

VESTBO BBL

Årsrapport 2022



Innovasjon, trygghet og miljøriktige valg

Året 2022 har vært preget av store og raske endringer. Råvareprisene innenfor bygg og anlegg har steget mye, og dette påvirker prisene på tjenester vi leverer ut til våre kunder.

Styringsrenten var ved inngangen til 2022 på 0,5 % mens på slutten av året hadde den økt til 2,75 %. Energimarkedet er ikke til å kjenne igjen fra tidligere, og matvareprisene stiger fortsatt. Alt dette er med på å påvirke hver enkelt sin hverdag og selvsagt også Vestbo sin hverdag.

Vi har stort fokus på gode og viktige kvaliteter både når vi tenker på nye boligprosjekter, men også når vi tar på oss byggelederansvaret for våre boligselskaper. Med dagens priser må vi tenke nytt og annerledes dersom prosjektene skal bli lønnsomme. Dette har vi merket spesielt godt i 2022, og vi har måttet bruke lengre tid enn tidligere på prosjekter før de kan bli lagt ut i markedet.

I 2022 lanserte vi kun ett nytt boligprosjekt, Råtoppen i Fana. Opprinnelig ble det på denne tomten lansert et prosjekt i 2009, men på grunn av støy fra skytebanen i området kunne ikke prosjektet realiseres. Vi har i etterkant utarbeidet et helt nytt prosjekt som vi la ut for salg i desember 2022.

Gjennom 2022 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. Produktene og tjenestene vi leverer er stadig i utvikling, og baseres på innsikt om våre medlemmer og kunder.

I mai 2022 signerte Vestbo, som første selskap innenfor eiendom, FUTURE-PROOF plakaten. FUTURE-PROOF er Bergen Næringsråd og Raftostiftelsen sin samarbeidsplattform for næringsliv og menneskerettigheter. Vi i Vestbo så det som helt naturlig og viktig at vi skal gå foran i diskusjon og samarbeid om våre felles utfordringer innenfor menneskerettigheter.

Jørgen Pedersen
Administrerende direktør



“

*Vi skal skape merverdier
for medlemmer, kunder
og samfunnet.*

”



Nøkkeltall

28 579

Medlemmer

43

Ansatte

487

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 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 et konsern med i alt 27 aksjeselskap, i tillegg til selve boligbyggelaget.

Selskapene er direkte eid av boligbyggelaget eller gjennom datterselskaper. 16 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. Dette informerer vi om fortløpende i våre ulike kommunikasjonskanaler.

Gjennom 2022 ble det gjennomført en uformell utomhus konkurranse blant våre boligselskaper. Dette for å stimulere til en bevisstgjøring rundt bomiljø. I tillegg har vi et eget miljøtilskudd fond, hvor formålet med tilskuddsordningen er å støtte og oppmuntre til bomiljøtiltak som fremmer trivsel og gode bomiljøer for alle beboere og aldersgrupper.

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 forsøker å oppnå dette gjennom et aktivt samarbeid mellom styre, ledelse, medarbeidere og medlemmene. Et viktig moment vi skal etterleve er å bekjempe ensomhet både i våre nye prosjekter og hos boligselskapene vi er forretningsfører for. Dette er ikke et arbeid Vestbo får til alene, men ved å rette søkelys på et viktig tema som etter hvert har blitt et samfunnsproblem, og bruke egne ressurser i tillegg til gode samarbeidspartnere, skal vi klare dette sammen.

På våre byggeplasser, utarbeides det alltid, enten av Vestbo eller engasjerte konsulenter, en overordnet SHA-plan (Sikkerhet, Helse, Arbeidsmiljø), hvor det er foretatt en sikkerhetsanalyse av arbeidene som skal utføres. Denne overordnede planen følges deretter opp av Vestbos byggeledere/byggekontrollører. Videre har den enkelte entreprenør et eget HMS- (Helse, miljø, sikkerhet) ansvar for sine og eventuelt underentreprenørers arbeidstakere. Systematiske verneunder på byggeplassen gjennomføres jevnlig og dokumenteres.

Bærekraft skal ikke lenger bare være et konkurransefortrinn, men 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 «Straktiltak 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. Vinneren av utomhuskonkurransen 2022 var Høgseteveien Borettslag i Fana.



VIRKSOMHETSOMRÅDENE

FORRETNINGSFØRSEL

Vestbo hadde ved utgangen av 2022 forretningsførsel for 487 boligselskaper og 18.514 boliger. Det er viktig for oss at våre kunder får god rådgivning, samt produkter og tjenester som gjør deres bo-opplevelse bedre.

I 2022 ble det gjennomført i alt 17 kurs, temakvelder og webinarer, som ledd i å øke kompetansen blant tillitsvalgte i våre boligselskaper. Ca. 500 personer har deltatt på disse arrangementene. Arrangementene har hatt en god variasjon av fysiske og digitale møter. Tema for kursene har vært innføringskurs for nye styremedlemmer, hvordan gjennomføre årsmøter/generalforsamlinger, økonomi, styreportal/Min side, forsikring, jussmix og behandling av klagesaker i boligselskaper. Temakveldene har blant annet omhandlet «Hvordan skape en lettere hverdag for styrene» og «Trygghetsaspekter innenfor drift, HMS og brann sikkerhet».

Vestbo sitt største kundearrangement «Vestboseminaret» ble avholdt på Solstrand Hotel & Bad i oktober. Noen av hovedtemaene for seminaret var energiløsninger i boligselskaper og konflikthåndtering. Arrangementet hadde god oppslutning med ca. 180 deltakere.

PROSJEKT OG BYGGELEDELSE

Ved større rehabiliteringsprosjekter kan Vestbo ta rollen som prosjektleder og byggherreombud. Vestbo bistår boligselskapene med å engasjere planleggere og entreprenører, for så i neste fase bistå med byggeledelse av arbeidene som byggherrens/boligselskapets representant.

Vestbo fikk i 2022 egne sertifiserte energirådgivere. Som energirådgivere vil vi kunne gi kompetente råd og kyndig veiledning om energioppgradering av boligene. Ved bruk av Enova sitt rådgiververktøy EMS vil vi kunne levere energimerking av boligen med tiltaksplaner for oppgradering. Med denne kompetansen vil Vestbo være bedre rustet i spørsmål om energieffektivisering av bygg. Dette sett sammen med vår dronetjeneste, viser at vi ser viktigheten av å ta i bruk ny teknologi som kommer våre kunder til gode.

Vestbo har i 2022 vært involvert i flere spennende prosjekter som rehabilitering/oppgradering av fasader og tak, større lekkasjer, inneklime, brannskade og rør-rehabilitering. Vedlikeholdsplan er et viktig styringsverktøy for styrene i våre boligselskaper når det gjelder å ivareta forebyggende vedlikehold på bygningsmassen. Bevar-HMS gir boligselskapene et oppfølgingssystem som ivaretar lovkravene i internkontrollforskriften m.m., samt sikrer at styret blir påminnet aktiviteter/oppfølging på HMS-området.

Vestbo disponerer en øvelseshenger spesialbygget for brannøvelser, som har vært et nyttig verktøy for å arrangere brannøvelser ute i boligselskapene. Brannøvelser er ett av flere skadeforebyggende tiltak som skal medvirke til at skader unngås eller begrenses i boligselskaper forvaltet av Vestbo.

EIENDOMSDRIFT

Vestbo sitt eget eiendomsserviceselskap, Vestbo Drift AS, har levert mange gode tjenester gjennom 2022. Vi ser at det å være en totalleverandør av vaktmester-, gartner-, renholds- og håndverkstjenester med høy kvalitet er noe markedet ønsker. Selskapet har gjennom 2022 levert tjenester til både boligselskaper, private- og bedriftskunder. I 2022 endret selskapet navn til Vestbo Drift AS. Dette var et strategisk valg når det gjelder å øke synligheten av Vestbo som konsern, samt knytte driftsselskapet tettere til boligbyggelaget. Konsernet har nå rundt 35 tjenestebiler med Vestbo-logo kjørende på veiene i Bergensområdet.

UTLEIEVIRKSOMHET

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



NYE BOLIGER

Salget av nye boliger raste med 50 prosent i desember 2022 i Norge. For året som helhet falt salget med 26 prosent. 2022 er det svakeste året for salg av nye boliger siden finanskrisen (2008–2009), med mindre enn 20 000 solgte boenheter. Totalt ble det solgt 19 371 boenheter i 2022.

I 2022 hadde Vestbo planlagt lansering av 5 nye boligprosjekter, med totalt 153 boliger, lokalisert i Bergen, Alver og Stord kommune. Grunnet usikkerhet knyttet til lønns- og prisstigning, finanskostnader og nedadgående marked for salg av nye boliger, er 4 av disse prosjektene utsatt. Boligprosjektet Råtoppen med 34 rekkehus i Fana, ble lagt ut for salg desember 2022.

I boligprosjektet Breivik Brygge er nå alle 119 leilighetene overlevert. Innflytting i boligprosjektet Erleveien 20 er planlagt i april 2023.

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. Samlet utgjør dette ca. 950 boliger.

Vestbo har en visjon om å alltid levere den beste bo-opplevelsen på Vestlandet. Når vi utvikler våre boligprosjekter må vi alltid ha med visjonen vår, og med den skape et viktig fundament for trygge og mangfoldige bomiljøer med særpreg og god kvalitet. Vi har som mål å tilby boliger for alle.

Vi skal spesielt ha omsorg for de som faller utenfor boligmarkedet, samt være en pådriver for en enklere vei inn i boligmarkedet, blant annet gjennom differensierte finansieringsmodeller.

Våre boliger og bomiljø skal utformes slik at de fremmer økt deling og sambruk, i tillegg til at de er tilpasset ulike livsløp. Nye boformer blir en naturlig del av utviklingen fremover, blant annet for å redusere konsekvensene av en av samfunnets største utfordringer; ensomhet. Vi vet at ensomhet og sosial isolasjon er en stor utfordring som påvirker både unge og eldre mennesker i samfunnet vårt, og som gir store negative konsekvenser både for helse, økonomi og sosiale relasjoner.

Vestbos strategi setter sosial bærekraft på agendaen, og vi anerkjenner vårt samfunnsansvar og vår unike mulighet til å kunne redusere ensomhet i befolkningen gjennom å utvikle nye boligprosjekter som tar hensyn til behovet for fellesskap og sosial tilhørighet. Dette ansvaret ivaretar vi også aktivt gjennom vår rolle som forvalter av boligselskaper, hvor vi alltid har søkelys på å skape et inkluderende bomiljø som fremmer sosiale relasjoner og bidrar til økt trivsel og livskvalitet.

MEDLEMSFORHOLD

I 2022 fikk Vestbo totalt 1 275 nye medlemmer. Ved årsskiftet var medlemsmassen til sammen 28 579 medlemmer. Det legges vekt på gode og relevante medlemsfordeler, og det ble omsatt for kr. 4,845 millioner i fordelsprogrammet 2022. Det ble opptjent 261 000,- kroner i bonus. Bonus er penger som går tilbake til medlemmene, i tillegg til rabattene som medlemmene allerede har fått ved å vise medlemsbeviset i butikk hos en av våre samarbeidspartnere.

Den viktigste medlemsfordelen er fortsatt forkjøpsretten. I 2022 var det forkjøpsrett på 473 av boligene der Vestbo håndterte eierskiftene. Forkjøpsretten ble benyttet i ca. 18 % av salgene. Bruken av forkjøpsretten har gått opp, noe som viser forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i et marked hvor man finner færre antall boliger til salgs.

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 medlemmene til enhver tid oversikt over medlemstilbud og bonussaldo, samt at medlemsbeviset ligger lett tilgjengelig, noe som gir medlemmene en enklere tilgang både til medlemsfordeler og informasjon om eget medlemskap.

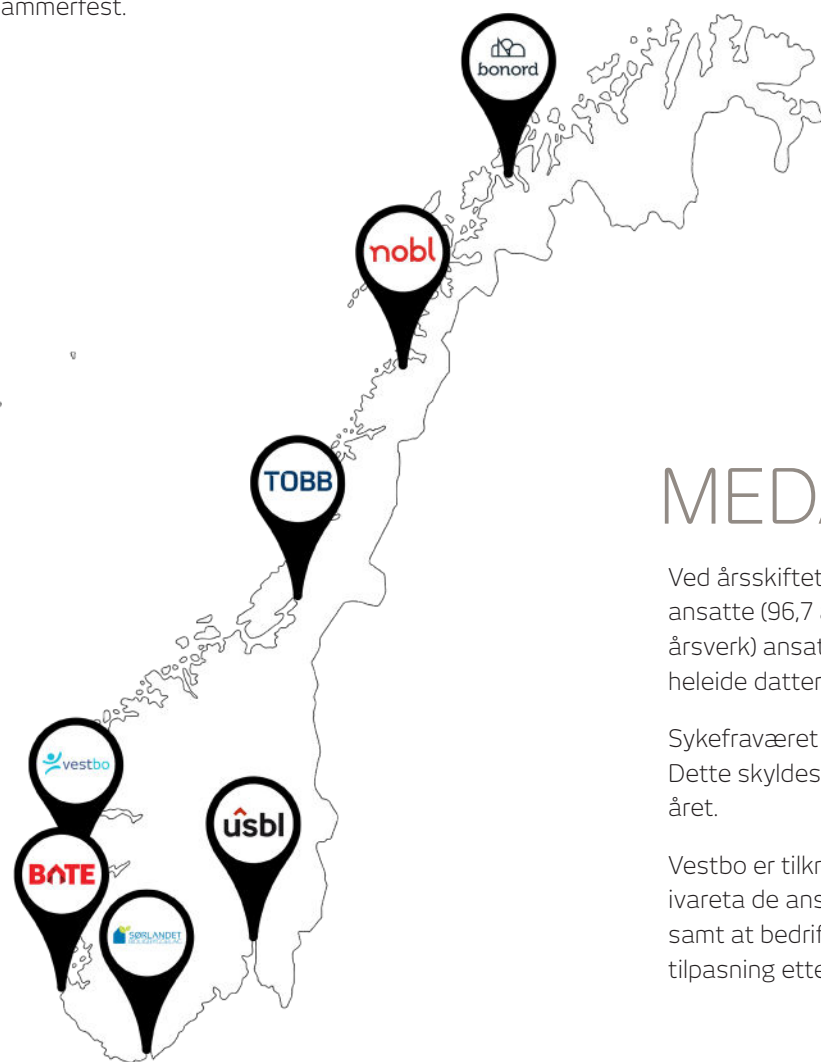
Vestbo har også i 2022 ivaretatt rutiner og sikret lagring av personopplysninger og kommunikasjon til våre kunder i henhold til GDPR og gjeldende regelverk om personvern.

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. 2022 har vært preget av lavere omsetning i bruktmarkedet og mangel på nye boligprosjekter å selge for et av kontorene, mens det for det andre kontoret har vært høy omsetning i bruktmarkedet. Til sammen har dette medført et negativt årsresultat for Garanti Eiendomsmegling Bergen.

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, Sørlandet i Kristiansand og BONORD i Tromsø, Harstad og Hammerfest.



De boligbyggelagene vi har felles ansiennitet med, er i hovedsak student-/høyskolebyer med attraktive arbeidsplasser. Dette gir Vestbo-medlemskapet ytterligere verdi for medlemmene våre.

MEDARBEIDERE

Ved årsskiftet hadde Vestbo-konsernet totalt 100 ansatte (96,7 årsverk). Av disse var 43 personer (43 årsverk) ansatt i morselskapet, og resten ansatt i ulike heleide datterselskap.

Sykefraværet gikk opp fra 4,03 % i 2021 til 5,89 % i 2022. Dette skyldes 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 ANTIDISKRIMINERINGS- ARBEIDET

Vestbo tilstreber å ha kjønnsmessig balanse ved nyanset-
telser og blant de tillitsvalgte i bedriften.

Hovedstyret til Vestbo består av ni medlemmer, fire kvin-
ner og fem menn. Valgkomitéen består av to kvinner og to
menn.

Av morselskapets 43 ansatte er 25 kvinner og 18 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 mu-
ligheter 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

2022 har vært nok et spesielt år med Covid-19 i begynnelsen av året, kraftig prisstigning, delvis som følge av krigen i Ukraina, og relativt store renteøkninger gjennom året. Spesielt prisøkning på byggematerialer og renteøkningene har påvirket selskapet negativt i 2022. Pandemien gjorde at året startet med noe lavere aktivitet enn før pandemien. Dette gjelder både i forhold til bygging av nye boliger og rehabiliteringsprosjekter i eksisterende boligselskaper. Renteøkningene og prisøkningen på byggematerialer har også ført til tap på pågående byggeprosjekter, samt at det har gjort det vanskeligere å selge nok boliger til at en kommer i gang med nye prosjekter. Denne utviklingen har også ført til at en har nedvurdert verdien av noen av selskapets prosjekter

Vestbo fikk i 2022 et underskudd i morselskapet på kr 36 571 586 mot et overskudd på kr 6 739 189 i 2021. Styret foreslår at underskuddet dekkes slik: Overføring fra annen egenkapital, kr -36 571 586. 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 26,9 millioner mot et underskudd i 2021 på kr 3,1 millioner. Mens en i 2021 hadde et overskudd fra drift og salg av utleieboliger på kr 0,3 millioner, var det i 2022 et underskudd på kr 1,1 millioner.

Kontingentinntektene har en moderat nedgang til kr 7,3 millioner. Prosjektinntekter er gått ned fra kr 12,7 millioner til kr 12,1 millioner. Dette på grunn av lavere aktivitetsnivå, både i forhold til ny-prosjekter, og vedlikehold i boligselskapene.

Forretningsførsel er økt fra kr 29,0 millioner til kr 30,4 millioner. Dette på grunn av flere kunder, samt normal prisøkning. Provisjoner boligsalg er redusert fra kr 11,7 millioner til kr 10,2 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. Styret mener selskapets avsetninger skal være tilstrekkelig i forhold til denne usikkerheten.

Selskapet har i 2022 netto finansutgifter på kr 10,4 millioner, mot netto inntekter på kr 11,5 millioner i 2021. Inntektene i 2021 skyldes i all hovedsak gevinst etter salg av aksjer i Langheiane Utvikling AS, mens utgiftene i 2022 skyldes tap i datterselskaper på grunn av byggeprosjekter.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på kr 741,0 millioner, mot kr 737,3 millioner året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2022 var 63,2 % mot 68,4 % pr 31.12.2021. Styret anser egenkapitalandelen som god.

Selskapet har en likviditetsbeholdning pr 31.12.2022 på kr 162,8 millioner, mot kr 53,5 millioner pr 31.12.2021. Likviditetsbeholdningen anses som godt tilpasset selskapets behov.

Kontantstrømanalysen for morselskapet viser en økt likviditetsbeholdning. Dette skyldes at prosjektet i Breivik Brygge AS er overlevert kjøperne og det meste av oppgjøret er innbetalt.

For konsernet ga 2022 et underskudd på kr 36 719 114, - mot et overskudd på kr 15 760 647, - i 2021. Nedgangen skyldes mindre overskudd fra salg av utleieboliger samt tap og tapsavsetninger i avsluttede og pågående boligprosjekter i konsernet.

Konsernet har en likviditetsbeholdning pr 31.12.2022 på kr 332,8 millioner, mot kr 177,6 millioner pr 31.12.2021. Styret anser likviditetssituasjonen i konsernet som godt tilpasset selskapets behov.

Egenkapitalandelen i konsernet pr 31.12.2022 var 44,0 % mot 45,8% pr 31.12.2021. Styret anser egenkapitalandelen som god.

Prisstigningen og renteøkningen kan føre til ytterligere 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. Dette vil dermed kunne medføre at verdien på eiendommer og prosjekter kan bli redusert.. 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 2023

Bergen, 21. mars 2023

Vestbo har en offensiv holdning til året 2023. Selv om markedet har endret seg og vi ser at mange nye prosjekter blir lagt på is, er det viktig for Vestbo og være i posisjon til å legge ut prosjekter når markedet ønsker det. Vi planlegger for å legge ut nye hjem til salgs både i Bergen kommune, Bjørnafjorden kommune, Stord kommune og Alver kommune i løpet av 2023.

Fokuset på å utvikle hjem hvor en skal kunne få levert nødvendige helsetjenester samt forhindre ensomhet skal økes gjennom 2023. Vi ønsker å få bygget opp en kompetansegruppe og få konkret regulert denne form for boligprosjekter.

To ord som vil prege nye prosjekter frem over vil være mobilitet og livsstil. Vi må aktivt arbeide for bedre utnyttelse av dagens ressurser og dermed utarbeide mer bærekraftige løsninger. Her vil alle de tre formene for bærekraft; økonomisk bærekraft, sosial bærekraft og bærekraft innen klima og miljø stå like sterkt fremover.

Vestbo skal være en naturlig samarbeidspartner for å effektivisere energibruken i boligselskaper, og her skal vi være proaktive i vår rådgivning til det beste for beboere, eiere og samfunnet ellers.

Vestbo er et samvirkeforetak som bryr seg. Dette skal vi gjøre gjennom å ta en synlig og offensiv rolle som samfunns-bygger og legge til rette for et godt og trivelig bomiljø.



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	
2022	2021	Note		2022	2021
Driftsinntekter					
7 332 050	7 690 008		Salgsinntekt	7 332 050	7 690 008
12 065 061	12 740 813		Kontingenter	63 377 126	67 063 661
30 412 170	29 031 440		Prosjektinntekter	26 981 136	26 145 129
10 216 469	11 694 223		Forretningsførsel	34 632 605	46 342 445
0	0		Provisjoner boligsalg	248 245 912	429 650 088
12 787 633	13 869 371	2	Salg av boligprosjekter	13 299 417	14 165 952
0	0		Andre driftsinntekter	23 835 018	20 304 005
0	0		Leieinntekter		
72 813 383	75 025 855		Sum driftsinntekter	417 703 264	611 361 288
Driftskostnader					
26 909 987	3 124 687	2	Prosjektkostnader	303 024 078	457 311 848
0	0		Varekostnad	10 838 821	11 377 654
48 351 045	46 853 497	3,4	Lønnskostnad	89 679 973	93 793 624
608 369	708 217	5	Avskrivning	8 754 556	8 515 788
24 975 129	26 390 039	3	Annen driftskostnad	58 412 620	59 341 148
100 844 530	77 076 440		Sum driftskostnader	470 710 048	630 340 062
- 28 031 147	- 2 050 585		Driftsresultat	-53 006 784	-18 978 774
Finansinntekter og finanskostnader					
2 287 543	14 402 176	6,7	Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	-1 728 831	18 522 834
13 610 303	8 301 233	6	Annen finansinntekt	21 688 519	16 987 874
25 496 527	10 763 851		Nedskrivning av finansielle eiendeler	5 660 000	100 000
795 470	481 076	6	Annen finanskostnad	5 050 065	2 581 904
-10 394 151	11 458 482		Netto finansposter	9 249 623	32 828 804
-38 425 298	9 407 897		Ordinært resultat før skattekostnad	-43 757 162	13 850 029
-1 853 712	2 668 708	8	Skattekostnad på ordinært resultat	-1 910 617	-1 910 617
-36 571 586	6 739 189		Årsresultat	-36 719 114	15 760 646
Fordeling					
			Majoritetsinteresser	-37 162 044	15 779 042
			Minoritetsinteresser	442 930	-18 395
Overføringer og disponeringer					
-36 571 586	6 739 189	9	Overføringer annen egenkapital		
-36 571 586	6 739 189		Sum disponert		

Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP				KONSERN	
2022	2021		Note	2022	2021
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
7 776 884	2 566 330	Utsatt skattefordel	8	1 266 420	0
7 776 884	2 566 330	Sum immaterielle eiendeler		1 266 420	0
<i>Varige driftsmidler</i>					
2 063 265		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,10	184 659 597	160 527 287
369 345		Maskiner og anlegg	5	5 386 491	5 671 884
1 571 162	1 571 162	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	5 360 726	6 140 978
3 756 531	4 142 958	Sum varige driftsmidler		195 406 814	172 340 149
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
94 021 048	82 245 838	Investeringer i datterselskap	7	0	0
35 172 171	5 355 235	Investeringer i tilknyttet selskap	7	44 302 945	15 204 500
6 306 719	5 806 719	Investeringer i aksjer og andeler		6 311 019	5 811 019
82 592 563	72 525 985	Utlån langsiktig	11,13	121 783 008	128 116 916
218 092 501	165 933 777	Sum finansielle anleggsmidler		172 396 973	149 132 435
229 625 916	172 643 065	Sum anleggsmidler		369 070 207	321 472 584
Omløpsmidler					
69 732 178	80 134 987	Prosjekter	2,10	284 411 230	446 855 781
<i>Fordringer</i>					
3 204 947	2 056 648	Kundefordringer		41 982 495	74 209 167
37 976 790	33 550 875	Andre fordringer	12	50 525 091	60 320 117
237 697 732	395 384 285	Utlån kortsiktig	11,13	81 485 409	89 664 718
278 879 469	430 991 808	Sum fordringer		173 992 996	224 194 001
162 806 184	53 496 655	Bankinnskudd, kontanter og lignende	14,15	332 767 227	177 597 892
511 417 831	564 623 450	Sum omløpsmidler		791 171 453	848 647 674
741 043 747	737 266 515	Sum eiendeler		1 160 241 660	1 170 120 259
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
15 202 214	14 722 724	Selskapskapital	9	15 202 214	14 722 724
15 202 214	14 722 724	Sum innskutt egenkapital		15 202 214	14 772 724
<i>Opptjent egenkapital</i>					
452 841 021	489 412 608	Annen egenkapital	9	483 628 550	520 790 594
452 841 021	489 412 608	Sum opptjent egenkapital		483 628 550	520 790 594
0	0	Minoritetsinteresser		11 214 364	650 063
468 043 235	504 135 332	Sum egenkapital		510 045 129	536 163 381

Balanse pr 31. desember

MORSELSKAP				KONSERN	
2022	2021		Note	2022	2021
Gjeld					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
8 750 534	8 513 826	Pensjonsforpliktelser	4	9 114 421	9 082 814
0	0	Utsatt skatt	8	0	2 687 533
8 750 534	8 513 826	Sum avsetning for forpliktelser		9 114 421	11 770 347
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	104 346 162	108 825 028
0	0	Øvrig langsiktig gjeld		1 876 160	1 393 308
0	0	Sum annen langsiktig gjeld		106 222 322	110 218 336
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
20 000 000	20 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	10	55 742 217	25 014 634
7 759 021	4 479 643	Leverandørgjeld		80 601 888	52 894 400
1 704 209	963 252	Betalbar skatt	8	2 566 425	1 315 843
5 758 960	6 051 296	Skyldige offentlige avgifter	14	10 345 278	11 211 520
156 316 860	157 669 319	Innlån kortsiktig	10,11	284 129 871	298 507 849
72 710 928	35 453 847	Annen kortsiktig gjeld	16	101 474 110	123 023 950
264 249 978	224 617 357	Sum kortsiktig gjeld		534 859 789	511 968 196
273 000 512	233 131 183	Sum gjeld		650 196 531	633 956 878
741 043 747	737 266 515	Sum egenkapital og gjeld		1 160 241 660	1 170 120 259



Per Fredrik Jordan
styremedlem



Karin Lindtner
styremedlem



Siri Merete Espedal
styremedlem



31. desember 2022
Bergen, 21. mars 2023
Jørgen Pedersen
daglig leder



Magni Haugland
styremedlem



Jan-Tore Gjervik
styremedlem



Tore Fyllingen
styreleder



Tom Beev Hansen
styremedlem

Kontantstrømoppstilling

	VESTBO		KONSERN	
	2022	2021	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Resultat før skattekostnad	-38 425 300	9 407 897	13 850 029	39 900 462
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-2 287 543	-14 402 176	-18 522 834	2 195 118
Periodens betalte skatt	0	0	-1 490 914	-3 605 470
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0	0	-1 604 971
Ordinære avskrivninger	608 369	708 217	8 597 841	8 597 841
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	-3 474 359	-3 474 359	75 953 170	-212 536 680
Forskjeller i pensjonsmidler/-forpliktelser	0	-774 649	-766 113	1 089 393
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	0	-12 170 400	131 433 342	-818 030
Endring i andre tidsavgrensningposter	8 335 076	8 335 076	-62 019 572	-6 245 820
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	0	-11 197 255	0	0
Tilbakefører avsetning til tap på andre investeringer	0	10 763 851	0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-35 243 757	-12 803 798	147 034 949	-173 028 157
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	290 000	290 000	1 740 487
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-101 035	-22 802 419	-3 646 034
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	13 667 255	13 667 255	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-15 405 616	-3 901 415	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-1 548 396	-12 746 579	-1 905 547
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0	-4 567 431	-4 895 630
Inn-/tilbakebetalinger av egenkapital	0	638 300	638 300	551 000
Endring av kortsiktig rentebærende gjeld	0	0	-94 906 069	79 441 153
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	638 300	-98 835 200	75 096 523
Netto endring i likvider i året	-35 243 757	-13 713 894		
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	53 496 656	53 820 677	142 144 721	241 981 902
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	18 252 899	40 106 783	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 bestemmende 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/konsernbidraget 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 pro-sjekter 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 forfal-ler til betaling innen et år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskri-ves 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 driftsmid-lets 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 gjen-vinnbart 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 ytelses-basert ordning og en innskuddsbasert som gjelder for alle nyansettelser. Ved regnskapsføring av den ytelsesbaserte pensjonsordningen er lineær opptjeningsprofil og forven-tet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Pla-nendringer amortiseres over forventet gjenværende opptje-ningstid. 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 konstaterte 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 konstaterte 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
2022



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 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 2022 viser et totalt klimafotavtrykk på 465 tonn CO₂e, sammenlignet med 430 tonn CO₂e året før. I 2022 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 3,7% fra egne bygg og 15,1% fra transport og reise. Vestbo sine to største utslippsfaktorer er vare og tjenestekjøp med henholdsvis 29,4% og 51% av det totale klimafotavtrykket.

Økningen i totalt utslipp fra 2021 til 2022 skyldes i hovedsak økning i transport og reise. 2021 var preget av en pandemi og en forventet økning i 2022 på transport og reise. Som et ledd i å redusere utslipp fra eget hovedbygg er Vestbo BBL i gang med vurderinger om tiltak for utskiftning av vinduer i hovedkontoret, samt muligheten for 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	3,39	1%	2
Bygg	17,4	3,7%	3
Transport og reise	70,3	15,1%	3
Varekjøp	138,5	29,4%	3
Tjenestekjøp	237,1	51%	3
Totalt	465	100%	-

465 tonn
CO₂ klima-
fotavtrykk



Klimaregnskapet for 2022 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