

VESTBO BBL

Årsrapport 2023



 vestbo

2023 har vært et utfordrende år

Helt på tampen av 2023 vedtok styret i Vestbo og styret i HAUBO (Haugesund boligbyggelag) og fremme fusjonsplan for de respektive generalforsamlinger. Fusjonsplanen ble vedtatt i begge selskaper 11. januar 2024.

Dette er en merkedag for Vestbo, som nå vil operere over hele Vestlandet. Fusjonen medfører en betydelig økning av antall boligselskaper til forvaltning, og vil styrke vår evne til å oppfylle vårt hovedformål som er å skaffe og forvalte boliger for våre medlemmer.

For samfunnet er det viktig at boligbyggelagene tar tilbake sin posisjon som en aktiv utbygger av nye boliger. Boligbyggelagenes langsiktighet bidrar til økt stabilitet i boligmarkedet, der usikre økonomiske tider fører til at nybyggingen mange steder stopper helt opp. For å kunne være en aktiv utbygger kreves størrelse, finansielle muskler og mulighet til å spre risiko. Fusjonen mellom Vestbo og HAUBO bidrar til dette – og til at det nye boligbyggelaget blir i bedre stand til å ta posisjon som utbygger og samfunnsaktør i et større geografisk område. Mange av våre medlemmer er i dag uten eierskap til egen bolig. Deres viktigste drøm er å kunne bli boligeier, og for dem er fusjonen særlig viktig.

2023 har vært et utfordrende år for mange, med rentehevinger og generelt økte kostnader for den enkelte. Styringsrenten har økt fra 2,75 % til 4,5 % i løpet av 2023. Dette innebærer en økning de siste to årene på 4 %. Slike raske endringer påvirker selvsagt markedet som Vestbo opererer i. Gjennom 2023 har medieoppslag vært preget av at boligmarkedet stopper opp og at det er et krevende marked. For Vestbo sin del er det spesielt to områder vi har merket endringer og det er på nyboligprosjekter og nedskalering av størrelsen på planlagte rehabiliteringsprosjekter i boligselskapene.

I en tid hvor kostnadene har økt, har vi hatt større fokus på effektiv drift innenfor våre virksomhetsområder og samhandling der det er naturlig. Fusjonen som ble vedtatt og som nå er gjennomført, vil gi oss større fagmiljøer som igjen vil medføre at vi i enda større grad enn tidligere kan utvikle bedre produkter og tjenester til alle våre kunder og medlemmer. I tillegg kan fusjonen gjøre det enklere å rekruttere nye medarbeidere, utvikle en mer rasjonell drift og gi våre medlemmer flere og bedre tjenester.

Jørgen Pedersen
Administrerende direktør



“
Vi skal skape merverdier
for medlemmer, kunder
og samfunnet.
”



Nøkkeltall

29 253

Medlemmer

44

Ansatte

503

Boligselskaper under
forvaltning

18 514

Boliger under
forvaltning

5 709

Boliger med
forkjøpsrett

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 avdelingskontor i Haugesund og på Stord for å kunne betjene våre medlemmer og kunder på best mulig måte. Vestbos omfattende virksomhet har sin basis i «Lov om bustadbyggelag». Vestbo er organisert som et konsern med i alt 29 aksjeselskap, i tillegg til selve boligbyggelaget. Selskapene er direkte eid av boligbyggelaget eller gjennom datterselskaper. 15 av selskapene eies 100 %. 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, og 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 med å skape et bærekraftig miljø for beboerne. Dette gjør vi gjennom å bygge gode miljøvennlige boliger, god forvaltning og å tilby medlemsaktiviteter.

Årlig gjennomfører vi en uformell utomhus konkurranse blant boligselskapene. Dette gjøres for å engasjere og bevare fokuset på et hyggelig bomiljø. For å støtte og oppmuntre til bomiljøtiltak som fremmer trivsel og samhold for alle beboere i alle aldersgrupper, kan boligselskaper søke tilskudd fra Vestbo sitt miljøfond.

Vestbo tar samfunnsansvar både i forbindelse med boligprosjekter hvor vi legger til rette for steder å møtes på tvers av generasjoner og livssituasjon. Med samfunnsutfordringer som eldrebølgen, flyktningkriser, økende ensomhet og en hel generasjon som har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet, er vi opptatt av å se etter løsninger til en bærekraftig utvikling av samfunnet. Sammen med Stiftelsen Betanien jobber vi for å utvikle et nabolag i Fyllingsdalen, som kan fungere for alle – både de som har råd til å betale for boligen selv, og de som trenger et hjem for å få muligheten til å skape seg et godt liv. Sammen ønsker vi å skape et nabolag der man kan bo hele livet – også når man trenger hjelp. Videre tar Vestbo samfunnsansvar overfor våre medlemmer i form av konkrete medlemstilbud som svømmeopplæring, støtteordninger til barneidretten for å skape fellesskap, tilhørighet og samhold med felles bekledning eller drakter, og sist, men ikke minst, vår tradisjonelle juletreffest, hvor familier samles i flere generasjoner og skaper egne tradisjoner.

Våre medarbeidere har et felles verdigrunnlag som etterleves og betyr noe for den enkelte, som igjen påvirker ansattes relasjoner til medlemmer, kunder, leverandører og samarbeidspartnere.

Vestbo jobber også for å bekjempe ensomhet både i våre nye boligprosjekter og hos boligselskapene vi er forretningsfører for. Dette er ikke et arbeid Vestbo klarer på egenhånd, men ved å rette søkelys på temaet som er blitt et samfunnsproblem, samt bruk av egne ressurser og gode samarbeidspartnere, kan vi klare dette sammen.

På våre byggeplasser, gjennomføres det alltid, enten av Vestbo eller engasjerte konsulenter, en overordnet risikokartlegging. Systematiske vernerunder på byggeplassen gjennomføres jevnlig og dokumenteres.

Bærekraft er en integrert del av Vestbos produkter og tjenester, i tillegg til at ansatte i Vestbo stiller sin kompetanse til rådighet for kundene. 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».

Styret har ikke registrert at bedriften driver virksomhet som i nevneverdig grad forurensar det ytre miljø.



Et velstelt borettslag med velstelte grøntområder er også et godt borettslag å bo i. En av vinnerne av utomhuskonkurransen 2023 var Rollandsdalen Borettslag i Åsane.

VIRKSOMHETSOMRÅDENE

EIENDOMSTJENESTER

Vestbo hadde ved utgangen av 2023 503 boligselskaper og 18.514 boliger til forvaltning. Etter fusjon med HAUBO vil dette øke til ca. 750 boligselskaper og 26.500 boliger. Med visjon om å levere den beste bo-opplevelsene på Vestlandet, betyr det av vi skal strekke oss enda lengre for å kunne tilby bedre og mer tilpassede tjenester, samt sikre trygghet, forutsigbarhet og god nattesøvn til de nærmere 2.500 styremedlemmene i Vestbo familien.

I 2023 ble en rekke nye tjenester, pilotprosjekter og produkter lansert for å komplimentere de tradisjonelle leveransene i produktporteføljen;

Vestbo prosjekt HUB

Dette er en samlet oversikt over gode eksempler fra boligselskaper som har lykket med alt fra oppgraderinger og renovasjon, til energieffektivisering og bruk av nye tjenester for å profesjonalisere boligselskapene. HUB'en bidrar til at våre rådgivere får nyttig innsikt i nye løsninger og teknologi som vi igjen kan bringe videre til våre kunder.

Vestbo Bærekraft

Vestbo Bærekraft er et verktøy hvor vi ved hjelp av beboerinvolvering, sammen med styret i boligselskapet og Vestbo sin kompetanse, kan redusere kostnader ved å kartlegge både beboere og boligselskapets unike behov og energipotensiale. Kartleggingen vil identifisere hvilke muligheter boligselskapet har for å skape et bedre bomiljø på en måte som er bra for økonomien og bra for miljøet.

Vestbo kontrakts HUB

Dette er et produkt som gir styrene i boligselskapene oversikt over egne avtaler, og som bidrar til enkelt å sette tjenester ut på anbud for å sikre riktig og god pris på tjenestene boligselskapet benytter. På denne måten får styrene bedre oversikt og de sparer tid og penger.

Vestbo Dronetjenester

Vestbo har opprettet et team av sertifiserte drone piloter, slik at vi kan levere tjenester som taksjekk, kartlegging av bygg og energikartlegging. Drone gjør det mulig å identifisere energityver i bygg med termisk kamera, samt at det forenkler og effektiviserer befarings på tak og sikrer et bedre dokumentasjonsunderlag.

Vestbo Energipotensiale

Dette er et verktøy utarbeidet for å innhente informasjon på eksisterende bygg i boligselskaper og kartlegge deres energipotensiale. Med denne løsningen kartlegges byggets hovedkonstruksjoner som tak, fasade, vinduer, dører, ventilasjon, kulebroer og u-verdi

Vestbo Akademiet

Vestbo Akademiet er en digital kursportal for styrene og beboerne i et boligselskap. Akademiet leverer korte digitale kurs-moduler om ulike tema som er viktig for å heve kompetanse og forståelse blant styret og beboerne. Kursene bidrar til å skape et bedre og tryggere bomiljø, ved at beboere blir kjent med sine plikter og rettigheter og styrene hever kompetansen og føler seg tryggere til å ta gode beslutninger. Med Vestbo Akademiet har vi økt fra 500 til 9.000 kursdeltakere gjennom 2023.

EIENDOMSDRIFT

Vestbo sitt eget driftsselskap, Vestbo Drift AS, har i 2023 hatt økende etterspørsel etter sine produkter og tjenester. For å imøtekomme denne økte etterspørselen har selskapet økt bemanning på de områdene hvor etterspørselen har vært sterkest. Vestbo Drift AS har rundt 500 faste driftsavtaler fordelt på eneboliger, små og store sameier og borettslag, samt næringseiendommer. Vestbo Drift AS er en totalleverandør og leverer alt fra håndverker, vaktmester, renholds og gartnertjenester til vinter og sommer-vedlikehold.

EIENDOMSUTVIKLING

Vestbo Eiendomsutvikling AS ble skilt ut fra morselskapet til eget selskap 01.11.2023. Vestbo Eiendomsutvikling AS skal jobbe med utvikling og salg av nye boligprosjekter. Formålet er å utvikle tomter, realisere prosjekter og tilby boliger til Vestbo sine medlemmer.

Høsten 2023 var preget av stor uro i boligmarkedet med stigende renter og generelt høye kostnader, som førte til svært liten aktivitet i boligmarkedet. Prisutvikling for boliger nasjonalt var 0,5% for 2023. Korrigert for sesongvariasjoner var prisendring 0,2%. Antall solgte boliger i desember 2023 var 0,5% færre enn i desember 2022.

I 2023 hadde Vestbo planlagt lansering av 5 nye boligprosjekt med ca. 240 boliger lokalisert i Bergen, Bjørnafjorden, Stord og Alver kommune.

- Kvassneshagen i Knarvik, 63 enheter - salgsstart utsatt til 2024
- Bandadalen på Stord, 12 enheter - salgsstart høsten 2023. 5 av 12 enheter er solgt
- Solbakken Panorama i Bjørnafjorden - salgsstart utsatt grunnet markedssituasjon
- Hatlandsåsen på Stord, 34 enheter - salgsstart utsatt til 2024

Innflytting i boligprosjektet Erleveien 20 ble ferdigstilt høsten 2023, og alle 41 leiligheter er innflyttet. Næringsdelen er gjort opp og overført til Coop Eiendom Vest AS.

Vestbo har en stor boligreserve med gitt rammetillatelse, regulerte tomter og tomter under regulering. Vi vil kunne tilby våre medlemmer boliger i Bergen, Askøy, Alver, Øygarden, Bjørnafjorden og Stord kommune i løpet av de neste 5 årene. I tillegg vil fusjonen med HAUBO gi våre medlemmer tilgang til boliger både i Haugesund sentrum og andre steder på Haugalandet. Samlet utgjør dette ca. 1050 boliger.

EIENDOMSMEGLING

Garanti Eiendomsmegling Bergen er Vestbo sin egen eiendomsmeglertjeneste. Garanti Eiendomsmegling omsetter alle typer boliger og har to kontorer, ett i Bergen sentrum og ett på Landås. 2023 har vært preget av lavere omsetning i brukmarkedet og mangel på nye boligprosjekter å selge for et av kontorene, mens det for det andre kontoret har vært høy omsetning i brukmarkedet. Til sammen har dette medført et negativt årsresultat for Garanti Eiendomsmegling Bergen.

UTLEIEVIKSOMHET

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

MEDLEMSFORHOLD

I 2023 fikk Vestbo totalt 1.447 nye medlemmer. Ved årsskiftet var medlemsmassen til sammen 29.253 medlemmer. Med gode og relevante medlemsfordeler, ble det i 2023 omsatt for 10 millioner kroner i fordelsprogrammet. Av dette ble det opptjent kr 528.479,- i bonus hos medlemmene. Bonus er penger som går tilbake til medlemmene, i tillegg til rabattene som medlemmene allerede har fått ved å vise medlemsbeviset i butikk hos våre samarbeidspartnere.

Den viktigste medlemsfordelen er forkjøpsretten. I 2023 var det forkjøpsrett på 461 av boligene Vestbo forvalter, og forkjøpsretten ble benyttet i ca. 14 % av salgene.

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel spesielt for førstegangskjøpere som synes det er utfordrende å komme inn på boligmarkedet.

Vestbo kommuniserer med medlemmene gjennom medlemsbladet Velkommen Hjem som kommer ut 4 ganger pr. år, nyhetsbrev, hjemmeside, Min side, sosiale medier og Vestbo-appen. I Vestbo-appen og på Min side får medlemmene til enhver tid oversikt over boliger på forkjøpsrett, medlemstilbud, bonussaldo, medlemsbevis og informasjon om eget medlemskap.

Vestbo har i 2023 ivaretatt rutiner og sikret lagring av personopplysninger og kommunikasjon til våre kunder i henhold til GDPR og gjeldende regelverk om personvern.





SAMARBEID MED ANDRE BOLIGBYGGELAG

STORBYSAMARBEIDET

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, SØBO i Kristiansand, Bate i Stavanger, TOBB i Trondheim, Nobl i Bodø, og BONORD i Tromsø, Harstad, Hammerfest og Alta. Boligbyggelagene vi har felles ansiennitet med, er i hovedsak student-/høyskolebyer med attraktive arbeidsplasser. Dette gir Vestbo-medlemskapet ytterligere verdi for medlemmene våre med forkjøpsrett til nærmere 100.000 boliger over hele landet.

MEDARBEIDERE

Ved årsskiftet hadde Vestbo konsernet totalt 111 ansatte (108,55 årsverk). Av disse var 44 personer (44 årsverk) ansatt i morselskapet, og resten ansatt i ulike heleide datterselskap.

Sykefraværet gikk opp fra 5,89 % i 2022 til 9,12 % i 2023. Dette skyldes hovedsakelig en økning 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.

LIKESTILLINGS- OG ANTIDISKRIMINERINGSARBEIDET

Vestbo tilstreber å ha kjønnsmessig balanse ved nyansettelser og blant de tillitsvalgte i bedriften.

Hovedstyret til Vestbo, inkludert møtende vara, består av ni medlemmer - fire kvinner og fem menn. Valgkomitéen består av to kvinner og to menn.

Av morselskapets 44 ansatte er 28 kvinner og 16 menn. Selskapets leder- og mellomledergruppe består av ni personer, tre 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. Se egen rapport om likestilling på våre nettsider.

Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Rapporten er publisert på våre hjemmesider www.vestbo.no



REGNSKAP

2023 har vært et år med høy prisstigning, delvis som følge av krigen i Ukraina, og relativt store renteøkninger gjennom året. Renteøkningene og prisøkningen på byggematerialer har ført til tap på pågående byggeprosjekter, samt at det har gjort det vanskeligere å selge nok boliger til å komme i gang med nye prosjekter. Denne utviklingen har også ført til nedvurdering av verdien i noen av selskapets prosjekter. Vi ser også at aktiviteten knyttet til rehabiliteringer i eksisterende boligselskaper har vært lavere enn forventet.

Vestbo fikk i 2023 et overskudd i morselskapet på kr 10.627.868, - mot et underskudd på kr 36.571.586, - i 2022. Styret foreslår at overskuddet disponeres slik: Overføring til annen egenkapital, kr 10.627.868, - Styret anser regnskapet med tilhørende noter og kontantstrømoppstilling for å gi et rettviseende bilde av selskapets resultat og stilling ved årsskiftet.

Morselskapet har fortsatt 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 2022 på kr 26,9 millioner.

Medlemskontingentinntektene har en moderat økning til kr 7,9 millioner. Prosjektinntekter er stabile med en økning fra kr 12,1 millioner til kr 12,3 millioner. Forretningsførsel har økt fra kr 30,4 millioner til kr 33,5 millioner. Hovedårsaken til dette er en økning av kunder, samt normal prisøkning. Provisjoner på boligsalg har økt fra kr 10,2 millioner til kr 10,5 millioner.

Renteøkninger og prisstigning har ført til større usikkerhet i økonomien og dermed større usikkerhet knyttet til prosjektbeholdningen i selskapet. I den forbindelse har selskapet økt avsetningene noe. I tillegg er store deler av prosjektbeholdningen, samt selve virksomheten knyttet til eiendomsutvikling og bygging av nye boliger skilt ut i eget selskap fra 01.11.2023.

Styret mener selskapets avsetninger skal være tilstrekkelig i forhold til den gjenværende usikkerheten i prosjektbeholdningen.

Selskapet har i 2023 netto finansinntekter på kr 27,8 millioner, mot netto kostnader på kr 10,4 millioner i 2022. Utgiftene i 2022 skyldes i hovedsak tap i datterselskaper på grunn av byggeprosjekter, mens inntektene i 2023 er både høye renteinntekter, høyere avkastning i datterselskaper, samt tilbakeføring av tidligere avsetninger knyttet til utleieboliger.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på kr 733,9 millioner, mot kr 741,0 millioner året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2023 var 65,3 % mot 63,2 % pr 31.12.2022. Styret anser egenkapitalandelen som god.

Selskapet har en likviditetsbeholdning pr 31.12.2023 på kr 192,2 millioner, mot kr 162,8 millioner pr 31.12.2022. Likviditetsbeholdningen anses som godt tilpasset selskapets behov.

Kontantstrømanalysen for morselskapet viser en økt likviditetsbeholdning. Dette skyldes at prosjektet Erleveien 20 er overlevert til kjøperne og det meste av oppgjøret er innbetalt.

For konsernet gav 2023 et overskudd på kr 9.837.618, - mot et underskudd på kr 36.719.114, - i 2022. Resultatforbedringen skyldes mindre tapsavsetninger i avsluttede og pågående boligprosjekter i konsernet, samt høyere renteinntekter.

Konsernet har en likviditetsbeholdning pr 31.12.2023 på kr 335,4 millioner, mot kr 332,8 millioner pr 31.12.2022. Styret anser likviditetssituasjonen i konsernet som godt tilpasset selskapets behov.

Egenkapitalandelen i konsernet pr 31.12.2023 var 47,9% mot 44,0% pr 31.12.2022. Styret anser egenkapitalandelen som god. Prisstigningen og det høye rentenivået kan føre til fortsatt usikkerhet i deler av konsernets virksomhet. Dette på grunn av virkningen det kan ha på aktivitetsnivået i økonomien. Dette vil kunne medføre utsettelse både i pågående og fremtidige prosjekter, som igjen kan medføre at verdien på eiendommer og prosjekter kan bli redusert ytterligere. Selskapet overvåker nøye virkningen av dette, 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.

UTSIKTENE FOR 2024

Bergen, 19. mars 2024

2024 blir et spennende år med gjennomføring av fusjon med HAUBO. Dette vil skape nye muligheter for Vestbo på Vestlandet. Vi er allerede i god gang med å ta ut synergier og etablere oss som en naturlig samarbeidspartner i hele vår region.

Vestbo skal fortsette med å finne gode løsninger for at alle kan bo så lenge de selv ønsker i egen bolig og være et verk-tøy for å bekjempe ensomheten i samfunnet. På dette område kan vi gjøre mye selv, men vi ser også viktigheten av å få til en god samhandling med frivillighetsorganisasjoner, idrettslag og det offentlige, for at vi sammen skal utvikle samfun-net i en bedre retning.

Vi opplever nå at flere mener rentenivået vil stabilisere seg, noe som har en direkte påvirkning på nybolig markedet. Vi ser frem til å kunne lansere flere boligprosjekter i 2024 med en variasjon som treffer flere av våre medlemmer. Dette vil være prosjekter som er fordelt over hele vår region, tilpasset ulike målgrupper.



Jørgen Pedersen
Adm. direktør



Tore Fyllingen
Styreleder



Magni Haugland
Styremedlem



Per Fredrik Jordan
Styremedlem



Tom Beev Hansen
Styremedlem



Siril Merete Espedal
Styremedlem



Jan-Tore Gjervik
Styremedlem



Karin Lindtner
Styremedlem

Resultatregnskap

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2022	Note	2023	2022
Driftsinntekter				
7 960 250	7 332 050		7 960 250	7 332 050
12 351 053	12 065 061		72 173 016	63 377 126
33 507 592	30 412 170		29 486 728	26 981 136
10 551 640	10 216 469		33 167 456	34 632 605
0	0		172 794 000	248 245 912
15 554 144	12 787 633	2	21 627 510	13 299 417
0	0		25 013 195	23 835 018
79 924 679	72 813 383		362 222 154	417 703 264
Driftskostnader				
3 151 976	26 909 987	2	185 854 425	303 024 078
0	0		14 029 526	10 838 821
52 833 642	48 351 045	3,4	98 367 809	89 679 973
514 055	608 369	5	8 886 385	8 754 556
0	0		3 305 851	0
35 353 248	24 975 129	3	63 114 124	58 412 620
91 852 921	100 844 530		373 558 120	470 710 048
-11 928 242	-28 031 147		-11 335 966	-53 006 784
Driftsresultat				
Finansinntekter og finanskostnader				
5 184 086	2 151 215	6,7	-4 918 937	-1 728 831
29 741 576	13 746 631	6	44 893 887	21 688 519
3 550 000	20 936 527		0	5 660 000
3 509 513	5 355 470	6	14 729 721	5 050 065
27 866 149	-10 394 151		25 245 230	9 249 623
15 937 907	-38 425 298		13 909 264	-43 757 162
5 310 039	-1 853 712	8	4 071 646	-7 038 048
10 627 868	-36 571 586		9 837 618	-36 719 114
Årsresultat				
Fordeling				
			8 648 712	-37 162 044
			482 448	442 930
Overføringer og disponeringer				
10 627 868	-36 571 586	9		
10 627 868	-36 571 586			
Sum disponert				

Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP				KONSERN	
2023	2022		Note	2023	2022
		Anleggsmidler			
		<i>Immaterielle eiendeler</i>			
7 192 480	7 776 884	Utsatt skattefordel	8	1 340 309	1 266 420
7 192 480	7 776 884	Sum immaterielle eiendeler		1 340 309	1 266 420
		<i>Varige driftsmidler</i>			
2 029 210	2 063 265	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	144 593 067	184 659 597
295 476	369 345	Maskiner og anlegg	5	7 236 188	5 386 491
1 150 867	1 323 921	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	4 711 590	5 360 726
3 475 553	3 756 531	Sum varige driftsmidler		156 540 846	195 406 814
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
99 307 867	94 021 048	Investeringer i datterselskap	7	0	0
800 000	35 172 171	Investeringer i tilknyttet selskap	7	72 111 481	44 302 945
6 763 469	6 306 719	Investeringer i aksjer og andeler		6 767 769	6 311 019
241 527 781	82 592 563	Utlån langsiktig	11,13	202 289 987	121 783 008
348 399 117	218 092 501	Sum finansielle anleggsmidler		281 169 237	172 396 973
359 067 150	229 625 916	Sum anleggsmidler		439 050 393	369 070 207
		Omløpsmidler			
10 701 300	69 732 178	Prosjekter	2,10	148 785 105	284 411 230
		<i>Fordringer</i>			
3 959 682	3 204 947	Kundefordringer		20 814 264	41 982 495
48 242 114	37 976 790	Andre fordringer	12	55 511 264	50 525 091
119 733 100	237 697 732	Utlån kortsiktig	11,13	87 594 680	81 485 409
171 934 896	278 879 469	Sum fordringer		163 920 208	173 992 995
192 207 197	162 806 184	Bankinnskudd, kontanter og lignende	14,15	335 378 663	332 767 227
374 843 393	511 417 831	Sum omløpsmidler		648 083 976	791 171 452
733 910 543	741 043 747	Sum eiendeler		1 087 134 369	1 160 241 658
		Egenkapital			
		<i>Innskutt egenkapital</i>			
15 607 014	15 202 214	Selskapskapital	9	15 607 014	15 202 214
15 607 014	15 202 214	Sum innskutt egenkapital		15 607 014	15 202 214
		<i>Opptjent egenkapital</i>			
463 468 890	452 841 021	Annen egenkapital	9	492 983 721	483 628 551
463 468 890	452 841 021	Sum opptjent egenkapital		492 983 721	483 628 551
0	0	Minoritetsinteresser		11 711 812	11 214 364
479 075 904	468 043 235	Sum egenkapital		520 302 547	510 045 129

Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP				KONSERN	
2023	2022		Note	2023	2022
		Gjeld			
		<i>Avsetninger for forpliktelses</i>			
4 853 143	8 750 534	Pensjonsforpliktelses	4	5 171 501	9 114 421
4 853 143	8 750 534	Sum avsetning for forpliktelses		5 171 501	9 114 421
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	100 152 805	104 346 162
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		5 179 158	1 876 160
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		105 331 963	106 222 322
		<i>Kortsiktig gjeld</i>			
20 000 000	20 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	20 000 000	55 742 217
6 243 613	7 759 021	Leverandørgjeld		20 716 773	80 601 888
1 800 000	1 704 209	Betalbar skatt	8	4 055 383	2 566 425
6 242 298	5 758 960	Skyldige offentlige avgifter	14	13 994 362	10 345 278
174 205 131	156 316 860	Innlån kortsiktig	10,11	303 656 504	284 129 871
41 490 454	72 710 928	Annen kortsiktig gjeld	16	93 905 335	101 474 110
249 981 496	264 249 978	Sum kortsiktig gjeld		456 328 357	534 859 788
254 834 639	273 000 512	Sum gjeld		566 831 822	650 196 531
733 910 543	741 043 747	Sum egenkapital og gjeld		1 087 134 369	1 160 241 660

Bergen, 19. mars 2024


 Tore Fyllingen
 styreleder


 Magni Haugland
 nestleder


 Per Fredrik Jordan
 styremedlem


 Tom Beev Hansen
 styremedlem


 Siril Merete Espedal
 styremedlem


 Karin Lindtner
 styremedlem


 Jan-Tore Gjervik
 styremedlem


 Jørgen Pedersen
 adm. direktør

Kontantstrømoppstilling

	VESTBO		KONSERN	
	2023	2022	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	15 937 907	-38 425 298	13 909 264	-43 757 161
Periodens betalte skatt	-2 250 262	-963 252	-3 112 478	-1 315 843
Ordinære avskrivninger	514 055	608 369	12 192 235	8 754 556
Endring i prosjekter	59 030 878	10 402 809	135 626 125	175 420 666
Endring i leverandørgjeld	-1 515 408	3 279 378	-59 885 116	27 707 487
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0	0	4 918 937	1 728 831
Tap ved salg av aksjer	511 057	0	0	0
Tilbakefører avsetning til tap på andre investeringer	3 550 000	25 496 527	0	0
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordning	-3 897 391	236 708	-3 942 920	31 607
Netto endring i innlån/utlån	-27 682 315	146 267 516	-67 089 617	135 239
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-57 216 421	3 792 370	9 526 597	21 391 051
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-13 017 900	150 695 127	42 143 027	190 096 433
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0	32 752 184	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-233 078	-221 942	-6 078 451	-31 821 221
Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	-3 456 750	-41 643 147	-29 977 548	-30 316 936
Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak	45 703 941	0	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	42 014 113	-41 865 089	-3 303 815	-62 138 157
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	-890 359	-3 996 014
Endring av kortsiktig rentebærende gjeld	0	0	-35 742 217	30 727 583
Inn-/utbetalinger av egenkapital	404 800	479 490	404 800	479 490
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	404 800	479 490	-36 227 776	27 211 059
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	29 401 013	109 309 528	2 611 436	155 169 335
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	162 806 184	53 496 655	332 767 227	177 597 891
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	192 207 197	162 806 184	335 378 663	332 767 227

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 opptjenings-tid. 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 neddiskontorer 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 korrigeret 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 2023



Om Vestbo BBL

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

Vestbo tar klimautfordringen på alvor og utvikling av et klimaregnskap er et viktig steg for å få oversikt over våre klimagassutslipp. Gjennom et klimaregnskap vil vi kunne peke ut våre viktigste bidrag til vårt eget klimafotavtrykk og jobbe målrettet med å redusere bedriftens klimapåvirkning.

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 energibruk og klimagassutslipp fra egne kjøretøy.

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. For mange virksomheter representerer

scope 3 en betydelig del av klimaregnskapet.

Alle verdier er oppgitt i tonn CO₂-ekvivalenter (CO₂e). De ulike klimagassene virker med ulik styrke og omregnes derfor til karbondioksid-verdier (CO₂). På denne måten kan vi sammenligne utslipp fra ulike gasser som har svært forskjellig oppvarmings effekt.

Resultater

Resultatet for Vestbo BBL år 2023 viser et totalt klimafotavtrykk på 685 tonn CO₂e, sammenlignet med 465 tonn CO₂e året før.

I 2023 har Vestbo BBL ingen klimafotavtrykk knyttet til direkte utslipp. Energibruk til egne bygg utgjør et lavt bidrag gitt en norsk produksjonsmiks. Det meste av klimafotavtrykket Vestbo BBL har ligger altså på andre indirekte utslipp (Scope 3). Av indirekte utslipp finner vi et bidrag på 2,4% fra egne bygg og 12,7% fra varekjøp. Vestbo sine to største utslippsfaktorer er transport og reise og tjenestekjøp med henholdsvis 51,5% og 32,7% av det totale klimafotavtrykket.

Økningen i totalt utslipp fra 2022 til 2023 skyldes i hovedsak økning i transport og reise. Selskapet er nå over i vanlig driftsfase. Dette medfører noe mer reisevirksomhet enn i tiden under og like etter pandemien.

Som et ledd i å redusere utslipp fra eget hovedbygg er Vestbo BBL i gang med utskiftning av vinduer i hovedkontoret, samt installasjon av solcellepanel på taket.

Videre har Vestbo BBL fokus på å redusere papirforbruket og jobber kontinuerlig med å digitalisere både Vestbo BBL sine interne arbeidsmetoder, samt tilrettelegge for gode digitale løsninger for våre kunder. Vi vil fortsette med arbeidet for å redusere vårt utslipp og bidra til en mer bærekraftig utvikling i årene som kommer.

	Tonn CO ₂	% av total	Scope
Direkteutslipp	0,0	0%	1
Energibruk	4,94	1%	2
Bygg	16,2	2,4%	3
Transport og reise	353,0	51,5%	3
Varekjøp	87,2	12,7%	3
Tjenestekjøp	224,0	32,7%	3
Totalt	685	100%	-

685 tonn CO₂ klimafotavtrykk



Klimaregnskapet for 2023 er produsert for konsernets morselskap og inkluderer ikke konsernets datterselskaper.

“

*Vi skal alltid levere den beste
bo-opplevelsen på Vestlandet!*

”



Vestbo BBL

Telefon 55 30 96 00

post@vestbo.no

www.vestbo.no