



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Wiggo Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 082 830	25 692 160
Inntekter fra tekniske tjenester		3 410 541	2 973 344
Forretningsførerhonorar		15 539 966	15 695 928
Medlemsinntekter		4 600 051	4 519 250
Annen driftsinntekt		4 295 479	4 070 488
Sum inntekter		36 928 867	52 951 171
Kostnader			
Kostnader solgte leiligheter			10 370 350
Lønnskostnad	1	21 849 357	21 787 248
Avskrivning av driftsmidler	2, 3	1 171 061	1 062 263
Kontorholdskostnader		5 526 114	4 676 240
Konsulent og andre honorarer	1	876 344	672 341
Telefon og porto		305 988	294 507
Salgs og reklamekostnader		1 871 533	2 040 946
Forsikring		260 256	204 875
Annen driftskostnad		1 251 130	1 220 044
Sum kostnader		33 111 783	42 328 815
Driftsresultat		3 817 084	10 622 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 312 530	876 152
Annen finansinntekt		35 806	130 642
Sum finansinntekter		3 348 336	1 006 794
Annen rentekostnad		105 510	235 878
Sum finanskostnader		105 510	235 878
Netto finans		3 242 826	770 916
Ordinært resultat før skattekostnad		7 059 910	11 393 272
Skattekostnad på resultat	4	1 775 542	2 604 207
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 284 368	8 789 065



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat		5 284 368	8 789 065
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 284 368	8 789 065
Totalresultat		5 284 368	8 789 065
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 284 368	8 789 065
Sum overføringer og disponeringer		5 284 368	8 789 065



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	59 350	15 296
Sum immaterielle eiendeler		59 350	15 296
Varige driftsmidler			
Bygninger, tomter og tekniske installasjoner	2	23 404 403	24 014 103
Biler, inventar og IT utstyr	3	1 358 542	1 114 242
Sum varige driftsmidler		24 762 945	25 128 344
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	3 058 199	3 058 199
Investeringer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Andre aksjeinvesteringer	5	814 632	814 632
Innskuddsfond	1		
Sum finansielle anleggsmidler		4 251 170	4 251 170
Sum anleggsmidler		29 073 465	29 394 810
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	16 464 649	16 463 336
Fordringer			
Fordringer borettslag og sameier	7	4 108	9 278
Andre kortsiktige fordringer	7	3 765 604	3 670 178
Sum fordringer		3 769 712	3 679 456
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	49 538 427	53 110 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 538 427	53 110 888
Sum omløpsmidler		69 772 788	73 253 680
SUM EIENDELER		98 846 253	102 648 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 841 427	5 633 177
Sum innskutt egenkapital		5 841 427	5 633 177
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	83 963 516	78 679 148
Sum opptjent egenkapital		83 963 516	78 679 148
Sum egenkapital		89 804 943	84 312 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1		
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			8 400 000
Sum annen langsiktig gjeld			8 400 000
Sum langsiktig gjeld		0	8 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 111 387	1 240 060
Betalbar skatt	4	1 819 512	2 653 801
Skyldig offentlige avgifter		2 343 658	2 408 712
Utbytte	12		
Gjeld til borettslag og sameier			13 807
Annen kortsiktig gjeld	11	3 766 753	3 619 786
Sum kortsiktig gjeld		9 041 310	9 936 166
Sum gjeld		9 041 310	18 336 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 846 253	102 648 491



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 474973

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Wiggo Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 082 830	25 692 160
Inntekter fra tekniske tjenester		3 410 541	2 973 344
Forretningsførerhonorar		15 539 966	15 695 928
Medlemsinntekter		4 600 051	4 519 250
Annen driftsinntekt		4 295 479	4 070 488
Sum inntekter		36 928 867	52 951 171
Kostnader			
Kostnader solgte leiligheter			10 370 350
Lønnskostnad	1	21 849 357	21 787 248
Avskrivning av driftsmidler 2, 3		1 171 061	1 062 263
Kontorholdskostnader		5 526 114	4 676 240
Konsulent og andre honorarer	1	876 344	672 341
Telefon og porto		305 988	294 507
Salgs og reklamekostnader		1 871 533	2 040 946
Forsikring		260 256	204 875
Annen driftskostnad		1 251 130	1 220 044
Sum kostnader		33 111 783	42 328 815
Driftsresultat		3 817 084	10 622 356
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 312 530	876 152
Annen finansinntekt		35 806	130 642
Sum finansinntekter		3 348 336	1 006 794
Annen rentekostnad		105 510	235 878
Sum finanskostnader		105 510	235 878
Netto finans		3 242 826	770 916
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	7 059 910	11 393 272
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 775 542	2 604 207
Årsresultat		5 284 368	8 789 065
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 284 368	8 789 065
Totalresultat		5 284 368	8 789 065



Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	5 284 368	8 789 065
Sum overføringer og disponeringer	5 284 368	8 789 065



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	59 350	15 296
Sum immaterielle eiendeler		59 350	15 296
Varige driftsmidler			
Bygninger, tomter og tekniske installasjoner	2	23 404 403	24 014 103
Biler, inventar og IT utstyr	3	1 358 542	1 114 242
Sum varige driftsmidler		24 762 945	25 128 344
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	3 058 199	3 058 199
Investeringer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Andre aksjeinvesteringer	5	814 632	814 632
Innskuddsfond	1		
Sum finansielle anleggsmidler		4 251 170	4 251 170
Sum anleggsmidler		29 073 465	29 394 810
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	16 464 649	16 463 336
Fordringer			
Fordringer borettslag og sameier	7	4 108	9 278
Andre kortsiktige fordringer	7	3 765 604	3 670 178
Sum fordringer		3 769 712	3 679 456
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	49 538 427	53 110 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 538 427	53 110 888
Sum omløpsmidler		69 772 788	73 253 680
SUM EIENDELER		98 846 253	102 648 491
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 841 427	5 633 177
Sum innskutt egenkapital		5 841 427	5 633 177
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	83 963 516	78 679 148
Sum opptjent egenkapital		83 963 516	78 679 148
Sum egenkapital		89 804 943	84 312 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	1		
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			8 400 000
Sum annen langsiktig gjeld			8 400 000
Sum langsiktig gjeld		0	8 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 111 387	1 240 060
Betalbar skatt	4	1 819 512	2 653 801
Skyldig offentlige avgifter		2 343 658	2 408 712
Utbytte	12		
Gjeld til borettslag og sameier			13 807
Annen kortsiktig gjeld	11	3 766 753	3 619 786
Sum kortsiktig gjeld		9 041 310	9 936 166
Sum gjeld		9 041 310	18 336 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 846 253	102 648 491



Organisasjonsnr: 995 981 378
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Vansjø Boligbyggelag

Styrets årsmelding 2022

Til generalforsamlingen 06.06.2023





STYRETS ÅRSMELDING

for 2022 til Vansjø Boligbyggelags generalforsamling
tirsdag 6. juni 2023

- **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. 31.12.22 hadde Vansjø Boligbyggelag 17 211 medlemmer.
I 2022 fikk Vansjø Boligbyggelag en netto tilgang på 264 medlemmer.
Andelskapitalen pr. 31.12.22 utgjorde kr 5 842 777,-.

- **Forvaltning.**

Pr. 31.12.2022 forvaltet Vansjø Boligbyggelag 8235 leiligheter i 201 selskaper.
Antall leiligheter under forvaltning har økt med 371 leiligheter i 2022.

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

Styret:

Johan Rysst-Heilmann	styreleder	- på valg
Jan Vidar B. Bergsted	styremedlem	- på valg
Kristin Mellingen	styremedlem	- på valg
Rune Markussen	nestleder	
Kristin Pettersen	styremedlem	
Kristine Hermansen	styremedlem	

Bente Erin Dyrop Representant for de ansatte 1524 Moss

Varamedlemmer:

Roald Engman	- på valg
Stian Christoffer Moen	- på valg
Tor-Arne Ødegaard	- på valg
Grete Olsen	- 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.B Bergsted	medlem av valgkomiteen oppnevnt av VBBL - boende, Helgedal BRL, 1528 Moss.
Bente Dyrøp	medlem av valgkomiteen, ikke boende, 1524 Moss, oppnevnt av styret i VBBL.
Tor Erik Bjurstrøm	varamedlem til valgkomiteen – ikke boende,
Rune Markussen	varamedlem til valgkomiteen, ikke boende, 1664 Rolvsøy, oppnevnt av styret i VBBL.

Revisor: PricewaterhouseCoopers AS (PwC)

• **Styrets arbeid**

Styret har siden siste ordinære generalforsamling 11.05.22 avholdt 5 styremøter. Det er gjort vedtak i 25 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. Ny daglig leder startet 10.10.2022.
- Løpende gjennomgang av VBBL's periodiske regnskaper.
- Løpende gjennomgang av meglervirksomhetens periodiske regnskaper og markedsandeler.
- Uttalelse til Moss kommune sitt Planprogram for kommunedelplan for Bolig.

• **Selskapets ansatte**

Antall faste ansatte i 2022 var 24 personer med til sammen 22 årsverk. Av disse var 13 kvinner og 11 menn. Førrige daglig leder avsluttet sitt arbeidsforhold 31.12.2022.

Selskapets alderssammensetning:

Snitt alder kvinner 54 år.

Snitt alder menn 48 år.

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 2022 hadde VBBL et samlet sykefravær på 1,8 %. Boligbyggelaget har avtale med Avonova Bedriftshelsetjeneste om gjennomføring av helsekontroller og undersøkelse av arbeidsmiljø mv. Ansatte fikk tilbud om helsekontroll, og influensavaksine i 2022.

- **Kursvirksomhet**

Det årlige kurset for tillitsvalgte ble i 2022 gjennomført på hotel Laholmen i Strømstad med 180 deltakere. Meget gode tilbakemeldinger. Administrasjonen har ellers avholdt en del mindre kurs for boligselskapene i bruk av Styreportalen.

- **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 2022 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, men prosjektet ble tatt av markedet. Det planlegges at prosjektet relanseres i løpet av 2023.

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 pr 31.12.2022..



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 garasje plasser 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 fortsatt 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..



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 eide 1 andel i FAAL Moss AL. FAAL har lagt 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 eiendomsめglere, ble 19 % av leilighetene omsatt gjennom GARANTI avd. Vansjø Boligbyggelag, noe som er en nedgang på 2 % fra 2022.

Provisjonsinntektene i forbindelse med boligsalg gjennom GARANTI, avd. Vansjø Boligbyggelag var i 2022 på kr.2.139.248,-, en nedgang på ca. kr.310.000,- fra 2021. Provisjonsinntektene er eksklusive mva. og gebyrer.



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 forurenser eller forringet det ytre miljø, utover det som anses normalt for et boligbyggelag.

- **Kontingent.**

Medlemskontingenten i 2022 for både boende og ikke- boende medlemmer var kr.300,- (ingen økning fra 2022). VBBL har gratis juniormedlemskap frem til det året medlemmet fyller 18 år. Innmeldingsgebyr er kr. 350,-

- **Regnskap 2022**

Årsregnskapet for 2022 presenteres i samsvar med regnskapsloven.

Hoved- og nøkkeltall i regnskapet.:

Driftsinntekter	36 928 867	Totalkapital	98 846 253
Driftskostnader	33 111 783	Egenkapital	89 804 943
Driftsresultat	3 817 084	Omløpsmidler	69 772 788
Netto finansinnt.	3 242 826	Korts. Gjeld	9 041 310
Skatt	1 775 542	Arbeidskapital	60 731 478
Årsresultat	5 284 368	Prosjektutlegg	16 464 649

Styret foreslår at årets overskudd kr. 5 284 368,- 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 2022 settes opp under denne forutsetningen.



Moss den 02.05.2023


Johan Rysst-Heilmann
Styrets leder


Kristin Pettersen


Bente Erin Dyrøp

Styret i Vansjø Boligbyggelag


Rune Markussen
Nestleder


Jan Vidar Barstad Bergsted


Kristine Wang Hermansen


Kristin Mellingen


Wiggol Krogstad
Adm.dir.



Resultatregnskap			
Vansjø Boligbyggelag			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		9 082 830	25 692 160
Inntekter fra tekniske tjenester		3 410 541	2 973 344
Forretningsførerhonorar		15 539 966	15 695 928
Medlemsinntekter		4 600 051	4 519 250
Annen driftsinntekt		4 295 479	4 070 488
Sum driftsinntekter		<u>36 928 867</u>	<u>52 951 171</u>
Kostnader solgte leiligheter		0	10 370 350
Lønnskostnad	1	21 849 357	21 787 248
Avskrivning av driftsmidler	2, 3	1 171 061	1 062 263
Kontorholdskostnader		5 526 114	4 676 240
Konsulent og andre honorarer	1	876 344	672 341
Telefon og porto		305 988	294 507
Salgs og reklamekostnader		1 871 533	2 040 946
Forsikring		260 256	204 875
Annen driftskostnad		1 251 130	1 220 044
Sum driftskostnader		<u>33 111 783</u>	<u>42 328 815</u>
Driftsresultat		<u>3 817 084</u>	<u>10 622 356</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 312 530	876 152
Annen finansinntekt		35 806	130 642
Annen rentekostnad		105 510	235 878
Resultat av finansposter		<u>3 242 826</u>	<u>770 916</u>
Resultat før skattekostnad		7 059 910	11 393 272
Skattekostnad på resultat	4	1 775 542	2 604 207
Resultat		<u>5 284 368</u>	<u>8 789 065</u>
Årsresultat		<u>5 284 368</u>	<u>8 789 065</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		5 284 368	8 789 065
Sum overføringer		<u>5 284 368</u>	<u>8 789 065</u>



Balanse			
Vansjø Boligbyggelag			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	59 350	15 296
Sum immaterielle eiendeler		<u>59 350</u>	<u>15 296</u>
Varige driftsmidler			
Bygninger, tomter og tekniske installasjoner	2	23 404 403	24 014 103
Biler, inventar og IT utstyr	3	1 358 542	1 114 242
Sum varige driftsmidler		<u>24 762 945</u>	<u>25 128 344</u>
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer i datterselskaper	5	3 058 199	3 058 199
Aksjer i tilknyttet selskap	5	378 339	378 339
Andre aksjeinvesteringer	5	814 632	814 632
Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 251 170</u>	<u>4 251 170</u>
Sum anleggsmidler		<u>29 073 465</u>	<u>29 394 810</u>
Omløpsmidler			
Prosjekter for utbygging og salg	6	16 464 649	16 463 336
Fordringer			
Fordringer borettslag og sameier	7	4 108	9 278
Andre kortsiktige fordringer	7	3 765 604	3 670 178
Sum fordringer		<u>3 769 712</u>	<u>3 679 456</u>
Bankinnskudd	8	49 538 427	53 110 888
Sum omløpsmidler		<u>69 772 788</u>	<u>73 253 680</u>
Sum eiendeler		<u>98 846 253</u>	<u>102 648 491</u>



Balanse			
Vansjø Boligbyggelag			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	5 841 427	5 633 177
Sum innskutt egenkapital		<u>5 841 427</u>	<u>5 633 177</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	83 963 516	78 679 148
Sum opptjent egenkapital		<u>83 963 516</u>	<u>78 679 148</u>
Sum egenkapital		<u>89 804 943</u>	<u>84 312 325</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	8 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>8 400 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til borettslag og sameier		0	13 807
Leverandørgjeld		1 111 387	1 240 060
Betalbar skatt	4	1 819 512	2 653 801
Skyldig offentlige avgifter		2 343 658	2 408 712
Annen kortsiktig gjeld	11	3 766 753	3 619 786
Sum kortsiktig gjeld		<u>9 041 310</u>	<u>9 936 166</u>
Sum gjeld		<u>9 041 310</u>	<u>18 336 166</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>98 846 253</u>	<u>102 648 491</u>




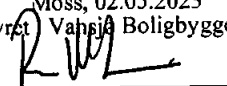
Balanse

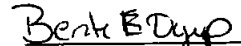
Vansjø Boligbyggelag

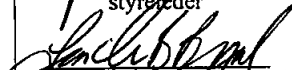
Moss, 02.05.2023

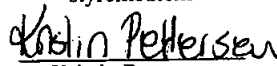
Styret Vansjø Boligbyggelag

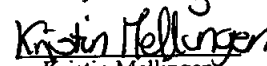

Johan Rysst-Heilmann
styreleder

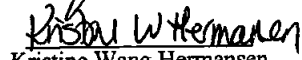

Rune Markussen
styremedlem

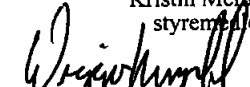

Bente Erin Dyrøp
styremedlem


Jan Vidar Barstad Bergsted
styremedlem


Kristin Pettersen
styremedlem


Kristin Mellingen
styremedlem


Kristine Wang Hermansen
styremedlem


Wiggo Krogstad
administrerende direktør



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2022

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 sammenstilles 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>2022</u>	<u>2021</u>
Lønn inkl. avsatt feriepenger og godtgjøring til tillitsvalgte	17.019.575	16.830.601
Arbeidsgiveravgift	2.651.636	2.642.698
Pensjonskostnader	1.418.069	1.597.076
Andre personalkostnader	<u>760.077</u>	<u>716.873</u>
Sum personalkostnader	<u>21.849.357</u>	<u>21.787.248</u>

Boligbyggelaget har i regnskapsåret sysselsatt 22 årsverk.

Boligbyggelaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjon til ansatte er dekket ved kollektive pensjonsforsikringsavtaler.

Fra 01.01.2016 er pensjonsordningen innskuddspensjon for alle ansatte.

Tidligere hadde arbeidstagere ansatt før 01.11.2006 pensjonsavtale med ytelsespensjon.

Godtgjøring til styret er i 2022 utbetalt med i alt kr 304.325 Godtgjøringen har skjedd i samsvar med vedtak på generalforsamlingen.

Lønn og annen godtgjørelse til daglig leder er i 2022 utbetalt med kr. 1.403.710. Daglig leder har avtale om 6 måneders etterlønn ved ufrivillig fratreden.

Honorar til revisor er i 2022 kostnadsført med kr.220.000 ekskl.mva fordelt med kr.185.000 for revisjon og kr.35.000 for annen bistand.



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2022

Note 2 – Bygninger, tomter og tekniske installasjoner

	Anskaffelses- kost pr 01.01	Avskrevet pr 01.01.22	Tilgang/ avgang 2022	Avskrevet 2022	Bokført verdi pr 31.12.2022
Garasjer	605.954	605.954			
Varnaveien 34	25.523.210	2.228.100		609.700	23.685.410
Tomt Nøkkeland	395.000				395.000
Tomt Fjellvegen 5	323.993				323.993
Sum	26.848.157	2.834.054	0	609.700	23.404.403

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

Note 3 – Driftsløsøre

	<u>Inventar m.v</u>	<u>Biler</u>	<u>Sum</u>
Anskaffelseskost 01.01.2022	2.709.803	556.384	3.266.187
Tilgang i 2022	19.761	785.900	805.661
Avgang i 2022	0	0	0
Avskrevet pr. 31.12.2022	2.206.022	507.284	2.713.306
Bokført verdi 31.12.2022	523.542	835.000	1.358.542
Årets avskrivninger	341.961	219.400	561.361
Avskrivningssatser, lineære	14 – 20 %	20 %	

Note 4 – Skatt

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

Resultat før skatt	7.059.910
Permanente forskjeller	- 20.706
Endring midlertidige forskjeller	200.246
= Skattepliktig inntekt	<u>7.239.450</u>
Inntektsskatt 22 %	1.592.679
Formuesskatt 0,25 % av skattemessig formue	226.833
Betalbar skatt i balansen	1.819.512
For lite avsatt betalbar skatt 2021	84
Endring utsatt skatt (- skattefordel)	- 44.054
= Skattekostnad 2022	<u>1.775.542</u>



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2022

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier:

	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>	<u>Endring</u>
Regnskapsmessig avsetning	- 200.000	- 200.000	0
Driftsmidler/gevinst- og tapskonto	<u>69.772</u>	<u>130.474</u>	- 200.246
Grunnlag utsatt skattefordel	- 269.772	- 69.526	- 200.246
Utsatt skatt (- skattefordel)	- 59.350	- 15.296	- 44.054
Skattesats	22 %	22 %	

Note 5 – Aksjer

	Ervervsår	Kostpris	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.22
<u>Aksjer i datterselskaper:</u>				
Vansjø Boligbyggelag				
Eiendomsselskap AS – 100%	1979/89	2.858.199	- 446	6.547.767
Vansjø Boligbyggelag				
Utbygging AS – 100%	2004	200.000	- 23.921	4.728.535
<u>Aksjer i tilknyttede selskap:</u>				
HM Sydenboliger – 50%	2003	378.339	23.338	546.752
<u>Andre aksjer</u>				
Storebrand ASA, 133 aksjer inkl tildelte		102		
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 31.12.2022		<u>814.632</u>		

Note 6 – Prosjekter for utbygging og salg

Sum prosjektutlegg for påtenkte og igangsatte prosjekter er kr.16.464.649 pr 31.12.2022 og består av innkjøpt tomt og andre prosjektutlegg.
Herav utgjør andel verdi inkl. ombyggingskostnader for 3 usolgte leiligheter i Svaebakken 8 kr 10.793.630.

Note 7 - Kortsiktige fordringer

Kortsiktige fordringer er vurdert til pålydende

Kortsiktige fordringer inneholder fordringer på datterselskaper:	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
	0	0



NOTER TIL VANSJØ BOLIGBYGGELAGS REGNSKAP FOR 2022

Note 8 – Bankinnskudd

Bankinnskudd inneholder bundet skattetrekkkonto med kr 1.520.758, og klientkonto med kr 2.756.440 som tilsvarer klientansvar ved salgsoppgjør leiligheter. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2022 er kr 813.275.

Note 9 - Andelskapital

Pr 31.12.2022	5.633.177
Nytegninger 2022	<u>208.250</u>
Pr 31.12.2022	<u>5.841.427</u>

Note 10 - Annen egenkapital

Pr 31.12.2021	78.679.148
Tillagt fra årets resultat 2022	<u>5.284.368</u>
Pr 31.12.2022	<u>83.963.516</u>

Note 11 – Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld inneholder avsatte feriepenger med kr. 1.799.699 pr 31.12.2022.

Gjeld til datterselskaper utgjør:	<u>31.12.22</u>	<u>31.12.21</u>
	0	14.750



Til generalforsamlingen i Vansjø Boligbyggelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vansjø Boligbyggelag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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



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 avvirket.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 4. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2023-05-04 14:57

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.