



Årsrapport 2019

Antall
BORI medlemmer var
35.642
ved årets slutt

INNHold

06

Adm. direktør

08

Styrets beretning

12

Styret

13

Organisasjonskart

16

Boligbyggelaget
BORI BBL

20

Selskapsoversikt

25

Resultatregnskap

26

Balanse

28

Kontantstrømanalyse

30

Regnskapsprinsipper

32

Noter

40

Revisors beretning

BORI-konsernet
forvalter

26.441

boliger og totalt
701 selskap

BORI-konsernet har
tomtereserver til
i overkant av

5.000

boliger

Medlemskontingenten
– uendret siden 2014.

Voksen kr. 350,- pr. år og barn/ungdom
kr. 175,- pr. år (t.o.m. året de fyller 20).

BORI jobber for å skape verdier for medlemmer og forvaltede boligselskap

BORI BBL arbeider målrettet for å kunne tilby enda flere nye boliger på forkjøpsrett i attraktive områder til våre medlemmer. BORI BBL arbeider i tillegg kontinuerlig med å optimalisere leveranser av boligrelaterte tjenester for borettslag og sameier.

BORIs formål er å skape verdier for medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og boligrelaterte tjenester. Vi er en medlemsorganisasjon som gjennom egen byggevirksomhet, utstrakt samarbeid med andre boligbyggelag og boligutviklere, tilbyr boliger på forkjøpsrett for våre medlemmer nasjonalt. BORI er på god vei til å utvikle seg fra å være et regionalt boligbyggelag og boligutvikler på Romerike og Indre Østfold, til et konsern med nasjonale leveranser.

HJEM TILRETTELAGT FOR FREMTIDEN

Vi i BORI er opptatt av å tilby våre medlemmer hjem som er tilrettelagt for fremtiden. Det innebærer at boligene vi bygger skal være slik at folk trives, i dag og i fremtiden. Vi ser etter miljøvennlige løsninger tilrettelagt for fellesskapet, løsninger som imøtekommer ny teknologi og arkitektur som gleder øyet og ivaretar bomiljøet. Våre boligprosjekter tilrettelegges for å imøtekomme behov i hele vår medlemsmasse.

PÅLITELIGHET

Våre medlemmer og kunder skal alltid føle seg trygge hos oss. Dette innebærer at vi skal gi våre medlemmer og kunder den informasjonen de trenger, både før og etter avtaleinngåelse. I 2019 har 50 boligselskap inngått avtale om forretningsførsel med BORI. BORI BBL og datterselskapet Sebra Forvaltning AS forvalter

nå samlet 701 borettslag og sameier. I underkant av 40 boligutviklere nasjonalt benytter BORIs tjenester når de skal etablere, stifte og seksjonere borettslag og sameier. De siste årenes vekst innen boligselskap til forvaltning og antall boligutviklere som kunder, viser at markedet har tillit til våre leveranser.

KVALITET

Som boligforvalter og -utbygger har vi bidratt til å skape gode, trygge boliger siden 1946. Vi er, som eneste boligbyggelag, sertifisert etter den anerkjente internasjonale kvalitetsnormen ISO 9001:2015 av DNV GL AS (tidligere Det Norske Veritas AS). BORI har solid kompetanse og er spesialister innen våre fagområder, det gir våre kunder og medlemmer forutsigbarhet og trygghet i våre leveranser. Hos oss får kunder spisskompetanse til konkurransedyktige betingelser.

FORRETNINGSOMRÅDER

All boligutvikling og utbygging i BORIs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS. Med en egen tomtebank som gir mer enn 5000 boliger, er BORI Utbygging AS med på boligutviklingen, særlig på Romerike med Lillestrøm, Eidsvoll, Jessheim, og Lørenskog som konkrete satsningsområder. I tillegg kommer Mysen i Indre Østfold. Fordi BORI skal være en nasjonalt ledene aktør, vil viktige knutepunkt særlig på Østlandet inkludert Oslo være satsningsområder

knyttet til tomteakkvisisjon. Knutepunkt i landet for øvrig vil være gjenstand for vurderinger knyttet til tomteakkvisisjon.

BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvaltning AS ble lansert i 2015, har 2 ansatte og leier per i dag ut i underkant av 200 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 581 boliger.

BOLIGBANKEN ASA

Oppstart av Boligbanken ASA er dessverre forskyvet noe ut i tid, som følge av pandemien COVID-19. BORI BBL, Nedre Buskerud BBL og Asker og Bærum BBL står bak etablering av Boligbanken ASA. De siste årene har overskuddet i norske banker vært

BORI BBL har tilgang til en tomtebank med utnyttbar kapasitet til mer enn 10.000 boliger, og er derfor godt rustet til å tilby et stort antall nye boliger på forkjøpsrett til våre medlemmer.*

**BORI Utbygging AS har en tomtebank på 5000 boliger. I tillegg tilkommer, via samarbeidsavtale med Bakkegruppen AS, en tomtebank på ytterligere 5000 boliger.*



svært høyt. Deler av bankenes overskudd hentes fra våre medlemmer, boligselskap og kunder. Boligbanken ASA vil 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, heller skal gå tilbake til våre medlemmer gjennom etablering av Boligbanken ASA.

Boligbankens hovedkontor er samlokalisert 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 har et driftsresultat for 2019

på 174.208.021 mill. kr. mot 26.791.310 mill. kr. i 2018, og et resultat før skatt for 2019 på 183.158.670 mill. kr. mot 34.216.597 mill. kr. i 2018. For BORI-konsern ble resultatet 215.897.223 mill. kr. mot 32.819.208 mill. kr. før skatt i 2018. I sum er de økonomiske resultatene for 2019 gode.

ROLIGERE BOLIGMARKED

Boligmarkedet har gjennom 2019 hatt en roligere omsetningshastighet enn i 2018. Til tross for et roligere marked er det omsatt 1.761 boliger i boligselskap forvaltet av BORI BBL, en økning på 11% fra 2018. Det høye antallet nye boliger til salg i markedet i 2019, gjør at bruken av forkjøpsrett ved omsetning av brukte boliger blir lavere. Ca. 10% av omsatte boliger i tilknyttede bolig-

selskap 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 2019.

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

Lillestrøm, 20. april 2020

Johnny Brevik
Adm. direktør

På vei fra regional til nasjonal aktør

Boligbyggelaget BORI BBL har historie tilbake til 1946 som boligbygger og -forvalter.

Fra å bare levere regionalt på Romerike og Indre Østfold, leverer nå BORI BBL sine tjenester til boligselskap og utbyggere 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 TILHOLDSSTED

BORI BBL er et boligbyggelag som eies av medlemmene. Virksomhetens hovedkontor befinner seg i Bjørnsøns gate 35 i Lillestrøm. Virksomheten har i tillegg lokalkontor i Mysen og i Oslo.

BORI-konsernet driver eiendomsutvikling, kontraherer og leverer nye boliger, yter prosjektleder- og byggetekniske tjenester, bistår ved etablering/stiftelse og seksjonering av boligselskap, leverer forretningsførsel, regnskapsførsel, medlemstjenester og utleiemegling. Gjennom deleide selskaper leverer BORI BBL banktjenester, boligmegling 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 andre tjenester for forvaltede boligselskap og medlemmer gjennom forskjellige samarbeidspartnere. BORI BBL er eneste boligbyggelag i Norge som er sertifisert etter den inter-

nasjonalt anerkjente kvalitetsnormen ISO 9001:2015.

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 35.642 medlemmer ved utgangen av 2019. I løpet av 2019 fikk BORI BBL 1.552 nye medlemmer.

BYGGEVIRKSOMHETEN

Prosjektutvikling og utbygging i BORI BBLs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS. Selskapet har 11 ansatte, administrerende direktør er Johnny Brevik og operativ direktør er Geir Opedal.

Selskapet har gjennom året fokusert på opphandling av rettigheter til tomter og regulering av tomter for fremtidig boligbygging. Tomtebanken har passert 5.000 boliger og det er

gjennomført flere store 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. Vi vurderer i tillegg løpende deltakelse i byggeprosjekter utenfor vårt tradisjonelle geografiske nedslagsfelt.

87 seniorboliger på Husebyhagen (Skedsmokorset) og 36 boliger på Stasjonsløkka, byggetrinn II (Råholt) er under oppføring. 40 leiligheter i byggetrinn III Stasjonsløkka ble lagt ut for salg i 2019. 40 leiligheter i Elgtråkket (Blystadlia i Rælingen) er under rammebehandling, med forventet salgsstart i løpet av 2. halvår 2020.

Flere prosjekter kommer til etter hvert. I tillegg har BORI Utbygging AS regulert og solgt tomter i løpet av året. Ved salg av tomter beholder BORIs medlemmer forkjøpsretten i de fremtidige byggeprosjektene.

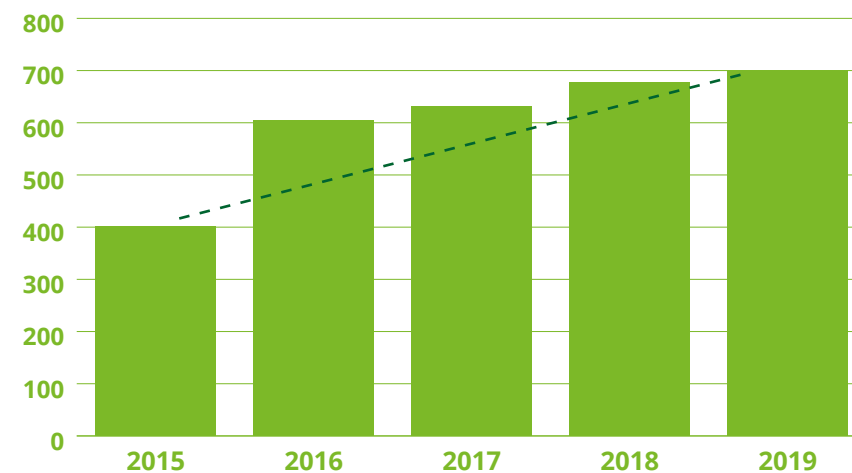
FORRETNINGSFØRSEL

BORI BBL hadde pr. 31.12.2019 forretningsføreravtale med 522 boligselskaper med til sammen 22.400 boliger. Av disse er 240 tilknyttede boligselskap med forkjøpsrett til BORI BBLs medlemmer. Totalt har BORI konsernet 701 selskaper til forvaltning. BORI BBLs portefølje består av en tilnærmet 50/50 fordeling mellom borettslag og sameier (boligsameier og kombinerte sameier), i tillegg til boligstiftelser, velforeninger og ulike typer fellesforetak.

del. Sebra Forvaltning AS hadde pr. 31.12.19 en omsetning på ca. 17 millioner kroner og har 16 ansatte. Hovedtyngden av kundene befinner seg i, eller med nær tilknytning til Oslo. Administrerende direktør i selskapet er Ingvild Falkenberg Udahl.

FORKJØPSRETT – UNIKT FOR BOLIGBYGGELAG

Forkjøpsrett til nye og brukte boliger er en medlemsfordel som kun er mulig å få hos boligbyggelag som BORI BBL. Av totalt 1.076 omsetninger av brukte boliger i tilknyttede borettslag i 2019,



Utvikling – selskaper til forvaltning BORI konsern pr 31.12.2019

BORI BBL har i 2019 har hatt god vekst i antall selskaper til forvaltning, ved at det er inngått 50 nye oppdragsavtaler. Hovedtyngden av disse er helt nye boligselskaper, som startes opp etter hvert som byggeprosjektene ferdigstilles og boligene overtas av kjøperne.

I 2019 har BORI BBL etablert sitt første tilknyttede boligsameie, med forkjøpsrett for medlemmer.

Sebra Forvaltning AS er et heleid datterselskap i BORI, lokalisert på Ensjø i Oslo, som leverer forretningsførsel til 179 virksomheter. Av disse er 159 sameier og borettslag. Hovedtyngden av selskapene til forvaltning hos Sebra består av eierseksjonssameier, hvorav kombinerte selskap med bolig og næringsseksjoner utgjør en betydelig

ble 119 boliger tatt på forkjøpsrett. Bruken av forkjøpsrett har dermed økt med 2%-poeng fra 2018 til 2019. I tillegg har medlemmer i BORI BBL forkjøpsrett i 22 andre boligbyggelag med til sammen ca. 63.000 boliger.

BORI BBL samarbeider med Boligbyggelagens Partner AS om å fremforhandle medlemsfordeler som gjelder for BORIs medlemmer, uavhengig av deres boform og -sted. BORI BBLs hovedformål er å skaffe medlemmene bolig, men det skal i tillegg 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.



35 642
medlemmer i 2019.



50
nye oppdragsavtaler
inngått i 2019.



Forretningsfører for 522
boligselskaper med til
sammen 22.400 boliger.

BORI - en totalleverandør

Boligutvikling	Forretningsførsel og regnskap	Etablering og seksjonering	Fulltegningsforsikring	Medlemsservice
Kurs for Tillitsvalgte	Banktjenester	Inkasso	Storkundefordeler for boligselskap	Forsikringsprodukter for boligselskap
HMS- og vedlikeholdsplan for boligselskap	Renhold, vaktmester- og håndverkstjenester	Prosjekt- og byggeledere	Boligmegling	Utleiemegling

EIENDOMSMEGLING

Eiendomsmeglervirksomheten i boligbyggelaget foregår i det deleide datterselskapet NERO Eiendomsmegling AS. NERO Eiendomsmegling AS har eget kontor på Lillestrøm.

NERO Eiendomsmegling AS, som driver eiendomsmeglervirksomhet under merkevaren PrivatMegleren Pionér, har 19 ansatte og solgte 581 boliger i 2019.

UTLEIEMEGLING

BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvalter AS er heleide datterselskap av BORI BBL. De to selskapene håndterer hele prosessen med annonsering av bolig, kredittsjekk av leietaker, innkreving av husleie og innkreving av eventuell misligholdt betaling. Selskapene har Oslo/Viken 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 ansettelse av ny megler i starten av 2018 har porteføljen økt jevnt. I 2019 har økningen i porteføljen fortsatt.

INKASSOTJENESTER

Utestående fordringer for egen virksomhet og for forvaltede boligselskap håndteres av Boliginkasso AS. Boliginkasso AS er 50% deleid av BORI BBL.

FINANSTJENESTER FRA EGEN BANK

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. Etter at konsesjon ble gitt av Finanstilsynet i 2019, vil nå BORI BBL tilby sine forvaltede boligselskap gode banktjenester levert fra egen bank: Boligbanken ASA. Oppstart av Boligbanken ASA er dessverre forskjøvet noe ut i tid, som følge av pandemien COVID-19.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Driftsinntektene ble kr 334.253.372 for BORI BBL og kr 626.854.151 for BORI-konsern. Årsresultatet ble kr 141.768.905 for BORI BBL og kr 167.674.343 for BORI-konsern. Årets resultat på kr 141.768.905 foreslås tillagt annen egenkapital. BORI BBLs frie egenkapital utgjør pr 31.12.2019 kr 339.763.310. Selskapets andelskapital utgjør pr 31.12.2019 kr 16.277.776. Selskapets totale egenkapital utgjør pr 31.12.2019 kr 356.041.086. BORI-konsernets frie egenkapital utgjør pr 31.12.2019 kr 402.791.935. Konsernets totalkapital utgjør pr 31.12.2019 kr 420.017.781.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Gjennom sin virksomhet er BORI utsatt for ulike typer risikoer, regulatorisk, operasjonell, finansiell og markedsrisiko. Innenfor nevnte områder vil det være ulike risikoelementer. Ved organisering av virksomheten legger BORI vekt på gode kontrollsystemer som skal sikre at konsernet har oversikt over den samlede risikoeksponering. Vurdering av risikoer ivaretas ved at BORIs styre fastlegger rammene for risikoeksponeringen innenfor de ulike områdene, og ved at administrasjonen regelmessig vurderer, rapporterer og følger opp utviklingen gjennom rutinene som er etablert for ISO 9001: 2015 som har spesielt fokus på risiko.

OPERASJONELL RISIKO

BORIs viktigste operasjonelle risikoer er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. BORI evne til å utvikle og gjennomføre prosjekter med optimal vurdering av risiko, er kjernekompetanse i BORIs datterselskap BORI Utbygging AS. Virksomheten har omfattende kontrollrutiner, og ledelsens overvåking av samlet, akseptabel risikoeksponering for eiendoms- og prosjektporteføljen, gir et godt grunnlag for lønnsomhet.

INTERNKONTROLL

Viktige, interne kontrolltiltak knyttet til operasjonell risiko er organisering av virksomheten, opplæring og

kunnskapsdeling internt, etablerte prosedyrer, fullmaktstruktur og løpende prosjektoppfølgning. Basert på høye etiske krav, tydelig ledelseskultur og felles verdigrunnlag videreutvikles organisasjonen kontinuerlig. Endringer i regelverk for tjenester og produkter, samt kundebehov er fundament for kompetanseutvikling internt. Beslutningsprosesser for kjøp av tomteområder, igangsetting av salg og bygging er formalisert og implementert. Finansiell analyse og risikovurderinger er integrert i beslutningsprosessen. Etablerte styringssystemer gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til framdrift, kostnadseffektivitet, samt helse, miljø og sikkerhet.

FINANSIELL RISIKO

Styret har fastsatt en finansstrategi som legger rammene for den finansielle risikostyringen og gir retningslinjer for likviditetsstyring. BORI som konsern har en lav, samlet finansiell risiko.

ANSATTE, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Ved utgangen av 2019 var antallet ansatte i BORI BBL 46. I tillegg kommer BORI Utbygging AS, BORI Utleiemegleren AS og Sebra Forvaltning AS med til sammen 29 ansatte. Totalt i BORI-konsernet er det 75 ansatte.

Kompetanseutvikling i hele organisasjonen har kontinuerlig fokus. BORI BBLs arbeidsmiljøutvalg opptre 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 2019. Totalt sykefravær viser 7,6%, som er en økning på 0,8%-poeng fra 2018, korttidsfraværet utgjør 3%. 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 46 ansatte i BORI BBL er det 32 kvinner og 14 menn. I ledergruppen på 4 personer er det 3 kvinner og 1 mann. I BORI BBLs styre på 9 personer er det 3 kvinner og 6 menn.

MILJØ

BORI BBL forurenser 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 forurenser eller skader det ytre miljøet. BORI BBL prioriterer fremtidsrettede og miljøvennlige løsninger.

SAMFUNNSENKASJEMENT

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. 31.12.2019. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er tilstede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

11. mars 2020 ble COVID-19 (Koronavirus) erklært som en global pandemi av WHO (verdens helseorganisasjon). I Norge har regjeringen iverksatt de mest inngripende tiltakene vi har opplevd i fredstid. Det påvirker oss alle – på mange måter.

Konsekvensene pandemien og de tilhørende tiltakene påfører norsk samfunns- og næringsliv er vanskelige å forutsi. At kundenes behov og ønsker endres må vi kunne forvente.

Pandemien vil påvirke vår omsetning i 2020 som følge av at norsk næringsliv vil bli rammet. Per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet er det vanskelig å estimere konsekvensene, da dette i tillegg avhenger av myndighetenes tiltak og effekten av disse. Vi har imidlertid tatt de grep vi finner

nødvendig for å sikre at vi kommer oss gjennom denne perioden til det beste for våre ansatte, til det beste for våre kunder og til det beste for samfunnet.

BORI BBL har solid økonomi, en solid posisjon i sitt primære nedslagsfelt og medarbeidere med høy kompetanse, men pandemien COVID-19 vil bremse opp aktiviteten i foretaket, og vil i første omgang redusere resultatet i 2020.

DISPONERING AV ÅRSRESULTATET

Årets resultat kr 141.768.905 foreslås tillagt annen egenkapital.

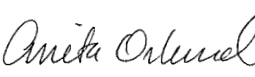
Styret takker medlemmene for bred oppslutning, og takker samtidig ledelsen og ansatte i BORI BBL for motivert og engasjert innsats gjennom nok et begivenhetsrikt år.

Lillestrøm, 31. desember 2019 / 20. april 2020
I styret for BORI BBL


Age Lien
Styreleder

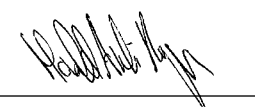

Grete Orderud
Nestleder

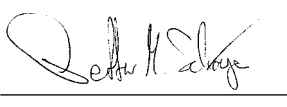

Anita Westby Bjerke
Styremedlem

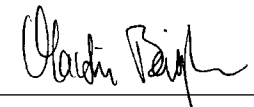

Anita Orlund
Styremedlem


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

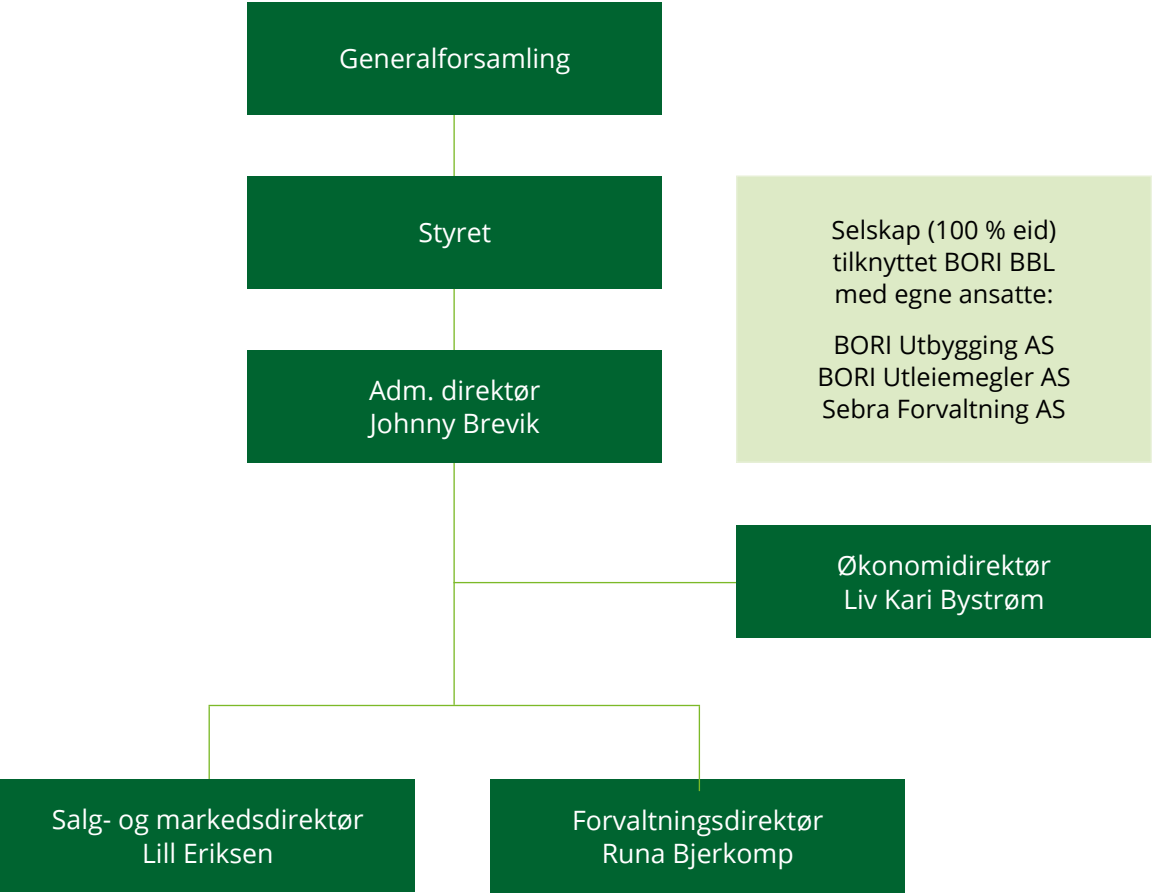


Martin Bergåker
Ansattevalgt
representant



Johnny Brevik
Adm. direktør

Organisasjonskart



BORI BBL er
medlem av

NBBL

Ved omsetning av tilknyttede
BORI-leiligheter, ble forkjøpsretten
benyttet ved

10 %

av salgene.

Boligbyggelaget BORI BBL 2019

BORI BBL – EID AV MEDLEMMER

BORI BBL er et samvirkeforetak eid av hvert enkelt medlem. Våre medlemmer og samvirkemodellen er en viktig forutsetning for den veksten vår organisasjon har hatt gjennom sine 75 år.

BORI BBL er i dag et av de største boligbyggelagene i Norge, målt i antall boligselskap til forvaltning. BORI BBL har i dag ca. 36.000 medlemmer, som har forkjøpsrett ved 1. gangs omsetning i BORI BBLs egne boligprosjekter, til nye boliger i samarbeidsprosjekter, og til brukte boliger i tilknyttede sameier og borettslag.

Gjennom vårt samarbeid med 22 andre boligbyggelag, kan våre medlemmer benytte seg av sin forkjøpsrett en rekke steder i Norge. Som BORI-medlem har du på denne måten forkjøpsrett til i overkant av 63.000 boliger nasjonalt.

I tillegg til forkjøpsretten til bolig, tilbyr BORI flere andre medlemsfordeler som gir rabatter og bonusinntjening hos en rekke nasjonale og lokale leverandører.

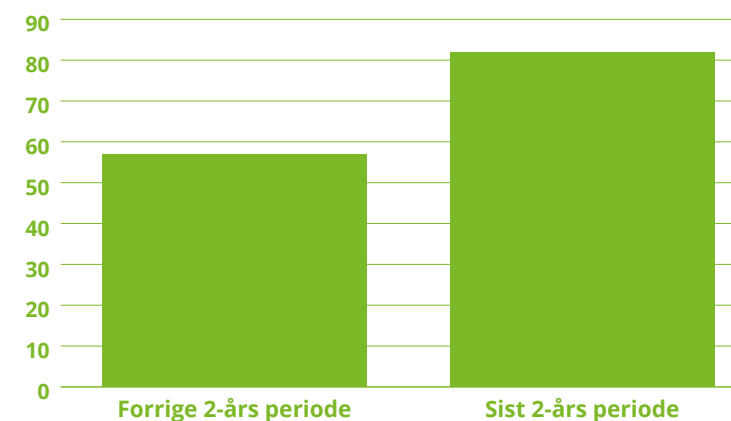
All verdiskaping som gjøres i BORI BBL eies av medlemmene.

NYE BOLIGER FOR FREMTIDEN

All utbygging i BORI BBLs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS. BORI Utbygging AS er ansvarlig for å gjennomføre all byggevirkksomhet, 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 er et heleid selskap av BORI BBL. Selskapet har som formål: "å forestå utvikling og utbyg-

ging, samt erverv, forvaltning og utleie av fast eiendom, og virksomhet som hører naturlig sammen med dette, herunder deltakelse i andre selskaper". BORIs primærområder for boligutvikling er Romerike og Østfold, men Asker, Bærum, Ski og Ås vil i den nærmeste tiden være aktuelle å se nærmere på, og senere landet for øvrig i takt med at BORI gradvis blir en nasjonal aktør. SSB 2018 anslår en befolkningsvekst på Romerike de nærmeste 20 årene på 3.705 innbyggere per år. Tilsvarende er befolkningsveksten i kommunene Moss, Fredrikstad og Sarpsborg i Østfold anslått til 1.327 innbyggere per år. Videre er befolkningsveksten i de øvrige nevnte områdene anslått til 1.966 innbyggere per år. I sum indikerer anslått befolkningsvekst på ca. 7.000 innbyggere per år, et årlig boligbehov på ca. 3.500 boliger i nevnte områder frem til 2040.



Salgsutvikling etablering/seksjonering og forretningsførsel for nyboligprosjekter

BORI sin prosjektportefølje har et utviklingspotensial per tid på i overkant av 5.000 boliger.

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

BOLIGER PÅ FORKJØPSRETT

BORIs medlemsmasse er en verdifull markedskanal for de regionale og nasjonale 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 enda flere nye boliger på forkjøpsrett, over hele Norge.

BORI BBLs medlemmer har forkjøpsrett til 13.491 bruktboliger i tilknyttede boligselskap 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 22 andre boligbyggelag, slik at våre medlemmer tilbys forkjøpsrett på over 63.000 bruktboliger i tilknyttede boligselskap i Norge. Boliger på forkjøpsrett og mer informasjon om felles forkjøpsrett er å finne på www.bori.no.

SPISSKOMPETANSE INNEN SEKSJONERING OG ETABLERING

I BORI BBL har vi et eget salgsteam med spisskompetanse tilrettelagt for å imøtekomme de behov boligutviklere har knyttet til nye boligselskap og kombinasjonsbygg. Våre ansatte har blant annet erfaring innen prosjektmegling, har gjennomført ca. 200 seksjonerings og etableringer de senere årene, og som boligforvaltere vet de hva som fungerer når boligselskapene skal inn i driftsfasen.

BORI BBL leverer tjenester til nær 40 utbyggere av store og mellomstore boligprosjekter over hele Norge. Vi opplever stor etterspørsel nasjonalt etter vår spisskompetanse i nyboligmarkedet.

PÅLITELIG OG KVALITETSORIENTERT FORVALTNINGSSPESIALIST

BORI BBL hadde pr 31.12.2019 forretningsføreravtale med 522 selskaper med 22.400 boliger. Totalt har BORI-konsernet 701 selskaper til forvaltning.

I 2019 har vi etablert vårt første tilknyttede boligsameie, med forkjøpsrett for medlemmer. 20 selskaper er innfaset i løpet av året, mens antall nye oppdragsavtaler tegnet i 2019 er 50. Nye oppdragsavtaler igangsettes ved utløp av oppsigelsestid hos tidligere



kundetilfredshet med BORIs forretningsførsel.



BORI forvalter totalt 701 selskaper.



BORI BBL er ISO 9001:2015 sertifisert.

forretningsfører eller ved ferdigstilling og innflytting i nybygde boligselskaper. I år som i tidligere år har hoveddelen av nye kunder bestått av nybygde sameier, men vi ser at borettslagsmodellen nå benyttes i flere nye prosjekter.

BORI BBL er ISO 9001:2015 sertifisert, med siste resertifisering høsten 2019. Med årets kundemåling, som viser en kundetilfredshet på 92%, har vi igjen fått dokumentert at våre leveranser er av meget god kvalitet og til stor nytte for våre kunder. Vi takker for verdifulle tilbakemeldinger, som vi benytter i arbeidet med utvikling av våre leveranser og tjenester.

STORKUNDEFORDELER

BORI BBL tilbyr flere storkundefordeler, i form av gode betingelser og/eller rabatter, for forvaltede borettslag og sameier. Informasjon om storkundefordelene er å finne på www.bori.no og i styreportalen. I tillegg informeres det om storkundefordelen via Facebook og i elektronisk nyhetsbrev, sistnevnte sendes ut 1 gang pr måned til alle styremedlemmer i BORIs forvaltede boligselskap. Storkundefordelene er relatert til de behov borettslag og sameier har, og er alt fra forsikringer, revisjon, bank- og juridiske tjenester, strøm, TV/bredbånd m.fl.

KUNDEPORTAL

I 2019 har BORI BBL kunnet tilby ny og etterspurt funksjonalitet i portalløsning for styret i boligselskap. Styrene kan nå, blant annet, kommunisere med andels- og seksjonseiere via epost og sms gjennom styreportalen. I styreportalen finnes i tillegg informasjon om kvalitetssikrede samarbeidspartnere som leverer boligrelaterte tjenester som revisjon, forsikring, tv/bredbånd, strøm m.m. Nytt fra 2020 vil være at våre kunder vil få tilgang til bank-tjenester til svært konkurransedyktige vilkår, gjennom den nyetablerte BoligBanken ASA.

Borettslagenes Sikringsordning AS er leverandør av sikringsordning mot tap på felleskostnader i borettslag som har forretningsføreravtale med et boligbyg-

gelag. Våre tilknyttede borettslag er kollektivt sikret gjennom ordningen, mens frittstående borettslag kan tegne forsikring individuelt. Ordningen representerer en trygghet for andelseierne, for at man slipper å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Sikringsordningen er en etterspurt tjeneste i markedet, som fra lovgivers side er ansett som så viktig for andelseierne at borettslagsloven har bestemmelse om at eventuell oppsigelse av ordningen krever generalforsamlingsvedtak.

BOLIGBANKEN ASA – MARKEDETS BESTE BANK- OG FINANSTJENESTER

BoligBanken har i 2019 hatt stort fokus på å tilegne seg kunnskap og innsikt om boligbyggelagsbransjen via, blant annet, BORIs ansatte. Denne innsikten og kunnskapen har gitt BoligBanken et meget godt grunnlag for å bygge løsninger som er tilpasset BORI og deres forvaltede boligselskapers behov.

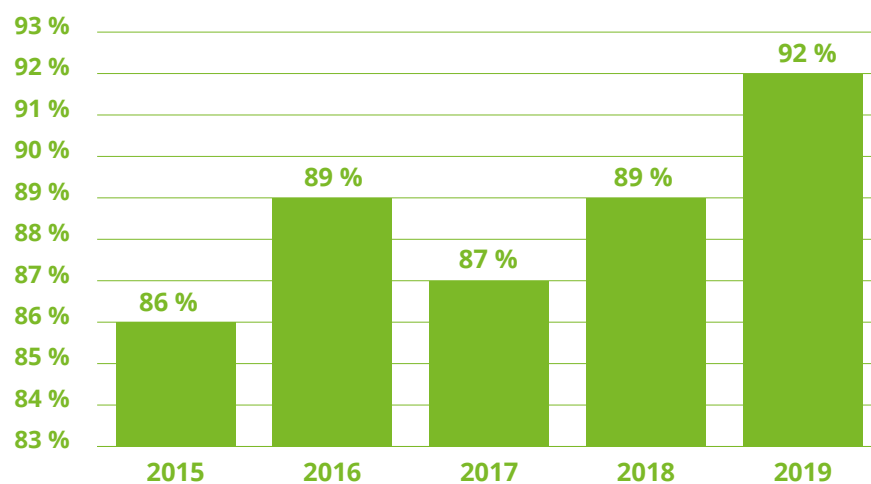
BoligBankens målsetning er å bygge den banken boligbyggelagene og deres forvaltede boligselskaper ønsker seg. Det vil blant annet si en bank som tilbyr boligselskapene svært gode betingelser på lån og sparing. Dette skal BoligBanken oppnå gjennom at de, i motsetning til andre banker, har boligbyggelagene som distributører og markedsførere. Boligbanken kan

da holde kostnadene langt under tradisjonelle banker, og i så måte overlevere denne besparelsen til boligselskapene i form av gode priser på banktjenester og -produkter.

For alle medlemmer av boligbyggelagene, knyttet til BoligBanken, vil det etter hvert tilbys sparekonti med svært gode betingelser. Dette vil medlemmene enkelt selv kunne opprette via BoligBankens hjemmeside.

I løpet av 2020 vil BoligBankens hjemmeside bli lansert. Her vil kunder finne informasjon om bankens produkter, tjenester og løsninger. Bruk av Finanstilsynets konsesjon og oppstart av BoligBanken blir forskjøvet med bakgrunn i pandemien COVID-19. Alle boligselskap og medlemmer vil kunne åpne sparekonti fra første dag. På utlånssiden vil BoligBanken den første tiden i hovedsak fokusere på å refinansiere eksisterende lån for boligselskaper.

Etterhvert vil BoligBanken kunne tilby alle boligselskap gode lånevilkår. Kort tid etter oppstart vil BoligBanken, via boligbyggelagene, ta kontakt med et utvalg boligselskap med tilbud om inngåelse av kundeforhold. BoligBanken håper da at alle som blir kontaktet ønsker å bli kunde, slik at BoligBanken i neste omgang kan hjelpe enda flere boligselskap.



Kundetilfredshet forretningsførsel BORI BBL

TRYGG OG EFFEKTIV LEIE- OG UTLEIEPROSSESS

BORI Utleiemegler AS, et heleid datterselskap av BORI BBL, tar forvaltningsoppdrag på hele Østlandet, fra både privateiere og gårdeiere. Implementering av en kostnadseffektiv driftsform og ansettelse av ny megler i starten av 2018 ga en økning i oppdragsmengden, som har vedvart i 2019. 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 REHABILITERINGSJOBBER

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

BORI BBL leverer et digitalt HMS-program, skreddersydd 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 boligsels-



Bærekraftig forbruk og produksjon gjennom donasjon til veldedig formål

skapene er gamle og har et vesentlig vedlikeholdsetterlep. I 2019 har det vært fokus på å styrke og kommunisere denne typen tjenester til BORI BBLs forvaltede boligselskap.

DRIFTSTJENESTER TILRETTELAGT FOR BOLIGSELSKAP

Driftstjenester, som blant annet vaktmester- og renholdstjenester, 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 2019 har BORI BBL fortsatt å tilby temakvelder og kurs for tillitsvalgte 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 digitalt via 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 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 www.boribolig.no.



Bidrag fra BORI-fondet.

no og kommuniseres ut via BORI BBLs medlemsmagasin og digitalt nyhetsbrev til medlemmer.

Gode tilbud
BORI-medlemskapet innebærer forkjøpsrett til nye og brukte, tilknyttede 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.

Bærekraftig forbruk og produksjon
Siden 2011 har eventuelle overskudd etter BORIs juleforestilling for BORIs medlemmer, blitt donert bort til et velddedig formål. Hvilket velddedig formål som skal motta midlene, avgjøres via avstemming blant BORIs medlemmer. Avstemmingen kommuniseres via BORI-magasinet, nyhetsbrev og sosiale medier og selve avstemmingen avvikles via Facebook. BORI BBL og

BORIs medlemmer og eiere støtter på denne måten opp om FNs bærekraftsmål nr. 12: Ansvarlig forbruk og produksjon.

Overskuddet på kr. 40.400 etter juleforestillingen 2019, gikk til den humanitære organisasjonen Dråpen i Havet, som har som formål å yte støtte til mennesker på flukt, samt å spre informasjon om flyktninger og migranternes livssituasjon. BORI støtter opp om Dråpen i Havets uttalelse om at «litt er mange ganger mye bedre enn ingenting».

Gjennom BORI-fondet ønsker BORI å bidra til å skape et godt bo- og oppvekstmiljø for barn og unge i de lokalsamfunn hvor våre medlemmer og boligselskap befinner seg. Informasjon om BORI-fondet og hvordan søke er å finne på www.bori.no.

Kommunikasjon via multikanalstrategi
BORI BBL kommuniserer ut fra en multikanalstrategi, som innebærer å kommunisere og markedsføre oss mot eksisterende og potensielle medlemmer og kunder via flere forskjellige kanaler, både fysiske og digitale.

BORI jobber kontinuerlig med å kommunisere informasjon i en form som er lettforståelig og via kanaler som treffer samtlige segmenter innen vår medlemsmasse og kundeportefølje.

BORI BBLs markedskanaler når et stort antall mennesker regionalt, men også nasjonalt. 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, regionale 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.

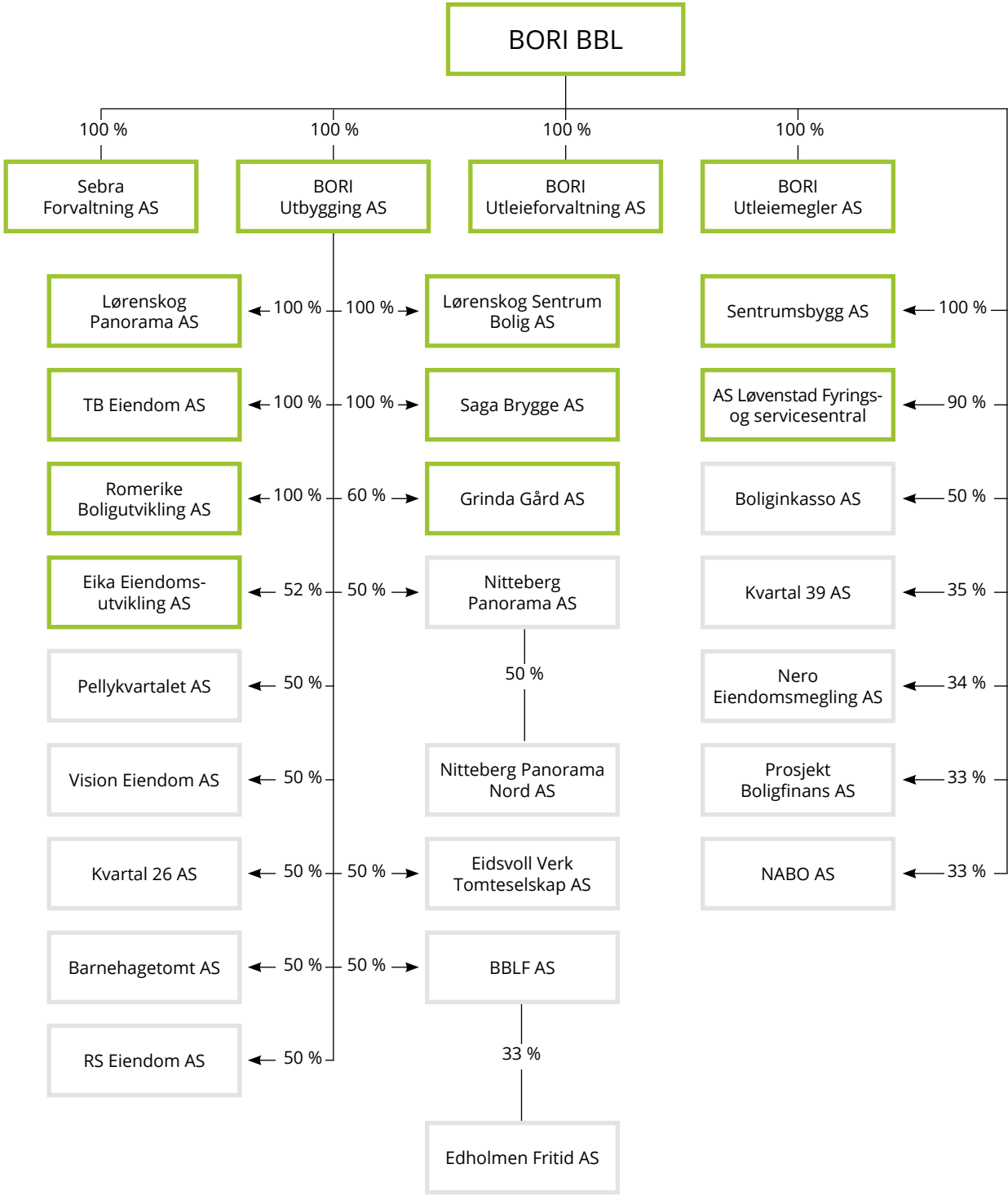
BORI BBL sender i tillegg ut et eget elektronisk nyhetsbrev til styremedlemmer i forvaltede boligselskap. Styrenytt inneholder blant annet nyheter relatert til deres kundeforhold, deres verv i boligselskap og tilbud fra BORI BBLs samarbeidspartnere som leverer tjenester tilrettelagt for boligselskap.

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 sine kjøp. Gjennom å registrere sitt betalings- eller kredittkort får BORI-medlemmer tilgang til å tjene bonus på flere av sine kjøp i tillegg til rabatt. Mange medlemmer har allerede tjent flere tusen kroner gjennom bonus på sine kjøp. Registrering av betalings- eller kredittkort gjøres via BORI BBLs hjemmeside www.bori.no.

Selskapsoversikt

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 i tillegg angitt i figuren under.

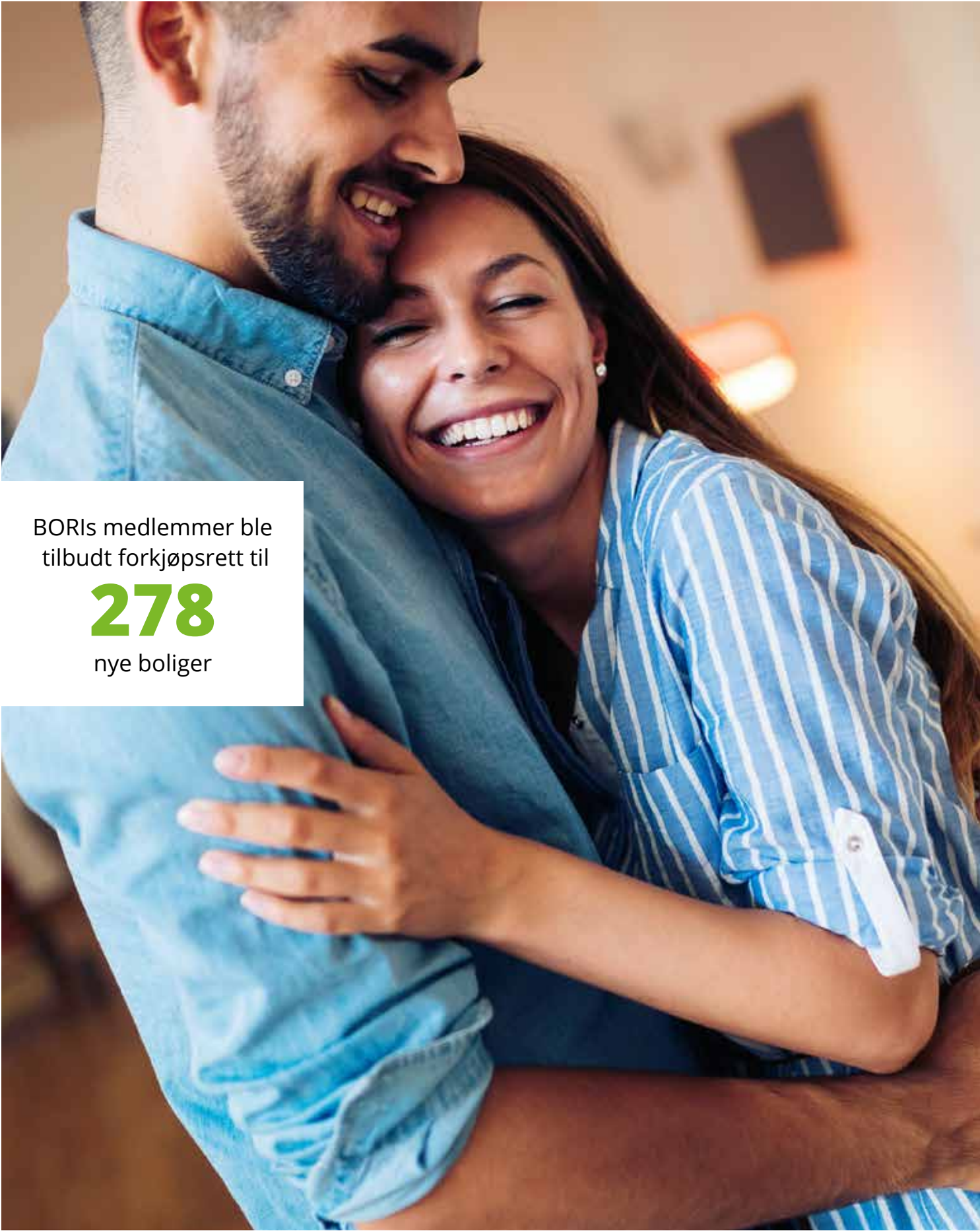




BORIs medlemmer har
forkjøpsrett til

13.491

boliger i tilknyttede
boligselskap av BORI BBL
og ca. **63.000** totalt via
felles forkjøpsrett.



BORIs medlemmer ble tilbudt forkjøpsrett til

278

nye boliger

Resultatregnskap pr 31.desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2018	2019	NOTE	2019	2018	
INNETEKTER					
24 000 000	258 000 000	1	522 597 527	127 359 667	
0	0		4 574 635	3 367 694	
32 685 773	32 503 161		32 503 161	32 685 773	
39 019 325	41 152 968		55 843 036	53 610 049	
653 334	64 200		1 051 166	4 652 327	
3 152 508	2 533 043	5	10 284 626	5 936 814	
99 510 941	334 253 372		626 854 151	227 612 324	
KOSTNADER					
0	0		141 164	201 516	
5 228 453	74 717 766		296 835 591	98 368 467	
42 065 944	48 162 984	2	75 970 293	67 271 925	
25 386 954	37 126 321	2	44 651 471	33 853 085	
38 280	38 280	4,5	2 488 706	3 377 982	
72 719 631	160 045 351		420 087 225	203 072 975	
26 791 310	174 208 021		206 766 926	24 539 349	
FINANS					
663 132	1 741 507		0	0	
6 771 266	7 209 141		14 241 512	9 066 900	
0	0		0	0	
9 111	0		5 111 215	787 041	
7 425 286	8 950 649		9 130 297	8 279 859	
34 216 597	183 158 670		215 897 223	32 819 208	
-7 269 063	-41 389 765	3	-48 266 382	-7 211 950	
26 947 534	141 768 905		167 630 841	25 607 258	
0	0		-43 502	91 803	
26 947 534	141 768 905		167 674 343	25 515 455	
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER					
26 947 534	141 768 905				

Balanse pr 31.desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2018	2019		2019	2018	
EIENDELER			Note		
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Goodwill	4,5	1 422 577	3 035 946
0	0	Sum immaterielle eiendeler		1 422 577	3 035 946
Varige driftsmidler					
2 888 300	2 888 300	Bygninger og tomter		40 218 988	41 266 277
137 170	98 890	Maskiner, inventar, biler		218 384	449 838
3 025 470	2 987 190	Sum varige driftsmidler	5	40 437 372	41 716 115
Langsiktige fordringer					
30 265 953	93 115 916	Langs. fordringer mot konsernselskaper		0	0
9 015 619	9 815 619	Langsiktige fordringer		9 815 619	9 015 619
39 281 572	102 931 535	Sum langsiktige fordringer	6	9 815 619	9 015 619
Investeringer i aksjer og andeler					
54 921 140	60 048 697	Investering i datterselskaper			
6 639 066	17 149 812	Investering i tilknyttede selskaper		19 692 937	11 053 002
961 300	961 300	Aksjer og andeler		966 300	966 300
62 521 506	78 159 809	Sum investeringer i aksjer og andeler	7	20 659 237	12 019 302
104 828 548	184 078 534	Sum anleggsmidler		72 334 805	65 786 982
Omløpsmidler					
75 241 945	117 000	Prosjektkostnader	13	76 327 271	145 241 394
Kortsiktige fordringer					
0	0	Utført ikke fakturert produksjon	13	345 975 256	88 581 450
8 006 059	2 241 175	Kundefordringer	8	4 134 920	9 462 196
2 359 783	691 169	Korts. fordringer mot konsernselskaper	8	0	0
27 501 962	163 325 019	Andre kortsiktige fordringer		192 157 302	55 079 213
37 867 804	166 257 363	Sum kortsiktige fordringer		542 267 478	153 122 859
59 369 532	87 043 322	Kontanter og bank	9	117 827 811	90 217 382
172 479 281	253 417 685	Sum Omløpsmidler		736 422 560	388 581 635
277 307 829	437 496 219	SUM EIENDELER		808 757 365	454 368 617

MORSELSKAP			KONSERN		
2018	2019		2019	2018	
EGENKAPITAL OG GJELD			Note		
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
15 786 626	16 277 776	Andelskapital	10	16 277 776	15 786 626
Opptjent egenkapital					
0	0	Fond for vurderingsforskjeller		0	0
197 994 405	339 763 310	Annen egenkapital	10	402 791 935	231 539 934
197 994 405	339 763 310	Sum opptjent EK majoritetsinteresser		402 791 935	231 539 934
Minoritetsinteressens andel av EK					
213 781 031	356 041 086	Sum egenkapital		420 017 781	248 718 916
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Pensjonsforpliktelser	11	0	0
9 538 931	550 060	Utsatt skatt	3	11 932 054	10 637 380
9 538 931	550 060	Sum avsetning for forpliktelser		11 932 054	10 637 380
Langsiktig gjeld					
0	0	Pantelån/finansieringslån	12	43 735 104	136 586 346
Kortsiktig gjeld					
0	0	Byggelån		200 940 934	0
1 073 626	743 003	Leverandørgjeld	8	18 959 262	17 518 766
6 589 641	48 911 830	Betalbar skatt	3	49 198 801	7 081 321
3 606 502	2 135 138	Skyldige offentlige avgifter		4 367 157	4 859 177
34 321 341	6 575 991	Kortsiktig gjeld konsernselskaper	8	0	0
8 396 757	22 539 111	Annen kortsiktig gjeld		59 606 272	28 966 710
53 987 867	80 905 073	Sum kortsiktig gjeld		333 072 426	58 425 974
277 307 829	437 496 219	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		808 757 365	454 368 617

Lillestrøm, 31. desember 2019 / 20. april 2020


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 Bråvik, Adm. dir.

Kontantstrømanalyse

MORSELSKAP			KONSERN	
2018	2019		2019	2018
27 066 557	183 158 670	Ordinært resultat før skattekostnad	215 897 223	32 819 207
-1 351 511	-6 589 641	Periodens betalte skatt	-7 081 321	-1 836 428
38 280	-38 280	Ordinære avskrivninger	2 488 706	3 377 982
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-18 771 547
0	0	Tap/gevinst ved avgang datter konsern	0	-612 986
0	0	Endring i pensjonsforpliktelser	0	0
-6 864 967	5 764 884	Endring i kundefordringer	5 327 276	-3 621 216
-19 573 532	75 124 945	Endring i prosjekter	-188 479 683	-75 878 243
425 300	-330 623	Endring i leverandørgjeld	1 440 496	10 293 822
9 452 683	-150 619 049	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-100 980 175	13 050 104
9 192 808	106 470 906	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-71 387 478	-41 179 305
0	0	Tilgang varige driftsmidler	-143 000	-480 930
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Innbetaling ved avgang datter konsern	0	0
0	0	Korreksjon kostpris tomt	0	0
5 072 643	-63 649 963	Endring i langsiktige fordringer	-800 000	-2 700 000
-5 681 683	-15 638 303	Endring i andre investeringer	-8 639 935	1 425 484
-609 040	-79 288 266	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-9 582 935	-1 755 446
455 175	491 150	Innbetaling av andelskapital	491 150	455 175
0	0	Endring av egenkapitalen v/fusjon	0	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	0	0
0	0	Endring av langsiktig gjeld	-92 851 242	66 303 652
0	0	Netto endring i kassekreditt/ byggelån	200 940 934	0
455 175	491 150	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	108 580 842	66 758 827
9 038 943	27 673 790	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	27 610 429	23 824 076
50 330 589	59 369 532	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	90 217 382	66 393 306
59 369 532	87 043 322	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	117 827 811	90 217 382



BORI BBL er
sertifisert etter
ISO
9001:2015

Regnskapsprinsipper

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

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, 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.

INNTEKTER

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/eierseksjonssameier eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag/eierseksjonssameier 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 vur-

deres 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 /eierseksjonssameiet.

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 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 kontantstrømsoppstilling.

Noter

NOTE 1: INNTEKTER FRA PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING

MORSELSKAP			KONSERN	
2018	2019	PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING	2019	2018
24 000 000	258 000 000	Salg av byggeprosjekter	517 286 793	126 161 451
0	0	Prosjektledelse	5 310 734	1 198 216
24 000 000	258 000 000	Totalt	522 597 527	127 359 667

NOTE 2: LØNN OG GODTGJØRELSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2018	2019	LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER	2019	2018
31 652 530	35 829 287	Lønn	58 251 902	52 471 501
4 985 408	5 569 839	Arbeidsgiveravgift	8 602 379	7 869 298
3 162 233	3 426 589	Pensjonskostnader	4 904 491	4 530 565
2 265 774	3 337 269	Andre ytelser	4 211 521	2 400 561
42 065 944	48 162 984	Totalt	75 970 293	67 271 925

Morselskapet hadde pr 31.12.19 ansatt 46 personer.
Konsernet hadde pr 31.12.19 ansatt totalt 75 personer.

Ytelser til ledende personer

ADMINISTRERENDE DIREKTØR		TILLITSVALGTE OG REVISOR	
Lønn	2 086 564	Styret	1 078 900
Pensjon	172 445	Godtgjørelse til revisor for lovpålag revisjon ekskl. mva.	119 000
Andre ytelser	514 913	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.	61 887
Totalt	2 773 922		

NOTE 3: SKATT

MORSELSKAP			KONSERN	
2018	2019	ÅRETS SKATTEKOSTNAD FORDELER SEG PÅ	2019	2018
8 279 299	50 378 636	Betalbar skatt	50 668 127	8 770 979
46 590	0	Korreksjon fra forrige års avsetning	0	46 590
-1 056 825	-8 988 871	Endring i utsatt skatt	-2 401 745	-1 605 618
7 269 063	41 389 765	Sum skattekostnad	48 266 382	7 211 950

Avgitt konsernbidrag 2019 utgjør kr 6 573 791. Betalbar skatt i balansen er redusert med kr 1 446 234.
I betalbar skatt inngår 0,15 % formuesskatt, kr 666 367.

MORSELSKAP		
2018	2019	BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG
34 216 596	183 158 670	Resultat før skatt
-1 875 597	-24 430	Permanente forskjeller
2 709 724	0	Endringer i midlertidige forskjeller
35 050 723	183 134 240	Årets skattegrunnlag før avgitt konsernbidrag

MORSELSKAP			KONSERN	
2018	2019	GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT	2019	2018
-1 045 328	1 709 405	Anleggsmidler	18 052 227	14 432 070
2 544 175	0	Oppjustert verdi v/fusjon 2006	0	2 544 175
40 871 344	0	Omløpsmidler	69 566 726	58 083 782
0	0	Pensjoner	0	0
0	0	Garantiavsetninger	-4 456 019	-2 644 638
988 587	790 868	Gevinst/tapskonto	1 243 500	1 554 379
0	0	Regnskapsmessige avsetninger	0	-2 121 433
0	0	Underskudd til fremføring	-30 169 825	-23 496 613
43 358 778	2 500 273	Totalt	54 236 609	48 351 722
9 538 931	550 060	Utsatt skatt	11 932 054	10 637 380

NOTE 4: GOODWILL

Goodwill i konsernregnskapet tilskrives merverdi ved kjøp av aksjer i Sebra Forvaltning AS.
Goodwill avskrives lineært over 5 år.

NOTE 5: ANLEGGSMIDLER

MORSELSKAP	BOLIGER	TOMT	INVENTAR OG MASKINER	BIL	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.19	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Tilgang	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.19	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.19				92 510	92 510
Balanseført verdi pr. 31.12.19	288 300	2 600 000	-	98 890	2 987 190

Årets avskrivninger				38 280	38 280
Økonomisk levetid		50-66 år	3-5 år	5 år	

KONSERN	BYGNING/ BOLIG	TOMT	INVENTAR OG MASKINER	GOODWILL	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.19	51 706 703	8 375 914	1 473 686	8 862 737	70 419 040
Tilgang			143 000		143 000
Avgang			-		-
Anskaffelseskost pr. 31.12.19	51 706 703	8 375 914	1 616 686	8 862 737	70 562 040
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.19	19 863 629	-	1 398 302	7 440 160	28 702 091
Balanseført verdi pr. 31.12.19	31 843 074	8 375 914	218 384	1 422 577	41 859 950

Årets avskrivninger	673 450		191 112	1 624 144	2 488 706
Økonomisk levetid	opptil 66 år	50-66 år	3-5 år	5 år	

NOTE 6: LANGSIKTIGE FORDRINGER

MORSELSKAP			KONSERN	
2018	2019	LANGSIKTIG FORDRINGER MOT KONSRNSELSKAPER	2019	2018
30 265 953	93 115 916	Langsiktig lån BORI Utbygging AS		
Langsiktige fordringer				
9 015 619	9 815 619	Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	9 815 619	9 015 619
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
39 281 572	102 931 535	Totalt langsiktige fordringer	9 815 619	9 015 619

Lån til datterselskap renteberegnes med 3%.
Lån til Kvartal 39 AS, kr 9 815 619, 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	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
NERO Eiendomsmegling AS	Lillestrøm	34 %	34 %	5 454 771
Prosjekt Boligfinans AS	Lillestrøm	33 %	33 %	6 415 834
NABO AS	Sandvika	33 %	33 %	4 365 746
Totalt				17 149 812

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

INVESTERING I DATTERSELSKAPER – KONSERN			
SELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMMEAN- DEL
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 %
Kvartal 39 AS	Lillestrøm	35 %	35 %
NERO Eiendomsmegling AS	Lillestrøm	34 %	34 %
Edholmen Fritid	Lillestrøm	33 %	33 %
Prosjekt Boligfinans AS	Lillestrøm	33 %	33 %
NABO AS	Sandvika	33 %	33 %
Totalt			

INVESTINGER I TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER ETTER EGENKAPITALMETODEN – KONSERN				
SELSKAP	EIERANDEL	ANDEL EK 2018	ANDEL RESULTAT 2018	BOKFØRT VERDI I KONSERN 2018
Nitteberg Panorama AS	50 %	-2 999 620	-296 980	0
Nitteberg Panorama Nord AS	50 %	-20 981	-43 246	0
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	11 288 476	3 352 281	11 288 477
Barnehagetomt AS	50 %	-26 458	-10 750	0
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	50 %	0	0	0
RS Eiendom Øst AS	50 %	603 882	-30 364	645 482
Pellykvartalet AS	50 %	203 283	-73 012	203 283
Boliginkasso AS	50 %	1 472 392	668 774	1 472 393
Kvartal 26 AS	50 %	2 408 388	1 909 750	2 412 750
Kvartal 39 AS	35 %	752 838	122 625	412 174
NERO Eiendomsmegling AS	34 %	342 451	310 781	342 451
Prosjekt Boligfinans AS	33 %	521 971	-3 055 933	521 971
Edholmen Fritid AS	33 %	-130 032	-10 856	0
NABO AS	33 %	2 393 956	-2 755 564	2 393 956
Totalt				19 692 937

NOTE 8: MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

MORSELSKAP		
2018	2019	KUNDEFORDRINGER I MORSELSKAP
454 008	19 674	Kundefordringer mot datterselskaper
0	0	Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper
Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper		
1 600 000	0	Fordring mot TB Eiendom AS
594 000	0	Fordring mot BORI Utleiemegler AS
165 783	691 169	Fordring mot BORI Utbygging AS
2 359 783	691 169	Totalt fordringer mot konsernselskaper
Gjeldsposter mot konsernselskaper		
7 772 643	6 575 991	Gjeld til konsernselskaper
0	23 602	Leverandørgjeld
7 772 643	6 599 593	Totalt kortsiktig gjeld mot konsernselskaper

NOTE 9: BANKINNSKUDD

MORSELSKAP		KONSERN		
2018	2019	BANKINNSKUDD	2019	2018
1 281 251	1 369 875	Bundne skattetreksmidler	2 571 901	1 687 905
36 005	36 005	Depositt	145 686	145 086
Kassekreditt				
5 000 000	5 000 000	Kreditramme for kassekreditt		

NOTE 10: EGENKAPITAL

MORSELSKAP		
2018	2019	ANDELSKAPITAL
15 331 451	15 786 626	Andelskapital 01.01
455 175	491 150	Årets endring i andelskapital (inn- og utmeldinger)
15 786 626	16 277 776	Andelskapital 31.12.
Opptjent egenkapital		
171 046 872	197 994 405	Annen egenkapital pr. 01.01
26 947 534	141 768 905	Årets resultat
197 994 405	339 763 310	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 2019 er kr 2 845 289.

NOTE 12: LANGSIKTIG GJELD, GARANTIFORPLIKTELSE OG PANTSTILLELSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2018	2019	GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR	2019	2018
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11 740 360	112 556 960
Gjeld sikret ved pant				
0		Gjeld til kredittinstitusjoner	238 934 988	131 193 742
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
75 241 945	0	Fordringer/ Prosjekter	379 555 457	108 006 774
0	0	Bygninger og tomter	15 078 300	30 837 994
0	0	Maskiner og inventar	0	0
75 241 945	0	Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	394 633 757	138 844 768
Garanti og sikkerhetsstillelser				
119 400 000	42 733 333	Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper	42 733 333	119 400 000
8 000 000	8 000 000	Pantstillelser	8 000 000	8 000 000

NOTE 13: PROSJEKTER

MORSELSKAP		KONSERN		
2018	2019		2019	2018
75 241 945	117 000	Prosjektkostnader	76 327 271	145 241 394
0	0	Utført, ikke fakturert produksjon	345 975 256	88 581 450

NOTE 14: HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

11. mars 2020 ble Koronaviruset erklært som global pandemi av WHO (verdens helseorganisasjon). I Norge har regjeringen iverksatt de mest inngripende tiltak vi har opplevd i fredstid. Det påvirker oss alle – på mange måter. Konsekvensene pandemien og de tilhørende tiltakene påfører norsk samfunns- og næringsliv er vanskelige å forutsi. At kundenes behov og ønsker endres må vi kunne forvente. Det er i tillegg ventet at pandemien vil kunne påvirke vår omsetning i 2020 som følge av at norsk økonomi vil bli rammet. Per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet er det vanskelig å estimere konsekvensene da dette i tillegg avhenger av myndighetenes tiltak og effekten av disse. Vi har imidlertid tatt de grep vi finner nødvendig for å sikre at vi kommer oss gjennom denne perioden til det beste for våre ansatte, til det beste for våre kunder og til det beste for samfunnet.



BORI BBL er et
autorisert
regnskapsførerselskap
og medlem av
Regnskap Norge.



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 141 768 905 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 167 674 343. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 2019 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 2019 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.

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.

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



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 avviklet.

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 bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 20. april 2020
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





BORI-konsernet fikk et
resultat før skatt på

215.897.223
millioner kroner.

BORI BBLs egenkapital
var ved årets slutt på

356.041.086
kroner.

BORI-konsernets
samlede omsetning
var ved årets slutt

626.854.151
kroner.

Kontakt oss for mer informasjon om:

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

