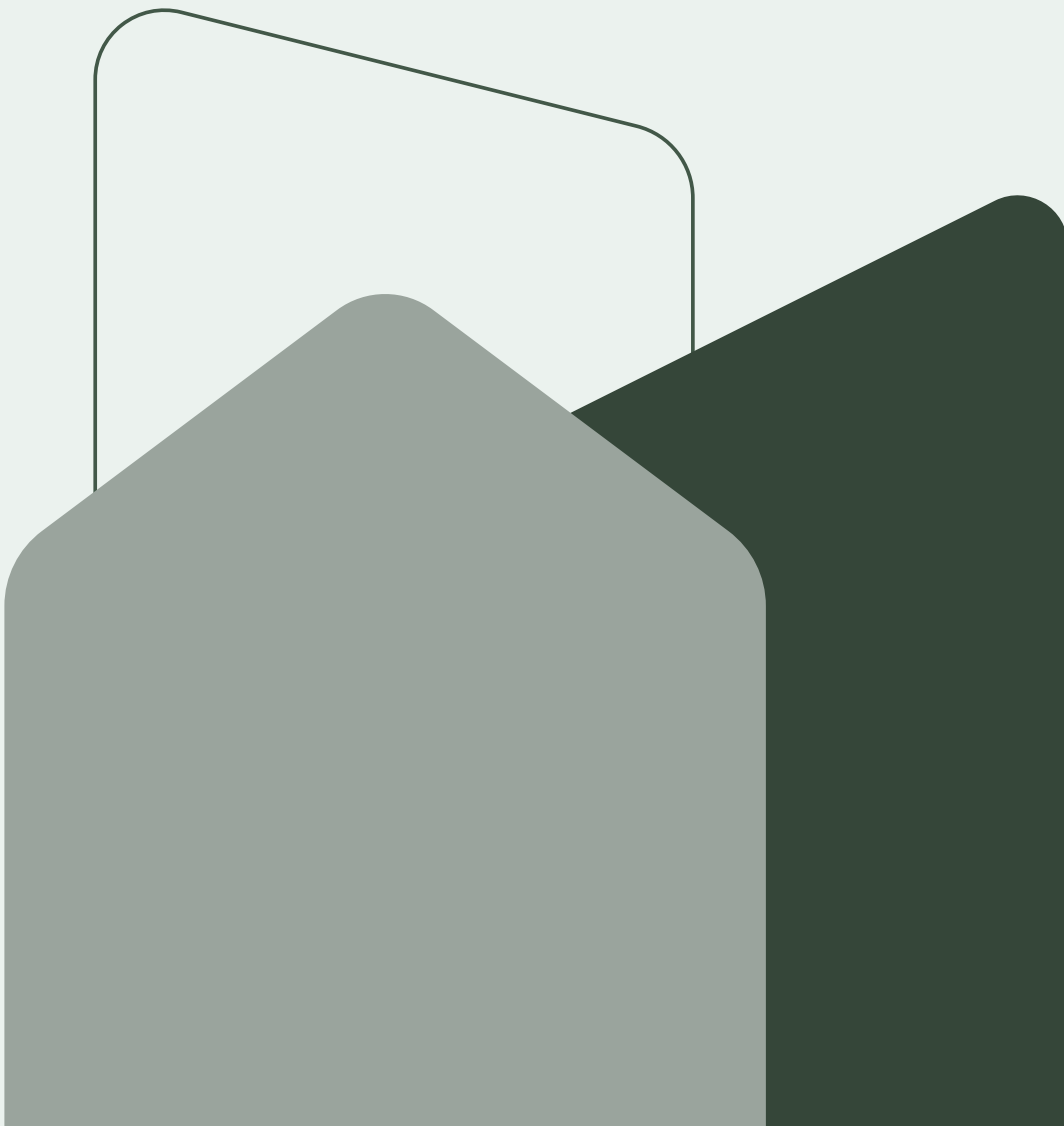




Bærekraftsrapport

2025



ANSVARLIG FORVALTNING FOR NESTE GENERASJON

En fremtidsrettet forvaltning krever mer enn bare vedlikehold; det krever en bevisst retning. I en tid preget av strengere reguleringer og økende miljøkrav, er BORIs rolle som rådgiver viktigere enn noen gang. Vi ser at bærekraft og økonomisk verdi går hånd i hånd, og vårt mål er å omsette grønne ambisjoner til praktiske løsninger som styrker boligselskapene for tiårene som kommer.

Bevaring som viktigste miljøtiltak

I 2025 har BORI et forsterket fokus på vedlikehold og tidsmessig oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Vi mener at det mest bærekraftige bygget ofte er det som allerede er oppført. Gjennom profesjonell rehabilitering og teknisk oppgradering forlenger vi byggenes levetid og reduserer klimagassutslippene. Vår oppgave er å bidra til å transformere dagens boliger slik at de møter morgendagens krav fra norske myndigheter og EU.

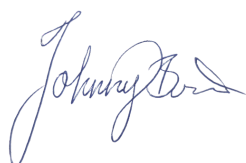
Kompetanse som gir trygghet

For å navigere i et stadig mer komplekst regelverk, stiller BORI med høy formalkompetanse, teknisk innsikt og erfaring. Dette sikrer at de beslutningene styrene tar i dag, er økonomisk bærekraftige og teknisk solide på lang sikt. Som en aktiv deltaker i NBBLs bærekraftsforum, henter vi inspirasjon og kunnskap fra de beste i bransjen.

Handling i hverdagen og lokalsamfunnet

Vår tilnærming handler om mer enn globale mål; den handler om de konkrete tiltakene som merkes lokalt. Gjennom små og store grep i hverdagen – fra energieffektivisering til gode sosiale møteplasser – bidrar vi til å skape trygge og inkluderende nabolag.

Sammen med våre medlemmer og partnere bygger vi robuste lokalsamfunn som står seg over tid. Ved å omsette ambisjoner til faktiske handlinger, sikrer vi at dagens boliger forblir attraktive og bærekraftige hjem for fremtidige generasjoner.



Johnny Brevik
adm.dir. BORI BBL



Henriette Carstensen
salgs- og markedsdirektør

BORIs TILNÆRMING TIL BÆREKRAFTARBEIDET

Styring av bærekraftsarbeidet

Styret i BORI har det overordnede ansvaret for konsernets strategi, mål, risikoprofil og styringssystemer, herunder forhold knyttet til bærekraft. Det operative ansvaret for bærekraftsarbeidet er delegert til administrerende direktør og konsernledelsen, som har ansvar for implementering, oppfølging og integrering av bærekraft i virksomhetens strategi og drift.

Styret har besluttet at bærekraft skal være integrert i hele BORIs verdikjede. Dette innebærer at miljømessige, sosiale og styringsmessige hensyn (ESG) vurderes ved forretningsbeslutninger, med mål om å redusere negativ påvirkning og styrke positive bidrag til miljø, samfunn og økonomi.

Dobbel vesentlighetsanalyse

I tråd med kravene i CSRD og ESRS har BORI tidligere gjennomført en dobbel vesentlighetsanalyse. Analysen har hatt som formål å identifisere:

- **Vesentlige påvirkninger (impacts)** BORI har på miljø og samfunn gjennom egen virksomhet og verdikjeden
- **Vesentlige risikoer og muligheter (risks and opportunities)** som bærekraftsforhold utgjør for BORIs finansielle stilling, resultat og fremtidsutsikter

Analysen dekker hele verdikjeden og omfatter både oppstrøms- og nedstrømsaktiviteter, i samsvar med ESRS-kravene.

Vurderingene er gjennomført for miljømessige (E), sosiale (S) og styringsmessige (G) temaer, og metodikken er tilpasset prinsippene i CSRD og ESRS.

Metodikk for vurdering av vesentlighet

Vesentlige temaer er vurdert og poengsatt på en skala fra 1 til 5 i samsvar med ESRS-metodikk:

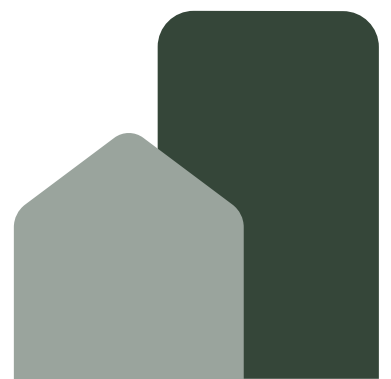
Vurdering av virksomhetens påvirkning (Impact materiality):

- Effektens alvorlighetsgrad
- Omfang og utbredelse
- Grad av irreversibilitet / mulighet for gjenoppretting

Vurdering av påvirkning på virksomheten (Financial materiality):

- Potensiell finansiell effekt
- Sannsynlighet for at risiko eller mulighet inntreffer

Denne tilnærmingen muliggjør en strukturert prioritering av ESG-temaer basert på samlet vesentlighet, i tråd med CSRDs krav til dobbel vesentlighet.



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/etablering

BORI Utleiemegler AS

- Utleie av boliger
- Nedslagsfelt: Romerike og Oslo

Vesentlige bærekraftstemaer

Basert på den doble vesentlighetsanalysen har BORI identifisert følgende åtte vesentlige bærekraftstemaer:

MILJØ (ESRS E):

1. Byggkvalitet, vedlikehold og klimatilpasning
2. Energibruk og energieffektivisering
3. Arealbruk og biologisk mangfold
4. Utslipp og forurensning fra utbygging

SOSIALE FORHOLD (ESRS S):

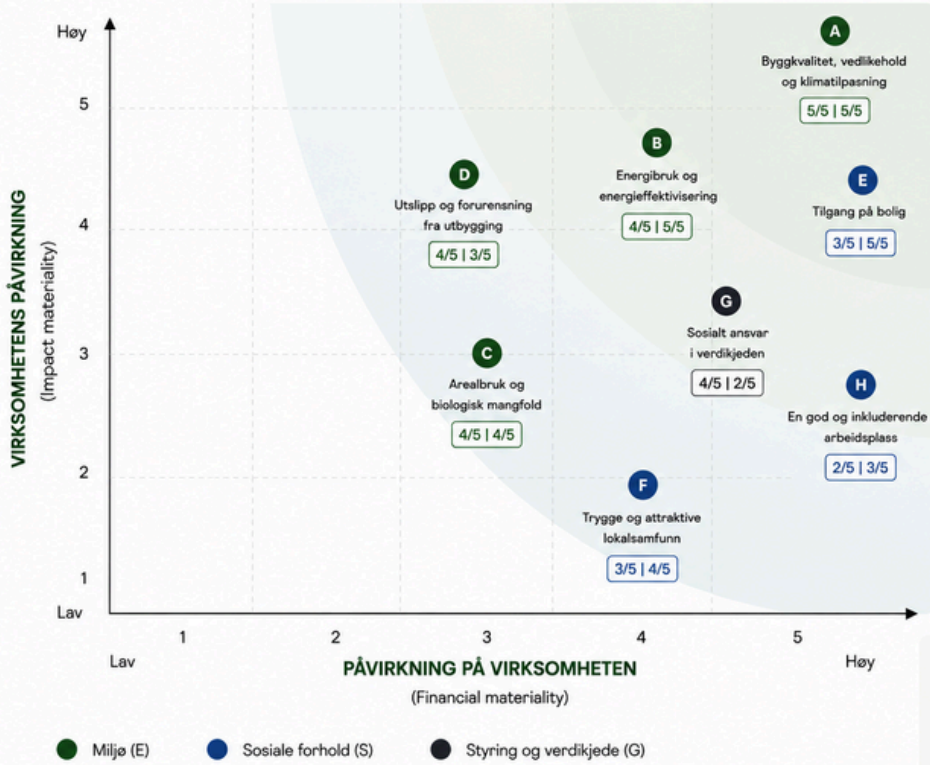
5. Tilgang på bolig (ESRS S4 – Forbrukere og sluttbrukere)
6. Trygge og attraktive lokalsamfunn
7. En god inkluderende arbeidsplass

STYRING OG VERDIKJEDE (ESRS G/S):

8. Sosialt ansvar i verdikjeden

VESENTLIGHETSMATRISSE

Basert på dobbel vesentlighetsanalyse har BORI identifisert og prioritert åtte vesentlige bærekrafts temaer.



HØY PRIORITET
 Stor påvirkning på miljø og samfunn og stor finansiell betydning

MODERAT PRIORITET
 Moderat påvirkning på miljø og/eller moderat finansiell betydning

LAV PRIORITET
 Lav påvirkning på miljø og lav finansiell betydning

i Matrisen viser sammenhengen mellom virksomhetens påvirkning på miljø og samfunn (vertikal akse) og påvirkning på virksomheten (finansiell betydning, horisontal akse). Temaene i øvre høyre hjørne er vurdert som mest vesentlige og har høyest prioritet i vårt bærekraftsarbeid.

VESENTLIGE BÆREKRAFTSTEMAER

Basert på dobbel vesentlighetsanalyse har BORI identifisert og prioritert åtte vesentlige bærekrafts temaer.

TEMA	PÅVIRKNING PÅ VIRKSOMHETEN (Impact materiality)	PÅVIRKNING PÅ VIRKSOMHETEN (Financial materiality)	ESRS
MILJØ (ESRS E)	A Byggkvalitet, vedlikehold og klimatilpasning 4/5	5/5	ESRS E1 ESRS E5
	B Energibruk og energieffektivisering 4/5	5/5	ESRS E1
	C Arealbruk og biologisk mangfold 4/5	4/5	ESRS E4
	D Utslipp og forurensning fra utbygging 4/5	3/5	ESRS E1 ESRS E2
SOSIALE (ESRS S)	E Tilgang på bolig 3/5	5/5	ESRS S3 ESRS S4
	F Trygge og attraktive lokalsamfunn 3/5	4/5	ESRS S3 ESRS S4 ESRS G1
	H En god og inkluderende arbeidsplass 2/5	3/5	ESRS S1
STYRING OG VERDIKJEDE (ESRS G)	G Sosialt ansvar i verdikjeden 4/5	2/5	ESRS S2

SCOREFORKLARING

- 1 = Lav
- 2 = Lav til moderat
- 3 = Moderat
- 4 = Høy
- 5 = Svært høy

Første score viser påvirkning på miljø og samfunn (impact). Andre score viser påvirkning på virksomheten (finansiell betydning).

i Temaene i øvre rader er vurdert som mest vesentlige og har høyest prioritet i vårt bærekraftsarbeid.

BORIs SATSNINGSOMRÅDER BASERT PÅ VESENTLIGHETSANALYSEN

Miljø (ESRS E)

Byggkvalitet, vedlikehold og klimatilpasning

BORI påvirker miljøet gjennom utvikling, forvaltning og rehabilitering av boligbygg. Høy byggkvalitet, godt vedlikehold og klimatilpasning er sentrale virkemidler for å redusere ressursbruk, utslipp og bidrar samtidig til å forlenge levetiden til eksisterende bygningsmasse i tråd med prinsippene for sirkulær økonomi.

Klimaendringer og økt forekomst av ekstremvær representerer en fysisk klimarisiko for BORI og selskapets forvaltningsportefølje. Manglende klimatilpasning kan medføre økte vedlikeholdskostnader, skade på eiendom og redusert boligverdi. Samtidig representerer investeringer i klimatilpasning og rehabilitering betydelige forretningsmuligheter, blant annet gjennom økt etterspørsel etter rådgivning, prosjektledelse og finansielle løsninger.

Energibruk og energieffektivisering

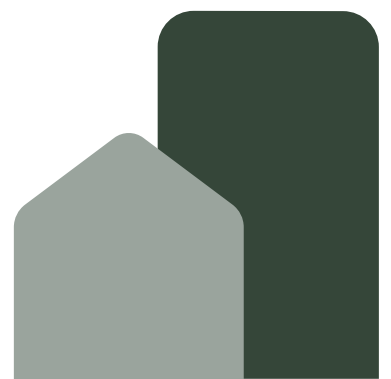
Energibruk i bygg er et vesentlig miljøtema både når det gjelder påvirkning og finansiell risiko. BORI påvirker energibruken gjennom materialvalg, tekniske løsninger, rehabiliteringsprosjekter og rådgivning til boligselskaper.

Økte energipriser, regulatoriske krav og forventet kraftunderskudd innebærer en vesentlig risiko dersom energieffektivitet ikke ivaretas. Samtidig representerer energieffektive boliger en mulighet gjennom lavere driftskostnader, bedre finansieringsvilkår og økt attraktivitet i boligmarkedet.

Rehabilitering og energieffektivisering som strategisk satsing

Som et direkte tiltak for å redusere energibruk og miljøpåvirkning i verdikjeden har BORI utviklet tjenesten «Grønn rehabilitering». Tjenesten er en helhetlig løsning som omfatter energikartlegging, tilstandsvurdering, forprosjekt og gjennomføring av energieffektive tiltak.

Bygninger står for en betydelig andel av Norges samlede energiforbruk, og oppgradering av eksisterende bygningsmasse er identifisert som et område med stor positiv påvirkning. BORI har derfor etablert mål om å måle oppnådd energieffektivisering fra rehabiliteringsprosjekter. Fra og med rapporteringsåret 2024 inngår disse effektene i konsernets scope 4-rapportering. I 2025 gjennomførte BORI to rehabiliteringsprosjekter innenfor dette konseptet.



Sosiale forhold (ESRS S)

Tilgang på bolig

Tilgang til bolig er et vesentlig sosialt tema for BORI. Gjennom utvikling av rimelige kvalitetsboliger, forkjøpsrett og alternative boligkjøpsmodeller bidrar BORI til økonomisk inkludering og sosial mobilitet, særlig for førstegangskjøpere og unge husholdninger.

Økte byggekostnader, renteøkninger og markedsvolatilitet representerer finansiell risiko knyttet til videre utvikling av rimelige boliger. Samtidig gir demografisk utvikling og etterspørsel i BORIs geografiske nedslagsfelt muligheter for videre utvikling av inkluderende boligmodeller tilpasset fremtidige behov.

Trygge og attraktive lokalsamfunn

BORI bidrar til utvikling av trygge og attraktive lokalsamfunn gjennom helhetlig bolig- og områdeutvikling, inkludert infrastruktur, grøntområder og felles møteplasser. God samhandling med lokale myndigheter og interessenter er avgjørende for å redusere sosial risiko og sikre langsiktig verdiskaping.

Mangelfull planlegging kan medføre omdømmerisiko og sosiale utfordringer, mens en ansvarlig tilnærming gir muligheter for økt eiendomsverdi, styrket omdømme og økt medlemslojalitet.

Forkjøpsrett og alternative boligkjøpsmodeller

BORI arbeider aktivt for å øke tilgangen til boligeierskap. Medlemmene har forkjøpsrett til over 13 400 boliger i tilknyttede borettslag, samt til nybygde boliger utviklet av BORI eller samarbeidspartnere.

I 2025 fikk medlemmene tilbud om 72 nye boliger på forkjøpsrett. Tilbudet har vært lavere enn tidligere år grunnet generell lavere byggeaktivitet i hele bransjen.

Gjennom eierskap i LeieEie AS tilbyr BORI også boligkjøpsmodeller som LeieEie og DelEie, som reduserer terskelen for boligeierskap for grupper med begrenset egenkapital.

I 2025 har det ikke vært tilbudt leiligheter gjennom LeieEie/DelEie da BORI ikke har hatt byggeprosjekter i egen regi. BORI må fortsette å jobbe mot målet om å kunne tilby 10 % av samtlige leiligheter i egne byggeprosjekter gjennom LeieEie eller DelEie.

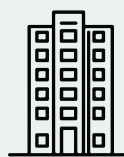
Mål



500

nye boliger på forkjøpsrett for medlemmer innen 2029

Mål



10 %

av samtlige leiligheter i egne byggeprosjekter gjennom LeieEie eller DelEie

KLIMAREGNSKAP

Klimaregnskapet er et sentralt verktøy for å kartlegge, forstå og redusere virksomhetens klimagassutslipp. Regnskapet er strukturert i tråd med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen), som deler utslipp inn i Scope 1, 2 og 3. I tillegg har BORI valgt å rapportere på Scope 4, som omfatter unngåtte utslipp.

Scope 4 er et relativt nytt begrep og synliggjør klimagassreduksjoner som oppstår når en virksomhet bidrar til utslippskutt hos andre aktører gjennom sine tjenester og løsninger. For BORI gjelder dette særlig effekten av rehabiliterings- og energieffektiviseringstiltak som gjennomføres i boligselskapene vi forvalter.

BORI har i denne rapporteringen valgt å kartlegge og rapportere utslipp og effekter innen Scope 1, Scope 2 og Scope 4.

Avgrensning av Scope 3

BORI har per i dag ikke utarbeidet et fullstendig klimaregnskap for Scope 3, som omfatter indirekte utslipp i verdikjeden, herunder utslipp knyttet til leverandører samt varer og tjenester som kjøpes og selges.

Bakgrunnen for dette er todelt: For det første er datagrunnlaget for Scope 3 fortsatt umodent. Tilgjengelig informasjon er i hovedsak basert på finansiell data og generiske utslippsfaktorer, og det foreligger i begrenset grad pålitelig, aktivitetsbasert klimadata fra leverandører i verdikjeden. Det finnes heller ikke fullt ut standardiserte eller ensartede rapporteringsmetoder på dette området. Dette gjør det krevende å etablere et realistisk og presist Scope 3-regnskap som gir et korrekt bilde av faktiske utslipp.

For det andre er BORI per i dag ikke omfattet av lovpålagt krav om rapportering på Scope 3. I

henhold til gjeldende norske rapporteringskrav og EUs bærekraftsregelverk (CSRD), er det primært større virksomheter som er underlagt krav om omfattende rapportering av indirekte utslipp i verdikjeden.

På bakgrunn av dette har BORI valgt å ikke inkludere Scope 3 i klimaregnskapet nå, men vil vurdere utvidet rapportering dersom datakvalitet, tilgjengelige metoder eller regulatoriske krav endrer seg over tid.

Forklaringer

Scope 1

Direkte klimagassutslipp fra kilder som er eid eller kontrollert av virksomheten, for eksempel utslipp fra forbrenning av drivstoff i kjøretøy, kjeler eller ovner.

Scope 2

Indirekte klimagassutslipp knyttet til kjøp av energi, som elektrisitet, fjernvarme, damp eller kjøling.

Scope 3

Andre indirekte utslipp som oppstår i virksomhetens verdikjede, herunder utslipp fra leverandører og fra varer og tjenester som virksomheten kjøper inn eller selger.

Scope 4 – unngåtte utslipp

Klimagassreduksjoner som oppstår når en virksomhet muliggjør utslippskutt hos andre aktører gjennom produkter, tjenester eller løsninger.

FUNN

SCOPE 1:

BORIs utslipp innen Scope 1 er svært begrensede. Dette skyldes at virksomheten i hovedsak er en tjenesteleverandør, og ikke har direkte utslipp fra egen drift. I BORIs byggevirksomhet er det entreprenør som står for selve byggingen i henhold til kontrakt, og utslipp knyttet til byggeprosjekter tilhører derfor entreprenøren. Disse utslippene inngår dermed i entreprenørens Scope 1 og i BORIs Scope 3.

År	2023	2024	2025
Type utslipp	CO2 (oppgitt i tonn)	CO2 (oppgitt i tonn)	CO2 (oppgitt i tonn)
GHG	0	0	0

SCOPE 2:

Scope 2 omfatter innkjøpt elektrisitet til BORIs kontorlokaler i Lillestrøm og på Mysen. Det er benyttet utslippsfaktor fra NVE på 11 gram CO₂e/kWh.

BORI har hatt en reduksjon i utslipp innen Scope 2, hovedsakelig som følge av flyttingen av hovedkontoret i Lillestrøm til mer moderne og energieffektive lokaler. Begge kontorlokaler er leide arealer.

År	2022	2023	2024	2025
Type utslipp	CO2 (oppgitt i tonn)	CO2 (oppgitt i tonn)	CO2 (oppgitt i tonn)	CO2 (oppgitt i tonn)
Elektrisitet	29,945	31,135	24,51	9,56

SCOPE 4:

Scope 4 viser dokumenterte reduksjoner i boligselskapenes CO₂-utslipp som følge av gjennomførte rehabiliterings- og energieffektiviseringstiltak. BORI tilbyr kartlegging, rådgivning og prosjektledelse for boligselskaper, med mål om å oppnå best mulig energieffektivitet tilpasset hvert enkelt prosjekt.

År	2024	2025
Type utslipp	CO2 (oppgitt i kilo)	CO2 (oppgitt i kilo)
Besparelse	3524 (per år)	2968 (per år)