

—årsrapport—



—2018—


BORIBOLIG.NO
Vi bygger Romerike!


Husebyhagen på Skedsmokorset


Kvartal 39 i Lillestrøm


Luhrtoppen på Lørenskog


Stasjonsløkka på Råholt



BORI-KONSERNET HAR
TOMTERESERVER TIL CA.
5.000
BOLIGER

INNHold

- 06 Adm. direktør
- 08 Styrets beretning
- 12 Styret
- 13 Organisasjonskart
- 16 Medlemsorganisasjonen BORI BBL
- 20 Selskapsoversikt
- 25 Resultatregnskap
- 26 Balanse
- 28 Kontantstrømanalyse
- 30 Regnskapsprinsipper
- 32 Noter
- 40 Revisors beretning



BORI-KONSERNET FORVALTER

26.040

BOLIGER OG TOTALT

677

SELSKAP



ANTALL MEDLEMMER VED ÅRETS SLUTT VAR

35.329

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.



Eierskifte og forkjøpsrett

MEDLEMSEIET, FREMTIDSRETTET OG KVALITETSORIENTERT KOMPETANSEBEDRIFT I VEKST

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

Våre medlemmer og kunder er vår viktigste motivasjonsfaktor. Bak vår vekst og våre resultater innen de ulike forretningsområder, ligger mange års målrettet satsning på kompetanseutvikling i hele organisasjonen. Videre er BORI BBL ISO 9001:2015 sertifisert, slik at våre kunder kan være trygge på våre leveranser og kvalitet. I løpet av 2019 legges fundament for videre vekst ved etableringen av Boligbanken ASA sammen med to andre boligbyggelag.

Våre medlemmer og eiere vil med dagens tomtebank få tilgang til over 5000 boliger som bygges i egen regi, nå eller i nær fremtid. Dette tallet er enda høyere dersom vi inkluderer det samarbeidet BORI BBL har med andre utbyggere. I sum vil dette gi nær hver 3. medlem tilgang til en ny bolig på forkjøpsrett. Ingen andre boligbyggelag har pr i dag i nærheten av så høy tilgang på nye boliger pr medlem. I tillegg har medlemmene tilgang til ca. 72.000 brukte boliger på felles forkjøpsrett. Antall nye- og brukte boliger pr medlem er den viktigste parameter for medlemskapets verdi. I tillegg kommer alle medlemsfordelene som er fremforhandlet med ulike leverandører.

Kompetansen blant våre medarbeidere er hovedinnsatsfaktoren bak leveransene og resultatene vi har oppnådd i 2018. BORI BBL har i en årrekke satset gjennomgående og målbevisst på kompetanseheving i hele organisasjonen. Denne satsningen har de senere årene gitt betydelige resultater. BORI BBLs organisasjon består i dag av et høyt antall ansatte med høyere utdanning på bachelor- og master-nivå, kombinert med lang erfaring. Den samlede kompetansen i BORI BBL har aldri vært høyere. Videreutvikling av kompetansen er nøkkelen for å oppnå gode resultater også i årene som kommer.

BORI BBLs tjenester knyttet til etablering, stiftelse og seksjonering av boligselskap benyttes av flere og flere nasjonale og regionale utbyggere. I 2018 har BORI BBL bidratt med disse tjenestene i alle landsdeler. Det siste året har BORI BBL signert inn 50 nye forretningsføreravtaler, en vekst på 19% fra 2017. I tillegg kommer veksten

i vårt datterselskap Sebra Forvaltning AS. Kvaliteten er verdsatt hos våre kunder, utbyggere og boligselskap. BORI BBL oppnådde høsten 2018 en kundetilfredshet på 89%, en oppgang på 2%-poeng fra 2017. Vi vil alltid strekke oss for å oppnå høy kundetilfredshet.

FORRETNINGSOMRÅDER

All prosjektutvikling og utbygging i BORI BBLs 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, noe både medlemmer og markedet nå tydelig vil merke, i første omgang i Skedsmo, Eidsvoll (Råholt) og i Lørenskog.

BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvaltning AS ble lansert i 2015, har 3 ansatte og leier per i dag ut ca. 150 boliger. Tjenestetilbudet 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.

Boliginkasso AS er eid av BORI BBL og Nedre Buskerud BBL 50% hver. Selskapet ble registrert i 2016, satt i operativ drift i løpet av 2017 og har gitt forventet økonomisk resultat. BORI BBL håndterer, gjennom dette selskapet, selv utestående fordringer for forvaltede boligselskaper.

BORI BBL tilbyr eiendomsmeglertjenester fra deleid PrivatMegleren-kontor i Lillestrøm. Kontoret solgte i løpet av året til sammen 580 boliger.

FINANSTJENESTER

Boligbyggelagene BORI BBL, Nedre Buskerud BBL og Asker og Bærum BBL har gjennom de siste årene samarbeidet om etablering av Boligbanken ASA. BORI BBL 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 Boligbanken ASA. Bankkonsesjon er mottatt. Boligbanken ASA skal gjennomføre offentlig emisjon for 40% av aksjene og være operativ ved årsskifte 2019/2020. Bankens hovedkontor samlokaliseres med BORI BBL i Lillestrøm.

ØKONOMISK RESULTAT I BORI BBL OG KONSERN

Driften i BORI BBL er stabil, effektiv og forutsigbar. Det økonomiske resultatet i BORI BBL er svært bra med et driftsresultat for 2018 på 26.791.310 mill. kr. mot 7.320.826 mill. kr. i 2017, og et resultat før skatt for 2018 på 34.216.597 mill. kr. mot 19.631.576 mill. kr. i 2017. For BORI-konsern ble resultatet 32.819.208 mill. kr. mot 7.283.423 mill. kr. før skatt i 2017. I sum er de økonomiske resultatene for 2018 tilfredsstillende.

MANGE BOLIGER PÅ MARKEDET OG ROLIGERE OMSETNINGSHASTIGHET

Boligmarkedet har gjennom 2018 hatt en noe roligere omsetningshastighet enn i 2017. Det er omsatt 1.590 boliger i boligselskap forvaltet av BORI BBL. Det ble solgt mange nye boliger i 2018, hvilket har medført færre omsatte bruktboliger og tilhørende reduksjon i bruk av forkjøpsretten. Ca. 10% av omsatte boliger i tilknyttede borettslag ble tatt på forkjøpsretten. Våre boligprosjekter har solgt tilfredsstillende selv om markedet har vært noe tregere.

Det er en glede, hver dag, å få lede en organisasjon som er så kompetent, dedikert og målrettet – takk til alle ansatte for innsatsen i 2018.

Jeg vil takke våre medlemmer og kunder for et godt samarbeid.

Lillestrøm, 24. april 2019

Johnny Brevik

Johnny Brevik
Adm. direktør



BORI – EN NASJONALT LEDENDE AKTØR

BORI BBL har historie tilbake til 1946 som boligbygger og -forvalter. Fra å være en lokal aktør på Romerike og Indre Østfold, leverer nå BORI BBL sine tjenester til utbyggere og boligselskap i hele Norge. BORI BBLs formål er å skape verdier for medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og boligrelaterte tjenester. Størrelse og bredde i virksomheten gir grunnlag for å tilby de beste tjenestene til våre medlemmer og kunder. Vår visjon er å bli en nasjonalt ledende aktør.

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSTED

BORI BBL er et boligbyggelag som eies av medlemmene. Virksomhetens hovedkontor befinner seg i Bjørnsons gate 35 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 BBL tilbyr, gjennom samarbeidsavtale med Toma Eiendomsdrift AS, driftstjenester som vaktmester, renhold og sesong/«hvitt og grønt»-tjenester til boligselskap. I tillegg har BORI BBL fremforhandlet en rekke forskjellige tjenester gjennom andre samarbeidspartnere.

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 BBL hadde 35.329 medlemmer ved utgangen av 2018. I løpet av 2018 fikk BORI BBL 1.562 nye medlemmer.

BYGGEVIRKSOMHETEN

All prosjektutvikling og utbygging i BORI BBLs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS. Selskapet har 9 ansatte, administrerende direktør er Johnny Brevik og operativ direktør er Geir Opedal.

Selskapet har gjennom året fokusert på kjøp av rettigheter til tomter og regulering av tomter for fremtidig boligbygging. Tomtebanken er på over 5.000 boliger. I løpet av året er det gjennomført flere tomtereguleringer ulike steder på Romerike. Selskapets største, nært forestående byggeprosjekt er Smestuløkka i Gystadmarka nær Jessheim sentrum. BORI Utbygging AS er i stor grad med på utviklingen som skjer på hele Romerike, både i samarbeid med andre aktører og i egen regi.

Det er igangsatt bygging av 87 seniorboliger på Husebyhagen (Skedsmokorset) og 36 boliger på Stasjonsløkka byggetrinn II (Råholt). Salget av 40 leiligheter på Lurhtoppen byggetrinn I (Lørenskog) er godt i gang, og 40 leiligheter i Elgtråkket (Blystadlia i Rælingen) er under regulering. Flere prosjekter kommer til etter hvert.

FORRETNINGSFØRSEL

BORI BBL hadde pr. 31.12.2018 forretningsføreravtale med 498 boligselskaper med til sammen 20.372 boliger. Av disse er 240 tilknyttede borettslag med forkjøpsrett til BORI BBLs medlemmer. BORI BBL har i 2018 hatt fortsatt god vekst i antall selskaper til forvaltning, med hovedvekt på nybygde sameier. Det er tegnet oppdragsavtaler i 2018 med 50 nye boligselskaper, som startes opp etter hvert som byggeprosjektene ferdigstilles og boligene overtas av kjøperne. Porteføljen består av tilknyttede borettslag, frittstående borettslag, boligstiftelser, boligsameier og kombinerte sameier. Forretningsførsel leveres nasjonalt.

SEBRA FORVALTNING AS

SEBRA Forvaltning AS er lokalisert på Ensjø i Oslo og leverer forretningsførsel til 179 virksomheter. Av disse er 159 sameier og borettslag.

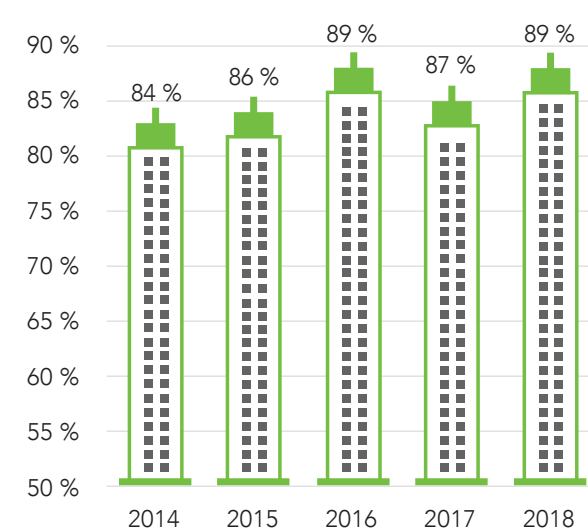
Hovedtyngden av selskapene til forvaltning består av eierseksjonssameier, hvorav kombinerte selskap med bolig og næringsseksjoner utgjør en betydelig del.

SEBRA Forvaltning AS hadde pr. 31.12.18 en omsetning på drøye 16 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.

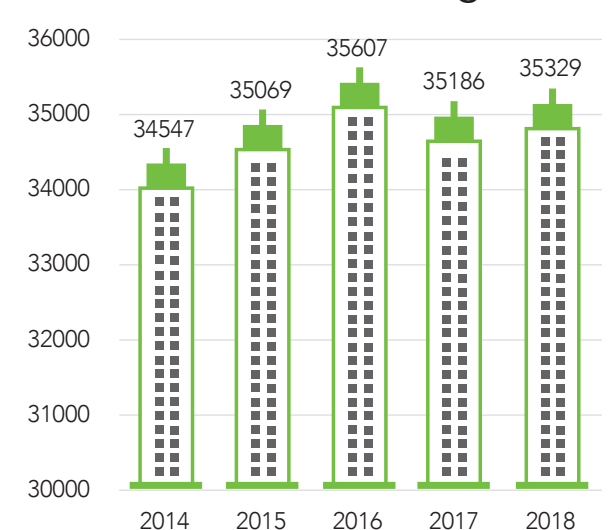
MEDLEMSFORDELER

Forkjøpsretten til bolig er den viktigste medlemsfordelen hos BORI BBL. Av totalt 1.015 omsetninger av brukte boliger i tilknyttede borettslag i 2018, ble 96

Kundetilfredshet



Medlemsutvikling¹



boliger tatt på forkjøpsrett. I tillegg har medlemmer i BORI BBL forkjøpsrett i 20 andre boligbyggelag med til sammen ca. 72.000 boliger.

BORI BBL samarbeider med Boligbyggelagenes Partner AS om å fremforhandle gode medlemsfordeler som gjelder for alle medlemmene uavhengig av boform. BORI BBLs hovedformål er å skaffe medlemmene bolig, men det skal lønne seg å være medlem både for de som har dekket sitt boligbehov gjennom BORI BBL, 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 BBL tilbyr en rekke kundefordeler for forvaltede boligselskaper. Kundefordelene kommuniseres via BORI BBLs 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, elektrisk energi og TV/bredbånd.

EIENDOMSMEGLING

Eiendomsmeglervirksomheten i boligbyggelaget foregår i det deleide datterselskapet Seim & Skillebæk AS. Seim & Skillebæk AS har eget kontor på Lillestrøm.

Seim & Skillebæk, som driver eiendomsmeglervirksomhet under merkevaren PrivatMegleren Pionér, har 20 ansatte og har solgt 580 boliger i 2018.

UTLEIEMEGLING

BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvalter AS er heleide datterselskaper 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. Administrerende direktør i selskapene er Hans Christian Hjelseth. BORI Utleiemegler AS er samlokalisert med BORI BBL i Lillestrøm og Sebra Forvaltning AS i Oslo.

2015 og 2016 hadde fokus på forberedelser og oppstart av virksomheten. I 2017 tok selskapet nødvendige grep og fant en kostnadseffektiv driftsform. Etter ansettelse av ny megler i starten av 2018 har resten av året hatt en meget god oppdragsinnngang. Det er i tillegg rekruttert ny megler med oppstart i januar 2019.

¹ Nedgang fra 2016-2017 skyldes fjerning av 3-årig restanse gjennom vedtektsendring.

INKASSOTJENESTER

Utestående fordringer for egen virksomhet og for forvaltede boligselskap håndteres av Boliginkasso AS. Selskapet har to ansatte. Boliginkasso AS er 50% deleid 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 boligselskap. Arbeidet med å etablere banken er igang og konsesjon er mottatt fra Finanstilsynet. BORI BBL ser frem til å kunne tilby sine forvaltede boligselskap gode banktjenester levert fra egen bank: «Boligbanken ASA». Det er planlagt oppstart av «Boligbanken ASA» ved årsskifte 2019/2020.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Driftsinntektene ble kr 99.510.941 for BORI BBL og kr 227.612.324 for BORI-konsern. Årsresultatet ble kr 26.947.534 for BORI BBL og kr 25.515.455 for BORI-konsern.

Årets resultat på kr 26.947.534 er foreslått tillagt annen egenkapital.

BORI BBLs frie egenkapital utgjør pr 31.12.2018 kr 197.994.405. Selskapets andelskapital utgjør pr 31.12.2018 kr 15.786.626. Selskapets totale egenkapital utgjør pr 31.12.2018 kr 213.781.031.

BORI-konsernets frie egenkapital utgjør pr 31.12.2018 kr 231.539.934. Konsernets totalkapital utgjør pr 31.12.2018 kr 248.718.916.

FINANSIELL RISIKO

BORI BBL har høy andel egenkapital. BORI BBL har kun lån i tilknytning til byggevirksomheten.

Den økonomiske risikoen for byggevirksomheten er i hovedsak isolert i det enkelte singel purpose selskap. I sum har BORI-konsern en lav samlet økonomisk risiko.

ANSATTE, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Ved utgangen av 2018 var antallet ansatte i BORI BBL 45. I tillegg kommer BORI Utbygging AS, BORI Utleiemegleren AS og Sebra Forvaltning AS med til sammen 27 ansatte. Totalt i BORI-konsernet er det 72 ansatte. Det har i løpet av 2018 vært arbeidet med videreutvikling av kompetansen i organisasjonen.

BORI BBLs arbeidsmiljøutvalg er i samsvar med arbeidsmiljølovens bestemmelser. Det er etablert bedriftshelsetjeneste, pensjons- og forsikringsordninger. BORI BBL er en IA-bedrift, som arbeider aktivt med å redusere og forebygge sykefraværet. Det har ikke vært personulykker i selskapet i 2018. Totalt sykefravær viser 6,8%, som er en økning på 1,7%-poeng fra 2017, korttidsfraværet utgjør 2,8%. Hovedtyngden av sykefraværet er langtidsfravær som ikke er arbeidsrelatert. Det arbeides målrettet med å redusere sykefraværet.

BORI BBL følger likestillings-, diskriminerings- og tilgjengelighetslovens bestemmelser. Av de totalt 45 ansatte i BORI BBL er det 32 kvinner og 13 menn. I ledergruppen på 6 personer er det 4 kvinner og 2 menn. I BORI BBLs styre på 9 personer er det 3 kvinner og 6 menn.

MILJØ

BORI BBL forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad. BORI BBL 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 forurensar eller skader det ytre miljøet. BORI BBL velger fremtidsrettede og miljøvennlige løsninger der dette er bærekraftig innenfor alle forretningsområder.

SAMFUNNSENGASJEMENT

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

FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2018. 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 BBL har en solid posisjon i sitt primære nedslagsfelt, en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse.

DISPONERING AV ÅRSRESULTATET

Årets resultat kr 26.947.534 foreslås tillagt annen egenkapital.

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

Lillestrøm, 31. desember 2018/24. april 2019
Styret og administrerende direktør i BORI BBL

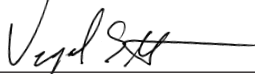

Åge Lien
Styreleder

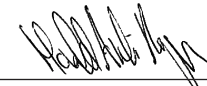

Grete Orderud
Nestleder


Anita Westby Bjerke
Styremedlem

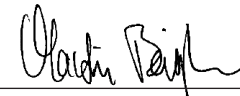

Anita Orlund
Styremedlem


Bjørn Erik Børresen
Styremedlem


Vegard Sletten
Styremedlem


Harald Ryen
Styremedlem


Petter Schøyen
Ans. valgt


Martin Bergåker
Ans. valgt


Johnny Brevik
Adm. direktør

STYRET I BORI BBL



Åge Lien
Styreleder



Grete Orderud
Nestleder



Anita Westby Bjerke
Styremedlem



Anita Orlund
Styremedlem



Bjørn Erik Børresen
Styremedlem



Vegard Sletten
Styremedlem



Harald Ryen
Styremedlem



Petter Schøyen
Ansattevalgt representant

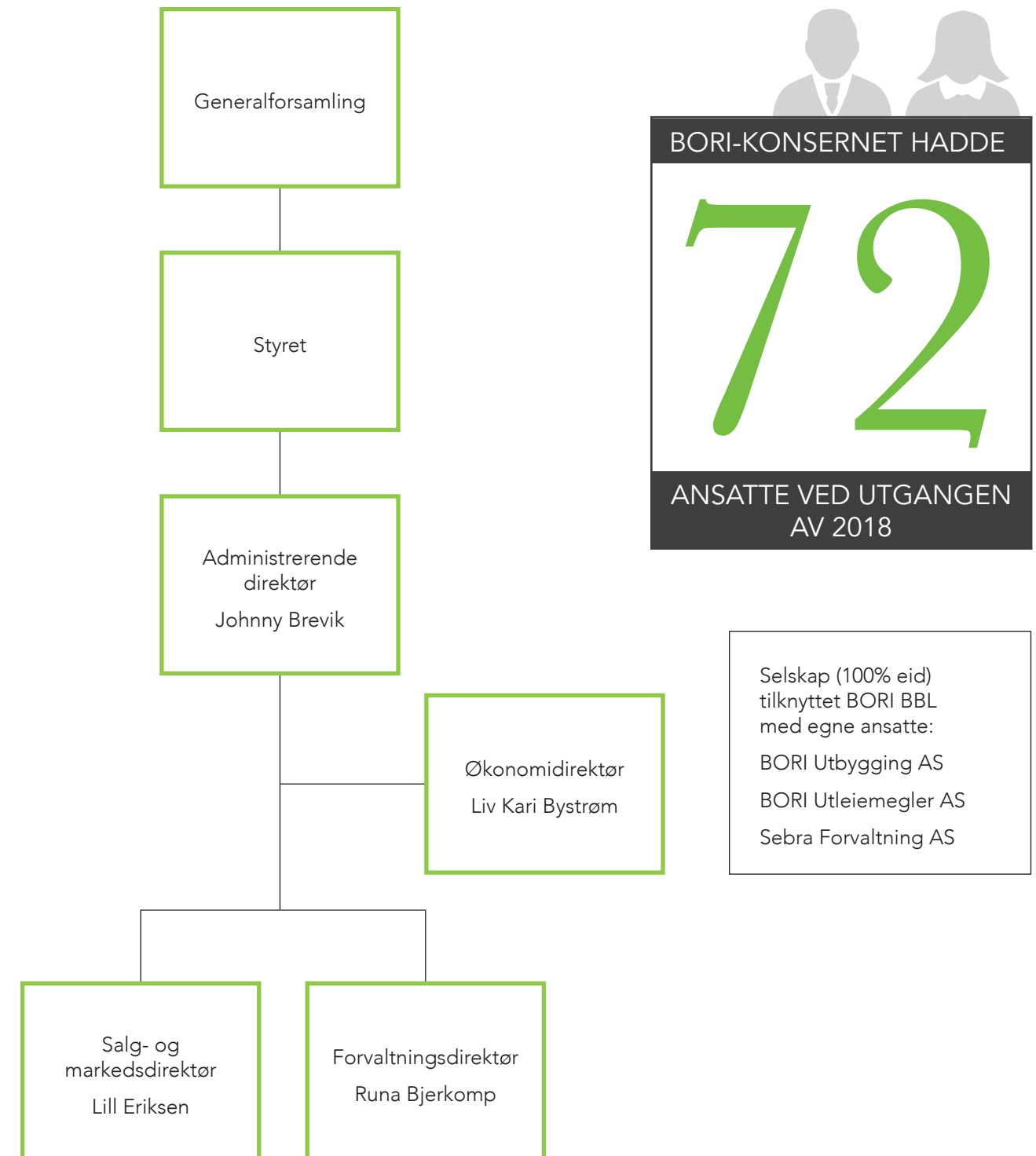


Martin Bergåker
Ansattevalgt representant



Johnny Brevik
Adm. direktør

ORGANISASJONSKART PR 31.12.2018





MEDLEMSORGANISASJONEN BORI BBL 2018

BORI BBL – VI ER LITT DITT

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

BORI BBL 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 BORI BBLs egne boligprosjekter og til alle nye og brukte boliger i tilknyttede borettslag.

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

All verdiskaping som gjøres i BORI BBL eies av medlemmene.

NYE BOLIGER FOR FREMTIDEN

All utbygging i BORI BBLs egen regi skjer gjennom det heleide datterselskapet BORI Utbygging AS. BORI Utbygging AS er ansvarlig for å gjennomføre all byggevirksomhet, herunder utbygging av boliger og leveranser av tekniske tjenester. Virksomheten i BORI Utbygging AS skal bidra til at BORI BBL totalt sett kan skape nytte og bærekraftig økonomi for medlemmene. BORI Utbygging AS sitt primærområde er Romerike og Østfold. Våre viktigste policyer for å oppnå dette er:

- Vi skal levere boliger kunden er stolt av
- Vi skal levere tekniske tjenester som gir kunden forutsigbare vedlikeholdskostnader og økt boligkvalitet

Det anslås av SSB² at folketallet på Romerike vil øke med mer enn 4.000 innbyggere pr år, og befolkningsveksten i kommunene i Indre Østfold stipuleres til ca. 500 pr år. Dette indikerer et årlig boligbehov på om lag 2.000 boliger på Romerike og om lag 200 i de øvrige kommunene. BORI BBL er godt rustet til å møte etterspørselen etter boliger i årene fremover med en prosjektportefølje som har et utviklingspotensial på ca. 5.000 boliger.

Boligbyggingen skjer i stadig større grad som konsentrert bebyggelse av urban karakter, organisert som borettslag eller eierseksjonssameier. Dette er et resultat av sentrale føringer for utbygging rundt kollektivknutepunkt. BORI BBLs omdømme og den tillit vi innehar lokalt og hos myndigheter, media, medlemmer og marked preges i stor grad av det inntrykk vi etterlater oss gjennom vår byggevirksomhet i egen regi og gjennom samarbeid med andre.

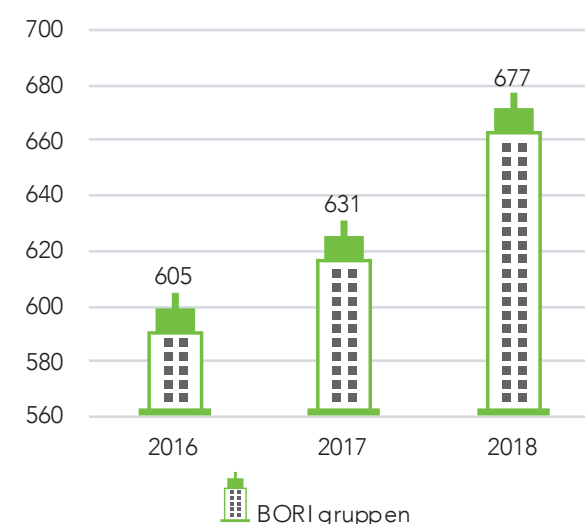
I 2018 har konkurransesituasjonen på Romerike økt ytterligere, hvilket medfører press på tomteprisene. Nasjonale, private aktører som Selvaag Bolig ASA, Veidekke Bolig AS, JM Norge AS, AF Eiendom, Proffier AS, Bakke AS/Bakkegruppen og Boligpartner AS er aktive på Romerike. Boligbyggelagene OBOS og USBL bygger boliger på Romerike. Det samme gjør lokale aktører som for eksempel ØIE Eiendomsutvikling AS, Taralseth Eiendom AS og Plantax AS. I Østfold er også flere nasjonale aktører kommet på banen etter oppkjøp av lokale aktører.

Oversikt over BORI BBLs egne boligprosjekter er å finne på www.boribolig.no

BOLIGER PÅ FORKJØPSRETT

BORI BBLs formål er å skal skape verdier for medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og boligrelaterte tjenester. BORI BBLs medlemsmasse er en verdifull markedskanal for de regionale og nasjo-

Virksomheter til forvaltning



nale boligutviklerne som er kunder og samarbeidspartnere med BORI BBL. I kombinasjon med sikringsinstrument, tjenester knyttet til etablering og seksjonering av boligselskap og boligforvaltning, oppdager flere og flere boligutviklere fordelene av å benytte seg av BORI BBL som leverandør og samarbeidspartner. For BORI BBLs medlemmer gir det verdi i form av tilbud om flere nye boliger på forkjøpsrett, over hele Norge.

BORI BBLs medlemmer har forkjøpsrett til rett i underkant av 13.000 bruktboliger i tilknyttede borettslag av BORI BBL. Majoriteten av disse tilknyttede boligene befinner seg på Romerike og i Indre Østfold. I tillegg nyter våre medlemmer fordelene av at BORI BBL samarbeider med 20 andre boligbyggelag, slik at våre medlemmer tilbys forkjøpsrett på 72.000 bruktboliger i tilknyttede borettslag andre steder i Norge. BORI BBLs boliger på forkjøpsrett og mer informasjon om felles forkjøpsrett er å finne på www.bori.no.

ETTERSPURT SPISSKOMPETANSE INNEN SEKSJONERING OG ETABLERING

BORI BBL har spisskompetanse og bistår flere store nasjonale og en rekke regionale utbyggere, eiendomsutviklere og meglere som ønsker en profesjonell samarbeidspartner til hele eller deler av den formelle etableringen, stiftelsen og seksjonering av eierseksjonssameier, borettslag og kombinerte selskap med bolig og næringsseksjoner. I 2018 har BORI BBL levert tjenester til et tjuetalls store utbyggere av store og mellomstore boligprosjekter over hele Norge. Vi opplever stor etterspørsel etter vår kompetanse i et fremdeles aktivt nyboligmarked.

PÅLITELIG OG KVALITETSORIENTERT FORVALTNINGSSPESIALIST

BORI BBL hadde pr 31.12.2018 forretningsføreravtale med 498 selskaper med 20.372 boliger. Totalt har BORI-konsernet 677 selskaper til forvaltning.

42 selskaper er innfaset i løpet av året, dette er 12 boligselskap flere enn i 2017. Antall oppdragsavtaler tegnet i 2018 er 50. Nye oppdragsavtaler igangsettes ved utløp av oppsigelsestid hos tidligere forretningsfører eller ved ferdigstillelse og innflytting i nybygde boligselskaper. I år som i fjor har hoveddelen av nye kunder bestått av nybygde eierseksjonssameier, og vi har nå en 50/50 fordeling mellom borettslag og sameier i porteføljen.

BORI BBL er ISO 9001:2015 sertifisert. Med årets kundemåling har vi igjen fått tilbakemeldinger om at kvalitetsstandarden på våre leveranser er på meget høyt nivå og at våre kunder er svært tilfreds med våre tjenester og systemer. Vi setter stor pris på det gode samarbeidet og dialogen vi har med styrene hos våre kunder, som gir oss verdifulle tilbakemeldinger.

I 2018 har vi fått ny lovgivning knyttet til personvern, og i den anledning ble oppdragsavtalene revidert og utvidet med databehandleravtaler, som setter ram-

mene for BORI BBLs behandling av personopplysninger på vegne av forvaltede boligselskap. I 2018 trådte også ny eierseksjonslov i kraft, og dermed oppsto behov for tilpasning av vedtekter i eierseksjonssameier. BORI BBLs dyktige medarbeidere har bistått en stor andel av kundene i arbeidet med vedtektsendringer.

Som kunde i BORI BBL kan boligselskapene benytte seg av en rekke fordelaktige tjenester fra kvalitets-sikrede samarbeidspartnere innen revisjon, bank, forsikring, strøm, TV/bredbånd med mer.

Borettslagenes Sikringsordning AS er leverandør av sikringsordning mot tap på felleskostnader i borettslag, og våre tilknyttede borettslag er kollektivt sikret gjennom ordningen, mens frittstående borettslag kan tegne forsikring individuelt.

TRYGG OG EFFEKTIV LEIE- OG UMLEIEPROSESS

BORI Utleiemegler, et heleid datterselskap av BORI BBL, tar forvaltningsoppdrag på hele Østlandet, fra både privateiere og gårdeiere. Implementering av en kostnads-effektiv driftsform og ansettelse av ny megler i starten av 2018 ga en betydelig økning i oppdragsmengden.

BORI Utleiemegler har profesjonelle meglere med bevilling fra Finanstilsynet, som gir trygghet for leietaker. Våre ansatte har bred erfaring innen boligutleie til hjelp for både leietaker og huseier med alt det formelle rundt leieforholdet. BORI Utleiemegler tar seg av hele leieprosessen, sikrer trygghet for begge parter i leieforholdet, finner riktig leietaker og sørger for en smidig overgang mellom leieforhold. Mer informasjon om BORI Utleiemegler er å finne på www.boriutleiemegler.no.

PROSJEKTBISTAND SOM KVALITETSSIKRER REHABILITERINGSJOB BEN

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, tek-

niske 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 BBL leverer et databasert HMS-program, skredersydd for kartlegging og oppfølging av de lovpålagte internkontrolloppgavene i boligselskap og sameier.

Vedrørende prosjektledelse for rehabiliteringsprosjekter og rådgivning er markedet stort i forhold til boligselskap i alle regioner. Mange av boligselskapene er gamle og har et vesentlig vedlikeholdsetterslep. I 2018 har det vært fokus på å styrke og kommunisere denne typen tjenester til BORI BBLs forvaltede boligselskap, dette arbeidet videreføres med flere ansettelser i 2019.

DRIFTSTJENESTER TILRETTELAGT FOR BOLIGSELSKAP

Driftstjenester, som blant annet vaktmester- og renholds-tjenester, snømåking og gressklipping leveres til BORI BBLs forvaltede boligselskap av Toma Eiendomsdrift AS.

BORI BBL har inngått en langsiktig samarbeidsavtale med Toma Eiendomsdrift AS. Samarbeidet utvider BORI BBL sine tjenester innenfor drift av boligselskap. På denne måten kan BORI BBL yte alle former for etterspurte driftstjenester. Kontaktpunkt for Toma Eiendomsdrift AS formidles til BORI BBLs forvaltede boligselskap via selskapets primærkontakt hos BORI BBL og via styreportal.

KURS TILRETTELAGT FOR STYRET

I 2018 har BORI BBL fortsatt å tilby temakvelder og kurs for tillitsvalgt i borettslag og sameier. Kursene som avholdes er en miks av fysiske og virtuelle, sistnevnte via såkalt e-læring fra BORI BBL. Det vil si kurs for styremedlemmer og styreledere som avholdes digi-

talt via web. E-læring kan gjennomføres når og hvor det passer de tillitsvalgte i boligselskap.

BORI BBL sender jevnlig ut tilbud om kurs og temakvelder til styremedlemmer i forvaltede borettslag og sameier. Formålet med BORI BBLs 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 BBL 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.

MEDLEMSFORDELER – I ALLE LIVSFASER

I tillegg til å tilby medlemmene bolig på forkjøpsrett, har BORI BBL fokus på formidling av flere gode medlemsfordeler. BORI BBL samarbeider med BBL Partner AS, og selskapet er en viktig bidragsyter i å fremforhandle og tilby nasjonale medlemsfordeler til blant annet BORI BBLs medlemmer. Oppdatert oversikt over alle medlemsfordeler og boliger på forkjøpsrett er til enhver tid å finne på www.bori.no. Oversikt over BORI BBLs egne boligprosjekter er å finne på boribolig.no og kommuniseres ut via BORI BBLs medlemsmagasin.

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. 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. Via appen BORI Medlem har medlemmer alle medlemsfordelene tilgjengelig på sin smarttelefon til enhver tid. Appen er å finne i Apple Appstore eller Google Play.

Kommunikasjon

BORI BBL 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.

BORI BBLs markedskanaler når et stort antall forbrukere på Romerike, Indre Østfold og Oslo. I sum er BORI BBLs 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.

BORI BBLs elektroniske nyhetsbrev; Medlemsnytt sendes ut til medlemmer ca. 1 gang i måneden. Medlemsnytt er en kanal som effektivt informerer om et utvalg av nyheter og kampanjetilbud fra BORI BBL og/eller BORI BBLs samarbeidspartnere. Nyhetsbrevet er selvfølgelig gratis. Nyhetsbrev abonnerer en på via www.bori.no.

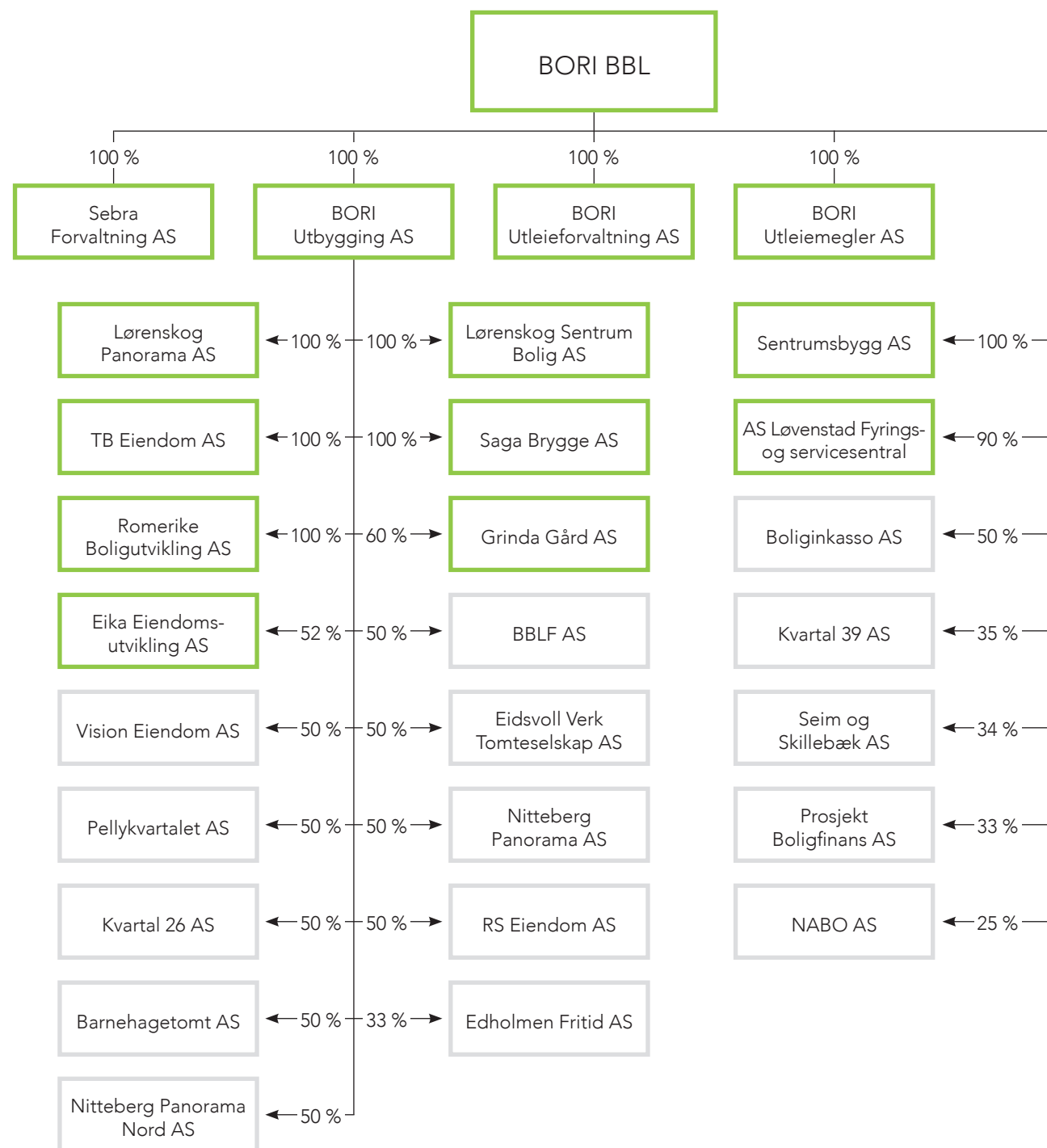
BORI BBL sender i tillegg ut elektronisk nyhetsbrev; Styrenytt til styreledere og styremedlemmer i forvaltede boligselskap. Styrenytt inneholder blant annet nyheter relatert til deres kundeforhold med BORI BBL eller Sebra Forvaltning AS, informasjon som gjelder deres verv og tilbud fra BORI BBLs samarbeidspartnere som leverer tjenester tilrettelagt for boligselskap.

BORI-magasinet sendes ut to ganger i året til alle medlemmer. Gjennom bladet formidles lokale nyheter fra BORI BBLs nedslagsfelt, nye og pågående byggeprosjekter hvor BORI BBLs medlemmer har forkjøpsrett, samt medlemsfordeler.

BORI-medlemskapet gir rabatt på en rekke produkter og tjenester, og i tillegg kan medlem tjene inn bonus på flere av sine kjøp. BORI BBL har i 2018 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. Aktivisering av medlemskortet gjøres via BORI BBLs hjemmeside www.bori.no.

BORI BBL MED UNDERLIGGENDE SELSKAPER

BORI konsern består av morselskapet BORI BBL og datterselskaper med ulike formål, som er eid mer enn 50%. BORI Utbygging AS med datterselskaper (SPV) er angitt i figuren under.



BORI-KONSERNET
FIKK ET RESULTAT
FØR SKATT PÅ
32.819.208
MILLIONER KRONER

Markedsføring av fordeler for medlemmer og boligselskap

BORIS MEDLEMMER HAR
FORKJØPSRETT TIL

12.755

BOLIGER I TILKNYTTETE
BORETTSLAG AV BORI BBL





Byggtekniske tjenester

RESULTATREGNSKAP PR 31.DESEMBER

MORSELSKAP		KONSERN			
2017	2018		NOTE	2018	2017
INNETEKTER					
0	24 000 000	Prosjekt-/eiendomsutvikling	1	127 359 667	2 093 108
0	0	Vaktmester-/drifts og meglertjenester		3 367 694	22 634 993
31 631 801	32 685 773	Medlemsinntekter		32 685 773	31 631 801
38 638 321	39 019 325	Forvaltningsinntekter		53 610 049	52 830 868
2 603 474	653 334	Leieinntekter		4 652 327	5 091 568
2 712 453	3 152 508	Andre driftsinntekter		5 936 814	6 357 139
75 586 048	99 510 941	SUM INNETEKTER		227 612 324	120 639 477
KOSTNADER					
0	0	Varekostnader/prosjektkostnader		201 516	5 801 191
0	5 228 453	Tomte- og byggekostnader		98 368 467	0
41 924 282	42 065 944	Lønns- og personalkostnader	2	67 271 925	74 311 394
26 065 166	25 386 954	Andre driftskostnader		33 853 085	42 675 054
275 773	38 280	Avskrivninger	4,5	3 377 982	3 841 613
68 265 221	72 719 631	SUM KOSTNADER		203 072 975	126 629 252
7 320 826	26 791 310	DRIFTSRESULTAT		24 539 349	-5 989 775
FINANS					
791 289	663 132	Renteinntekter fra konsernselskaper		0	0
11 654 460	6 771 266	Renter og andre finansinntekter		9 066 900	15 610 881
0	0	Finanskostnader til konserselskaper		0	0
135 000	9 111	Andre finanskostnader		787 041	2 337 683
12 310 749	7 425 286	NETTO FINANS		8 279 859	13 273 198
19 631 576	34 216 597	RESULTAT FØR SKATT		32 819 208	7 283 423
-2 840 042	-7 269 063	Skattekostnad	3	-7 211 950	-235 167
16 791 534	26 947 534	RESULTAT FØR MIN.INTERESSER		25 607 258	7 048 256
0	0	Minoritetsinteressenes andel av resultat		91 803	283 775
16 791 534	26 947 534	RESULTAT ETTER MIN.INTERESSER		25 515 455	6 764 481
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER					
16 791 534	26 947 534	Overført til annen egenkapital			

BALANSE PR 31.DESEMBER

MORSELSKAP		KONSERN			
2017	2018		2018	2017	
		EIENDELER	Note		
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Goodwill	4,5	3 035 946	4 649 314
0	0	Sum immaterielle eiendeler		3 035 946	4 649 314
		Varige driftsmidler			
47 888 300	2 888 300	Bygninger og tomter		41 266 277	91 411 895
175 450	137 170	Maskiner, inventar, biler		449 838	711 290
48 063 750	3 025 470	Sum varige driftsmidler	5	41 716 115	92 123 185
		Langsiktige fordringer			
38 038 596	30 265 953	Langs. fordringer mot konsernselskaper		0	0
6 315 619	9 015 619	Langsiktige fordringer		9 015 619	6 315 619
44 354 215	39 281 572	Sum langsiktige fordringer	6	9 015 619	6 315 619
		Investeringer i aksjer og andeler			
49 244 457	54 921 140	Investering i datterselskaper			
6 634 066	6 639 066	Investering i tilknyttede selskaper		11 053 002	12 478 486
961 300	961 300	Aksjer og andeler		966 300	966 300
56 839 823	62 521 506	Sum investeringer i aksjer og andeler	7	12 019 302	13 444 786
149 257 788	104 828 548	Sum anleggsmidler		65 786 982	116 532 904
		Omløpsmidler			
13 422 128	75 241 945	Prosjektkostnader	13	145 241 394	115 698 316
		Kortsiktige fordringer			
		Utført ikke fakturert produksjon	13	88 581 450	
1 141 092	8 006 059	Kundefordringer	8	9 462 196	5 840 980
2 456 350	2 359 783	Korts. fordringer mot konsernselskaper	8	0	0
1 232 914	27 501 962	Andre kortsiktige fordringer		55 079 213	41 576 306
4 830 356	37 867 804	Sum kortsiktige fordringer		153 122 859	47 417 286
50 330 589	59 369 532	Kontanter og bank	9	90 217 382	66 393 306
68 583 072	172 479 281	Sum Omløpsmidler		388 581 635	229 508 908
217 840 860	277 307 829	SUM EIENDELER		454 368 617	346 041 812

MORSELSKAP		KONSERN			
2017	2018		2018	2017	
		EGENKAPITAL OG GJELD	Note		
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
15 331 451	15 786 626	Andelskapital	10	15 786 626	15 331 451
		Opptjent egenkapital			
0	0	Fond for vurderingsforskjeller		0	0
171 046 872	197 994 405	Annen egenkapital	10	231 539 934	206 446 447
171 046 872	197 994 405	Sum opptjent EK majoritetsinteresser		231 539 934	206 446 447
		Minoritetsinteressens andel av EK		1 392 356	1 259 248
186 378 323	213 781 031	Sum egenkapital		248 718 916	223 037 146
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Pensjonsforpliktelser	11	0	0
10 595 756	9 538 931	Utsatt skatt	3	10 637 380	11 347 565
10 595 756	9 538 931	Sum avsetning for forpliktelser		10 637 380	11 347 565
		Langsiktig gjeld			
0	0	Pantelån/finansieringslån	12	136 586 346	70 282 694
		Kortsiktig gjeld			
648 326	1 073 626	Leverandørgjeld	8	17 518 766	7 224 944
1 351 511	6 589 641	Betalbar skatt	3	7 081 321	1 836 428
2 411 963	3 606 502	Skyldige offentlige avgifter		4 859 177	5 729 337
7 772 643	34 321 341	Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	8	0	0
8 682 337	8 396 757	Annen kortsiktig gjeld		28 966 710	26 583 697
20 866 780	53 987 867	Sum kortsiktig gjeld		58 425 974	41 374 406
217 840 860	277 307 829	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		454 368 617	346 041 812

Lillestrøm, 31.desember 2018 / 24. april 2019


Åge Lien, Styreleder


Grete Orderud, Nestleder


Anita Westby Bjerke, Styremedlem


Anita Orlund, Styremedlem


Bjørn Erik Børresen, Styremedlem


Vegard Sletten, Styremedlem


Harald Ryen, Styremedlem


Petter Schøyen, Ans. valgt


Martin Bergåker, Ans. valgt


Johnny Brevik, Adm. dir.

KONTANTSTRØMANALYSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2017	2018		2018	2017
16 791 534	34 216 597	Ordinært resultat før skattekostnad	32 819 208	7 283 423
-273 319	-1 351 511	Periodens betalte skatt	-1 836 428	-635 499
275 773	38 280	Ordinære avskrivninger	3 377 982	3 841 613
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Tap/gevinst ved avgang datter konsern	-612 986	0
0	0	Endring i pensjonsforpliktelser	0	0
-171 019	-6 864 967	Endring i kundefordringer	-3 621 216	694 022
-6 267 966	-61 819 817	Endring i prosjekter	-118 124 528	-47 589 545
-1 566 887	425 300	Endring i leverandørgjeld	10 293 822	375 983
-2 513 905	-451 072	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-8 475 159	10 069 771
6 274 211	-35 807 192	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-86 179 305	-25 960 232
-308 400	0	Tilgang varige driftsmidler	-480 930	-696 830
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Innbetaling ved avgang datter konsern	0	0
0	45 000 000	Omklassifisering eiendom til prosjekt	45 000 000	0
-13 538 980	5 072 643	Endring i langsiktige fordringer	-2 700 000	-6 315 619
-7 177 171	-5 681 683	Endring i andre investeringer	1 425 484	-3 610 097
-21 024 551	44 390 960	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	43 244 554	-10 622 546
478 950	455 175	Innbetaling av andelskapital	455 175	478 950
0	0	Endring av egenkapitalen v/fusjon	0	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	0	666 505
0	0	Endring av langsiktig gjeld	66 303 652	11 733 503
0	0	Netto endring i kassekreditt/ byggelån	0	0
478 950	455 175	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	66 758 827	12 878 958
-14 271 390	9 038 943	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	23 824 076	-23 703 820
64 601 979	50 330 589	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	66 393 306	90 097 126
50 330 589	59 369 532	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	90 217 382	66 393 306



BORI-KONSERNETS SAMLEDE
OMSETNING VAR VED ÅRETS SLUTT

227.612.324

KRONER

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i henhold til bestemmelser i Lov om Boligbyggelag, Lov om årsregnskap, Norske Regnskapsstandarter 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, TB-Eiendom AS, Grinda gård 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 90% av aksjene i Løvenstad fyrings- og servicesentral AS, 52% av Eika Eiendomsutvikling AS, og 60 % av Grinda Gård AS.

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.

INNETEKTER

Inntekter utover prosjekttinntekter 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 22 % på grunnlag av de mid-

lertidige 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 kontantstrømsoppstilling.

NOTER

NOTE 1: INNTEKTER FRA PROSJEKT/EIENDOMSUTVIKLING

MORSELSKAP			KONSERN	
2017	2018	PROSJEKT/EIENDOMSUTVIKLING	2018	2017
0	24 000 000	Salg av byggeprosjekter	126 161 451	0
0	0	Prosjektledelse	1 198 216	2 093 108
0	24 000 000	Totalt	127 359 667	2 093 108

NOTE 2: LØNN OG GODTGJØRELSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2017	2018	LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER	2018	2017
31 679 184	31 652 530	Lønn	52 471 501	57 589 594
5 123 221	4 985 408	Arbeidsgiveravgift	7 869 298	9 022 552
2 882 559	3 162 233	Pensjonskostnader	4 530 565	4 257 894
2 239 318	2 265 774	Andre ytelser	2 400 561	3 441 354
41 924 282	42 065 944	Totalt	67 271 925	74 311 394

Morselskapet hadde pr 31.12.18 ansatt 45 personer.
Konsernet hadde pr 31.12.18 ansatt totalt 72 personer.

Ytelser til ledende personer

ADMINISTRERENDE DIREKTØR		TILLITSVALGTE OG REVISOR	
Lønn	2 027 364	Styret	977 225
Pensjon	167 307	Godtgjørelse til revisor for lovpålag revisjon ekskl. mva.	135 000
Andre ytelser	494 019	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.	68 425
Totalt	2 688 690		

NOTE 3: SKATT

MORSELSKAP			KONSERN	
2017	2018	ÅRETS SKATTEKOSTNAD FORDELER SEG PÅ	2018	2017
3 263 535	8 279 299	Betalbar skatt	8 770 979	3 237 478
0	46 590	Korreksjon fra forrige års avsetning	46 590	0
-423 493	-1 056 825	Endring i utsatt skatt	-1 605 618	-3 002 311
2 840 042	7 269 063	Sum skattekostnad	7 211 950	235 167

Avgitt konsernbidrag 2018 utgjør kr 7.346.341. Betalbar skatt i balansen er redusert med kr 1.689.658.
I betalbar skatt inngår 0,15 % formuesskatt, kr 217 633.

MORSELSKAP		
2017	2018	BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG
19 631 576	34 216 596	Resultat før skatt
-7 114 663	-1 875 597	Permanente forskjeller
-154 966	2 709 724	Endringer i midlertidige forskjeller
12 361 948	35 050 723	Årets skattegrunnlag før avgitt konsernbidrag

MORSELSKAP			KONSERN	
2017	2018	GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT	2018	2017
-1 325 462	-1 045 328	Anleggsmidler	14 432 070	10 000 601
46 585 000	2 544 175	Oppjustert verdi v/fusjon 2006	2 544 175	46 585 000
-426 771	40 871 344	Omløpsmidler	58 083 782	18 834 514
0	0	Pensjoner	0	0
0	0	Garantiavsetninger	-2 644 638	-1 255 452
1 235 735	988 587	Gevinst/tapskonto	1 554 379	1 942 977
0	0	Regnskapsmessige avsetninger	-2 121 433	-4 594 252
0	0	Underskudd til fremføring	-23 496 613	-22 176 150
46 068 502	43 358 778	Totalt	48 351 722	49 337 238
10 595 756	9 538 931	Utsatt skatt	10 637 380	11 347 565

NOTE 4: GOODWILL

Goodwill i konsernregnskapet tilskrives merverdi ved kjøp av aksjer i 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 01.01.18	288 300	47 600 000	-	191 400	48 079 700
Tilgang			-	-	-
Omklassifisering til prosjektkostnader		(45 000 000)			(45 000 000)
Avgang	-		-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.18	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.18				54 230	54 230
Balanseført verdi pr. 31.12.18	288 300	2 600 000	-	137 170	3 025 470
Årets avskrivninger				38 280	38 280
Økonomisk levetid			3-5 år	5 år	

KONSERN	BYGNING/ BOLIG	TOMT	INVENTAR OG MASKINER	GOODWILL	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.18	54 040 852	53 375 914	992 756	8 862 737	117 272 259
Tilgang			480 930		480 930
Omklassifisering til prosjektkostnader		(45 000 000)			(45 000 000)
Avgang	(2 334 149)		-		(2 334 149)
Anskaffelseskost pr. 31.12.18	51 706 703	8 375 914	1 473 686	8 862 737	70 419 040
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.18	18 816 340	-	1 023 849	5 826 791	25 666 980
Balanseført verdi pr. 31.12.18	32 890 363	8 375 914	449 838	3 035 946	44 752 061
Årets avskrivninger	1 581 312		183 302	1 613 368	3 377 982
Økonomisk levetid	opptil 66 år		3-5 år	5 år	

NOTE 6: LANGSIKTIGE FORDRINGER

MORSELSKAP			KONSERN	
2017	2018	LANGSIKTIG FORDRINGER MOT KONSRNSELSKAPER	2018	2017
38 038 596	30 265 953	Langsiktig lån BORI Utbygging AS		
Langsiktige fordringer				
6 315 619	9 015 619	Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	9 015 619	6 315 619
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
44 354 215	39 281 572	Totalt langsiktige fordringer	9 015 619	6 315 619

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.

Lån til NABO AS, kr 250 000, er et ansvarlig lån som er rentefritt til 31.12.2018, etter dette tidpunktet belastes en rente tilsvarende 3 mnd NIBOR pluss 2%.

NOTE 7: INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

INVESTERING I DATTERSELSKAP – MORSELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMME-ANDEL	BOKFØRT VERDI
BORI Utbygging AS	Lillestrøm	100 %	100 %	48 639 140
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	90 %	90 %	180 000
Totalt				54 921 140

INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAPER – MORSELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMME-ANDEL	BOKFØRT VERDI
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 %	105 000
Totalt				6 639 066

INVESTERINGER I ANDRE AKSJER OG SELSKAPER – MORSELSKAP/KONSERN		BOKFØRT VERDI
SELSKAP		
NBBL Partner		961 300

INVESTERING I DATTERSELSKAPER – KONSERN			
SELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMME-ANDEL
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 %
Grinda Gård AS	Lillestrøm	60 %	60 %
Eika Eiendomsutvikling AS	Lillestrøm	52 %	52 %
Totalt			

NOTE 7 FORTS.

INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAPER – KONSERN			
SELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMME-ANDEL
Nitteberg Panorama AS	Lillestrøm	50 %	50 %
Nitteberg Panorama Nord AS	Lillestrøm	50 %	50 %
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	Lillestrøm	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 26 AS	Lillestrøm	50 %	50 %
Vision Eiendom AS	Lillestrøm	50 %	50 %
Kvartal 39 AS	Lillestrøm	35 %	35 %
Seim & Skillebæk AS	Lillestrøm	34 %	34 %
Edholmen Fritid	Lillestrøm	33 %	33 %
Prosjekt Boligfinans AS	Lillestrøm	33 %	33 %
NABO AS	Sandvika	25 %	25 %
Totalt			

INVESTINGER I TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER ETTER EGENKAPITALMETODEN – KONSERN				
SELSKAP	EIERANDEL	ANDEL	ANDEL	BOKFØRT VERDI
		EK 2018	RESULTAT 2018	I KONSERN 2018
Nitteberg Panorama AS	50 %	-2 702 640	-2 810 040	0
Nitteberg Panorama Nord AS	50 %	22 265	50	0
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	7 936 196	1 899 785	7 936 197
Barnehagetomt AS	50 %	-6 103	-11 221	0
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	50 %			0
RS Eiendom Øst AS	50 %	634 246	-38 303	675 846
Pellykvartalet AS	50 %	276 296	37 852	276 296
Boliginkasso AS	50 %	803 619	380 746	803 619
Kvartal 26 AS	50 %	498 638	-1 578	503 000
Vision Eiendom AS	50 %	-171 699	-493 553	0
Kvartal 39 AS	35 %	630 212	63 954	289 549
Seim & Skillebæk AS	34 %	521 145	505 298	463 495
Prosjekt Boligfinans AS	33 %	-680 243	-243 642	0
Edholmen Fritid AS	33 %	-119 176	-12 538	0
NABO AS	25 %	0	0	105 000
Totalt				11 053 002

NOTE 8: MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

MORSELSKAP		
2017	2018	KUNDEFORDRINGER I MORSELSKAP
261 923	454 008	Kundefordringer mot datterselskaper
0	0	Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper
Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper		
1 600 000	1 600 000	Fordring mot TB Eiendom AS
644 000	594 000	Fordring mot BORI Utleiemegler AS
212 350	165 783	Fordring mot BORI Utbygging AS
2 456 350	2 359 783	Totalte fordringer mot konsernselskaper
Gjeldsposter mot konsernselskaper		
7 772 643	34 321 341	Gjeld til BORI Utbygging AS
0	204 557	Leverandørgjeld
7 772 643	34 525 898	Total kortsiktig gjeld mot konsernselskaper

NOTE 9: BANKINNSKUDD

MORSELSKAP		KONSERN		
2017	2018	BANKINNSKUDD	2018	2017
1 584 686	1 281 251	Bundne skattetreksmidler	1 687 905	2 967 645
0	36 005	Deposium	145 086	108 485
Kassekreditt				
5 000 000	5 000 000	Kreditramme for kassekreditt		

NOTE 10: EGENKAPITAL

MORSELSKAP		
2017	2018	ANDELSKAPITAL
14 852 501	15 331 451	Andelskapital 01.01
478 950	455 175	Årets endring i andelskapital(inn- og utmeldinger)
15 331 451	15 786 626	Andelskapital 31.12.
Opptjent egenkapital		
154 255 338	171 046 872	Annen egenkapital pr. 01.01
16 791 534	26 947 534	Årets resultat
171 046 872	197 994 405	Annen egenkapital pr. 31.12.

NOTE 11: PENSJONSFORPLIKTELSE

Morselskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov og alle ansatte omfattes av ordningen. Innbetalt premie for 2018 er kr 2 633 983.

NOTE 12: LANGSIKTIG GJELD, GARANTIFORPLIKTELSE OG PANTSTILLELSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2017	2018	GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR	2018	2017
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	112 556 960	15 522 006
Gjeld sikret ved pant				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	131 193 742	65 456 943
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
0	75 241 945	Fordringer/ Prosjekter	108 006 774	49 442 011
45 000 000	0	Bygninger og tomter	30 837 994	76 511 444
0	0	Maskiner og inventar	0	0
45 000 000	75 241 945	Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	138 844 768	125 953 455
Garanti og sikkerhetsstillelser				
53 700 000	119 400 000	Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper	119 400 000	53 700 000
8 000 000	8 000 000	Pantstillelser	8 000 000	8 000 000

NOTE 13: PROSJEKTER

MORSELSKAP		KONSERN		
2017	2018	2018	2017	
13 422 128	75 241 945	Prosjektkostnader	145 241 394	115 698 316
0	0	Utført, ikke fakturert produksjon	88 581 450	0



Forvaltning av boligselskap



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 26 947 534 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 25 515 455. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger, 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 2018 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 2018 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende 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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



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 andre 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 resultatdisponering 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 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 bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 24. april 2019
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



EGENKAPITALEN VAR VED ÅRETS
SLUTT PÅ KRONER

213.781.031



KONTAKT OSS FOR MER INFORMASJON OM:

- Våre boligprosjekter
- Forretningsførsel for borettslag og sameier
- Etablering av borettslag og sameier
- Seksjonering av borettslag , sameier og kombinerte bygg
- Byggtekniske tjenester
- Medlemskap og medlemsfordeler
- Utleiemegling

