



ÅRSRAPPORT 2017

BORI BBL i nye lokaler
i Bjørnsons gate 35
i Lillestrøm.



INNHold

- 4 Adm. direktør
- 7 BORI – organisasjonskart
- 7 BORI – nøkkelfakta 2017
- 8 Styrets beretning
- 14 Medlemsorganisasjonen BORI
- 18 Kundeuttalelse
- 21 Resultatregnskap
- 22 Balanse
- 24 Kontantstrømanalyse
- 26 Regnskapsprinsipper
- 28 Noter
- 36 Revisors beretning

BORI har nå en tomtebank til ca. 5000 boliger og er derfor godt rustet til å fortsatt kunne tilby et stort antall nye og brukte boliger på forkjøpsrett til medlemmer. BORI er en kompetansebedrift med ISO 9001:2015 sertifisering fra Det Norske Veritas

Solid boligforvalter og tilbyder av boliger på forkjøpsrett



BORI har 36.000 medlemmer og er et av de største boligbyggelagene i Norge målt i antall boliger til forvaltning og i tomtebank. 372 nye boliger ble tilbudt på forkjøpsrett i 2017. I tillegg har medlemmer forkjøpsrett til 13.521 tilknyttede boliger av BORI BBL og ca. 72.000 boliger gjennom landsdekkende felles forkjøpsrett.



JOHNNY
BREVIK

BORI BBL har som målsetting å tilby medlemmene forkjøpsrett til ca. 500 nye boliger pr år mot slutten av denne femårsperioden, 250 av disse fra egen byggevirkksomhet.

BORIs tjenester knyttet til etablering, stiftelse og seksjonering av boligselskap benyttes av en rekke nasjonale og regionale utbyggere. I 2017 har BORI bidratt med disse tjenestene fra Honningsvåg i nord, via Bergen i vest til Tønsberg i sør. Det siste året har BORI BBL signert inn 42 nye forretningsføreravtaler, en vekst på 14% fra 2016, i tillegg kommer veksten i vårt datterselskap Sebra Forvaltning AS. Gjennom ikke å gå på kompromiss med kvaliteten for å være lavest i pris er BORI en foretrukket forretningsfører. BORI lever med dette opp til «Ønsket av kunden – levert av BORI». Kundeundersøkelsen høsten 2017 viser en kundetilfredshet på 87%, en nedgang på 2%-poeng fra 2016 grunnet overgang til ny kundeundersøkelse, og resultatene er derfor ikke fullt ut sammenliknbare. BORI har fremdeles forbedringsområder, men har tro på at en tett dialog med våre kunder vil bidra til at vi kan forbedre oss ytterligere og fortsette å oppnå høy kundetilfredshet.

FORRETNINGSOMRÅDER

All prosjektutvikling og utbygging i BORIs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS. Med en tomtebank som gir ca. 5000 boliger er BORI Utbygging AS i stor

grad med på utviklingen på Romerike og Indre Østfold, noe både medlemmer og markedet etter hvert vil merke, i første omgang i Skedsmo, Eidsvoll (Råholt) og i Lørenskog.

BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvaltning AS ble lansert 1.9.2015. Selskapene har vært gjennom to hele driftsår. Etter en noe tung start, grunnet datatekniske utfordringer, opplever selskapene god vekst og oppnår gode resultater. Tjenestetilbudet retter seg til alle som ønsker trygghet rundt utleie av bolig, både privatpersoner og profesjonelle.

BORI BBL og Nedre Buskerud BBL samarbeidet gjennom 2016 om etablering av eget inkassoselskap. Selskapet; Boliginkasso AS, er registrert og satt i operativ drift i løpet av 2017. BORI BBL vil gjennom dette selskapet selv ta hånd om egne og utestående fordringer for forvaltede boligselskaper.

Via samarbeid med PrivatMegleren-kontor i Lillestrøm, Mysen, Askim, Ski og Nesodden tilbyr BORI eiendomsmegler tjenester. BORI dekker geografisk store deler av den primære medlemsmassen. Kontorene solgte i løpet av året til sammen 952 boliger.

FINANSTJENESTER

Boligbyggelagene BORI, Nedre Buskerud og Asker og Bærum har gjennom de siste årene samarbeidet om etablering av banktjenester. BORI og de samarbeidende boligbyggelagene har de siste årene sett at overskuddet i norske

banker har vært svært høyt. Deler av bankenes overskudd hentes fra våre medlemmer, boligselskap og kunder. Vi ønsker derfor å kunne tilby boligselskapene konkurransedyktige lån. BORI BBL 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. Gjennom 2017 er det jobbet med å få på plass en komplett eierstruktur og søknad om bankkonsesjon ligger nå til behandling hos myndighetene.

ØKONOMISK RESULTAT I BORI OG KONSERN Driften i BORI er nå stabil, effektiv og forutsigbar. Det økonomiske resultatet i BORI BBL er bra med et driftsresultat for 2017 på 7,3 mill. kr mot 5,5 mill. kr i 2016 og et resultat før skatt for 2017 på 19,6 mill. kr mot 12,9 mill. kr i 2016. Resultatet for konsern bærer i 2017 preg av kostnader benyttet til regulering av en rekke boligprosjekter og rekruttering av personell til byggevirkksomheten, noe som vil gi inntekter i årene som kommer. For BORI konsern ble resultatet 7,2 mill. kr. mot 30,1 mill. kr. før skatt i 2016. I sum er de økonomiske resultatene for 2017 tilfredsstillende.

BOLIGMARKEDET – VEKST PÅ ROMERIKE

Boligmarkedet har gjennom hele 2017 vært tilfredsstillende. Det er omsatt 1.459 boliger i boligselskap forvaltet av BORI BBL. Ca 15% av omsatte boliger i tilknyttede borettslag ble tatt på forkjøpsretten. Prisen på tilknyttede boliger i BORI har økt med 13 % i løpet av året. Vi har solgt godt i våre prosjekter.

Romerike, Hedmark og Østfold	2017	2016
Gjennomsnittlig salgspris eks fellesgjeld	2.869.571	2.508.544
Gjennomsnittlig kvm pris	42.174	37.269
Antallet omsatte boliger – tilknyttede lag	1.067	1.048
Boliger tatt på forkjøpsrett	15%	20%
%-vis endring av kvm.pris fra periode 2016 til 2017	13%	

Vi ser av ovenstående tall at det har vært en hyggelig verdistigning for de som har kjøpt og bor i boliger BORI har bygget.

BORI flyttet etter sommeren fra leide lokaler i Alexander Kiellandsgate 2B til egne lokaler i Bjørnsonsgate 35 i Lillestrøm. Våre lokaler er sentrumsnære med god parkeringsdekning både for kunder og ansatte. Det er hyggelig å se at våre ansatte har funnet seg godt til rette i lokalene.

Jeg vil takke våre kunder for et godt samarbeid og berømme innsatsen fra de ansatte i 2017.

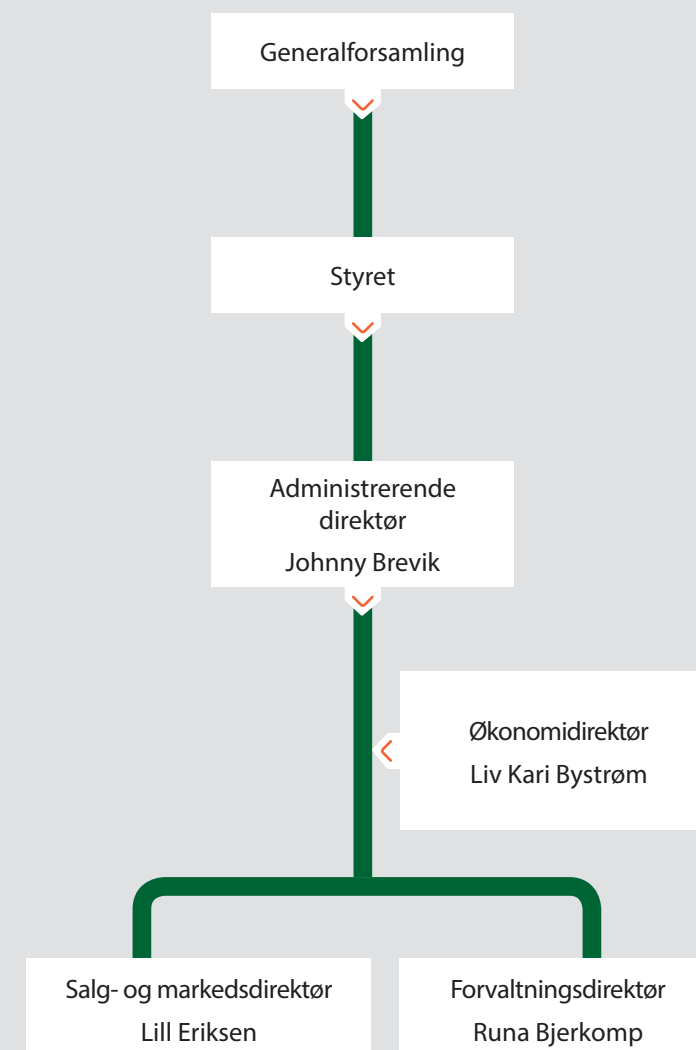
Lillestrøm, 23. april 2018

Johnny Brevik
Johnny Brevik
Adm. direktør



Organisasjonskart

Pr 31.12.2017



Selskap underlagt BORI BBL med egne ansatte:

- BORI Utbygging AS
- BORI Utleiemegler AS
- BORI Utleieforvaltning AS
- Sebra Forvaltning AS

Nøkkelfakta 2017

- Antall medlemmer ved årets slutt var 35.186
- BORIs medlemmer ble tilbudt forkjøpsrett til 372 nye boliger.
- BORIs medlemmer har forkjøpsrett til 13.521 boliger i tilknyttede borettslag av BORI BBL.
- Ved omsetning av tilknyttede BORI-leiligheter, ble forkjøpsretten benyttet ved 15% av salgene.
- BORI-konsernet forvalter 24.698 boliger, i 628 boligselskap.
- BORI-konsernet har tomte-reserver til ca. 5.000 boliger.
- BORI-konsernet fikk et resultat før skatt på 7,2 millioner kroner.
- Egenkapitalen i konsern var ved årets slutt på 223 millioner kroner
- BORI-konsernets samlede omsetning var 120,6 millioner kroner.
- BORI-konsernet hadde 74 ansatte ved utgangen av 2017.
- Medlemskontingent: voksen kr. 350,- pr. år og barn/ungdom kr. 175,- pr. år (t.o.m. året de fyller 20). Medlemskontingenten har vært uendret siden 2014.

Solid aktør regionalt og voksende tilbyder nasjonalt



BORI har lang historie som boligbygger og boligforvalter på Romerike og i tilliggende områder. Som regional utbygger er BORI sin posisjon sterkere enn noen gang. Til gevinst for våre medlemmer og kunder, vektlegger BORI å synliggjøre og videreutvikle vår konkurransekraft i et nasjonalt marked for forretningsførsel, etablering, seksjonering og stiftelse av boligselskap. Gjennom datterselskapet Sebra Forvaltning AS er BORI godt etablert som aktør i Oslo-området. I 2017 har BORI levert tjenester fra Honningsvåg i nord, via Bergen i vest til Tønsberg i sør. BORI forvalter nå ca. 25.000 boliger i godt over 600 boligselskap.

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

BORI BBL er et boligbyggelag som eies av medlemmene. Virksomhetens hovedkontor flyttet i 2017 fra leide lokaler i Alexander Kiellandsgate 2B til eide lokale i Bjørnsons gate 35, begge i Lillestrøm. Virksomheten har i tillegg kontor i Mysen og i Oslo.

BORI-konsernet driver eiendomsutvikling, kontraherer og leverer nye boliger, yter prosjektleder- og byggetekniske tjenester, bistår i etablering/stiftelse og seksjonering av boligselskap, leverer forretningsførsel, regnskapsførsel, medlemstjenester, boligmegling, utleiemegling og inkassotjenester. BORI tilbyr, gjennom samarbeidsavtale med Toma Eiendomsdrift AS, driftstjenester som vaktmester, renhold og sesong/«hvitt og grønt»-tjenester til boligselskap.

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 bygge boliger, yte kvalitetsleveranser og gode tilbud til medlemmene.

BORI hadde 35.186 medlemmer ved utgangen av 2017. I løpet av 2017 fikk BORI 1.576 nyinnmeldte medlemmer.

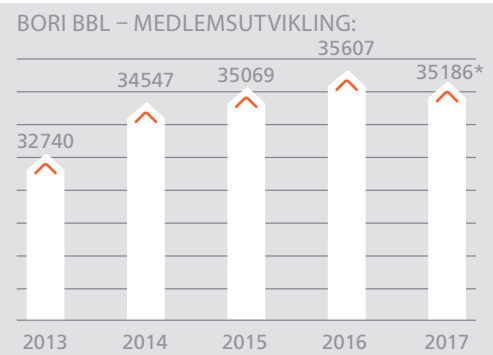
BYGGEVIRKSOMHETEN

All prosjektutvikling og utbygging i BORIs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS. Selskapet har 10 ansatte.

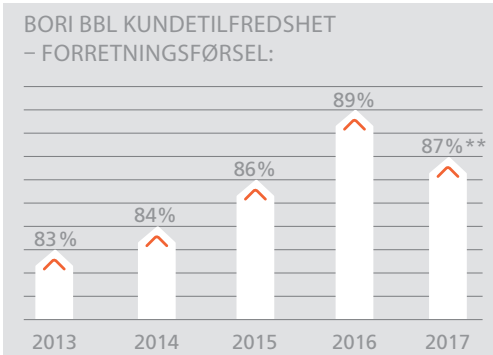
Selskapet har gjennom året fokusert på opphandling av rettigheter til tomter og regulering av tomter for fremtidig boligbygging. Gjennom året er tomtebanken økt til ca. 5.000 boliger og det er gjennomført flere tomtereguleringer ulike steder på Romerike. Selskapets største byggeprosjekt er Gystadmarka nær Jessheim sentrum. BORI Utbygging AS er i stor grad med på utviklingen på hele Romerike og Indre Østfold, både i samarbeid med andre aktører og i egen regi.

Første byggetrinn på Grindatunet – Råholt – med 49 leiligheter ble overlevert våre kunder i 2017. Prosjektet har fått god omtale for null byggefeil. Andre byggetrinn i Lillestrøm Panorama på Kjeller med 28 leiligheter ble overlevert i 2017.

Det er, forutsatt effektiv saksbehandling i kommunene, planlagt salgsstart i flere prosjekter i 2018. Disse er: seniorboliger på Husebyjordet (Skedsmokorset), Grindatunet Brl. II (Råholt), Luhrtoppen Brl.I (Lørenskog), Kvartal 39 (Lillestrøm) og Elgtråkket (Blystadlia). Flere prosjekter kommer til etter hvert.



* Nedgang skyldes fjerning av 3-årig restanse gjennom vedtektsendring medlem.



** Endret undersøkelse fra 2016–2017.

FORRETNINGSFØRSEL

BORI BBL hadde pr. 31.12.2017 forretningsførselavtale med 462 boligselskaper med til sammen 19.145 boliger. Av disse er 240 tilknyttede borettslag med forkjøpsrett til BORI BBLs medlemmer. BORI har i 2017 hatt god oppdragstilgang, både av nye og etablerte boligselskaper. 42 nye selskaper har inngått avtale med BORI BBL for oppstart i 2018, i tillegg kommer økningen i vårt datterselskap Sebra Forvaltning AS. Porteføljen består av tilknyttede borettslag, frittstående borettslag, boligstiftelser, boligsameier og kombinerte sameier.

SEBRA Forvaltning AS er lokalisert på Ensjø i Oslo og leverer forretningsførsel til 168 virksomheter. Hovedtyngden av selskapene til forvaltning består av eierseksjonssameier, hvorav kombinerte selskap med bolig og næringsseksjoner utgjør en betydelig del.

SEBRA Forvaltning AS hadde pr. 31.12.17 en omsetning på ca. 14,5 mill. kroner og har 17 ansatte. SEBRA Forvaltning AS er videreført som et selvstendig datterselskap under BORI BBL. Hovedtyngden av kundene befinner seg i, eller med nær tilknytning til, Oslo. Administrerende direktør i selskapet er Ingvild Falkenberg Udahl.

MEDLEMSFORDELER

Forkjøpsretten til bolig er den viktigste medlemsfordelen hos BORI. Av totalt 1.067 omsetninger av brukte boliger i tilknyttede borettslag i 2017, ble 160 boliger tatt på forkjøpsrett. I tillegg har medlemmer i BORI forkjøpsrett i 20 andre boligbyggelag med til sammen 72.000 boliger.

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 byggevarer og kultursektoren.

BORI tilbyr en rekke kundefordeler for forvaltede boligselskap. Kundefordelene kommuniseres via BORIs hjemmeside, elektronisk nyhetsbrev og via web-basert kundeportal til styret i boligselskapene. Kundefordelene er relatert til de behov sameier og borettslag har, og omhandler bl.a. forsikringer, revisjon, bank- og juridiske tjenester.

EIENDOMSMEGLING

Eiendomsmeglervirksomheten i boligbyggelaget foregår i datterselskapene Sydvendt Østfold AS, Sydvendt AS og Seim & Skillebæk AS.

Eiendomsmeglervirksomheten i Sydvendt Østfold AS er samlokalisert med BORIs forretningsførselvirksomhet i Mysen, og har i tillegg kontor i Askim. Sydvendt AS har kontorer i Ski, Nesodden og Drøbak. Seim & Skillebæk AS har eget kontor på Lillestrøm.

Sydvendt Østfold AS har 6 ansatte og har solgt 113 boliger i 2017. Sydvendt AS har 7 ansatte og har solgt 195 boliger. Seim & Skillebæk, som driver eiendomsmeglervirksomhet under merkevaren PrivatMegleren Pionér, har 17 ansatte og har solgt 644 boliger i 2017.



ÅGE
LIEN



GRETE
ORDERUD



ANITA WESTBY
BJERKE



BJØRN ERIK
BØRRESEN

UTLEIEMEGLING
BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvalter AS er heleide datterselskap av BORI BBL. De to selskapene håndterer hele prosessen med annonsering av boligen, kredittsjekk av leietaker, innkreving av husleie og innkreving av eventuell misligholdt betaling. De to selskapene har Oslo/Akershus som sitt primærmarked, og tar oppdrag for både privateiere og gårdeiere som ønsker trygghet rundt utleie av bolig. BORI Utleiemegler AS er samlokalisert med BORI BBL i Lillestrøm. Etter en noe utfordrende oppstart i 2015 har oppdragsmengden fra privatmarkedet vært oppadgående i 2017. Selskapene har nå funnet en kostnadseffektiv driftsform og omsetningen har vist en svært positiv stigning gjennom året.

INKASSOTJENESTER
I 2017 har BORI BBL og Nedre Buskerud BBL opprettet selskapet Boliginkasso AS til håndtering av utestående fordringer for egen virksomhet og for forvaltede boligselskaper. Høsten 2017 ble virksomheten startet og i løpet av siste halvdel av året ble nye utestående fordringer sendt til selskapet. Selskapet har to ansatte. Boliginkasso AS er et deleid datterselskap av BORI BBL.

FINANSTJENESTER
BORI BBL har bygget seg opp en sterk finansiell stilling, sammen med en jevnt økende medlemsportefølje. I samarbeid med Nedre Buskerud BBL og Asker og Bærum BBL, har BORI BBL nå styrke til å tilby egne banktjenester til forvaltede boligselskaper. Arbeidet med å etablere banken er igangsatt, og konsesjon er til behandling hos myndighetene. BORI ser frem til å kunne tilby sine forvaltede boligselskaper gode banktjenester levert fra egen bank: «Boligbanken ASA».

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET
Driftsinntektene for 2017 er kr 75.586.048 for BORI og kr 120.639.477 for BORI-konsern. Årsresultatet er kr 16.791.534 for BORI og kr 6.764.481 for BORI-konsern.

Årets resultat på kr 16.791.534 foreslås tillagt annen egenkapital.

BORIs frie egenkapital utgjør pr 31.12.2017 kr 171.046.872. Selskapets andelskapital utgjør pr 31.12.2017 kr 15.331.451 Selskapets totale egenkapital utgjør pr 31.12.2017 kr 186.378.323.

BORI-konsernets frie egenkapital utgjør pr 31.12.2017 kr 206.446.447. Konsernets totalkapital utgjør pr 31.12.2017 kr 223.037.146.

FINANSIELL RISIKO
BORI hadde ved årsskiftet ikke eksterne lån på driften i noen selskap. BORI har kun byggelån. I sum har BORI-konsernet en svært lav samlet økonomisk risiko.

ANSATTE, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING
Ved utgangen av 2017 var antallet ansatte i BORI BBL 43. I tillegg kommer BORI Utbygging AS, BORI Utleiemegleren AS, Boliginkasso AS og Sebra Forvaltning AS med til sammen 31 ansatte. Totalt i BORI-konsernet er det 74 ansatte. Det har i løpet av 2017 vært arbeidet med utvikling av organisasjonen og kompetansen.

BORIs arbeidsmiljøutvalg er i samsvar med arbeidsmiljølovens bestemmelser. Det er etablert bedriftshelsetjeneste og 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 2017. 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 43 ansatte i BORI BBL er det 31 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 ikke å drive virksomhet som i særlig grad forurensrer eller skader det ytre miljøet.

SAMFUNNSENNGASJEMENT
BORI utøver sitt primære samfunnsengasjement som regional samfunnsutvikler. BORI bistår dessuten gjennom lokale sponsorbidrag 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 (ansatt valgt): Henriette Carstensen
Styremedlem (ansatt valgt): 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. 31.12.2017. 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 16.791.534 foreslås tillagt annen 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



HARALD
RYEN



HENRIETTE
CARSTENSEN



MARTIN
BERGÅKER

Lillestrøm, 31.desember 2017 / 23. april 2018
I styret for BORI BBL


Åge Lien
Styreleder


Grete Orderud
Nestleder


Anita Westby
Bjerke


Bjørn Erik Børresen
Styremedlem


Vegard Sletten
Styremedlem


Harald Ryen
Styremedlem


Henriette Carstensen
Ans. valgt


Martin Bergåker
Ans. valgt


Johnny Brevik
Adm. direktør

Sebra Forvaltning AS
– forretningsførsel for
sameier i Oslo / Akershus.



Ønsket av kunden – levert av BORI

BORIs visjon er at vi 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.

BORI BBL – DITT EGET FORETAK

BORI BBL er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Samvirkemodellen er en viktig forutsetning for vår organisasjons suksess fra 1946 og frem til i dag.

BORI er et av de største boligbyggelag i Norge målt i antall boligselskap til forvaltning. BORI BBL har i overkant av 35.000 medlemmer som nyter godt av forkjøpsrett ved 1. gangs omsetning i samarbeidsprosjekter, i BORIs egne boligprosjekter og til alle nye og brukte boliger i tilknyttede borettslag. BORIs medlemmer hadde i 2017 forkjøpsrett til 13.521 boliger i tilknyttede borettslag av BORI BBL. I 2017 ble BORIs medlemmer tilbudt forkjøpsrett til 372 nye boliger.

Gjennom samarbeid med 20 andre boligbyggelag tilbyr BORI sine medlemmer felles forkjøpsrett andre steder i Norge, hvor BORI BBL selv ikke tilbyr nye og brukte boliger. BORIs medlemmer kan dermed benytte sin forkjøpsrett til ca. 72.000 boliger. I tillegg har medlemmer rabatter og bonusinntjening hos en rekke nasjonale og lokale leverandører.

All verdiskaping som gjøres i BORI eies av medlemmene.

BORI BBL – NYE BOLIGER FOR NYE TIDER

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

BORI Utbygging AS er heleid av BORI BBL, førstnevnte har 10 ansatte. Administrerende direktør i BORI Utbygging AS er Johnny Brevik.

Operativ direktør er Geir Opedal. 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 p.t. på ca. 5.000 boliger.

KVALITET GJENNOM BRUK AV DE BESTE ENTREPRENØRER

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

PROFESJONELL BOLIGFORVALTNING TIL RIKTIG PRIS

BORI BBL hadde pr 31.12.2017 forretningsføreravtale med 462 boligselskaper med til sammen 19.145 boliger i ordinær drift. Totalt forvalter BORI konsernet 628 boligselskaper.

30 selskaper er innfaset i løpet av året, og ytterligere 11 selskaper er i ferd med å startes med virkning fra 1.1.2018. Porteføljen består av både tilknyttede og frittstående borettslag, boligstiftelser, rene boligsameier og kombinerte sameier. Andel eierseksjonssameier er økende, som følge av at det i de senere årene i hovedsak er sameier som er blitt bygget.

Vi har i 2017 hatt en god oppdragstilgang, idet det er tegnet 42 nye avtaler i løpet av året, i tillegg kommer nye avtaler i Sebra Forvaltning AS. Disse vil bli innfaset fra 2018 og utover, etter hvert som selskapene går ut av avtale med tidligere forretningsfører og over til BORI, eller går i ordinær drift ved innflytting.

Som ISO-sertifisert leverandør arbeider vi hver dag for å levere i henhold til de strenge kvalitetskravene som sertifiseringen legger til grunn. Våre kunder kan være trygge på våre leveranser og vi setter pris på den gode dialogen vi har med styremedlemmer i boligselskapene og med medlemmer. Årets kundemåling ga også i år verdifulle tilbakemeldinger som vi tar med oss i videre arbeid, samtidig som vi igjen har fått bekreftet at våre kunder er tilfreds med våre leveranser gjennom at vi oppnår en kundetilfredshet på 87%.

SPISSKOMPETANSE INNEN ETABLERING OG SEKSJONERING AV NYE BOLIGSELSKAP

BORI bistår en rekke store utbyggere, eiendomsutviklere og meglere som ønsker en profesjonell samarbeidspartner til hele eller deler av den formelle etableringen, stiftelsen og seksjonering av borettslag og sameier. I 2017 har BORI levert tjenester knyttet til en rekke store boligprosjekter fra Honningsvåg i nord, via Bergen i vest til Tønsberg i sør.

PROSJEKTBISTAND SOM TRYKKER REHABILITERINGSJOBBER

BORI Utbygging AS sin tekniske avdeling tilbyr boligselskap prosjekt- og byggeledelse ved oppussing og rehabilitering. Det tilbys 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 lettfattelig oversikt, og er et godt verktøy i utarbeidelsen av langsiktige budsjetter.

BORI leverer et databasert HMS-program skreddersydd for kartlegging og oppfølging av de lovpålagte internkontrolloppgavene i boligselskap.

DRIFTSTJENESTER TILRETTELAGT FOR BOLIGSELSKAP

Driftstjenester leveres til BORIs forvaltede boligselskap av Toma Eiendomsdrift AS. Med virkning fra 1. januar 2015 overtok Toma Eiendomsdrift AS alle oppgaver og forpliktelser overfor kunder av BORI Drift og Boservice AS.

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

KURSING OG OPPDATERING SOM STYRKER DEG I ROLLEN

Nytt av 2017 er kurs via såkalt e-læring fra BORI BBL. Det vil si kurs for styremedlemmer og styreledere som avholdes digitalt via web. E-læring kan gjennomføres når og hvor det passer de tillitsvalgte i boligselskap.

BORI sender jevnlig ut tilbud om kurs og temakvelder til styremedlemmer i forvaltede borettslag og sameier. Formålet med BORIs kurs og temakvelder 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 og temakvelder sendes ut via elektronisk nyhetsbrev, annonseres via www.bori.no og publiseres i kundeportal. BORI tilbyr kurs som er nyttige både for erfarne og mindre erfarne styremedlemmer. Fysiske kurs og temakvelder avholdes på kveldstid slik at så mange som mulig skal ha anledning til å delta.

DET SKAL LØNNE SEG Å VÆRE
MEDLEM I BORI – FOR ALLE

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. Oversikt over alle medlemsfordeler og boliger på forkjøpsrett er å finne på bori.no. Oversikt over boligprosjekter er å finne på boribolig.no.

Gode tilbud

Det unike med BORI-medlemskapet er forkjøpsretten til nye og brukte boliger, men medlemskapet gir i tillegg rabatter og bonusinntjening på en rekke produkter og tjenester. I 2017 ble det blant annet lansert tilbud fra Power (tidligere Expert), G-Max/G-Sport og Tilbords. Informasjon om medlemstilbudene, og hvordan få tilgang til å tjene bonus på kjøp, er å finne på bori.no og i medlemsbladet BORI-magasinet.

Kommunikasjon

Forbrukere kommuniserer og innhenter informasjon via en rekke forskjellige kanaler, det samme gjelder for BORIs medlemmer. BORI kommuniserer med medlemmer via flere forskjellige kanaler, og jobber kontinuerlig med å kommunisere informasjon i en form som er lettforståelig og treffer samtlige segmenter innen vår medlemsmasse og kundeportefølje. I 2017 har BORI BBL og Sebra Forvaltning AS fått nye hjemmesider, dette med formål om å gjøre det enda enklere for boligselskap, utbyggere og medlemmer å innhente informasjon om tjenester, medlemsfordeler, boliger på forkjøp med mer.

BORIs markedskanaler når et stort antall 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 kampanjetilbud 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 bori.no.

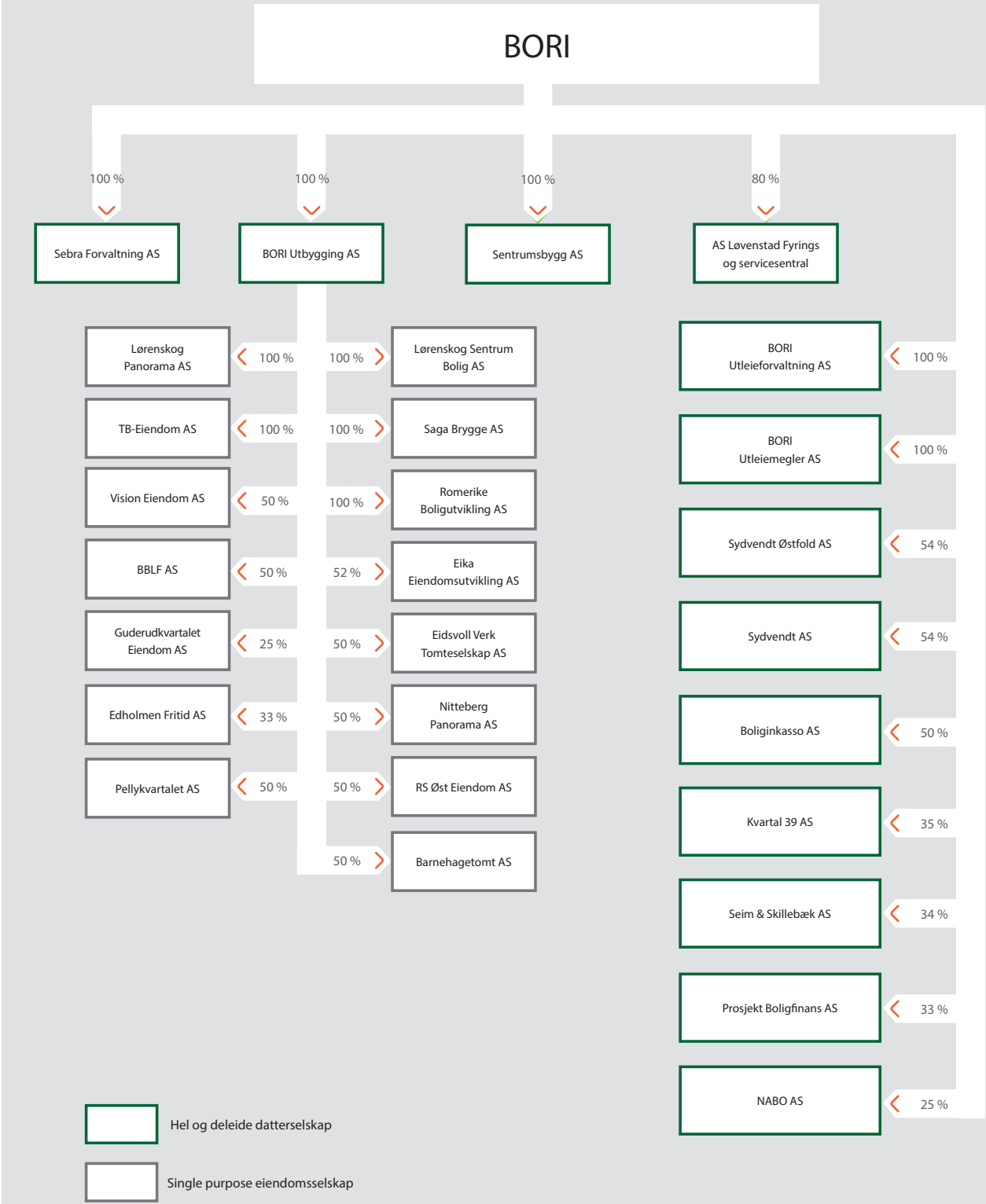
BORI sender i tillegg ut elektronisk nyhetsbrev til styreledere og styremedlemmer i forvaltede boligselskap. Elektronisk nyhetsbrev til styremedlemmer inneholder blant annet nyheter relatert til deres kundeforhold med BORI BBL eller Sebra Forvaltning AS, informasjon som gjelder deres verv og tilbud fra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

BORI-magasinet sendes ut to ganger i året til alle medlemmer. Gjennom bladet formidles 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, og i tillegg kan medlem tjene inn bonus på sine kjøp. BORI har i 2017 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 bori.no.

I 2017 har BORI lansert medlemsapplikasjon (les: app) slik at det er mulig å ha medlemsfordelene tilgjengelig til enhver tid via mobiltelefonen. Med smarttelefon kan appen «BORI medlem» lastes ned via Apple Appstore (IOS) eller Google Play (Android).

Konsernoversikt



«Når våre boliger nærmer seg ferdigstillelse, er det viktig å sørge for at stafett-pinnen bringes videre til et profitabelt forvaltningsmiljø, som kan bistå oss med seksjonering, etablering av sameier og gjøre forretningsførsel for våre boligkjøpere. BORI er en pragmatisk og hyggelig samarbeidspartner, som vi gjerne tar med oss i prosjekter over hele landet.»

Kristen Rikter-Svendsen – Profier AS



«Eiendomsgruppen Oslo AS er et utbyggerselskap i konsernet Eiendomsgruppen AS. Hovedvirksomheten består av kjøp og utvikling av eiendommer frem til byggestart, oppføring av boliger og overlevering til kunder. Konsernet ble grunnlagt i 1982 og har ferdigstilt ca. 5000 boliger til kunder. Som et ledd i å oppnå høy kundetilfredshet benytter vi i Eiendomsgruppen Oslo AS oss av effektive og profesjonelle aktører som f.eks. BORI ved seksjonering, etablering, stiftelse og forretningsførsel for våre boliger. Eiendomsgruppen Oslo har benyttet seg av BORI som rådgiver og samarbeidspartner på en rekke prosjekter de siste 10 årene.»

Lorentz Kvalvik – Eiendomsgruppen Oslo AS

«Bakkegruppen AS er et mellomstort boligbyggerforetak med årlig oppføring av 300-400 boliger, som over tid har etablert effektive rutiner i alle deler av virksomheten. Nesten uten unntak, organiseres alle prosjektene i seksjonssameier. BORI spiller en viktig rolle med sin kompetanse på seksjonering, etablering, stiftelse, forretningsførsel og drift av eierseksjonssameier, og har de siste 4-5 årene vært fast «leverandør», rådgiver og samarbeidspartner av i alle våre prosjekter. I enkelte prosjekter inngås avtale om Fulltegningsforsikring – også i samarbeid med BORI.»

Morthen Bakke – Bakkegruppen AS



BORI BBL
– fordeler for
medlemmer.



Resultatregnskap pr 31.desember

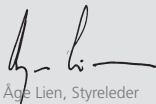
Morselskap		Note	Konsern	
2016	2017		2017	2016
INNETEKTER				
0	0	1	2 093 108	4 401 948
0	0		22 634 993	24 241 316
27 296 606	31 631 801		31 631 801	27 296 606
39 455 325	38 638 321		52 830 868	48 602 367
2 303 258	2 603 474		5 091 568	6 007 546
2 551 942	2 712 453		6 357 139	12 215 703
71 607 131	75 586 048		120 639 477	122 765 485
KOSTNADER				
0	0		5 801 191	5 581 547
0	0		0	0
41 120 011	41 924 282	2	74 311 394	69 400 432
24 669 923	26 065 166		42 675 054	49 486 186
293 205	275 773	4,5	3 841 613	3 017 206
66 083 139	68 265 221		126 629 252	127 485 371
5 523 992	7 320 826		-5 989 775	-4 719 886
FINANS				
1 113 860	791 289		0	0
13 926 389	11 654 460		15 610 881	39 235 250
0	0		0	0
7 661 631	135 000		2 337 683	4 393 903
7 378 618	12 310 749		13 273 198	34 841 347
12 902 611	19 631 576		7 283 423	30 121 461
-2 438 580	-2 840 042	3	-235 167	779 849
10 464 031	16 791 534		7 048 256	30 901 310
0	0		283 775	348 750
10 464 031	16 791 534		6 764 481	30 552 560
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER				
10 464 031	16 791 534			

Balanse pr 31.desember

Morselskap				Konsern	
2016	2017			2017	2016
		EIENDELER	Note		
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Goodwill	4,5	4 649 314	6 581 040
0	0	Sum immaterielle eiendeler		4 649 314	6 581 040
		Varige driftsmidler			
47 888 300	47 888 300	Bygninger og tomter		91 411 895	92 368 813
259 823	175 450	Maskiner, inventar, biler		711 290	914 524
48 148 123	48 063 750	Sum varige driftsmidler	5	92 123 185	93 283 337
		Langsiktige fordringer			
30 815 235	38 038 596	Langs. fordringer mot konsernselskaper		0	0
0	6 315 619	Langsiktige fordringer		6 315 619	0
30 815 235	44 354 215	Sum langsiktige fordringer	6	6 315 619	0
		Investeringer i aksjer og andeler			
44 027 137	49 244 457	Investering i datterselskaper			
4 674 215	6 634 066	Investering i tilknyttede selskaper		12 478 486	8 873 389
961 300	961 300	Aksjer og andeler		966 300	961 300
49 662 652	56 839 823	Sum investeringer i aksjer og andeler	7	13 444 786	9 834 689
128 626 009	149 257 788	Sum anleggsmidler		116 532 904	109 699 066
		Omløpsmidler			
7 037 162	13 422 128	Prosjektkostnader	13	115 698 316	68 108 771
		Kortsiktige fordringer			
0	0	Utført, ikke fakturert produksjon		0	0
970 073	1 141 092	Kundefordringer	8	5 840 980	6 535 002
671 300	2 456 350	Korts. fordringer mot konsernselskaper	8	0	0
1 033 346	1 232 914	Andre kortsiktige fordringer		41 576 306	48 509 882
9 711 881	18 252 484	Sum kortsiktige fordringer		47 417 286	55 044 884
64 601 979	50 330 589	Kontanter og bank	9	66 393 306	90 097 126
74 313 859	68 583 072	Sum Omløpsmidler		229 508 908	213 250 780
202 939 869	217 840 860	SUM EIENDELER		346 041 812	322 949 846

Morselskap		Konsern			
2016	2017		2017	2016	
EGENKAPITAL OG GJELD		Note			
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
14 852 501	15 331 451	Andelskapital	10	15 331 451	14 852 501
Opptjent egenkapital					
0	0	Fond for vurderingsforskjeller		0	0
154 255 338	171 046 872	Annen egenkapital	10	206 446 447	198 503 740
154 255 338	171 046 872	Sum opptjent EK majoritetsinteresser		206 446 447	198 503 740
Minoritetsinteressens andel av EK					
				1 259 248	1 310 969
169 107 839	186 378 323	Sum egenkapital		223 037 146	214 667 210
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Pensjonsforpliktelser	11	0	0
11 019 249	10 595 756	Utsatt skatt	3	11 347 565	9 954 087
11 019 249	10 595 756	Sum avsetning for forpliktelser		11 347 565	9 954 087
Langsiktig gjeld					
0	0	Pantelån/finansieringslån	12	70 282 694	58 549 191
Kortsiktig gjeld					
2 215 213	648 326	Leverandørgjeld	8	7 224 944	6 848 961
273 319	1 351 511	Betalbar skatt	3	1 836 428	635 499
1 664 780	2 411 963	Skyldige offentlige avgifter		5 729 337	4 357 000
18 659 468	16 454 980	Annen kortsiktig gjeld	8	26 583 697	27 937 898
22 812 780	20 866 780	Sum kortsiktig gjeld		41 374 406	39 779 358
202 939 869	217 840 860	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		346 041 812	322 949 846

Lillestrøm, 31. desember 2017 / 23. april 2018

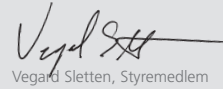

Åge Lien, Styreleder


Grete Ordenud, Nestleder

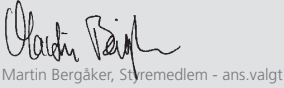

Harald Ryen, Styremedlem


Anita Westby Bjerke, Styremedlem


Bjørn Erik Børresen, Styremedlem


Vegard Sletten, Styremedlem


Henriette Carstensen, Styremedlem - ans.valgt


Martin Bergåker, Styremedlem - ans.valgt


Johnny Røvik, Adm. dir.

Kontantstrømanalyse

Morselskap		Konsern		
2016	2017	2017	2016	
12 902 611	16 791 534	Ordinært resultat før skattekostnad	7 283 423	30 121 461
-4 849 774	-273 319	Periodens betalte skatt	-635 499	-5 368 730
293 205	275 773	Ordinære avskrivinger	3 841 613	3 017 206
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Tap/gevinst ved avgang datter konsern	0	-7 520 854
0	0	Endring i pensjonsforpliktelser	0	0
1 201 278	-171 019	Endring i kundefordringer	694 022	20 857 257
-4 182 163	-6 267 966	Endring i prosjekter	-47 589 545	-13 507 291
1 085 138	-1 566 887	Endring i leverandørgjeld	375 983	827 726
-10 281 111	-2 513 905	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	10 069 771	-41 718 436
-3 830 816	6 274 211	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-25 960 232	-13 291 661
0	-308 400	Tilgang varige driftsmidler	-696 830	0
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	19 486 552
0	0	Innbetaling ved avgang datter konsern	0	0
0	0	Korreksjon kostpris tomt	0	0
9 623 987	-13 538 980	Endring i langsiktige fordringer	-6 315 619	65 177
-5 115 073	-7 177 171	Endring i andre investeringer	-3 610 097	3 252 378
4 508 914	-21 024 551	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-10 622 546	22 804 107
487 250	478 950	Innbetaling av andelskapital	478 950	487 250
0	0	Endring av egenkapitalen v/fusjon	0	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	666 505	0
0	0	Endring av langsiktig gjeld	11 733 503	-1 535 486
0	0	Netto endring i kassekreditt/ byggelån	0	-1 737 221
487 250	478 950	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	12 878 958	-2 785 457
1 165 348	-14 271 390	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-23 703 820	6 726 989
63 436 631	64 601 979	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	90 097 126	83 370 137
64 601 979	50 330 589	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	66 393 306	90 097 126



Regnskapsprinsipper

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

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 servicesentral AS, Saga Brygge AS, Romerike Boligutvikling AS,

Sentrumsbygg AS, Eika Eiendomsutvikling AS, Sydvent AS, Sydvent Østfold AS, TB- Eiendom AS, Lørenskog Panorama 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, Kvartal 39 AS, BBL Fritidsboliger AS, Seim & Skillebæk AS, Prosjekt Boligfinans AS, Barnehagetomt AS, Boliginkasso AS, NABO 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 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 prosjekthinntekter inntektsføres den perioden den er opptjent. Inntekter anses som opptjent 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 medgått 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 23 % 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 balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

KONTANTSTRØM
Kontantstrømsanalyse utarbeides etter den indirekte metoden, FNRS om kontantstrøms-oppstilling.

Noter

NOTE 1:
INNTEKTER FRA PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING

Morselskap			Konsern	
2016	2017	Prosjekt-/eiendomsutvikling	2017	2016
0	0	Salg av byggeprosjekter	0	0
0	0	Prosjektledelse	2 093 108	4 401 948
0	0	Totalt	2 093 108	4 401 948

NOTE 2:
LØNN OG GODTGJØRELSE

Morselskap			Konsern	
2016	2017	Lønns- og personalkostnader	2017	2016
26 450 419	31 679 184	Lønn	57 589 594	49 700 773
4 809 094	5 123 221	Arbeidsgiveravgift	9 022 552	8 109 474
2 753 423	2 882 559	Pensjonskostnader	4 257 894	3 666 348
7 107 075	2 239 318	Andre ytelser	3 441 354	7 923 837
41 120 011	41 924 282	Totalt	74 311 394	69 400 432

Morselskapet hadde pr 31.12.17 ansatt 43 personer.
Konsernet hadde pr 31.12.17 ansatt totalt 74 personer.

Ytelser til ledende personer

Administrerende direktør		Tillitsvalgte og revisor	
1 941 841	Lønn	954 725	Styret
165 195	Pensjon	125 000	Godtgjørelse til revisor for lovpålag revisjon ekskl. mva.
490 002	Andre ytelser	72 050	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.
2 597 038	Totalt		

NOTE 3:
SKATT

Morselskap			Konsern	
2016	2017	Årets skattekostnad fordeler seg på	2017	2016
2 752 561	3 263 535	Betalbar skatt	3 237 478	3 063 250
0	0	Korreksjon fra forrige års avsetning	0	0
-313 981	-423 493	Endring i utsatt skatt	-3 002 311	-3 843 099
2 438 580	2 840 042	Sum skattekostnad	235 167	-779 849
Avgitt konsernbidrag 2017 utgjør kr 7.772.643. Betalbar skatt i balansen er redusert med kr 1 865 434. I betalbar skatt inngår 0,15 % formuesskatt, kr 296 667.				
Beregning av årets skattegrunnlag				
12 902 611	19 631 576	Resultat før skatt		
-2 405 026	-7 114 663	Permanente forskjeller		
-580 618	-154 966	Endringer i midlertidige forskjeller		
9 916 967	12 361 948	Årets skattegrunnlag før avgitt konsernbidrag		
Grunnlag for utsatt skatt				
-1 458 469	-1 325 462	Anleggsmidler	10 000 601	14 009 651
46 585 000	46 585 000	Oppjustert verdi v/fusjon 2006	46 585 000	46 585 000
-757 665	-426 771	Omløpsmidler	18 834 514	225 652
0	0	Pensjoner	0	0
0	0	Garantiavsetninger	-1 255 452	-2 431 835
1 544 671	1 235 735	Gevinst/tapskonto	1 942 977	2 428 726
0	0	Regnskapsmessige avsetninger	-4 594 252	-4 368 902
0	0	Underskudd til fremføring	-22 176 150	-14 972 933
45 913 537	46 068 502	Totalt	49 337 238	41 475 359
11 019 249	10 595 756	Utsatt skatt	11 347 565	9 954 087

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	Bil	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.17	288 300	47 600 000	1 123 854	-	49 012 154
Tilgang			-	191 400	191 400
Avgang	-		-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.17	288 300	47 600 000	1 123 854	191 400	49 203 554
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.17			1 123 854	15 950	1 139 804
Balanseført verdi pr. 31.12.17	288 300	47 600 000	-	175 450	48 063 750
Årets avskrivninger			259 823	15 950	275 773
Økonomisk levetid		50-66 år	3-5 år	5 år	
Konsern	Bygning/bolig	Tomt	Inventar og maskiner	Goodwill	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.17	54 040 852	53 375 914	15 859 026	8 862 737	132 138 529
Tilgang			696 830		696 830
Avgang			10 853 626		10 853 626
Anskaffelseskost pr. 31.12.16	54 040 852	53 375 914	5 702 230	8 862 737	121 981 733
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.16	16 004 871		4 990 940	4 213 423	25 209 234
Balanseført verdi pr. 31.12.16	38 035 981	53 375 914	711 290	4 649 314	96 772 499
Årets avskrivninger	1 323 662		586 225	1 931 726	3 841 613
Økonomisk levetid	opptil 66 år	50-66 år	3-5 år	5 år	

NOTE 6:
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Morselskap			Konsern	
2016	2017	Langsiktig fordringer mot konsernselskaper	2017	2016
30 815 235	38 038 596	Langsiktig lån BORI Utbygging AS		
0	0	Langsiktig lån BORI Eiendom AS		
Langsiktige fordringer				
0	6 315 619	Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	6 315 619	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
30 815 235	44 354 215	Totalt langsiktige fordringer	6 315 619	0
Lån til datterselskap renteberegnes med 3%.				
Lån til Kvartal 39 AS, kr 6 315 619, er et ansvarlig lån som renteberegnes med 6 mnd NIBOR + 295 bp.				

NOTE 7:
INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Investering i datterselskap - Morselskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi
BORI Utbygging AS	Lillestrøm	100%	100%	42 982 457
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%	0
Sydvendt AS	Mysen	54%	54%	0
Totalt				49 244 457
Investering i tilknyttede selskaper - Morselskap				
Boliginkasso AS	Drammen	50%	50%	700 000
Kvartal 39 AS	Lillestrøm	35%	35%	213 461
Seim & Skillebæk AS	Lillestrøm	34%	34%	5 454 771
Prosjekt Boligfinans AS	Lillestrøm	33%	33%	165 834
NABO AS	Sandvika	25%	25%	100 000
Totalt				6 634 066
Investeringer i andre aksjer og selskaper - Morselskap/Konsern				
Selskap				Bokført verdi
NBBL Partner				961 300
Investering i datterselskaper - Konsern				
Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	
Lørenskog Sentrum Bolig AS	Lillestrøm	100%	100%	
Saga Brygge AS	Lillestrøm	100%	100%	
TB Eiendom AS	Lillestrøm	100%	100%	
Romerike Boligutvikling AS	Lillestrøm	100%	100%	
Lørenskog Panorama AS	Lillestrøm	100%	100%	
Eika Eiendomsutvikling AS	Lillestrøm	52%	52%	
Totalt				
Investering i tilknyttede selskaper - Konsern				
Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel	
Nitteberg Panorama AS	Lillestrøm	50%	50%	
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	Lillestrøm	50%	50%	
Vision Eiendom AS	Askim	50%	50%	
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	Hamar	50%	50%	
Pellykvartalet AS	Lillestrøm	50%	50%	
RS Eiendom Øst AS	Lillestrøm	50%	50%	
Barnehagetomt AS	Lillestrøm	50%	50%	
Boliginkasso AS	Drammen	50%	50%	
Kvartal 39 AS	Lillestrøm	35%	35%	
Seim & Skillebæk AS	Lillestrøm	34%	34%	
Prosjekt Boligfinans AS	Lillestrøm	33%	33%	
NABO AS	Sandvika	25%	25%	
Totalt				

NOTE 7 FORTS.:

Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper etter egenkapitalmetoden - Konsern				
Selskap	Eierandel	Andel	Andel	Bokført verdi i konsern
		EK 2017	resultat 2017	
Nitteberg Panorama AS	50%	2 975 730	1 716 787	2 975 730
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50%	6 036 411	393 739	6 036 411
Barnehagetomt AS	50%	-6 103	-11 221	28 847
Vision Eiendom AS	50%	321 854	-18 530	321 854
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	50%	-2 918 335	-91 517	0
RS Eiendom Øst AS	50%	672 549	-68 735	707 683
Pellykvartalet AS	50%	238 443	38 599	238 443
Boliginkasso AS	50%	422 873	-277 127	422 873
Kvartal 39 AS	35%	566 259	-15 275	198 186
Seim & Skillebæk AS	34%	491 507	1 383 916	1 448 459
Prosjekt Boligfinans AS	33%	-680 243	-243 642	0
Edholmen Fritid AS	33%	-106 638	-9 748	0
NABO AS	25%	0	0	100 000
Guderudkvartalet Eiendom AS	25%	210 300	-179 623	0
Totalt				12 478 486

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

Morselskap		
2016	2017	Kundefordringer i morselskap
240 000	261 923	Kundefordringer mot andre datterselskaper
0	0	Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper
Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper		
60 000	1 600 000	Fordring mot TB Eiendom AS
611 300	644 000	Fordring mot BORI Utleiemegler AS
0	212 350	Fordring mot BORI Utbygging AS
911 300	2 718 273	Totale fordringer mot konsernselskaper
Gjeldsposter mot konsernselskaper		
9 916 967	7 772 643	Skyldig konsernbidrag
40 032	0	Leverandørgjeld
9 956 999	7 772 643	Total kortsiktig gjeld mot konsernselskaper

NOTE 9: BANKINNSKUDD

Morselskap		Konsern	
2016	2017	2017	2016
1 519 726	1 584 686	Bundne skattetrekksmidler	2 967 645
0	0	Depositum	2 818 030
			108 485
			107 891
Kassekreditt			
5 000 000	5 000 000	Kreditramme for kassekreditt	

NOTE 10: EGENKAPITAL

Morselskap		
2016	2017	Andelskapital
14 365 251	14 852 501	Andelskapital 01.01
487 250	478 950	Årets endring i andelskapital(inn- og utmeldinger)
14 852 501	15 331 451	Andelskapital 31.12.
Opptjent egenkapital		
143 791 307	154 255 338	Annen egenkapital pr. 01.01
10 464 031	16 791 534	Årets resultat
154 255 338	171 046 872	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 2017 er kr 2 380 349.

NOTE 12: LANGSIKTIG GJELD, GARANTIFORPLIKTELSER OG PANTSTILLELSER

Morselskap			Konsern	
2016	2017		2017	2016
0	0	Gjeld med forfall senere enn 5 år	15 522 006	16 653 507
		Gjeld til kredittinstitusjoner		
		Gjeld sikret ved pant		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	65 456 943	54 577 036
		Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Fordringer/ Prosjekter	49 442 011	33 754 302
45 000 000	45 000 000	Bygninger og tomter	76 511 444	77 234 894
0	0	Maskiner og inventar	0	425 473
45 000 000	45 000 000	Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	125 953 455	111 414 669
		Garanti og sikkerhetsstillelser		
53 700 000	53 700 000	Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper	53 700 000	54 796 739
8 000 000	8 000 000	Pantstillelser	8 000 000	8 000 000

NOTE 13: PROSJEKTER

Morselskap			Konsern	
2016	2017		2017	2016
7 037 162	13 422 128	Prosjektkostnader	115 698 316	68 107 771
		Herav opparbeidet fortjeneste		

Det er ikke bokført opparbeidet fortjeneste pr. 31.12. 2017.



BORI Utleiemegler AS
– utleie og leie av bolig.



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 16 791 534 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 6 764 481. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 2017 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 2017 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.

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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Nittedalsgt. 20, Lillestrøm Telefaks: 63 89 77 77 Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms



STATSAUTORISERTE
REVISORER

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 utilsiktede 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.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandling 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 23. april 2018
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 Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Nittedalsgt. 20, Lillestrøm Telefaks: 63 89 77 77 Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms



Kontakt oss for mer informasjon om:

- Våre boligprosjekter
- Forretningsførsel for borettslag og sameier
- Etablering av borettslag og sameier
- Seksjonering av borettslag og sameier
- Byggetekniske tjenester
- Medlemskap og medlemsfordeler
- Utleiemegling



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