



Årsrapport 2021

Antall
BORI medlemmer var
37.029
ved årets slutt

INNHOOLD

06
Adm. direktør

08
Styrets beretning

14
Styret

15
Organisasjonskart

17
Selskapsoversikt

21
Resultatregnskap

22
Balanse

24
Kontantstrømanalyse

26
Regnskapsprinsipper

28
Noter

36
Revisors beretning

3D illustrasjon fra sørvest av prosjektet i sin helhet

BORIs medlemmer
har forkjøpsrett til

12.607

boliger i tilknyttede
boligselskap av
BORI BBL og ca.

63.000

totalt via felles
forkjøpsrett.

BORI-konsernet
forvalter

30.057

boliger og totalt
732 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).



Foto: Bård Gudim

I 2021 tilbødte BORI 597 nye boliger på forkjøpsrett til medlemmene.

Boligbanken ASA gjør BORI til et komplett boligbyggelag

Med tilgang til en tomtebank på mer enn 13.000* boliger, er BORI godt rustet for å kunne gi medlemmer et stort antall nye og brukte boliger på forkjøpsrett. BORI BBL er en kompetansebedrift med ISO 9001:2015 sertifisering fra DNV GL.

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 nasjonalt.

BORI arbeider målrettet for å tilby medlemmene flest mulig boliger på forkjøpsrett gjennom egne byggeprosjekter og i samarbeid med ca. 40 store og små utbyggere i hele Norge. BORI etablerer cirka ett nytt boligselskap hver uke. I 2021 tilbødte BORI 597 nye boliger på forkjøpsrett til medlemmene.

I 2020 innførte BORI som eneste boligbyggelag «BORI familie» som gir medlemmene mulighet for å dele ansiennitet uten å miste opparbeidede ansiennitetsår. På denne måten vil all ansiennitet lettere ivaretas til nytte for kommende generasjoner. I 2021 ble Boligbanken ASA, der BORI har 45 % eierskap, etablert i våre lokaler. Etableringen av Boligbanken ASA gjør BORI til et komplett boligbyggelag. Boligbanken ASA tilbyr konkurranse-dyktige lån til alle boligselskap forvaltet av BORI. Dette bidrar til lavere felleskostnader for de som bor i boligene. Boligbanken ASA vil i årene som kommer, gitt at det gagnar våre medlemmer, bli utviklet til å bli en fullsortimentsbank.

Et medlemskap vil ha lavere verdi dersom det er mange foran deg i køen når du skal bruke din opparbeidede ansiennitet og kjøpe din drømmebolig. BORI jobber målbevisst med å fylle medlemskapet med relevant innhold og verdi for det enkelte medlem. BORI har 37.000 medlemmer og tilgang til en tomteportefølje som gir over 13.000 nye boliger, dette gir cirka hvert 3. medlem tilgang til en ny bolig ved realisering. BORI har i tillegg en rekke andre medlemsfordeler som i sum utgjør medlemskapets verdi.

BORI er en ISO 9001 sertifisert kompetansebedrift. Vi har i en årrekke satset betydelige økonomiske midler på etter- og videreutdanning av våre ansatte. Våre kunder høster nå gode resultater av denne kompetansesatsingen. Kundetilfredsheten hos forvaltningskundene ligger stabilt rundt 93-94 % som er, så langt jeg kjenner til, det høyeste i vår sektor. Innovasjon og nytenkning er viktig. I løpet av 2021 gjennomførte 36 ansatte kurset «Innovasjonsledelse - hvordan lykkes med innovasjon i etablerte virksomheter?», i samarbeid med Norges Handelshøyskole (NHH). Et kurs på mastergradsnivå. I 2022 skal alle våre forretningsmodeller og leveranser gjennomgås i lys av erfaringene og teoriene fra kurset. Vi har som langsiktig mål å levere høy kvalitet, det beste kundegrensesnittet, og oppnå markedets høyeste kundetilfredshet gjennom markedets mest innovative og kundesvennlige løsninger.

I 2021, når vi har levert medlemsfordeler til medlemmene og konkurransedyktige tjenester til forvaltede boligselskaper, gjør BORI BBL opp et positivt regnskap med et resultat på 10,18 mill kr, og et positivt resultat i konsern på 9,9 mill kr. I sum gir dette et tilfredsstillende økonomisk resultat for 2021. BORI har gjennom 2021 hatt vekst innenfor alle tjenestemråder og leverer nå tjenester i hele Norge.

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 2021.

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

Lillestrøm, 19. april 2022

Johnny Brevik
Adm. direktør

*BORI U har en tomtebank på 5000 og en samarbeidsavtale med Bakke AS som har en tomtebank på 8000.

Totalleverandør med nasjonale leveranser

Boligbyggelaget BORI BBL har historie tilbake til 1946 som boligbygger og -forvalter. 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 er et godt utgangspunkt for videre utvikling av våre leveranser innen boligutvikling og boligrelaterte tjenester nasjonalt. Gjennom vekst som sikrer tyngde og bredde i leveransespekteret, skal BORI BBL også i årene som kommer være en nytenkende og kvalitetsbevisst aktør til beste for våre medlemmer og kunder.

VIKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

BORI BBL er et boligbyggelag og er eid av medlemmene. Vårt hovedkontor befinner seg i Bjørnsons gate 35 i Lillestrøm, og våre lokalkontorer 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 leverer morselskapet 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 ulike samarbeidspartnere. BORI BBL er eneste boligbyggelag i Norge som er sertifisert etter den internasjonalt anerkjente kvalitetsnormen 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 37.029 medlemmer ved utgangen av 2021. I løpet av 2021 fikk BORI BBL 1.824 nye medlemmer.

EGEN BYGGEVIKSOMHET

All prosjektutvikling og utbygging i BORI BBLs egen regi skjer gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS. Selskapet har 10 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 tilsvarer ca. 5.000 boliger, og det jobbes med flere tomtereguleringer ulike steder på Romerike, i Oslo og i landet for øvrig. 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.

Nyboligprosjektene BARK i Rælingen og Stasjonen på Råholt med henholdsvis 39 og 36 leiligheter ble igangsatt høsten 2021 med planlagt overlevering i hhv. 2022 og 2023. Videre er nyboligprosjektet Brøter Terrasse i Lillestrøm sentrum under bygging med 78 leiligheter med planlagt overlevering i 2022.

For første byggetrinn (90 av ca. 1000 boliger) på Smestuløkka på Jessheim forventes det salgsstart høsten 2022. Det forventes i tillegg salgsstart sommeren 2022 på første byggetrinn på Hasseløy i Haugesund med 40 leiligheter og byggetrinn 4 på Råholt, også med 40 leiligheter.

FORRETNINGSFØRSEL FOR SAMEIER OG BORETTSLAG

BORI BBL hadde pr 31.12.2021 en kundeportefølje bestående av 566 selskaper med 23.601 boliger. Totalt har BORI-konsernet 732 selskaper i porteføljen.

Av disse er 238 tilknyttede boligselskap med forkjøpsrett for BORI BBLs medlemmer. Porteføljen består av tilknyttede og frittstående borettslag og eierseksjonssameier, i tillegg til boligstiftelser, velforeninger og ulike typer fellesforetak.

Det er tegnet nye oppdragsavtaler med 45 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 166 virksomheter. Av disse er 146 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. 31.12.21 en omsetning på ca. 16 millioner kroner og har 15 ansatte. Hovedtyngden av kundene befinner seg i, eller med nær tilknytning til Oslo. Administrerende direktør i selskapet er Ingvild Falkenberg Udahl.



37.029
Medlemmer ved
årets slutt



45
nye oppdragsavtaler
inngått i 2021.



Forretningsfører for
566 boligselskaper
med tilsammen
23.601 boliger.



kundetilfredshet
med BORIs
forretningsførsel.

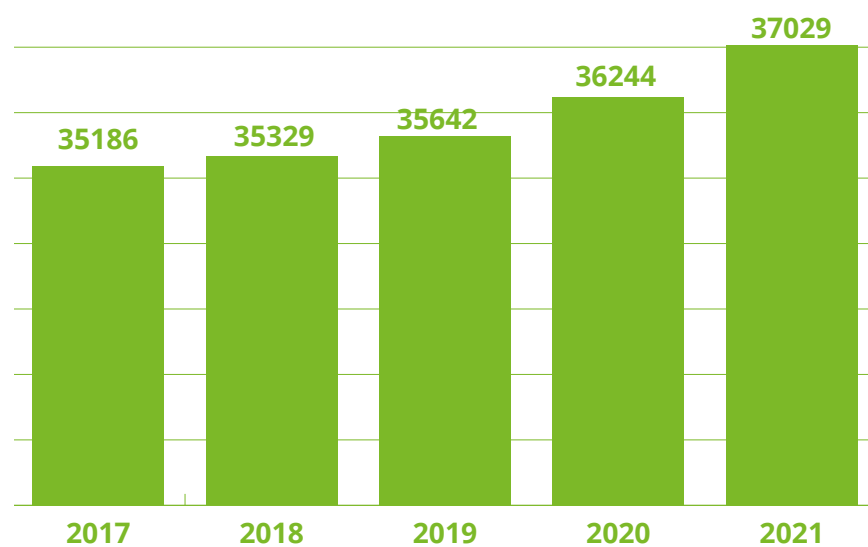
Boligutviklere – Boligselskap – Beboere

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

Figur 1. BORI – en totalleverandør av boligrelaterte tjenester for boligutviklere, boligselskap og medlemmer.



Lillestrøm Nord. Illustrasjon: HRTB Arkitekter



Figur 2. 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 i overkant av 2 %-poeng fra 2020 til 2021. I tillegg har medlemmer i BORI BBL forkjøpsrett i 23 andre boligbyggelag med til sammen ca. 63.000 boliger.

BORI BBL fremforhandler, både på eget initiativ, men også i samarbeid med BBL Pivotal, medlemsfordeler som gjelder for BORIs medlemmer, uavhengig av deres boform og lokasjon. 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. Rabatterte varer/tjenester innen byggevarer og kultursektoren er særlig populært. Det foretas med jevne mellomrom innsiktsanalyser for å forstå medlemmenes behov og ønsker vedrørende medlemsfordeler m.m.

BORI BBL tilbyr flere storkundefordeler, i form av gode betingelser og/eller rabatterte tjenester og produkter, 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 forsikring, revisjon, bank- og juridiske tjenester, strøm, TV/bredbånd, heisservice m.fl.

EIENDOMSMEGLING

BORI BBL har 28 % eierandel i Nero Eiendomsmegling AS. Selskapet har eget kontor i Lillestrøm og driver eiendomsmeglervirksomhet under merkevaren PrivatMegleren Lillestrøm. Selskapet har 24 ansatte og solgte 720 boliger i 2021, som er en økning på 1,1 % fra 2020.

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 ved utleie av bolig. BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvalter AS er samlokalisert med BORI BBL i Lillestrøm.

Selskapets portefølje har fortsatt å øke i 2021 og som følge av veksten er det ansatt ny megler og det vil i 2022 derfor jobbes med å etablere flere kontorer og ansettelse av flere nye meglere. Administrerende direktør i selskapet er Hans Christian Hjelseth.

INKASSOTJENESTER

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

FINANSTJENESTER FRA EGEN BANK

I samarbeid med Nedre Buskerud BBL og Asker og Bærum BBL har BORI i lengre tid jobbet for å etablere BoligBanken ASA. I 2021 fikk BoligBanken ASA konsesjon fra finans-tilsynet og fra november kunne forvaltede boligselskap tilbys konkurransedyktige banktjenester levert fra egen bank. BoligBanken ASA har som mål å bli en landsdekkende bank med forankring i lokale boligbyggelag, og vil med sin spesialkompetanse fokusere på produkter og tjenester som ivaretar behovene i boligbyggelag, borettslag og sameier.

BoligBanken ASA har per 31.12.21 5 ansatte, hvorav 3 menn og 2 kvinner, og har gjennom et godt samarbeid med boligbyggelagene pr 31.12.21 innvilget kr. 292.745.000 i brutto utlån til forvaltede boligselskaper. BoligBanken ASA er samlokalisert med BORI BBL i Lillestrøm.



Bark, Blystadlia. Illustrasjon: RIFT



Husebyhagen. Foto: BORI Utbygging AS

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Driftsinntektene ble kr 83.927.566 for BORI BBL og kr 161.874.292 for BORI-konsern. Årsresultatet ble kr 10.184.979 for BORI BBL og kr 9.924.010 for BORI-konsern.

Årets resultat på kr 10.184.979 foreslås tillagt annen egenkapital.

BORI BBLs frie egenkapital utgjør pr 31.12.2021 kr 358.764.299. Selskapets andelskapital utgjør pr 31.12.2021 kr 17.370.401. Selskapets totalkapital utgjør pr 31.12.2021 kr 376.134.700.

BORI-konsernets frie egenkapital utgjør pr 31.12.2021 kr 444.368.649. Konsernets totalkapital utgjør pr 31.12.2021 kr 462.328.290.

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. 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 risikovurderinger er integrert i beslutningsprosessene. Etablerte styringssystemer gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til framdrift, kostnadseffektivitet, samt helse, miljø og sikkerhet.

FINANSIELL OG ØKONOMISK RISIKO

BORI BBL har høy andel egenkapital. BORI konsern har kun lån i tilknytning til byggevirksomheten. Den økonomiske risikoen for byggevirksomheten er i hovedsak isolert i det enkelte single purpose selskap. BORI som konsern har en lav samlet økonomisk 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 2021 var antallet ansatte i BORI BBL 48. I tillegg kommer BORI Utbygging AS, BORI Utleiemegleren AS og Sebra Forvaltning AS med til sammen 28 ansatte. Totalt i BORI-konsernet er det 76 fast ansatte.

BORI BBL følger likestillings-, diskriminerings- og tilgjengelighetslovens bestemmelser. Av de totalt 48 ansatte i BORI BBL er det 32 kvinner og 16 menn. I ledergruppen på 7 personer er det 4 kvinner og 3 menn. I BORI BBLs styre på 9 personer er det 5 kvinner og 4 menn.

Det har vært behov for midlertidig ansatte i 2021 og 8 årsverk har vært innleid, hvorav 50 % av disse har vært kvinner. 6 av 8 årsverk ble gjort om til faste ansettelser. Ansatte i deltidsstilling utgjør 2 %, hvorav 100 % av disse er kvinner. Uttak av foreldrepermisjon i perioden fordeler seg på gjennomsnittlig 12 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 2021. Totalt sykefravær viser 4,7 % som er en nedgang på 0,6 %-poeng fra 2021, korttidsfraværet utgjør 1,5 %. Hovedtyngden av sykefraværet er langtidsfravær som ikke er arbeidsrelatert. Det arbeides målrettet med å redusere sykefraværet. 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.

SAMFUNNSENNGASJEMENT

BORI BBL utøver sitt primære samfunnsengasjement som samfunns-

utvikler gjennom å bygge etterspurte boliger. BORI BBL bistår i tillegg gjennom BORI-fondet med lokale sponsorbidrag innenfor kultur og idrett, bistand til veldedige formål, tilskudd til bomiljø-tiltak i forvaltede boligselskap m.m.

FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

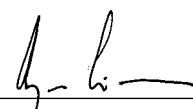
Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2021. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er tilstede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets 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 på kr 10.184.979 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 begivenhetsrikt år.

Lillestrøm, 31.desember 2021/19.april 2022
I styret for BORI BBL

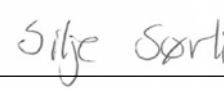

Age Lien
Styreleder


Anita Orlund
Styremedlem

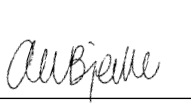

Marte Vamnes
Styremedlem

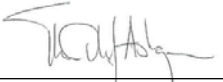

Harald Ryen
Nestleder


Bjørn Erik Børresen
Styremedlem


Silje Sørli
Ans. valgt


Siv-Birgit Karlsen
Ans. valgt


Anita Westby Bjerke
Styremedlem


Thor Olaf Askjer
Styremedlem


Johnny Brevik
Adm. direktør



Bark, Blystadlia. Illustrasjon: RIFT

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

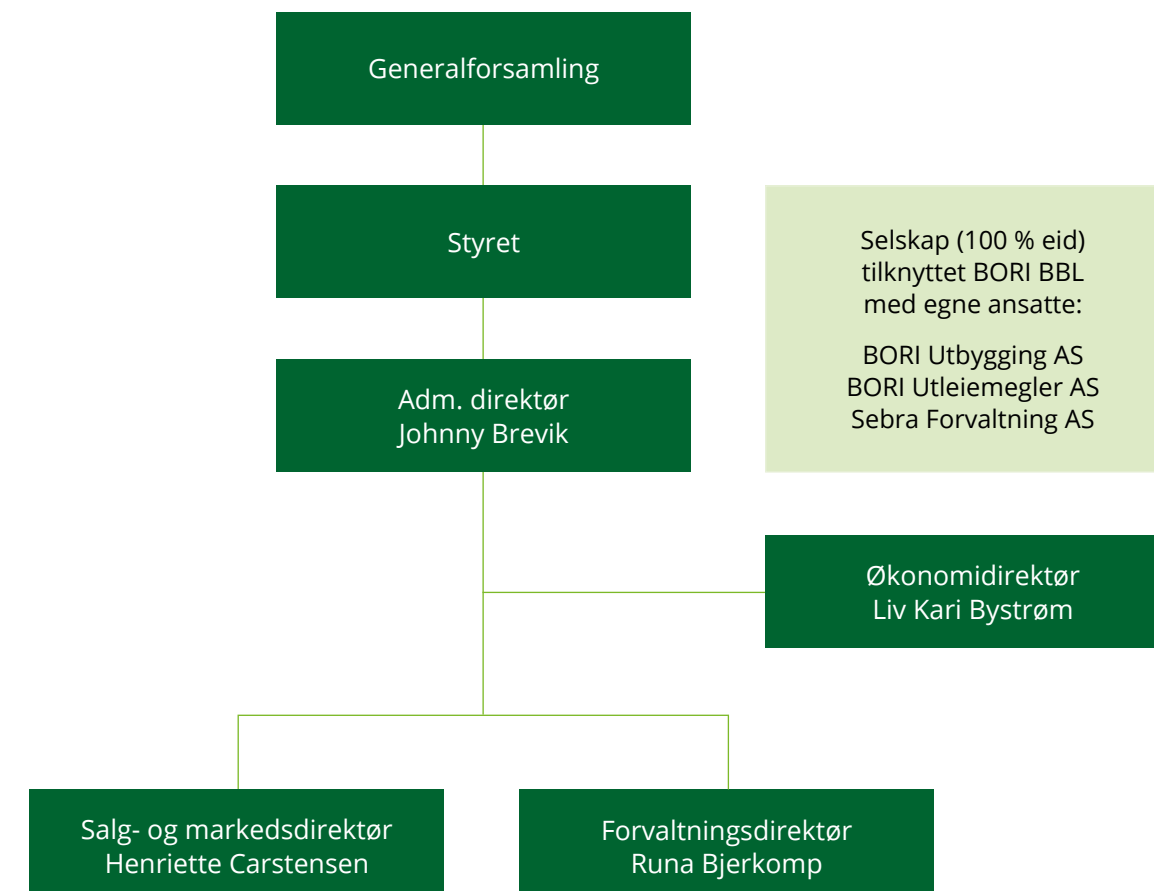


Siv-Birgit Karlsen
Ansattevalgt
representant



Johnny Brevik
Adm. direktør

Organisasjonskart



BORI BBL er medlem av

NBBL

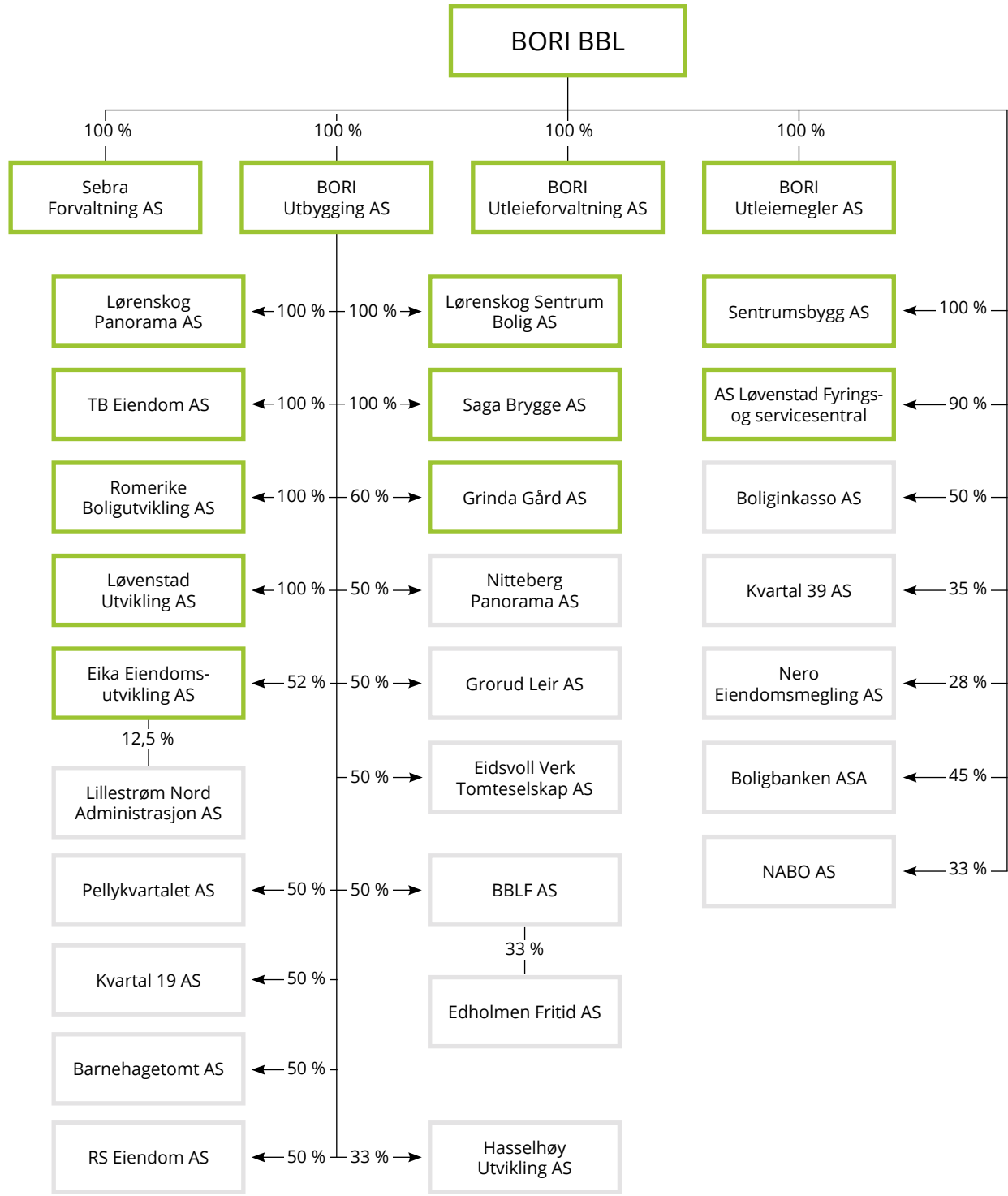
Ved omsetning av tilknyttede BORI-leiligheter, ble forkjøpsretten benyttet ved

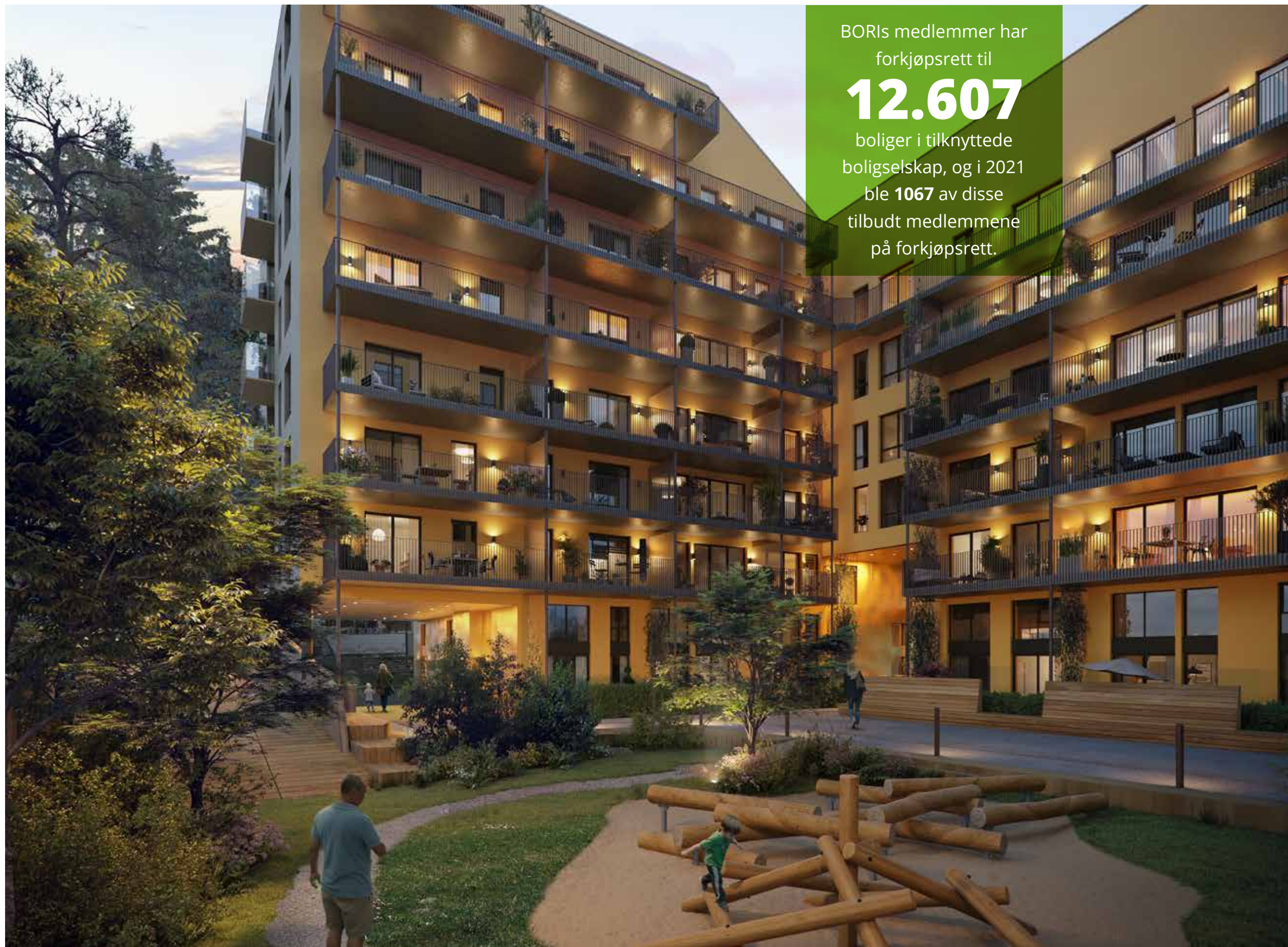
18%

av salgene.

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

12.607

boliger i tilknyttede
boligselskap, og i 2021
ble **1067** av disse
tilbudt medlemmene
på forkjøpsrett.



BORI forvalter totalt
732 selskaper i 2021.



BORI BBL er
ISO 9001:2015
sertifisert.



BORIs medlemmer ble
tilbudt forkjøpsrett til
597
nye boliger i 2021

Resultatregnskap pr 31.desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2020	2021		NOTE	2021	2020
INNTEKTER					
0	0	Prosjekt-/eiendomsutvikling	1	52 654 065	75 513 865
0	0	Tekniske tjenester		6 744 023	6 395 850
36 875 943	34 341 013	Medlemsinntekter		34 341 013	36 875 943
42 641 219	45 265 865	Forvaltningsinntekter		58 341 381	57 094 296
90 700	85 891	Leieinntekter		2 633 513	1 103 139
4 248 516	4 234 797	Andre driftsinntekter		7 160 297	10 534 914
83 856 377	83 927 566	SUM INNTEKTER		161 874 292	187 518 007
KOSTNADER					
0	0	Varekostnader/prosjektkostnader		149 767	159 035
0	0	Tomte- og byggekostnader		42 772 439	43 529 864
43 922 056	45 353 563	Lønns- og personalkostnader	2	72 761 838	73 041 212
30 354 262	31 248 408	Andre driftskostnader	2	38 289 213	37 796 424
38 280	38 280	Avskrivninger	4,5	1 799 981	2 505 279
74 314 598	76 640 251	SUM KOSTNADER		155 773 238	157 031 814
9 541 779	7 287 315	DRIFTSRESULTAT		6 101 054	30 486 193
FINANS					
1 964 931	1 105 756	Finansinntekter fra konsernselskaper		0	0
5 507 402	8 958 982	Andre finansinntekter		6 880 704	18 495 123
0	0	Finanskostnader til konserselskaper		0	0
5 421 307	4 365 746	Andre finanskostnader		549 300	8 405 594
2 051 026	5 698 992	NETTO FINANS		6 331 404	10 089 529
11 592 805	12 986 307	RESULTAT FØR SKATT		12 432 458	40 575 722
-2 776 795	-2 801 328	Skattekostnad	3	-2 508 448	-7 354 033
8 816 010	10 184 979	RESULTAT FØR MIN.INTERESSER		9 924 010	33 221 689
0	0	Minoritetsinteressenes andel av resultat		0	18 033
8 816 010	10 184 979	RESULTAT ETTER MIN.INTERESSER		9 924 010	33 203 656
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER					
8 816 010	10 184 979	Overført til annen egenkapital			

Balanse pr 31.desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2020	2021		2021	2020	
		EIENDELER	Note		
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Goodwill	4,5	0	355 645
0	0	Sum immaterielle eiendeler		0	355 645
		Varige driftsmidler			
2 888 300	2 888 300	Bygninger og tomter	35 663 625	38 896 640	
60 610	22 330	Maskiner, inventar, biler	122 016	221 756	
2 948 910	2 910 630	Sum varige driftsmidler	5	35 785 641	39 118 396
		Langsiktige fordringer			
41 542 125	36 858 513	Langs. fordringer mot konsernselskaper	0	0	
12 536 805	11 810 425	Langsiktige fordringer	11 810 425	12 536 805	
54 078 930	48 668 938	Sum langsiktige fordringer	6	11 810 425	12 536 805
		Investeringer i aksjer og andeler			
63 701 914	63 701 914	Investering i datterselskaper			
18 215 432	154 879 966	Investering i tilknyttede selskaper	183 708 174	18 512 714	
0	0	Aksjer og andeler	505 000	505 000	
81 917 346	218 581 880	Sum investeringer i aksjer og andeler	7	184 213 174	19 017 714
138 945 185	270 161 448	Sum anleggsmidler		231 809 240	71 028 560
		Omløpsmidler			
117 000	117 000	Prosjektkostnader	13	117 981 755	82 776 685
		Kortsiktige fordringer			
0	0	Utført ikke fakturert produksjon	13	0	0
3 870 969	8 357 691	Kundefordringer	8	9 377 133	5 289 871
150 000	0	Korts. fordringer mot konsernselskaper	8	0	0
3 255 258	1 532 168	Andre kortsiktige fordringer		45 852 215	42 198 643
7 276 227	9 889 859	Sum kortsiktige fordringer		55 229 348	47 488 514
256 509 593	119 499 528	Kontanter og bank	9	146 506 267	368 301 400
263 902 820	129 506 387	Sum Omløpsmidler		319 717 370	498 566 599
402 848 005	399 667 834	SUM EIENDELER		551 526 610	569 595 159

MORSELSKAP			KONSERN		
2020	2021		2021	2020	
		EGENKAPITAL OG GJELD	Note		
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
16 827 701	17 370 401	Andelskapital	10	17 370 401	16 827 701
		Opptjent egenkapital			
0	0	Fond for vurderingsforskjeller		0	0
348 579 320	358 764 299	Annen egenkapital	10	444 368 649	436 514 367
348 579 320	358 764 299	Sum opptjent EK majoritetsinteresser		444 368 649	436 514 367
		Minoritetsinteressens andel av EK		589 240	996 087
365 407 021	376 134 700	Sum egenkapital		462 328 290	454 338 155
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Pensjonsforpliktelser	11	0	0
483 750	481 215	Utsatt skatt	3	739 058	1 457 888
483 750	481 215	Sum avsetning for forpliktelser		739 058	1 457 888
		Langsiktig gjeld			
0	0	Pantelån/finansieringslån	12	41 395 771	42 624 249
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Byggelån		3 817 564	0
6 633 887	8 526 161	Leverandørgjeld	8	9 250 622	7 824 692
2 226 003	2 803 863	Betalbar skatt	3	2 806 929	19 533 073
2 856 953	2 417 672	Skyldige offentlige avgifter		4 796 828	5 521 802
4 683 612	0	Kortsiktig gjeld konsernselskaper	8	0	0
20 556 779	9 304 223	Annen kortsiktig gjeld		26 391 548	38 295 300
36 957 234	23 051 919	Sum kortsiktig gjeld		47 063 491	71 174 867
402 848 005	399 667 834	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 526 610	569 595 159

Lillestrøm, 31.desember 2021 / 19. april 2022



Åge Lien
Styreleder



Harald Rye
Nestleder



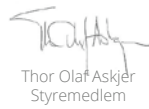
Marte Vamnes
Styremedlem



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		
2020	2021		2021	2020
11 901 120	12 986 307	Ordinært resultat før skattekostnad	12 432 458	40 575 722
-48 911 830	-2 226 003	Periodens betalte skatt	-19 533 073	-49 198 801
-38 280	38 280	Ordinære avskrivinger	2 080 881	2 786 179
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
-1 629 794	-4 486 722	Endring i kundefordringer	-4 087 262	-1 154 951
0	0	Endring i prosjekter	-35 205 070	339 525 842
5 890 884	1 892 274	Endring i leverandørgjeld	1 425 930	-11 134 570
152 955 961	-10 136 613	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-17 571 703	131 655 695
120 168 061	-1 932 477	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-60 457 839	453 055 116
0	0	Tilgang varige driftsmidler	0	0
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
48 852 605	5 409 992	Endring i langsiktige fordringer	726 380	-2 721 186
-104 320	-141 030 280	Endring i andre investeringer	-175 724 560	1 641 523
48 748 285	-135 620 288	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-174 998 180	-1 079 663
549 925	542 700	Innbetaling av andelskapital	542 700	549 925
0	0	Endring av egenkapitalen v/fusjon	0	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	0	0
0	0	Endring av langsiktig gjeld	-1 228 478	-1 110 855
0	0	Netto endring i kassekreditt/ byggelån	3 817 564	-200 940 934
549 925	542 700	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	3 131 786	-201 501 864
169 466 271	-137 010 065	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-232 324 233	250 473 589
87 043 322	256 509 593	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	368 301 400	117 827 811
256 509 593	119 499 528	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	135 977 167	368 301 400



Regnskapsprinsipper

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

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

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

BORI Konsern består av morselskapet BORI BBL, BORI Utbygging AS, Sebra Forvaltning AS, Lørenskog Sentrum Bolig AS, Løvenstad fyrings- og service-sentral AS, Saga Brygge AS, Romerike Boligutvikling AS, Sentrumsbygg AS, Eika Eiendomsutvikling AS, TB Eiendom AS, Grinda Gård AS, Lørenskog Panorama AS, Løvenstad Utvikling 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, Kvarter 39 AS, BBL Fritidsboliger AS, Nero Eiendomsmegling AS, Kvarter 19 AS, GL Utvikling AS, Prosjekt Boligfinans AS, Barnehagetomt AS, Boliginkasso AS, NABO AS, Hasseløy Utvikling AS og Pellykvarteret 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 eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag ennå ikke er stiftet, eller der BORI/konsern selv skal være den fremtidige eier. Beholdning av prosjektkostnader er bokført til anskaffelseskost. Beholdningen består av alle kostnadene knyttet til utbyggingsprosjekter. Prosjekter under utførelse er normalt knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid. Disse vurderes etter løpende avregningsmetode som fortjeneste. Fullførelsesgraden beregnes som medgått tid i forhold til forventet byggeperiode. Forventet tap på byggeprosjekter belastes resultatet når de blir identifisert. Når prosjektet er ferdig, overleveres ferdig bygg til borettslaget.

GARANTIAVSETNINGER

Det foretas avsetning for garantiarbeid og annen usikkerhet. Garantitiden er normalt 5 år. Garantiavsetning er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de 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	
2020	2021	PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING	2021	2020
0	0	Salg byggeprosjekter / prosjektledelse	51 822 635	74 565 012
0	0	Boligutvikling administrasjon	831 430	948 853
0	0	Totalt	52 654 065	75 513 865

NOTE 2: LØNN OG GODTGJØRELSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021	LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER	2021	2020
33 842 345	35 607 912	Lønn	57 691 529	56 254 974
5 261 880	5 743 211	Arbeidsgiveravgift	9 142 146	8 489 940
3 171 737	3 365 805	Pensjonskostnader	4 919 980	4 668 414
1 646 093	636 635	Andre ytelser	1 008 183	3 627 883
43 922 055	45 353 563	Totalt	72 761 838	73 041 212

Morselskapet hadde pr 31.12.21 ansatt 48 personer.
Konsernet hadde pr 31.12.21 ansatt totalt 76 personer.

Ytelser til ledende personer

ADMINISTRERENDE DIREKTØR		TILLITSVALGTE OG REVISOR	
Lønn	2 231 949	Styret	1 082 698
Pensjon	183 744	Godtgjørelse til revisor for lovpålag revisjon ekskl. mva.	111 413
Andre ytelser	471 949	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.	29 100
Totalt	2 887 642		

NOTE 3: SKATT

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021	ÅRETS SKATTEKOSTNAD FORDELER SEG PÅ	2021	2020
3 256 398	2 803 863	Betalbar skatt	2 806 929	20 563 468
-413 293	0	Korreksjon fra forrige års avsetning	0	-413 293
-66 310	-2 535	Endring i utsatt skatt	-298 481	-12 796 142
2 776 795	2 801 328	Sum skattekostnad	2 508 448	7 354 033

I betalbar skatt inngår 0,15 % formuesskatt, kr 499 214.

MORSELSKAP		
2020	2021	BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG
11 592 805	12 986 307	Resultat før skatt
-103 797	-2 522 153	Permanente forskjeller
301 408	11 522	Endringer i midlertidige forskjeller
11 790 416	10 475 676	Årets skattegrunnlag

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021	GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT	2021	2020
1 866 172	1 981 190	Anleggsmidler	9 140 951	11 477 119
0	0	Oppjustert verdi v/fusjon 2006	0	0
-300 000	-300 000	Omløpsmidler	26 721 027	23 939 776
0	0	Pensjoner	0	0
0	0	Garantiavsetninger	-775 000	-5 484 190
632 693	506 153	Gevinst/tapskonto	787 088	983 864
0	0	Regnskapsmessige avsetninger	-2 040 197	0
0	0	Underskudd til fremføring	-30 474 508	-24 289 796
2 198 865	2 187 343	Totalt	3 359 361	6 626 773
483 750	481 215	Utsatt skatt	739 058	1 457 888

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 01.01.21	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Tilgang	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.21	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.21				169 070	169 070
Balanseført verdi pr. 31.12.21	288 300	2 600 000	-	22 330	2 910 630
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 01.01.21	38 874 745	8 375 914	1 276 770	5 334 661	53 862 090
Tilgang			22 247		22 247
Avgang			-		-
Anskaffelseskost pr. 31.12.21	38 874 745	8 375 914	1 299 017	5 334 661	53 884 337
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.21	11 587 035	-	1 177 001	5 334 661	18 098 697
Balanseført verdi pr. 31.12.21	27 287 710	8 375 914	122 016	-	35 785 641
Årets avskrivninger	1 322 348		121 988	355 645	1 799 981
Økonomisk levetid	opptil 66 år	50-66 år	3-5 år	5 år	

NOTE 6: LANGSIKTIGE FORDRINGER

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021	LANGSIKTIG FORDRINGER MOT KONSERNSELSKAPER	2021	2020
41 542 125	36 858 513	Langsiktig lån BORI Utbygging AS		
		Langsiktige fordringer		
12 536 805	11 810 425	Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	11 810 425	12 536 805
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
54 078 930	48 668 938	Totalt langsiktige fordringer	11 810 425	12 536 805

Lån til datterselskap renteberegnes med 3%.
Lån til Kvartal 39 AS, kr 11 460 425 er et ansvarlig lån som renteberegnes med 6 mnd NIBOR + 295 bp.
Lån til NABO AS, kr 350 000, 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	28 %	28 %	4 588 426
Boligbanken ASA	Lillestrøm	45 %	45 %	148 312 460
NABO AS	Sandvika	33 %	33 %	0
Totalt				154 879 966

INVESTERINGER 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 %
Løvenstad Utvikling AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Grinda Gård AS	Lillestrøm	60 %	60 %
Eika Eiendomsutvikling AS	Lillestrøm	52 %	52 %

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 %
Hasseløy Utvikling AS	Lillestrøm	50 %	50 %
Edholmen Fritid	Lillestrøm	33 %	33 %
Lillestrøm Nord Administrasjon AS	Lillestrøm	7 %	7 %

INVESTERINGER I TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER ETTER EGENKAPITALMETODEN – KONSERN				
SELSKAP	EIERANDEL	ANDEL EK 2021	ANDEL RESULTAT 2021	BOKFØRT VERDI I KONSERN 2021
Nitteberg Panorama AS	50 %	-97 184	-636 888	0
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	11 733 865	437 417	11 733 865
Barnehagetomt AS	50 %	-48 332	-14 374	0
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	50 %	-3 528 355	-107 914	0
RS Eiendom Øst AS	50 %	496 920	-53 585	538 519
Pellykvartalet AS	50 %	118 016	28 113	118 016
Boliginkasso AS	50 %	1 683 263	218 492	1 683 264
Kvartal 19 AS	50 %	2 396 270	-10 364	2 400 631
GL Utvikling AS	50 %	22 157 162	40 897	22 165 417
Boligbanken ASA	45 %	131 226 750	-4 252 050	137 644 579
Kvartal 39 AS	35 %	6 111 448	4 305 572	5 770 784
Hasseløy Utvikling AS	33 %	1 203 748	-20 488	1 260 000
Edholmen Fritid AS	33 %	-160 986	-17 370	0
NABO AS	33 %	0	0	0
NERO Eiendomsmegling AS	28 %	1 284 364	968 648	393 099
Lillestrøm Nord Administrasjon AS	7 %	2 240	0	0
Totalt				183 708 174

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

MORSELSKAP		
2020	2021	KUNDEFORDRINGER I MORSELSKAP
92 611	83 586	Kundefordringer mot datterselskaper
191 790	143 995	Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper
Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper		
150 000	0	Fordring mot BORI Utleiemegler AS
0	0	Fordring mot BORI Utbygging AS
150 000	0	Totalt kortsiktige fordringer mot konsernselskaper
Gjeldsposter mot konsernselskaper		
4 683 612	-	Gjeld til konsernselskaper
7 010	0	Leverandørgjeld
4 690 622	0	Totalt kortsiktig gjeld mot konsernselskaper

NOTE 9: BANKINNSKUDD

MORSELSKAP		KONSERN		
2020	2021	BANKINNSKUDD	2021	2020
1 685 141	1 416 480	Bundne skattetrekksmidler	2 361 092	2 741 176
36 005	36 005	Depositt	36 005	36 005

NOTE 10: EGENKAPITAL

MORSELSKAP		
2020	2021	ANDELSKAPITAL
16 277 776	16 827 701	Andelskapital 01.01
549 925	542 700	Årets endring i andelskapital(inn- og utmeldinger)
16 827 701	17 370 401	Andelskapital 31.12.
Opptjent egenkapital		
339 763 310	348 579 320	Annen egenkapital pr. 01.01
8 816 010	10 184 979	Årets resultat
348 579 320	358 764 299	Annen egenkapital pr. 31.12.

NOTE 11: PENSJONSFORPLIKTELSE

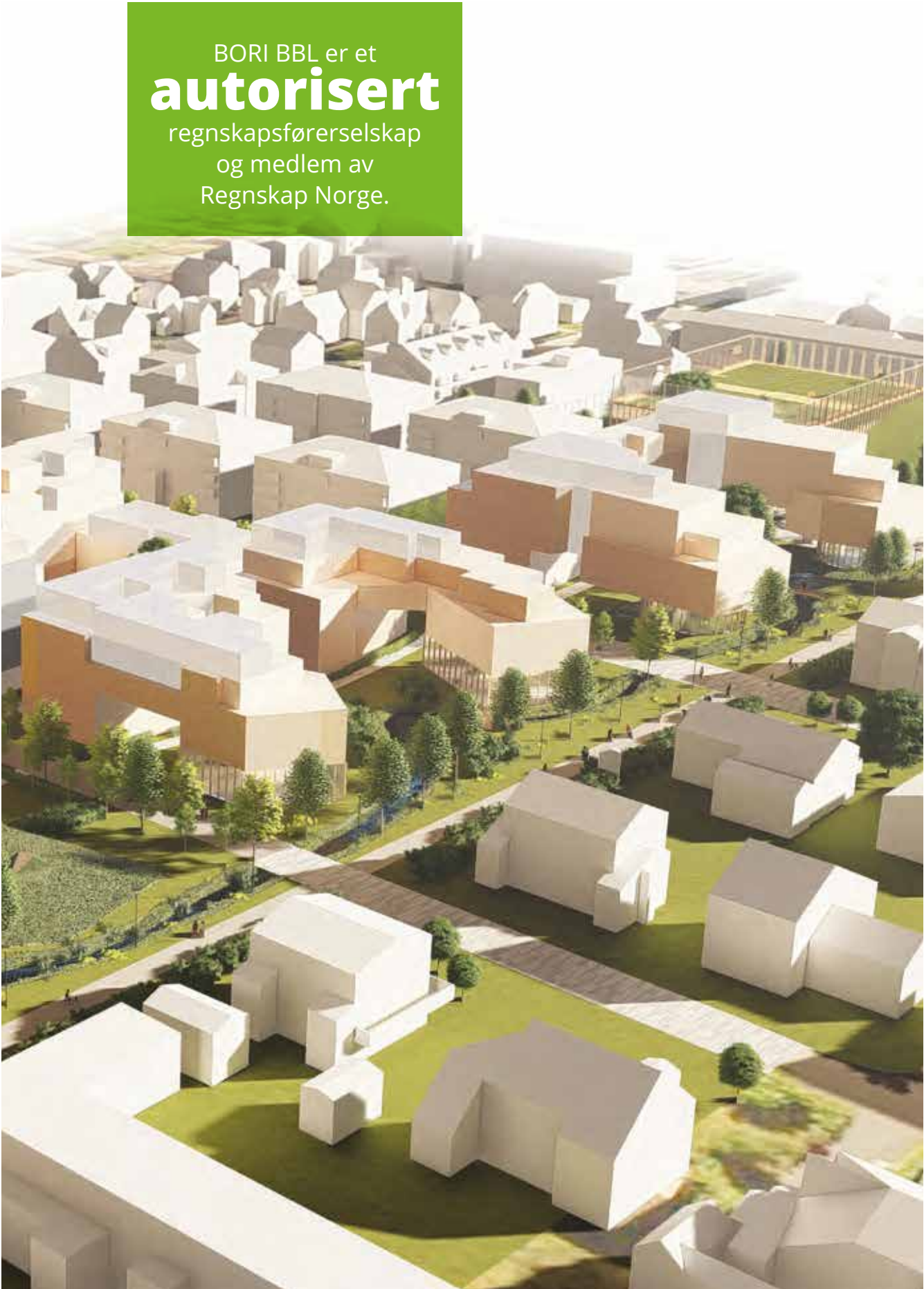
Morselskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov og alle ansatte omfattes av ordningen. Innbetalt premie for 2021 er kr 2 781 774.

NOTE 12: LANGSIKTIG GJELD, GARANTIFORPLIKTELSE OG PANTSTILLELSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2021	GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR	2021	2020
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	8 006 915	9 390 475
Gjeld sikret ved pant				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	39 281 432	36 598 533
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Fordringer/ Prosjekter	83 366 599	34 278 339
0	0	Bygninger og tomter	14 158 300	14 618 300
0	0	Maskiner og inventar	0	0
0	0	Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	97 524 899	48 896 639
Garanti og sikkerhetsstillelser				
40 900 000	29 400 000	Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper	29 400 000	40 900 000
0	0	Pantstillelser	203 078 300	0

NOTE 13: PROSJEKTER

MORSELSKAP		KONSERN		
2020	2021		2021	2020
117 000	117 000	Prosjektkostnader	69 545 955	82 776 685
0	0	Utført ikke fakturert produksjon	48 435 800	0



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

Lillestrøm Nord. Illustrasjon: HRTB Arkitekter



Til generalforsamlingen i BORI BBL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert BORI BBLs årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 10 184 979 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 9 924 010. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. 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: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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 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/revisionsberetninger>

Lillestrøm, 19. april 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: 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

12.432.458
kroner.

BORI-konsernets samlede
omsetning var ved årets slutt

161.874.292
kroner.

BORI BBLs egenkapital
var ved årets slutt på

376.134.700
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
- Eiendomsmegling

