

VESTBO BBL

Årsrapport 2021



Foto: iStock



75 år og fortsatt endringsvillig!

25. april 2021 fylte Vestbo 75 år. I løpet av jubileumsåret ble det utarbeidet en ny strategi for Vestbo. Vi endret visjon til «Vi skal alltid levere den beste bo-opplevelsen på Vestlandet!» Dette skal vi få til ved at Vestbo skal være en lokal pådriver for kvalitet og nytenking innen byutvikling.

Vi tar ansvar for det vi leverer og følger våre byggeprosjekter fra planlegging til resirkulering. Vi skal sørge for at du, som enten kjøper eller bor i en Vestbo-bolig, får litt mer for pengene, enn hos andre utbyggere og boligleverandører. Dette får vi til gjennom å velge kvalitet i alle ledd fremfor profitt i egen lomme. Ved å levere livslang kvalitet i alt vi gjør prøver vi å legge til rette for gode og trygge nabolag, der våre medlemmer skal oppleve litt høyere livskvalitet og litt høyere livsglede. Gjennom aktiv rådgivning skal vi bli det foretrukne kompetanسهuset for eiendomsforvaltning på Vestlandet. Vi skal ligge i forkant i forhold til hva våre kunder forventer. Alt vi leverer og utfører skal hensynta våre bærekraftsmål.

I 2021 ble siste byggetrinn i Breivik Brygge lagt ut for salg. Prosjektet er blitt tatt godt imot av våre medlemmer og vi ser frem til at alle kan flytte inn i sine nye boliger.

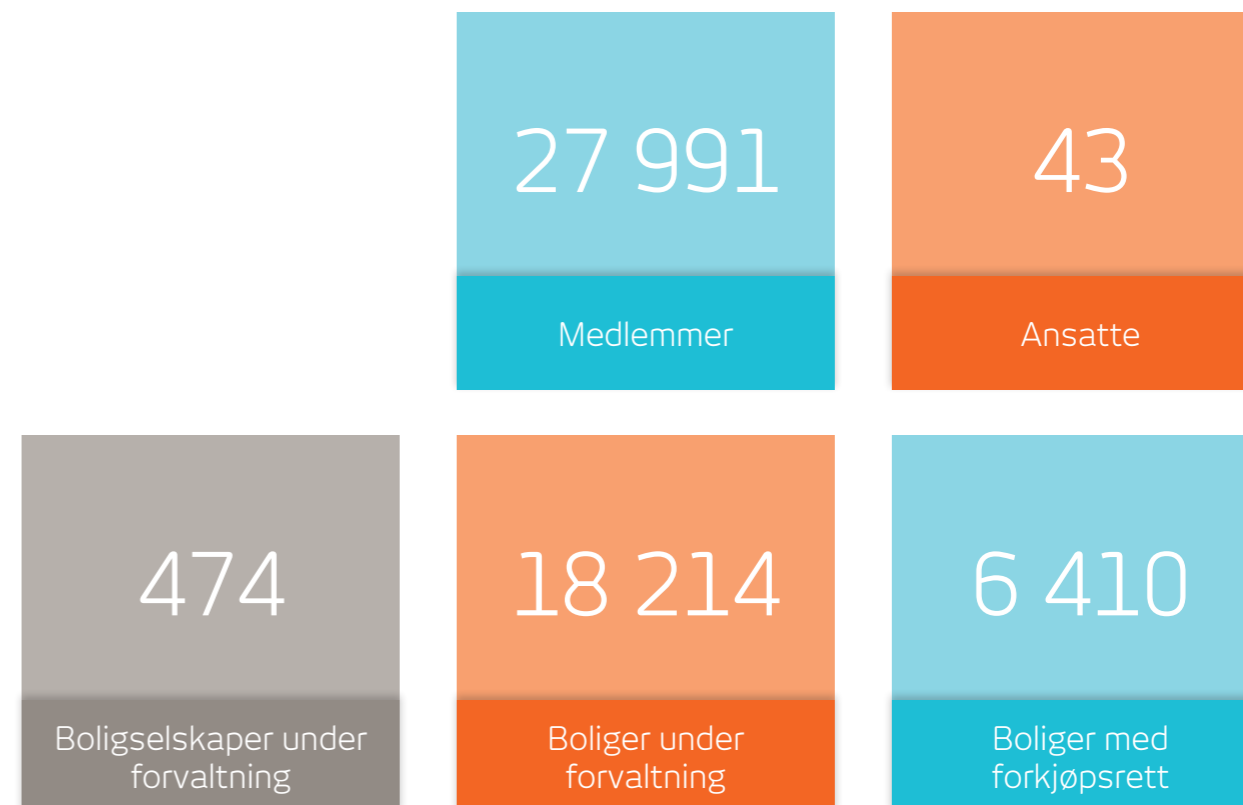
Gjennom 2021 har vi hatt en positiv vekst både når det gjelder antall medlemmer og antall forretningsføreravtaler. Dette viser at arbeidet Vestbo utfører er viktig og at markedet er fornøyd med arbeidet som blir utført. Produktene og tjenestene vi leverer er stadig i utvikling, og baseres på innsikt om våre medlemmer og kunder.

Vestbo skal være et kvalitetsstempel – et stempel som borger for innovasjon, trygghet og miljøriktige valg.

Jørgen Pedersen
Administrerende direktør



Nøkkeltall



VIRKSOMHETEN

Vestbo BBL (Vestbo) er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseiere gjennom borettslag eller på annen måte forvalte boliger for andelseierne. Boligbyggelaget har hovedkontor i Bergen, samt et avdelingskontor på Stord for å kunne betjene medlemmer og kunder i Sunnhordaland på best mulig måte.

Vestbos omfattende virksomhet har sin basis i «Lov om bustadbyggelag». Vestbo er organisert som konsern med i alt 23 aksjeselskap, i tillegg til selve boligbyggelaget. Selskapene er direkte eid av boligbyggelaget eller gjennom datterselskaper. Datterselskapenes oppgave er å virkeliggjøre de overordnede målsettinger som er fastsatt av konsernstyret.

Vestbo avlegger konsernregnskap i henhold til regnskapsloven.

MILJØ OG SAMFUNNSANSVAR

Vestbo BBL er en medlemsorganisasjon. Vår viktigste oppgave er å bygge og forvalte boliger for våre medlemmer. Vi ønsker å bidra til fremtidsrettede og gode bomiljøer. Vi skaper trygghet for at eiendommene blir ivaretatt og ønsker å aktivt bistå boligselskaper å skape et bærekraftig miljø for beboerne. Dette gjør vi gjennom å bygge gode miljøvennlige boliger, god forvaltning og tilby medlemsaktiviteter. Vi henviser til de ulike tjenestoområdenes egne kapitler i årsberetningen for detaljer om hvordan vi gjør dette.

Vestbo har vedtatt etiske retningslinjer. Disse fastslår at vi skal opptre etisk ved forretningsmessig drift, arbeide for en bærekraftig utvikling og ellers forholde oss til samfunnets normer og regler. I tillegg skal vi stille krav til våre leverandører.

For å synliggjøre en bedrifts samfunnsansvar, er forutsetningen at bedriften makter å skape lønnsomhet over tid og etterlever alle lover og forskrifter. Det er også en forutsetning at bedriften har et best mulig forhold til sine medarbeidere, har et verdigrunnlag som etterleves og betyr noe for de ansatte, samt har de beste relasjoner til sine medlemmer, kunder, leverandører og samarbeidspartnere. Vestbo BBL forsøker å oppnå dette gjennom et aktivt samarbeid mellom styre, ledelse, medarbeidere og medlemmene.

Når det gjelder våre byggeplasser, utarbeides det alltid – enten av oss eller engasjerte konsulenter – en overordnet SHA-plan (Sikkerhet, Helse, Arbeidsmiljø), hvor det er foretatt en sikkerhetsanalyse av det/de arbeid(ene) som skal utføres. Denne overordnede planen følges vanligvis opp av en av våre byggeledere/byggekontrollører. I tillegg har den enkelte entreprenør et eget HMS- (Helse, miljø, sikkerhet) ansvar for sine - og evt. underentreprenørers - arbeidstakere. Det gjennomføres også systematiske vernerunder på byggeplassen med referat.

Bærekraft skal være et konkurransefortrinn og et produkt for Vestbo ved at vi skal stille kompetanse til rådighet for våre kunder, samt utvikle lønnsomme produkter og tjenester.

Våre nyboligprosjekter skal som hovedregel sertifiseres i henhold til BREEAM NOR «Very Good», eller bedre, og utvikles i henhold til Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom sin anbefaling for boligutviklere i «Strakstiltak i Eiendomssektorens veikart mot 2050».



VIRKSOMHETSOMRÅDENE

FORRETNINGSFØRSEL

Vestbo hadde ved utgangen av 2021 forretningsførsel for 474 boligselskaper og 18.214 boliger

I 2021 ble det gjennomført kurs og webinarer som ledd i opplæring av tillitsvalgte i boligselskaper. Bortsett fra Vestboseminaret på Solstrand Hotel & Bad og temakveld om sikkerhet i boliger, har alle kursene vært avholdt digitalt. Tema for de digitale kursene har blant annet vært innføringskurs for nye styremedlemmer, gjennomføring av årsmøter/generalforsamlinger, økonomi i boligselskaper, styreportal/min side, forsikring, jussmix, vedlikehold i boligselskaper og om Vestbo Nøkkelen, som er en ny tjeneste med digitale nøkler.

På grunn av Covid-19-pandemien fikk ikke Vestbo gjennomført alle planlagte bomiljøarrangementer i 2021. Vestbo bevilget i 2021 miljøtilskudd til boligselskaper, som skal stimulere bolig- og miljøtiltak i boligselskapet.

PROSJEKT OG BYGGELEDELSE

Ved større rehabiliteringsprosjekter kan Vestbos tekniske rådgivningsgruppe ta rollen som prosjektleder og byggherreombud. Vestbo bistår boligselskapene med å engasjere planleggere og entreprenører. I neste fase kan vi trekke veksler på vår årelange erfaring og ta ansvar for byggeledelse av arbeidene som Byggherrens/boligselskapets representant.

Vestbo har i 2021 vært involvert i flere spennende prosjekter. Her vil vi løfte frem et pilotprosjekt i regi av Norsk Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) med fokus på bærekraft, som ser på mulighetene for oppgradering av boligmassen i et borettslag knyttet til energibesparende tiltak. Andre prosjekter har vært oppdrag for Vestbos avdeling for Nye boliger, rehabilitering/oppgradering av fasader og tak, større lekkasjer, brannskade med oppbygging av to

nye boliger og innvendige arbeider som rørrehabilitering med full rehabilitering av baderom.

Vedlikeholdsplan (PPV) er et viktig styringsverktøy for styrene i borettslag eller sameier, når det gjelder å ivareta forebyggende vedlikehold på bygningsmassen, og interessen for dette produktet har vært god. Bevar-HMS gir boligselskapene et HMS-oppfølgningssystem som ivaretar lovkravene i internkontrollforskriften mm. Bevar-HMS er webbasert og inneholder blant annet et meldingssystem som sikrer at styret får påminnelser om aktiviteter/oppfølgning på HMS-området. Vestbo disponerer en øvelses-henger spesialbygget for brannøvelser, som har vært et populært hjelpemiddel for å arrangere brannøvelser ute i boligselskapene. Dette er ett av mange skadeforebyggende tiltak som skal medvirke til at skader unngås eller begrenses i boligselskapene forvaltet av Vestbo.

EIENDOMSDRIFT

Vestbo sitt eget eiendomsservice selskap, Eiendomsservice Vest AS, har levert godt gjennom 2021. Vi ser at det å være en totalleverandør av vaktmester-, gartner-, renholds- og håndverkstjenester med høy kvalitet er noe markedet ønsker. Selskapet har gjennom 2021 levert tjenester til både boligselskaper, private- og bedriftskunder.

UTLEIEVIRKSOMHET

Vestbo har flere utleieleiligheter som leies ut til våre medlemmer mellom 18-35 år. Dette er en viktig bidragsyter til sosial bærekraft.



Foto: iStock

NYE BOLIGER

Salget av nye boliger har vært generelt bra både i Bergen og omegnskommunene. Vestbo har hatt for salg boliger på Breivik Brygge i Godvik, Erleveien 20 på Landås, Strømme Gård i Fyllingsdalen, i tillegg til Lonsåsen i Alvær kommune. Både Breivik Brygge, Strømme Gård og Erleveien 20 er utsolgt. I 2021 ble det solgt 64 boliger på disse tre prosjektene, og alle ble lagt ut med forkjøpsrett. I løpet av 2021 ble 129 boliger ferdigstilt.

For 2022 er det planlagt lansering av fem nye prosjekter, der totalt antall boliger er 153. Prosjektene er plassert i både Bergen kommune, Alvær kommune og Stord kommune.

Vestbo vil prioritere å samarbeide med andre aktører i eiendomsmarkedet om utvikling av gode boligprosjekter. I tillegg må det nevnes at en særdeles viktig samarbeidspartner er våre borettslag som vi forvalter. Videreutvikling av eiendommene til borettslagene, kan være med på å finansiere nødvendig oppgradering av boligmassen, gjennom påbygg/tilbygg og nybygg på deres eiendom. Salg av utbyggingsrettigheter kan også bidra til delfinansiering av borettslagenes oppgradering/rehabilitering.

Gjennom året har vi investert i flere eiendommer på Vestlandet. Hovedfokuset er boliger for alle med vekt på sosial bærekraft og en tydelig strategi for hva som er et godt bomiljø.

Vestbo har som mål å levere feilfrie boliger ved overlevering til kunde. Kjøp av bolig er for de fleste av oss, en av de største investeringer vi gjør. Når reklamasjoner oppstår, er det viktig for Vestbo å være en leverandør som er til å stole på og som rydder opp. Gjennom Prognosecenteret gjennomfører vi kundetilfredshetsundersøkelser etter overtakelse av ny bolig og ved første års befaring. Resultatene fra disse undersøkelsene hjelper oss til stadig å bli bedre.

MEDLEMSFORHOLD

I 2021 fikk Vestbo totalt 1.276 nye medlemmer mot 1.079 året før. Ved årsskiftet var medlemsmassen til sammen 27.991 medlemmer. Det legges stor vekt på å ha gode og relevante medlemsfordeler, og det ble omsatt for 11,5 millioner kroner i fordelsprogrammet i 2021. Det ble opptjent 617.000 kroner i bonus som går tilbake til medlemmene, i tillegg til rabattene som medlemmene har fått via avtalene i fordelsprogrammet.

Den viktigste medlemsfordelen er fortsatt forkjøpsretten. I 2021 var det forkjøpsrett på 466 av boligene der Vestbo håndterte eierskiftene. Forkjøpsretten ble benyttet i ca. 16 % av salgene. Bruken av forkjøpsretten har gått noe ned i forhold til året før.

Vestbo har holdt dialogen med medlemmene gjennom medlemsbladet Velkommen Hjem, digitale nyhetsbrev, nettside, Min side, sosiale medier og Vestbo-appen. Både app og Min side viser medlemstilbud og bonussaldo på en enkel måte, samt at medlemsbeviset ligger lett tilgjengelig. Dette gir medlemmene en enklere tilgang både til medlemsfordeler og informasjon knyttet til eget medlemskap.

Vestbo har også i 2021 ivarettatt rutiner og sikret lagring av personopplysninger og kommunikasjon til våre kunder i henhold til regelverk om personvern.

EIENDOMSMEGLING

Vestbo tilbyr gjennom Garanti Eiendomsmegling egne eiendomsmegler tjenester, som omsetter alle typer boliger. Våre kontorer i Bergen sentrum og på Landås har levert gode resultater med fornøyde kunder, som har vært både kjøpere og selgere av boliger gjennom 2021.



Foto: Shutterstock

SAMARBEID MED ANDRE BOLIGBYGGELAG

Gjennom Storbysamarbeidet har vi felles ansiennitet, som gjør det mulig for våre medlemmer å benytte Vestbo-medlemskapet til å skaffe seg både brukte og nye boliger for salg via USBL i Oslo-området, Bate i Stavanger, TOBB i Trondheim, Nobl i Bodø og BONORD i Tromsø, Harstad og Hammerfest.

De boligbyggelagene vi har felles ansiennitet med, er i hovedsak student-/høyskolebyer med attraktive arbeidsplasser. Dette gjør Vestbo-medlemskapet verdifullt for våre medlemmer

MEDARBEIDERE

Ved årsskiftet hadde Vestbo konsernet totalt 104 ansatte (100 årsverk). Av disse var 43 personer (43 årsverk) ansatt i morselskapet, og resten ansatt i ulike heleide datterselskap.

Sykefraværet gikk ned fra 5,48 % i 2020 til 4,03 % i 2021. Dette skyldes en nedgang i langtidssykefravær gjennom året. Vestbo er tilknyttet lokal bedriftshelsetjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær, samt at bedriften holder søkelys på tilrettelegging og tilpasning etter behov.

Det har ikke vært skader/ulykker i selskapet i løpet av året. Styret har ikke kunnet registrere at bedriften driver virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø.

LIKESTILLINGS- OG ANTI DISKRIMINERINGSARBEIDET

Vestbo tilstreber å ha kjønnsmessig balanse ved nyansettelser og blant de tillitsvalgte i bedriften. Hovedstyret til Vestbo består av ni medlemmer, fire kvinner og fem menn. Valgkomiteén består av to kvinner og to menn.

Av morselskapets 43 ansatte er 23 kvinner og 20 menn. Selskapets leder- og mellomledergruppe består av åtte personer, to kvinner og seks menn.

Bedriften vil i den grad det er mulig, søke å tilpasse arbeidsforholdene slik at også personer med nedsatt funksjonsevne kan ta arbeid i bedriften. Bedriften har en rekrutterings- og personalpolitikk som skal sikre like muligheter og rettigheter, og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, seksuell legning, religion og livssyn.

Foto: Foto-CD Moving in



REGNSKAP

2021 har vært et spesielt år med Covid-19 pandemien. Selv om hverken morselskapet eller konsernet er spesielt hardt rammet av pandemien eller dens konsekvenser har det påvirket noen deler av virksomheten. I perioder har det vært mindre aktivitet enn før pandemien, spesielt når det gjelder tekniske tjenester både til ny-prosjekter og rehabiliteringer. Vi har dermed noe lavere inntekter her, samtidig har det vært mindre kostnader til reiser, kurs, og andre aktiviteter.

Vestbo fikk i 2021 et overskudd i morselskapet på kr. 6.739.189, - mot et underskudd på kr. 4.851.900, - i 2020. Styret foreslår at årsoverskuddet disponeres som følger: Overføres til annen egenkapital, kr. 6.739.189, -. Styret anser regnskapet med tilhørende noter og kontantstrømoppstilling for å gi et rettviseende bilde av selskapets resultat og stilling ved årsskiftet.

Morselskapet har noe lave inntekter som følge av mindre aktivitet med færre boligprosjekter under bygging. Avsetninger og nedskrivninger i prosjektbeholdningen gjør at resultat av prosjekter er negativt med kr 3,1 millioner mot et underskudd i 2020 på kr. 3,2 millioner. Mens det i 2020 ble et underskudd fra drift og salg av utleieboliger på kr 1,0 millioner, var det i 2021 et overskudd på kr 0,3 millioner.

Kontingentinntektene har en moderat økning til kr. 7,7 millioner. Prosjektinntekter er gått ned fra kr. 13,7 millioner til kr. 12,7 millioner. Dette på grunn av lavere aktivitetsnivå, både i forhold til ny-prosjekter og vedlikehold i boligselskapene. Forretningsførsel er økt fra kr. 27,9 millioner til kr. 29,0 millioner. Dette på grunn av flere kunder, samt normal prisøkning. Provisjoner boligsalg er økt fra kr. 10,9 millioner til kr. 11,7 millioner

Det er noe usikkerhet knyttet til prosjektbeholdningen. I den forbindelse har selskapet økt avsetningene noe. Styret mener selskapets avsetninger skal være tilstrekkelig i forhold til denne usikkerheten. Selskapet har i 2021 netto finansinntekter på kr 11,5 millioner, mot kr -1,3 millioner i 2020. Økningen skyldes i all hovedsak gevinst etter salg av aksjer i Langheiane Utvikling AS.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på kr. 737,3 millioner, mot kr. 730,7 millioner året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2021 var 68,4 % mot 67,8 % pr 31.12.2020. Styret anser egenkapitalandelen som god.

Selskapet har en likviditetsbeholdning pr 31.12.2021 på kr. 53,5 millioner, mot kr. 53,8 millioner pr 31.12.2020. Likviditetsbeholdningen anses som godt tilpasset selskapets behov.

Kontantstrømanalysen for morselskapet viser en stabil likviditetsbeholdning.

For konsernet ga 2021 et overskudd på kr 15.760.647, - mot et overskudd på kr. 37.663.199, - i 2020. Nedgangen skyldes mindre overskudd fra salg av utleieboliger samt tapsavsetninger i pågående boligprosjekter i konsernet. Konsernet har en likviditetsbeholdning pr 31.12.2021 på kr. 177,6 millioner, mot kr. 142,1 millioner pr 31.12.2020. Styret anser likviditetssituasjonen i konsernet som godt tilpasset selskapets behov.

Egenkapitalandelen i konsernet pr 31.12.2020 var 45,8 % mot 38,8% pr 31.12.2020. Styret anser egenkapitalandelen som god.



Kontantstrømanalysen for konsernet viser en økning i likviditetsbeholdningen på kr 35,5 millioner. Dette skyldes både en reduksjon i prosjektbeholdning, og reduserte utlån i Vestbo Finans AS. Konsernet har dermed en likviditet godt tilpasset behovet.

Covid-19 pandemien kan medføre en mulig langvarig reduksjon av aktivitetsnivået i den norske og internasjonale økonomien, som vil kunne medføre utsettelse både i pågående og fremtidige prosjekter. Det vil igjen kunne medføre at verdien på eiendommer og prosjekter kan bli redusert. På tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet er det vanskelig å forutsi det fulle omfang, konsekvenser og tidsutstrekning for Covid-19 pandemiens driftsmessige og økonomiske innvirkning for Vestbo.

Vestbo har i dag en god finansiell stilling. Selskapet overvåker nøye virkningen av den pågående situasjonen, og vil iverksette tiltak som kreves for å minimere den negative innvirkningen på de økonomiske resultatene.

Regnskapet er basert på forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne er til stede.

Selskapet har forsikring hos Gjensidige som omfatter styret i selskapet og daglig leder.

UTSIKTENE FOR 2022

Bergen, 15. mars 2022

Vi skal bidra til økt sosial rettferdighet ved at flere kan komme seg inn i boligmarkedet, og til sosialt samhold ved at vi som boligbygger og forvalter legger til rette både for gode og trygge naboskap der ulike generasjoner kan møtes. Vi skal også arbeide for at alle kan bo lengre i sin egen bolig om ønskelig.

Vi skal sørge for at vår nye strategi og forretningside gjennomføres. Den skal baseres på solid kundeinnsikt og vi skal ta en offensiv rolle som boligbygger på Vestlandet. Vi skal være en nytenkende og aktiv rådgiver for boligselskaper samt nåværende og kommende medlemmer, slik at våre kunder opplever en enkel og trygg hverdag og at vi leverer helhetlige løsninger innenfor eiendomsforvaltning og eiendomstjenester

Vi besitter mange spennende tomter og vi skal utvikle disse til det beste for våre medlemmer, kunder og samfunnet ellers.

Vi skal være mer aktive i å gjennomføre piloter, være tidligere ute enn i dag med å ta i bruk ny teknologi og samarbeide mer med andre.

Vestbo er et samvirkeforetak som bryr seg. Dette gjør vi gjennom å ta en offensiv rolle som samfunnsbygger og legge til rette for et godt og trivelig bomiljø.



Jørgen Pedersen
Adm. direktør



Tore Fyllingen
Styreleder



Oddrun Samdal
Nestleder



Per Fredrik Jordan
Styremedlem



Tom Beev Hansen
Styremedlem



Bjørn-Frode Schjelderup
Styremedlem



Magni Haugland
Styremedlem



Karin Lindtner
Styremedlem

Resultatregnskap

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2020	Note	2021	2020
		Driftsinntekter		
7 690 008	7 388 350	Salgsinntekt	7 690 008	7 388 350
12 740 813	13 746 760	Kontingenter	67 063 661	63 475 659
29 031 440	27 892 535	Prosjektinntekter	26 145 129	24 730 963
11 694 223	10 933 120	Forretningsførsel	46 342 445	47 716 271
0	1 880 138	Provisjoner boligsalg	429 650 088	189 958 287
13 869 371	12 461 528	Salg av boligprosjekter	14 165 952	13 438 370
0	0	Andre driftsinntekter	20 304 005	19 973 198
0	0	Leieinntekter	0	0
75 025 855	74 302 431	Annen driftsinntekt	611 361 288	366 681 099
		Sum driftsinntekter		
		Driftskostnader		
3 124 687	5 115 292	Prosjektkostnader	457 311 848	202 285 230
0	0	Varekostnad	11 377 654	10 513 851
46 853 497	49 324 520	Lønnskostnad	93 793 624	93 381 756
708 217	975 554	Avskrivning	8 515 788	8 597 841
26 390 039	20 670 739	Annen driftskostnad	59 341 148	55 082 769
77 076 440	76 086 105	Sum driftskostnader	630 340 062	369 861 446
- 2 050 585	- 1 783 674	Driftsresultat	- 18 978 774	- 3 180 348
		Finansinntekter og finanskostnader		
14 402 176	1 746 733	Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	18 522 834
0	0	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	0
8 301 233	9 400 976	Annen finansinntekt	6	16 987 874
10 763 851	11 100 000	Nedskrivning av finansielle eiendeler		100 000
0	0	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0
481 076	1 387 384	Annen finanskostnad	6	2 581 904
11 458 482	- 1 339 675	Netto finansposter	32 828 804	43 080 811
9 407 897	- 3 123 349	Ordinært resultat før skattekostnad	13 850 029	39 900 464
2 668 708	1 728 551	Skattekostnad på ordinært resultat	8	- 1 910 617
6 739 189	- 4 851 900	Årsresultat	37 663 199	122 381 051
		Fordeling		
		Majoritetsinteresser	15 779 042	37 485 473
		Minoritetsinteresser	- 18 395	177 726
		Overføringer og disponeringer		
6 739 189	- 4 851 900	Overføringer annen egenkapital	9	
6 739 189	- 4 851 900	Sum disponert		

Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP				KONSERN	
2021	2020		Note	2021	2020
		Anleggsmidler			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
2 566 330	3 612 762	Utsatt skattefordel	8	0	0
2 566 330	3 612 762	Sum immaterielle eiendeler		0	0
		<i>Varige driftsmidler</i>			
2 098 015	2 133 474	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	160 527 287	146 154 479
473 781	882 226	Maskiner og anlegg	5	5 671 884	5 128 188
1 571 162	2 024 439	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	6 140 978	7 060 850
5 040 139	5 040 139	Sum varige driftsmidler		172 340 149	158 343 517
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
82 245 838	75 688 120	Investeringer i datterselskap	7	0	0
5 355 235	1 605 500	Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 204 500	6 962 924
5 806 719	5 705 040	Investeringer i aksjer og andeler		5 811 019	5 709 340
72 525 985	65 137 568	Utlån langsiktig	11,13	128 116 916	107 472 203
165 933 777	148 136 228	Sum finansielle anleggsmidler		149 132 435	120 144 467
172 643 065	156 789 129	Sum anleggsmidler		321 472 584	278 487 984
		Omløpsmidler			
80 134 987	77 961 630	Prosjekter	2,10	446 855 781	528 301 3043
		<i>Fordringer</i>			
2 056 648	2 747 390	Kundefordringer		74 209 167	8 910 451
33 550 875	47 639 867	Andre fordringer	12	60 320 117	62 092 153
395 384 285	391 727 998	Utlån kortsiktig	11,13	89 664 718	326 107 455
430 991 808	442 115 255	Sum fordringer		224 194 001	397 110 059
53 496 655	53 820 678	Bankinnskudd, kontanter og lignende	14,15	177 597 892	142 144 721
564 623 450	573 897 563	Sum omløpsmidler		848 647 674	1 067 556 084
737 266 515	730 686 692	Sum eiendeler		1 170 120 259	1 346 044 068
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
14 722 724	14 084 424	Selskapskapital	9	14 722 724	14 084 424
0	0	Overkurs	9	0	0
0	0	Annen innskutt egenkapital	9	0	0
14 722 724	14 084 424	Sum innskutt egenkapital		14 084 424	13 533 424
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
489 412 608	481 340 148	Annen egenkapital	9	520 790 594	503 366 628
489 412 608	481 340 148	Sum opptjent egenkapital		520 790 594	503 366 628
0	0	Minoritetsinteresser		650 063	4 813 382
504 135 332	495 424 572	Sum egenkapital		536 163 381	522 264 434

Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP				KONSERN	
2021	2020		Note	2021	2020
		Gjeld			
		<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
8 513 826	9 288 475	Pensjonsforpliktelser	4	9 082 814	9 848 927
0	0	Utsatt skatt	8	2 687 533	2 965 173
8 513 826	9 288 475	Sum avsetning for forpliktelser		11 770 347	12 814 000
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	108 825 028	113 392 459
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		1 393 308	1 393 308
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		110 218 336	114 785 767
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
20 000 000	20 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	25 014 634	119 920 703
4 479 643	5 780 645	Leverandørgjeld		52 894 400	54 156 552
963 252	3 220 746	Betalbar skatt	8	1 315 843	4 075 407
6 051 296	8 813 455	Skyldige offentlige avgifter	14	11 211 520	14 971 661
157 669 319	152 144 015	Innlån kortsiktig	11	298 507 849	382 872 530
35 453 847	36 014 784	Annen kortsiktig gjeld	16	123 023 950	120 182 911
224 617 357	225 973 645	Sum kortsiktig gjeld		511 968 196	696 179 764
233 131 183	235 262 120	Sum gjeld		633 956 878	823 779 631
737 266 515	730 686 692	Sum egenkapital og gjeld		1 170 120 259	1 346 044 065

Bergen, 15. mars 2022


 Tore Fyllingen
 styreleder


 Oddrun Samdal
 nestleder


 Per Fredrik Jordan
 styremedlem


 Tom Beev Hansen
 styremedlem


 Magni Haugland
 styremedlem


 Karin Lindtner
 styremedlem


 Bjørn-Frode Schjelderup
 styremedlem


 Jørgen Pedersen
 adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

	VESTBO		KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	9 407 897	-3 123 349	13 850 029	39 900 462
Periodens betalte skatt	-1 012 304	-947 029	-1 490 914	-3 605 470
Ordinære avskrivninger	708 217	975 554	8 597 841	8 597 841
Tilbakeføring gev. v/salg av anleggsmidler	0	-1 604 971	0	-1 604 971
Endring i prosjekter	-2 173 357	-3 101 839	81 445 523	-245 253 404
Endring i leverandørgjeld	-1 301 002	-2 623 712	-5 492 353	32 716 724
Inntekt på investering i tilknyttet selskap og datterselskap	0	0	-18 522 834	2 195 118
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	-11 197 255	0	0	0
Tilbakefører avsetning til tap på andre investeringer	10 763 851	11 100 000	0	0
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordn.	-774 649	1 202 582	-766 113	1 089 393
Netto endring i innlån/utlån	-12 170 400	-119 969 472	131 433 342	-818 030
Endring i andre tidsavgrensingsposter	8 335 076	15 752 972	-62 019 572	-6 245 820
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	586 074	-102 339 264	147 034 949	-173 028 157
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	290 000	1 740 487	290 000	1 740 487
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-101 035	-1 012 595	-22 802 419	-3 646 034
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-15 404 616	0	-3 901 415	0
Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak	13 667 255	0	13 667 255	0
Utbetalinger vedrørende andre investeringer	0	0	0	0
Innbetalinger vedrørende andre investeringer	0	0	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 548 396	727 892	-12 746 579	-1 905 547
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	-4 567 431	-4 895 630
Endring av kortsiktig rentebærende gjeld	0	0	-94 906 069	79 441 153
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	0	0	0	0
Inn-/utbetalinger av egenkapital	638 300	551 000	638 300	551 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	638 300	551 000	75 096 523	-10 856 569
Valutakursendringer, kontanter og kontantekvivalenter	0	0	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-324 022	-101 060 372	35 453 170	-99 837 181
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	53 820 678	154 881 050	142 144 721	241 981 902
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	53 496 655	53 820 678	177 597 891	142 144 721

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og norsk god regnskapsskikk for øvrige foretak.-

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet består av morselskapet og datterselskaper hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemte innflytelse. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel mellom 20% og 50%). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

DATTERSELSKAP/TILKNYTTET SELSKAP I SELSKAPSREGNSKAPET

Datterselskaper og de tilknyttede selskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskaps-skikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført i året etter at det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidrag andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

PERIODISERING - INNTEKTSFØRING/KOSTNADSFØRING

Meglerhonorar og forretningsførerhonorar inntektsføres når tjenesten er levert. Prosjektene behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning uten fortjeneste. Renter og provisjoner tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader, i tråd med de generelle regnskapsprinsipper i regnskapsloven.

Forskuddsbetalte inntekter og påløpte ikke betalte kostnader periodiseres og føres som gjeld i selskapets balanse. Opp-tjente ikke betalte inntekter inntektsføres og føres opp som et tilgodehavende i balansen. Andre inntekter inntektsføres når varen leveres eller tjenesten ytes.

PROSJEKTER

Prosjekter behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning uten fortjeneste. Forventet tap på prosjekter kostnadsføres når dette anses som sannsynlig utfall, mens gevinst inntektsføres i takt med overleveringen av ferdigstilte boliger og tomter. Beholdning prosjekt per 31.12. bokføres som varelager.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke ventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

PENSJONER

Selskapet har to ulike pensjonsordninger. En lukket ytelsesbasert ordning og en innskuddsbasert som gjelder for alle nyansettelser. Ved regnskapsføring av den ytelsesbaserte pensjonsordningen er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid. Det samme gjelder estimatavvik.

Den innskuddsbaserte pensjonsordningen regnskapsføres ved at betalt pensjonspremie kostnadsføres løpende.

Selskapet har i tillegg avtalefestet pensjonsavtale (AFP) for de ansatte. Den AFP-ordningen er en ytelsesbasert flerforetakspensjonsordning, og finansieres gjennom premier som fastsettes som en prosent av lønn. Det foreligger i dag ikke tilstrekkelig beregningsgrunnlag for å estimere pensjonsforpliktelsen i denne ordningen, og det er derfor ikke bokført noe estimat for denne forpliktelsen i balansen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan utnyttes. I tillegg betaler morselskapet formuesskatt til staten.

KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

UTLÅN OG GARANTIER

Utlån bokføres til amortisert kost på etableringstidspunktet. I amortisert kost inngår utlånets hovedstol, gebyrer og eventuelle direkte kostnader.

Renteinntekter inntektsføres etter effektiv rentes metode. Den effektive rentesatsen er den renten som neddiskonterer lånets kontantstrømmer over forventet løpetid til lånets amortiserte kost på etableringstidspunktet. Effektiv rentes metode innebærer også at det foretas inntektsføring av renter av engasjement som er nedskrevet. For slike lån inntektsføres internrenten på etableringstidspunktet korrigert for renteendringer frem til tidspunktet for nedskrivning. Det inntektsføres renter basert på lånets nedskrevne verdi.

Nedskrivning for tap foretas når det foreligger objektive bevis for at et utlån eller en gruppe av utlån har verdifall. Nedskrivningen beregnes som forskjellen mellom balanseført verdi og nåverdien av estimerte fremtidige kontantstrømmer neddiskontert med effektiv rente.

I resultatregnskapet består posten tap på utlån og garantier av konstaterede tap, endringer i nedskrivninger på lån og avsetninger på garantier, samt inngang på tidligere avskrevne fordringer.

Tap på utlån og garantier er basert på en gjennomgang av selskapets utlåns- og garantiportefølje etter Finanstilsynets regler for verdsettelse av engasjementer. Selskapet foretar ved utgangen av hvert kvartal en konkret fastsettelse av tap på utlån og garantier. Misligholdte og tapsutsatte engasjementer følges opp med løpende vurderinger.

MISLIGHOLDTE LÅN

Tapsutsatte engasjementer hvor det er åpnet konkurs- eller gjeldsforhandlinger, iverksatt rettslig inkasso, utpanting er foretatt, utlegg er tatt eller hvor andre forhold som svikt i likviditet eller soliditet eller brudd på øvrige klausuler i låneavtaler med selskapet, defineres som misligholdte.

KONSTATERTE TAP

Ved konkurs, akkord som er stadfestet, utleggsforretning ikke har ført frem eller ved rettskraftig dom bokfører selskapet engasjementer som er rammet av slike forhold som konstaterede tap. Dette gjelder også i de tilfeller selskapet på annen måte har innstilt inndrivelse eller gitt avkall på deler av eller hele engasjementer.

KLIENTMIDLER EIENDOMSMEGLING

I henhold til forskrift for eiendomsmegling er klientmidler og klientansvar/gjeld til kunder presentert netto i regnskapet.

Rapport Klimaregnskap 2021



Om Vestbo BBL

Vestbo BBL er en medlemsorganisasjon som er bevisst sitt samfunnsansvar og har vedtatt en bærekraftsstrategi basert på FNs bærekraftsmål.

Vestbo tar klimautfordringen på alvor og utvikling av et klimaregnskap er et viktig steg for å få oversikt over våre klimafotavtrykk og skiller mellom direkte og indirekte klimagassutslipp. Dette deles ofte opp i såkalte scope;

Metode

Klimaregnskapet er satt opp ved hjelp av verktøyet Klimakost. Klimakost beregner en virksomhets komplette klimafotavtrykk og skiller mellom direkte og indirekte klimagassutslipp. Dette deles ofte opp i såkalte scope;

Scope 1 - Direkte utslipp

Denne kategorien inkluderer alle utslippskilder knyttet til driftsmidler der organisasjonen har operasjonell kontroll. Dette inkluderer all bruk av fossilt brensel for stasjonær bruk eller transportbehov.

Scope 2 – Indirekte utslipp fra innkjøp av energi

Scope 2 utslipp inkluderer indirekte utslipp knyttet til innkjøpt elektrisitet og fjernvarme/-kjøling.

Scope 3 – Andre indirekte utslipp

Her rapporteres indirekte utslipp knyttet til innkjøpte varer eller tjenester. Dette er utslipp som skjer utenfor virksomhetens område, men som selskapet likevel kan påvirke gjennom sin anskaffelsespraksis.

Resultater

Resultatet for Vestbo BBL år 2021 viser et totalt klimafotavtrykk på 430 tonn CO₂ ekvivalenter.

Direkteutslipp er neglisjerbare, og energibruk til egne bygg har også lavt bidrag gitt en norsk produksjonsmiks. Det meste av klimafotavtrykket Vestbo BBL har ligger altså på andre indirekte utslipp.

Av indirekte utslipp finner vi et bidrag på 4% fra egne bygg og 10% fra transport og reise. Vestbo sine to største utslippsfaktorer er vare og tjenestekjøp med henholdsvis 30 og 55 prosent av det totale klimafotavtrykket.

2021 er første året Vestbo BBL utarbeider et klimaregnskap. Året har vært preget av en pandemi som har påvirket Vestbo sitt klimaavtrykk, spesielt når det gjelder transport og reise.

For å redusere utslippene har Vestbo oppgradert hovedkontorets ventilasjonssystemer. Dette har medført en endring fra E til C på byggets energisertifisering og tilhørende redusert energiforbruk. Videre har Vestbo hatt fokus på å redusere papirforbruket og tatt i bruk ny teknologi og arbeidsmetoder som både sparer miljøet og effektiviserer arbeidet vi gjør. Direkte utslipp fra bilparken er lite da det hovedsakelig benyttes El-bil. Vi vil fortsette med arbeidet å redusere vårt utslipp og bidra til en mer bærekraftig utvikling i årene som kommer.

	Tonn CO ₂	% av total	Scope
Direkteutslipp	0,01	0%	1
Energibruk	3,4	1%	2
Bygg	18,9	4%	3
Transport og reise	43,0	10%	3
Varekjøp	128	30%	3
Tjenestekjøp	236	55%	3
Totalt	430	100%	-

430 tonn CO₂ klimafotavtrykk



Klimaregnskapet for 2021 er produsert for konsernets morselskap og inkluderer ikke konsernets datterselskaper.



Vestbo BBL

Postboks 1947 Nordnes, 5817 Bergen | Besøksadresse: Strandgaten 196
Avd. Sunnhordland | Postboks 316 | 5402 Stord
Tlf: 55 30 96 00 | post@vestbo.no
www.vestbo.no