



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 981 378
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: VANSJØ BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Olav Busch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	25 692 160	10 442 750
Inntekter fra tekniske tjenester		2 973 344	2 159 031
Forretningsførerhonorar		15 695 928	15 161 325
Medlemsinntekter		4 519 250	4 370 150
Annen driftsinntekt		4 070 488	3 354 944
Sum inntekter		52 951 171	35 488 200
Kostnader			
Kostnader solgte leiligheter	2	10 370 350	
Lønnskostnad	1	21 787 248	20 579 760
Avskrivning av driftsmidler	2, 3	1 062 263	1 331 991
Kontorholdskostnader		4 676 240	4 008 528
Konsulent og andre honorarer	1	672 341	591 927
Telefon og porto		294 507	531 594
Salgs og reklamekostnader		1 992 096	2 001 132
Forsikring		204 875	199 624
Annen driftskostnad		1 268 894	2 460 961
Sum kostnader		42 328 815	31 705 518
Driftsresultat		10 622 356	3 782 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		876 152	1 188 877
Annen finansinntekt		130 642	71 793
Sum finansinntekter		1 006 794	1 260 670
Annen rentekostnad		235 878	330 643
Sum finanskostnader		235 878	330 643
Netto finans		770 916	930 027
Ordinært resultat før skattekostnad		11 393 272	4 712 710
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 604 207	1 141 862
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 789 065	3 570 848



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		8 789 065	3 570 848
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 789 065	3 570 848
Totalresultat		8 789 065	3 570 848
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		8 789 065	3 570 848
Sum overføringer og disponeringer		8 789 065	3 570 848



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	15 296	
Sum immaterielle eiendeler		15 296	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 11	24 014 103	29 895 148
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 114 242	1 533 342
Sum varige driftsmidler		25 128 344	31 428 490
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	3 058 199	3 058 199
Investeringer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Investeringer i aksjer og andeler	5	814 632	814 632
Innskuddsfond	1		97 547
Sum finansielle anleggsmidler		4 251 170	4 348 717
Sum anleggsmidler		29 394 810	35 777 207
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	16 463 336	20 079 015
Fordringer			
Borettslag m. m. i mellomregning	7	9 278	555 909
Andre kortsiktige fordringer	7	3 670 178	4 078 647
Sum fordringer		3 679 456	4 634 555
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	53 110 888	31 845 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 110 888	31 845 953
Sum omløpsmidler		73 253 680	56 559 523
SUM EIENDELER		102 648 491	92 336 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 633 177	5 417 877
Sum innskutt egenkapital		5 633 177	5 417 877
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	78 679 148	69 890 083
Sum opptjent egenkapital		78 679 148	69 890 083
Sum egenkapital		84 312 325	75 307 960
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1		
Utsatt skatt	4		34 910
Sum avsetninger for forpliktelser			34 910
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	8 400 000	8 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 400 000	8 800 000
Sum langsiktig gjeld		8 400 000	8 834 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 860 025	942 771
Betalbar skatt	4	2 653 801	1 718 141
Skyldig offentlige avgifter		1 788 747	2 178 138
Utbytte	12		
Borettslag m.m. i mellomregning		13 807	
Annen kortsiktig gjeld	12	3 619 786	3 354 811
Sum kortsiktig gjeld		9 936 166	8 193 860
Sum gjeld		18 336 166	17 028 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 648 491	92 336 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336866

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 981 378
Organisasjonsform: Boligbyggelag
Foretaksnavn: VANSJØ BOLIGBYGGELAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Olav Busch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	25 692 160	10 442 750
Inntekter fra tekniske tjenester		2 973 344	2 159 031
Forretningsførerhonorar		15 695 928	15 161 325
Medlemsinntekter		4 519 250	4 370 150
Annen driftsinntekt		4 070 488	3 354 944
Sum inntekter		52 951 171	35 488 200
Kostnader			
Kostnader solgte leiligheter	2	10 370 350	
Lønnskostnad	1	21 787 248	20 579 760
Avskrivning av driftsmidler	2, 3	1 062 263	1 331 991
Kontorholdskostnader		4 676 240	4 008 528
Konsulent og andre honorarer	1	672 341	591 927
Telefon og porto		294 507	531 594
Salgs og reklamekostnader		1 992 096	2 001 132
Forsikring		204 875	199 624
Annen driftskostnad		1 268 894	2 460 961
Sum kostnader		42 328 815	31 705 518
Driftsresultat		10 622 356	3 782 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		876 152	1 188 877
Annen finansinntekt		130 642	71 793
Sum finansinntekter		1 006 794	1 260 670
Annen rentekostnad		235 878	330 643
Sum finanskostnader		235 878	330 643
Netto finans		770 916	930 027
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	11 393 272	4 712 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 604 207	1 141 862
Årsresultat		8 789 065	3 570 848
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 789 065	3 570 848



Totalresultat	8 789 065	3 570 848
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	8 789 065	3 570 848
Sum overføringer og disponeringer	8 789 065	3 570 848



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020			
BALANSE - EIENDELER						
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
Utsatt skattefordel	4	15 296				
Sum immaterielle eiendeler		15 296				
Varige driftsmidler						
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom				2, 11	24 014 103	29 895 148
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr				3	1 114 242	1 533 342
Sum varige driftsmidler		25 128 344	31 428 490			
Finansielle anleggsmidler						
Investering i datterselskap				5	3 058 199	3 058 199
Investeringer i tilknyttet selskap				5	378 339	378 339
Investeringer i aksjer og andeler				5	814 632	814 632
Innskuddsfond				1		97 547
Sum finansielle anleggsmidler		4 251 170	4 348 717			
Sum anleggsmidler		29 394 810	35 777 207			
Omløpsmidler						
Varer						
Sum varer	6	16 463 336	20 079 015			
Fordringer						
Borettslag m. m. i mellomregning				7	9 278	555 909
Andre kortsiktige fordringer				7	3 670 178	4 078 647
Sum fordringer		3 679 456	4 634 555			
Bankinnskudd, kontanter og lignende						
Bankinnskudd				8	53 110 888	31 845 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 110 888	31 845 953			
Sum omløpsmidler		73 253 680	56 559 523			
SUM EIENDELER		102 648 491	92 336 731			
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD						



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 633 177	5 417 877
Sum innskutt egenkapital		5 633 177	5 417 877
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	78 679 148	69 890 083
Sum opptjent egenkapital		78 679 148	69 890 083
Sum egenkapital		84 312 325	75 307 960
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1		
Utsatt skatt	4		34 910
Sum avsetninger for forpliktelser			34 910
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	8 400 000	8 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 400 000	8 800 000
Sum langsiktig gjeld		8 400 000	8 834 910
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 860 025	942 771
Betalbar skatt	4	2 653 801	1 718 141
Skyldig offentlige avgifter		1 788 747	2 178 138
Utbytte	12		
Borettslag m.m. i mellomregning		13 807	
Annen kortsiktig gjeld	12	3 619 786	3 354 811
Sum kortsiktig gjeld		9 936 166	8 193 860
Sum gjeld		18 336 166	17 028 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 648 491	92 336 731



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring

**Resultatregnskap****Vansjø Boligbyggelag**

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	2	25 692 160	10 442 750
Inntekter fra tekniske tjenester		2 973 344	2 159 031
Forretningsførerhonorar		15 695 928	15 161 325
Medlemsinntekter		4 519 250	4 370 150
Annen driftsinntekt		4 070 488	3 354 944
Sum driftsinntekter		52 951 171	35 488 200
Kostnader solgte leiligheter	2	10 370 350	0
Lønnskostnad	1	21 787 248	20 579 760
Avskrivning av driftsmidler	2, 3	1 062 263	1 331 991
Kontorholdskostnader		4 676 240	4 008 528
Konsulent og andre honorarer	1	672 341	591 927
Telefon og porto		294 507	531 594
Salgs og reklamekostnader		1 992 096	2 001 132
Forsikring		204 875	199 624
Annen driftskostnad		1 268 894	2 460 961
Sum driftskostnader		42 328 815	31 705 518
Driftsresultat		10 622 356	3 782 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		876 152	1 188 877
Annen finansinntekt		130 642	71 793
Annen rentekostnad		235 878	330 643
Resultat av finansposter		770 916	930 027
Ordinært resultat før skattekostnad		11 393 272	4 712 710
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 604 207	1 141 862
Ordinært resultat		8 789 065	3 570 848
Årsresultat		8 789 065	3 570 848
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		8 789 065	3 570 848
Sum overføringer		8 789 065	3 570 848

**Balanse**

Vansjø Boligbyggelag

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	15 296	0
Sum immaterielle eiendeler		15 296	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 11	24 014 103	29 895 148
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 114 242	1 533 342
Sum varige driftsmidler		25 128 344	31 428 490
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	3 058 199	3 058 199
Investeringer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Investeringer i aksjer og andeler	5	814 632	814 632
Innskuddsfond	1	0	97 547
Sum finansielle anleggsmidler		4 251 170	4 348 717
Sum anleggsmidler		29 394 810	35 777 207
Omløpsmidler			
Prosjekter for utbygging og salg	6	16 463 336	20 079 015
Fordringer			
Borettslag m. m. i mellomregning	7	9 278	555 909
Andre kortsiktige fordringer	7	3 670 178	4 078 647
Sum fordringer		3 679 456	4 634 555
Bankinnskudd	8	53 110 888	31 845 953
Sum omløpsmidler		73 253 680	56 559 523
Sum eiendeler		102 648 491	92 336 731

Vansjø Boligbyggelag

Side 2

**Balanse**

Vansjø Boligbyggelag

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 633 177	5 417 877
Sum innskutt egenkapital		5 633 177	5 417 877
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	78 679 148	69 890 083
Sum opptjent egenkapital		78 679 148	69 890 083
Sum egenkapital		84 312 325	75 307 960
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	34 910
Sum avsetning for forpliktelser		0	34 910
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	8 400 000	8 800 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 400 000	8 800 000
Kortsiktig gjeld			
Borettslag m.m. i mellomregning		13 807	0
Leverandørgjeld		1 240 060	942 771
Betalbar skatt	4	2 653 801	1 718 141
Skyldig offentlige avgifter		2 408 712	2 178 138
Annen kortsiktig gjeld	12	3 619 786	3 354 811
Sum kortsiktig gjeld		9 936 166	8 193 860
Sum gjeld		18 336 166	17 028 770
Sum egenkapital og gjeld		102 648 491	92 336 731



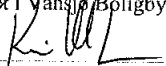
Balanse

Vansjø Boligbyggelag

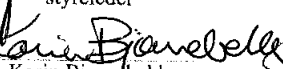
Moss, 21.04.2022


Styret i Vansjø Boligbyggelag


Johna Kysst-Heilmann
styreleder


Rune Markussen
styremedlem

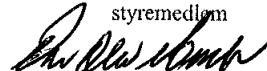

Bente Erin Dyrop
styremedlem


Karin Bjørndal
styremedlem


Jan Vidar Barstad Bergsted
styremedlem


Kristin Pettersen
styremedlem


Kristin Mellingen
styremedlem


Per Olav Busch
daglig leder



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2021

Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven, boligbyggelagsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de påløper.
Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstiles med.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld.
Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler dersom de forfaller innen ett år.
Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Note 1 – Lønnskostnader og godtgjørelse til daglig leder, styret og revisor

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lønn inkl. avsatt feriepenger og godtgjøring til tillitsvalgte	16.830.601	16.057.235
Arbeidsgiveravgift	2.642.698	2.268.069
Pensjonskostnader	1.597.076	1.534.268
Andre personalkostnader	716.873	722.188
Sum personalkostnader	21.787.248	20.579.760

Boligbyggelaget har i regnskapsåret sysselsatt 22,4 årsverk.

Boligbyggelaget er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsforpliktelsene er dekket ved kollektive pensjonsforsikringsavtaler. Fra 01.01.2016 er pensjonsordningen innskuddspensjon for alle ansatte. Tidligere hadde arbeidstagerne ansatt før 01.11.2006 pensjonsavtale med ytelsespensjon.

Pensjonsmidler i form av Innskuddsfond og premiefond har ikke tidligere vært balanseført, men ble pr 31.12.2019 tatt inn i balansen som egenkapitaljustering med kr 889.652. Deler av årets pensjonskostnader er i 2020 og 2021 trukket av pensjonsmidlene, som pr 31.12.2021 utgjør kr 0.

Godtgjøring til styret er i 2021 utbetalt med i alt kr. 300.418. Godtgjøringen har skjedd i samsvar med vedtak på generalforsamlingen.

Lønn og annen godtgjørelse til daglig leder er i 2021 utbetalt med kr. 1.341.022. Daglig leder har ingen avtale om etterlønn, pensjonsytelser eller lignende ut over det som omfattes av boligbyggelagets pensjonsforsikringsavtale. Daglig leder omfattes av pensjonsordning med innskuddspensjon.

Honorar til revisor er i 2021 kostnadsført med kr.220.000 ekskl.mva fordelt med kr.180.000 for revisjon og kr.40.000 for annen bistand.



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2021

Note 2 - Eiendommer

	Anskaffelses- kost pr 01.01	Avskrevet pr 01.01.21	Tilgang/ avgang 2021	Avskrevet 2021	Bokført verdi pr 31.12.2021
Garasjer	605.954	605.954			
Svaebakken 8:					
Bygningen	9.600.656	4.465.310	- 5.135.346		0
Tomten	136.000		- 136.000		0
Varnaveien 34	25.523.210	1.618.400		609.700	23.295.110
Tomt Nøkkeland	395.000				395.000
Tomt Fjellvegen 5	323.993				323.993
Sum eiendommer	36.584.813	6.689.664	- 5.271.346	609.700	24.014.103

Bygninger er avskrevet lineært med 2 % for bygg og 10 % for tekniske installasjoner.

Det er fra og med 2018 ikke foretatt avskrivning på bygningen Svaebakken 8, som har vært under ombygging til leiligheter for salg. Bokført verdi av denne pr 31.12.2020 er i 2021 omklassifisert til prosjekt for videresalg, jfr, note 6
Salgssum solgte leiligheter er inkludert i salgsinntekter med kr 14.420.000.
Andel kostpris solgte leiligheter utgjør kr 10.370.350

Note 3 -- Driftsløsøre

	<u>Inventar m.v</u>	<u>Biler</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost 01.01.2021	2.676.340	796.384	3.472.724
Tilgang i 2021	33.463	0	33.463
Avgang i 2021	0	240.000	240.000
Avskrevet pr. 31.12.2021	1.864.061	287.884	2.151.945
Bokført verdi 31.12.2021	845.742	268.500	1.114.242
Årets avskrivninger	341.363	111.200	452.563
Avskrivningssatser, lineære	14 – 33 %	20 %	



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2021

Note 4 – Skatt

Spesifikasjon av forskjell mellom regnskapsmessig resultat og årets skattepliktige inntekt og skattekostnad:

Resultat før skatt	11.393.272
Permanente forskjeller	- 117.188
Endring midlertidige forskjeller	228.209
= Skattepliktig inntekt	<u>11.504.293</u>
Inntektsskatt 22 %	2.530.944
Fornuesskatt 0,15 % av skattemessig formue	122.857
Betalbar skatt i balansen	2.653.801
For lite avsatt betalbar skatt 2020	612
Endring utsatt skatt (- skattefordel)	- 50.206
= Skattekostnad 2021	<u>2.604.207</u>

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier:

	31.12.21	31.12.20	Endring
Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	- 200.000	- 200.000	0
Anleggsmidler/langsiktig gjeld	130.474	358.683	- 228.209
Grunnlag utsatt skattefordel	- 69.526	158.683	- 228.209
Utsatt skatt (- skattefordel)	- 15.296	34.910	- 50.206
Skattesats	22 %	22 %	

Note 5 - Aksjer og andeler

	Ervervsår	Kostpris	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.21
Aksjer i datterselskaper:				
Vansjø Boligbyggelag				
Eiendomselskap AS – 100%	1979/89	2.858.199	- 81.115	6.548.213
Vansjø Boligbyggelag				
Utbygging AS – 100%	2004	200.000	- 61.329	4.752.456
Aksjer i tilknyttede selskaper:				
HM Sydenboliger – 50%	2003	378.339	42.145	523.414
Andre aksjer og andeler:				
FAAL, 1 andel kr.100,- tidligere nedskrevet til		1		
Storebrand ASA, 133 aksjer inkl tildelte		101		
Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS 100 aksjer		100.000		
Garanti Eiendomsmegling Norge AS 20.000 aksjer		89.530		
BBL Datakompetanse AS 73.857 aksjer		625.000		
Sum bokført verdi 31.12.2021		<u>814.632</u>		



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2021

Note 6 – Prosjekter for utbygging og salg

Sum prosjektutlegg for påtenkte og igangsatte prosjekter er kr. 16.463.336 pr 31.12.2021 og består av innkjøpt tomt og andre prosjektutlegg. Herav utgjør andel verdi inkl. ombyggingskostnader for usolgte leiligheter i Svaebakken 8, jfr. note 2, kr 10.793.630.

Note 7 - Kortsiktige fordringer

Kortsiktige fordringer er vurdert til pålydende

Kortsiktige fordringer inneholder fordringer på datterselskaper:

<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
0	0

Note 8 – Bankinnskudd

Bankinnskudd inneholder bundet skattetrekkkonto med kr 1.485.019, og klientkonto med kr 360 som tilsvarer klientansvar ved salgsoppgjør leiligheter. Klientkonto og klientansvar er tidligere presentert brutto i balansen som del av bankinnskudd og oppgjørskonto leilighetssalg under kortsiktig gjeld, men er fra og med 2014 nettoført. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2021 er kr 777.536.

Note 9 - Andelskapital

Pr 31.12.2020	5.417.877
Nytegninger 2021	<u>215.300</u>
Pr 31.12.2021	<u>5.633.177</u>

Note 10 - Annen egenkapital

Pr 31.12.2020	69.890.083
Tillagt fra årets resultat 2021	<u>8.789.065</u>
Pr 31.12.2021	<u>78.679.148</u>

Note 11 – Pantgjeld, pantstillelser, garantiansvar

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner kr 8.400.000 er sikret med pant i boligbyggelagets faste eiendom i Varnaveien 34, Moss, med bokført verdi kr 23.295.110.

Gjelden er innfridd i sin helhet i mars 2022.

Note 12 – Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld inneholder avsatte feriepenger med kr. 1.767.533 pr 31.12.2021.

Gjeld til datterselskaper utgjør:	<u>31.12.21</u>	<u>31.12.20</u>
	14.750	0

Vansjø Boligbyggelag

Styrets årsmelding 2021

Til generalforsamlingen 11.05.2022





STYRETS ÅRSMELDING

for 2021 til Vansjø Boligbyggelag's generalforsamling
onsdag 11.mai 2022

- **Vansjø boligbyggelag.**

Vansjø Boligbyggelag ble stiftet 01.06.2010, og hvor Moss Boligbyggelag og Rygge Boligbyggelag ble innfusjonert.
Vansjø Boligbyggelag har sitt hovednedslagsfelt i Moss, Rygge, Råde, Våler og Vestby kommune.

- **Virksomhetens art.**

Vansjø Boligbyggelag er et andelslag med vekslende antall andelseiere og kapital. Selskapet, som har forretningskontor i Moss kommune, har som sitt primære formål å skaffe medlemmer bolig ved å bygge eller på annen måte fremskaffe boliger, samt å forvalte disse.

- **Medlemmer / andelskapital.**

Pr. 31.12.21 hadde Vansjø Boligbyggelag 16.973 medlemmer.
I 2021 fikk Vansjø Boligbyggelag en netto tilgang på 286 medlemmer.
Andelskapitalen pr. 31.12.21 utgjorde kr 5.633.177,-

- **Forvaltning.**

Pr. 31.12.2021 forvaltet Vansjø Boligbyggelag 7864 leiligheter i 191 selskaper.
Antall leiligheter under forvaltning ble redusert med 72 leiligheter i 2021.

Vansjø Boligbyggelag har også hatt forretningsførselen for FAAL, og sine datterselskaper.

- **Lagets tillitsvalgte – revisor – selskapets ledelse**

Styret:

Johan Rysst-Heitmann	styreleder	- ikke boende, enebolig, 1525 Moss.
Jan Vidar B. Bergsted	styremedlem	- boende, Helgedal BRL 1528 Moss
Kristin Mellingen	styremedlem	- ikke boende, enebolig 1580 Rygge
Rune Markussen	nestleder	- ikke boende, enebolig, 1664 Rolvsøy– på valg
Kristin Pøttersen	styremedlem	- boende, Kollen BRL 1528 Moss– på valg
Karin Bjørnebekk	styremedlem	- ikke boende, flerm.bolig, 1526 Moss– på valg
Bente Erin Dyrop	Representant for de ansatte	

Varamedlemmer:

Roald Engman	Boende, Refsnesbakken BRL, 1518 Moss - på valg
Stian Christoffer Moen	Boende, Vangen BRL, 1537 Moss – på valg
Tor-Arne Ødegaard	Boende, Helgedal BRL, 1529 Moss – på valg
Beate Kildahl	Representant for de ansatte



Valgkomite:

Alle medlemmer i valgkomiteen er på valg hvert år.

Bjørn David Larsen	leder av valgkomiteen – ikke boende, Sameiet Refsnes Terrasse, 1512 Moss
Tove S. Wallden	medlem av valgkomiteen – ikke boende, Soljordet BS, 1533 Moss
Bjørn Ørnulf Kiserud	medlem av valgkomiteen – boende, Fjellvegen BRL, 1532 Moss
Björg Andreassen	medlem av valgkomiteen – boende, Øreåsen BRL, 1528 Moss
Jan Vidar Barstad Bergsted	medlem av valgkomiteen oppnevnt av VBBL - boende, Helgedal BRL, 1528 Moss.
Terje Kristian Paulsen	varamedlem til valgkomiteen – boende, Kollen BRL, 1528 Moss
Kristin Mellingen	varamedlem til valgkomiteen oppnevnt av VBBL - ikke boende, enebolig 1580 Rygge.

Revisor: PricewaterhouseCoopers AS (PwC)

• **Styrets arbeid**

Styret har siden siste ordinære generalforsamling avholdt 5 styremøter.

Det er gjort vedtak i 31 protokollerte saker, blant annet:

- Årlig risikovurdering av VBBL's forretningsførsel og eiendomsmeglervirksomhet.
- Årlig gjennomgang av årsrapport til styret om hvitvasking, hvitvaskingsrutiner, kundekontrollrutiner, kommunikasjonsrutiner og nye rutiner for VBBL's eiendomsmeglervirksomhet.
- Rekruttering av ny ledelse i selskapet.
- Løpende gjennomgang av VBBL's periodiske regnskaper.
- Løpende gjennomgang av meglervirksomhetens periodiske regnskaper og markedsandeler.

• **Selskapets ansatte**

Antall faste ansatte i 2021 var 24 personer med til sammen 22,4 årsverk.
Av disse var 16 kvinner og 8 menn.

Selskapets alderssammensetning:

Alder under 40 år: 13%
Alder 40-49: 29 %
Alder 50-59: 37 %
Alder 60-67: 21 %

Vansjø Boligbyggelags ledelse er klar over likestillingslovens bestemmelse og intensjon om kjønnsfordeling blant de ansatte, og vil rette seg etter denne så langt dette er praktisk mulig.



- **Sykefravær m.m.**

I 2021 hadde VBBL et korttidsfravær på 2,5 %. Medregnet langtidsfravær var sykefraværsprosenten i 2021 på 2,7 %. Langtidsfraværet var ikke relatert til ansettelsesforholdet i VBBL.

Boligbyggelaget har avtale med Avonova Bedriftshelsetjeneste om gjennomføring av helsekontroller og undersøkelse av arbeidsmiljø mv.

Ansatte gjennomgikk i 2021 førstehjelpskurs, og fikk i 2021 tilbud om vaksine mot influensa.

- **Kursvirksomhet**

Som følge av koronasituasjonen er ulike fagkurs i 2021 stort sett avholdt digitalt på Teams.

Daglig leder har deltatt på generalforsamling i NBBL, gjennomført digitalt på Teams.

Daglig leder har også i perioden sittet i styret i eiendomsmeglerkjeden GARANTI, og har deltatt på både digitale og fysiske styremøter og digital generalforsamling gjennomført på Teams.

Det årlige kurset for tillitsvalgte ble i 2021 gjennomført som dagsseminar for borettslagene på Verket Scene, og som kveldsseminar for sameiene hos VBBL i Varnaveien 34.

- **Landsbylagene**

Vansjø boligbyggelag deltar i en uformell samarbeidsgruppe med 7 andre boligbyggelag i Østlandsområdet. Gruppen kaller seg for «Landsbylagene», og består av Nedre Buskerud BBL, Larvik BBL, KOBBL (Kongsvinger), GOBB (Gjøvik), Ringbo (Hønefoss), Arendal BBL, HABO (Halden) og Vansjø BBL.

Landsbylagene samarbeider og utveksler erfaringer innenfor sine ulike forretningsområder som bank, forsikring, eiendomsmegling, data osv.

I 2021 har møtene blitt avholdt både som digitale og som fysiske møter.

- **Boligbyggelagets lokaliteter.**

Vansjø Boligbyggelag har siden desember 2017 hatt sin virksomhet i Varnaveien 34. Lokalene er på ca. 1.000 kvm., og fremstår som moderne og tiltalende. Det er ikke planer om å utvide eller redusere lokalenes størrelse.

- **Eiendommer, bygninger og mulige fremtidige prosjekter.**

Følgende eiendommer/tomter eies av Vansjø BBL:

Gnr.3, bnr.3020 i Moss kommune - Nøkkeland Terrasse 61.

Vansjø Boligbyggelag eier tomten i forlengelsen av Nøkkeland Terrasse BRL i nordre bydel.

Etter at tomten har ligget ubebygget i mange år, inngikk VBBL i 2019 et samarbeid med Mesterbygg Moss AS om å utvikle eiendommen. Ny reguleringsplan med rammegodkjenning foreligger, og salgsarbeidet er igangsatt.



Gnr.3, bnr.1238 i Moss kommune - Møllebakken 19.

Tomten eies 50/50 av Vansjø Boligbyggelag og Betongbygg Eiendom AS Tomten ble kjøpt i 2006. Tomten er ferdig regulert for ca. 50 leiligheter. Det er utarbeidet konsekvensanalyse for «hule eiker» på eiendommen. Det vurderes å igangsette prosjektet når dobbeltsporet til Moss nærmer seg ferdig utbygget.

Gnr. 2, bnr.977, snr.1, 2, 5 og 6 i Moss kommune - Svaebakken 8.

Lokalene til VBBL i Svaebakken 8 ble i 2020 reseksjonert i 8 boligseksjoner + egen næringsseksjon i sokkeletasje.

Det er fortsatt 3 usolgte leiligheter i prosjektet.

Gnr.2, bnr.805 i Moss kommune - Fjellveien 5.

Vansjø Boligbyggelag eier eiendommen Fjellveien 5 som i dag består av ca.40 parkeringsplasser. Det er tinglyst rettigheter for naboliggende eiendommer til parkering på tomten. Det er innført generelle parkeringsrestriksjoner for de som ikke har parkeringsrettigheter.

Garasjeanlegg på gnr.1, bnr.1796 i Moss kommune – Strandpromenaden 32..

Vansjø Boligbyggelag eier 18 garasjeplasser i Strandpromenaden 132. Selskapet eier kun garasjebygningene. Tomten festes av Reiertangen BRL fra Frelsesarmeens Eiendommer AS,

Garasjeplassene leies ut fra Vansjø Boligbyggelag til andelseierne i borettslaget.

- **Deltakelse i andre selskaper.**

Vansjø Boligbyggelag Eiendomsselskap AS.

Vansjø Boligbyggelag Eiendomsselskap AS eies 100% av Vansjø Boligbyggelag.

Selskapet har som formål alene eller gjennom andre å forestå nødvendig grunnerverv samt etablering og drift av anlegg som har sammenheng med bointeressene til andelseiere i borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag.

Selskapet har i mange år eiet 1 (en) næringsseksjon i Øreåsveien 14-24 i Rygge kommune.

I Øreåsveien 14-24 har VBBL egne lokaler som benyttes til generalforsamlinger/årsmøter og kursvirksomhet. I tillegg leies resterende lokaler ut til ulike typer næringsformål.

Det utredes om deler av lokalene kan ombygges til mindre leiligheter.

Vansjø Boligbyggelag Utbygging AS

Vansjø Boligbyggelag Utbygging AS eies 100% av Vansjø Boligbyggelag.

Selskapet har til formål å tilrettelegge for og gjennomføre utbyggingsprosjekter eller være aksjonær i selskaper som driver slik virksomhet.

Vansjø Boligbyggelag Utbygging AS har i 2021 ikke hatt prosjekter under bygging.



Halden og Moss Sydenboliger AS.

Selskapet har som formål å eie, forvalte og leie ut fritidseiendom for Halden Boligbyggelag og Vansjø Boligbyggelag. Selskapet eier en (1) leilighet i Guardamar i Spania som leies ut til ansatte, tidligere ansatte, og styret i HABO og VBBL. Vansjø Boligbyggelag eier 150 aksjer i selskapet, og som tilsvarer en eierandel på 50% i selskapet. Som følge av koronasituasjonen har ikke fritidseiendommen blitt benyttet i 2021.

BBL Datakompetanse AS

Selskapet ble opprettet i 1999 med formål administrasjon, vedlikehold og videreutvikling av dataløsningen "Hårfagre". Selskapet innfusjonerte i 2020 selskapet BBL Partner AS. Vansjø Boligbyggelag eier 73.857 aksjer, og som tilsvarer en eierandel på 1,54% i selskapet.

GARANTI AS

Vansjø BBL eier 20.000 aksjer, og som tilsvarer en eierandel på 4,76 %.

Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS

Selskapet ble etablert i februar 2014. Vansjø BBL eier 100 aksjer, og som tilsvarer en eierandel på 16,67%. De andre eierne i selskapet er Larvik BBL, Nedre Buskerud BBL, Kongsvinger BBL, Gjøvik BBL og Ringbo BBL.

Storebrand ASA

Vansjø Boligbyggelag eier 133 aksjer i selskapet.

NBBL

Vansjø Boligbyggelag er medlem av AL Norske Boligbyggelags Landsforbund.

FAAL

Vansjø Boligbyggelag eier 1 andel i FAAL Moss AL. FAAL legger ned sin virksomhet i 2022

FELLES FORKJØPSRETT

Vansjø Boligbyggelag er deltaker i NBBL's ordning med "felles forkjøpsrett". Dette betyr at våre medlemmer kan benytte sin forkjøpsrett i 22 andre boligbyggelag i landet. Dette selskapet ble etablert i 2003, og våre medlemmer får ansiennitet fra 01.01.2003 ved kjøp av bolig i de andre boligbyggelagene som er med i ordningen.



- **Salg av andeler i borettslag – "Bruktboligsalg".**

Hvert år skifter ca.400 av leilighetene i borettslagene eiere. Overdragelsene skjer så godt som uten unntak ved meglerbistand.

I konkurranse med distriktets øvrige eiendomsmeglere, ble 21 % av leilighetene omsatt gjennom GARANTI avd. Vansjø Boligbyggelag, noe som er en nedgang på 3,0 % fra 2020.

Provisjonsinntektene i forbindelse med boligsalg gjennom GARANTI, avd. Vansjø Boligbyggelag var i 2021 på kr.2.449.904,-, en nedgang på ca. kr.500.000,- fra 2020. Provisjonsinntektene er eksklusive mva. og gebyrer. Avdelingen har hatt 1 (ett) årsverk mindre enn i 2020.

Boligbyggelagets meglervirksomhet skjer innenfor rammen av Lov Om Eiendomsmegling. Loven ble revidert i 2007, med nye og strengere krav til retten til å drive eiendomsmegling fra og med 01.01.2011.

Vansjø Boligbyggelag tilfredsstiller kravene, og har egen eiendomsmeglerbevilling. Eiendomsmeglerbransjen i vårt område er fortsatt preget av meget sterk konkurranse.

Vansjø Boligbyggelag er med i Boligsamvirkets meglerkjede "GARANTI Eiendomsmegling".

- **Medlemskort og medlemsfordeler**

Fra og med 2021 er medlemskortet i VBBL blitt digitalt.. Det personlige medlemskortet kan benyttes i forbindelse med kjøp av ulike produkter og tjenester. Medlemskortet gir rabatter både på både nasjonale avtaler og i lokale forretninger.

- **Miljø.**

Vansjø Boligbyggelag har ikke drevet virksomhet som i vesentlig grad forurensrer eller forringer det ytre miljø, utover det som anses normalt for et boligbyggelag.

- **Kontingent.**

Medlemskontingenten i 2021 for både boende og ikke- boende medlemmer var kr.300,- . (ingen økning fra 2020).

VBBL har gratis juniormedlemskap frem til det året medlemmet fyller 18 år. Innmeldingsgebyr er kr. 350,-

- **Regnskap 2021**

Årsregnskapet for 2021 presenteres i samsvar med regnskapsloven.

Hoved- og nøkkeltall i regnskapet. (Beløpene er avrundet og angitt i hele 1000 kroner):

Driftsinntekter	52.951	Totalkapital	102.648
Driftskostnader	42.329	Egenkapital	84.312
Driftsresultat	10.622	Omløpsmidler	54.918
Netto finansinnt.	771	Korts. Gjeld	9.936
Skatt	2.604	Arbeidskapital	44.982
Årsresultat	8.789	Prosjektutlegg	16.463

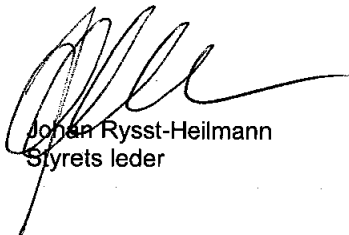


Styret foreslår at årets overskudd kr. 8.789.000,- tillegges annen egenkapital. Hva for øvrig angår regnskapet vises det til regnskapets noter samt revisors beretning.

- **Fortsatt drift.**

Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 settes opp under denne forutsetningen.

Moss den 21.04.2022



John Rysst-Heilmann
Styrets leder



Kristin Pettersen
Kristin Pettersen



Bente Erin Dyrop
Bente Erin Dyrop


Styret i Vansjø Boligbyggelag



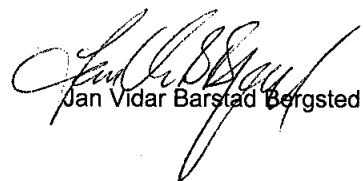
Rune Markussen
Nestleder



Karin Bjørnebekk
Karin Bjørnebekk



Per Olav Busch
Adm.dir.



Jan Vidar Barstad Bergsted
Jan Vidar Barstad Bergsted



Kristin Mellingen
Kristin Mellingen



Til generalforsamlingen i Vansjø Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vansjø Boligbyggelags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vansjø Boligbyggelag



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Jan-Erik Rothe
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Rothe, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2022-04-26 12:21

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.