



Årsrapport 2020

INNHold

06
Adm. direktør

08
Styrets beretning

14
Styret

15
Organisasjonskart

18
Boligbyggelaget
BORI BBL

25
Selskapsversikt

29
Resultatregnskap

30
Balanse

32
Kontantstrømanalyse

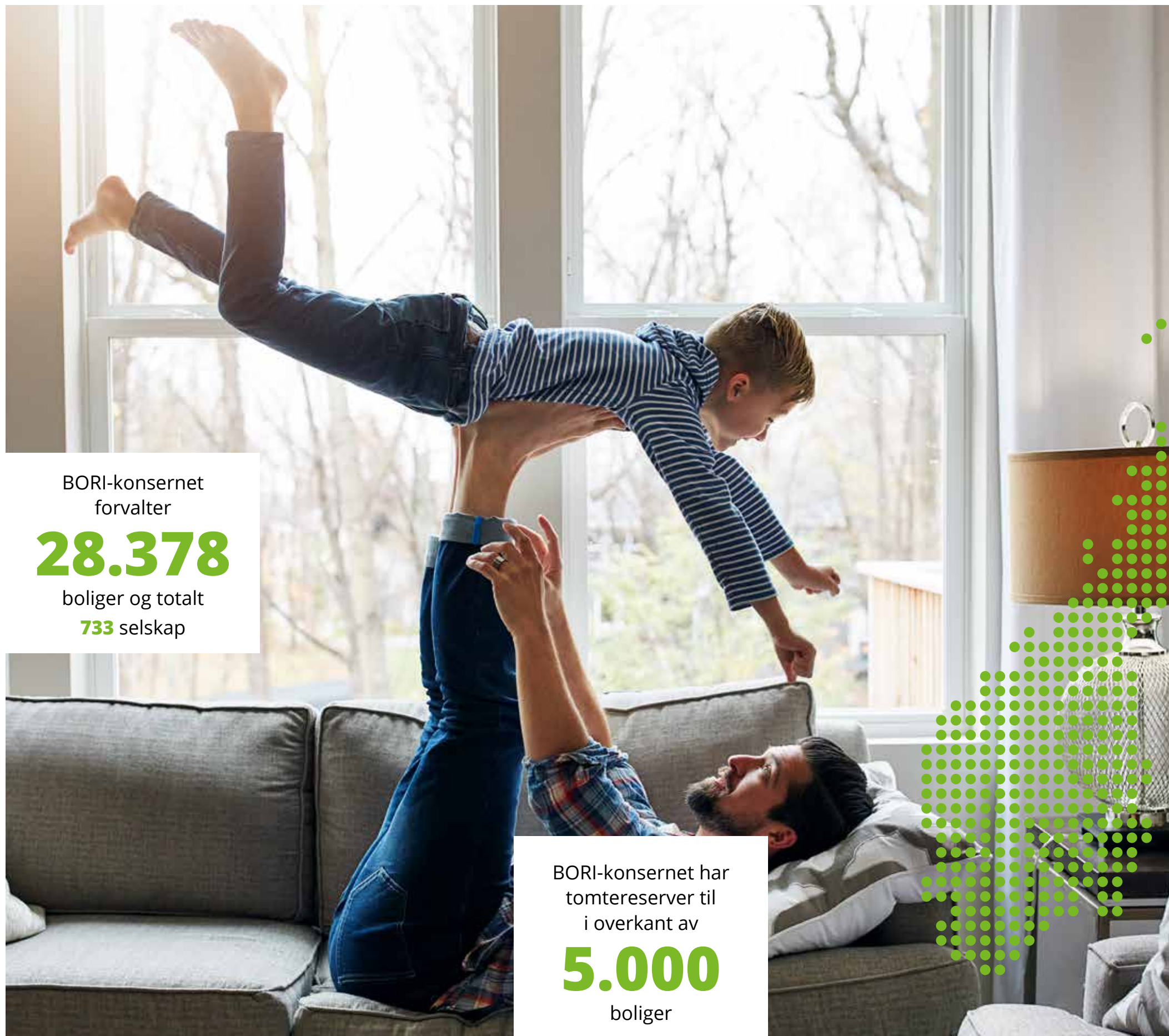
34
Regnskapsprinsipper

36
Noter

44
Revisors beretning

Antall
BORI medlemmer var
36.244
ved årets slutt





BORI-konsernet
forvalter
28.378
boliger og totalt
733 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).

Verdiskaping for våre medlemmer

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 medlemmer. BORI BBL er en kompetansebedrift med ISO 9001:2015 sertifisering fra DNV GL.

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

BORI skal 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 i hele Norge. 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 FREMTIDIGE BEHOV

Vi i BORI er opptatt av å tilby våre medlemmer hjem som er tilrettelagt for fremtidige behov. 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 søkes tilrettelagt for å imøtekomme behov i hele vår medlemsmasse.

PÅLITELIG FAGSPESIALIST

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 2020 har 44 selskap inngått avtale om

forretningsførsel med BORI. BORI BBL og datterselskapet Sebra Forvaltning AS forvalter nå samlet 733 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 bolig-selskap til forvaltning og antall boligutviklere som kunder, viser at markedet har tillit til våre leveranser.

KVALITET TIL KONKURRANSE-DYKTIGE BETINGELSER

Som boligforvalter og -utbygger har vi bidratt til å skape gode, trygge boliger siden 1946. BORI BBL er, som eneste boligbyggelag, sertifisert etter den anerkjente internasjonale kvalitetsnormen ISO 9001:2015 av DNV GL 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.

BORI BBL oppnådde høsten 2020 en kundetilfredshet på 94 %, en oppgang på 2 %-poeng fra 2019.

BORI GRUPPENS FORRETNINGS-OMRÅDER, BORI UTBYGGING AS

All boligutvikling og utbygging i BORIs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS. Med en tomtebank som kan gi mer enn 5000 boliger er BORI Utbygging AS i stor grad med på den generelle boligutviklingen, særlig på Romerike med

Lillestrøm, Eidsvoll og Jessheim som konkrete satsningsområder. Som et ledd i å oppnå BORIs visjon om å være en nasjonalt ledene aktør, vil viktige knutepunkt på Østlandet, inkludert Oslo, være satsningsområder knyttet til tomteakkvisisjon. I 2020 ble det, i samarbeid med AF Eiendom AS, ervervet en 19 mål stor tomt på Grorud i Oslo med potensial for utvikling av over 300 boliger. Knutepunkt i landet for øvrig vil være gjenstand for vurderinger knyttet til tomteakkvisisjon. Det ble i tillegg ervervet en 17,4 mål stor tomt i Rælingen kommune med potensial for utvikling av over 150 boliger.

BORI UTLEIEMEGLER AS OG BORI UTLEIEFORVALTNING AS

BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvaltning AS, begge datterselskaper av BORI BBL, ble lansert i 2015, har 2 ansatte og leier per i dag ut rundt 250 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

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.

NERO EIENDOMSMEGLING AS

BORI BBL eier 34 % i, og tilbyr eiendomsmegler tjenester fra Nero Eiendomsmegling AS, som er et PrivatMegleren-kontor i Lillestrøm. Kontoret solgte i løpet av året til sammen 712 boliger.

BOLIGBANKEN ASA

BORI BBL, Nedre Buskerud BBL og Asker og Bærum BBL står bak

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.*

etablering av BoligBanken ASA. BoligBankens hovedkontor er samlokalisert med BORI BBL i Lillestrøm. Lanseringen av BoligBanken ASA er utsatt til 2021 som følge av Covid-19 pandemien.

De siste årene har overskuddet i norske banker vært 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.

ØKONOMISK RESULTAT

Driften i BORI BBL er stabil, effektiv og forutsigbar. Det økonomiske resultatet i BORI BBL er bra med et driftsresultat for 2020 på kr. 9.541.779 mot kr. 174.208.021 i 2019, og et resultat før skatt for 2020 på kr. 11.592.805 mot kr. 183.158.670 i 2019. For BORI-konsern ble resultatet kr. 40.575.722 mot kr. 215.897.223 før skatt i 2019. I sum er de økonomiske resultatene for 2020 tilfredsstillende.

BOLIGMARKEDET – UFORUTSIGBART SOM FØLGE AV PANDEMI

Nyboligmarkedet i det sentrale Østlandet har gjennom hele 2020 variert fra relativt bra i Oslo, til nokså dårlig i de nordre delene av Romerike. Ullensaker kommune har opplevd stor arbeidsløshet på grunn av betydelig

reduksjon i aktiviteten på Oslo Lufthavn Gardermoen som følge av Covid-19 pandemien. Dette har slått uheldig ut på boligutviklingen på øvre Romerike i form av både tregt salg og reguleringsprosesser.

Til tross for et svingende marked er det en økning i antall omsatte boliger forvaltet av BORI. Det er omsatt 1.863 boliger i boligselskap forvaltet av BORI BBL, en økning på 6% fra 2019. Det uforutsigbare markedet har videre resultert i økt bruk av forkjøpsretten, hvor hele 16% av omsatte boliger ble tatt på forkjøpsrett, en økning på 5%-poeng fra 2019.

Det er en glede, hver dag, å få lede en organisasjon med stor endringsevne, og som er så kompetent, dedikert og målrettet – takk til alle ansatte for innsatsen i 2020, et spesielt og krevende år.

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

Lillestrøm, 20. april 2021



Johnny Brevik
Adm. direktør

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

Regional forankring og nasjonal leverandør

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

Fra å være en regional aktør på Romerike og indre Østfold, leverer vi nå boliger på forkjøpsrett og tjenester til boligselskap og utbyggere nasjonalt. Vårt formål er å skape verdier for medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og boligrelaterte tjenester. Størrelse og bredde i vår virksomhet gir grunnlag for å tilby de beste tjenestene til våre medlemmer og kunder. Vår geografiske plassering og tyngde av medlemsmasse gir oss det beste utgangspunktet for å utvikle oss til en fullverdig nasjonal leverandør av boligutvikling og boligrelaterte tjenester. Gjennom vekst som sikrer tyngde og bredde, skal BORI BBL også i årene som kommer være en nytenkende og kvalitetsbevisst aktør til beste for våre medlemmer og kunder.

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

BORI BBL er et boligbyggelag som eies av medlemmene. Vårt hovedkontor befinner seg i Bjørnsons gate 35 i Lillestrøm, og våre lokalkontor befinner seg 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 og utleiemegling. Gjennom deleide selskaper tilbyr morselskapet BORI BBL banktjenester, boligmegling og inkassotjenester. Gjennom

samarbeidsavtale med Toma Eiendomsdrift AS, tilbyr BORI BBL 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 ulike samarbeidspartnere. BORI BBL er eneste boligbyggelag i Norge som er sertifisert etter ISO 9001:2015

BORI-konsernet omfatter BORI BBL som morselskap med datterselskaper, som i henhold til regnskapsloven avlegger konsernregnskap. BORI BBL og våre datterselskaper er verktøy for å sikre økonomi og kompetanse for å bygge boliger, yte kvalitetsleveranser

og gode tilbud til våre medlemmer.

BORI BBL hadde 36.244 medlemmer ved utgangen av 2020. I løpet av 2020 fikk BORI BBL 1.790 nye medlemmer.

EGEN BYGGEVIRKSOMHET

All 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. Gjennom året har tomtebanken passert 5.000

boliger, og det jobbes med flere tomtereguleringer ulike steder på Romerike og i Oslo. 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 i 2020 overlevert 87 seniorboliger på Husebyhagen (Skedsmo-korset). 40 leiligheter i Elgtråkket i Blystadlia i Rælingen kommune kommer for salg våren 2021. Flere prosjekter legges ut for salg eller har planlagt byggestart i 2021, avhengig av reguleringsfremdrift og markedsutviklingen i de aktuelle områdene.

FORRETNINGSFØRSEL FOR SAMEIER OG BORETTSLAG

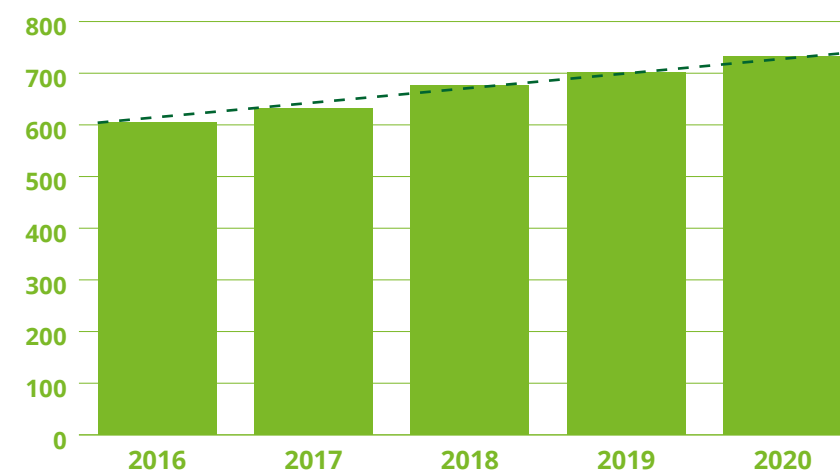
BORI BBL hadde pr 31.12.2020 en kundeportefølje bestående av 547 selskaper med 22 836 boliger. Totalt har BORI-konsernet 733 selskaper i porteføljen.

Av disse er 239 tilknyttede borettslag med forkjøpsrett for BORI BBLs

medlemmer. Porteføljen består av tilknyttede og frittstående borettslag og eierseksjonssameier, i tillegg til boligstiftelser, velforeninger og ulike typer fellesforetak.

BORI BBL har i 2020 hatt en vekst på ca. 1.700 boliger til forvaltning. Det er tegnet nye oppdragsavtaler med 44 selskaper. Hovedtyngden av disse er helt nye boligselskaper, som startes opp etter hvert som byggeprosjektene ferdigstilles og boligene overtas av kjøperne.

SEBRA Forvaltning AS er et heleid datterselskap i BORI, lokalisert på Ensjø i Oslo, som leverer forretningsførsel til 186 virksomheter. Av disse er 158 sameier og borettslag. Hovedtyngden av selskapene til forvaltning hos Sebra består av eierseksjonssameier, hvorav kombinerte selskap med bolig og næringsseksjoner utgjør en betydelig del. SEBRA Forvaltning AS hadde pr. 31.12.20 en omsetning på ca. 17 millioner kroner og har 17 ansatte. Hovedtyngden av kundene befinner seg i, eller med nær tilknytning til Oslo. Administrerende direktør i selskapet er Ingvild Falkenberg Udahl.



Figur 2 Utvikling – selskaper til forvaltning BORI konsern pr 31.12.2020



36.244
medlemmer i 2020.



44
nye oppdragsavtaler
inngått i 2020.

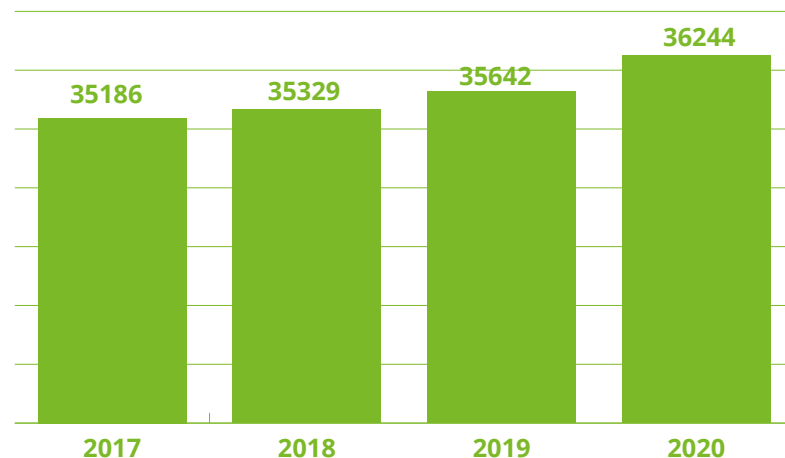


Forretningsfører for
547 boligselskaper
med tilsammen
22.836 boliger.

BORI BBL – vi leverer til: Boligutviklere – Boligselskap – Beboere

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 byggeleder	Boligmegling	Utleiemegling

BORI – en totalleverandør av boligrelaterte tjenester for boligutviklere, boligselskap og medlemmer



Figur 3 Medlemsutvikling Bori BBL

MEDLEMSFORDEL KUN HOS BOLIGBYGGELAG

Forkjøpsrett til nye og brukte boliger er en medlemsfordel som kun er mulig å få hos boligbyggelag som BORI BBL. Bruken av forkjøpsrett har økt med 5 %-poeng fra 2019 til 2020. I tillegg har medlemmer i BORI BBL forkjøpsrett i 22 andre boligbyggelag med til sammen ca. 63.000 boliger.

BORI BBL samarbeider med BBL Pivotal (tidligere Boligbyggelagenes 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.

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 storkundefordelene

via Facebook og i elektronisk nyhetsbrev, sistnevnte sendes ut en 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.

EIENDOMSMEGLING

BORI BBL har 34 % eierandel i Nero Eiendomsmegling AS. Selskapet har eget kontor i Lillestrøm og driver eiendomsmeglervirksomhet under merkevaren PrivatMegleren Lillestrøm. Selskapet har 23 ansatte og solgte 712 boliger i 2020, som er en økning på 23 % fra 2019.

UTLEIEMEGLING

BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvaltning AS er heleide datterselskap av BORI BBL. 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 og BORI Utleieforvaltning AS er samlokalisert med BORI BBL i Lillestrøm.

Selskapets portefølje har fortsatt å øke i 2020 og som følge av veksten vil det derfor i 2021 jobbes med å etablere flere kontorer og ansette nye meglere.

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 BORI BBL fra 2021 tilby forvaltede boligselskap gode banktjenester levert fra egen bank: Bolig-Banken ASA.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

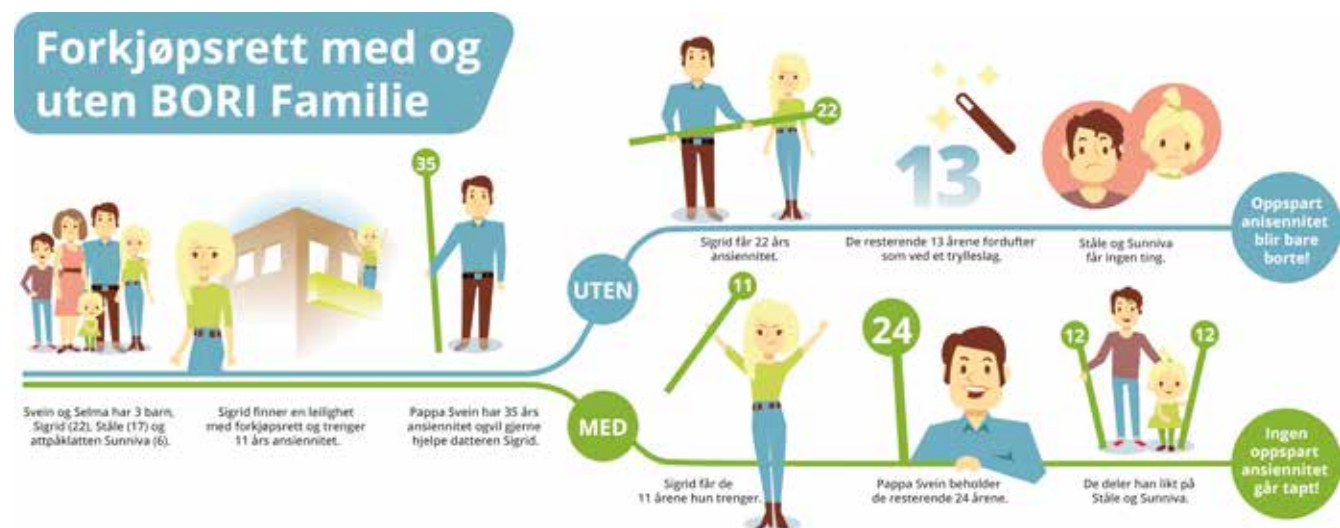
Driftsinntektene ble kr 83.856.377 for BORI BBL og kr 187.518.007 for BORI-konsern. Årsresultatet ble kr 8.816.010 for BORI BBL og kr 33.203.656 for BORI-konsern. Årets resultat på kr 8.816.010 foreslås tillagt annen egenkapital. BORI BBLs frie egenkapital utgjør pr 31.12.2020 kr 348.579.320. Selskapets andelskapital utgjør pr 31.12.2020 kr 16.827.701. Selskapets totalkapital utgjør pr 31.12.2020 kr 365.407.021. BORI-konsernets frie egenkapital utgjør pr 31.12.2020 kr 436.514.367. Konsernets totalkapital utgjør pr 31.12.2020 kr 454.338.155.

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 risiko-



Brøter Terrasse, Lillestrøm



eksponering. 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.

BORIs 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 risiko-vurderinger er integrert i beslutningsprosessene. Etablerte styringssystemer gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til framdrift, kostnads-effektivitet, 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 2020 var antallet ansatte i BORI BBL 45. I tillegg kommer BORI Utbygging AS, BORI Utleiemegleren AS og Sebra Forvaltning AS med til sammen 30 ansatte. Totalt i BORI-konsernet er det 75 fast ansatte.

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 4 personer er det 3 kvinner og 1 mann. I BORI BBLs styre på 9 personer er det 5 kvinner og 4 menn.

Det har vært behov for midlertidig ansatte i 2020 og 6 personer har vært innleid i løpet av året, hvorav 66,6 % av disse har vært kvinner. 5 av 6 årsverk ble gjort om til faste ansettelser. Ansatte i deltidsstilling utgjør 2,2 %, hvorav 100 % av disse er kvinner. Uttak av foreldrepermisjon i perioden fordeler seg på gjennomsnittlig 35,5 uker for kvinner og 0 uker for menn.

Kompetanseutvikling i hele organisasjonen har kontinuerlig fokus. BORI BBLs arbeidsmiljøutvalg opptre i samsvar med arbeidsmiljølovens bestemmelser. Det er etablert bedriftshelsetjeneste, pensjons- og forsikringsordninger, herunder også ansvarsforsikring for BORI BBLs styremedlemmer og administrerende direktør. BORI BBL er en IA-bedrift, som arbeider aktivt med å redusere og forebygge sykefraværet. Det har ikke vært personulykker i selskapet i 2020. Totalt sykefravær viser 5,3 % som er en nedgang på 2,3 %-poeng fra 2019, korttidsfraværet utgjør 1,7 %. Hovedtyngden av sykefraværet er langtidsfravær som ikke er arbeidsrelatert. Hensynet til likestilling og ikke-diskriminering er ellers inkludert i den øvrige personalpolitikken og felles rutiner.

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 prioriterer fremtidsrettede og miljøvennlige løsninger.

SAMFUNNSENGASJEMENT

BORI BBL utøver sitt primære samfunnsengasjement som samfunnsutvikler gjennom å bygge etterspurte boliger. BORI BBL bistår i tillegg

gjennom BORI-fondet med 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. 31.12.2020. 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 8.816.010 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 et uvanlig, men likevel begivenhetsrikt år.

Lillestrøm, 31.desember 2020/20.april 2021
I styret for BORI BBL

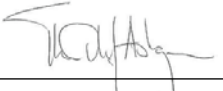

Age Lien
Styreleder


Harald Ryen
Nestleder

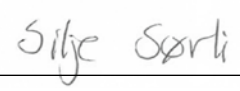

Anita Westby Bjerke
Styremedlem

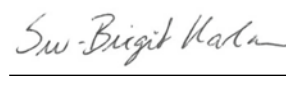

Anita Orlund
Styremedlem


Bjørn Erik Børresen
Styremedlem


Thor Olaf Askjer
Styremedlem


Marte Vamnes
Styremedlem


Silje Sørli
Ans. valgt


Siv-Birgit Karlsen
Ans. valgt


Johnny Brevik
Adm. direktør



BORI-konsernet hadde
75
fast ansatte ved utgangen av 2020.

Styret i BORI BBL



Åge Lien
Styreleder



Harald Ryen
Nestleder



Anita Westby Bjerke
Styremedlem



Anita Orlund
Styremedlem



Bjørn Erik Børresen
Styremedlem



Thor Olaf Askjer
Styremedlem



Marte Vamnes
Styremedlem



Silje Sørli
Ansattevalgt representant

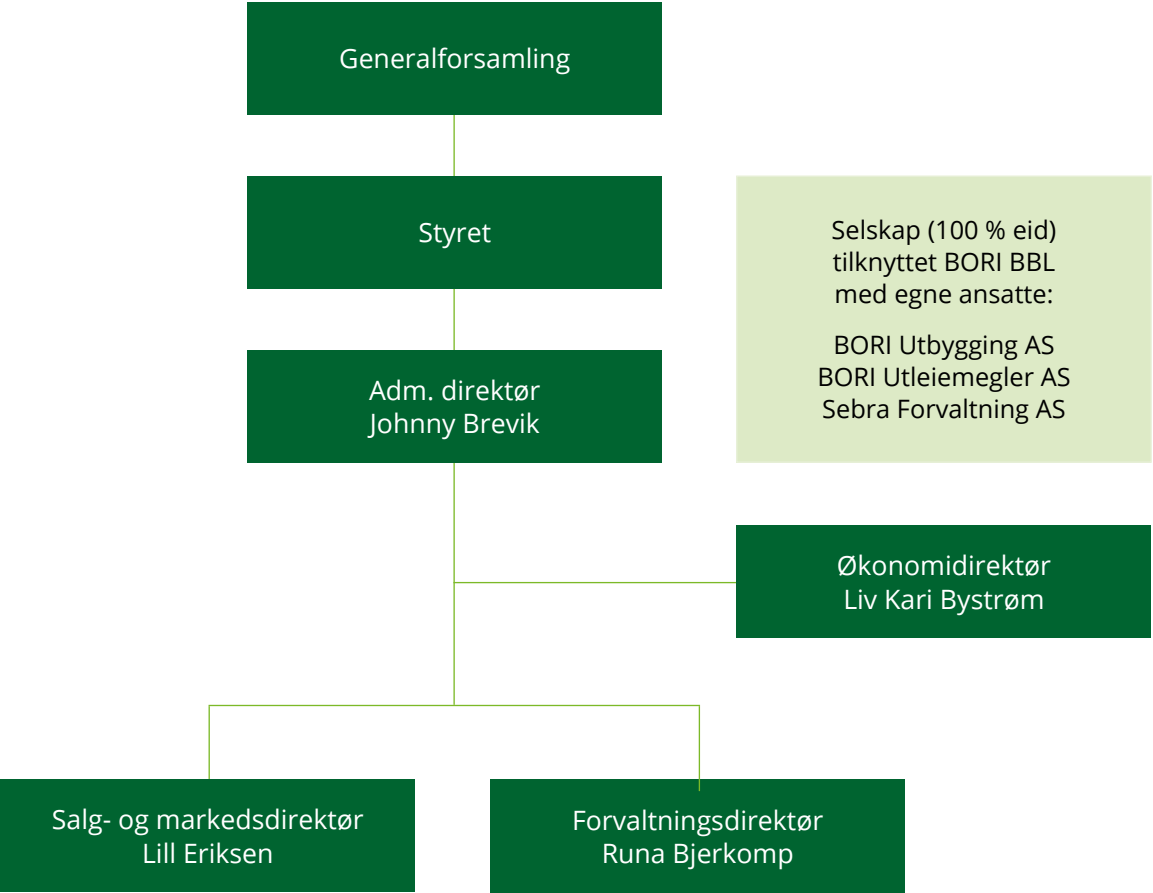


Siv-Birgit Karlsen
Ansattevalgt representant



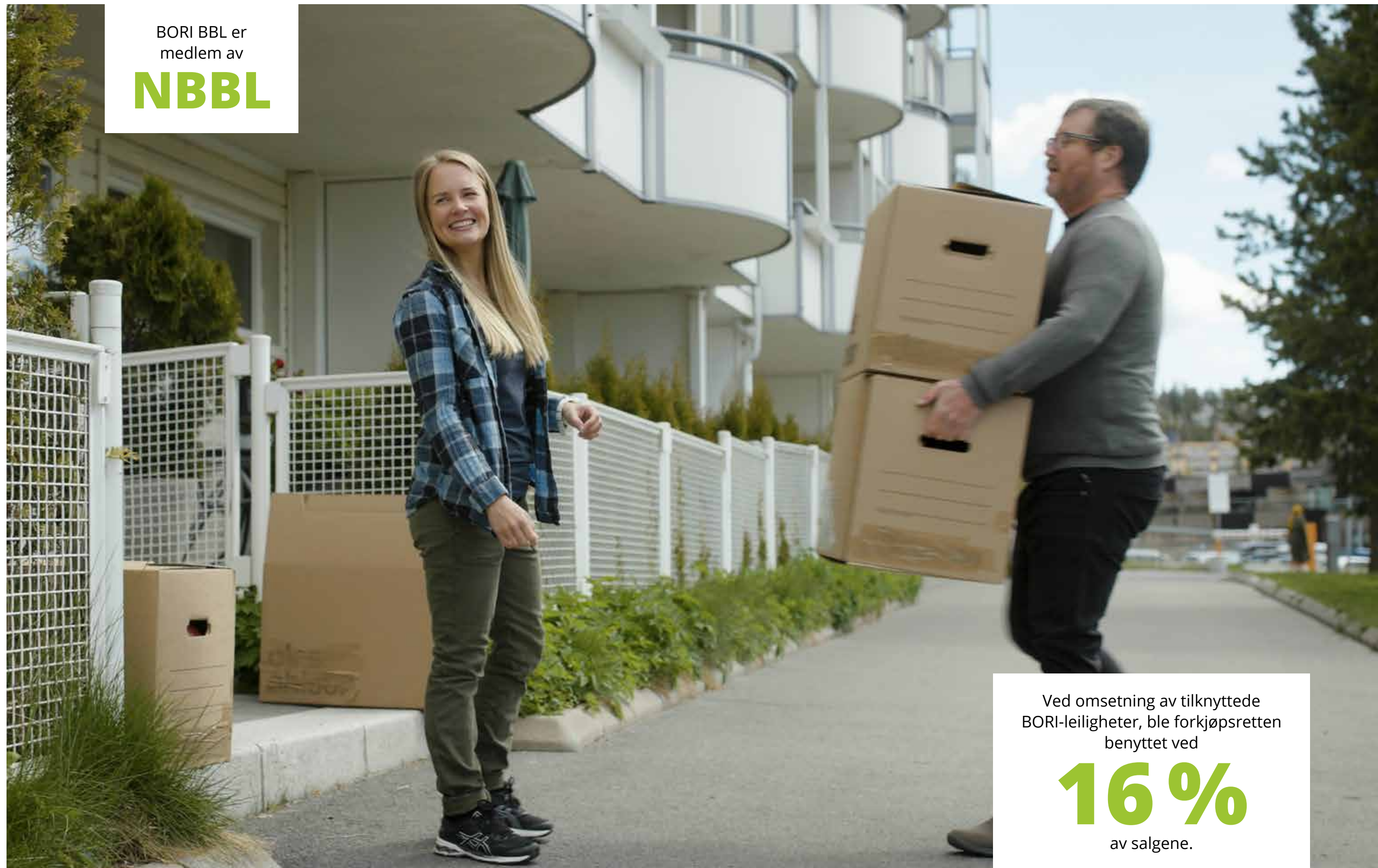
Johnny Brevik
Adm. direktør

Organisasjonskart



BORI BBL er
medlem av

NBBL



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

16%

av salgene.

Boligbyggelaget BORI BBL 2020

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 utvikling vår organisasjon har hatt gjennom 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 i overkant av 36.000 medlemmer, som har forkjøpsrett ved 1. gangs omsetning i BORI BBLs egne boligprosjekter, til nye boliger i samarbeidsprosjekter, og til alle nye og 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.

FREMTIDSRETTEDE, NYE BOLIGER FOR MEDLEMMER

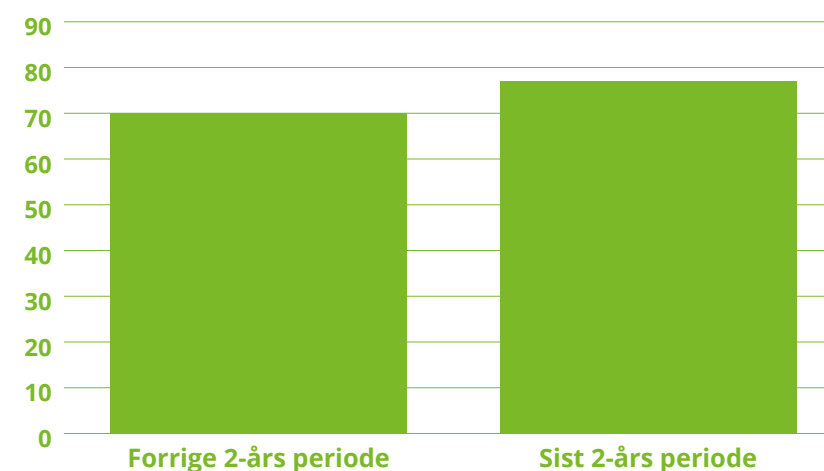
All utbygging i BORI BBLs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS. BORI Utbygging AS er ansvarlig for å gjennomføre all byggevirksomhet, herunder utbygging av boliger og leveranser av tekniske tjenester. Virksomheten i BORI Utbygging AS skal bidra til at BORI BBL totalt sett kan skape nytte og bærekraftig økonomi for medlemmene.

BORI Utbygging AS er et heleid datterselskap av BORI BBL. Selskapet har som formål: "å forestå utvikling og utbygging, samt erverv, forvaltning og utleie av fast eiendom, og virksomhet som hører naturlig sammen med dette, herunder deltakelse i andre selskaper".

BORI primærområder for boligutvikling er Romerike og Østfold, men Oslo, 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



Brøter Terrasse, Lillestrøm



Figur 4 Salgsutvikling etablering/seksjonering og forretningsførsel for nyboligprosjekter

1.966 innbyggere per år. I sum indikerer anslått befolkningsvekst på 6.998 innbyggere per år, et årlig boligbehov på 3.003 boliger i nevnte områder frem til 2040. BORI sin prosjektportefølje har et utviklingspotensial per tid på i overkant av 5.000 boliger.

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

BOLIGER PÅ FORKJØPSRETT

Vårt formål i BORI BBL er å skape verdier for medlemmer, kunder og lokalsamfunn gjennom boligutvikling og boligrelaterte tjenester. Vår medlemsmasse er en verdifull markedskanal for de regionale og nasjonale boligutviklerne som er kunder og BORI BBLs samarbeidspartnere. 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 tusenvis av 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 andre steder i Norge. Boliger på forkjøpsrett og mer informasjon om felles forkjøpsrett er å finne på www.bori.no.

SEKSJONERING OG ETABLERING AV BOLIGSELSKAP OG KOMBINERTE BYGG NASJONALT

BORI BBL har et eget salgsteam med spisskompetanse tilrettelagt for å imøtekomme de behov boligutviklere over hele Norge har knyttet til seksjonering, etablering og forretningsførsel av og for nybyggede boligselskap og kombinasjonsbygg. Våre ansatte har gjennomført i overkant av 200 seksjoneringer 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.



kundetilfredshet med BORI's forretningsførsel.



BORI forvalter totalt 733 selskaper.



BORI BBL er ISO 9001:2015 sertifisert.

PÅLITELIG OG KVALITETS-ORIENTERT FORVALTNINGS-SPELIALIST

BORI BBL hadde pr 31.12.2020 forretningsføreravtale med 547 selskaper med 22.836 boliger. Totalt har BORI-konsernet 733 selskaper i porteføljen.

Årets kundemåling viste en kundetilfredshet på 94%. Vi har igjen fått dokumentert at våre leveranser er av meget god kvalitet og til stor nytte for våre kunder. Gjennom kundenes tilbakemeldinger får vi viktige innspill til leveranser og tjenester, både når det gjelder økonomisk og teknisk forvaltning.

I 2020 har vi, i henhold til midlertidig regelverk som følge av Covid-19 pandemien, utviklet nye former for avholdelse av generalforsamlinger og årsmøter. Hovedtyngden av disse møtene i boligselskapene ble i 2020 avholdt enten nett- eller papirbasert, uten fysisk oppmøte.

Gjennom 2020 har vi sammen med styrene i enda større grad erfart nytten av å kunne kommunisere effektivt med andels- og seksjonseiere via epost og sms gjennom styreportalen. Portalen inneholder en rekke nyttige funksjoner for styrearbeidet, og er det viktigste verktøyet styrene har i sitt daglige styrearbeid.

I styreportalen er det i tillegg informasjon om samarbeidspartnere som leverer boligrelaterte tjenester som revisjon, forsikring, tv/bredbånd, strøm m.m til gode betingelser for våre forvaltede boligselskaper. Så snart BoligBanken åpner i 2021 vil banktjenester også være en del tjenestsortimentet for forvaltede boligselskaper.

Borettslagenes Sikringsordning AS er leverandør av sikringsordning mot tap på felleskostnader i borettslag som har forretningsføreravtale med boligbyggelag. 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 – SKREDDERSYDD FOR BORETTSLAG OG SAMEIER

BoligBanken har i 2020 benyttet innsikt og kunnskap om boligbyggelagsbransjen til å bygge og klargjøre løsninger som er tilpasset blant annet BORIs forvaltede boligselskaper. BoligBanken er med andre ord klar for lansering i 2021.

BoligBanken skal være den banken boligbyggelagene og deres forvaltede boligselskaper ønsker seg. Det vil blant annet si en bank som tilbyr boligselskapene 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.

I løpet av 2021 vil BoligBankens hjemmeside bli lansert. Her vil kunder finne informasjon om bankens produkter, tjenester og løsninger. BoligBanken forventer å ta i bruk sin konsesjon fra Finanstilsynet i løpet av våren/sommeren 2021. Alle boligselskaper vil kunne åpne sparekonti fra første dag. På utlånsiden vil BoligBanken fokusere på å refinansiere eksisterende lån for boligselskaper. Etterhvert vil BoligBanken kunne tilby alle boligselskaper gode lånevilkår.

Kort tid etter oppstart i 2021 vil BoligBanken, via boligbyggelagene, ta kontakt med et utvalg boligselskaper, med driftskonti hos BoligBanken, med tilbud om lån. BoligBanken håper da at alle som blir kontaktet ønsker å bli lånekunde, slik at BoligBanken i neste omgang kan hjelpe enda flere boligselskaper.

TRYGG OG EFFEKTIV LEIE- OG UMLEIEPROSSESS

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 dyktige meglere har gitt



Stasjonen, Råholt

en stadig større portefølje og et godt grunnlag for en sunn drift og økonomi for selskapet.

BORI Utleiemegler har profesjonelle meglere med bevilling fra Finans-tilsynet, 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.

PROSJEKTBISSAND SOM KVALITETSSIKRER REHABILITERINGSJOBEN

BORI Prosjekt, en avdeling i BORI Utbygging AS, bistår boligselskaper med

prosjektledelse i rehabiliteringsprosjekter, byggeteknisk rådgivning, tilstandsvurderinger og vedlikeholdsoppgaver i større og mindre omfang.

BORI Prosjekt leverer moderne og brukervennlige digitale verktøy for vedlikeholds- og HMS planlegging.

DRIFTSTJENESTER TILRETTELagt FOR BOLIGSELSKAP

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

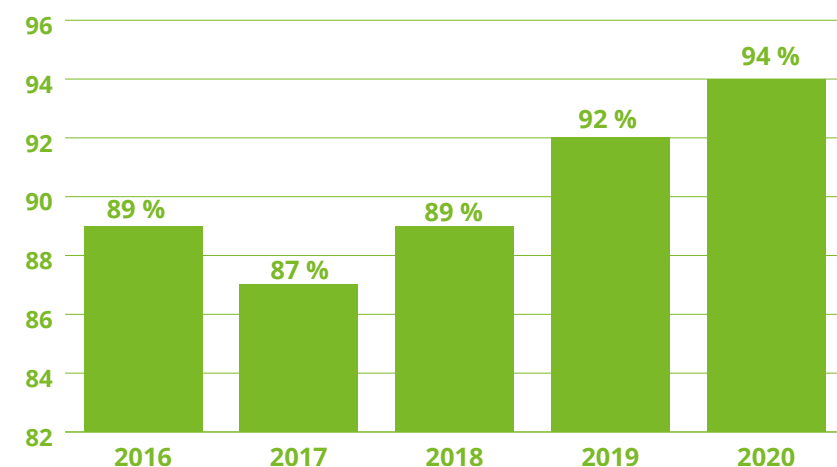
BORI BBL har inngått en langsiktig samarbeidsavtale med Toma Eiendomsdrift AS. Samarbeidet utvider BORI BBL sine tjenester innenfor drift av boligselskaper. På denne måten kan BORI BBL yte alle former for etterspurte driftstjenester. Kontaktpunkt for Toma Eiendomsdrift AS formidles til BORI

BBLs forvaltede boligselskaper via selskapets primærkontakt hos BORI BBL og via styreportal.

KURS TILRETTELagt FOR TILLITSVALGTE I BORETTSLAG OG EIERSEKSJONSSAMEIER

På grunn av Covid-19 pandemien har det kun vært tilbudt virtuelle kurs, såkalt e-læring, for tillitsvalgte i borettslag og eierseksjonssameier i 2020. Så snart det er mulig vil BORI igjen tilby fysiske temakvelder og kurs, parallelt med e-læring, for de tillitsvalgte i forvaltede borettslag og eierseksjonssameier.

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.



Figur 5 Kundetilfredshet forretningsførsel BORI BBL



BORI Familie

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 tema- kvelder avholdes på kveldstid slik at så mange som mulig skal ha anledning til å delta, mens e-læring kan gjennomføres når det måtte passe kursdeltakeren.

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 Pivotal AS (tidligere 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 www.boribolig.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.

BORI Familie – del opp ansienniteten din slik du vil

I 2020 valgte BORI, som første boligbyggelag i landet, å myke opp en 85 år gammel praksis for å gjøre det lettere for yngre mennesker å skaffe seg bolig. BORI tillater nå at ansiennitet kan deles på flere når medlemskapet arves eller gis bort til noen i familien.

Overføring av medlemskap har fulgt de samme reglene i alle norske boligbyggelag siden 1935. Medlemskapet kan overføres ved arv eller gave innen den nærmeste familie, og den opparbeidede ansienniteten følger da med til mottakeren. Dette har gjort det mulig for mottakeren f. eks. å benytte besteforeldres eller foreldres ansiennitet til å komme foran i køen når forkjøpsretten benyttes.

Imidlertid har det ikke vært mulig å dele ansiennitet og medlemskap på flere mottakere, og den ene mot-



Gjør som familien Svendsen. Del ansiennitet med BORI Familie.

[LES MER](#)

BORI Familie

takeren har ikke kunnet benytte lenger ansiennitet enn sin egen alder. Dersom en 25-åring arver 60 års opparbeidet ansiennitet fra sine besteforeldre, vil vedkommende likevel ikke kunne gjøre bruk av mer enn 25 års ansiennitet. De resterende 35 års ansiennitet bortfaller.

Systemet fremstår i dag som urettferdig og unødig rigid. Rettigheter som medlemmer lojalt har opparbeidet gjennom flere tiår kan gå tapt, og kun ett familiemedlem kan nyte godt av en «fast track» til boligmarkedet. BORI valgte derfor å myke opp reglene.

Endringen gjelder de mange medlemmer som ikke selv bor i en bolig knyttet til medlemskapet. Disse medlemmene kan nå fordele ansienniteten på flere i familien, og kan i tillegg velge å beholde deler av ansienniteten selv.

Informasjon om BORI Familie er kommunisert ut til medlemmer via reklamekampanje på TV, i sosiale medier som for eksempel Facebook, i nyhetsbrev og i BORI magasinet. Informasjon om BORI familie er selvfølgelig også å finne på vår hjemmeside www.bori.no.

Bærekraftig forbruk og produksjon

Siden 2011 har eventuelle overskudd etter BORIs juleforestilling for BORIs medlemmer, blitt donert bort til et velledig formål. Hvilket velledig 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.



Nittedal Wolves

På grunn av Covid-19 pandemien ble det ikke gjennomført noen BORI-juleforestilling i 2020, men BORI håper at tradisjonen kan tas opp igjen for 2021.

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.



Oppdal IL volleyball

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 styre- og medlemmer 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.

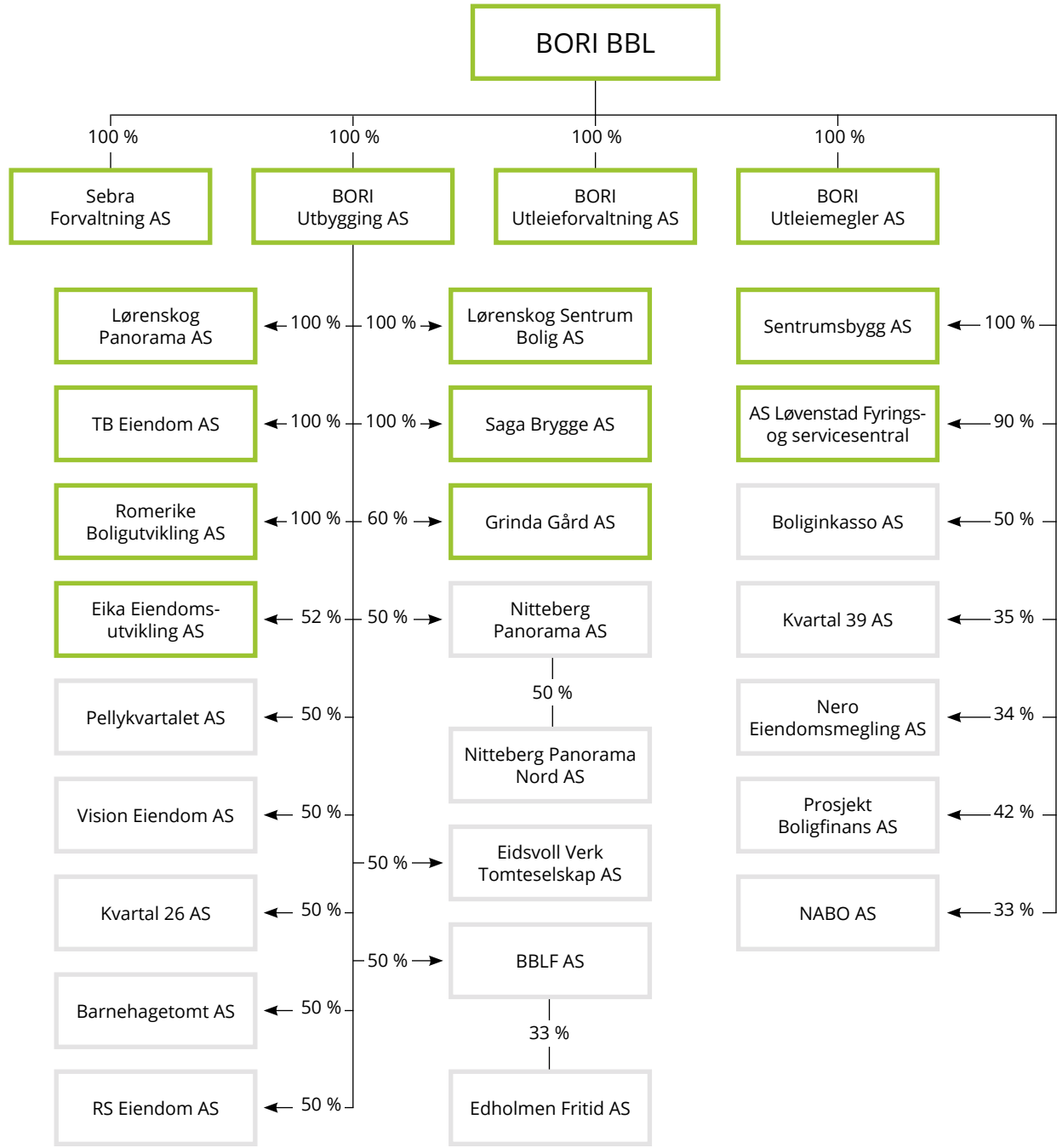
BORI-magasinet sendes ut to ganger i året til alle medlemmer. Gjennom

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 medlemmer tjene inn bonus på sine kjøp. Gjennom å aktivere sitt medlemskort får BORI-medlemmer tilgang til å tjene bonus på flere av 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.

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.



ANSIENNITETS- SKANDALEN

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
360
nye boliger i 2020

Resultatregnskap pr 31.desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2019	2020	NOTE	2020	2019	
INNETEKTER					
258 000 000	0	1	75 513 865	522 597 527	
0	0		6 395 850	4 574 635	
32 503 161	36 875 943		36 875 943	32 503 161	
41 152 968	42 641 219		57 094 296	55 843 036	
64 200	90 700		1 103 139	1 051 166	
2 533 043	4 248 516		10 534 914	10 284 626	
334 253 372	83 856 377		187 518 007	626 854 151	
KOSTNADER					
0	0		159 035	141 164	
74 717 766	0		43 529 864	296 835 591	
48 162 984	43 922 056	2	73 041 212	75 970 293	
37 126 321	30 354 262	2	37 796 424	44 651 471	
38 280	38 280	4,5	2 505 279	2 488 706	
160 045 351	74 314 598		157 031 814	420 087 225	
174 208 021	9 541 779		30 486 193	206 766 926	
FINANS					
1 741 507	1 964 931		0	0	
7 209 141	5 507 402		18 495 123	14 241 512	
0	0		0	0	
0	5 421 307		8 405 594	5 111 215	
8 950 649	2 051 026		10 089 529	9 130 297	
183 158 670	11 592 805		40 575 722	215 897 223	
-41 389 765	-2 776 795	3	-7 354 033	-48 266 382	
141 768 905	8 816 010		33 221 689	167 630 841	
0	0		18 033	-43 502	
141 768 905	8 816 010		33 203 656	167 674 343	
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER					
141 768 905	8 816 010				

Balanse pr 31.desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2019	2020		2020	2019	
		EIENDELER	Note		
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Goodwill	4,5	355 645	1 422 577
0	0	Sum immaterielle eiendeler		355 645	1 422 577
		Varige driftsmidler			
2 888 300	2 888 300	Bygninger og tomter		38 896 640	40 218 988
98 890	60 610	Maskiner, inventar, biler		221 756	218 384
2 987 190	2 948 910	Sum varige driftsmidler	5	39 118 396	40 437 372
		Langsiktige fordringer			
93 115 916	41 542 125	Langs. fordringer mot konsernselskaper		0	0
9 815 619	12 536 805	Langsiktige fordringer		12 536 805	9 815 619
102 931 535	54 078 930	Sum langsiktige fordringer	6	12 536 805	9 815 619
		Investeringer i aksjer og andeler			
60 048 697	63 701 914	Investering i datterselskaper			
17 149 812	18 215 432	Investering i tilknyttede selskaper		18 512 714	19 692 937
961 300	0	Aksjer og andeler		505 000	966 300
78 159 809	81 917 346	Sum investeringer i aksjer og andeler	7	19 017 714	20 659 237
184 078 534	138 945 185	Sum anleggsmidler		71 028 560	72 334 805
		Omløpsmidler			
117 000	117 000	Prosjektkostnader	13	82 776 685	76 327 271
		Kortsiktige fordringer			
0	0	Utført ikke fakturert produksjon	13	0	345 975 256
2 241 175	3 870 969	Kundefordringer	8	5 289 871	4 134 920
691 169	150 000	Korts. fordringer mot konsernselskaper	8	0	0
163 325 019	3 255 258	Andre kortsiktige fordringer		42 198 643	192 157 302
166 257 363	7 276 227	Sum kortsiktige fordringer		47 488 514	542 267 478
87 043 322	256 509 593	Kontanter og bank	9	368 301 400	117 827 811
253 417 685	263 902 820	Sum Omløpsmidler		498 566 599	736 422 560
437 496 219	402 848 005	SUM EIENDELER		569 595 159	808 757 365

MORSELSKAP			KONSERN		
2019	2020		2020	2019	
		EGENKAPITAL OG GJELD	Note		
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
16 277 776	16 827 701	Andelskapital	10	16 827 701	16 277 776
		Opptjent egenkapital			
0	0	Fond for vurderingsforskjeller		0	0
339 763 310	348 579 320	Annen egenkapital	10	436 514 367	402 791 935
339 763 310	348 579 320	Sum opptjent EK majoritetsinteresser		436 514 367	402 791 935
		Minoritetsinteressens andel av EK		996 087	948 070
356 041 086	365 407 021	Sum egenkapital		454 338 155	420 017 781
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Pensjonsforpliktelser	11	0	0
550 060	483 750	Utsatt skatt	3	1 457 888	11 932 054
550 060	483 750	Sum avsetning for forpliktelser		1 457 888	11 932 054
		Langsiktig gjeld			
0	0	Pantelån/finansieringslån	12	42 624 249	43 735 104
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Byggelån		0	200 940 934
743 003	6 633 887	Leverandørgjeld	8	7 824 692	18 959 262
48 911 830	2 226 003	Betalbar skatt	3	19 533 073	49 198 801
2 135 138	2 856 953	Skyldige offentlige avgifter		5 521 802	4 367 157
6 575 991	4 683 612	Kortsiktig gjeld konsernselskaper	8	0	0
22 539 111	20 556 779	Annen kortsiktig gjeld		38 295 300	59 606 272
80 905 073	36 957 234	Sum kortsiktig gjeld		71 174 867	333 072 426
437 496 219	402 848 005	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		569 595 159	808 757 365

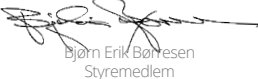
Lillestrøm, 31.desember 2020 / 20. april 2021

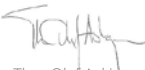

Åge Lien
Styreleder

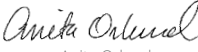

Harald Rye
Nestleder

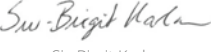

Marte Vamnes
Styremedlem


Anita Westby Bjerke
Styremedlem


Bjørn Erik Børresen
Styremedlem


Thor Olaf Askjer
Styremedlem


Anita Orlund
Styremedlem


Siv-Birgit Karlsen
Styremedlem - ans.repr.


Silje Sørlø
Styremedlem - ans.repr.


Johnny Brevik
Adm. dir.

Kontantstrømanalyse

MORSELSKAP		KONSERN		
2019	2020	2020	2019	
183 158 670	11 901 120	Ordinært resultat før skattekostnad	40 575 722	215 897 223
-6 589 641	-48 911 830	Periodens betalte skatt	-49 198 801	-7 081 321
-38 280	-38 280	Ordinære avskrivinger	2 786 179	2 488 706
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Tap/gevinst ved avgang datter konsern	0	0
0	0	Endring i pensjonsforpliktelser	0	0
5 764 884	-1 629 794	Endring i kundefordringer	-1 154 951	5 327 276
75 124 945	0	Endring i prosjekter	339 525 842	-188 479 683
-330 623	5 890 884	Endring i leverandørgjeld	-11 134 570	1 440 496
-150 619 049	152 955 961	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	131 655 695	-100 980 175
106 470 906	120 168 061	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	453 055 116	-71 387 478
0	0	Tilgang varige driftsmidler	0	-143 000
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
-63 649 963	48 852 605	Endring i langsiktige fordringer	-2 721 186	-800 000
-15 638 303	-104 320	Endring i andre investeringer	1 641 523	-8 639 935
-79 288 266	48 748 285	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 079 663	-9 582 935
491 150	549 925	Innbetaling av andelskapital	549 925	491 150
0	0	Endring av egenkapitalen v/fusjon	0	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	0	0
0	0	Endring av langsiktig gjeld	-1 110 855	-92 851 242
0	0	Netto endring i kassekreditt/ byggelån	-200 940 934	200 940 934
491 150	549 925	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-201 501 864	108 580 842
27 673 790	169 466 271	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	250 473 589	27 610 429
59 369 532	87 043 322	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	117 827 811	90 217 382
87 043 322	256 509 593	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	368 301 400	117 827 811



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 datter- selskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøps- tidspunktet 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, Kvartal 39 AS, BBL Fritidsboliger AS, Nero Eiendomsmegling AS, Kvartal 19 AS, GL Utvikling 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 opptaks-kost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til til betaling innen et år, samt poster som knytter seg til salg av byggeprosjekter, kundefordringer og kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner.

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

INNTEKTER

Inntekter utover prosjekthinntekter inntektsføres den perioden den er opptjent. Inntekter anses som opptjent når tjenesten er levert.

INVESTERINGER

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

FORDRINGER

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

PROSJEKTER

Utbyggingsprosjektene er enten knyttet til et borettslag eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag ennå ikke er stiftet, eller der BORI/konsern selv skal være den fremtidige eier. Beholdning av prosjekt-kostnader 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 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	
2019	2020	PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING	2020	2019
258 000 000	0	Salg av byggeprosjekter	74 565 012	520 978 306
0	0	Prosjektledelse	948 853	1 619 221
258 000 000	0	Totalt	75 513 865	522 597 527

NOTE 2: LØNN OG GODTGJØRELSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2019	2020	LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER	2020	2019
35 829 287	33 842 345	Lønn	56 254 974	58 251 902
5 569 839	5 261 880	Arbeidsgiveravgift	8 489 940	8 602 379
3 426 589	3 171 737	Pensjonskostnader	4 668 414	4 904 491
3 337 269	1 646 093	Andre ytelser	3 627 883	4 211 521
48 162 984	43 922 056	Totalt	73 041 212	75 970 293

Morselskapet hadde pr 31.12.20 ansatt 45 personer.
Konsernet hadde pr 31.12. ansatt totalt 75 personer.

Ytelser til ledende personer

ADMINISTRERENDE DIREKTØR		TILLITSVALGTE OG REVISOR	
Lønn	2 282 119	Styret	1 115 450
Pensjon	175 020	Godtgjørelse til revisor for lovpålag revisjon ekskl. mva.	108 000
Andre ytelser	545 932	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.	98 500
Totalt	3 003 071		

NOTE 3: SKATT

MORSELSKAP			KONSERN	
2019	2020	ÅRETS SKATTEKOSTNAD FORDELER SEG PÅ	2020	2019
50 378 636	3 256 398	Betalbar skatt	20 563 468	50 668 127
0	-413 293	Korreksjon fra forrige års avsetning	-413 293	0
-8 988 871	-66 310	Endring i utsatt skatt	-12 796 142	-2 401 745
41 389 765	2 776 795	Sum skattekostnad	7 354 033	48 266 382

Avgitt konsernbidrag 2020 utgjør kr 4 683 612. Betalbar skatt i balansen er redusert med kr 1 030 395.
I betalbar skatt inngår 0,15 % formuesskatt, kr 662 506.

MORSELSKAP		
2019	2020	BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG
183 158 670	11 592 805	Resultat før skatt
-24 430	-103 797	Permanente forskjeller
0	301 408	Endringer i midlertidige forskjeller
183 134 240	11 790 416	Årets skattegrunnlag før avgitt konsernbidrag

MORSELSKAP			KONSERN	
2019	2020	GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT	2020	2019
1 709 405	1 866 172	Anleggsmidler	11 477 119	18 052 227
0	0	Oppjustert verdi v/fusjon 2006	0	0
0	-300 000	Omløpsmidler	23 939 776	69 566 726
0	0	Pensjoner	0	0
0	0	Garantiavsetninger	-5 484 190	-4 456 019
790 868	632 693	Gevinst/tapskonto	983 864	1 243 500
0	0	Regnskapsmessige avsetninger	0	0
0	0	Underskudd til fremføring	-24 289 796	-30 169 825
2 500 273	2 198 865	Totalt	6 626 773	54 236 609
550 060	483 750	Utsatt skatt	1 457 888	11 932 054

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 01.01.20	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Tilgang	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.20	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.20				130 790	130 790
Balanseført verdi pr. 31.12.20	288 300	2 600 000	-	60 610	2 948 910
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 01.01.20	46 128 679	8 375 914	1 157 400	5 334 661	60 996 654
Tilgang			119 370		119 370
Avgang			-		-
Anskaffelseskost pr. 31.12.20	46 128 679	8 375 914	1 276 770	5 334 661	61 116 024
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.20	15 607 953	-	1 055 014	4 979 016	21 641 983
Balanseført verdi pr. 31.12.20	30 520 726	8 375 914	221 756	355 645	39 474 042
Årets avskrivninger	1 322 348		115 999	1 066 932	2 505 279
Økonomisk levetid	opptil 66 år	50-66 år	3-5 år	5 år	

NOTE 6: LANGSIKTIGE FORDRINGER

MORSELSKAP			KONSERN	
2019	2020	LANGSIKTIG FORDRINGER MOT KONSERNSELSKAPER	2020	2019
93 115 916	41 542 125	Langsiktig lån BORI Utbygging AS		
Langsiktige fordringer				
9 815 619	12 536 805	Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	12 536 805	9 815 619
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
102 931 535	54 078 930	Totalt langsiktige fordringer	12 536 805	9 815 619

Lån til datterselskap renteberegnes med 3%.
Lån til Kwartal 39 AS, kr 11 036 805, er et ansvarlig lån som renteberegnes med 6 mnd NIBOR + 295 bp.
Lån til NABO AS, kr 1 500 000, er et ansvarlig lån som renteberegnes med 3 mnd NIBOR + 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 %	57 419 914
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				63 701 914

INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAPER – MORSELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMME-ANDEL	BOKFØRT VERDI
Boliginkasso AS	Drammen	50 %	50 %	700 000
Kvartal 39 AS	Lillestrøm	35 %	35 %	1 279 080
NERO Eiendomsmegling AS	Lillestrøm	34 %	34 %	5 454 771
Prosjekt Boligfinans AS	Lillestrøm	42 %	42 %	6 415 834
NABO AS	Sandvika	33 %	33 %	4 365 746
Totalt				18 215 432

INVESTERING I ANDRE AKSJER OG SELSKAPER – KONSERN		BOKFØRT VERDI
SELSKAP		
NBBL Partner		0
Digibo AS		500 000
Samarbeidende Regnskapsbyrå AS		5 000

INVESTERING I DATTERSELSKAPER – KONSERN			
SELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Lørenskog Sentrum Bolig AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Saga Brygge AS	Lillestrøm	100 %	100 %
TB Eiendom AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Romerike Boligutvikling AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Lørenskog Panorama AS	Lillestrøm	100 %	100 %
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 %
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 %
Kvartal 19 AS	Lillestrøm	50 %	50 %
GL Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %
Edholmen Fritid	Lillestrøm	33 %	33 %

Totalt

INVESTINGER I TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER ETTER EGENKAPITALMETODEN – KONSERN				
SELSKAP	EIERANDEL	ANDEL EK 2020	ANDEL RESULTAT 2020	BOKFØRT VERDI I KONSERN 2020
Nitteberg Panorama AS	50 %	539 705	14 039 325	539 705
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	11 296 449	7 973	11 296 449
Barnehagetomt AS	50 %	-33 958	-7 500	0
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	50 %	-3 420 441	-104 247	0
RS Eiendom Øst AS	50 %	550 504	-53 378	592 104
Pellykvartalet AS	50 %	89 903	-113 381	89 903
Boliginkasso AS	50 %	1 464 771	692 379	1 465 771
Kvartal 19 AS	50 %	2 406 634	-1 754	2 410 996
GL Utvikling AS	50 %	41 265	-480	49 520
Kvartal 39 AS	35 %	1 805 876	1 053 038	1 465 213
NERO Eiendomsmegling AS	34 %	342 451	0	342 451
Prosjekt Boligfinans AS	42 %	3 123 191	-3 787 518	0
Edholmen Fritid AS	33 %	-143 615	-13 584	0
NABO AS	33 %	260 602	-2 133 354	260 602

Totalt18 512 714

NOTE 8: MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

MORSELSKAP		
2019	2020	KUNDEFORDRINGER I MORSELSKAP
16 974	92 611	Kundefordringer mot datterselskaper
0	191 790	Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper
Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper		
0	150 000	Fordring mot BORI Utleiemegler AS
691 169	0	Fordring mot BORI Utbygging AS
691 169	150 000	Totale fordringer mot konsernselskaper
Gjeldsposter mot konsernselskaper		
6 575 991	4 683 612	Gjeld til konsernselskaper
23 602	7 010	Leverandørgjeld
6 599 593	4 690 622	Total kortsiktig gjeld mot konsernselskaper

NOTE 9: BANKINNSKUDD

MORSELSKAP		KONSERN		
2019	2020	BANKINNSKUDD	2020	2019
1 369 875	1 685 141	Bundne skattetrekksmidler	2 741 176	2 571 901
36 005	36 005	Deposittum	36 005	145 686
Kassekreditt				
5 000 000	5 000 000	Kreditramme for kassekreditt		

NOTE 10: EGENKAPITAL

MORSELSKAP		
2019	2020	ANDELSKAPITAL
15 786 626	16 277 776	Andelskapital 01.01
491 150	549 925	Årets endring i andelskapital(inn- og utmeldinger)
16 277 776	16 827 701	Andelskapital 31.12.
Opptjent egenkapital		
197 994 405	339 763 310	Annen egenkapital pr. 01.01
141 768 905	8 816 010	Årets resultat
339 763 310	348 579 320	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 2020 er kr 2 531 816.

NOTE 12: LANGSIKTIG GJELD, GARANTIFORPLIKTELSE OG PANTSTILLELSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2019	2020	GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR	2020	2019
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	9 390 475	11 740 360
Gjeld sikret ved pant				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	36 598 533	238 934 988
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
75 241 945	0	Fordringer/ Prosjekter	34 278 339	379 555 457
0	0	Bygninger og tomter	14 618 300	15 078 300
0	0	Maskiner og inventar	0	0
75 241 945	0	Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	48 896 639	394 633 757
Garanti og sikkerhetsstillelser				
42 733 333	40 900 000	Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper	40 900 000	42 733 333
8 000 000	0	Pantstillelser	0	8 000 000

NOTE 13: PROSJEKTER

MORSELSKAP		KONSERN	
2019	2020	2020	2019
117 000	117 000	Prosjektkostnader	82 776 685 76 327 271
0	0	Utført, ikke fakturert produksjon	0 345 975 256



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 8 816 010 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 33 203 656. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2020 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 2020 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: Stortorget, 28, 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 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 2021
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: Stortorget, 28, 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

40.575.722
kroner.

BORI BBLs egenkapital
var ved årets slutt på

365.407.021
kroner.

BORI-konsernets
samlede omsetning
var ved årets slutt

187.518.007
kroner.

Kontakt oss for mer informasjon om:

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

