



ÅRSRAPPORT
2024



ÅRSRAPPORT 2024

BORI BBL har utviklet seg fra å være et lokalt boligbyggelag på Romerike til en organisasjon som leverer forretningsførsel og bygger boliger til forkjøpsrett for våre medlemmer over hele landet.



Innhold

04	Adm. direktør har ordet	20	Årsregnskap
06	BORI i tall 2024	23	Resultatregnskap
08	Styret i BORI BBL	24	Balanse
09	Organisasjonskart	26	Kontantstrømanalyse
10	Styrets beretning	27	Regnskapsprinsipper
17	Selskapsoversikt	28	Noter
18	Åpenhetsloven	36	Revisors beretning
		38	Vi BORI



Les eller del årsrapport

Design | April

Forsidefoto:

Øverst: Gartnersletta, Illustrasjon av Plyo

Midten: Sjøparken, Illustrasjon av Volum Arkitekter



BORI



10



Styrets beretning

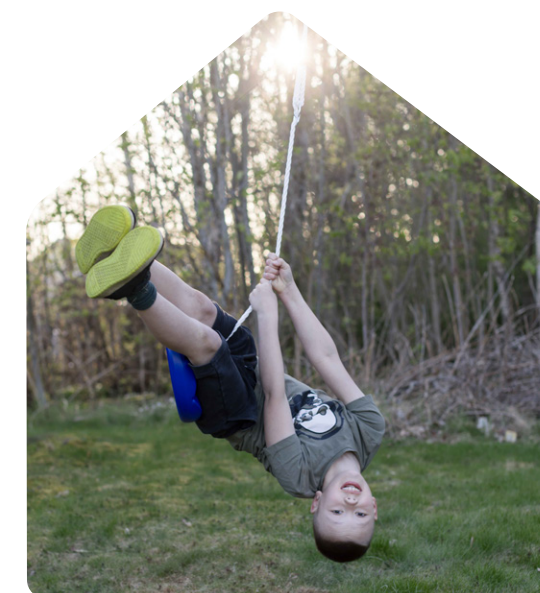
BORI:
Fremtidsrettet
boligbygging
og forvaltning
med historisk
forankring



18



Etterlevelse av
åpenhetsloven



38



Vi
BORI



Konkurranseskraft for medlemmene

Det norske boligsamvirket har de siste 25 årene gjennomgått store endringer. Mens det ved inngangen til århundret var 100 boligbyggelag her i landet, er dette tallet nå under 40. Blant disse er BORI et av de ledende.



Samtidig som antallet boligbyggelag er halvert, er medlemsmassen i landets boligbyggelag nær doblet. Antallet borettslag og sameier som forvaltes av boligbyggelagene er mer enn fordoblet siden 2000.

Denne statistikken forteller ikke bare om at det norske boligsamvirket nå består av færre, og større boligbyggelag. Den er også en illustrasjon på en sektor med stadig hardere konkurranse.

Norges ledende boligbyggelag er i en kappestrid som ikke bare handler om priskonkurranse, men også om å tilby en stadig bredere meny av tjenester og ikke minst nye, attraktive boligprosjekter. Og i denne konkurransen er tidligere geografiske grenser blitt utvisket, boligbyggelag flere steder i landet søker prosjekter der de ser et marked. I det nye konkurransebildet vil de boligbyggelagene som tenker tradisjonelt være taperne. Og de egentlige taperne vil da være medlemmene deres.

BORIs ambisjon er å være blant de beste norske boligbyggelagene. Vi tror ikke våre medlemmer forventer noe mindre av oss.

Derfor har vi gjennom flere år bevisst utvidet vår meny av tjenester som Boligbanken, LeieEie, Boliginkasso og IT-tjenester. Vi har inngått samarbeid med andre boligutbyggere, slik at vårt tilbud til medlemmene blir enda bredere og mer fleksibelt. Og vi har ekspandert utenfor vårt historiske kjerneområde for å gjøre virksomheten vår enda mer robust og konkurransekyktig. Derfor bygger vi nå i Stavanger, Trondheim og Haugesund.

Men selvsagt glemmer vi ikke våre kjernemedlemmer på Romerike og i Indre Østfold. De siste årene har vi kunnet tilby våre medlemmer i kjerneområdet om lag 3-400 nye boliger på forkjøpsrett hvert år. Akkurat nå er tallet litt lavere, fordi kommunal saksbehandling for enkelte prosjekter har tatt lang tid.

Ikke desto mindre har BORI sammen med samarbeidspartnere en tomtereserve som i årene fremover kan gi over 13.000 nye boliger i vårt kjerneområde. Romerike er et pressområde med sterkt behov for flere boliger, og vi skal gjøre vårt for å etterkomme dette behovet. Alt vi bygger, alene eller sammen med andre, er boliger som vil bli tilbudt våre medlemmer på forkjøpsrett etter hvert som de blir klare for salg.

”

Det er nå arbeidet
virkelig starter

”

Våre røtter på Romerike skal bli enda dypere. Etter at vi lenge har vært på leting etter et sted hvor vi kan eie vårt eget hovedkontor med vel 100 arbeidsplasser, er det nå bestemt at vi blir permanent i Lillestrøm sentrum. Vi har kjøpt kontordelen av det nye Timbre-prosjektet, som står ferdig i 2027. Vi blir dermed eier av kontoret, noe som er økonomisk gunstigere enn leie for BORI og dermed for våre medlemmer.

Konkurransen i boligmarkedet er knallhard, og den blir hardere. Ikke bare i forhold til rent kommersielle aktører, men også innen boligsamvirket.

I BORI er vi opptatt av hele tiden å styrke vår konkurransekraft. Det gjør vi gjennom å levere tjenester som våre medlemmer og kunder etterspør, til en kvalitet og pris som gjør oss til førstevalget. Og vi gjør det gjennom å bli en stadig mer robust organisasjon med flere ben å stå på.

Men en ting glemmer vi aldri: Det er medlemmene våre vi er til for.

Johnny Brevik, Adm. direktør



BORI i tall 2024



BORI i tall 2024

Sjøparken, illustrasjon av Volum Arkitekter



Antall
BORI medlemmer var

37.625
ved årets slutt



BORI-konsernet har
tomtereserver til ca.

5.400
boliger



BORIs medlemmer har
forkjøpsrett til

13.400
boliger i tilknyttede
boligselskap av BORI BBL



BORIs medlemmer
har forkjøpsrett til ca.

63.000
boliger totalt via
felles forkjøpsrett



BORI-konsernet hadde

75
fast ansatte ved
utgangen av 2024



BORIs medlemmer
ble tilbudt forkjøpsrett til

315
nye boliger i 2024



BORI-konsernet forvalter

29.753
boliger og totalt
841 selskap



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

8 %
av salgene



Medlemskontingenten
– uendret siden 2014

Voksen **kr 350 pr. år**
Barn/Ungdom
kr 175 pr. år
(t.o.m. året de fyller 20)



BORI BBL er et godkjent
regnskapsførselskap og
medlem av Regnskap Norge



BORI BBL er
medlem av NBBL



Styret i BORI BBL



Åge Lien
Styreleder



Harald Ryen
Nestleder



Anita Orlund
Styremedlem



Tori Henriksen
Styremedlem



Sigrun Aker Nordeng
Styremedlem



Ina Engh Franzén
Styremedlem



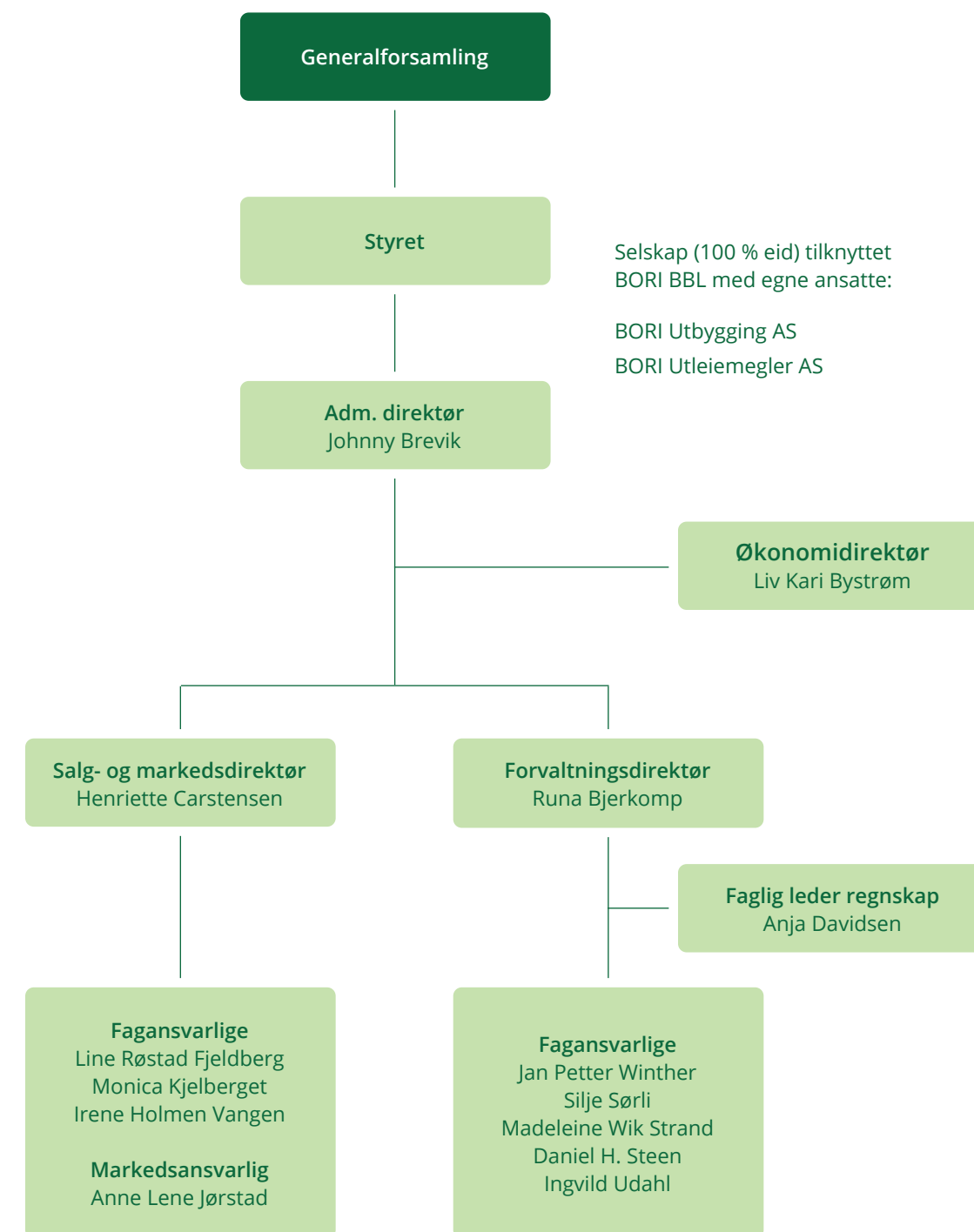
Jan Petter Winther
Ansattevalgt representant



Silje Sørli
Ansattevalgt representant



Johnny Brevik
Adm. direktør





BORI:

Fremtidsrettet boligbygging og forvaltning med historisk forankring

BORI skal være i front for utviklingen av boligbyggelagssektoren i Norge. Strategisk innovasjon og kompetanseutvikling forenes med nesten 80 års historie som boligbygger og forvalter. Vi bygger etterspurte og miljøvennlige boliger og vi utvikler nye tjenester, tar i bruk ny teknologi og skaper et enda mer robust boligbyggelag for våre medlemmer.

Om virksomheten

BORI BBL er et av landets boligbyggelag med lengst historie, etablert i 1946. Samtidig er BORI et av landets mest offensive og voksende boligbyggelag og en drivkraft i utvikling av fremtidsrettede tjenester for medlemmer og kunder.

BORI har gjennom mange tiår spilt en sentral rolle i utvikling og forvaltning av boliger. Vårt utgangspunkt er Romerike, men vi har de seneste årene styrket vår posisjon ytterligere ved å utvide virksomheten til nye regioner. I 2024 etablerte vi oss i Rogaland gjennom samarbeidet med Viden Forvaltning AS.

BORI flyttet i 2024 inn i moderne leide lokaler i Lillestrøm, strategisk plassert rett ved jernbanestasjonen. Med et sentralt og lett tilgjengelig hovedkontor er selskapet godt plassert for å kunne betjene medlemmer og kunder på tvers av lokasjoner. De nye lokalene styrker selskapets tilstedeværelse i regionen.

BORI-konsernet opererer som en allsidig virksomhet innen boligeiendom, med et bredt spekter av tjenester knyttet til forvaltning av borettslag og sameier. Vi driver eiendomsutvikling

og boligbygging i egen regi og i samarbeid med andre aktører. Vi tilbyr tjenester innfor prosjektledelse og byggetekniske tjenester, grønn rehabilitering, seksjonering og etablering, forretningsførsel og regnskap tilpasset boligselskap, samt utleiemegling.

BORI er et komplett boligbyggelag som leverer tjenester også gjennom deleide selskaper. Dette omfatter finansielle tjenester via vår deleide bank Boligbanken, innovative boligmodeller, eiendomsmegling og inkassotjenester. I samarbeid med eksterne aktører tilbyr BORI i tillegg driftstjenester som vaktmester-tjenester, renhold samt vedlikehold av bygninger og uteområder. Denne helhetlige tilnærmingen gjør oss i stand til å dekke medlemmenes og kundenes behov, samtidig som det skaper en trygg og effektiv boligforvaltning.

Som medlemsorganisasjon er BORI svært opptatt av å skape verdi for våre medlemmer. Alle medlemmer har tilgang til en rekke fordeler, inkludert forkjøpsrett på boliger og rabatter/bonus på ulike produkter og tjenester. Det å være en medlemsorganisasjon sikrer at medlemmene har medbestemmelse og



Figur 1: BORI – en totalleverandør av boligrelaterte tjenester for boligutviklere, boligselskap og medlemmer. Skravert område illustrerer tjenester levert av samarbeidspartnere.



innflytelse på virksomhetens utvikling, samtidig som virksomhetens overskudd reinvesteres til fordel for medlemmene.

For å kunne tilby et enda mer omfattende tjenestetilbud til forvaltede boligselskaper og medlemmer, bygger BORI sterke relasjoner med strategiske samarbeidspartnere. Som en bekrefteelse på selskapets engasjement for kvalitet og kontinuerlig forbedring er BORI BBL sertifisert etter ISO 9001:2015-standarden. Denne sertifiseringen understreker BORIs høye standarder for kvalitet og service, og reflekterer selskapets løpende innsats for å tilfredsstille medlemmenes og kundenes behov.

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

Medlemsfordeler i boligbyggelag: en viktig ressurs for medlemmene

I løpet av 2024 fikk BORI BBL 1.453 nye medlemmer, og ved årets slutt var medlemstallet 37.625. Medlemskap i BORI BBL gir fordeler som bidrar til å styrke medlemmenes posisjon i boligmarkedet og kan bidra til økonomiske fordeler på andre områder. Disse fordelene er en kjernekomponent i boligbyggelagets verdiskapning og en viktig motivasjon for medlemskap.

Den mest sentrale medlemsfordelen er forkjøpsretten. Denne rettigheten gir medlemmer forrang til både nye og brukte boliger. I et boligmarked preget av høy konkurranse, er forkjøpsretten en unik fordel som kan bidra til økt trygghet i boligkjøpsprosessen. I 2024 utgjorde medlemmers bruk av forkjøpsretten 8 % av omsatte bruktboliger.

Gjennom BORI Familie gis BORIs medlemmer mulighet til å dele sin ansiennitet med flere familiemedlemmer, noe som gir

medlemskapet verdi utover det enkelte medlems behov. Dette har gjort det lettere for flere yngre boligkjøpere å komme inn i boligmarkedet.

BORI er medlem av Fordelsprogrammet der medlemmene får tilgang til en rekke medlemsfordeler av både nasjonal og lokal karakter. I tillegg jobber BORI kontinuerlig med å utvikle nye medlemsfordeler, uavhengig av boligtype eller bosted. BORIs gode samarbeid med Romerike Sparebank om gunstige lånevilkår har vært en mye brukt fordel i 2024, og har gitt medlemmer et større økonomisk handlingsrom i en periode med høyere renter enn tidligere.

Tjenester for boligselskaper

BORI BBL leverte ved utgangen av 2024 forretningsførsel for 747 boligselskaper. Hovedandelen av BORIs kunder er lokalisert på Romerike, i Østfold og i Oslo, men selskapet betjener også boligselskaper i andre deler av Akershus, samt i fylkene Innlandet, Vestfold, Telemark, Rogaland, Vestland, Trøndelag og Troms.

Årets kundeundersøkelse bekrefter at kundene oppfatter at våre leveranser er av god kvalitet, og at styrene får dekket sine behov for tjenester knyttet til økonomisk og teknisk forvaltning hos BORI. Av undersøkelsen går det frem at styrene i 2024 var aller mest opptatt av informasjon til beboere og vedlikehold av bygg.

Gjennom en moderne styreportal har BORIs kunder et egnet verktøy for det daglige styrearbeidet, både mht. kommunikasjon med eierne, oppfølging av økonomien i borettslaget eller sameiet samt for avholdelse av styremøter og generalforsamlinger/årsmøter. Arbeidet med å fornye IT-systemene rettet mot våre kunder startet i desember 2022 og ble sluttført høsten 2024, ved at den siste delen av porteføljen da ble konvertert til nye systemer.



Styrets beretning 2024

Det holdes hyppige kurs for å legge til rette for optimal utnyttelse av styreportalverktøyet, for de ulike oppgavene som skal ivaretas gjennom styreåret. Gjennom månedlige nyhetsbrev gis aktuell veiledning gjennom styreåret, invitasjon til kurs og presentasjon av ulike storkundefordeler.

For å sikre at kundenes boligverdier ivaretas over tid, tilbyr BORI bistand til etablering av langsiktige vedlikeholdsplaner som gir oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov og kostnader for de ulike tiltakene. Konkretiserte tiltak i vedlikeholdsplanene gir grunnlag for forutsigbart budsjettarbeid. BORI anbefaler alle styrer å starte sparing til planlagt vedlikehold, og i Boligbanken tilbys konkurransedyktige spareprodukter med og uten bindingstid. Ved behov for lånefinansiering tilbyr Boligbanken lån til gunstige vilkår. Særlig kan boligselskaper som har en vedlikeholdsplan utarbeidet i samspill med en profesjonell aktør, og som gjennomfører vedlikeholdsprosjekter slik at boligene holder seg i verdi, forvente god oppfølging fra Boligbanken.

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til drøye 13.400 boliger i 247 tilknyttede borettslag og sameier.

BORI sikrer god forvaltning av borettslag og sameier ved å tilby et tjenestesortiment som dekker styrenes behov for både økonomiske og tekniske tjenester. Forretningsførerkontraktene inneholder tjenester knyttet til økonomi og regnskap. Styrene kan i tillegg kjøpe produkter for oppfølging av sikkerhet, helse og bomiljø, vedlikeholdsplaner og prosjektledelse ved rehabilitering. Gjennom Boligbanken har våre kunder tilgang til meget konkurransedyktige spare- og låneprodukter, og kan dermed få alle tjenester de trenger på ett sted.

Utvikling av nye boliger

BORI-konsernet har økende aktivitet innen boligutvikling, spesielt i geografiske områder med høy etterspørsel etter boliger. Konsernet driver utviklingsprosjekter, både i egen regi og i samarbeid med andre boligutviklere. Dette arbeidet gjøres gjennom forretningsområdet BORI Boligutvikling, som ligger i datterselskapet BORI Utbygging AS.

I 2024 fokuserte BORI Utbygging AS på regulering av sine hel- og deleide tomter for boligbygging, og på inngåelse av partnerskap på de salgsklare boligprosjektene Gartnersletta II i Trondheim (104 boliger) og Eikeparken i Stavanger (110 boliger). BORI Utbygging AS' egen tomtebank omfatter mulig fremtidig utbygging av omtrent 5.400 boliger. I tillegg har BORI BBLs samarbeidspartner Bakkegruppen en tomtereserve på omtrent 8.000 boliger, og samlet har BORI dermed en av landets største tomtereserver for boliger. BORI Utbygging AS jobber for tiden med flere tomte-reguleringer bl.a. på Romerike, i Oslo og i Haugesund.

Sjøparken Hasseløy i Haugesund ble igangsatt for bygging sommeren 2024 med 39 boliger i første byggetrinn. Totalt er det planlagt å bygge 150 boliger på Hasseløy. Det ble i desember 2024 igangsatt bygging på Gartnersletta II i Trondheim med 104 boliger. Det fjerde byggetrinnet kalt Stillverket med 42 boliger på Råholt vil bli lagt ut for salg i 2. kvartal 2025. De siste fem årene har BORI Utbygging AS bygget 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 ca. 150 boliger. I samarbeid med AF Eiendom AS jobber BORI Utbygging AS for å få regulert en eiendom i Groruddalen i Oslo med ca. 150 boliger.



40

nye oppdragsavtaler
på forretningsførsel
inngått i 2024



BORIs medlemmer
har forkjøpsrett til

13.400

boliger i tilknyttede
boligselskap av BORI BBL



Sjøparken, illustrasjon av Volum Arkitekter

Utleievirksomhet

BORI Utleiemegler AS og BORI Utleieforvaltning AS administrerer utleie av omtrent 325 boliger for ulike boligeiere. I løpet av 2024 opplevde selskapenes portefølje en økning i etterspørselen og det er ansatt to nye meglere. Markedet viser muligheter for videre vekst, og det vurderes derfor å etablere flere kontorer og øke antallet ansatte.

Utleievirksomheten har sitt hovedkontor i Lillestrøm og har ved inngangen til 2025 fire ansatte. BORI Utleiemegler administrerer utleieprosesser 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 Hjelseth.

Faktura og inkassotjenester

Høsten 2024 ble BORI deleier i Boligfaktura AS med en eierandel på 33,3 %. Selskapene Boligfaktura AS og Boliginkasso AS eies med like eierandeler av BORI BBL, Nedre Buskerud Boligbyggelag og Asker og Bærum Boligbyggelag.

Boligfaktura AS foretar utsendelse av fakturaer for felleskostnader på vegne av forvaltede boligselskaper, og sikrer oppfølging av disse fordringene. Det er lagt til rette for sømløs overgang til Boliginkasso AS for videre innkreving ved behov.

Boliginkasso AS håndterer utestående fordringer for de 747 boligselskapene som er under forvaltning av BORI-konsernet. Dette selskapet spiller en sentral rolle i inndrivelsen av ubetalte beløp, og sikrer effektiv håndtering av utestående krav både internt og for boligselskapene. Boliginkasso AS har kontor i Drammen.

Daglig leder i selskapene er Anita Kristine Stang Kjærstad.

Administrerende direktør i BORI BBL, Johnny Brevik, er også administrerende direktør i BORI Utbygging AS. Geir Opedal er operativ direktør i BORI Utbygging AS.

Rehabilitering og oppgradering av eksisterende boliger

Eksisterende bygningsmasse står for 40 % av energiforbruket på verdensbasis. BORI-konsernet ser med dette som bakgrunn betydelige muligheter for gjennom sine tjenester å kunne bidra til redusert energibruk og mindre utslipp av klimagasser.

Med bakgrunn i at BORI BBL på vegne av boligselskapene forvalter en stadig eldre boligmasse, samt at det etableres nye krav fra norske myndigheter og EU, er grønn rehabilitering av eksisterende boligmasse et viktig satsningsområde. BORI Utbygging AS leverer gjennom forretningsområdet BORI Prosjekt tjenester innen energikartlegging, rehabilitering, vedlikeholdsplaner, tilstands-analyser, HMS planer, KU rolle, m.m.

Eiendomsmegling

BORI BBL er største eier med 28,6 % i NERO Eiendomsmegling AS i Lillestrøm. Eiendomsmeglerforetaket er en franchisetaker i Privatmegleren-kjeden og er blant de større eiendomsmevlene på Romerike. Med 25 ansatte meglert selskapet 394 boliger i løpet av 2024. Dette representerer en økning fra året før, hovedsakelig på grunn av generelt høyere aktivitet i bruktboligmarkedet.

Daglig leder i meglerforetaket er Lars Espen Storebø.



Styrets beretning 2024

Banktjenester

Boligbanken ASA hadde sitt tredje hele driftsår i 2024. 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 %. Øvrige eiere er i hovedsak andre boligbyggelag.

Boligbanken hadde ved utgangen av 2024 til sammen formidlet utlån på i overkant av 2,7 milliarder kroner til boligselskaper. Boligbanken fokuserer spesifikt på borettslag og sameier og tilbyr gunstig finansiering og kapitalplassering for boligselskapene.

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

Boligbanken hadde en solid utvikling i 2024. Banken fikk ny administrerende direktør i januar og har lagt en ambisiøs strategi med tydelig mål for vekst og for å styrke samarbeidet med boligbyggelagene. Ved å jobbe tettere sammen forventes det å kunne hente ut synergier som skaper merverdi for banken, boligbyggelagene og kundene.

Banken hadde ved inngangen til 2025 10 ansatte og er lokalisert i Lillestrøm.

Administrerende direktør er Liv Lanka Laskemoen.

Redegjørelse for årsregnskapet

BORI-konsernets driftsinntekter i 2024 ble 118,8 millioner kroner, mot 204,2 millioner kroner året før. Årsresultatet for konsernet ble 6 millioner kroner i 2024, sammenlignet med 23,4 millioner kroner i 2023.

Morselskapet BORI BBL hadde i 2024 driftsinntekter på 99,9 millioner kroner, mot 92,5 millioner kroner det foregående året. BORI BBLs årsresultat ble 21,8 millioner kroner, mot 14,8 millioner kroner i 2023.

BORI BBLs årsresultat for 2024 på 21,8 millioner kroner foreslås tillagt annen egenkapital.

BORI BBLs frie egenkapital utgjorde 416,8 millioner kroner pr. 31.12.2024. Selskapets andelskapital utgjorde 18,7 millioner kroner pr. 31.12.2024. Selskapets totale egenkapital er dermed 435,6 millioner kroner pr. 31.12.2024.

BORI-konsernets frie egenkapital utgjorde 524,4 millioner kroner og konsernets totale egenkapital utgjorde 543,4 millioner kroner pr. 31.12.2024.

Risiko og risikostyring

Gjennom sin virksomhet forvalter BORI 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 risikoreduserende tiltak.



Boligbanken formidler utlån på i overkant av

2,7 milliarder

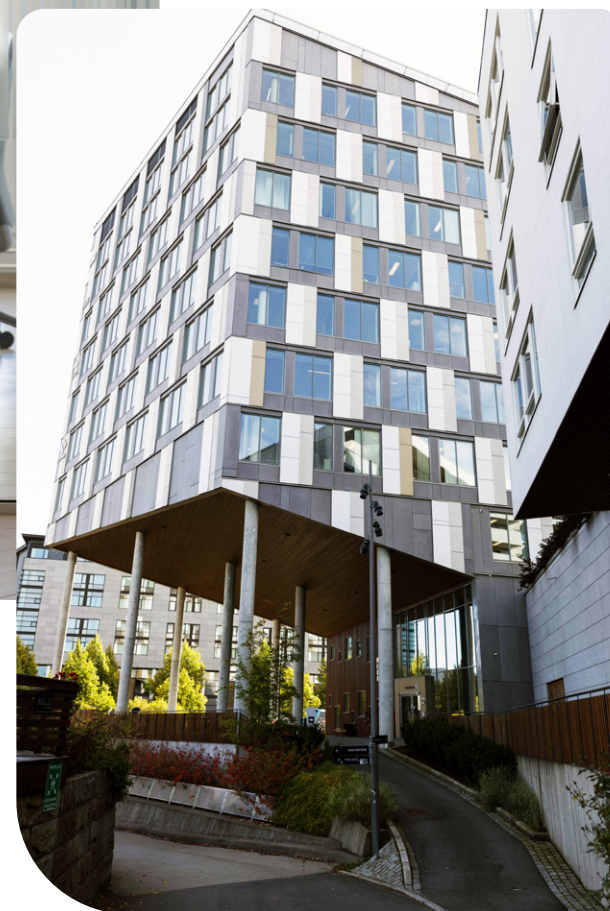
kroner til boligselskaper

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 setter krav til hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til framdrift, kostnadseffektivitet samt helse, miljø og sikkerhet.



BORI-konsernet hadde

75

fast ansatte ved utgangen av 2024

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 avklart og akseptabel 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 2024 hadde morselskapet BORI BBL 61 ansatte. BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler AS har til sammen 14 ansatte. Totalt hadde virksomhetene som inngår i BORI-konsernet med dette 75 ansatte i 2024.

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 åtte personer er det fem kvinner og tre 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 2024, og to årsverk har vært innleid. Dette har vært en kvinne og en mann. Det ene årsverket ble gjort om til fast ansettelse ved årsskiftet. Ansatte i deltidsstilling utgjør 1,64 % av arbeidsstyrken, hvorav alle er kvinner. Det har ikke vært uttak av foreldrepermisjon i perioden.

Kompetanseutvikling i hele organisasjonen har kontinuerlig fokus. Flere ansatte har de siste årene benyttet seg av etter- og videreutdanningsmulighetene som tilbys, både på masternivå og for autorisasjoner, i tillegg til at 36 ansatte i 2021 valgte å gjennomføre felles initiert innovasjonskurs på masternivå gjennom NHH. I 2024 fikk ansatte muligheten til å melde seg på et kurs på Handelshøyskolen BI innenfor tematikken «datadrevne organisasjoner/KI». Kurset gjennomføres med 14 ansatte våren 2025.

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.



Styrets beretning 2024

BORI BBL er en IA-bedrift, som arbeider aktivt og målrettet med å redusere og forebygge sykefraværet. Det har ikke vært person-ulykker i selskapet i 2024. Totalt sykefravær viser 6 %, som er en nedgang på 2,6 prosentpoeng fra 2023. Korttidsfraværet utgjør 3 %. Hovedtyngden av sykefraværet som er langtidsfravær er ikke arbeidsrelatert.

Miljø, klima og samfunnsansvar

Med sin egen virksomhet påvirker BORI BBL det ytre miljø i svært liten 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 offentlige bestemmelser 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 har gjennomført årlige aktsomhetsvurderinger av vesentlige leverandører og forretningsforbindelser, men vil fra 2025 gå over til å utføre kontinuerlige vurderinger gjennom et tilrettelagt system for denne type arbeider. BORI rapporterer 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 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 bærekraft, klima og miljø fremkommer i BORIs bærekraftsrapport som er publisert på bori.no.

Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2024.

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.

Disponering av overskuddet

BORI BBLs resultat for 2024, 21.819.562 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 2024 - 28. april 2025
I styret for BORI BBL


Age Lien
Styreleder


Harald Ryen
Nestleder


Anita Orlund
Styremedlem


Tori Henriksen
Styremedlem


Sigrun Aker Nordeng
Styremedlem


Ina Engh Franzén
Styremedlem


Jan Petter Winther
Ans. valgt


Silje Sørli
Ans. valgt

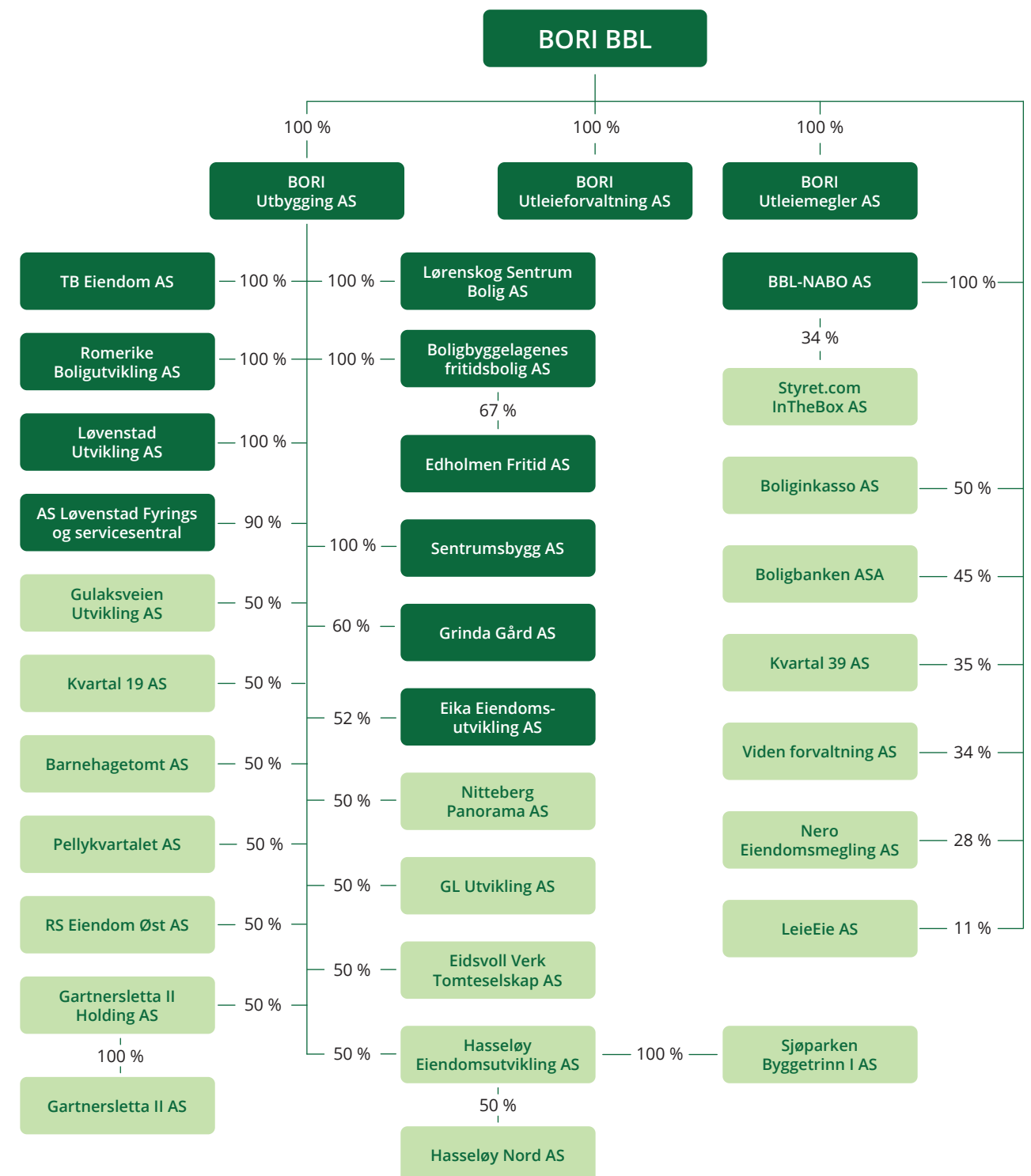

Johnny Brevik
Adm. direktør



Selskapsoversikt

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.



Etterlevelse av åpenhetsloven

Åpenhetsloven trådte i kraft 1.7.2022. Loven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Loven pålegger blant annet virksomhetene en informasjonsplikt og en plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger som skal redegjøres for i en rapport som legges frem.

Sårbarhetsrisiko

Det kan omfatte risiko for at leverandøren har svake eller manglende sikkerhetstiltak, eller at de ikke overholder bransjestandarder for data-sikkerhet, eller informasjonssikkerhet.

Etisk risiko

Det kan omfatte risiko for brudd på etiske standarder eller potensiell skade for BORIs omdømmet, for eksempel hvis det er manglende krav til mangfold og likebehandling i samarbeidende selskapers leverandørkjede.

Miljørisiko

Det kan omfatte risiko for at leverandøren ikke overholder miljøstandarder eller potensiell skade for miljøet som følge av leverandørens virksomhet.

Personvernrisiko

Det kan omfatte risiko for brudd på personvernlovgivning, uautorisert tilgang til personopplysninger eller potensiell misbruk av sensitive data.

Hvordan BORI jobber med aktsomhetsvurderinger og rapportering

BORI tar sitt ansvar for aktsomhetsvurderinger på alvor og jobber systematisk med å kartlegge, forebygge og rapportere om potensielle risikoer knyttet til menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø og antikorrupsjon. Dette arbeidet er forankret i OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger, en internasjonalt anerkjent metode for å håndtere faktisk og potensiell negativ påvirkning i egen virksomhet og i leverandørkjeden.

I 2024 har BORI gjennomført en kartlegging ved hjelp av egen rapportering fra våre forretningspartnere. Gjennom en spørreundersøkelse sendt til vesentlige leverandører og samarbeidspartnere har vi samlet informasjon om hvordan de arbeider med menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold, klima- og miljøtiltak samt antikorrupsjon. Dette gir oss et bedre grunnlag for å vurdere risiko og stille forventninger til våre samarbeidspartnere.

For å sikre en målrettet tilnærming har vi kategorisert våre forretningspartnere i fire risikogrupper: **personvernrisiko**, **etisk risiko**, **miljørisiko** og **sårbarhetsrisiko**. Denne inndelingen gjør det mulig å prioritere oppfølgingen av aktører med høyest risiko og iverksette nødvendige tiltak for å sikre en ansvarlig og bærekraftig verdikjede.

Funn

BORI har ikke avdekket faktiske negative konsekvenser. Det observeres at det er flere mottakere av spørreundersøkelsen som ikke svarer. Dette har vært en gjentakende utfordring de årene BORI har rapportert på åpenhetsloven og øker risikoen for at BORI ikke avdekker nødvendige forhold som potensielt endrer risikobildet.

Tiltak

Som et direkte tiltak for bedre å kunne samle informasjon og kartlegge risiko hos våre leverandører innfører vi et system som gjennomfører aktsomhetsvurderinger kontinuerlig. Systemet



Eikeparken, illustrasjon av Ensign

baserer seg på kunstig intelligens og innhenter og overvåker både nyhetsbildet, økonomisk informasjon og selskapsinformasjon om våre forretningspartnere. Risikobildet til den enkelte forretningspartner vil således være under kontinuerlig vurdering, og vi forventer å oppnå bedre oversikt over risikobildet enn gjennom en spørreundersøkelse.

BORI Utbygging AS

Åpenhetsloven pålegger virksomheter i korte trekk følgende:

- Plikt til å utføre aktsomhetsvurderinger
- Plikt til å redegjøre for vurderingene
- Informasjonsplikt

Virksomhetene pålegges å vurdere grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og gi tilstrekkelig informasjon om hvordan virksomheten ivaretar disse rettighetene.

Menneskerettigheter

For bygg- og anlegg er det viktig med risikovurderinger knyttet til rettferdige lønninger, lik lønn for arbeid av lik verdi, trygge og sunne arbeidsforhold, hvilebestemmelser, fritid, rimelig begrensning av arbeidstiden, rett til fri og ferie og godtgjørelse for offentlige fridager. Dette er ingen uttømmende oppstilling av menneskerettighetene, men er ment å gi en pekepinn på noen av de viktigste forholdene, samt kriterier å se etter i virksomhetens verdikjede.

Anstendige arbeidsforhold

Anstendige arbeidsforhold handler om at man legger opp arbeidet slik at man ivaretar grunnleggende menneskerettigheter, samt HMS på arbeidsplassen. HMS er særlig relevant for bygg- og anleggsbransjen, og bør være et viktig fokus ved gjennomføring av aktsomhetsvurderingene. Videre er det i bygg- og anleggsbransjen særlig viktig å se på lønn for lærlinger, lærlingordninger, innleid arbeidskraft, arbeidsinnvandring, generell sosial dumping og midlertidige ansettelser. Fokuset bør også vies oppmerksomhet i vurderinger mot leverandør- og verdikjeden til virksomheten.

Vårt inntrykk er at bransjen i stor grad er innrettet for å rapportere over forhold som nevnt, da Byggherreforskriften, SHA og arbeidsmiljøloven allerede har satt dette på agendaen.

Gjennom Byggherreforskriften og arbeidsmiljøloven har vi kontroll på lønn, arbeidsvilkår, sikkerhet på arbeidsplassen både i planleggings- og gjennomføringsfasen. Den seriøse delen av bygge- og anleggsbransjen er den bransjen som har hatt størst fokus på de forholdene åpenhetsloven nå pålegger alle virksomheter å følge. Dette er sikret gjennom avtaleverket i BORI, og følges opp i gjennomføringen av eksternt KU.

Som en del av arbeidet med risikominimering og forventning om ansvarlig næringsliv, har vi implementert krav til ansvarlig virksomhetspraksis i vår prekvalifiseringsprosess. Ansvarlig virksomhet innebærer integrering av samfunnsansvar og bærekraft i virksomhetens drift og strategi. Dette innebærer å respektere menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, miljøhensyn og å motarbeide korrupsjon. Disse retningslinjene er fokusområdet i alle anbudsprosesser, der vi opplyser om våre forventninger og krav til våre potensielle forretningspartnere.

BORI stiller krav til sine entreprenører om å være medlem av StartBANK for å sikre overholdelse av lovverket angående planlegging og gjennomføring av byggeoppdrag på kontinuerlig basis. Gjennom StartBANK blir det tydelig om den aktuelle entreprenøren er underlagt åpenhetsloven eller ikke i henhold til gjeldende lover. Informasjon angående ansvarlig forretningspraksis rettes mot potensielle samarbeidende leverandører, og svarene, sammen med andre type kriterier, vil danne grunnlaget for beslutningen videre samarbeid.

StartBANK

StartBANK ble lansert i 2005 av Byggenæringens Landsforening (BNL), og ble utviklet for å imøtekomme den stadig mer omfattende lovgivningen og behov for risikostyring hos entreprenørkunder og Facility Management kunder over hele Norge. StartBANK har bidratt til at byggenæringen har vært gjennom et stort serisitetstløft de siste 15-20 årene.

Årsregnskap 2024

23	Resultatregnskap
24	Balanse
26	Kontantstrømanalyse
27	Regnskapsprinsipper
28	Noter
36	Revisors beretning



BORI BBL er et autorisert regnskapsførerselskap og medlem av Regnskap Norge



Resultatregnskap pr. 31. desember

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024	Note	2024	2023
INNTEKTER				
0	0	1	1 354 657	93 966 413
0	0		12 985 249	12 129 000
34 636 129	36 337 413		36 337 413	34 636 129
54 932 390	60 012 721		57 398 887	52 434 304
92 248	780 196		3 266 151	4 150 061
2 932 390	2 856 989		7 473 394	6 907 873
92 593 157	99 987 320		118 815 751	204 223 780
KOSTNADER				
0	0		88 012	117 352
0	0		0	79 043 079
62 772 344	68 739 363	2	86 102 087	78 782 270
35 939 493	37 454 706	2	42 063 723	41 039 025
0	0	3	3 213 396	3 263 396
98 711 837	106 194 069		131 467 218	202 245 122
-6 118 680	-6 206 749		-12 651 467	1 978 658
FINANS				
2 014 340	3 605 511		0	0
28 731 475	28 579 724		39 750 875	39 176 610
0	0		0	0
8 084 426	1 579 080		19 404 666	13 522 568
22 661 390	30 606 155		20 346 209	25 654 042
16 542 710	24 399 406		7 694 742	27 632 700
-1 692 408	-2 579 844	4	-1 611 857	-4 213 798
14 850 302	21 819 562		6 082 885	23 418 902
0	0		0	0
14 850 302	21 819 562		6 082 885	23 418 902
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER				
14 850 302	21 819 562			



Balanse pr 31.desember

MORSELSKAP			KONSERN		
2023	2024	Note	2024	2023	
					EIENDELER
					ANLEGGSMIDLER
					Immaterielle eiendeler
			0	0	Utsatt skattefordel
0	0		5 730 000	7 640 000	Goodwill
0	0		5 730 000	7 640 000	SUM IMMATERIELLE EIENDELER
					VARIGE DRIFTSMIDLER
2 888 300	2 888 300		31 703 166	33 006 562	Bygninger og tomter
0	0		0	0	Maskiner, inventar, biler
2 888 300	2 888 300	3	31 703 166	33 006 562	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER
					LANGSIKTIGE FORDRINGER
32 858 513	130 508 513		0	0	Langs. fordringer mot konsernselskaper
0	0		60 382 490	47 982 490	Langsiktige fordringer
32 858 513	130 508 513	5	60 382 490	47 982 490	SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER
					INVESTETERINGER I AKSJER OG ANDELER
57 946 914	57 896 914				Investering i datterselskaper
150 377 340	149 124 930		248 775 316	193 437 334	Investering i tilknyttede selskaper
14 000 000	14 000 000		14 168 000	14 334 000	Aksjer og andeler
222 324 254	221 021 844	6	262 943 316	207 771 334	SUM INVESTETERINGER I AKSJER OG ANDELER
258 071 067	354 418 657		296 400 386	269 135 309	SUM ANLEGGSMIDLER
					OMLØPSMIDLER
0	0	7	108 470 008	93 629 514	PROSJEKTKOSTNADER
					KORTSIKTIGE FORDRINGER
0	0	7	0	0	Utført ikke fakturert produksjon
5 724 240	4 166 609	8	5 212 327	7 660 945	Kundefordringer
9 978 585	1 581 210	8	0	0	Korts. fordringer mot konsernselskaper
32 671 721	24 748 398		55 908 539	58 790 224	Andre kortsiktige fordringer
48 374 546	30 496 217		61 120 866	66 451 169	SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER
122 506 353	67 811 529	9	78 542 493	152 483 360	KONTANTER OG BANK
170 880 899	98 307 746		248 133 367	312 564 043	SUM OMLØPSMIDLER
428 951 966	452 726 403		608 892 339	608 964 429	SUM EIENDELER



MORSELSKAP			KONSERN		
2023	2024	Note	2024	2023	
					EGENKAPITAL OG GJELD
					EGENKAPITAL
					Innskutt egenkapital
18 243 317	18 762 587	10	18 762 587	18 243 317	Andelskapital
					Opptjent egenkapital
0	0		0	0	Fond for vurderingsforskjeller
395 047 933	416 867 495	10	524 413 357	517 799 473	Annen egenkapital
395 047 933	416 867 495		524 413 357	517 799 473	SUM OPPTJENT EK MAJORITETSINTERESSER
			238 917	321 220	MINORITETSINTERESSENS ANDEL AV EK
413 291 250	435 630 082		543 414 861	536 364 010	SUM EGENKAPITAL
					GJELD
					Avsetning for forpliktelser
0	0	11	0	0	Pensjonsforpliktelser
384 768	486 641	4	3 921 089	645 107	Utsatt skatt
384 768	486 641		3 921 089	645 107	SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE
					Langsiktig gjeld
0	0	12	30 746 928	30 135 796	Pantelån/finansieringslån
					Kortsiktig gjeld
0	0		0	0	Byggelån
1 353 772	2 537 046	8	3 326 363	5 822 524	Leverandørgjeld
1 634 243	2 478 975	4	2 478 975	7 962 848	Betalbar skatt
4 006 318	3 797 221		5 633 629	5 795 666	Skyldige offentlige avgifter
0	0	8	0	0	Kortsiktig gjeld konsernselskaper
8 281 615	7 796 438		19 370 494	22 238 478	Annen kortsiktig gjeld
15 275 948	16 609 680		30 809 461	41 819 516	SUM KORTSIKTIG GJELD
428 951 966	452 726 403		608 892 339	608 964 429	SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Lillestrøm, 28. april 2025

Åge Lien
Styreleder

Harald Ryen
Nestleder

Sigrun A. Nordeng
Styremedlem

Tori Henriksen
Styremedlem

Ina Engh-Franzen
Styremedlem

Anita Orlund
Styremedlem

Jan Petter Winther
Styremedlem - ans.repr.

Silje Sørlie
Styremedlem - ans.repr.

Johnny Brevik
Adm. dir.



Kontantstrømanalyse

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024		2024	2023
16 542 710	24 399 406	Ordinært resultat før skattekostnad	6 415 662	27 632 700
-2 745 028	-1 634 243	Periodens betalte skatt	-7 962 848	-2 745 028
0	0	Ordinære avskrivinger	3 213 396	-3 263 396
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		
1 050 053	1 557 631	Endring i kundefordringer	2 448 618	1 038 185
117 000	0	Endring i prosjekter	-14 840 494	127 653 236
-4 365 324	1 183 274	Endring i leverandørgjeld	-2 496 161	-1 676 545
-19 763 901	15 627 428	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	5 722 540	-21 968 452
-9 164 490	41 133 496	NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	-7 499 287	126 670 700
0	0	Tilgang varige driftsmidler	0	0
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Innbetaling ved avgang datter konsern	0	0
0	0	Korreksjon kostpris tomt	0	0
20 400 000	-97 650 000	Endring i langsiktige fordringer	-12 400 000	-6 880 001
-6 944 374	1 302 410	Endring i andre investeringer	-55 171 982	-16 646 696
13 455 626	-96 347 590	NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	-67 571 982	-23 526 697
448 906	519 270	Innbetaling av andelskapital	519 270	448 906
0	0	Endring av egenkapitalen v/fusjon	0	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	0	0
0	0	Endring av langsiktig gjeld	0	0
0	0	Netto endring i kassekreditt/ byggelån	611 132	-81 570 408
448 906	519 270	NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	1 130 402	-81 121 502
4 740 042	-54 694 824	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-73 940 867	22 022 501
117 766 311	122 506 353	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	152 483 360	130 460 859
122 506 353	67 811 529	BEHOLDNING AV BANKINNSKUDD OG KONTANTER PR. 31.12.	78 542 493	152 483 360



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 kjøpstids-punktet 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 service-sentral AS, BBL-Nabo AS, Romerike Boligutvikling AS, Sentrumsbygg AS, Boligbyggelagenes 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 kostme-toden 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 Lillestrøm AS, GL Utvikling AS, Boligbanken ASA, Barnehagetomt AS, Boliginkasso AS, Boligfaktura AS, Hasseløy Utvikling AS, Pelly Kvartalet AS, Styret.com-In The Box AS, Gartnersletta II Holding AS og Gulaksveien Utbygging 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 balan-seført til anskaffelseskost for aksjene. Investeringene blir ned-skrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer

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

Prosjekter

Utbyggingsprosjektene er enten knyttet til et borettslag eller til et planlagt byggeprosjekt der borettslag ennå ikke er stiftet, eller der BORI/konsern selv skal være den fremtidige eier. Beholdning av prosjektkostnader er bokført til anskaffelseskost. Beholdningen består av alle kostnadene knyttet til utbyggingsprosjekter. Prosjekter under utførelse er normalt knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid. Disse vurderes etter løpende avreg-ningsmetode som fortjeneste. Fullførelsesgraden beregnes som medgått tid i forhold til forventet byggeperiode. Forventet tap på byggeprosjekter belastes resultatet når de blir identifisert. Når prosjektet er ferdig, overleveres ferdig bygg til borettslaget.

Garantiavsetninger

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betal-bare 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 net-toført. 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 estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balanse-dagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Kontantstrøm

Kontantstrømsanalyse utarbeides etter den indirekte metoden, FNRS om kontantstrømsoppstilling.



Noter

Noter

Note 1: Inntekter fra prosjekt-/eiendomsutvikling

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024	PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING	2024	2023
0	0	Salg byggeprosjekter / prosjektledelse	1 230 652	93 799 948
0	0	Boligutvikling administrasjon	124 005	166 465
0	0	TOTALT	1 354 657	93 966 413

Note 2: Lønn og godtgjørelser

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024	LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER	2024	2023
47 364 109	51 438 185	Lønn	64 718 091	59 735 087
8 141 877	8 622 577	Arbeidsgiveravgift	10 858 098	10 250 201
4 519 251	5 141 058	Pensjonskostnader	6 721 508	5 836 613
2 747 107	3 447 542	Andre ytelser	3 804 389	2 960 368
62 772 344	68 649 363	TOTALT	86 102 087	78 782 269

Morselskapet hadde pr 31.12.24 ansatt 61 personer.
Konsernet hadde pr 31.12.24 ansatt totalt 75 personer.

Ytelser til ledende personer

2024	ADMINISTRERENDE DIREKTØR
2 862 925	Lønn
214 188	Pensjon
174 233	Andre ytelser
3 251 346	TOTALT

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

2024	TILLITSVALGTE OG REVISOR	2024
1 226 500	Styret	
121 075	Lovpålagt revisjon eks mva	412 250
36 338	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.	126 438



Noter

Note 3: Anleggsmidler

MORSELSKAP	BOLIGER	TOMT	INVENTAR OG MASKINER	BIL	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.24	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Tilgang	-	-	-	-	-
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.24	288 300	2 600 000	-	191 400	3 079 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.24				191 400	191 400
Balanseført verdi pr. 31.12.24	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 01.01.24	39 155 644	8 375 914	1 299 017	9 550 000	58 380 575
Tilgang			-		-
Avgang			-		-
Anskaffelseskost pr. 31.12.24	39 155 644	8 375 914	1 299 017	9 550 000	58 380 575
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.24	15 828 393	-	1 299 017	3 820 000	20 947 410
Balanseført verdi pr. 31.12.24	23 327 252	8 375 914	-	5 730 000	37 433 166

Årets avskrivninger	1 303 396		-	1 910 000	3 213 396
Økonomisk levetid	opptil 66 år	50-66 år	3-5 år	5 år	



Noter

Note 4: Skatt

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024	ÅRETS SKATTEKOSTNAD FORDELER SEG PÅ	2024	2023
1 634 243	2 477 971	Betalbar skatt	2 477 971	9 879 071
0	0	Korreksjon fra forrige års avsetning		0
58 165	101 873	Endring i utsatt skatt	-866 114	-5 665 273
1 692 408	2 579 844	SUM SKATTEKOSTNAD	1 611 857	4 213 798

I betalbar skatt inngår 0,25 % formuesskatt, kr 1 575 251.

MORSELSKAP		
2023	2024	BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG
16 542 710	24 399 406	Resultat før skatt
-15 249 628	-19 833 070	Permanente forskjeller
-264 382	-264 382	Endringer i midlertidige forskjeller
1 028 700	4 301 954	ÅRETS SKATTEGRUNNLAG

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024	GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT	2024	2023
2 175 008	2 271 286	Anleggsmidler	7 569 639	8 121 795
0		Oppjustert verdi v/fusjon 2006		0
-750 000	-300 000	Omløpsmidler	41 442 540	23 693 850
0		Pensjoner		
0		Garantiavsetninger		
323 936	240 719	Gevinst/tapskonto	384 557	503 733
0		Regnskapsmessige avsetninger	-1 651 450	-4 132 411
0		Underskudd til fremføring	-29 922 146	-25 254 661
1 748 944	2 212 005	TOTALT	17 823 140	2 932 306
384 768	486 641	Utsatt skatt	3 921 089	645 107

Note 5: Langsiktige fordringer

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024	LANGSIKTIGE FORDRINGER MOT KONSERNSELSKAPER	2024	2023
32 858 513	118 358 513	Langsiktig lån BORI Utbygging AS		
0	12 150 000	BBL-NABO AS		
32 858 513	130 508 513	TOTALT LANGSIKTIGE FORDRING MOT KONSERNSELSKAPER		

			LANGSIKTIGE FORDRINGER	
0	0	Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	60 382 490	47 982 490
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
0	0	TOTALT LANGSIKTIGE FORDRINGER	60 382 490	47 982 490

Lån til datterselskap renteberegnes med 6%.



Noter

Note 6: Investering i datterselskaper og tilknyttede selskaper

INVESTERING I DATTERSELSKAP – MORSELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMMEANDEL	BOKFØRT VERDI
BORI Utbygging AS	Lillestrøm	100 %	100 %	57 716 914
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				57 896 914

INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAPER – MORSELSKAP	KONTOR	EIERANDEL	STEMMEANDEL	BOKFØRT VERDI
Boliginkasso AS	Drammen	33 %	33 %	466 670
Boligfaktura AS	Drammen	33 %	33 %	260 000
NERO Eiendomsmegling AS	Lillestrøm	28 %	28 %	85 800
Boligbanken ASA	Lillestrøm	45 %	45 %	148 312 460
TOTALT				149 124 930

INVESTINGER I ANDRE AKSJER OG SELSKAPER - MORSELSKAP				BOKFØRT VERDI
LeieEie AS				14 000 000

INVESTINGER I ANDRE AKSJER OG SELSKAPER – KONSERN				BOKFØRT VERDI
NBBL Partner				0
Digibo AS				168 000
LeieEie AS				14 000 000
TOTALT				14 168 000

INVESTERING I DATTERSELSKAPER – KONSERN	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 %
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	Lillestrøm	100 %	100 %
Sentrumsbygg 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 %



Noter

Note 6: Forts.

INVESTERING I TILKNYTTETE SELSKAPER - KONSERN	KONTOR	EIERANDEL	STEMMEANDEL
Nitteberg Panorama AS	Lillestrøm	50 %	50 %
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	Lillestrøm	50 %	50 %
Pelly Kvartalet AS	Råde	50 %	50 %
RS Eiendom Øst AS	Lillestrøm	50 %	50 %
Barnehagetomt AS	Ullensaker	50 %	50 %
Kvartal 19 LillestrømAS	Oslo	50 %	50 %
GL Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %
Gartnersletta II Holding AS	Trondheim	50 %	50 %
Gulaksveien Utbygging AS	Stavanger	50 %	50 %
Hasseløy Utvikling AS	Haugseund	50 %	50 %
Boligbanken ASA	Lillestrøm	45 %	45 %
Kvartal 39 AS	Oslo	35 %	35 %
Styret.com - In The Box AS	Oslo	34 %	34 %
Boliginkasso AS	Drammen	33 %	33 %
Boligfaktura AS	Drammen	33 %	33 %
Nero Eiendomsmegling AS	Lillestrøm	28 %	28 %

INVESTINGER I TILKNYTTETE OG FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER ETTER EGENKAPITALMETODEN - KONSERN	EIERANDEL	ANDEL EK	ANDEL RESULTAT	BOKFØRT VERDI I KONSERN
		2024	2024	2024
Nitteberg Panorama AS	50 %	-1 236 848	0	0
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	12 350 109	39 014	12 350 111
Barnehagetomt AS	50 %	-92 875	0	0
RS Eiendom Øst AS	50 %	487 375	89 014	483 973
Pelly Kvartalet AS	50 %	95 500	0	95 253
Kvartal 19 Lillestrøm AS	50 %	-9 854 894	-2 009 656	0
GL Utvikling AS	50 %	22 977 878	327 998	22 986 134
Hasseløy Utvikling AS	50 %	619 005	-1 283 274	532 473
Gartnersletta II Holding AS	50 %	50 015 000	0	50 015 000
Gulaksveien Utbygging AS	50 %	5 989 234	-581 261	5 989 234
Boligbanken ASA	45 %	169 000 886	26 751 504	154 933 339
Kvartal 39 AS	35 %	891 835	0	0
Styret.com - In The Box AS	34 %	4 093 123	0	0
Boliginkasso AS	33 %	1 295 457	812 137	1 295 457
Boligfaktura AS	33 %	24 771	67 434	24 771
NERO Eiendomsmegling AS	28 %	69 571	0	69 571
TOTALT				248 775 316



Noter

Note 7: Prosjekter

MORSELSKAP		KONSERN		
2023	2024		2024	2023
0	0	Prosjektkostnader	108 470 008	93 629 514
0	0	Utført ikke fakturert produksjon	0	0

Note 8: Mellomværende med selskap i samme konsern og tilkn./felleskontr.selskaper

MORSELSKAP		
2023	2024	KUNDEFORDRINGER I MORSELSKAP
215 830	163 455	Kundefordringer mot datterselskaper
317 640	129 177	Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper
Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper		
9 550 000	0	BBL-NABO AS
428 585	1 581 211	Fordring mot BORI Utbygging AS
9 978 585	1 581 211	Totalte kortsiktige fordringer mot konsernselskaper
Gjeldsposter mot konsernselskaper		
0	0	Gjeld til konsernselskaper
0	0	Leverandørgjeld
0	0	Total kortsiktig gjeld mot konsernselskaper

Note 9: Bankinnskudd

MORSELSKAP		KONSERN		
2023	2024	BANKINNSKUDD	2024	2023
2 089 022	2 212 613	Bundne skattetreksmidler	2 850 093	2 680 063
36 095	4 773 595	Deposium	4 773 595	36 095

Note 10: Egenkapital

MORSELSKAP		
2023	2024	ANDELSKAPITAL
17 794 411	18 243 317	Andelskapital 01.01
448 906	519 270	Årets endring i andelskapital(inn- og utmeldinger)
18 243 317	18 762 587	Andelskapital 31.12.
Opptjent egenkapital		
380 197 631	395 047 933	Annen egenkapital pr. 01.01
14 850 302	21 819 562	Årets resultat
395 047 933	416 867 495	Annen egenkapital pr. 31.12.

Note 11: Pensjonsforpliktelser

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 2024 er kr 4 256 486.

Note 12: Langsiktig gjeld, garantiforpliktelser og pantstillelser

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024	GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR	2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Gjeld sikret ved pant				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	19 800 000	19 800 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Fordringer	0	36 873
0	0	Bygninger og tomter/ prosjekter	38 404 452	36 873 003
0	0	Maskiner og inventar	0	0
0	0	Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	38 404 452	36 909 876
Garanti og sikkerhetsstillelser				
29 400 000	29 400 000	Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper	29 400 000	29 400 000
0	0	Pantstillelser	19 800 000	19 800 000
0	0	Solidarisk selvskyldnerkausjon	26 524 000	5 644 000





Revisors beretning



Til generalforsamlingen i BORI BBL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BORI BBL som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 21 819 562 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 4 803 805 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 2024 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 2024 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



Revisors beretning



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, 28. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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



Vi BORI

Hva gjør et sted til et hjem?

Vi BORI løfter fram menneskene i BORI – og viser fram fellesskapet og mangfoldet gjennom det unike i hver enkelt. Dette er vanlige, uvanlige historier. Deres historier er BORIs historie.



I Bø borettslag er det alltid godt oppmøte på dugnaden. I år var tallet oppe i 90 prosent. Da er pølser og brus vel unt.

Bø borettslag

– Det er en trygghet i at jeg aldri er helt alene, selv om jeg bor for meg selv

Tekst og foto:
Nucleus

Friheten med enebolig, men fellesskapsfølelsen med borettslag. Beboerne i Bø borettslag på Mysen sier «Ja takk, begge deler». Slik har de holdt det gående i over 50 år.

”

Det er veldig positivt at flere har bodd her i over femti år.

”

– Jeg er fra Drøbak og tenkte at jeg ikke kunne bo lenger vekk enn Askim. Men kollegaene mine skrøt så voldsomt av Mysen, og så falt jeg pladask på visning. Det er kjempefint her og jeg stortrives, forteller Gry Skjønhaug.

Hun har akkurat demontert postkassene fra stativet og maler i vei under årets dugnad i Bø borettslag. Hver vår tar beboerne på seg arbeidshanskene og fikser opp i gata, før de møtes til grilling på møteplassen. Det oser av bål, barna koser seg på sklia, og hos både eldre og yngre voksne sitter latteren løst denne mai kvelden på Mysen.

Frihet og fellesskap

Gry har bodd i Bø borettslag i om lag to år nå, og kom inn som førstegangs huseier. Hun trodde borettslag betydde at man bodde i leiligheter og ikke i hus, men slik er det ikke i Bø borettslag. Her har alle hver sin enebolig, men med alle fordelene et borettslag gir.

– Det er en trygghet i at jeg aldri er helt alene, selv om jeg bor for meg selv. Det er alltid noen å spørre. Hva er det jeg ikke har spurt om da, Morten?

Morten Ruud har bodd i borettslaget siden 2002 og ble styreleder året etter. Han elsker å jobbe med mennesker og mener at Bø borettslag har et unikt fellesskap. Det er grunnen til at han både har bodd der så lenge, og vært styreleder i nesten like mange år.

– I år blir vi 50 år, og til høsten blir det jubileumsfest. Det er kun nå i de senere år at vi har hatt litt inn- og utflytting, men det er på grunn av et generasjonsskifte, forteller Morten.

Bortsett fra at de har eneboliger og ikke leiligheter, mener han at det som skiller Bø fra andre borettslag er at de har en levelig husleie. Nå i dyrtid er det mange av beboerne som setter stor pris på dette.

– Vi satser veldig på at folk ikke skal bo seg i hjel. Her maler vi husene og tar alt av mindre vedlikehold selv. Blir det litt større arbeid så ringer vi snekker'n, men her på bygda kjenner vi alltid noen som kan ta jobben litt billigere, forteller Morten.

– Før det ble så mange forskrifter og regler, så la vi til og med TV-kablene selv. Vi gutta var ute og gravde, mens damene lagde matpakker, skyter Trygve Erichsen inn.

50 år i drømmehuset

Han har bodd i Bø borettslag helt siden den spede begynnelsen på 70-tallet.

Hustakene ble dårlige ti år etter at husene sto ferdig, minnes Trygve. Da var det borettslaget som selv tok ansvar for å kjøpe materialer og skifte tak på husene.

– Vi holdt kostnadene nede og gjorde mye selv. Vi klippet gresset på fellesområdene på skift også. Men nå har vi som kom hit først blitt så gamle, og kjenner at det er greit å slippe, sier Trygve, og viser til at gressklippingen nå er satt bort.



Morten Ruud er borettslagets styreleder og den alle går til når de trenger hjelp. Han mener at Bø borettslag har et unikt samhold.

Gry Skjønhaug fikk i oppgave å male postkassestativet i gata. Fargen hun gikk for er samme farge som hun tenkte til huset sitt. Da er det greit å teste på et lite postkassestativ først.





Lisbeth og Trygve Erichsen har levd nesten hele sitt voksne liv i Bø borettslag, takket være det trivelige bomiljøet.

Hun som har bodd her aller lengst av samtlige beboere er Ragnhild Lyseng. Hun flyttet hit med mannen sin og deres to tenåringsgutter. I dag har guttene flyttet ut og mannen gått bort. Ragnhild kunne ikke tenkt seg et bedre sted å bo.

– I starten var det få som meldte seg, så vi fikk akkurat det huset vi ville ha. Vi syntes det var så sjarmerende med furutrærne like ved, så da ble det dette huset. Her har vi hatt de samme naboene i mange år og jeg har ikke opplevd noe krangling eller vanskeligheter mellom naboer, forteller Ragnhild.

Mener Mysen er nærmere enn folk tror

I Bø borettslag bor både familier, par og enslige. En del er født og oppvokst på Mysen, mens andre er innflyttere. Morten beskriver folkene som jordnære og enkle å prate med.

At folk kommer godt overens er tydelig, da det alltid møter opp 70-80 prosent under dugnaden.



Ragnhild Lyseng og familien fikk velge akkurat hvilket hus de ville, som en av borettslagets første innflyttere.

– I år er det ekstra bra. Jeg tror vi er oppe i 90 prosent jeg, sier Morten fornøyd.

To av dem som har møtt opp på årets dugnad er Morten Nilsen og Andreas Pedersen. De har bodd i Bø borettslag i henholdsvis én og ni måneder. Begge er enige om at det mest tiltrekkende med borettslaget var det gunstige prisnivået og felleskostnadene, og at Mysen-området er veldig trivelig og praktisk.

– Jeg har familie i nærheten, så det er fint at barnevakta slipper å kjøre en time hver vei, sier Andreas.

– Selv om noen skal ha det til at Mysen er langt unna Oslo, så er det faktisk bare en snau time unna med toget, legger Morten til.

Vi satser veldig på at folk ikke skal bo seg i hjel.

De to opplever å ha blitt godt ivaretatt den første tiden som Bø-beboere. Med generalforsamling og dugnad på kort tid, og naboer som gjerne slår av en prat, er det lett å bli kjent.

– Det er veldig positivt at flere har bodd her i over femti år. Jeg elsker at det er så stille og rolig her også. Til og med et gatekjøkken kliss inntil borettslaget, sier Andreas og ler.

– Ja, akkurat det er jo veldig luksus, legger Morten til og ler sammen med sin nyervervede kamerat.

En del er født og oppvokst på Mysen, mens andre er innflyttere.

Borettslagets nye generasjon

Styreleder Morten kommer bort til de to, som han er glad for at har flyttet inn.

– Det er så bra at dere som er litt yngre kommer inn. Dere ser litt annerledes på ting. Det er også veldig hyggelig at dere har unger. De siste ungene her var jo mine egne, og det begynner å bli en god stund siden, sier han til de to nyinnflytterne.

Siste parti med grillpølser legges på grillen og det nærmer seg leggetid for Bø borettslags yngste innbyggere.

Styreleder Morten er fornøyd med nok en vel gjennomført dugnad i Bø borettslag. Alt av søppel er plukket, fellesboden, huskestativet og postkassestativet er vedlikeholdt og Ragnhild har fått ny grus i oppkjørselen.

Nå fortsetter livet for beboerne, som nyter godene av å være en del av et fellesskap, men likevel har frihetene i hver sin enebolig.

– Vi flyr ikke rundt og passer på folk. Alle får gjøre som de vil, til og med velge egen farge på huset, med mindre det er pastellfarger da. Et sted går grensen, sier han og humrer.



Knut og Gerd Sagholen er kjent for å ha Traneveiens peneste hekk. Foran huset til Knut og Gerd skimtes en nærmest vatret hekk, men også bedene holder et imponerende høyt nivå.



Morten Nilsen og Andreas Pedersen har knapt rukket å flytte inn før styreleder Morten Ruud vil ha dem med i styret. Småbarnsfedrene er en del av generasjonsskiftet i Bø borettslag.



Bø borettslag

Antall enheter	17
Stiftelsesår	1974
I BORI siden	2005



BORI BBL
Tlf. 63 89 02 00 | firmapost@bori.no

bori.no