



Årsrapport 2023



Antall
BORI medlemmer var
37.899
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
38	Bærekraft i BORI

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 ca.

5.800

boliger.

BORI-konsernet
forvalter

28.452

boliger og totalt
757 selskap.





BORI – et komplett boligbyggelag

BORI BBL spiller en viktig rolle for boligtilgang for kommende generasjoner. Selskapet har i dag tilgang til arealer som potensielt kan gi opp til 14.000 nye boliger. BORI har de senere årene utviklet seg til å bli et komplett boligbyggelag, godt forberedt på å møte fremtidige utfordringer innen alle tjenesteområder.

BORI har gjennomgått en transformasjon fra å være et tradisjonelt boligbyggelag til å bli et moderne og komplett boligbyggelag som tilbyr alle essensielle tjenester for boligselskaper. Denne endringen har vært nødvendig for å tilpasse seg dagens dynamiske boligmarked og forberede seg på fremtidens utfordringer.

I 2023 tok BORI et viktig skritt for å lette boligtilgangen for flere medlemmer ved å sikre seg 11% eierskap i LeieEie AS. Eierskapet gir medlemmene eksklusiv forkjøpsrett til boliger som kjøpes av LeieEie AS i BORIs kjerneområde. LeieEie AS har omfattende erfaring helt tilbake til 2015 innen alternative boligkjøpsmodeller. LeieEie passer for dem som har fast inntekt og kan betjene et boliglån, men har lite egenkapital. Investeringen gir i tillegg til økonomisk deltagelse innflytelse på utviklingen av innovative boligkjøpsmodeller gjennom styredeltagelse i selskapet.

De siste 5-6 årene har BORI tilbudt medlemmene ca. 400 nye boliger årlig på forkjøpsrett. Forretningsførsel og tekniske tjenester har historisk blitt levert fra BORI i egen regi. En rekke andre tjenester som er sentrale for boligselskapene har tidligere blitt levert av underleverandører, herunder inkassotjenester, banktjenester, datatjenester o.l. Flere av disse tjenestene har ikke BORI vært fullt ut fornøyd med. Noen av aktørene har ikke i tilstrekkelig grad fulgt med i tiden,

og er derfor ikke tilrettelagt slik BORI ønsker og krever for å møte fremtidens kundeopplevelser og tjenestespekter.

For å sikre innflytelse på utviklingen av tjenester har BORI bevisst posisjonert seg gjennom aktivt eierskap. Dette ble konkretisert gjennom etableringen av Boliginkasso AS i 2017, der BORI eier 50% av selskapet og har en representant i styret. Bankene tjente tidligere betydelige summer hvert år innenfor våre forretningsområder. Boligbanken ASA ble derfor etablert i 2021 for å gi boligselskapene og medlemmene økonomiske fordeler. BORI eier 45 % og har to representanter i styret. Dette har gjort det mulig for BORI å påvirke retningen og tjenesteleveransen til disse selskapene til fordel for medlemmene og forvaltede boligselskaper.

I tillegg har BORI investert betydelige ressurser i å modernisere IT-systemet gjennom implementeringen av Styret.com. Denne oppgraderingen er essensiell for å møte fremtidig behov og fremtidig kundeopplevelse. Styret.com er utviklet på markedets mest moderne IT plattform og er derfor markedets ledende innenfor boligforvaltning. Styret.com har ingen fremtidige begrensninger med hensyn på integrasjon. Med 34 % eierskap i Styret.com og en representant i styret skal BORI aktivt delta i utviklingen slik at Styret.com blir enda mer attraktivt for boligselskapene. Dette skal gjøres blant annet gjennom å ta i bruk kunstig intelligens, integrere tjenester og

effektivisere arbeidet for styrene og beboerne i forvaltede boligselskaper.

Det har vært krevende å komme dit vi er i dag. BORI har gjennomgått store endringsprosesser både internt og overfor kunder og medlemmer. Endringene har vært helt nødvendige for å legge grunnlaget for fremtiden. Det er nå arbeidet virkelig starter. BORI er i dag et komplett boligbyggelag med tilstrekkelig innflytelse til å levere og utvikle fremtidens tjenester og boliger i tråd med medlemmenes og kundenes ønsker.

Vi takker våre lojale kunder og medlemmer for forståelse, innspill og tålmodighet. En stor takk rettes også til våre kompetente, dedikerte, og målrettede ansatte for deres innsats i et krevende år. BORI ser nå fremover, godt rustet til å møte utfordringene og mulighetene som venter.

Lillestrøm, 16. april 2024

Johnny Brevik
Adm. direktør

BORI som helhetlig tilbyder innen boligsektoren

BORI er i dag ikke bare et boligbyggelag, men en komplett samarbeidspartner for alle boligrelaterte behov. Denne helhetlige tilnærmingen understreker BORIs visjon om å være en ledende aktør som ikke bare tilpasser seg, men også former utviklingen innenfor boligsektoren, og som dermed ytterligere styrker sin samfunnsmessige betydning.

OM VIRKSOMHETEN

BORI er et boligbyggelag med en medlemsbase på over 37.500 medlemmer. Siden 1946 har BORI vært en relevant aktør i boligsektoren, spesielt i sitt geografiske kjerneområde på Romerike. BORI har over tid utvidet sin geografiske rekkevidde og etablert seg som en betydningsfull aktør også utenfor Romerike. Med hovedkontoret strategisk plassert i Lillestrøm har BORI en godt egnet plattform for å betjene sine medlemmer på tvers av ulike lokasjoner.

BORI-konsernet opererer som en allsidig virksomhet innen boligeiendom. Selskapet driver eiendomsutvikling og boligbygging i egen regi og i samspill med andre profesjonelle aktører. Selskapet tilbyr prosjektledelse og byggetekniske tjenester, etablering og seksjonering av boligselskap, samt leveranse av forretningsførsel og regnskapsførsel for borettslag og sameier. Selskapet har en utleiemegling i vekst, og tilbyr i tillegg medlems-tjenester og medlemsfordeler.

BORI skiller seg ut fra andre bolig-aktører ved å tilby et bredt spekter av tjenester gjennom egne eller deleide selskaper. Dette inkluderer bank-tjenester, alternative boligmodeller, boligmegling og inkassotjenester. I samarbeid med eksterne virksomheter leverer BORI driftstjenester som vaktmester, renhold, og vedlikehold av bygg og uteområder. Denne helhetlige tilnærmingen gjør at BORI kan møte medlemmenes og kundenes samlede behov, og skaper en trygg og helhetlig boligopplevelse.

Videre har BORI aktivt forhandlet frem flere strategiske samarbeidspartnere, med mål om å tilby et omfattende spekter av tjenester til forvaltede boligselskap og medlemmer. BORI BBL har sertifisering etter ISO 9001:2015, en bekreftelse på BORIs høye standarder når det gjelder kvalitet og service knyttet til tjenesteleveranser. Den representerer ikke bare et formelt engasjement for å oppfylle internasjonale standarder, men også en forpliktelse til kontinuerlig forbedring

og tilfredsstillelse av medlemmenes og kundenes behov.

BORI-konsernet omfatter BORI BBL og datterselskaper med en eierandel på mer enn 50%. BORI BBL har lavere eierandeler i flere andre, tilknyttede selskaper, som innarbeides i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden. BORI BBL avlegger konsernregnskap etter regnskapslovens regler.

MEDLEMSUTVIKLING OG MEDLEMSFORDELER

I løpet av året fikk BORI BBL 1244 nye medlemmer, og ved årets slutt var medlemstallet 37.899. Boligbyggelaget har fokusert på å fornye og videreutvikle tjenestetilbudet, noe som har påvirket rekrutteringen av nye medlemmer. Et eksempel er BORIs initiativ som tillater medlemmer å dele sin ansienitet med flere familiemedlemmer. Dette har gjort det lettere for flere yngre boligkjøpere å komme inn i boligmarkedet.



BORI konserten 2023. Foto: Nucleus

I et utfordrende boligmarked ser mange medlemskapets forkjøpsrett som en fordel. Denne retten til både nye og brukte boliger er eksklusivt tilgjengelig gjennom medlemskap i boligbyggelag, og undersøkelser viser at dette er den mest betydningsfulle grunnen til å være medlem. I 2023 utgjorde medlemmers bruk av forkjøpsretten 9 % av omsatte bruktboliger.

BORI er medlem av Fordelsprogrammet der medlemmene får tilgang til en stadig utvidet portefølje av medlemsfordeler. Fordelene er både av nasjonal og lokal karakter og gir medlemmene rabatter og/eller oppsamlet bonus. I 2023 var det, på grunn av forsinket integrering mellom Fordelsprogrammet og BORIs nye IT-system, ikke mulig å få utbetalt bonus. Opptjening av bonus og bruk av rabatterte fordeler foregikk som normalt.

BORI jobber kontinuerlig med å utvikle nye medlemsfordeler, uavhengig av boligtype eller bosted. Dette inkluderer ulike tjenester og leveranser knyttet til boligen, rabatter på byggevarer og kulturtilbud. Samarbeidet med Romerike Sparebank om gunstige lånevilkår gir medlemmer potensielt større økonomisk handlingsrom i en tid med høyere renter. I tillegg til forkjøpsretten, som fortsatt er den mest betydningsfulle medlemsfordelen, har fordelskatalogen nå fått en betydelig bredde og verdi for medlemmene. Dette gjør medlemskapet i BORI enda mer attraktivt.

TJENESTER FOR BOLIGSELSKAPER

BORI BBL leverte ved utgangen av 2023 forretningsførsel for totalt 757 boligselskaper. I løpet av året ble det inngått avtaler om forretningsførsel for 40 nye boligselskaper, de fleste planlagt for oppstart i 2024. Etter overdragelsen av BORIs datterselskap Sebra Forvaltning AS den 1.4.2023, er porteføljen nå vektet nærmere 35/65 mellom borettslag og sameier. Hovedsakelig består kundeporteføljen fra Sebra Forvaltning AS av eierseksjonssameier, inkludert kombinerte selskaper med bolig- og næringsseksjoner.

Hovedandelen av BORIs kunder er lokalisert på Romerike, i Østfold og i Oslo, men selskapet betjener i tillegg kunder i andre deler av Akershus, samt i fylkene Innlandet, Vestfold, Telemark, Rogaland, Vestland, Trøndelag og Troms.

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i 251 tilknyttede borettslag og sameier. For å styrke konkurransekraften utvikles tjenestetilbudet kontinuerlig, med fokus på å tilby økonomisk og teknisk forvaltning i samsvar med styrenes ansvar og behov. Tjenestetilbudet inkluderer i tillegg låne- og spareprodukter gjennom Boligbanken, samt forsikringsprodukter via forsikringsmegleren Söderberg & Partners.

BORI gjennomgikk i 2023 en omfattende implementering av nytt dataverktøy og forvaltningssystem, som ble mer



37.899
Medlemmer ved
årets slutt.



BORI-konsernet
forvalter 28.452
boliger og totalt 757
selskap.



40 nye oppdragsavtaler
inngått i 2023

Boligutviklere – Boligselskap – Beboere

Boligutvikling	Forretningsførsel og regnskap	Etablering og seksjonering	Medlemsservice	Kurs for tillitsvalgte
Storkundefordeler for boligselskap	Renhold, vaktmester- og håndverkstjenester	Prosjekt- og byggeleder Boligrehabilitering	HMS- og vedlikeholdsplan for boligselskap	Forsikringsprodukter for boligselskap
Banktjenester	Inkasso	Utleiemegling	Boligmegling	Fulltregningsforsikring
Styret.com				LeieEie

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

utfordrende for både kunder og ansatte enn forutsett ved testtidspunktet. Forsinkelser i overgangsfasen skyldes ulike faktorer, inkludert varierende datakvalitet, uforutsette forhold hos BORI og vår nye IT-leverandør, samt utfordringer hos tidligere IT-leverandør. Gjennom nytt system skal vi tilby kundene en moderne IT-løsning som effektivt støtter daglig styrearbeid. IT-systemet er nå på plass, BORI takker kundene for konstruktive tilbakemeldinger som bidrar til systemforbedringer i tråd med brukernes ønsker og behov.

UTVIKLING AV NYE BOLIGER

BORI-konsernet er aktiv innen boligutvikling, spesielt i områder med høy etterspørsel etter boliger. Konsernet driver utviklingsprosjekter, både selvstendig og i samarbeid med andre boligutviklere, gjennom datterselskapet BORI Utbygging AS.

I 2023 fokuserte BORI Utbygging AS på regulering av sine eide tomter for boligbygging. BORIs egen tomtebank omfatter en potensiell fremtidig utbygging på omtrent 5.800 boliger. I tillegg har BORIs samarbeidspartner Bakkegruppen en tomtereserve på omtrent 8.000 boliger, som til sammen utgjør en av landets største tomtereserver for boliger. BORI Utbygging jobber for tiden med flere tomte-reguleringer på Romerike, i Oslo og i landet for øvrig.

I 2023 ble boligprosjektet BARK i Blystadlia i Rælingen ferdigstilt. Smestuløkkka på Jessheim i Ullensaker ble detaljregulert for omtrent 1000 nye boliger, og salgstrinnene for de første 108 boligene i første byggetrinn vil bli lansert i løpet av 2024. Sjøparken Hasseløy i Haugesund ble lagt ut for salg i 2023 med 39 boliger i første fase, og totalt planlegges det å bygge 150 boliger på Hasseløy. Det fjerde byggetrinn med 42 boliger på Råholt vil bli lagt ut for salg i 2024. De siste fem årene har BORI bygget omtrent 120 boliger på Råholt, og det foreligger planer om ytterligere 300-400 boliger i området. Det pågår i tillegg arbeid med detaljregulering av tomt i Blystadlia i Rælingen, med mål om å bygge over 150 boliger. I samarbeid med AF Eiendom AS jobber BORI for

å få regulert en eiendom i Groruddalen i Oslo med 300 boliger.

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

REHABILITERING OG OPPGRADERING AV EKSISTERENDE BOLIGER

Eksisterende bygningsmasse står for 40 % av verdens energibehov. Dette utgjør et mulighetsrom for BORI der vi vil kunne bidra positivt til å redusere klimagassutslipp gjennom eget tjenestespekter.

Med bakgrunn i at BORI forvalter en stadig eldre boligmasse, samt nye krav fra norske myndigheter og EU, er rehabilitering av eksisterende boligmasse satsningsområde.

Innenfor dette området leverer BORI tjenester innenfor tilstandsrapport, forprosjekt, anbud, gjennomføring og etterkontroll. Tjenestene leveres av BORI Utbygging AS.

EIENDOMSMEGLING

BORI BBL er største eier med 28,6 prosent i NERO Eiendomsmegling AS i Lillestrøm. Eiendomsmeglerforetaket er en franchisetaker i Privatmegleren-kjeden og er blant de større eiendomsmeglerne på Romerike. Med 22 ansatte meglet selskapet 347 boliger i løpet av 2023. Dette representerer en nedgang fra året før, på grunn av lav aktivitet i ny-boligmarkedet og betydelig lengre salgstid i bruktboligmarkedet.

Daglig leder i meglerforetaket er Eivind Rodem.

UTLEIEVIRKSOMHET

BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvaltning AS administrerer utleie av omtrent 275 boliger for ulike boligeiere. I løpet av 2023 opplevde selskapenes portefølje en økning, og det er identifisert klare muligheter for videre vekst. For å støtte denne veksten, er det pågående arbeid med å etablere flere kontorer og øke antallet ansatte.

Utleievirksomheten har sitt hovedkontor i Lillestrøm og var ved utgangen av 2023 betjent av tre ansatte. BORI Utleiemegler administrerer utleie-

prosesser på boligeieres vegne. BORI Utleiemegler er en ressurs for boligeiere og styrer i boligselskap, ved å forenkle prosessen for boligeierne og gi dem trygghet i håndteringen av alle utleieaktiviteter.

Daglig leder i foretakene er Hans Christian Hjelset.

INKASSOTJENESTER

Boliginkasso AS er et selskap med lik eierandel hos BORI BBL og Nedre Buskerud Boligbyggelag. Selskapet håndterer utestående fordringer for de 757 boligselskapene som er under forvaltning av BORI-konsernet. Dette selskapet spiller en sentral rolle i inndrivelsen av ubetalte beløp, og er et resultat av samarbeidet mellom BORI BBL og Nedre Buskerud Boligbyggelag for å sikre effektiv håndtering av utestående krav både internt og for boligselskapene. Boliginkasso AS har kontor i Drammen.

Daglig leder er Anita Kristine Stang Kjærstad.

BANKTJENESTER

Boligbanken ASA hadde sitt andre driftsår i 2023. 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 fokuserer spesifikt på borettslag og sameier og tilbyr gunstig finansiering og kapitalplassering for boligselskapene, samt et unikt samspill med dataløsningene for boligselskapenes styrer.

Boligbanken hadde ved utgangen av 2023 formidlet utlån på til sammen 2,6 milliarder kroner til boligselskaper.

For å få gunstig lån i Boligbanken må boligselskapet være forvaltet av en av eierne.

Banken har i oppstartfasen vært samlokalisert med BORI, men flyttet våren 2023 til egne lokaler i Lillestrøm. Banken hadde ved årsskifte 8 fast ansatte. I januar 2024 tiltrådte ny administrerende direktør, Liv Lanka Laskemoen.



Medlemskontingenten - uendret siden 2014

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

Foto: Nucleus

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

BORI-konsernets driftsinntekter i 2023 ble 204,2 millioner kroner, mot 214,8 millioner kroner året før. Årsresultatet for konsernet ble 23,4 millioner kroner i 2023, sammenlignet med 38,8 millioner kroner i 2022.

Morselskapet BORI BBL hadde i 2023 driftsinntekter på 92,5 millioner kroner, mot 85,9 millioner kroner det foregående året. BORI BBLs årsresultat ble 14,8 millioner kroner, mot 21,4 millioner kroner i 2022.

BORI BBLs årsresultat for 2023 på 14,8 millioner kroner foreslås tillagt annen egenkapital.

BORI BBLs frie egenkapital utgjorde pr 31.12.2023 395 millioner kroner. Selskapets andelskapital utgjorde pr 31.12.2023 18,2 millioner kroner. Selskapets totalkapital per 31.12.2023 er dermed 413,2 millioner kroner.

BORI-konsernets frie egenkapital utgjorde 517,7 millioner kroner og konsernets totalkapital 536,3 millioner kroner per 31.12.2023.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

Gjennom sin virksomhet er BORI utsatt for ulike typer risiko. Dette omfatter både regulatorisk, operasjonell, finansiell og markedsbasert risiko. Innenfor disse områdene finnes ulike risikoelementer. Ved organisering av virksomheten legger BORI vekt på gode kontrollsystemer for å sikre at konsernet har oversikt over den samlede risikoeksponeringen og kan identifisere og iverksette risikoreducerende tiltak.

Vurdering av de ulike former for risiko 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 rutine som er etablert for ISO 9001:2015. ISO-standarden har spesielt fokus på risiko, som må møtes gjennom foretakets etablerte systemer med tilhørende kontroll og oppfølging.

OPERASJONELL RISIKO

BORIs operasjonelle risiko er knyttet til sentrale kjerneprosesser, som regulering av boligtomter, salg av boliger, boligbygging og prosjektgjennomføring.

BORIs evne til å utvikle og gjennomføre prosjekter med optimal vurdering og minimering 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 trygghet mot vesentlige avvik og et godt grunnlag for å sikre forsvarlig lønnsomhet.

INTERNKONTROLL

Viktige interne kontrolltiltak knyttet til operasjonell risiko er knyttet til 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 kundebehov og i regelverk for tjenester og produkter er grunnlag for løpende 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 2023 hadde morselskapet BORI BBL 61 ansatte. BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler AS har til sammen 15 ansatte. Totalt hadde virksomhetene som inngår i BORI-konsernet med dette 76 ansatte i 2023

BORI BBL etterlever likestillings-, diskriminerings- og tilgjengelighetslovens bestemmelser. Av de 61 ansatte i BORI BBL er det 41 kvinner og 20 menn. I ledergruppen på seks personer er det tre kvinner og tre menn. I BORI BBLs styre på ni personer er det fire kvinner og fem menn. Hensynet til likestilling og ikke-diskriminering er ellers inkludert i den øvrige personalpolitikken og i virksomhetens rutiner.

Det har vært behov for midlertidige ansettelser i 2023, og tre årsverk har vært innleid. Dette har vært to kvinner og en mann. Årsverkene er ikke gjort om til faste ansettelser. Ansatte i deltidsstilling utgjør 3,3 prosent av arbeidsstyrken, hvorav alle er kvinner. Uttak av foreldrepermisjon i perioden fordeler seg på gjennomsnittlig 14 uker for kvinner og 0 uker for menn.

Kompetanseutvikling i hele organisasjonen har kontinuerlig fokus. De siste fem årene har 12 ansatte valgt å benytte seg av etter- og 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 bedriftshelsetjeneste, pensjons- og forsikringsordninger, herunder 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 2023. Totalt sykefravær viser 8,6 prosent, som er en oppgang på 3,3 prosentpoeng fra 2022. Korttidsfraværet utgjør 3,6 prosent. Hovedtyngden av sykefraværet er langtidsfravær som ikke er arbeidsrelatert. Det arbeides målrettet med å redusere sykefraværet.

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 å ha implementert 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 uten negativ påvirkning og skade på det ytre miljø.

Åpenhetsloven har som mål å fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og å sikre anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. BORI rapporte-

rer på dette i henhold til gjeldende regelverk.

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 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.

Utdypende informasjon om hvordan BORI jobber med åpenhetsloven, bærekraft, klima og miljø fremkommer i egen rapport på BORIs hjemmesider, bori.no.

FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt

over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2023.


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

BORI BBLs resultat for 2023, 14,8 millioner kroner foreslås tillagt annen egenkapital.

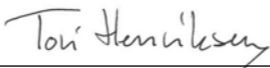
Styret takker medlemmene for bred oppslutning, og takker samtidig ledelse og ansatte i BORI BBL for motivert og engasjert innsats gjennom et både utfordrende og utviklende år.

Lillestrøm, 31. desember 2023/16. april 2024
I styret for BORI BBL


Age Lien
Styreleder


Harald Ryen
Nestleder

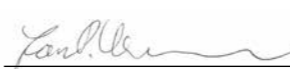

Anita Orlund
Styremedlem

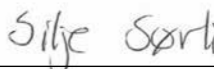

Tori Henriksen
Styremedlem


Per Erik Värnemalm
Styremedlem


Thor Olaf Askjer
Styremedlem


Marte Vamnes
Styremedlem


Jan Petter Winther
Ans. valgt


Silje Sørli
Ans. valgt

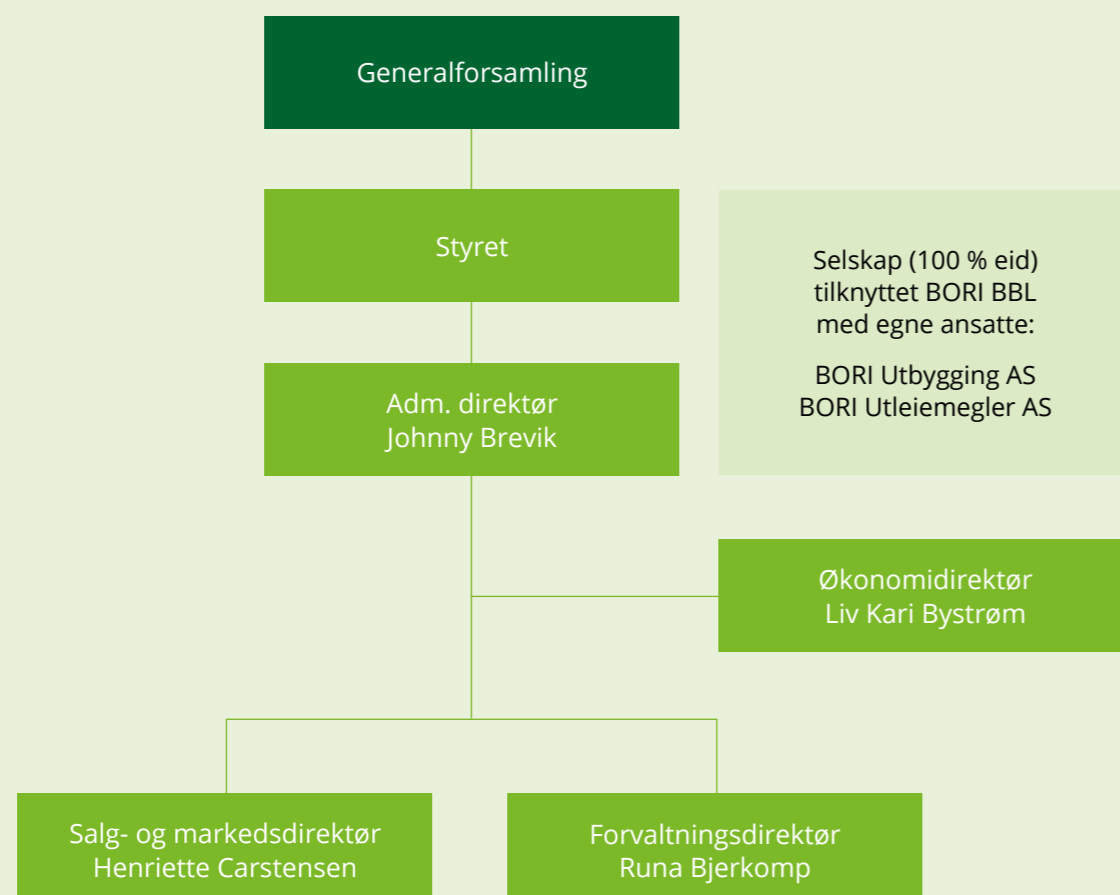

Johnny Brevik
Adm. direktør

BORI-konsernet
hadde
76
fast ansatte ved
utgangen av 2023.



Foto: Nucleus

Organisasjonskart



Styret i BORI BBL består av:



Åge Lien
Styreleder



Harald Ryen
Nestleder



Anita Orlund
Styreleder



Tori Henriksen
Styreleder



Per Erik
Värnemalm
Styreleder



Thor Olaf Askjer
Styreleder



Marte Vamnes
Styreleder



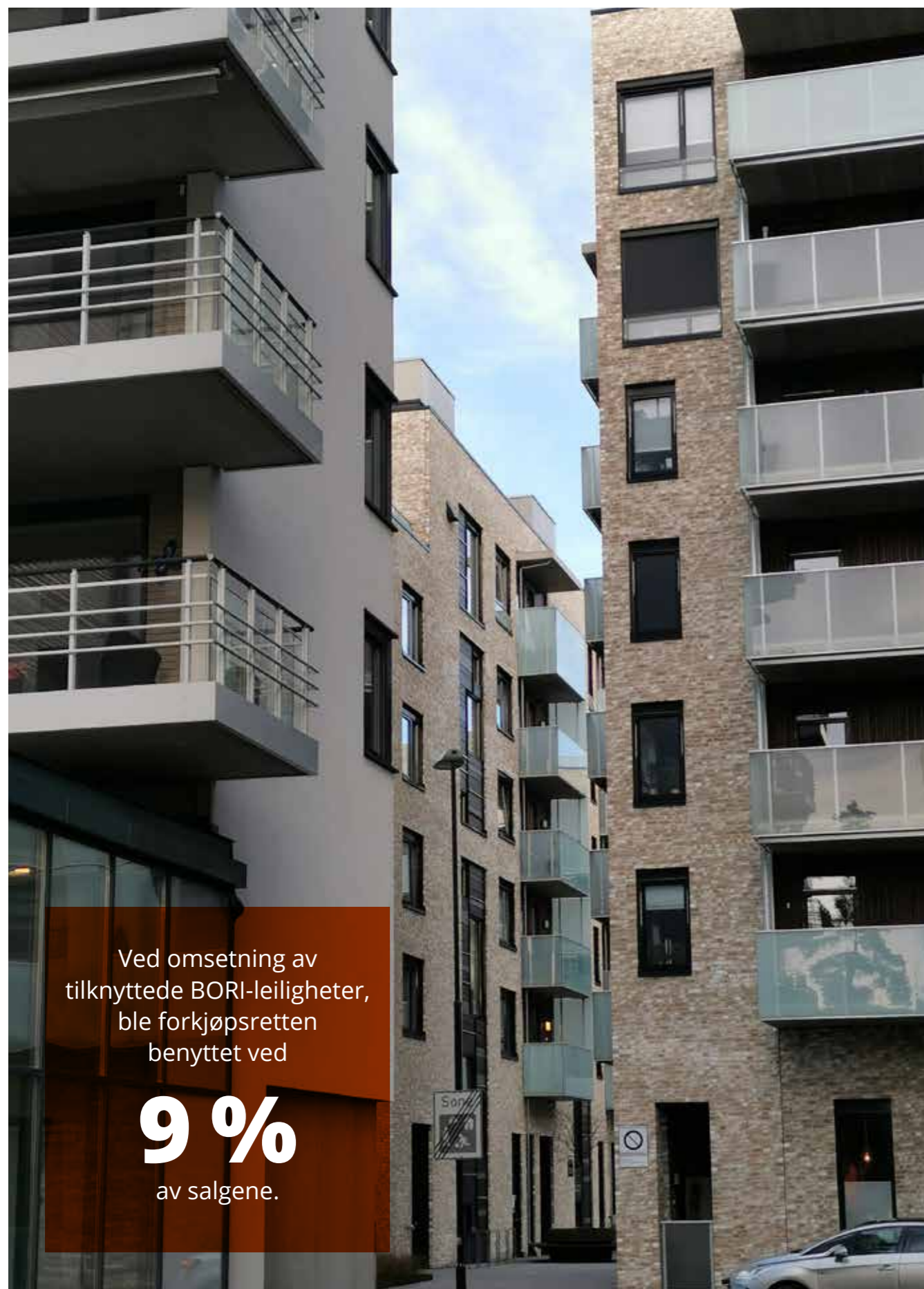
Jan Petter Winther
Ansattevalgt
representant



Silje Sørli
Ansattevalgt
representant



Johnny Brevik
Adm. direktør

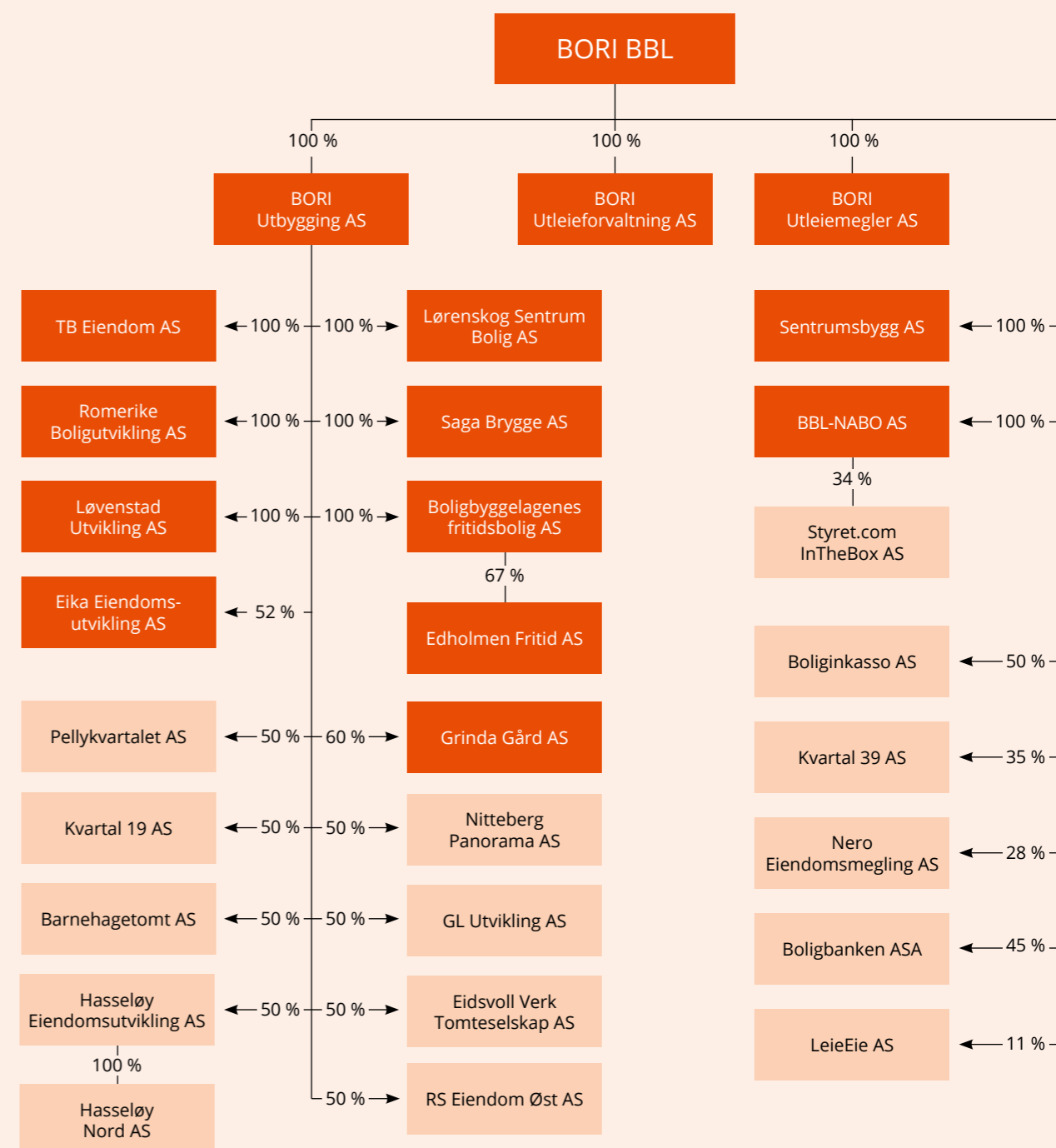


Ved omsetning av tilknyttede BORI-leiligheter, ble forkjøpsretten benyttet ved

9%
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
12.699
boliger i tilknyttede
boligselskap av BORI BBL



Filming av merkevarefilm for BORI



BORI BBL er
et autorisert
regnskapsførerselskap
og medlem av
Regnskap Norge



BORIs medlemmer ble tilbudt forkjøpsrett til

120

nye boliger i 2023



Resultatregnskap pr 31. desember

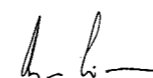
MORSELSKAP			KONSERN		
2022	2023		NOTE	2023	2022
INNETEKTER					
0	0	Prosjekt-/eiendomsutvikling	1	93 966 413	101 200 000
0	0	Tekniske tjenester		12 129 000	8 946 399
34 505 965	34 636 129	Medlemsinntekter		34 636 129	34 505 965
48 060 497	54 932 390	Forvaltningsinntekter		52 434 304	59 720 171
99 188	92 248	Leieinntekter		4 150 061	3 797 115
3 286 312	2 932 390	Andre driftsinntekter		6 907 873	6 691 491
85 951 962	92 593 157	SUM INNETEKTER		204 223 780	214 861 141
KOSTNADER					
0	0	Varekostnader/prosjektkostnader		117 352	120 475
0	0	Tomte- og byggekostnader		79 043 079	79 844 769
46 426 569	62 772 344	Lønns- og personalkostnader	2	78 782 270	72 355 530
34 231 029	35 939 493	Andre driftskostnader	2	41 039 025	45 516 134
22 330	0	Avskrivninger	3	3 263 396	1 660 185
80 679 928	98 711 837	SUM KOSTNADER		202 245 122	199 497 093
5 272 034	-6 118 680	DRIFTSRESULTAT		1 978 658	15 364 048
FINANS					
3 297 330	2 014 340	Finansinntekter fra konsernselskaper		0	0
19 470 090	28 731 475	Andre finansinntekter		39 176 610	30 388 461
0	0	Finanskostnader til konserselskaper		0	0
3 612 630	8 084 426	Andre finanskostnader		13 522 568	1 465 277
19 154 790	22 661 390	NETTO FINANS		25 654 042	28 923 184
24 426 824	16 542 710	RESULTAT FØR SKATT		27 632 700	44 287 232
-2 993 492	-1 692 408	Skattekostnad	4	-4 213 798	-5 409 368
21 433 332	14 850 302	RESULTAT FØR MIN.INTERESSER		23 418 902	38 877 864
0	0	Minoritetsinteressenes andel av resultat		0	0
21 433 332	14 850 302	RESULTAT ETTER MIN.INTERESSER		23 418 902	38 877 864
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER					
21 433 332	14 850 302	Overført til annen egenkapital			

Balanse pr 31.desember

MORSELSKAP		KONSERN			
2022	2023		2023	2022	
		EIENDELER	Note		
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
		Utsatt skattefordel		0	0
0	0	Goodwill		7 640 000	0
0	0	Sum immaterielle eiendeler		7 640 000	0
		Varige driftsmidler			
2 888 300	2 888 300	Bygninger og tomter		33 006 562	36 861 785
0	0	Maskiner, inventar, biler		0	46 397
2 888 300	2 888 300	Sum varige driftsmidler	3	33 006 562	36 908 182
		Langsiktige fordringer			
52 858 513	32 858 513	Langs. fordringer mot konsernselskaper		0	0
400 000	0	Langsiktige fordringer		47 982 490	41 102 489
53 258 513	32 858 513	Sum langsiktige fordringer	5	47 982 490	41 102 489
		Investeringer i aksjer og andeler			
60 499 914	57 946 914	Investering i datterselskaper			
154 879 966	150 377 340	Investering i tilknyttede selskaper		193 437 334	190 619 638
0	14 000 000	Aksjer og andeler		14 334 000	505 000
215 379 880	222 324 254	Sum investeringer i aksjer og andeler	6	207 771 334	191 124 638
271 526 693	258 071 067	Sum anleggsmidler		296 400 386	269 135 309
		Omløpsmidler			
117 000	0	Prosjektkostnader	7	93 629 514	201 415 897
		Kortsiktige fordringer			
0	0	Utført ikke fakturert produksjon	7	0	19 866 853
6 774 293	5 724 240	Kundefordringer	8	7 660 945	8 699 130
0	9 978 585	Korts. fordringer mot konsernselskaper	8	0	0
18 547 962	32 671 721	Andre kortsiktige fordringer		58 790 224	38 898 803
25 322 255	48 374 546	Sum kortsiktige fordringer		66 451 169	67 464 786
117 766 311	122 506 353	Kontanter og bank	9	152 483 360	130 460 859
143 205 566	170 880 899	Sum Omløpsmidler		312 564 043	399 341 542
414 732 258	428 951 966	SUM EIENDELER		608 964 429	668 476 851

MORSELSKAP		KONSERN			
2022	2023		2023	2022	
		EGENKAPITAL OG GJELD	Note		
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
17 794 411	18 243 317	Andelskapital	10	18 243 317	17 794 411
		Opptjent egenkapital			
0	0	Fond for vurderingsforskjeller		0	0
380 197 631	395 047 933	Annen egenkapital	10	517 799 473	481 687 372
380 197 631	395 047 933	Sum opptjent EK majoritetsinteresser		517 799 473	481 687 372
		Minoritetsinteressens andel av EK		321 220	448 525
397 992 042	413 291 250	Sum egenkapital		536 364 010	499 930 308
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Pensjonsforpliktelser	11	0	0
326 603	384 768	Utsatt skatt	4	645 107	3 971 880
326 603	384 768	Sum avsetning for forpliktelser		645 107	3 971 880
		Langsiktig gjeld			
0	0	Pantelån/finansieringslån	12	30 135 796	41 919 202
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Byggelån		0	81 570 408
5 719 096	1 353 772	Leverandørgjeld	8	5 822 524	7 499 069
2 745 028	1 634 243	Betalbar skatt	4	7 962 848	2 745 028
1 647 629	4 006 318	Skyldige offentlige avgifter		5 795 666	4 195 281
0	0	Kortsiktig gjeld konsernselskaper	8	0	0
6 301 860	8 281 615	Annen kortsiktig gjeld		22 238 478	26 645 675
16 413 613	15 275 948	Sum kortsiktig gjeld		41 819 516	122 655 461
414 732 258	428 951 966	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		608 964 429	668 476 851

Lillestrøm, 16. april 2024



Åge Lien
Styreleder



Harald Rye
Nestleder



Marte Varnes
Styremedlem



Tori Henriksen
Styremedlem



Per Erik Vårnemalm
Styremedlem



Thor Olaf Askjer
Styremedlem



Anita Orlund
Styremedlem



Jan Petter Winther
Styremedlem - ans.repr.



Silje Sørtli
Styremedlem - ans.repr.



Johnny Brevik
Adm. dir.

Kontantstrømanalyse

MORSELSKAP		KONSERN		
2022	2023	2023	2022	
24 426 824	16 542 710	Ordinært resultat før skattekostnad	27 632 700	44 287 232
-2 803 863	-2 745 028	Periodens betalte skatt	-2 745 028	-2 806 929
22 330	0	Ordinære avskrivninger	-3 263 396	1 660 185
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
1 583 398	1 050 053	Endring i kundefordringer	1 038 185	678 003
0	117 000	Endring i prosjekter	127 653 236	-103 300 995
-2 537 065	-4 365 324	Endring i leverandørgjeld	-1 676 545	-1 751 553
-21 461 276	-19 763 901	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-21 968 452	5 474 618
-769 652	-9 164 490	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	126 670 700	-55 759 439
0	0	Tilgang varige driftsmidler	0	-2 782 726
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
-4 589 575	20 400 000	Endring i langsiktige fordringer	-6 880 001	-29 292 064
3 202 000	-6 944 374	Endring i andre investeringer	-16 646 696	-6 911 464
-1 387 575	13 455 626	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-23 526 697	-38 986 254
424 010	448 906	Innbetaling av andelskapital	448 906	0
0	0	Endring av egenkapitalen v/fusjon	0	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	0	0
0	0	Endring av langsiktig gjeld	0	523 431
0	0	Netto endring i kassekreditt/ byggelån	-81 570 408	77 752 844
424 010	448 906	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-81 121 502	78 276 275
-1 733 217	4 740 042	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	22 022 501	-16 045 408
119 499 528	117 766 311	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	130 460 859	146 506 267
117 766 311	122 506 353	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	152 483 360	130 460 859



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

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 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, Lørenskog Sentrum Bolig AS, Løvenstad fyrings- og servicesentral AS, BBL-Nabo AS, Romerike Boligutvikling AS, Sentrumsbygg AS, Boligbyggelagens Fritidsboliger AS, Edholmen Fritid AS, Eika Eiendomsutvikling AS, TB-Eiendom AS, Grinda Gård 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, Kvartal 39 AS, Nero Eiendomsmegling AS, Kvartal 19 AS, GL Utvikling AS, Boligbanken ASA, Barnehagetomt AS, Boliginkasso AS, Hasseløy Utvikling AS, Hasseløy Nord AS, Pellykvartalet AS og Styret.com-In The Box 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 Utbygging AS 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, 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 prosjektinntekter inntektsføres den perioden den er opptjent. Inntekter anses som opptjent når tjenesten er levert.

INVESTERINGER

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

FORDRINGER

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

PROSJEKTER

Utbyggingsprosjektene er enten knyttet til et borettslag eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag ennå ikke er stiftet, eller der BORI/konsern selv skal være den fremtidige eier. Beholdning av prosjekt-kostnader er bokført til anskaffelseskost. Beholdningen består av alle kostnadene knyttet til utbyggingsprosjekter. Prosjekter under utførelse er normalt knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid. Disse vurderes etter løpende avregningsmetode som

fortjeneste. Fullførelsesgraden beregnes som medgått tid i forhold til forventet byggeperiode. Forventet tap på byggeprosjekter belastes resultatet når de blir identifisert. Når prosjektet er ferdig, overleveres ferdig bygg til borettslaget.

GARANTIAVSETNINGER

Det foretas avsetning for garantiarbeid og annen usikkerhet. Garantitiden er normalt 5 år. Garantia 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 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 tjenstepensjon for sine ansatte.

ESTIMATER

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater 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		PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING	KONSERN	
2022	2023		2023	2022
0	0	Salg byggeprosjekter / prosjektledelse	93 799 948	100 557 721
0	0	Boligutvikling administrasjon	166 465	642 279
0	0	Totalt	93 966 413	101 200 000

NOTE 2: LØNN OG GODTGJØRELSER

MORSELSKAP		LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER	KONSERN	
2022	2023		2023	2022
35 343 739	47 364 109	Lønn	59 735 087	56 831 446
5 716 409	8 141 877	Arbeidsgiveravgift	10 250 201	9 033 739
3 554 895	4 519 251	Pensjonskostnader	5 836 613	5 157 736
1 811 526	2 747 107	Andre ytelser	2 960 368	1 332 609
46 426 569	62 772 344	Totalt	78 782 270	72 355 530

Morselskapet hadde pr 31.12.23 ansatt 61 personer.
Konsernnet hadde pr 31.12.23 ansatt totalt 76 personer.

Ytelser til ledende personer

2023	ADMINISTRERENDE DIREKTØR
2 693 051	Lønn
204 840	Pensjon
385 695	Andre ytelser
3 283 586	Totalt

Administrerende direktør har avtale om etterlønn. Sluttvederlaget er fastsatt til 2 x lønn i oppsigelsesperioden.

2023	TILLITSVALGTE OG REVISOR	2023
1 201 700	Styret	
197 514	Lovpålagt revisjon eks mva	534 305
139 938	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.	262 927

NOTE 3: ANLEGGSMIDLER

MORSELSKAP	BOLIGER	TOMT	INVENTAR OG MASKINER	BIL	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.23	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Tilgang	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Korreksjon kostpris 2009					-
Anskaffelseskost pr. 31.12.23	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.23				191 400	191 400
Balansført verdi pr. 31.12.23	288 300	2 600 000	-	-	2 888 300
Årets avskrivninger					-
Økonomisk levetid		50-66 år	3-5 år	5 år	

KONSERN	BYGNING/ BOLIG	TOMT	INVENTAR OG MASKINER	GOODWILL	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.23	39 155 644	8 375 914	1 299 017	-	48 830 575
Tilgang			-	9 550 000	9 550 000
Avgang			-		-
Anskaffelseskost pr. 31.12.23	39 155 644	8 375 914	1 299 017	9 550 000	58 380 575
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.23	14 524 997	-	1 299 017	1 910 000	17 734 014
Balansført verdi pr. 31.12.23	24 630 648	8 375 914	-	7 640 000	40 646 562
Årets avskrivninger	1 306 999		46 397	1 910 000	3 263 396
Økonomisk levetid	opptil 66 år	50-66 år	3-5 år	5 år	

Hyttetomtområdet i Edholmen Fritid AS er omklassifisert til Prosjektkostnader i konsernregnskapet med virkning fra 1.1. 2023.

NOTE 4: SKATT

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2023	ÅRETS SKATTEKOSTNAD FORDELER SEG PÅ	2023	2022
2 745 028	1 634 243	Betalbar skatt	9 879 071	2 745 028
-174 275	0	Korreksjon fra forrige års avsetning		-174 275
422 739	58 165	Endring i utsatt skatt	-5 665 273	2 838 615
2 993 492	1 692 408	Sum skattekostnad	4 213 798	5 409 368

I betalbar skatt inngår 0,25 % formuesskatt, kr 1 407 929.

MORSELSKAP		
2022	2023	BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG
24 426 824	16 542 710	Resultat før skatt
-14 592 222	-15 249 628	Permanente forskjeller
-1 921 542	-264 382	Endringer i midlertidige forskjeller
7 913 059	1 028 700	Årets skattegrunnlag

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2023	GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT	2023	2022
2 079 640	2 175 008	Anleggsmidler	8 121 795	8 659 191
0		Oppjustert verdi v/fusjon 2006		0
-1 000 000	-750 000	Omløpsmidler	23 693 850	46 247 845
0		Pensjoner		0
0		Garantiavsetninger		0
404 921	323 936	Gevinst/tapskonto	503 733	629 668
0		Regnskapsmessige avsetninger	-4 132 411	-1 772 530
0		Underskudd til fremføring	-25 254 661	-35 710 169
1 484 561	1 748 944	Totalt	2 932 306	18 054 005
326 603	384 768	Utsatt skatt	645 107	3 971 880

NOTE 5: LANGSIKTIGE FORDRINGER

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2023	LANGSIKTIG FORDRINGER MOT KONSERNSELSKAPER	2023	2022
52 858 513	32 858 513	Langsiktig lån BORI Utbygging AS		
Langsiktige fordringer				
400 000	0	Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	47 982 490	41 102 489
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
53 258 513	32 858 513	Totalt langsiktige fordringer	47 982 490	41 102 489

Lån til datterselskap renteberegnes med 4%.

NOTE 6: INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

INVESTERING I DATTERSELSKAP – MORSELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMMEANDEL	BOKFØRT VERDI
BORI Utbygging AS	Lillestrøm	100 %	100 %	57 716 914
Sentrumsbygg AS	Mysen	100 %	100 %	50 000
BBL NABO AS	Lillestrøm	100 %	100 %	30 000
BORI Utleiemegler AS	Lillestrøm	100 %	100 %	100 000
BORI Utleieforvaltning AS	Lillestrøm	100 %	100 %	50 000
Totalt				57 946 914

INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAPER – MORSELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMMEANDEL	BOKFØRT VERDI
Boliginkasso AS	Drammen	50 %	50 %	700 000
Kvartal 39 AS	Lillestrøm	35 %	35 %	1 279 080
NERO Eiendomsmegling AS	Lillestrøm	28 %	28 %	85 800
Boligbanken ASA	Lillestrøm	45 %	45 %	148 312 460
Totalt				150 377 340

INVESTERING I ANDRE AKSJER OG SELSKAPER – MORSELSKAP		BOKFØRT VERDI
SELSKAP		
LeieEie AS		14 000 000

INVESTERING I ANDRE AKSJER OG SELSKAPER – KONSERN		BOKFØRT VERDI
SELSKAP		
NBBL Partner		0
Digibo AS		334 000
LeieEie AS		14 000 000
Totalt		14 334 000

INVESTERING I DATTERSELSKAPER – KONSERN			
SELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Lørenskog Sentrum Bolig AS	Lillestrøm	100 %	100 %
TB-Eiendom AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Romerike Boligutvikling AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Løvenstad Utvikling AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Boligbyggelagens Fritidsboliger AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Løvenstad Fyrings- og Servicesentral AS	Lillestrøm	90 %	90 %
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	50 %	50 %
Hasseløy Nord AS	Haugesund	50 %	50 %

INVESTINGER I TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER ETTER EGENKAPITALMETODEN – KONSERN				
SELSKAP	EIERANDEL	ANDEL EK 2023	ANDEL RESULTAT 2023	BOKFØRT VERDI I KONSERN 2023
Nitteberg Panorama AS	50 %	-943 624	-930 240	0
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	12 311 095	410 876	12 311 095
Barnehagetomt AS	50 %	-74 447	-14 768	0
RS Eiendom Øst AS	50 %	398 360	-48 511	394 959
Pellykvartalet AS	50 %	95 253	-20 708	95 253
Boliginkasso AS	50 %	2 907 304	587 729	2 907 304
Kvartal 19 AS	50 %	1 882 793	-377 298	2 009 656
GL Utvikling AS	50 %	22 649 881	170 439	22 658 136
Hasseløy Utvikling AS	50 %	1 902 279	568 938	1 815 745
Boligbanken ASA	45 %	162 796 950	25 667 100	148 697 737
Kvartal 39 AS	35 %	2 818 541	108 182	2 477 878
Styret.com - In The Box AS	34 %	3 200 589	-2 543 110	0
NERO Eiendomsmegling AS	28 %	476 220	-238 242	69 571
Totalt				193 437 334

NOTE 7: PROSJEKTER

MORSELSKAP		KONSERN		
2022	2023		2023	2022
117 000	0	Prosjektkostnader	93 629 514	201 415 897
0	0	Utført ikke fakturert produksjon	0	19 866 853

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

MORSELSKAP		
2022	2023	KUNDEFORDRINGER I MORSELSKAP
136 110	215 830	Kundefordringer mot datterselskaper
317 640	317 640	Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper

Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper		
0	9 550 000	BBL-Nabo AS
0	428 585	Fordring mot BORI Utbygging AS
0	9 978 585	Totalt kortsiktige fordringer mot konsernselskaper

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

NOTE 9: BANKINNSKUDD

MORSELSKAP		KONSERN		
2022	2023	BANKINNSKUDD	2023	2022
1 579 595	2 089 022	Bundne skattetrekkmidler	2 680 063	2 514 764
36 005	36 095	Depositum	36 095	36 005

NOTE 10: EGENKAPITAL

MORSELSKAP		
2022	2023	ANDELSKAPITAL
17 370 401	17 794 411	Andelskapital 01.01
424 010	448 906	Årets endring i andelskapital(inn- og utmeldinger)
17 794 411	18 243 317	Andelskapital 31.12.

Opptjent egenkapital		
358 764 299	380 197 631	Annen egenkapital pr. 01.01
21 433 332	14 850 302	Årets resultat
380 197 631	395 047 933	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 2023 er kr 3 543 684.

NOTE 12: LANGSIKTIG GJELD, GARANTIFORPLIKTELSE OG PANTSTILLELSE

MORSELSKAP		GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR	KONSERN	
2022	2023		2023	2022
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	6 868 364
Gjeld sikret ved pant				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	19 800 000	115 683 741
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Fordringer/ Prosjekter	36 873	181 058 816
0	0	Bygninger og tomter	36 873 003	13 698 300
0	0	Maskiner og inventar	0	0
0	0	Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	36 909 876	194 757 116
Garanti og sikkerhetsstillelser				
29 400 000	29 400 000	Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper	29 400 000	29 400 000
0	0	Pantstillelser	19 800 000	203 078 300
0	0	Solidarisk selvskyldnerkausjon	5 644 000	5 644 000

BORI-konsernet fikk et resultat før skatt på

23.418.902
kroner.

BORI-konsernets samlede omsetning var ved årets slutt

204.223.780
kroner.

BORI BBLs egenkapital var ved årets slutt på

413.291.250
kroner.



Til generalforsamlingen i BORI BBL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BORI BBL som viser et overskudd i selskapsregnskapet på 14 850 302 NOK og et overskudd i konsernregnskapet på 23 418 902 NOK. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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



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.

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 avvirket.

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, 22. april 2024

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



Bærekraft i BORI

I lys av økende klimautfordringer og økt miljøbevissthet, har bærekraftsarbeid blitt en viktig del av boligbyggelagssektoren. Dette gjelder ikke bare for å imøtekomme dagens krav, men også for å sikre en bærekraftig og ansvarlig fremtid for både nåværende og kommende generasjoner. Dette krever at BORI tilpasser seg innovative løsninger som fremmer både miljøvennlighet og samfunnsansvar gjennom faktiske og gjennomgående handlinger.

Som en del av BORIs bærekraftsarbeid er det gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse. Målet med analysen har vært å identifisere områdene der BORIs påvirkning er mest vesentlig (virksomhetens påvirkning) og der omverden har mest vesentlig påvirkning på BORIs virksomhet – altså «dobbelt vesentlighet».

Med bakgrunn i resultatet av analysen har BORI valgt å fokusere på bærekraft

gjennom rehabilitering av våre kunders eksisterende boligmasse. På denne måten kan boligbyggelagene spille en viktig rolle i å forme fremtidens boligsektor, samtidig som de bidrar til en nødvendig energieffektivisering av eksisterende boligmasse. Arbeidene med å utforme tilpassede bærekraftsinnrettede tjenesteleveranser til borettslag og sameier med rehabiliteringsbehov er allerede iverksatt.

KLIMAREGNSKAP

BORI har valgt å ta utgangspunkt i GHG-protokollen, en av de mest brukte og anerkjente standardene for rapportering av klimagassutslipp. Hovedprinsippet bak GHG-protokollen er å dele utslippene i områder, såkalte scopes. BORI har valgt å identifisere utslipp i scope 1 og 2.

Les BORIs fullstendige bærekraftsrapport på bori.no

SCOPE 1:

Direkte klimagassutslipp (GHG) som oppstår fra kilder som kontrolleres eller eies av BORI:

	2022	2023
Type utslipp	CO ₂ *	CO ₂ *
GHG	0	0

*Oppgitt i tonn

SCOPE 2:

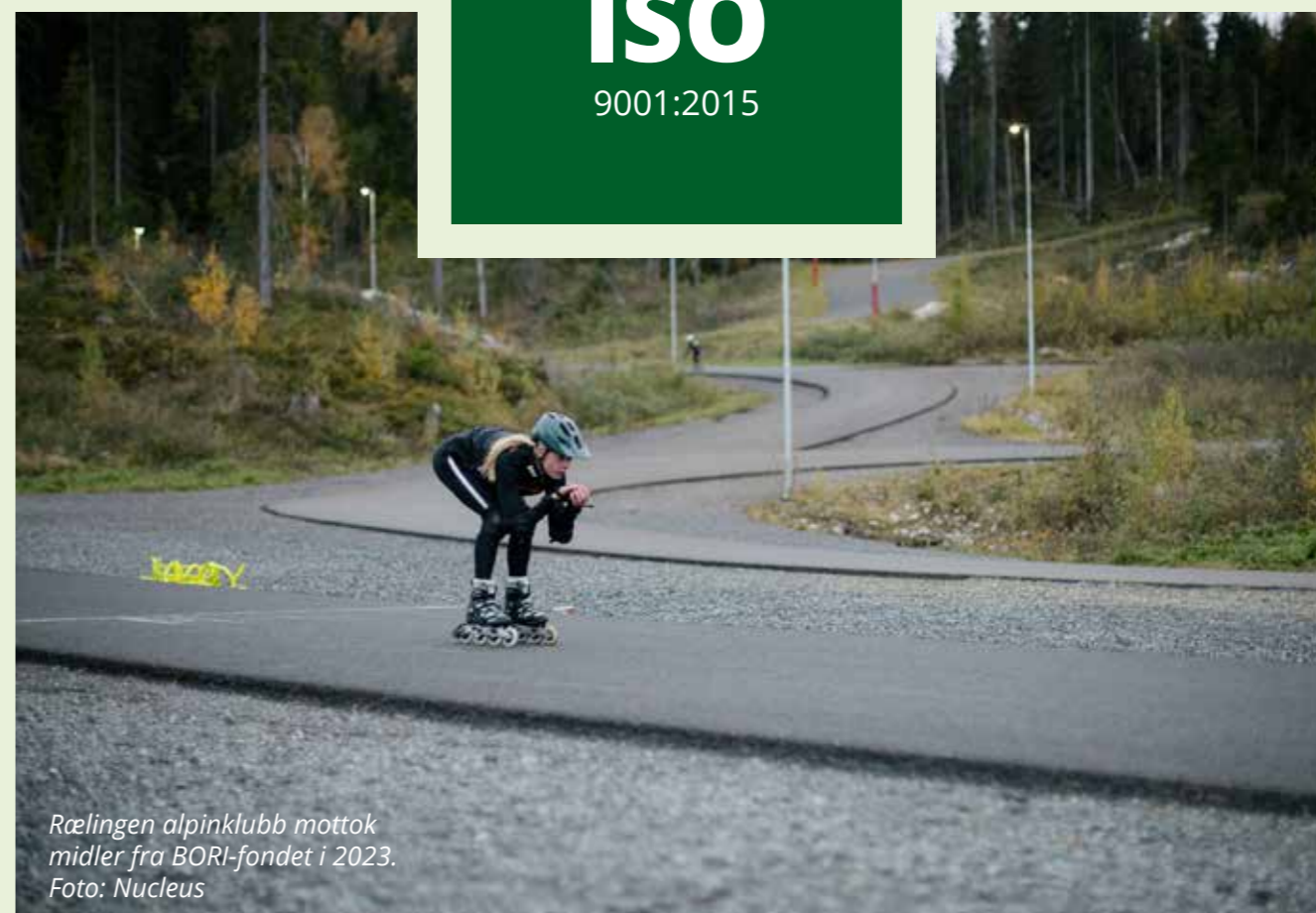
Indirekte klimagassutslipp knyttet til BORI sine innkjøp av energi (foreløpig bare elektrisitet):

	2022	2023
Type utslipp	CO ₂ *	CO ₂ *
Elektrisitet	29,945	31,135

*Oppgitt i tonn



Norsk judo og jiu jitsu klubb mottok midler fra BORI-fondet i 2023. Foto: Nucleus



Rælingen alpinklubb mottok midler fra BORI-fondet i 2023. Foto: Nucleus

BORI BBL er
sertifisert etter

ISO

9001:2015

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



Filming av merkevarefilm for BORI

