



Årsrapport 2022

Antall
BORI medlemmer var
37.400
ved årets slutt

INNHold

06

Adm. direktør

08

Styrets beretning

14

Organisasjonskart

15

Styret

17

Selskapsoversikt

21

Resultatregnskap

22

Balanse

24

Kontantstrømanalyse

26

Regnskapsprinsipper

28

Noter

36

Revisors beretning

BORIs medlemmer
har forkjøpsrett til

12.699

boliger i tilknyttede
boligselskap av
BORI BBL og ca.

63.000

totalt via felles
forkjøpsrett.

BORI-konsernet har
tomtereserver til
i overkant av

5.800

boliger.

BORI-konsernet
forvalter

29.151

boliger og totalt
744 selskap.





I 2022 tilbød BORI
218 nye boliger
på forkjøpsrett til
medlemmene.

Foto: Bård Gudim

Enklere, bredere og bedre

BORI BBL er den fremste garantisten for at fremtidige generasjoner på Romerike får tilgang til bolig. Vi har tilgang til arealer som samlet kan gi 14.000 nye boliger. Det tilsvarer over en tredjedel av dagens boligmasse i hele Lillestrøm kommune.¹ BORI vil i årene som kommer i tillegg bygge boliger andre steder i Norge, første ut er Oslo og Haugesund.

2022 ble et krevende år for mange. Prisene på mat, drivstoff og strøm steg kraftig og lånerenten doblet seg. Både du og din familie, og det borettslaget eller sameiet du er en del av, har fått merke dette. I BORI gjør vi det vi kan for å avhjelpe situasjonen, og flere av våre tilbud ble gjort enda enklere, bredere og bedre i fjor.

BORI er den største eieren i Boligbanken, som er spesialisert for boligbyggelag og boligselskaper (det vil si borettslag og sameier). Banken hadde sitt første hele driftsår i 2022, og hadde ved utgangen av året lånt ut 2,2 milliarder kroner til boligselskaper. Erfaringen viser at boligselskapene som flyttet sine lån til Boligbanken reduserte lånekostnadene. Lavere lånekostnader for boligselskapene betyr reduserte kostnader for boligeierne.

I fjor tok vi også grep for å gjøre strømrregningen så lav som mulig. Et samarbeid mellom BORI og strømlleverandøren Ustekveikja Energi ga, så langt vi kan se, den beste spotpris-

avtalen for strøm i markedet. I tillegg til å forhandle ned prisen, har vi i 2022 også bistått en rekke boligselskaper med å få ned forbruket. Det har vi gjort gjennom å medvirke til rehabilitering av bygninger og å tilby kompetanse ved etablering av alternative energikilder som solcellepaneler og bergvarme.

Vi har også rettet blikket mot oss selv for å bli enklere og bedre. Vi har satt fokus på hvordan vi tenker, og hvordan vi arbeider. Som en del av dette har 36 av våre medarbeidere gjennomgått opplæring i innovasjonsledelse i regi av Norges Handelshøyskole.

Med blant annet denne nye kompetansen som utgangspunkt, fornyet vi i slutten av 2022 hele vårt datasystem. Den nesten 25 år gamle dataløsningen Hårfagre ble byttet ut med den langt mer fremtidsrettede Styret.com. Gjennom denne endringen gjør vi, når innkjøringsperioden er over, hverdagen for styrene i boligselskapene enklere, bedre og sikrere. Dedikerte og kompetente medarbeidere, sammen

med bransjens beste IT-plattform gjør at vi er trygge på å nå vårt mål om å ha de mest tilfredse kundene i norsk boligsamvirke.

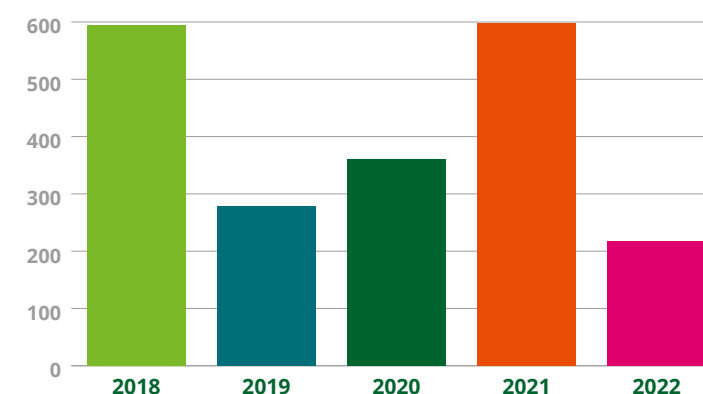
I 2022 etablerte vi omtrent ett nytt boligselskap hver uke, og kunne tilby 218 nye boliger på forkjøpsrett til medlemmene. Det er sterk vekst i våre geografiske kjerneområder, og behovet for nye boliger vil være stort i årene som kommer.

I BORI arbeider vi målrettet for å tilby medlemmene flest mulig boliger på forkjøpsrett gjennom egne byggeprosjekter. Vi samarbeider med om lag 40 store og små utbyggere i hele Norge. I vårt tradisjonelle nærrområde har vi tilgang til en 'tomtebank' som sikrer oss mulighet til å tilby hele 14.000 nye boliger de neste årene. For å illustrere hvor stor denne reserven er: Den samlede boligmassen i hele Lillestrøm kommune er i dag 39.000 boliger. I tillegg kommer per tid tomter i Oslo og Haugesund.

Det er en glede hver eneste dag å få lede en organisasjon som er så kompetent, dedikert og målrettet som BORI. Jeg retter en stor takk til alle ansatte for innsatsen i 2022. Jeg vil også takke våre medlemmer og kunder for all støtte og godt samarbeid.

Lillestrøm, 18. april 2023

Johnny Brevik
Adm. direktør



Figuren viser antall nye boliger tilbudt medlemmene på forkjøpsrett siste 5 år.

¹⁾ Dagens boligmasse i Lillestrøm er ifølge SSBs boligstatistikk om lag 39.000 boliger. Tomtebanken til BORI og vår samarbeidspartner Bakkegruppen representerer til sammen 14.000 fremtidige boliger.

God vekst og økt samfunnsmessig betydning

BORI BBL hadde vekst innenfor alle sine tjenesteområder i 2022. 1437 nye medlemmer ble ønsket velkommen og antall kontrakter til forvaltning vokste med 7 prosent. Byggetakten for nye boliger er styrket, og boligbyggelagets tjenestetilbud er blitt bredere og mer effektivt. Samlet gjør dette at BORIs samfunnsmessige betydning er blitt enda større i 2022.

OM VIRKSOMHETEN

BORI er et boligbyggelag som er eid av mer enn 37.000 medlemmer. Det geografiske kjerneområdet for virksomheten er Romerike, hvor BORI har drevet sin virksomhet siden 1946. BORI har den senere tid ekspandert geografisk også til andre områder. Hovedkontoret ligger i Lillestrøm og det er lokalkontorer i Mysen og Oslo.

BORI-konsernet driver eiendomsutvikling og bygger hvert år mange nye boliger. Virksomheten yter også prosjektleder- og byggetekniske tjenester i forbindelse med rehabilitering og vedlikehold. BORI bistår med etablering/stiftelse og seksjonering av boligselskap, leverer forretningsførsel og regnskapsførsel for borettslag og sameier, bistår med utleiemegling og yter ulike medlemstjenester overfor boligbyggelagets medlemmer.

Gjennom deleide selskaper leverer BORI banktjenester, boligmegling og inkassotjenester. Gjennom samarbeidspartneren Toma Eiendomsdrift tilbys driftstjenester som vaktmester, renhold og vedlikehold av bygg og uteområder.

I tillegg har BORI fremforhandlet en rekke andre tjenester for forvaltede boligselskaper og medlemmer gjennom ulike samarbeidspartnere. BORI BBL er sertifisert etter ISO 9001:2015.

BORI-konsernet omfatter BORI BBL og deleide datterselskaper med en eierandel på mer enn 50 %. BORI BBL har eierandeler i flere andre, tilknyttede selskaper, men disse defineres ikke som en del av BORI-konsernet. BORI BBL avlegger konsernregnskap etter regnskapslovens regler.

Det samlede BORI-konsernet med tilknyttede selskaper utgjør en komplett verktøykasse for å sikre konsernet økonomisk handlefrihet og høy kompetanse for å bygge boliger, yte kvalitetsleveranser og gode tilbud til våre medlemmer.

MEDLEMSUTVIKLING OG MEDLEMSFORDELER

I løpet av året fikk BORI BBL 1437 nye medlemmer og medlemstallet var ved utgangen av året 37.400.

Styret ser medlemsøkningen som et uttrykk for at BORIs attraktivitet i

boligmarkedet er styrket. Boligbyggelagets arbeid med å videreutvikle og fornye tjenestetilbudet har også betydning for rekrutteringen av nye medlemmer. Da BORI var først ute med å gi medlemmer mulighet til å dele sin ansiennitet med flere familie-medlemmer, senket dette terskelen for yngre boligkjøpere.

I et presset boligmarked ser mange den fordel som ligger i medlemskapets forkjøpsrett. Forkjøpsrett til nye og brukte boliger er en fordel som kun er tilgjengelig gjennom medlemskap i boligbyggelag, og medlemsundersøkelser viser at forkjøpsretten er ansett som den viktigste grunnen til å være medlem. I 2022 lå medlemmers bruk av forkjøpsretten på 14,7 prosent av omsatte brukte boliger hvor forkjøpsrett foreligger.

BORI utvikler fortløpende nye fordeler for sine medlemmer, uavhengig av hvilken type bolig de har eller hvor de bor. Dette gjelder for eksempel ulike tjenester og leveranser knyttet til boligen, rabatt på byggevarer og ulike andre varer og tjenester, samt kulturtilbud. Innenfor sistnevnte kategori

arrangerte BORI i 2022 BORI-konserten med CC Cowboys og KORK. BORIs medlemmer fikk mulighet til å kjøpe billetter til rabattert pris, og billettene ble utsolgt. Katalogen av fordeler har verdi av betydning for våre medlemmer, og bidrar til å gjøre medlemskap i BORI enda mer attraktivt.

TJENESTER FOR BOLIGSELSKAPER

BORI-konsernet var ved utgangen av 2022 forretningsfører for i alt 744 kunder, hovedsakelig borettslag og sameier. Av disse har BORIs medlemmer forkjøpsrett til boliger i 238 boligselskaper. I løpet av året ble det inngått avtale om forretningsførsel for 51 nye boligselskaper, noe som utgjør en økning på nesten 7 prosent.

Forretningsførselen er fordelt på to virksomheter: BORI BBL har en kundeportefølje bestående av 590 boligselskaper med 23.944 boliger. Hovedtyngden av kundene er på Romerike, men BORI BBL betjener også boligselskaper i andre deler av Viken, samt i fylkene Innlandet, Vestfold og Telemark, Rogaland og Vestland. Med et nytt og mer moderne datasystem er BORI sterkere rustet for å håndtere kunder på nasjonal basis.

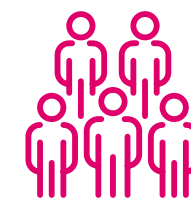
Det heleide datterselskapet SEBRA Forvaltning AS har kontor i Oslo og kundene befinner seg hovedsakelig i Oslo og nabokommuner. SEBRA Forvaltning leverte ved utgangen av 2022 forretningsførsel til 154 bolig-

selskaper. Av disse er 141 sameier og borettslag.

Hovedtyngden av SEBRAs kunder er eierseksjonssameier, hvorav kombinerte selskap med bolig og næringsseksjoner utgjør en betydelig del. Selskapet hadde i 2022 en omsetning på 14,4 millioner kroner og 12 ansatte. 1. april 2023 ble Sebra Forvaltning AS overført til BORI BBL. Administrerende direktør i selskapet er Ingvild Falkenberg Udahl.

BORI-konsernet ønsker å fortsette kundeveksten, både i antall og geografisk. For å styrke BORIs konkurransekraft utvikles tjenestetilbudet til boligselskapene fortløpende. Et viktig fokus er å gjøre hverdagen for styrene i boligselskapene enklere. Det er derfor i 2022 utviklet et nytt og fremtidsrettet dataverktøy for kundene gjennom Styret.com, samt at tilbud knyttet til blant annet boligselskapenes finansiering og innfordring er styrket.

Nytt dataverktøy og forvaltningssystem er nødvendig for å hente effekter gjennom optimale og helhetlige løsninger for borettslag og sameier. Konverteringen til nytt og mer moderne forvaltningssystem ble igangsatt 1. desember 2022, og overgangen har vært mer utfordrende for BORI og våre kunder enn forutsatt. I overgangsfasen ble det forsinkelser blant annet på grunn av datakvalitet som viste seg å være dårligere enn antatt, samt uforutsette forhold både hos BORI BBL og hos dataleverandør. Dette har



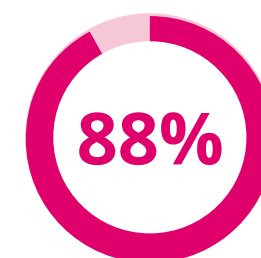
37.400
Medlemmer ved
årets slutt.



BORI forvalter totalt
744 selskaper i 2022.



51 nye oppdragsavtaler
inngått i 2022



Kundetilfredshet med
BORI BBL i 2022.

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)



medført at medlemsmodul og enkelt-funksjonalitet i styreportalen ikke har vært tilgjengelig like raskt som konverteringsplanen tilsa, men suksessivt er blitt lansert etterhvert som datakvaliteten er kontrollert.

UTVIKLING AV NYE BOLIGER

BORI-konsernet opererer i press-områder, der etterspørselen etter boliger er høy. Konsernet er en betydelig og aktiv aktør innen bolig-utvikling, særlig på Romerike. BORI har både utviklingsprosjekter i egen regi og i samarbeid med andre boligutbyggere.

Boligutvikling skjer gjennom datter-selskapet BORI Utbygging AS, som i 2022 har fokusert på å sikre rettigheter til fremtidig boligareal og regulering av tomter for boligbygging.

BORIs egen tomtebank representerer en fremtidig utbygging av ca. 5.800 boliger. I tillegg har BORIs samarbeids-partner Bakkegruppen en tomtereserve på ca. 8.000 boliger, noe som samlet gir en av landets største tomtereserver for boliger. BORI Utbygging arbeider for tiden med flere tomterereguleringer ulike steder på Romerike, i Oslo og i landet for øvrig.

Nyboligprosjektet Brøter Terrasse i Lillestrøm sentrum, med 78 leiligheter, ble overlevert boligkjøperne i 2022. Prosjektene Stasjonen og BARK, med henholdsvis 36 og 39 leiligheter, ble igangsatt høsten 2021. Leilighetene i Stasjonen-prosjektet ble overlevert i 2022, mens nye beboere i BARK får sine leiligheter i 2023.

Selskapets største byggeprosjekt i tiden fremover er Smestuløkka i Gystadmarka, nær Jessheim sentrum. På dette området skal det bygges mer enn 1.000 boliger de neste 5-15 årene. Første byggetrinn, som omfatter 90 leiligheter, forventes å få salgsstart høsten 2023.

I tillegg forventes salgsstart sommeren 2023 for første byggetrinn på Hasseløy i Haugesund med 36 leiligheter, og byggetrinn fire på Råholt med 40 leiligheter.

Administrerende direktør for BORI Utbygging AS er Johnny Brevik og operativ direktør er Geir Opedal.

EIENDOMSMEGLING

BORI BBL er med en eierandel på 28 prosent den største eieren i NERO Eiendomsmegling AS i Lillestrøm. Meglerforetaket er franchisetaker i Privatmegleren-kjeden og er en av de største eiendomsmeglerne på Romerike. Selskapet har 22 ansatte og meglet 525 boliger i 2022, noe som er en liten tilbakegang fra det foregående året på grunn av vesentlige endringer i lovverket ved inngangen av året, samt en stagnasjon i markedet i Q4.

Daglig leder i meglerforetaket er Eivind Rodem.

UTLEIEVIRKSOMHET

De to datterselskapene BORI Utleie-megler AS og BORI Utleieforvaltning AS leier ut rundt 250 boliger på vegne av boligeierne. Selskapenes portefølje fortsatte å øke i 2022 og det er potensial for fortsatt vekst. Det arbeides derfor med å etablere flere kontorer og øke bemanningen.

Utleievirksomheten har kontor i Lillestrøm og hadde ved utgangen av 2022 tre ansatte. Daglig leder er Hans Christian Hjelseth.

INKASSOTJENESTER

Utestående fordringer for egen virksomhet og for de 744 bolig-selskapene som forvaltes av BORI-konsernet håndteres av selskapet Boliginkasso AS. Selskapet er eid av BORI BBL og Nedre Buskerud Boligbyggelag, med like store eierandeler.

Boliginkasso AS har kontor i Drammen og daglig leder er Anita Kristine Stang Kjærstad.

BANKTJENESTER

Boligbanken ASA hadde sitt første hele driftsår i 2022. Banken ble i sin tid initiert av BORI BBL og fikk konsesjon fra Finanstilsynet i 2021. BORI er bankens største aksjonær, med en eierandel på 45 prosent. Øvrige eiere er i hovedsak andre boligbyggelag.

Boligbanken er spesialinnrettet mot borettslag og sameier og kan tilby gunstig finansiering og kapital-plassering for boligselskapene, samt en unik interaksjon med data-løsningene for boligselskapenes styrer.

Boligbanken hadde ved utgangen av 2022 samlede utlån på 2,2 milliarder kroner til boligselskaper.

Banken har i oppstartfasen vært samlokalisert med BORI, men flyttet våren 2023 til egne lokaler i Lillestrøm. Banken hadde ved årsskifte syv ansatte og administrerende direktør er Thomas Nustad.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

BORI-konsernets driftsinntekter i 2022 ble 214,9 millioner kroner, mot 161,9 millioner kroner året før. Årsresultatet for konsernet ble 38,9 millioner kroner i 2022, sammenlignet med 9,9 millioner kroner i 2021.

Morselskapet BORI BBL hadde i 2022 driftsinntekter på 85,9 millioner kroner, mot 83,9 millioner kroner det foregående året. BORI BBLs årsresultat ble 21,4 millioner kroner, mot 10,2 millioner kroner i 2021.

BORI BBLs årsresultat for 2022 på 21,4 millioner kroner foreslås tillagt annen egenkapital.

BORI BBLs frie egenkapital utgjorde pr 31.12.2022 380, 2 millioner kroner. Selskapets andelskapital utgjorde pr 31.12.2022 17,8 millioner kroner. Selskapets totalkapital per 31.12.2022 er dermed 398 millioner kroner.

BORI-konsernets frie egenkapital utgjorde 481,7 millioner kroner og konsernets totalkapital 500 millioner kroner per 31.12.2022.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Gjennom sin virksomhet er BORI utsatt for ulike typer risiko; regulatorisk, operasjonell, finansiell risiko og markedsrisiko. Innenfor disse områdene vil det være ulike risiko-elementer. Ved organisering av virksomheten legger BORI vekt på gode kontrollsystemer for å sikre at konsernet har oversikt over den samlede risikoeksponeringen.

Vurdering av risikoer ivaretas ved at BORIs styre fastlegger rammene for risikoeksponeringen innenfor de ulike områdene, og ved at administrasjonen regelmessig vurderer, rapporterer



Foto: Nucleus



Foto: Nucleus

og følger opp utviklingen gjennom rutineene som er etablert for ISO 9001:2015 og som har spesielt fokus på risiko.

OPERASJONELL RISIKO

BORIs viktigste operasjonelle risikoer er knyttet til regulering av boligtomter, salg av boliger, boligbygging og prosjektgjennomføring.

BORIs evne til å utvikle og gjennomføre prosjekter med optimal vurdering av risiko, er kjernekompetanse i datterselskapet 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 grunnlag 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 2022 hadde BORI BBL 49 ansatte. I tillegg kommer BORI Utbygging AS, BORI Utleiemegler AS



og Sebra Forvaltning AS med til sammen 27 ansatte. Totalt i 2022 hadde virksomhetene som inngår i BORI-konsernet 76 ansatte.

BORI BBL følger likestillings-, diskriminerings- og tilgjengelighetslovens bestemmelser. Av de 49 ansatte i BORI BBL er det 33 kvinner og 16 menn. I ledergruppen på syv personer er det fire kvinner og tre menn. I BORI BBLs styre på ni personer er det fire kvinner og fem menn.

Det har vært behov for midlertidig ansatte i 2022, og ett årsverk har vært innleid. Dette har vært en kvinne. Årsverket ble ikke gjort om til fast ansettelse. Ansatte i deltidsstilling utgjør to prosent av arbeidsstyrken, hvorav alle er kvinner. Uttak av foreldrepermisjon i perioden fordeler seg på gjennomsnittlig 58 uker for kvinner og 30 uker for menn.

Kompetanseutvikling i hele organisasjonen har kontinuerlig fokus. De siste fem årene har 14 ansatte valgt å benytte seg av videreutdanningsmulighetene som tilbys, i tillegg til at 36 ansatte i 2021 valgte å gjennomføre felles initiert innovasjonskurs på masternivå gjennom NHH.

BORI BBLs arbeidsmiljøutvalg opptrer i samsvar med arbeidsmiljølovens bestemmelser. Det er etablert bedrifts-

helsetjeneste, 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 2022. Totalt sykefravær viser 5,3 prosent, som er en oppgang på 0,6 prosentpoeng fra 2021. Korttidsfraværet utgjør 2,6 prosent. Hovedtyngden av sykefraværet er langtidssykefravær 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, KLIMA OG SAMFUNNSANSVAR

BORI BBL forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Som utbygger pålegger BORI sine underleverandører å følge gjeldende myndighetskrav og har rutiner for å påse at dette skjer. BORI BBL legger også for egen del vekt på å følge de lover og regler for miljø som gjelder virksomheten, og har som mål å drive virksomhet med minimal påvirkning og skade på det ytre miljø.

I alt vårt utviklingsarbeid prioriteres fremtidsrettede, klima- og miljøvennlige løsninger.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Denne har som mål å fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Det er i henhold til fastsatt regelverk utarbeidet en egen rapport for kravene i åpenhetsloven, samt hvordan BORI-konsernet som helhet jobber med klima, miljø og bærekraft. Rapport er publisert på BORIs hjemmeside, bori.no.

BORI BBL utøver sitt primære samfunnsansvar gjennom å bidra til å dekke samfunnets etterspørsel etter boliger på en god måte. Det stilles krav til at underleverandører etterlever regelverk og andre myndighetsbestemmelser, og dette følges opp fortløpende.

BORI BBL bidrar dessuten aktivt til sine lokalmiljøer gjennom BORI-fondet, som yter sponsorbidrag innenfor kultur og idrett, bistand til veldedige formål, tilskudd til bomiljø-tiltak i forvaltede boligselskap mv.

FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2022.

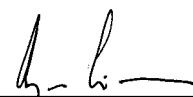
Styret bekrefter at forutsetning for fortsatt drift av virksomheten er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling. BORI BBL har en solid posisjon i sitt primære nedslagsfelt, en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse.

DISPONERING AV OVERSKUDET

Årets resultat er: 21.433.332 kroner 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 med videre solid utvikling for BORI.

Lillestrøm, 31. desember 2022 / 18. april 2023
I styret for BORI BBL


Age Lien
Styreleder


Anita Orlund
Styremedlem


Marte Vamnes
Styremedlem

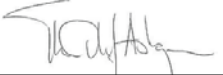

Harald Ryen
Nestleder


Bjørn Erik Børresen
Styremedlem


Jan Petter Winther
Ans. valgt


Silje Sørli
Ans. valgt


Anita Westby Bjerke
Styremedlem


Thor Olaf Askjer
Styremedlem


Johnny Brevik
Adm. direktør

BORI-konsernet hadde

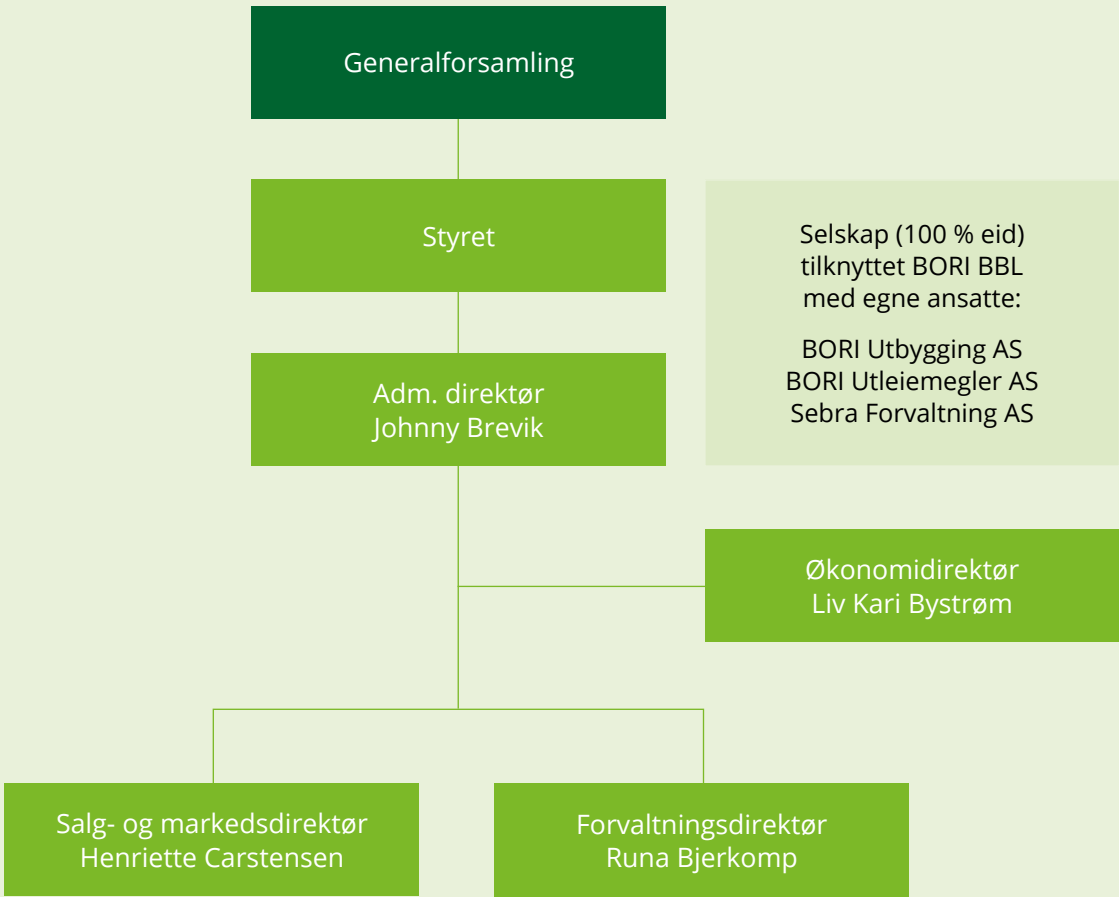
76

fast ansatte ved utgangen av 2022.



Foto: Nucleus

Organisasjonskart



Styret i BORI BBL består av:

 Åge Lien Styreleder	 Harald Ryen Nestleder	 Anita Westby Bjerke Styremedlem	 Anita Orlund Styremedlem	 Bjørn Erik Børresen Styremedlem
 Thor Olaf Askjer Styremedlem	 Marte Vamnes Styremedlem	 Jan Petter Winther Ansattevalgt representant	 Silje Sørli Ansattevalgt representant	 Johnny Brevik Adm. direktør



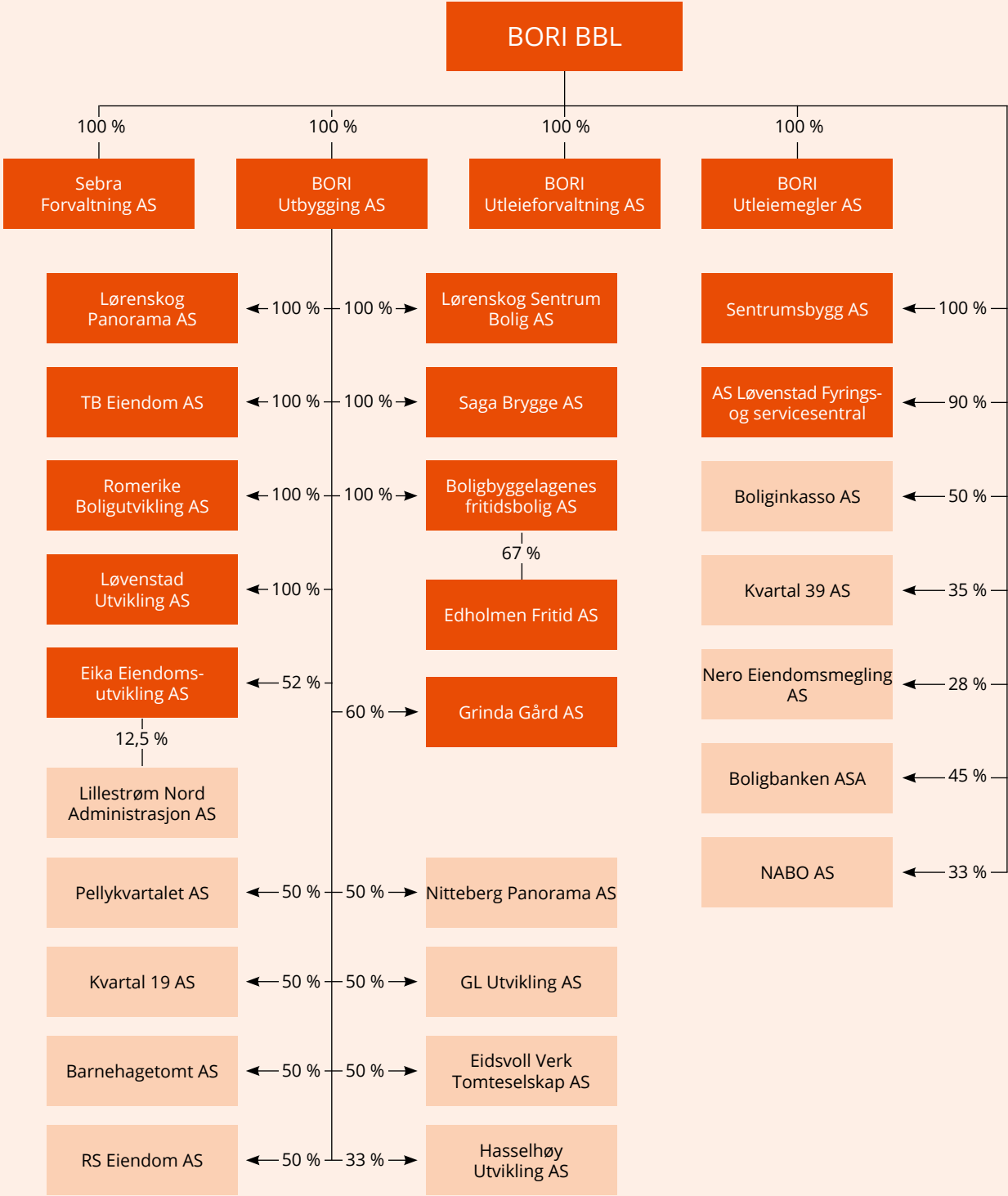
Ved omsetning av
tilknyttede BORI-leiligheter,
ble forkjøpsretten
benyttet ved

14,7 %
av salgene.

Foto: Nucleus

Selskapsoversikt

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
12.699
boliger i tilknyttede
boligselskap av BORI BBL



Foto: April



BORI BBL er
ISO 9001:2015
sertifisert.



Foto: Nucleus



BORIs medlemmer ble
tilbudt forkjøpsrett til
218
nye boliger i 2022

Foto: Nucleus

Resultatregnskap pr 31.desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2021	2022	NOTE	2022	2021	
INNTEKTER					
0	0	1	101 200 000	52 654 065	
0	0		8 946 399	6 744 023	
34 341 013	34 505 965		34 505 965	34 341 013	
45 265 865	48 060 497		59 720 171	58 341 381	
85 891	99 188		3 797 115	2 633 513	
4 234 797	3 286 312		6 691 491	7 160 297	
83 927 566	85 951 962		214 861 141	161 874 292	
KOSTNADER					
0	0		120 475	149 767	
0	0		79 844 769	42 772 439	
45 353 563	46 426 569	2	72 355 530	72 761 838	
31 248 408	34 231 029	2	45 516 134	38 289 213	
38 280	22 330	3	1 660 185	1 799 981	
76 640 251	80 679 928		199 497 093	155 773 238	
7 287 315	5 272 034		15 364 048	6 101 054	
FINANS					
1 105 756	3 297 330		0	0	
8 958 982	19 470 090		30 388 461	6 880 704	
0	0		0	0	
4 365 746	3 612 630		1 465 277	549 300	
5 698 992	19 154 790		28 923 184	6 331 404	
12 986 307	24 426 824		44 287 232	12 432 458	
-2 801 328	-2 993 492	4	-5 409 368	-2 508 448	
10 184 979	21 433 332		38 877 864	9 924 010	
0	0		0	0	
10 184 979	21 433 332		38 877 864	9 924 010	
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER					
10 184 979	21 433 332				

Balanse pr 31.desember

MORSELSKAP		KONSERN		
2021	2022		2022	2021
		EIENDELER	Note	
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
		Utsatt skattefordel	0	0
0	0	Goodwill	0	0
0	0	Sum immaterielle eiendeler	0	0
		Varige driftsmidler		
2 888 300	2 888 300	Bygninger og tomter	36 861 785	35 663 625
22 330	0	Maskiner, inventar, biler	46 397	122 016
2 910 630	2 888 300	Sum varige driftsmidler	3	35 785 641
		Langsiktige fordringer		
36 858 513	52 858 513	Langs. fordringer mot konsernselskaper	0	0
11 810 425	400 000	Langsiktige fordringer	41 102 489	11 810 425
48 668 938	53 258 513	Sum langsiktige fordringer	5	11 810 425
		Investeringer i aksjer og andeler		
63 701 914	60 499 914	Investering i datterselskaper		
154 879 966	154 879 966	Investering i tilknyttede selskaper	190 619 638	183 708 174
0	0	Aksjer og andeler	505 000	505 000
218 581 880	215 379 880	Sum investeringer i aksjer og andeler	6	184 213 174
270 161 448	271 526 693	Sum anleggsmidler		231 809 240
		Omløpsmidler		
117 000	117 000	Prosjektkostnader	7	69 545 955
		Kortsiktige fordringer		
0	0	Utført ikke fakturert produksjon	7	48 435 800
8 357 691	6 774 293	Kundefordringer	8	9 377 133
0	0	Korts. fordringer mot konsernselskaper	8	0
1 532 168	18 547 962	Andre kortsiktige fordringer		45 852 215
9 889 859	25 322 255	Sum kortsiktige fordringer		103 665 148
119 499 528	117 766 311	Kontanter og bank	9	146 506 267
129 506 387	143 205 566	Sum Omløpsmidler		319 717 370
399 667 834	414 732 258	SUM EIENDELER		551 526 610

MORSELSKAP		KONSERN		
2021	2022		2022	2021
		EGENKAPITAL OG GJELD	Note	
		Egenkapital		
		Innskutt egenkapital		
17 370 401	17 794 411	Andelskapital	10	17 370 401
		Opptjent egenkapital		
		Fond for vurderingsforskjeller		0
0	0			0
358 764 299	380 197 631	Annen egenkapital	10	444 368 649
358 764 299	380 197 631	Sum opptjent EK majoritetsinteresser		444 368 649
		Minoritetsinteressens andel av EK		589 240
376 134 700	397 992 042	Sum egenkapital		462 328 290
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
		Pensjonsforpliktelser	11	0
0	0			0
481 215	326 603	Utsatt skatt	4	739 058
481 215	326 603	Sum avsetning for forpliktelser		739 058
		Langsiktig gjeld		
		Pantelån/finansieringslån	12	41 395 771
0	0			
		Kortsiktig gjeld		
		Byggelån		3 817 564
0	0			
8 526 161	5 719 096	Leverandørgjeld	8	9 250 622
2 803 863	2 745 028	Betalbar skatt	4	2 806 929
2 417 672	1 647 629	Skyldige offentlige avgifter		4 796 828
0	0	Kortsiktig gjeld konsernselskaper	8	0
9 304 223	6 301 860	Annen kortsiktig gjeld		26 391 548
23 051 919	16 413 613	Sum kortsiktig gjeld		47 063 491
399 667 834	414 732 258	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		551 526 610

Lillestrøm, 18. april 2023


Åge Lien
Styreleder


Harald Rye
Nestleder


Marte Vamnes
Styremedlem


Anita Westby Bjerke
Styremedlem


Bjørn Erik Børresen
Styremedlem


Thor Olaf Askjer
Styremedlem


Anita Orlund
Styremedlem


Jan Petter Winther
Styremedlem - ans.repr.


Silje Sørlie
Styremedlem - ans.repr.


Johnny Brevik
Adm. dir.

Kontantstrømanalyse

MORSELSKAP		KONSERN		
2021	2022		2022	2021
12 986 307	24 426 824	Ordinært resultat før skattekostnad	44 287 232	12 432 458
-2 226 003	-2 803 863	Periodens betalte skatt	-2 806 929	-19 533 073
38 280	22 330	Ordinære avskrivinger	1 660 185	2 080 881
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
-4 486 722	1 583 398	Endring i kundefordringer	678 003	-4 087 262
0	0	Endring i prosjekter	-103 300 995	-35 205 070
1 892 274	-2 537 065	Endring i leverandørgjeld	-1 751 553	1 425 930
-10 136 613	-21 461 276	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	5 474 618	-7 042 603
-1 932 477	-769 652	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-55 759 439	-49 928 739
0	0	Tilgang varige driftsmidler	-2 782 726	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
5 409 992	-4 589 575	Endring i langsiktige fordringer	-29 292 064	726 380
-141 030 280	3 202 000	Endring i andre investeringer	-6 911 464	-175 724 560
-135 620 288	-1 387 575	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-38 986 254	-174 998 180
542 700	424 010	Innbetaling av andelskapital	424 010	542 700
0	0	Endring av egenkapitalen v/fusjon	0	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	0	0
0	0	Endring av langsiktig gjeld	523 431	-1 228 478
0	0	Netto endring i kassekreditt/ byggelån	77 752 844	3 817 564
542 700	424 010	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	78 700 285	3 131 786
-137 010 065	-1 733 217	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-16 045 408	-221 795 133
256 509 593	119 499 528	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	146 506 267	368 301 400
119 499 528	117 766 311	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	130 460 859	146 506 267



Foto: Nucleus

Regnskapsprinsipper

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

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger samme prinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Ved kjøp av datter-selskaper elimineres kostprisen på aksjer i mor-selskapet 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, Boligbyggelagenes Fritids-boliger AS, Edholmen Fritid AS, Eika Eiendoms-utvikling 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 konsern-regnskapet vurderes disse selskapene etter egenkapitalmetoden. Dette gjelder Nitteberg Panorama AS, Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, RS Eiendom Øst AS, Kvartal 39 AS, Nero Eiendoms-megling AS, Kvartal 19 AS, GL Utvikling AS, Bolig-banken ASA, Barnehagetomt AS, Boliginkasso AS, NABO AS, Hasseløy Utvikling AS, Hasseløy Utvikling Nord AS, Lillestrøm Nord Administrasjon 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, 67% av Edholmen Fritid 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, kunde-fordringer 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 boretts-lag 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. Beholdnin-gen består av alle kostnadene knyttet til utbyggings-prosjekter. Prosjekter under utførelse er normalt knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid. Disse vurderes etter løpende avregningsmetode som prinsipp. 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. Garanti-avsetning 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 under-skudd 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 resultat-regnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forplikt-elser 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	
2021	2022	PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING	2022	2021
0	0	Salg byggeprosjekter / prosjektledelse	100 557 721	51 822 635
0	0	Boligutvikling administrasjon	642 279	831 430
0	0	Totalt	101 200 000	52 654 065

NOTE 2: LØNN OG GODTGJØRELSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2022	LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER	2022	2021
35 607 912	35 343 739	Lønn	56 831 446	57 691 529
5 743 211	5 716 409	Arbeidsgiveravgift	9 033 739	9 142 146
3 365 805	3 554 895	Pensjonskostnader	5 157 736	4 919 980
636 635	1 811 526	Andre ytelser	1 332 609	1 008 183
45 353 563	46 426 569	Totalt	72 355 530	72 761 838

Morselskapet hadde pr 31.12.22 ansatt 49 personer.
Konsernet hadde pr 31.12.22 ansatt totalt 76 personer.

Ytelser til ledende personer

2022	ADMINISTRERENDE DIREKTØR
2 378 010	Lønn
192 504	Pensjon
362 914	Andre ytelser
2 933 428	Totalt

Administrerende direktør har avtale om etterlønn fastsatt til 2 x lønn i oppsigelsesperioden.
Styreleder har ikke avtale om etterlønn.

2022	TILLITSVALGTE OG REVISOR	2022
1 149 290	Styret	
179 080	Lovpålagt revisjon eks mva	429 724
24 545	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.	97 675

NOTE 3: ANLEGGSMIDLER

MORSELSKAP	BOLIGER	TOMT	INVENTAR OG MASKINER	BIL	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.22	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Tilgang	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Korreksjon kostpris 2009		-			-
Anskaffelseskost pr. 31.12.22	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.22				191 400	191 400
Balanseført verdi pr. 31.12.22	288 300	2 600 000	-	-	2 888 300

Årets avskrivninger				22 330	22 330
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	1 299 017	5 334 661	53 884 337
Tilgang	2 782 726		-		2 782 726
Avgang			-		-
Anskaffelseskost pr. 31.12.21	41 657 471	8 375 914	1 299 017	5 334 661	56 667 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.21	13 171 601	-	1 252 620	5 334 661	19 758 882
Balanseført verdi pr. 31.12.21	28 485 870	8 375 914	46 397	-	36 908 182

Årets avskrivninger	1 584 566		75 619	-	1 660 185
Økonomisk levetid	opptil 66 år	50-66 år	3-5 år	5 år	

NOTE 4: SKATT

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2022	ÅRETS SKATTEKOSTNAD FORDELER SEG PÅ	2022	2021
2 803 863	2 745 028	Betalbar skatt	2 745 028	2 806 929
0	93 852	Korreksjon fra forrige års avsetning	93 852	0
-2 535	154 612	Endring i utsatt skatt	2 570 488	-298 481
2 801 328	2 993 492	Sum skattekostnad	5 409 368	2 508 448

I betalbar skatt inngår 0,25 % formuesskatt, kr 1 004 155.

MORSELSKAP		
2021	2022	BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG
12 986 307	24 426 824	Resultat før skatt
-2 522 153	-14 592 222	Permanente forskjeller
11 522	-1 921 542	Endringer i midlertidige forskjeller
10 475 676	7 913 059	Årets skattegrunnlag

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2022	GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT	2022	2021
1 981 190	2 079 640	Anleggsmidler	8 659 191	9 140 951
0	0	Oppjustert verdi v/fusjon 2006	0	0
-300 000	-1 000 000	Omløpsmidler	46 247 845	26 721 027
0	0	Pensjoner	0	0
0	0	Garantiavsetninger	0	-775 000
506 153	404 921	Gevinst/tapskonto	629 668	787 088
0	0	Regnskapsmessige avsetninger	-1 772 530	-2 040 197
0	0	Underskudd til fremføring	-35 710 169	-30 474 508
2 187 343	1 484 561	Totalt	18 054 005	3 359 361
481 215	326 603	Utsatt skatt	3 971 880	739 058

NOTE 5: LANGSIKTIGE FORDRINGER

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2022	LANGSIKTIG FORDRINGER MOT KONSERNSELSKAPER	2022	2021
36 858 513	52 858 513	Langsiktig lån BORI Utbygging AS		
Langsiktige fordringer				
11 810 425	400 000	Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	41 102 489	11 810 425
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
48 668 938	53 258 513	Totalt langsiktige fordringer	41 102 489	11 810 425

Lån til datterselskap renteberegnes med 3%.
Lån til NABO AS, kr 400 000, er et ansvarlig lån som renteberegnes med 3 mnd NIBOR + 2%
Lån til tilknyttede selskaper renteberegnes mellom 3 og 4 %.

NOTE 6: 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 %	2 700 000
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				60 499 914

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 %
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Edholmen Fritid AS	Lillestrøm	67 %	67 %
Grinda Gård AS	Lillestrøm	60 %	60 %
Eika Eiendomsutvikling AS	Lillestrøm	52 %	52 %

NOTE 6 FORTS.

INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAPER – KONSERN			
SELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMME-ANDEL
Nitteberg Panorama AS	Lillestrøm	50 %	50 %
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	Lillestrøm	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	Haugseund	33 %	50 %
Hasseløy Utvikling Nord AS	Haugesund	33 %	50 %
Lillestrøm Nord Administrasjon AS	Lillestrøm	7 %	7 %

INVESTINGER I TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER ETTER EGENKAPITALMETODEN - KONSERN				
SELSKAP	EIERANDEL	ANDEL EK 2022	ANDEL RESULTAT 2022	BOKFØRT VERDI I KONSERN 2022
Nitteberg Panorama AS	50 %	-13 384	83 800	0
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	11 900 219	2 666 354	11 900 219
Barnehagetomt AS	50 %	-59 680	-11 348	0
RS Eiendom Øst AS	50 %	446 870	-50 050	443 474
Pellykvartalet AS	50 %	115 959	-2 056	115 959
Boliginkasso AS	50 %	2 319 575	636 312	2 319 575
Kvartal 19 AS	50 %	2 260 091	-136 180	2 386 953
GL Utvikling AS	50 %	22 479 442	322 280	22 487 697
Boligbanken ASA	45 %	143 032 500	11 805 750	143 536 341
Kvartal 39 AS	35 %	6 210 358	10 598 910	5 869 694
Hasseløy Utvikling AS	33 %	1 190 687	-13 061	1 246 808
Hasseløy Utvikling Nord AS	33 %	186 661	-13 332	
NABO AS	33 %	0	0	0
NERO Eiendomsmegling AS	28 %	734 847	278 305	312 918
Lillestrøm Nord Administrasjon AS	7 %	0	0	0
Totalt				190 619 638

NOTE 7: PROSJEKTER

MORSELSKAP		KONSERN		
2021	2022		2022	2021
117 000	117 000	Prosjektkostnader	201 415 897	69 545 955
0	0	Utført ikke fakturert produksjon	19 866 853	48 435 800

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

MORSELSKAP		
2021	2022	KUNDEFORDRINGER I MORSELSKAP
83 586	136 110	Kundefordringer mot datterselskaper
143 995	317 640	Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper

Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper		
0	0	Fordring mot BORI Utleiemegler AS
0	0	Fordring mot BORI Utbygging AS
0	0	Totalt kortsiktige fordringer mot konsernselskaper

Gjeldsposter mot konsernselskaper		
-	-	Gjeld til konsernselskaper
0	0	Leverandørgjeld
0	0	Totalt kortsiktig gjeld mot konsernselskaper

NOTE 9: BANKINNSKUDD

MORSELSKAP		KONSERN		
2021	2022	BANKINNSKUDD	2022	2021
1 416 480	1 579 595	Bundne skattetrekksmidler	2 514 764	2 361 092
36 005	36 005	Depositt	36 005	36 005

NOTE 10: EGENKAPITAL

MORSELSKAP		
2021	2022	ANDELSKAPITAL
16 827 701	17 370 401	Andelskapital 01.01
542 700	424 010	Årets endring i andelskapital(inn- og utmeldinger)
17 370 401	17 794 411	Andelskapital 31.12.

Opptjent egenkapital		
348 579 320	358 764 299	Annen egenkapital pr. 01.01
10 184 979	21 433 332	Årets resultat
358 764 299	380 197 631	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 2022 er kr 2 857 497.

NOTE 12: LANGSIKTIG GJELD, GARANTIFORPLIKTELSE OG PANTSTILLELSE

MORSELSKAP			KONSERN	
2021	2022	GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR	2022	2021
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6 868 364	8 006 915
Gjeld sikret ved pant				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	115 683 741	39 281 432
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Fordringer/ Prosjekter	181 058 816	83 366 599
0	0	Bygninger og tomter	13 698 300	14 158 300
0	0	Maskiner og inventar	0	0
0	0	Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	194 757 116	97 524 899
Garanti og sikkerhetsstillelser				
29 400 000	29 400 000	Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper	29 400 000	29 400 000
0	0	Pantstillelser	203 078 300	203 078 300



Foto: BORI



Til generalforsamlingen i BORI BBL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BORI BBL som viser et overskudd i selskapsregnskapet på 21 433 332 NOK og et overskudd i konsernregnskapet på 38 877 864 NOK. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022 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 2022 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig

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



informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lillestrøm, 18. april 2023
SLM Revisjon AS

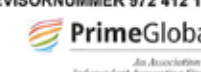
Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor

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

44.287.232
kroner.

BORI-konsernets samlede
omsetning var ved årets slutt

214.861.141
kroner.

BORI BBLs egenkapital
var ved årets slutt på

397.992.042
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
- Lån til boligselskap

