



Bærekraftsrapport 2025



SAMMEN BYGGER VI EN BÆREKRAFTIG FREMTID

Bærekraft er ikke lenger et valg – det er en nødvendighet. I boligbyggelagssektoren, hvor fellesskap og forvaltning av våre felles ressurser står sentralt, er det et spesielt ansvar for å ta del i det grønne skiftet. Boliger er mer enn steder vi bor; de er grunnleggende byggesteiner i samfunnet, og hvordan vi forvalter og vedlikeholder disse har stor innvirkning på både miljø, økonomi og sosial rettferdighet.

Som en sentral aktør i norske lokalsamfunn har BORI en unik mulighet til å sette bærekraft på agendaen – og gjøre en reell forskjell gjennom faktiske og gjennomgående handlinger. Gjennom konsepter som «grønn rehabilitering» bidrar BORI med å redusere karbonavtrykket gjennom oppgradering av eksisterende bygningsmasse. I tillegg søker vi å bygge en kultur der beboere, styremedlemmer og forvaltere tar ansvar for «egen bakhage». Det betyr å være bevisst på ressursbruk, ivareta miljøet, og skape gode, trygge og inkluderende nabolag for fremtiden.

Vår tilnærming til bærekraft handler om mer enn oppfyllelse av nasjonale og globale mål – den handler om å sikre at fremtidige generasjoner har tilgang til boliger og bomiljøer som er bærekraftige, både økonomisk og miljømessig. Vi tror på verdien av å ta små, men effektive grep i hverdagen, og på kraften i å samarbeide for langvarig endring. Sammen med våre medlemmer, partnere og lokalsamfunn er vi fast bestemt på å bidra til et mer bærekraftig samfunn – én bakhage om gangen.

Signatur

Johnny Brevik
adm.dir. BORI BBL

Signatur

Henriette Carstensen
salg- og markedsdirektør



BORIS TILNÆRMING TIL BÆREKRAFTARBEIDET

Styret i BORI godkjenner konsernets strategi, mål og risikoprofil. Styret har delegert det daglige ansvaret for bærekraftsarbeidet til administrerende direktør og konsernledelsen. Styret i BORI har vedtatt at BORI skal ha fokus på bærekraft gjennom hele sin verdikjede og gjennom dette fokuset kunne bidra til en reell reduksjon av selskapets og våre kunders økologiske fotavtrykk.

Som en del av BORIs bærekraftsarbeid har vi 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». Miljømessige, sosiale og styringsmessige (ESG) aspekter er vurdert, og analysen er gjennomført i tråd med prinsippene i EUs bærekraftsrapporteringsdirektiv CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Analysen har dannet grunnlaget for BORIs rapporteringstiltak innen ESG.

BORI KONSERNET - FORRETNINGSOMRÅDER

BORI BBL

- Medlemsservice
- Innkreving felleskostnader
- Forkjøpsrett
- Eiendomsforvaltning/ regnskap
- Seksjonering/etablering

BORI Utbygging AS

- Nybygg
- Rehabilitering/ grønn rehabilitering
- Eiendomsutvikling
- Rådgivning
- HMS-plan
- Vedlikeholdsplan

BORI Utleiemegler AS

- Utleie av boliger
- Nedslagsfelt: Romerike og Oslo

OM BÆREKRAFTSRAPPORTEN

BORIs bærekraftsrapport er utformet med inspirasjon fra NSRS-rammeverket, utviklet av Norsk revisorforening. Ved å følge et anerkjent rammeverk sikrer BORI en standardisert, transparent og troverdig rapportering av selskapets bærekraftsarbeid. Med økt regulatorisk fokus på bærekraft ønsker BORI å tilpasse seg bransjens beste praksis og ta hensyn til det nylig vedtatte EU-direktivet for bærekraftsrapportering (CSRD).

Som en del av denne tilnærmingen gjennomførte BORI en dobbel vesentlighetsanalyse våren 2024, og denne har dannet grunnlaget for hvilke ESG-områder BORI rapporterer på.

Formålet med Vesentlighetsanalysen

1. Identifisering av risiko og muligheter

En dobbel vesentlighetsanalyse gir innsikt i både forretningsrisikoer og muligheter knyttet til bærekraft. Dette inkluderer hvordan BORI påvirker samfunnet og miljøet, samt hvordan eksterne faktorer påvirker selskapets drift og verdiskaping.

2. Strategisk styring av bærekraft

Analysen legger grunnlaget for en målrettet og strukturert tilnærming til bærekraftsarbeidet. Dette er avgjørende for både operasjonalisering og rapportering, og sikrer at BORI fokuserer på de mest relevante ESG-temaene.

3. Forberedelse på regulatoriske krav og markedsforventninger

Bærekraftsrapportering blir stadig viktigere både regulatorisk og kommersielt. Selv om BORI ikke omfattes av CSRDs første implementeringsfase i 2025, ønsker vi å være proaktiv og posisjonere

oss i forkant av fremtidige krav. Dette mener vi styrker tilliten blant samarbeidspartnere, investorer og andre interessenter.

4. Fleksibilitet og dynamisk tilpasning

Vesentlighetsanalyser må oppdateres jevnlig for å reflektere endringer i markedet, reguleringer og bærekraftsforventninger. BORI erkjenner viktigheten av en dynamisk tilnærming for å sikre at selskapets ESG-rapportering forblir relevant og verdiskapende.

Vesentlige tema er systematisk vurdert og tildelt poeng på en skala fra 1 til 5 i tråd med CSRD-metodikk. For vurdering av virksomhetens påvirkning benyttes kriteriene effekt, omfang, gjenoppretting (dvs. grad av irreversibilitet). For vurdering av påvirkning på virksomheten benyttes kriteriene finansiell effekt og sannsynlighet for at den vil inntreffe (muligheter og risiko). Denne metodikken muliggjør å sammenligne og prioritere tema innen bærekraft som er identifisert som viktige for BORI, i tråd med CSRD-direktivet.

NØKKELFUNN

Analysen har identifisert 8 vesentlige områder for BORI;

- 1) Byggkvalitet, vedlikehold og klimatilpasning
- 2) Energibruk og –effektivisering
- 3) Tilgang på bolig
- 4) Arealbruk og biomangfold
- 5) Trygge og attraktive lokalsamfunn
- 6) Utslipp og forurensning fra utbygging
- 7) En god og inkluderende arbeidsplass
- 8) Sosialt ansvar i verdikjeden

Resultatet av analysen er gjengitt i figuren nedenfor.



BORIs SATSNINGSOMRÅDER BASERT PÅ VESENTLIGHETSANALYSEN

Vesentlig tema: Miljø

Vesentlig tema	Virksomhetens påvirkning	Påvirkning på virksomheten
Byggkvalitet, vedlikehold og klima-tilpasning	Som totalleverandør til boligselskap har BORI en nøkkelrolle i å sikre høykvalitets boligbygg som varer og er lette å vedlikeholde. Ivaretagelse av eksisterende bygningsmasse er essensielt for en overgang til sirkulærøkonomi, da det reduserer bruk av ressurser, areal, utslipp og forurensning fra nybygg. BORI spiller også en viktig rolle i klimatilpasningen av boliger, for å beskytte boligverdier og sikkerheten til beboere og lokalsamfunn. Med en stor boligportefølje og medlemsmasse er omfanget av BORIs påvirkning relativt stort. Gjenoppbygging av lavkvalitets boliger uten klimatilpasning er utfordrende og kostbart, krever omfattende renoveringer, og kan sjelden matche kvaliteten og bærekraften av godt planlagte bygg.	Klimaendringene utgjør en betydelig fysisk klimarisiko for BORI, især med tanke på et klimautsatt geografisk nedslagsfelt. Vedvarende klimaendringer og ekstremvær kan gjøre visse tomter farligere eller ubeboelige, medføre skade på eiendom, øke finansierings- og vedlikeholdskostnader og redusere eller endre boligetterterspørselen. Det er en viss risiko for at boligselskaper ikke er villige til å investere i vedlikehold og klimatilpasning. Her har dog BORI mulighet til å tilby kompetanseheving, finansiering og økonomisk rådgivning. Dertil kan investeringer i klimatilpasning åpne for nye finansieringsmuligheter, styrke merkevaren og bidra til å sikre eiendomsverdier over tid. Aldrende bygningsmasser og overgangen til et sirkulært samfunn er forventet å medføre en betydelig vekst i markedet for vedlikehold og rehabilitering.
Energibruk og effektivisering	Energibruk og -effektivisering er tett knyttet til temaet ovenfor; Høykvalitets bygg med enkelt vedlikehold er mer energieffektive, og ENØK-tiltak prioriteres ofte i rehabilitering. Byggematerialproduksjon og byggeprosjekter er ofte energiintensive, men BORI kan som byggherre fremme bruk av energieffektive materialer og metoder. BORI spiller en betydelig rolle i å forbedre energieffektiviteten i boliger ved å tilby rådgivning, digitale løsninger for strømforbruksovervåking, og prosjektledelse for ENØK-tiltak. Gjennom Boligbanken og partnerskap med forsikringsselskap, tilbys grønne lån og forsikringer. Riktig utførte ENØK-tiltak kan redusere strømkostnader for boligselskap og medlemmer, avlaste strømmettet og støtte nasjonale og globale energi- og klimamål. Å rette opp i manglende energifokus er mulig med bl.a. ettermontering og rehabilitering, men kan være dyrt og komplisert.	Kalde vintre, økte strømpriser og et forventet kraftunderskudd har medført stort offentlig og politisk fokus på energieffektivisering. Manglende evne til å imøtekomme tekniske krav og forventninger til energieffektive boliger kan medføre bøter, økte finansieringskostnader og redusert boligetterterspørsel. Motsatt vil boliger av høy energiklasse i økende grad nyte bedre av finansierings- og forsikringsbetingelser og dermed økt markedsetterterspørsel. Dermed er det også sannsynlig at boligselskap i økende grad vil etterspørre rådgivning og prosjektledelse rundt energieffektivisering i årene som kommer. Teknologisk utvikling og prisfall innen fornybare energikilder og digitale energistyringssystemer representerer også store muligheter.

Vesentlig tema: Miljø

Rehabilitering som satsningsområde

BORI har sett behovet for å utvikle og lansere tjenesteproduktet Grønn rehabilitering som et svar på den økende nødvendigheten av energieffektivisering i Norge. For at landet skal nå sine klimamål, er det avgjørende å redusere energiforbruket, og olje- og energidepartementet peker på potensialet som ligger i energieffektivisering ([Handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi - regjeringen.no](#)).

Særlig er det en betydelig mulighet innen oppgradering av eksisterende bygningsmasse, ettersom bygninger står for hele 40 % av Norges energiforbruk ([Energibruk i bygg - ENERGIFAKTANORGE](#)). Da BORIs vesentlighetsanalyse har vist at dette er et område hvor BORI kan bidra til redusert ressursforbruk er det i 2024 konseptualisert og lansert en helhetlig løsning for bærekraftig rehabilitering. BORI ønsker å bistå borettslag og sameier med å gjennomføre energieffektive tiltak som ikke bare reduserer miljøavtrykket

(ressursforbruket), men også gir økonomiske besparelser og økt bokomfort.

Gjennom Grønn rehabilitering kombinerer BORI sin ekspertise innen eiendomsforvaltning med moderne, bærekraftige løsninger, slik at boligselskaper kan ta del i den grønne omstillingen på en enkel og strukturert måte. Tjenesten inneholder blant annet energikartlegging, tilstandsvurdering, forprosjekt og gjennomføring.

I 2023 satt BORI seg et mål om å kunne måle oppnådd energieffektivitet via gjennomførte rehabiliteringsprosjekter. Dette vil fra og med rapporteringsåret 2024 inngå i scope 4 (se side 11-12). For å registrere den faktiske ressursreduksjonen måler vi energibesparelsene som prosjektene innenfor grønn rehabilitering gir. I 2024 hadde BORI 3 rehabiliteringsprosjekter innenfor dette segmentet.



Vesentlig tema: Sosial og styringsmessig

Vesentlig tema	Virksomhetens påvirkning	Påvirkning på virksomheten
Tilgang på bolig	BORI bidrar til økt tilgang på boliger for et bredt spekter av inntekts- og samfunnsgrupper ved å utvikle rimelige, kvalitetsboliger i varierte størrelser. Gjennom tilbud som forkjøpsrett, LeieEIE, boligmegling, og videresalg, sikrer boligbyggelaget at medlemmene får tilgang til boliger som møter deres økonomiske og livsstilsmessige behov, og fremmer sosial mobilitet ved å gjøre boligeierskap mer oppnåelig for førstegangskjøpere og unge familier. Selv om dette ikke anses å være en problemstilling i dag, kan økende råvarepriser og press på boligmarkedet medføre at BORI i mindre grad kan tilby rimelige boliger i fremtiden. Det er mulig å gjenopprette tilgangen på rimelige boliger gjennom politikk og reguleringer, men det krever betydelig innsats og tid.	BORI er avhengig av å fortsette å kunne tilby sine medlemmer rimelige kvalitetsboliger. Stigende råvarepriser og renteøkninger har rammet boligbransjen hardt, og skaper en finansiell og operasjonell risiko ved ny utbygging. Dyrtiden medfører også en markedsrisiko for redusert forflytning og boliggetterspørsel. Dette kan redusere BORIs muligheter til å utvikle rimelige kvalitetsboliger. Samtidig kan et overdrevet prisfokus gå på bekostning av kvalitet og miljø, hvilket innebærer både regulatoriske risikoer og omdømmerisikoer. Samtidig representerer den demografiske utviklingen og attraktiviteten til BORIs nedslagsfelt store muligheter for å fortsette å møte samfunnets økende etterspørsel etter inkluderende boligløsninger i nærheten av storbyene. BORI kan fortsette å utvikle nye boligmodeller tilpasset fremtidens behov.
Trygge og attraktive lokalsamfunn	Gjennom å utvikle og tilby rimelige kvalitetsboliger med omkringliggende infrastruktur, bidrar BORI positivt til lokale samfunn ved å fremme tilflytning og økonomisk vekst, øke lokal sysselsetting, styrke infrastrukturen og utvikling av rekreasjonsområder og grøntarealer. Dette forbedrer trygghetsfølelsen og attraktiviteten til lokalsamfunnene der BORI opererer. Imidlertid kan en ensidig fokus på kostnadseffektiv boligutvikling risikere å undergrave trivselen og integrasjonen med lokal arkitektur og kultur, mens dårlig planlegging kan lede til gentrifisering, segregering og mindre attraktive lokalsamfunn.	BORIs engasjement i utviklingen av trygge og attraktive lokalsamfunn bærer med seg både finansielle risikoer og muligheter. Strengere reguleringer knyttet til sosial inkludering og tilleggsinfrastruktur kan medføre økte kostnader. Både utviklingsmuligheter og -kostnader, boligverdier og BORIs omdømme er avhengig av en god relasjon til lokale myndigheter og befolkning. Ved å være en foregangsaktør i utviklingen av trygge og attraktive lokalsamfunn, kan boligbyggelaget øke verdien av sin eiendomsportefølje samt styrke sitt omdømme som en ansvarlig og attraktiv utvikler. Dette kan øke medlemskap, tiltrekke seg investeringer og forbedre forhandlingsposisjonen overfor leverandører og partnere.

Vesentlig tema: Sosial og styringsmessig

Boliger på forkjøpsrett til våre medlemmer

BORI ønsker å være en aktør som bidrar til at flest mulig kan eie egen bolig. Dette bidrar til økonomisk inkludering, reduserer sosiale forskjeller og gir flere stabile boforhold og er, etter vår oppfatning, et viktig aspekt innenfor sosial bærekraft i Norge.

Med en økende befolkning, særlig i by og sentrumsnære strøk, er det avgjørende at det bygges nok boliger for å unngå et stort gap mellom tilbud og etterspørsel. Strengt reguleringer, arealbegrensninger og en komplisert planleggingsprosess gjør boligbyggingen utfordrende, noe som presser prisene opp og gjør det vanskelig for mange å komme inn på boligmarkedet. For å sikre sosial bærekraft og en mer tilgjengelig boligsektor, er det viktig at også det politiske systemet legger til rette for tilstrekkelig boligbygging, særlig i områder hvor folk ønsker å bo.

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til drøyt 13.400 boliger i 247 tilknyttede borettslag. I tillegg tilbyr BORI våre medlemmer forkjøpsrett på nybygde boliger, enten i regi av BORI selv eller i samarbeid med andre utbyggere.

BORIs medlemmer fikk i 2024 tilbud om 315 nye boliger på forkjøpsrett. Dette var en økning på 195 boliger siden 2023. BORI vil fortsette å jobbe for å nå fastsatt målsetning frem mot 2029.

Mål om å tilby medlemmer 500 nye boliger på forkjøpsrett i året innen 2029

Alternative boligkjøpsmodeller

BORI kjøpte seg inn i LeieEie AS i 2023. LeieEie AS har siden 2015 kjøpt boliger i alle salgsfaser av boligprosjekter. Deretter selges boligene videre med boligkjøpsmodellene LeieEie og DelEie. Boligkjøpsmodeller som DelEie og LeieEie gir flere mennesker muligheten til å eie sitt eget hjem, selv om de ikke har tilstrekkelig egenkapital eller økonomi til et tradisjonelt boligkjøp. BORI-medlemmer får forkjøpsrett på disse boligene.

I 2024 var det tilbudt leiligheter gjennom LeieEie/DelEie i prosjektet Sjøparken i Hasseløy. BORI må fortsette å jobbe mot målet om å kunne tilby 10 % av samtlige leiligheter i byggeprosjekter gjennom LeieEie eller DelEie.

Mål om å tilby 10 % av samtlige leiligheter i egne byggeprosjekter gjennom LeieEie eller DelEie.

KLIMAREGNSKAP

Klimaregnskap er et sentralt verktøy for å kartlegge og redusere klimagassutslipp, og inndeles tradisjonelt i Scope 1, 2 og 3 etter Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen). Nytt av året er at vi rapporterer på Scope 4. Scope 4 er et nyere konsept, som omhandler unngåtte utslipp – altså klimagassreduksjoner som oppstår ved at en virksomhet muliggjør utslippskutt hos andre aktører, slik som boligselskapene BORI forvalter.

BORI har valgt å identifisere utslipp i Scope 1, 2 og 4.

BORI har ikke kartlagt CO₂-utslipp i de ulike leddene i BORIs verdikjede (Scope 3). Dataen som finnes på dette området i dag er først og fremst finansiell data. Det er vanskelig å innhente konkret data fra leverandører i verdikjeden da det ikke er regelverk eller standardiserte rapporteringsmetoder på området. Datagrunnlaget er ikke modent nok til å kunne bygge opp et realistisk Scope 3, og vi har derfor valgt å ikke ta med dette i klimaregnskapet på nåværende tidspunkt.

FORKLARINGER

Scope 1-utslipp er direkte drivhusgassutslipp (GHG) som oppstår fra kilder som kontrolleres eller eies av en organisasjon (f.eks. utslipp knyttet til forbrenning av drivstoff i kjeler, ovner, kjøretøy).

Scope 2-utslipp er indirekte klimagassutslipp knyttet til kjøp av elektrisitet, damp, varme eller kjøling.

Scope 3- utslipp er indirekte utslipp gjennom BORIs leverandørkjeder. Det vil si utslipp knyttet til alt av varer og tjenester som selskapet både kjøper inn og selger.

Scope 4: unngåtte utslipp. Dette er klimagassreduksjoner som oppstår ved at en virksomhet muliggjør utslippskutt hos andre aktører gjennom sine produkter, tjenester eller løsninger.

FUNN

SCOPE 1:

For BORI er Scope 1 relativt liten. Dette skyldes at det ikke er utslipp i egen regi. BORI er i hovedsak en tjenesteleverandør, og i BORIs byggevirksomhet kontraheres en entreprenør som setter opp selve bygget i henhold til inngått kontrakt. Utslippene i forbindelse med byggeprosjekter vil således tilhøre entreprenøren og ligge i Scope 3.

År	2022	2023	2024
Type utslipp	CO2 (oppgitt i tonn)	CO2 (oppgitt i tonn)	CO2 (oppgitt i tonn)
GHG	0	0	0

SCOPE 2:

I Scope 2 ligger innkjøpt energi for kontorene i Lillestrøm og på Mysen. Valgte utslippsfaktor er fra NVE, 11 gram CO2e/kWh. Det er en reduksjon i BORIs CO2 utslipp fanget opp gjennom Scope 2. Det skyldes i all hovedsak flyttingen av hovedkontoret i Lillestrøm til mer moderne og energieffektive kontorlokaler. Full gevinst av de nye lokalenes energieffektivitet vil bli synlig ved rapportering for 2025.

BORI har hovedkontor i Lillestrøm og et avdelingskontor på Mysen. Både hovedkontoret og avdelingskontoret er leide lokaler.

År	2022	2023	2024
Type utslipp	CO2 (oppgitt i tonn)	CO2 (oppgitt i tonn)	CO2 (oppgitt i tonn)
Elektrisitet	29,945	31,135	24,51

SCOPE 4:

Scope 4 inneholder dokumentert reduksjon i boligselskapenes CO2-utslipp etter gjennomført rehabiliteringsarbeider. BORI tilbyr boligselskap kartlegging, rådgivning og prosjektledelse ved rehabiliteringsprosjekter, og hjelper kundene med å oppnå best mulig energieffektivitet ut fra prosjektets forutsetninger.

År	2024
Type utslipp	CO2 (oppgitt i kilo)
GHG	3524 (per år)

