



bori

ÅRSRAPPORT 2016



INNHold

- 4 Adm. direktør
- 7 BORI – organisasjonskart
- 7 BORI – nøkkelfakta 2016
- 8 Styrets beretning
- 14 Administrasjonens beretning
- 18 Styreleder – Jessheim Park 5
- 25 Resultatregnskap
- 26 Balanse
- 28 Kontantstrømanalyse
- 30 Regnskapsprinsipper
- 32 Noter
- 41 Revisors beretning

Flere nye boliger og tjenester

BORI er, målt ut fra sin tomtebank på over 4000 boliger, Norges nest største boligbyggelag. Våren 2016 ble vi re-serifisert av Det Norske Veritas med ny sertifisering etter den internasjonalt anerkjente kvalitetsstandarden ISO 9001:2015. BORI har og vil fortsette å ha høy fokus på kundeservice og kvalitet, hvilket reflekteres i god kundetilfredshet målt i vår kundeundersøkelse høsten 2016.



BORI har i årene som kommer en målsetting om å bygge minst 200 nye boliger i egen regi pr år. I egen regi, og i samarbeid med andre utbyggere, har BORI som målsetting å tilby medlemmene forkjøpsrett til ca. 500 nye boliger pr år. I april kjøpte BORI Sebra Forvaltning AS. Sebra Forvaltning AS med hovedkontor på Ensjø i Oslo utfører forretningsførsel for 172 boligselskap med i underkant av 7000 boliger. Med dette oppkjøpet er BORI godt etablert for videre vekst i Oslo. De to siste årene har vi i tillegg signert inn 79 nye forretningsføreravtaler, 50 % av disse i 2016. I sum har BORI-konsernet hatt en økning på over 50% i antall boligselskap til forvaltning fra 2015 til og med 2016. BORI lever med dette opp til «Ønsket av kunden – levert av BORI». I 2013 ble BORI, som eneste boligbyggelag i Norge, sertifisert etter den internasjonale kvalitetsnormen ISO-9001:2008. I 2016 tok vi skrittet videre og re-sertifiserte oss gjennom Det Norske Veritas etter den nye internasjonale kvalitetsnormen ISO 9001:2015. BORI-gruppen har derfor et moderne og godt implementert kvalitetssystem. BORI har flere boligprosjekter under bygging. På Råholt bygger BORI, gjennom datterselskaper, over 400 boliger. I første byggetrinn med 49 boliger var det ved årsskiftet overlevert 47 nye boliger, alle med null byggefeil¹. Kundeundersøkelsen høsten 2016 viser at henholdsvis 92 % av kundene er tilfreds med kvaliteten og 89 % av kundene er tilfreds med kundeservicen. BORI har fremdeles forbedringsområder, men i sum viser dette

1 Kilde: antall reklamasjoner registrert av byggherre ved overtakelse av leiligheter pr. 11.10.16.

at fokus på kundeservice og kvalitet har gitt gode resultater. Gjennom en tett dialog med våre kunder ønsker vi å kunne forbedre våre tjenester ytterligere.

FORRETNINGSOMRÅDER

BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvaltning AS ble lansert 1.9.2015. Selskapene har nå vært gjennom sitt første hele driftsår. Etter en noe tung start på grunn av datatekniske utfordringer er selskapene nå i ordinær drift og tilbyr fullt tjenestesortiment. Tilbudet retter seg til alle som ønsker trygghet rundt utleie av bolig, både privatpersoner og profesjonelle. BORI Utleiemegler AS håndterer hele prosessen fra annonsering av boligen, kredittsjekk av leietaker, innkreving av husleie og innkreving av eventuell misligholdt betaling.

BORI og Nedre Buskerud BBL har gjennom 2016 samarbeidet om etablering av eget inkassoselskap. Selskapet vil bli registrert og satt i operativ drift i løpet av 2017. Vi vil gjennom dette selskapet selv å ta hånd om egne og utestående fordringer for forvaltede boligselskaper.

BORI har hovedtyngden av sine medlemmer på Romerike. BORI er medeier i PrivatMegleren Pionér på Lillestrøm. PrivatMegleren Pionér leverer tjenester på hele Romerike. BORI tilbyr eiendomsmeglertjenester fra PrivatMegleren med kontor i Lillestrøm, Mysen, Askim, Ski og Nesodden. BORI dekker nå geografisk hele den primære medlemsmassen. Kontorene solgte i løpet av året til sammen 1124 boliger.

BOLIGER FOR MEDLEMMER

I BORI Utbygging AS er det gjennom året fokusert på opphandling av rettigheter til tomter for fremtidig boligbygging. Gjennom året er tomtebanken økt til en tomtebank som gir godt over 4000 boliger. Medlemmene vil i årene som kommer få tilgang til betydelig flere nye boliger på forkjøpsrett, noe som gir medlemskapet en stadig økende verdi. BORI Utbygging AS har høy kompetanse og kapasitet til å påta seg større og flere nybyggingsprosjekter, og flere større rehabiliteringsprosjekter. Det er under rekruttering flere prosjektledere.

FINANSTJENESTER

BORI og Nedre Buskerud BBL har tidligere samarbeidet for å forberede etablering av banktjenester. I 2016 ble Asker og Bærum BBL med i dette samarbeidet. Vi har de siste årene sett at overskuddet i norske banker har vært svært høyt. Vi ønsker derfor å kunne tilby boligselskapene konkurransedyktige lån. Deler av bankenes overskudd hentes fra våre medlemmer, boligselskap og kunder. BORI sammen med Nedre Buskerud BBL og Asker og Bærum BBL ønsker at større deler av det overskuddet som i dag går til eierne av bankene skal gå tilbake til våre medlemmer gjennom etablering av egen bankvirksomhet. Denne typen etableringen er underlagt streng regulering av myndighetene. Vi jobber nå med å få på plass en komplett eierstruktur. I tillegg jobbes det mot myndighetene med ulike alternativer.

ØKONOMISK RESULTAT I BORI OG KONSERN

Driften i BORI er stabil, effektiv og forutsigbar. Det økonomiske resultatet i BORI er bra med et driftsresultat for 2016 på 5,5 mill. kr mot 10,6 mill kr i 2015 og et resultat før skatt for 2016 på 12,9 mill kr mot 15,6 mill kr i 2015. For BORI konsern ble resultatet i 2016 30,1 mill kr. mot 14,5 mill. kr. før skatt i 2015. I sum er de økonomiske resultatene for 2016 tilfredsstillende.

BOLIGMARKEDET – FORTSATT PRISVEKST

Boligmarkedet har gjennom hele 2016 vært tilfredsstillende. Det er omsatt 1.458 boliger i boligselskap forvaltet av BORI. Ca 20 % av omsatte boliger i tilknyttede borettslag ble tatt på forkjøpsretten. Prisen på tilknyttede boliger i BORI har økt med 6,7 % i løpet av året. Det har vært stor etterspørsel etter boligene. Vi har solgt godt i våre prosjekter. Det vil derfor bli salgsstart på flere prosjekter i løpet av 2017.

Romerike, Hedmark og Østfold	2016	2015
Gjennomsnittlig salgspris eks fellesgjeld	2 508 544	2 284 674
Gjennomsnittlig kvm pris	37 269	34 943
Antallet omsatte boliger – tilknyttede lag	1048	1083
Boliger tatt på forkjøpsrett	20 %	18 %
%-vis endring av kvm.pris fra periode 2015 til 2016	6,7 %	

Ovenstående tall indikerer at det har vært en hyggelig verdistigning for de som har kjøpt og bor i boliger BORI har bygget.

Jeg berømmer innsatsen fra de ansatte, og takker våre samarbeidspartnere for et godt samarbeid gjennom året.

Lillestrøm, 24. april 2017

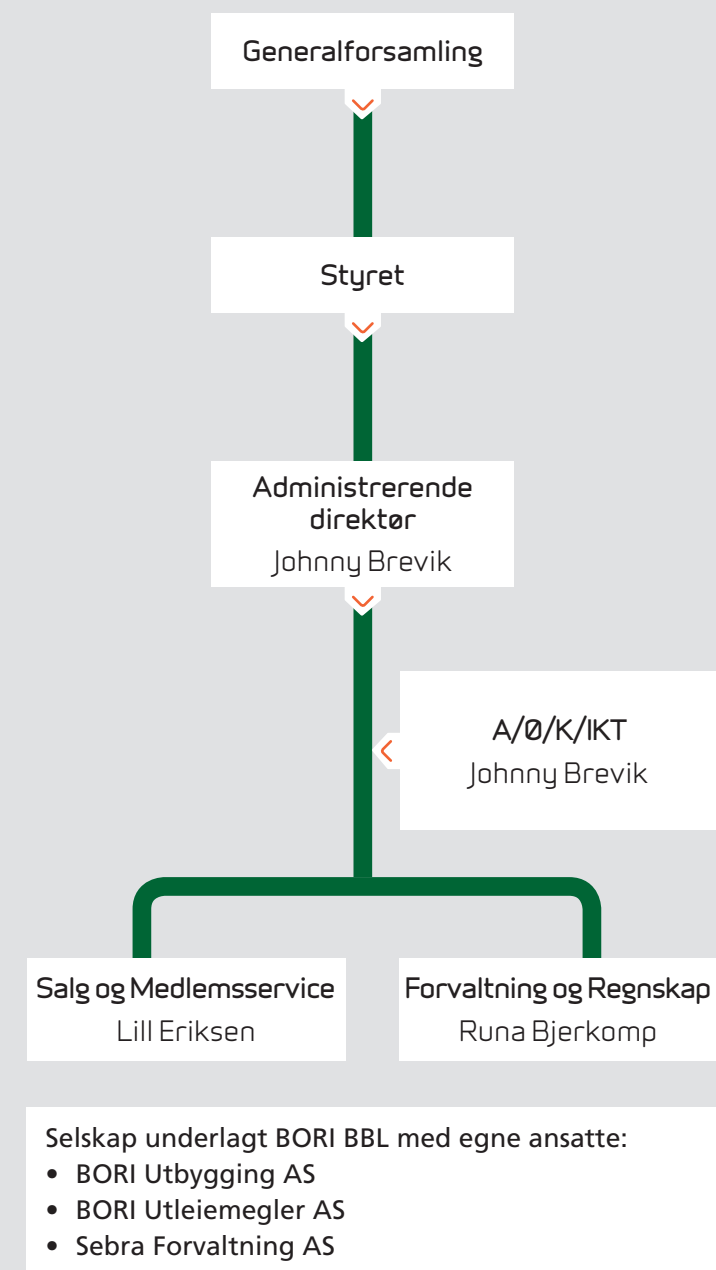
Johnny Brevik
Adm. direktør

Eierskifte ved Fagleder Monica Kjelberget:
«Vi på Eierskifte arbeider med den viktigste medlemsfordelen hos BORI; forkjøpsretten, som blant annet blir benyttet på over 20 % av alle boligene som blir solgt.»



Organisasjonskart

Pr 31.12.2016



Nøkkelfakta 2016

- Antall medlemmer ved årets slutt var 35.607
- BORI-konsernet fikk et resultat før skatt på 30,1 millioner kroner.
- Egenkapitalen var ved årets slutt på kroner 214,6 millioner kroner.
- BORI-konsernets samlede omsetning var ved årets slutt 122,7 millioner kroner.
- BORI-konsernet sitter på tomtereserver som vil gi over 4000 boliger.
- 20 % av boliger tatt på forkjøpsrett.
- BORI-konsernet forvalter 25.457 boliger, i 595 boligselskap.
- BORIs medlemmer har forkjøpsrett i 242 tilknyttede borettslag av BORI BBL.
- BORI-konsernet hadde 72 ansatte ved utgangen av 2016.
- Medlemskontingent fra 1.1.2017: voksen kr. 350,- pr. år og barn/ungdom kr. 175,- pr. år (t.o.m. året de fyller 20).

Et boligbyggelag i stadig vekst

Som boligbyggelag sentralt plassert i Norges sterke vekstregion, er det en kjerneoppgave for BORI å sikre tilgang på nye boliger. Med en kraftig økning i tomtereservene gjennom 2016, har BORI BBL nå en portefølje på over 4000 boliger for potensiell utbygging. Med en styrket likviditetsbase, og som en verdsatt samarbeidspart for andre utbyggere, er BORI godt posisjonert for å realisere byggeprosjekter i et høyere tempo enn noen gang tidligere. Også innen forvaltning og forretningsførsel har BORI en vekststrategi, og i 2016 kjøpte BORI BBL Sebra Forvaltning AS. Med oppkjøpet av Sebra Forvaltning AS leverer nå BORI tjenester i Oslo-området, som er det største og mest konsentrerte boligområdet i Norge. BORI-konsernet forvalter nå i overkant av 25 000 boliger i ca. 600 boligselskap.

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSTED

BORI BBL er et boligbyggelag som eies av medlemmene. Virksomhetens hovedkontor ligger i Lillestrøm. Virksomheten har i tillegg kontor på Mysen og i Oslo.

BORI-konsernet er eiendomsutvikler, kontraherer og leverer nye boliger, yter byggetekniske tjenester, etablering av boligselskap, forretningsførsel, regnskap, medlemstjenester, boligmegling, utleiemegling, og har under etablering inkasso- og banktjenester.

BORI-konsernet omfatter BORI BBL som morselskap med datterselskaper, som i henhold til regnskapsloven avlegger konsernregnskap. BORI BBL og datterselskapene er verktøy for å sikre økonomi og kompetanse for å yte kvalitet og gode tilbud til eiere og medlemmene.

BORI hadde 35.607 medlemmer ved utgangen av 2016. I løpet av 2016 fikk BORI 1.652 nyinnmeldte medlemmer.

BYGGEVIRKSOMHETEN

All prosjektutvikling og utbygging i BORIs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS.

Selskapet har gjennom året fokusert på opphandling av rettigheter til tomter for fremtidig boligbygging. Gjennom året er tomtebanken økt til godt over 4000 boliger.

Første byggetrinn på Grindatunet – Råholt – med 49 leiligheter er overlevert våre kunder. Prosjektet har fått god omtale for null byggefeil.

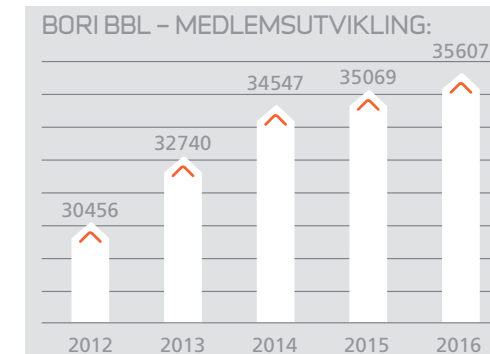
Første byggetrinn i Lillestrøm Panorama på Kjeller med 30 leiligheter er utsolgt og overlevert våre kunder. Andre byggetrinn med 28 leiligheter var tilnærmet utsolgt ved årsskiftet, og med overlevering i januar–august 2017.

Det er, forutsatt effektiv saksbehandling i kommunene, planlagt salgsstart i flere prosjekter. Dette omfatter: seniorboliger på Husebyjordet, Skedsmokorset, Grindatunet Brl. II, Luhrtoppen Brl.I, Skjønhaug og Blystadlia i løpet av året.

FORRETNINGSFØRSEL

BORI BBL hadde pr. 31.12.2016 forretningsføreravtale med 423 boligselskaper med til sammen 18.545 boliger. Av disse er 242 tilknyttede borettslag med forkjøpsrett til våre medlemmer. Vi har også i 2016 hatt god oppdragstilgang, både av nye og etablerte boligselskaper. 39 nye selskaper har inngått avtale med BORI BBL, og implementeres løpende fra 2017. Porteføljen består av tilknyttede borettslag, frittstående borettslag, boligstiftelser, boligsameier og kombinerte sameier.

I 2016 har BORI BBL tatt i bruk et nytt kundeoppfølgingssystem, og gjennomført ytterligere effektiviseringstiltak i produksjonen for stadig å forbedre våre leveranser.



BORI er i 2016 re-sertifisert i henhold til ISO 9001:2015 standard. Dette gir våre kunder trygghet med hensyn på forutsigbarhet og kvalitet i våre leveranser.

Årets kundeundersøkelse kunne igjen bekrefte at våre kunder opplever at BORI leverer forretningsførertjenester av høy kvalitet. Vi setter pris på det gode samarbeidet vi har med våre kunder og medlemmer, som gir oss verdifulle tilbakemeldinger og innspill.

Sebra Forvaltning AS

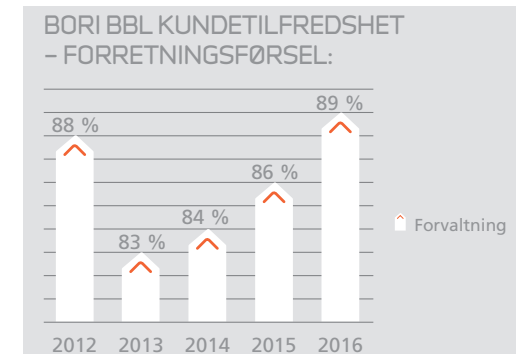
SEBRA Forvaltning AS er lokalisert på Ensjø i Oslo og leverer forretningsførsel til 172 boligselskap med til sammen 6.912 boliger. I 2016 var det totalt 522 omsetninger av brukte boliger i de forvaltede boligselskapene til Sebra Forvaltning AS.

SEBRA Forvaltning AS hadde pr. 31.12.16 en omsetning på 13,9 millioner kroner og har 17 ansatte. SEBRA Forvaltning AS videreføres som et selvstendig selskap med samme lokalisering. Daglig leder i selskapet er Ingvild Falkenberg Udahl.

MEDLEMSFORDELER

Forkjøpsretten til bolig er den viktigste medlemsfordelen hos BORI. Av totalt 1.458 omsetninger av brukte boliger i forvaltede boligselskap i 2016, ble 20 % tatt på forkjøpsrett.

BORI samarbeider med Boligbyggelagenes Partner AS om å fremforhandle gode medlemsfordeler som gjelder for alle medlemmene uavhengig av boform. BORIs hovedformål er å skaffe medlemmene bolig, men det skal lønne seg å være medlem både for de som har dekket sitt boligbehov gjennom BORI, og for de som er medlemmer med tanke på fremtidig eget, eller



nær families behov. Særlig populære er tilbudene om rabatterte varer/tjenester innen kultur og byggevarer.

BORI tilbyr en rekke kundefordeler for forvaltede boligselskap. Kundefordelene kommuniseres via elektronisk nyhetsbrev; Styrenytt og via Portalen til styret i boligselskapene. Kundefordelene er boligrelatert og omhandler bl.a. forsikringer, revisjon, bank- og juridiske tjenester.

EIENDOMSMEGLING

Eiendomsmeglervirksomheten i boligbyggelaget foregår i de deleide datterselskapene Sydvent Østfold AS, Sydvent AS og Seim & Skillebæk AS. Franchiseavtalen med PrivatMegleren er videreført i selskapene.

Eiendomsmeglervirksomheten i Sydvent Østfold AS er samlokalisert med BORIs forretningsførervirksomhet i Mysen, og har dessuten kontor i Askim. Sydvent AS har kontorer i Ski, Nesodden og Drøbak. Seim & Skillebæk AS har kontor på Lillestrøm.

Sydvent Østfold AS har 6 ansatte, herunder oppgjørsavdeling, og har solgt 167 boliger i 2016. Sydvent AS har 7 ansatte og har solgt 240 boliger. Seim & Skillebæk, som driver eiendomsmeglervirksomhet under merkevaren PrivatMegleren Pionér, har 19 ansatte og har solgt 717 boliger i 2016.

UTLEIEMEGLING

BORI Utleiemegler AS er et heleid datterselskap av BORI BBL. BORI Utleiemegler AS tar forvaltningsoppdrag på hele Østlandet, fra både privateiere og gårdeiere. BORI Utleiemegler AS er samlokalisert med BORI BBL i Lillestrøm. Etter en noe utfordrende oppstart har oppdrags-



ÅGE
LIEN



GRETE
ORDERUD



HARALD
RYEN



BJØRN ERIK
BØRRESEN

mengden fra privatmarkedet vært oppadgående siden juni 2016. BORI Utleiemegler AS har for 2017 fokus på økt oppdragsmengde bl.a. gjennom synergier med øvrige selskaper i BORI-konsernet.

FINANSTJENESTER

BORI har etter hvert bygget seg opp en sterk finansiell stilling, sammen med en jevnt økende medlemsportefølje. I samarbeid med Nedre Buskerud BBL, Asker og Bærum BBL, har BORI nå styrke til å etablere egne banktjenester som tilbud til våre forvaltede boligselskap. Arbeidet med å etablere banken er igangsatt, og BORI ser frem til å kunne tilby sine forvaltede boligselskap gode banktjenester levert fra egen bank.

DRIFTSTJENESTER

Driftstjenester leveres av NEAS Teknisk Drift AS som eies av Toma-gruppen. Med virkning fra 1.januar 2016 overtok NEAS Teknisk Drift AS alle oppgaver og forpliktelser overfor kunder av BORI Drift og Boservice AS. NEAS Teknisk Drift AS er Norges største leverandør innen teknisk drift av næringseiendom. Med over 200 medarbeidere drifter selskapet 2,5 millioner kvadratmeter fordelt på 500 eiendommer. Tjenestene omfatter bl.a. vaktmester- og håndtverkstjenester, fasadevask, snø og istappfjerning, samt landscaping og utvendig vedlikehold.

BORI BBL har inngått en langsiktig samarbeidsavtale med NEAS Teknisk Drift AS. Samarbeidet utvider BORI sine tjenester innenfor drift av boligselskap. På denne måten kan BORI yte alle former for etterspurte driftstjenester.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Driftsinntektene ble kr 71 607 131 for BORI og kr 122 765 485 for BORI-konsern. Årsresultatet ble kr 10 464 031 for BORI og kr 30 552 560 for BORI-konsern.

Årets resultat på kr 10 464 031 foreslås tillagt mot annen egenkapital.

BORIs frie egenkapital utgjør pr 31.12.2016 kr 154 255 338. Selskapets andelskapital utgjør pr 31.12.2016 kr 14 852 501. Selskapets totale egenkapital utgjør pr 31.12.2016 kr 169 107 839.

BORI-konsernets frie egenkapital utgjør pr 31.12.2016 kr 198 503 740. Konsernets totalkapital utgjør pr 31.12.2016 kr 214 667 210.

FINANSIELL RISIKO

BORI BBL har ikke eksterne lån på driften. BORI-konsernet har kun lån i tilknytning til byggevirksomheten. I sum har BORI-konsern en svært lav samlet økonomisk risiko.

ANSATTE, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Ved utgangen av 2016 var antallet ansatte i BORI BBL 44. I tillegg kommer BORI Utbygging AS, BORI Utleiemegleren AS og Sebra Forvaltning AS med til sammen 28 ansatte. Totalt i BORI-konsernet er det 72 ansatte. Det har i løpet av 2016 vært arbeidet med vekst, effektivisering, kostnadsbesparende tiltak og utvikling av organisasjonen.

BORI har et arbeidsmiljøutvalg i samsvar med arbeidsmiljølovens bestemmelser. Det er etablert bedriftshelsetjeneste og konkurransedyktige pensjons- og forsikringsordninger. BORI er en IA-bedrift, som arbeider aktivt med å redusere og forebygge sykefraværet. Det har ikke vært personulykker i selskapet i 2016. Totalt sykefravær viser 5,1 %. Hovedtyngden av sykefraværet er langtidsfravær som ikke er arbeidsrelatert. Det arbeides målrettet med å redusere sykefraværet.

BORI følger likestillings-, diskriminerings- og tilgjengelighetslovens bestemmelser. Av de totalt 44 ansatte er det 32 kvinner og 12 menn. I ledergruppen på 6 personer er det 4 kvinner og 2 menn. I BORIs styre på 8 personer er det 3 kvinner og 5 menn.

MILJØ

BORI forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad. BORI legger vekt på å følge de lover og regler for miljø som gjelder virksomheten, og har som mål å ikke drive virksomhet som forurensrer eller skader det ytre miljøet.

SAMFUNNSENGASJEMENT

BORI utøver sitt primære samfunnsengasjement som regional samfunnsutvikler. BORI bistår dessuten gjennom lokale sponsoravtaler innenfor kultur og idrett, bistand til veldedige formål m.m

STYRET

Styreleder: Åge Lien
Styremedlem (nestleder): Grete Orderud
Styremedlem: Anita Westby Bjerke
Styremedlem: Bjørn Erik Børresen
Styremedlem: Vegard Sletten
Styremedlem: Harald Ryen
Styremedlem (ansattevalgt): Henriette Carstensen
Styremedlem (ansattevalgt): Martin Bergåker

FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2016. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er tilstede og lagt til grunn ved

utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling. BORI har en solid posisjon i sitt primære nedslagsfelt, en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse.

DISPONERING AV ÅRSRESULTATET

Årets resultat kr 10 464 031 foreslås tillagt egenkapital.

Styret takker medlemmene for bred oppslutning, og takker samtidig ledelsen og ansatte i BORI for motivert og engasjert innsats gjennom et begivenhetsrikt år.



VEGARD
SLETTEN



ANITA
BJERKE



HENRIETTE
CARSTENSEN



MARTIN
BERGÅKER

Lillestrøm, 31.desember 2016/24.april 2017
I styret for BORI BBL

Åge Lien
Styreleder

Grete Orderud
Nestleder

Harald Ryen
Styremedlem

Bjørn Erik Børresen
Styremedlem

Vegard Sletten
Styremedlem

Anita Bjerke
Styremedlem

Henriette Carstensen
Ans. repr.

Martin Bergåker
Ans. repr.

Johnny Brevik
Adm. direktør

Medlem ved Medlemsrådgiver Anne Lene Jørstad: «vi hjelper deg med ditt medlemskap og passer på at du får med deg alle de gode medlemsfordelene du har via BORI.»



Medlemsorganisasjonen BORI 2016

Visjon: Ønsket av kunden – levert av BORI

BORI skal etterstrebe å levere det våre kunder ønsker seg av boligrelaterte tjenester, og BORI skal være den foretrukne leverandør.

BORIs hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene, forvalte boliger for medlemmene og andre, og å tilby andre boligrelaterte tjenester til boligselskaper og kunder i næringslivet og det offentlige.

SAMVIRKEFORETAK

BORI er et samvirkeforetak som eies av medlemmene. Samvirkemodellen er en viktig forutsetning for vår organisasjons suksess fra 1946 og frem til i dag. Modellen innebærer at foretaket ikke har noen eier som tar ut utbytte, men at skapte resultater og verdier pløyes tilbake i boligbyggelaget og gir grunnlag bl.a. for videre boligbygging.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med i overkant av 35.000 medlemmer. BORIs medlemmer nyter godt av forkjøpsrett ved 1. gangs omsetning i samarbeidsprosjekter, og til alle nye og brukte boliger i tilknyttede borettslag.

Gjennom samarbeid med 20 andre boligbyggelag tilbyr BORI sine medlemmer også felles forkjøpsrett andre steder i Norge, hvor BORI BBL selv ikke kan tilby nye og brukte boliger. BORIs medlemmer kan dermed benytte sin forkjøpsrett til ca. 70.000 boliger. I tillegg har medlemmer rabatter og bonusinntjening hos en rekke nasjonale og lokale leverandører.

All verdiskaping som gjøres i BORI eies av medlemmene.

BOLIGUTVIKLING

Byggevirksomheten hos BORI ligger i datterselskapet BORI Utbygging AS. BORI Utbygging AS er heleid av BORI BBL, førstnevnte har 8 ansatte. Administrerende direktør i BORI Utbygging AS er Johnny Brevik. Selskapet har som

formål: «å forestå utvikling og utbygging, samt erverv, forvaltning og utleie av fast eiendom, og virksomhet som hører naturlig sammen med dette, herunder deltakelse i andre selskaper». BORI sin prosjektportefølje har et utviklingspotensial på godt over 4000 boliger.

All utbygging i BORI BBLs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS.

SAMARBEID MED ENTREPRENØRER

BORI samarbeider med en rekke entreprenører regionalt, og det oppleves at BORI framstår som en attraktiv samarbeidspartner. Markedskanalen som medlemsmassen utgjør, sammen med sikringsinstrument og forvaltningstjenester, gjør at entreprenører som samarbeider med BORI kan konsentrere seg om å bygging av boligene, mens BORI leverer øvrige tjenester.

SPISSKOMPETANSE PÅ BOLIG-FORVALTNING

Forretningsførsel

BORI-konsern hadde pr 31.12.2016 forretningsføreravtaler med 595 boligselskaper med til sammen 25.457 boliger. Porteføljen består hovedsakelig av tilknyttede borettslag, frittstående borettslag, boligstiftelser, boligsameier og kombinerte sameier.

BORIs årlige kundeundersøkelse viste en kundetilfredshet på 89 %. Dette bekrefter at BORI BBLs kunder opplever at leveransene i stor grad møter de behov boligselskapene har.

Med oppkjøpet av SEBRA Forvaltning AS er BORI nå godt representert i Oslo-markedet. BORI BBL har som strategi å levere tjenester i hele Norge og dette oppkjøpet er et godt utgangspunkt.

Seksjonering/etablering av boligselskap

BORI bistår en rekke store utbyggere, eiendomsutviklere og meglere som ønsker en profesjonell samarbeidspartner til hele eller deler av den formelle etableringen/seksjoneringen av borettslag og sameier. I 2016 har BORI levert tjenester knyttet til en rekke store boligprosjekter på Romerike og i Oslo.

BYGGTEKNISK

BORI Utbygging AS sin tekniske avdeling tilbyr boligselskap prosjekt- og byggeledelse ved oppussing og rehabilitering. Det tilbys også tilstandsvurderinger av for eksempel fasader, tak, vinduer, balkonger, våtrom, tekniske installasjoner, utearealer og lignende. Rapporter fra disse vurderingene gir kundene god oversikt over tilstanden til de enkelte bygningsdeler, gir konkrete anbefalinger om utbedring, og prioritering av tiltak. Her benytter vi et databasert vedlikeholdsprogram som gir en lettforståelig oversikt, og er et godt verktøy i utarbeidelsen av langsiktige budsjetter.

BORI leverer også et databasert HMS-program. Dette er verktøy for kartlegging og oppfølging av de lovpålagte internkontrolloppgavene.

KOMPETANSEHEVING

BORI gir jevnlig tilbud om kurs til styremedlemmer i forvaltede borettslag og sameier. Formålet med BORIs kurs er å øke kompetansen til styremedlemmer slik at disse står enda bedre rustet til å ivareta sitt verv i borettslaget eller sameiet.

Tilbud om kurs sendes ut via elektronisk nyhetsbrev, annonseres på www.bori.no og publiseres på Portalen. BORI tilbyr kurs som er nyttige både for erfarne og mindre erfarne og ny styremedlemmer. Kursene holdes på kveldstid slik at så mange som mulig skal ha anledning til å delta.

MEDLEMSAKTIVITETER

Bolig og rabatter på tilhørende produkter

I tillegg til å tilby medlemmene bolig, har BORI fokus på formidling av flere gode medlemsfordeler. BORI samarbeider med BBL Partner AS, og selskapet er en viktig bidragsyter i å fremforhandle og tilby nasjonale medlemsfordeler til blant annet BORIs medlemmer.

GODE TILBUD

Det unike med BORI-medlemskapet er forkjøpsretten til nye og brukte boliger, men medlemskapet gir også rabatter og bonusinntjening på en rekke produkter og tjenester. I 2016 ble det blant annet lansert tilbud fra Expert, G-Max/G-Sport og Tilbords. Informasjon om medlemstilbudene, og hvordan få tilgang til å tjene bonus på kjøp, er å finne på www.bori.no og i medlemsbladet BORI-magasinet.

Kommunikasjon

Forbrukere kommuniserer og innhenter informasjon via en rekke forskjellige kanaler, dette gjelder også BORIs medlemmer. BORI kommuniserer med medlemmer via en rekke forskjellige kanaler, og jobber kontinuerlig med å kommunisere informasjon i en form som er lettforståelig og når samtlige segmenter innen vår medlemsmasse og kundeportefølje.

BORIs markedskanaler når en rekke forbrukere på Romerike, Indre Østfold og Oslo. I sum er BORIs markedskanaler av de største og mest effektive på Romerike og Indre Østfold, noe som resulterer i høy interesse blant en rekke lokale og nasjonale virksomheter.

BORIs elektroniske nyhetsbrev rettet mot medlemmer sendes ca. 1 gang i måneden. Elektronisk nyhetsbrev er en kanal som effektivt informerer om et utvalg av nyheter og kampanjetil-

bud fra BORI og/eller BORIs samarbeidspartnere. Elektronisk nyhetsbrev er selvfølgelig gratis og en kan når som helst melde seg på eller av. Elektronisk nyhetsbrev abonnerer en på via www.bori.no.

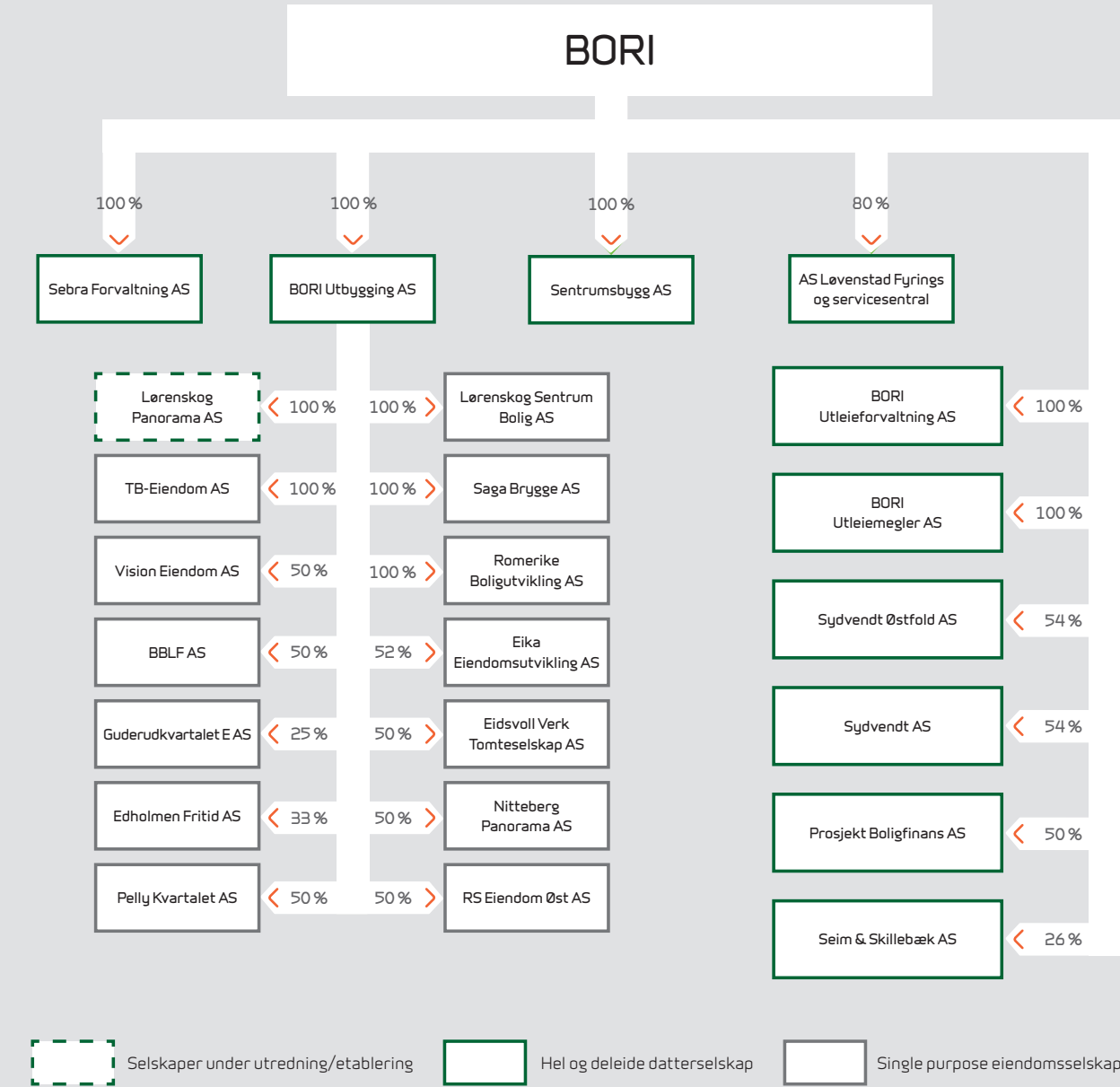
BORI sender også ut elektronisk nyhetsbrev til styreledere og styremedlemmer i forvaltede boligselskap. Elektronisk nyhetsbrev til styremedlemmer inneholder blant annet nyheter relatert til deres kundeforhold med BORI eller Sebra Forvaltning AS, informasjon som gjelder deres verv og tilbud fra BORIs samarbeidspartnere.

BORI-magasinet sendes ut to ganger i året til alle medlemmer. Gjennom bladet formid-

les blant annet stoff lokalt fra BORIs nedslagsfelt, nye og pågående byggeprosjekter hvor BORIs medlemmer har forkjøpsrett, samt medlemsfordeler.

BORI-medlemskapet gir rabatt på en rekke produkter og tjenester, men i tillegg kan medlem tjene inn bonus på sine kjøp. BORI har i 2016 oppfordret medlemmer til å aktivere sitt medlemskort. Gjennom å aktivere sitt medlemskort får BORI-medlemmer tilgang til å tjene bonus på sine kjøp i tillegg til rabatt. Mange medlemmer har allerede aktivert sitt medlemskort og tjent flere tusen kroner gjennom bonus på sine kjøp. Aktivering av medlemskortet gjøres via BORIs hjemmeside www.bori.no

Konsernoversikt





Styreleder Per-Einar Roth i Jessheim Park 5 har mye godt å si om samarbeidet med BORI.

– BORI tar veldig godt vare på kundene sine

Hvis du har bodd i privat enebolig hele livet, og så plutselig skal fungere som en god styreleder i et nystartet boligsameie; da får du nok av utfordringer å hankses med. Siden høsten 2016 har Per-Einar Roth befunnet seg i denne situasjonen. Heldigvis har han fått god og nyttig bistand fra BORI BBL.

I 2010 ble Jessheim Stadion overtatt av Backe Prosjekt. De endret navnet på området til Jessheim Park, og planlegger å oppføre 400 leiligheter her. I dag er 183 av dem, fordelt på 5 hus, ferdigstilt og innflyttet.

I følge utbygger er målet med Jessheim Park «å skape et hyggelig boligområde som gjør at du gleder deg til å komme hjem». Per-Einar Roth som er styreleder i det sist oppsatte huset, Jessheim Park 5, virker i alle fall svært tilfreds med sin flotte, nye leilighet i toppetasjen.

INGEN ERFARING MED BOLIGSAMEIE

– Vi flyttet inn i begynnelsen av september 2016, forteller han. – Jeg kom fra en enebolig bare 3 kilometer borte, og for meg er det å bo i blokk en helt ny opplevelse.

Derfor hadde Per-Einar heller ingen erfaring i hvordan et boligsameie fungerer, så det var nok av saker den nybakte styrelederen måtte sette seg inn i.

– Det passet veldig bra at fire andre boenheter allerede var etablert her, smiler han. – Dermed har jeg kunnet rådføre meg med styrelederne der. Men jeg må også få berømme bistanden jeg har fått fra BORI underveis.

FÅR GOD HJELP TIL DRIFTEN FRA BORI

BORI var allerede forretningsfører for de andre sameiene i Jessheim Park. Derfor var det naturlig at også nummer 5 valgte dem.

– BORI tar praktisk talt på seg hele driftingen av sameiet, opplyser Per-Einar. – Alt av fakturaer til sameiet vårt går direkte til BORI. De står for regnskapsføringen, og vi bruker web-portalen deres for å an vise og attestere fakturaene våre.

WEB-PORTALEN TIL BORI ER MEGET NYTTIG OG VELDIG ENKEL Å BRUKE

– Denne portalen har virkelig vært en meget positiv opplevelse, fortsetter han. – Den er intuitiv og logisk lagt opp, veldig enkel å forstå, og har vært svært nyttig for meg. Der ligger mye informasjon og skjemaer tilknyttet styrearbeidet, som for eksempel vedtekter, budsjettet vårt og alt som har med formaliteter rundt generalforsamlinger og årsmøter. Der finner jeg også alt jeg trenger å vite av kontakter og navn på beboere i de forskjellige enhetene.

Snart skal sameiet i Jessheim Park 5 og Per-Einar ha sitt første årsmøte, og også her har BORI lagt tingene godt til rette, forteller han.

– Vi i styret har jo ingen erfaring med slikt ennå. Men BORI har utstyrt oss med alle nødvendige formularer, med oversikt over alt vi må gjøre og huske på. For eksempel skal jo en formell årsberetning inneholde en god del formaliteter. I formularet fra BORI er dette markert med rød skrift, mens det vi kan tilpasse etter eget skjønn står i blått. Dermed blir det enkelt for oss å redigere dokumentet.

BORI BBL er forretningsfører for Jessheim Park 5.



«BORI tar praktisk talt på seg hele driftingen av sameiet»

Styreleder Per-Einar Roth i Jessheim Park 5

VI HAR GODE AVTALER GJENNOM BORI

BORI inngår også avtaler på vegne av Jessheim Park, blant annet en forsikringsavtale på vegne av hele sameiet.

– Dette er avtaler som jeg opplever som meget gode og som vi alle drar nytte av, påpeker Per-Einar. – Det er jo logisk at en profesjonell forhandler som opptre på vegne av mange oppnår bedre avtaler enn hva hver enkelt av oss kan oppnå på egen hånd.

DE GJORDE DET GRATIS!

Alt vedlikehold og rengjøring av fellesarealer i sameiet går også gjennom et selskap som samarbeider med BORI.

– De har satt opp tydelige planer over hva som skal gjøres ukentlig, kvartalsvis og hvert halvår. Og jeg får rapporter på alt som blir gjort. Det synes jeg er veldig ok, sier Per-Einar fornøyd.

Han forteller at i forbindelse med innflyttingen ble det naturlig nok mye ekstra støv og skitt ved bodene. Så han henvendte seg til BORI for å høre hva de skulle ha for å få rengjort dette.

– Da stilte de opp med tre personer, forteller han. – Men de støvsugde ikke kun i det lille området jeg hadde bedt om. De vasket og støvsuget hele området hvor bodene våre ligger. Og de gjorde det helt gratis. Det var virkelig en positiv opplevelse.

BISTANDEN FRA BORI HAR VÆRT SVÆRT NYTTIG FOR VÅRT FERSKE STYRE

Per-Einar gir uttrykk for å være meget fornøyd med samarbeidet som Jessheim Park 5 har med BORI.

– Ja, jeg kan underskrive på at BORI tar godt vare på kundene sine. Og det er veldig bra å ha Irene Holmen Vangen som kontaktperson der, fastslår han. – Når jeg først gjør en henvendelse til BORI, er det vanligvis med en sak som haster og som jeg trenger raskt svar på. Da setter jeg stor pris på at Irene alltid svarer på mailen min samme dag.

– Vi har hatt noe tull med bygget etter innflytting, sier Per-Einar. – I den forbindelse fikk vi gode råd fra Irene om hvordan vi burde forholde oss. Hun informerte oss også om at kunder hos BORI får tilbud om en times advokathjelp for få avklart slike juridiske spørsmål, og at vi i tillegg har advokathjelp innbakt i forsikringen vår. Dette ante ikke vi, så det var svært nyttige opplysninger for oss. Men heldigvis ble problemet vårt ordnet før vi måtte gå til det skrittet å tilkalle advokat.

– I ett og alt føler jeg at vi får veldig god hjelp fra BORI. Vårt ferske styre sitter i en posisjon hvor vi ennå ikke til fulle kjenner rammene for hva som er styrets virksomhetsområde, hva vi kan ta beslutninger på i styremøter, og hva som må taes opp på årsmøtene. Men alt dette kjenner BORI til punkt og prikke, så det har vært veldig verdifullt for oss å kunne lene oss på dem, oppsummerer Per-Einar Roth.

Forvaltning og regnskap ved Fagleder Jan Petter Winther: «vår avdeling jobber med daglig oppfølging av boligselskapene, deres regnskap og økonomi, samt med rådgivning og annen bistand til styret.»



Grindatunet på Råholt



Resultatregnskap pr 31.desember

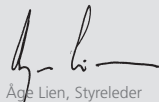
Morselskap				Konsern	
2015	2016		Note	2016	2015
INNETEKTER					
0	0	Prosjekt-/eiendomsutvikling	1	4 401 948	107 832 323
2 325 730	0	Vaktmester-/drifts og meglertjenester		24 241 316	52 503 709
25 248 702	27 296 606	Medlemsinntekter		27 296 606	25 248 702
38 942 054	39 455 325	Forvaltningsinntekter		48 602 367	37 763 795
2 904 339	2 303 258	Leieinntekter		6 007 546	3 677 934
3 511 076	2 551 942	Andre driftsinntekter		12 215 703	12 789 413
72 931 902	71 607 131	SUM INNETEKTER		122 765 485	239 815 875
KOSTNADER					
1 431 697	0	Varekostnader/prosjektkostnader		5 581 547	17 837 982
0	0	Tomte- og byggekostnader		0	93 075 102
37 646 693	41 120 011	Lønns- og personalkostnader	2	69 400 432	73 192 181
22 776 333	24 669 923	Andre driftskostnader		49 486 186	44 625 212
407 923	293 205	Avskrivninger	4,5	3 017 206	2 450 800
62 262 646	66 083 139	SUM KOSTNADER		127 485 371	231 181 277
10 669 256	5 523 992	DRIFTSRESULTAT		-4 719 886	8 634 598
FINANS					
1 019 556	1 113 860	Finansinntekter fra konsernselskaper		0	0
4 973 511	13 926 389	Andre finansinntekter		39 235 250	8 172 189
0	0	Finanskostnader til konserselskaper		0	0
1 018 079	7 661 631	Andre finanskostnader		4 393 903	2 222 823
4 974 989	7 378 618	NETTO FINANS		34 841 347	5 949 366
15 644 245	12 902 611	RESULTAT FØR SKATT		30 121 461	14 583 964
-4 032 621	-2 438 580	Skattekostnad	3	779 849	-2 009 253
11 611 623	10 464 031	RESULTAT FØR MIN.INTERESSER		30 901 310	12 574 711
0	0	Minoritetsinteressenes andel av resultat		348 750	219 771
11 611 623	10 464 031	RESULTAT ETTER MIN.INTERESSER		30 552 560	12 354 940
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER					
11 611 623	10 464 031	Overført til annen egenkapital			

Balanse pr 31.desember

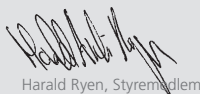
Morselskap				Konsern	
2015	2016			2016	2015
		EIENDELER	Note		
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Goodwill	4,5	6 581 040	2 663 282
0	0	Sum immaterielle eiendeler		6 581 040	2 663 282
		Varige driftsmidler			
47 888 300	47 888 300	Bygninger og tomter	92	368 813	114 929 997
553 028	259 823	Maskiner, inventar, biler		914 524	857 098
48 441 328	48 148 123	Sum varige driftsmidler	5	93 283 337	115 787 095
		Langsiktige fordringer			
40 439 222	30 815 235	Langs. fordringer mot konsernselskaper		0	0
0	0	Langsiktige fordringer		0	65 177
40 439 222	30 815 235	Sum langsiktige fordringer	6	0	65 177
		Investeringer i aksjer og andeler			
46 065 522	44 027 137	Investering i datter-/tilknyttede selskaper		8 873 389	11 812 781
961 300	5 635 515	Aksjer og andeler		961 300	1 274 286
47 026 822	49 662 652	Sum investeringer i aksjer og andeler	7	9 834 689	13 087 067
135 907 371	128 626 009	Sum anleggsmidler		109 699 066	131 602 621
		Omløpsmidler			
2 854 999	7 037 162	Prosjektkostnader	13	68 108 771	54 601 480
		Kortsiktige fordringer			
0	0	Utført, ikke fakturert produksjon		0	0
2 171 351	970 073	Kundefordringer	8	6 535 002	27 392 259
1 670 045	671 300	Korts. fordringer mot konsernselskaper	8	0	0
1 081 583	1 033 346	Andre kortsiktige fordringer		48 509 882	27 794 940
7 777 978	9 711 881	Sum kortsiktige fordringer		55 044 884	55 187 199
63 436 631	64 601 979	Kontanter og bank	9	90 097 126	83 370 137
71 214 608	74 313 859	Sum Omløpsmidler		213 250 780	193 158 815
207 121 979	202 939 869	SUM EIENDELER		322 949 846	324 761 436

Morselskap				Konsern	
2015	2016			2016	2015
		EGENKAPITAL OG GJELD	Note		
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
14 365 251	14 852 501	Andelskapital	10	14 852 501	14 365 251
		Opptjent egenkapital			
0	0	Fond for vurderingsforskjeller		0	0
143 791 307	154 255 338	Annen egenkapital	10	198 503 740	172 548 505
143 791 307	154 255 338	Sum opptjent EK majoritetsinteresser		198 503 740	172 548 505
		Minoritetsinteressens andel av EK		1 310 969	945 327
158 156 558	169 107 839	Sum egenkapital		214 667 210	187 859 083
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Pensjonsforpliktelser	11	0	0
11 333 230	11 019 249	Utsatt skatt	3	9 954 087	11 682 953
11 333 230	11 019 249	Sum avsetning for forpliktelser		9 954 087	11 682 953
		Langsiktig gjeld			
0	0	Pantelån/finansieringslån	12	58 549 191	60 084 677
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Byggelån/ gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	1 737 221
1 130 075	2 215 213	Leverandørgjeld	8	6 848 961	6 021 235
4 849 774	273 319	Betalbar skatt	3	635 499	5 368 730
2 121 897	1 664 780	Skyldige offentlige avgifter		4 357 000	4 645 228
29 530 444	18 659 468	Annen kortsiktig gjeld	8	27 937 898	47 362 309
37 632 190	22 812 780	Sum kortsiktig gjeld		39 779 358	65 134 723
207 121 979	202 939 869	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 949 846	324 761 436

Lillestrøm, 31.desember 2016 / 24. april 2017

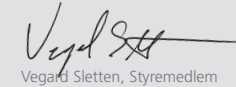

 Åge Lien, Styreleder


 Grete Ordenud, Nestleder

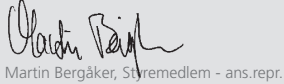

 Harald Ryen, Styremedlem


 Anita Westby Bjerke, Styremedlem


 Bjørn Erik Børresen, Styremedlem


 Vegard Sletten, Styremedlem


 Henriette Carstensen, Styremedlem - ans.repr.


 Martin Bergåker, Styremedlem - ans.repr.


 Johnny Børve, Adm. dir.

Kontantstrømanalyse

Morselskap			Konsern	
2015	2016		2016	2015
11 611 623	12 902 611	Ordinært resultat før skattekostnad	30 121 461	12 574 711
-1 351 058	-4 849 774	Periodens betalte skatt	-5 368 730	-1 748 155
407 923	293 205	Ordinære avskrivninger	3 017 206	2 450 800
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-260 000
0	0	Tap/gevinst ved avgang datter konsern	-7 520 854	0
0	0	Endring i pensjonsforpliktelser	0	0
1 200 669	1 201 278	Endring i kundefordringer	20 857 257	-19 046 242
-862 755	-4 182 163	Endring i prosjekter	-13 507 291	87 165 656
-2 535 446	1 085 138	Endring i leverandørgjeld	827 726	-5 167 127
34 432 683	-10 281 111	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-41 718 436	-2 624 914
42 903 639	-3 830 816	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-13 291 661	73 344 729
0	0	Tilgang varige driftsmidler	0	-22 278 042
188 743	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	19 486 552	428 743
0	0	Innbetaling ved avgang datter konsern	0	0
0	0	Korreksjon kostpris tomt	0	0
-20 439 222	9 623 987	Endring i langsiktige fordringer	65 177	4 375 197
-6 823 548	-5 115 073	Endring i andre investeringer	3 252 378	-6 426 897
-27 074 027	4 508 914	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	22 804 107	-23 900 999
458 754	487 250	Innbetaling av andelskapital	487 250	458 754
0	0	Endring av egenkapitalen v/fusjon	0	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	0	0
0	0	Endring av langsiktig gjeld	-1 535 486	17 951 458
0	0	Netto endring i kassekreditt/ byggelån	-1 737 221	-51 816 423
458 754	487 250	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-2 785 457	-33 406 211
16 288 366	1 165 348	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	6 726 989	16 037 519
47 148 265	63 436 631	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	83 370 137	67 332 618
63 436 631	64 601 979	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	90 097 126	83 370 137



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i henhold til bestemmelser i Lov om Boligbyggelag, Lov om årsregnskap, Norske Regnskapsstandarder og God Regnskapskikk.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger samme prinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet tillegges eiendeler merverdien knytter seg til. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesifikke eiendeler representerer goodwill.

BORI Konsern består av morselskapet BORI BBL, BORI Utbygging AS, Sebra Forvaltning AS, Lørenskog Sentrum Bolig AS, Løvenstad fyrings- og service-sentral AS, Saga Brygge AS, Romerike Boligutvikling AS, Sentrumsbygg AS, Eika Eiendomsutvikling AS, Sydvent AS, Sydvent Østfold AS, TB- Eiendom

AS, BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvaltning AS.

Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet vurderes disse selskapene etter egenkapitalmetoden. Dette gjelder Nitteberg Panorama AS, Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, RS Eiendom Øst AS, Vision Eiendom AS, Rugdeveien Eiendom AS, BBL Fritidsboliger AS, Seim & Skillebæk AS, Prosjekt Boligfinans AS, Barnehagetomt AS og Pellykvartalet AS.

Dersom aksjer eller andeler i et datterselskap eies av andre enn de konsoliderte selskapene, vil deres andel av egenkapitalen og årets resultat oppføres som minoritetsinteresser. BORI BBL eier 80% av aksjene i Løvenstad fyrings- og servicesentral AS, 52% av Eika Eiendomsutvikling AS, 54% av Sydvent Østfold AS og 54% av Sydvent AS.

Selskapet Oppegård Eiendomsmegling AS er ikke konsolidert da det ikke er vesentlig for konsernet.

KLASSIFISERINGSPRINSIPPER

Anleggsmidler er ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidlene vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi og verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år, samt poster som knytter seg til salg av byggeprosjekter, kundefordringer og kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

INNTEKTER

Inntekter utover prosjekttinntekter inntektsføres den perioden den er oppjent. Inntekter anses som oppjent når tjenesten er levert.

INVESTERINGER

Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper er balanseført til anskaffelseskost for aksjene. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

PROSJEKTER

Utbyggingsprosjektene er enten knyttet til et borettslag eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag ennå ikke er stiftet, eller der BORI/konsern selv skal være den fremtidige eier.

Beholdning av prosjektkostnader er bokført til anskaffelseskost. Beholdningen består av alle kostnadene knyttet til utbyggingsprosjekter. Prosjekter under utførelse er normalt knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid. Disse vurderes etter løpende avregningsmetode som fortjeneste. Fullførelsesgraden beregnes som med-

gått tid i forhold til forventet byggeperiode.

Forventet tap på byggeprosjekter belastes resultatet når de blir identifisert. Når prosjektet er ferdig, overleveres ferdig bygg til borettslaget.

GARANTIAVSETNINGER

Det foretas avsetning for garantiarbeid og annen usikkerhet. Garantitiden er normalt 5 år.

Garantiavsetning er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller reverseres i samme periode, er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den

grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

PENSJONER

Selskapet har obligatorisk tjenestepensjon for sine ansatte.

ESTIMATER

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimer og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balanse-dagen.

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

KONTANTSTRØM

Kontantstrømsanalyse utarbeides etter den indirekte metoden, FNRS om kontantstrømsoppstilling.



NOTE 1:
INNTEKTER FRA PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING

Morselskap			Konsern	
2015	2016	Prosjekt-/eiendomsutvikling	2016	2015
0	0	Salg av byggeprosjekter	0	104 222 094
0	0	Prosjektledelse	4 401 948	3 610 229
0	0	Totalt	4 401 948	107 832 323

NOTE 2:
LØNN OG GODTGJØRELSER

Lønns- og personalkostnader				
24 875 823	26 450 419	Lønn	49 700 773	54 478 727
4 079 636	4 809 094	Arbeidsgiveravgift	8 109 474	8 325 869
2 354 731	2 753 423	Pensjonskostnader	3 666 348	3 377 513
6 336 503	7 107 075	Andre ytelser	7 923 837	7 010 072
37 646 693	41 120 011	Totalt	69 400 432	73 192 181

Morselskapet hadde pr 31.12.16 ansatt 44 personer.
Konsernet hadde pr 31.12.16 ansatt totalt 72 personer.

Ytelser til ledende personer

Administrerende direktør		Tillitsvalgte og revisor	
1 843 393	Lønn	884 496	Styret
159 869	Pensjon	205 000	Godtgjørelse til revisor for lovpålag revisjon ekskl. mva.
471 168	Andre ytelser	76 375	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.
2 474 430	Totalt		

NOTE 3:
SKATT

Årets skattekostnad fordeler seg på				
4 849 774	2 752 561	Betalbar skatt	3 063 250	6 067 782
0	0	Korreksjon fra forrige års avsetning	0	156
-817 153	-313 981	Endring i utsatt skatt	-3 843 099	-4 058 685
4 032 621	2 438 580	Sum skattekostnad	-779 849	2 009 253

Avgitt konsernbidrag 2016 utgjør kr 9.916.967. Betalbar skatt i balansen er redusert med kr 2.479.242.

Beregning av årets skattegrunnlag				
15 644 245	12 902 611	Resultat før skatt		
1 725 000	-2 405 026	Permanente forskjeller		
-336 177	-580 618	Endringer i midlertidige forskjeller		
17 033 068	9 916 967	Årets skattegrunnlag før avgitt konsernbidrag		
Grunnlag for utsatt skatt				
-1 659 359	-1 458 469	Anleggsmidler	14 009 651	24 498 490
46 585 000	46 585 000	Oppjustert verdi v/fusjon 2006	46 585 000	46 585 000
-688 479	-757 665	Omløpsmidler	225 652	-4 037 348
0	0	Pensjoner	0	0
-835 083	0	Garantiavsetninger	-2 431 835	-4 092 249
1 930 841	1 544 671	Gevinst/tapskonto	2 428 726	3 793 701
0	0	Regnskapsmessige avsetninger	-4 368 902	-5 464 465
0	0	Underskudd til fremføring	-14 972 933	-14 551 319
45 332 920	45 913 537	Totalt	41 475 359	46 731 810
11 333 230	11 019 249	Utsatt skatt	9 954 087	11 682 953

NOTE 4:
GOODWILL

Goodwill i konsernregnskapet tilskrives merverdi ved kjøp av aksjer i Sydvendt AS, Sebra Forvaltning AS og Seim & Skillebæk AS. Goodwill avskrives lineært over 5 år.

NOTE 5:
ANLEGGSMIDLER

Morselskap	Boliger	Tomt	Inventar og maskiner	Goodwill	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.16	288 300	47 600 000	1 123 854	-	49 012 154
Tilgang			-		-
Avgang	-		-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.16	288 300	47 600 000	1 123 854	-	49 012 154
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.16			864 031	-	864 031
Balanseført verdi pr. 31.12.16	288 300	47 600 000	259 823	-	48 148 123
Årets avskrivninger			293 205	-	293 205
Økonomisk levetid		50-66 år	3-5 år	5 år	

Konsern	Bygning/bolig	Tomt	Inventar og maskiner	Goodwill	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.16	68 728 680	57 295 514	16 080 470	3 528 076	145 632 740
Tilgang			747 651	5 334 661	6 082 312
Avgang	14 687 828	3 919 600	969 095		19 576 523
Anskaffelseskost pr. 31.12.16	54 040 852	53 375 914	15 859 026	8 862 737	132 138 529
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.16	15 047 953		14 944 502	2 281 697	32 274 152
Balanseført verdi pr. 31.12.16	38 992 899	53 375 914	914 524	6 581 040	99 864 377
Årets avskrivninger	1 164 483		435 820	1 416 903	3 017 206
Økonomisk levetid	opptil 66 år	50-66 år	3-5 år	5 år	

NOTE 6:
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Morselskap			Konsern	
2015	2016	Langsiktig fordringer mot konsernselskaper	2016	2015
32 439 222	30 815 235	Langsiktig lån BORI Utbygging AS		
8 000 000	0	Langsiktig lån BORI Eiendom AS		
Langsiktige fordringer				
0	0	Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	65 177
40 439 222	30 815 235	Totalt langsiktige fordringer	0	65 177

NOTE 7:
INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Investering i datterselskap - Morselskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
BORI Utbygging AS	Lillestrøm	100 %	100 %	37 655 137
Sentrumsbygg AS	Mysen	100 %	100 %	50 000
Sebra Forvaltning AS	Oslo	100 %	100 %	5 902 000
BORI Utleiemegler As	Lillestrøm	100 %	100 %	100 000
BORI Utleieforvaltning AS	Lillestrøm	100 %	100 %	50 000
AS Løvenstad Fyrings- og servicestasjon	Lillestrøm	80 %	80 %	160 000
Sydvendt Østfold AS	Mysen	54 %	54 %	10 000
Sydvendt AS	Mysen	54 %	54 %	100 000
Totalt				44 027 137
Investering i tilknyttede selskaper - Morselskap				
Prosjekt Boligfinans AS	Lillestrøm	50 %	50 %	250 000
Seim & Skillebæk AS	Lillestrøm	26 %	26 %	4 424 215
Totalt				4 674 215
Investering i datterselskaper - Konsern				
Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
Lørenskog Sentrum Bolig AS	Lillestrøm	100 %	100 %	110 000
Saga Brygge AS	Lillestrøm	100 %	100 %	0
TB Eiendom AS	Lillestrøm	100 %	100 %	5 672 747
Romerike Boligutvikling AS	Lillestrøm	100 %	100 %	2 501 116
Eika Eiendomsutvikling AS	Lillestrøm	52 %	52 %	3 177 780
Totalt				11 461 643
Investering i tilknyttede selskaper - Konsern				
Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
Nitteberg Panorama AS	Lillestrøm	50 %	50 %	109 548
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	Lillestrøm	50 %	50 %	817 500
Vision Eiendom AS	Askim	50 %	50 %	1 813 300
Rugdeveien Eiendom AS	Oslo	50 %	50 %	60 000
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	Hamar	50 %	50 %	50 000
Prosjekt Boligfinans AS	Lillestrøm	50 %	50 %	250 000
Pellykvartalet AS	Lillestrøm	50 %	50 %	1 000 000
RS Eiendom Øst AS	Lillestrøm	50 %	50 %	3 750 000
Barnehagetomt AS	Lillestrøm	50 %	50 %	40 068
Seim & Skillebæk AS	Lillestrøm	26 %	26 %	4 424 215
Totalt				12 314 631
Investeringer i andre aksjer og selskaper - Morselskap/Konsern				
Selskap				Bokført verdi
NBBL Partner				961 300

NOTE 7 FORTS.:

Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper etter egenkapitalmetoden - Konsern				
Selskap	Eierandel	Andel	Andel	Bokført verdi
		EK 2016	resultat 2016	i konsern 2016
Nitteberg Panorama AS	50 %	1 258 943	3 570 765	1 258 943
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	5 642 672	4 945 260	5 642 672
Barnehagetomt AS	50 %	5 119		5 119
Vision Eiendom AS	50 %	340 384	-17 347	340 384
Rugdeveien Eiendom AS	50 %	-125 917	-87 250	0
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	50 %	-2 826 818	-520 757	0
Prosjekt Boligfinans AS	50 %	-661 517	-125 509	0
RS Eiendom Øst AS	50 %	737 884	-23 840	737 884
Pellykvartalet AS	50 %	199 845	57 400	199 845
Oppegård Eiendomsmegling AS	28 %			0
Edholmen Fritid AS	33 %	-96 889	-11 926	0
Guderudkvartalet Eiendom AS	25 %	395 691	-160 490	0
Seim & Skillebæk AS	26 %	97 570	614 237	688 542
Totalt				8 873 389

NOTE 8:
MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKN./FELLESKONTR.SELSKAPER

Morselskap		
2015	2016	Kundefordringer i morselskap
85 379	240 000	Kundefordringer mot andre datterselskaper
350 143	0	Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper
Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper		
0	60 000	Fordring mot TB Eiendom AS
1 010 045		Fordring BORI Drift og Boservice AS
0	611 300	Fordring mot BORI Utleieforvaltning AS
70 000		Fordring mot BORI Eiendom AS
500 000		Fordring mot Sentrumsbygg AS
90 000		Fordring mot BORI Utbygging AS
2 105 567	911 300	Totale fordringer mot konsernselskaper
Gjeldsposter mot konsernselskaper		
0	9 916 967	Skyldig konsernbidrag
293 021	40 032	Leverandørgjeld
293 021	9 956 999	Total kortsiktig gjeld mot konsernselskaper

NOTE 9: BANKINNSKUDD

Morselskap			Konsern	
2015	2016	Bankinnskudd	2016	2015
1 328 237	1 519 726	Bundne skattetrekksmidler	2 818 030	2 526 911
0	0	Depositum	107 891	107 301
Klientmidler				
20 301 784	0	Klientmidler		
20 286 124	0	Klientansvar		
15 660	0	Renter ikke overført		
Kassekreditt				
5 000 000	5 000 000	Kreditramme for kassekreditt		

NOTE 10: EGENKAPITAL

Morselskap		
2015	2016	Andelskapital
13 906 497	14 365 251	Andelskapital 01.01
0	0	Tilført ved fusjon
458 754	487 250	Årets endring i andelskapital(inn- og utmeldinger)
14 365 251	14 852 501	Andelskapital 31.12.
Opptjent egenkapital		
132 179 684	143 791 307	Annen egenkapital pr. 01.01
0	0	Tilført ved fusjon
11 611 623	10 464 031	Årets resultat
143 791 307	154 255 338	Annen egenkapital pr. 31.12.

NOTE 11: PENSJONSFORPLIKTELSE

Morselskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov og alle ansatte omfattes av ordningen. Innbetalt premie for 2016 er kr 2 304 559.

NOTE 12: LANGSIKTIG GJELD, GARANTIFORPLIKTELSER OG PANTSTILLELSER

Morselskap			Konsern	
2015	2016	Gjeld med forfall senere enn 5 år	2016	2015
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	16 653 507	21 167 258
Gjeld sikret ved pant				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	54 577 036	54 032 195
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Fordringer/ Prosjekter	33 754 302	50 536 671
45 000 000	45 000 000	Bygninger og tomter	77 234 894	77 908 345
0	0	Maskiner og inventar	425 473	0
45 000 000	45 000 000	Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	111 414 669	128 445 016
Garanti og sikkerhetsstillelser				
53 700 000	53 700 000	Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper	54 796 739	55 183 342
8 000 000	8 000 000	Pantstillelser	8 000 000	8 000 000

NOTE 13: PROSJEKTER

			Konsern	
			2016	2015
2 854 999	7 037 162	Prosjektkostnader	68 108 771	54 601 480
		Herav opparbeidet fortjeneste		



Salg Forretningsførsel og etablering av boligselskap ved Fagleder Irene Holmen Vangen: «vi på Salg ordner det meste for kunden! Vi tar papirarbeidet for utbyggerne, slik at de kan konsentrere seg om å bygge og hjelper boligselskap som trenger en forretningsfører.»



STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i BORI BBL

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert BORI BBLs årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 10 464 031 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 30 552 560. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til BORI BBL per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet BORI BBL per 31. desember 2016 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Nittedalsgt. 20, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00
Telefaks: 63 89 77 77

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accountant Firms



STATSAUTORISERTE
REVISORER

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Nittedalsgt. 20, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00
Telefaks: 63 89 77 77

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accountant Firms



STATSAUTORISERTE
REVISORER

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm 24. april 2017
SLM Revisjon AS



Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Nittedalsgt. 20, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00
Telefaks: 63 89 77 77

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms



Felleskostnader ved Fagleder Line Røstad Fjeldberg: «vi på innfordring har ansvar for utsendelse og innkreving av felleskostnader/husleier for alle lag, borettslag, sameier og stiftelser.»

Kontakt oss og få mer informasjon om våre tjenester innen:

- Etablering av borettslag og sameier
- Forretningsførsel
- Byggetekniske tjenester
- Utleiemegling



BORI BBL
Tlf.: 63 89 02 00
firmapost@bori.no
www.bori.no