

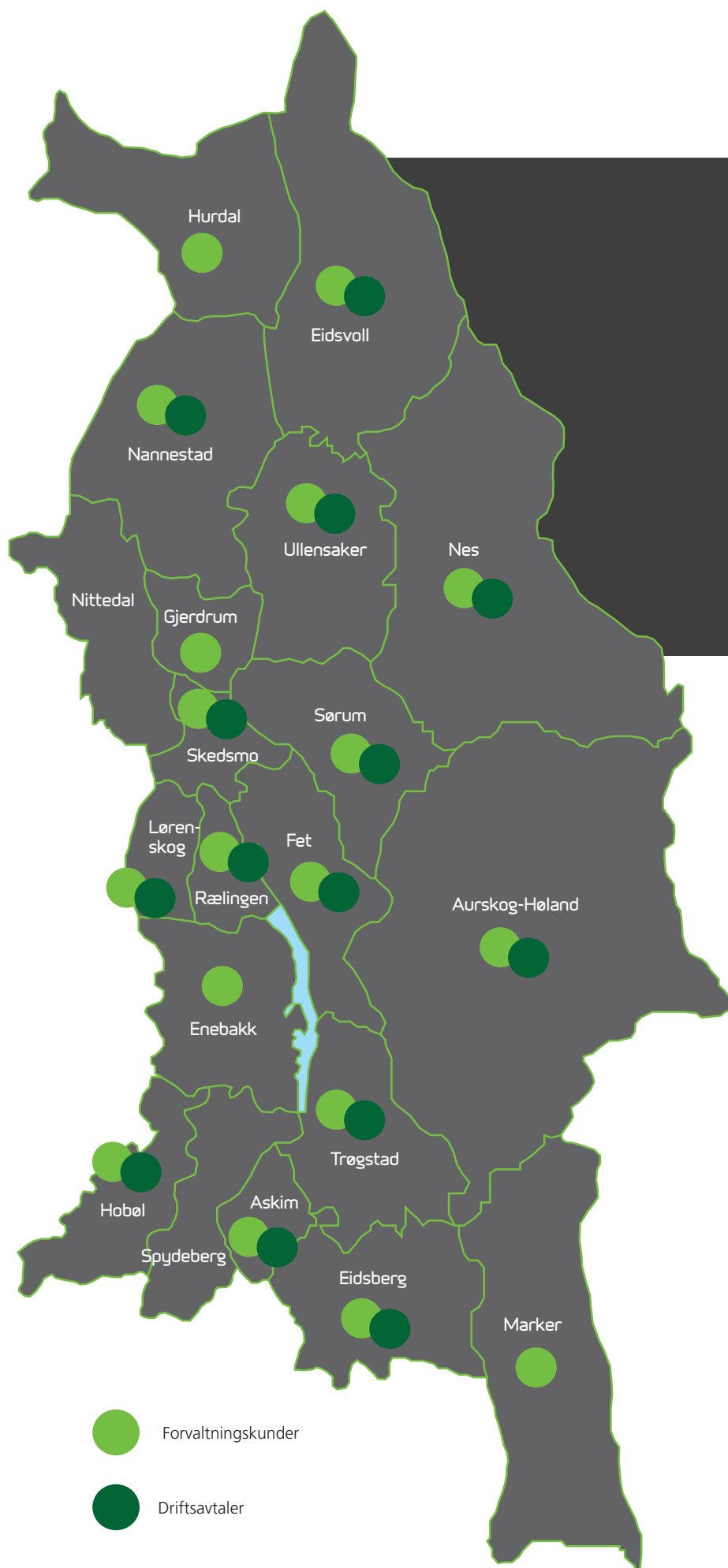


# Årsrapport 2014

## Primær- marked

Fra 1.1.2015 leverer BORI tjenester knyttet til etablering av boligselskap og forretningsførsel også nasjonalt.

Bori sitt primærmarked er Romerike og Indre Østfold.



# Innhold

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| <b>4</b>  | Adm. direktør               |
| <b>6</b>  | BORI – Nøkkelfakta 2014     |
| <b>7</b>  | BORI – organisasjonskart    |
| <b>8</b>  | Styrets beretning           |
| <b>12</b> | Administrasjonens beretning |
| <b>17</b> | Resultatregnskap            |
| <b>18</b> | Balanse                     |
| <b>20</b> | Kontantstrømanalyse         |
| <b>22</b> | Regnskapsprinsipper         |
| <b>24</b> | Noter                       |
| <b>33</b> | Revisors beretning          |



## Nye tjenester – nasjonalt samarbeid med lokal forankring, og tilpasninger til fremtiden

I 2014 har vi lagt ned et betydelig arbeid for å videreutvikle våre tjenester, spesielt tjenester innen megling og finans. I tillegg er organisasjonen og selskapsstrukturen tilpasset fremtiden. I BORI Utbygging AS er det ansatt assisterende direktør og bygget opp et ingeniørkorps med høy kompetanse innen bygging av nye boliger og rehabilitering.

### Nye forretningsområder

I løpet av 2014 er det lagt ned mye arbeid i å utvikle nye forretningsområder med tilhørende tjenester. BORI og Nedre Buskerud Boligbyggelag har i løpet av året samarbeidet tett med å forberede etablering av banktjenester. Vi har de siste årene sett at overskuddet i norske banker har vært svært høyt. Deler av bankenes overskudd hentes fra våre medlemmer og eiere, og forvaltede boligselskap. BORI sammen med Nedre Buskerud Boligbyggelag ønsker at større deler av det overskuddet som i dag går til eierne av bankene skal gå tilbake til våre medlemmer gjennom etablering av egen bankvirksomhet. Vi har derfor gått sammen om å søke bankkonsesjon. Det er ansatt banksjef og en medarbeider for å etablere banken når konsesjon mottas.

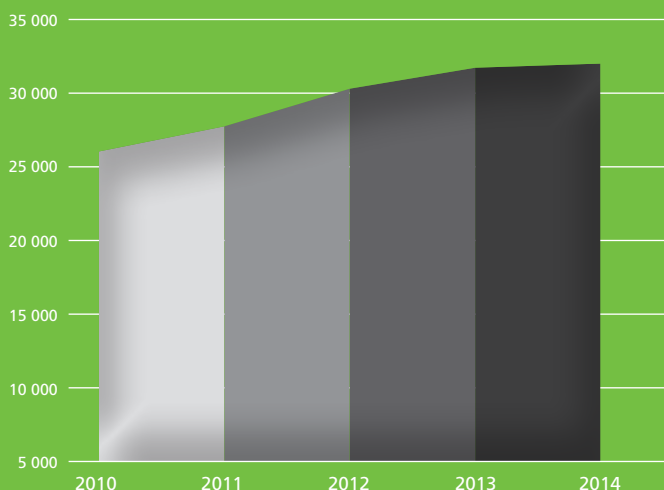
BORI fikk gjennom fusjon med Indre Østfold Boligbyggelag eiendomsmeglertjeneste gjennom franchiseavtalen med PRIVATmegleren. Dette konseptet er vi svært fornøyd med. I 2014 har vi derfor videreutviklet eiendomsmeglertjenesten. Vi er nå deleier i 5 PRIVATmegler kontorer i Mysen, Askim, Ski, Nesodden og Drøbak. I tilknytning til dette samarbeidet har

vi inngått en nasjonal avtale med PRIVATmegleren-kjeden for leveranse av tjenester knyttet til etablering av boligselskap, og forretningsførsel når prosjektet innflyttes. Dette er et samarbeid som både vi og PRIVATmegleren har store forventninger til. I tillegg har vi jobbet med etablering av BORI Utleiemegleren AS slik at våre medlemmer i fremtiden skal kunne leie ut boligen sin på en trygg måte. Det er ansatt administrerende direktør i BORI Utleiemegleren AS og vi tar sikte på å lansere tilbudet i løpet av 2015.

### Organisasjonsendring og kostnadstilpasning

I 2014 ble organisasjonen i BORI gjennomgått for ytterligere å redusere de administrative kostnadene og å tilpasse tjenestene til fremtidig konkurranse. Det ble besluttet å virksomhetsoverdra driftsavdelingen i BORI til BORI Drift og Boservice AS. I dette selskapet er kostnadene betydelig redusert og tilpasset konkurrentenes kostnadsnivå på en rekke områder. Dette er helt nødvendig for å møte både de seriøse og de useriøse lavkost-selskapene som leverer tilsvarende tjenester. Noen av våre kunder har forsøkt ulike konkurrenter, men flere har kommet tilbake til BORI.

## GJENNOMSNIITTLIG KVM. PRIS PÅ TILKNYTTETE BOLIGER PÅ ROMERIKE:



Salget av nye driftstjenester var positivt i 2014 samtidig som en del eldre avtaler er reforhandlet eller faset ut. I sum har dette medført redusert omsetning.

BORI ble ISO 9001 sertifisert i 2013. Dette har ytterligere økt kvaliteten på våre tjenester og redusert ressursbruken. I tillegg har det frigjort administrative ressurser. Det ble derfor gjennomført en organisasjonstilpasning i slutten av 2014 der de økonomiske effektene av dette arbeidet nå er tatt ut. Effekten vil gjøre seg gjeldende i 2015.

### Kompetanseøkning i BORI Utbygging AS

I BORI Utbygging AS er det ansatt assisterende direktør og bygget opp et høyt kompetansemiljø innen nybygging og rehabilitering av boliger. Vi har nå høy kompetanse og kapasitet til å påta oss større og flere nybyggingsprosjekter, og flere større rehabiliteringsprosjekter.

### Økonomisk resultat – påvirket av eldre byggeprosjekter

Det økonomiske resultatet i BORI og BORI konsern bærer i 2014 preg av investering i fremtidige forretningsområder, rydding i eldre byggeprosjekter,

kostnader til omorganisering og lavere omsetning av driftstjenester enn forventet. Det har gjennom året blitt lagt ned en del ressurser både internt og fra eksterne for å utarbeide nødvendig beslutningsunderlag for blant annet banketablering. Denne fasen er nå over og vi har startet selve etableringen. Vi har i løpet av året avsluttet de siste økonomiske forholdene rundt noen eldre, mindre vellykkede byggeprosjekter. Enhver omstilling har et kostnadselement. Disse forholdene sammen med noe lavere omsetning av driftstjenester preger det økonomiske driftsresultatet for 2014. Den underliggende driften er imidlertid tilfredsstillende. Vi regner derfor med at vi i 2015 får et normalt resultat tilsvarende for årene 2012 og 2013 som var økonomisk svært gode. Det økonomiske resultatet i BORI ble for 2014 4,2 mill. kr. mot 12,5 mill. kr før skatt i 2013. For BORI konsern ble resultatet 5 mill. kr. mot 25 mill. kr. før skatt i 2013.

### Boligmarkedet – fortsatt oppadgående priser

Boligmarkedet har gjennom hele 2014 vært tilfredsstillende. Prisøkningen er ikke like stor som de foregående 4 årene, men fortsatt ser vi at kvadrat-

meterprisen på tilknyttede boliger i BORI går opp. Vi har solgt godt i våre prosjekter både på Metro, Nitteberg og Råholt. Planleggingen av nye prosjekter har hatt høy fokus gjennom året. Det vil derfor bli salgsstart på flere prosjekter i løpet av 2015.

Vi ser av ovenstående diagram at det har vært en positiv verdistigning for de som har kjøpt og bor i boliger BORI har bygget.

Jeg vil takke våre kunder og ansatte for at vi har oppnådd et godt år i 2014!

Lillestrøm, 27. april 2015

*Johnny Brevik*  
Johnny Brevik  
Adm. direktør

# Nøkkelfakta 2014

Antall medlemmer ved årets slutt var 34.547

BORI-konsernet fikk et resultat før skatt på 5,04 millioner kroner.

Egenkapitalen var ved årets slutt på 173,7 millioner kroner.

BORI-konsernets samlede omsetning var ved årets slutt 235 millioner kroner.

BORI-konsernet sitter på tomtereserver som vil gi ca. 1.300 boliger.

Ved omsetning av tilknyttede BORI-leiligheter på Romerike, ble forkjøpsretten benyttet ved 14% av salgene.

BORI-konsernet forvalter 17.575 boliger, 13.434 av disse er i BORI-tilknyttede borettslag.

BORI-konsernet hadde 85 ansatte ved utgangen av 2014.

Medlemskontingent fra 1.1.2015: voksen kr. 350,- pr. år og barn/ungdom kr. 175,- pr. år (t.o.m. året de fyller 20).

Et detaljbilde fra Vardeåsen Felt F Sameie.

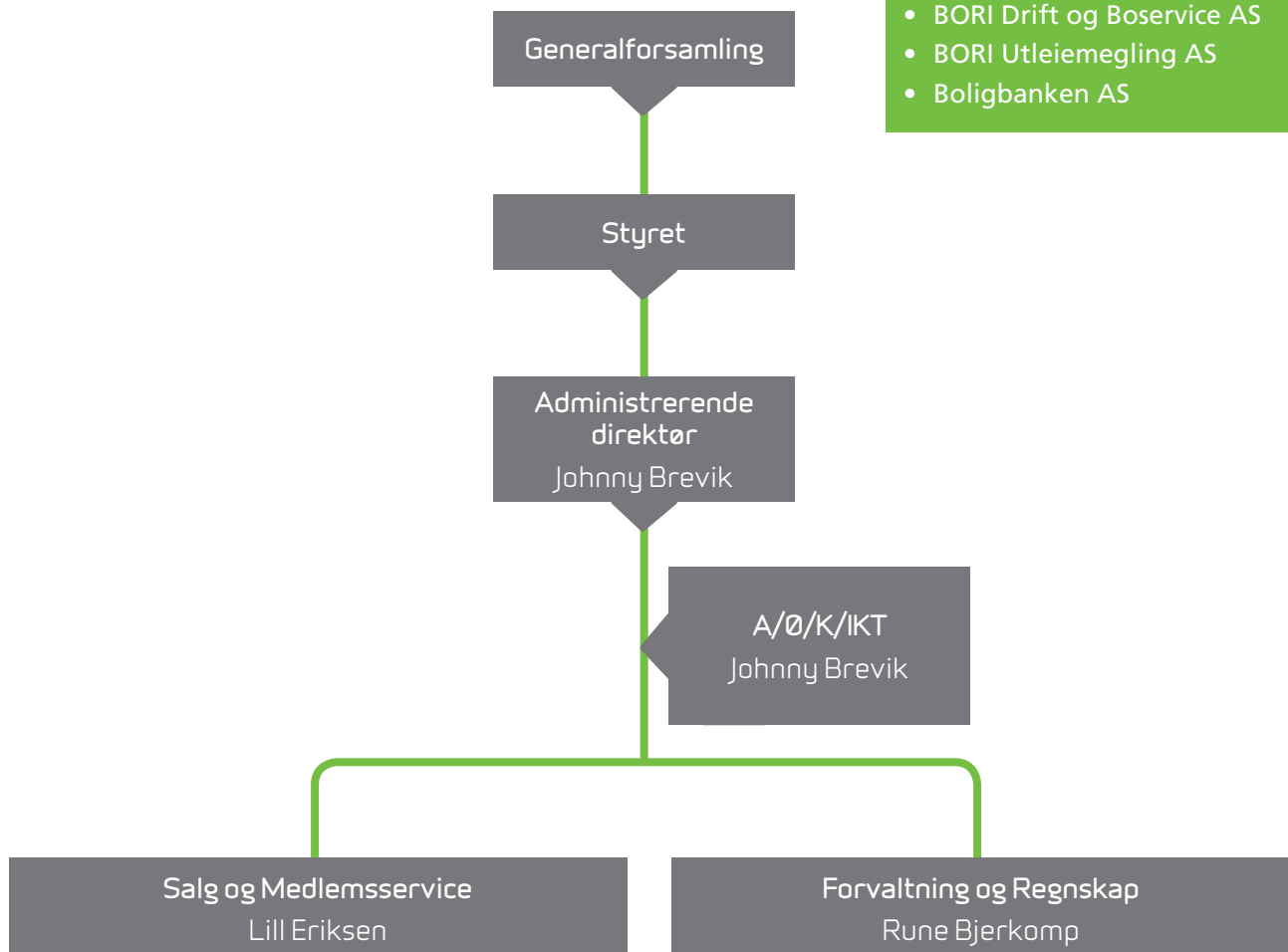


# BORI BBL – Organisasjonskart

Fra 1.1.2015

Selskap underlagt BORI BBL  
med egne ansatte:

- BORI Utbygging AS
- BORI Drift og Boservice AS
- BORI Utleiemegling AS
- Boligbanken AS







«Jeg er spesielt fornøyd med vår rådgiver hos Bori pga hennes tilgjengelighet, samt den faglige kompetansen jeg opplever Bori besitter.»

Thomas Lund,  
styreleder pr. 31.12.14,  
Vardeåsen Felt F Sameie

## Nye tjenester og nasjonale leveranser

BORIs hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene, forvalte boliger for medlemmene og andre, og å tilby andre boligrelaterte tjenester. Megler-, og ikke minst banktjenester er typiske boligrelaterte tjenester, og i 2014 har BORI forberedt grunnlaget for også å levere banktjenester.

I slutten av 2014 inngikk BORI avtale med PRIVATmegleren AS om leveranse av tjenester knyttet til etablering av boligselskap og forretningsførsel til nybyggprosjekter nasjonalt. Med denne avtalen har BORI gått fra å levere regionalt til også å levere nasjonalt.

### VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSTED

BORI BBL er et boligbyggelag som eies av medlemmene. Foretakets hovedkontor ligger i Lillestrøm, Skedsmo kommune. Foretaket har også kontorer på Jessheim og i Mysen.

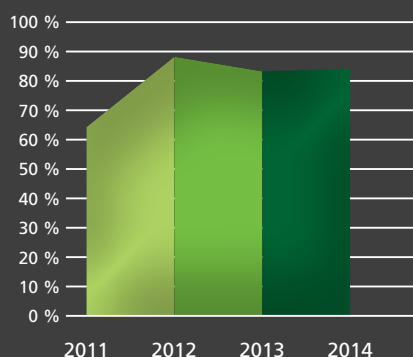
BORI er eiendomsutvikler og totalleverandør av boligrelaterte tjenester, herunder etablering av boligselskap, forretningsførsel, driftstjenester og tekniske tjenester til borettslag og sameier.

BORI-konsernet omfatter BORI BBL som morselskap med datterselskaper, som i henhold til regnskapsloven avlegger konsernregnskap. BORI BBL og datterselskapene er verktøy for å sikre økonomi og kompetanse for å yte kvalitet og gode tilbud til medlemmene.

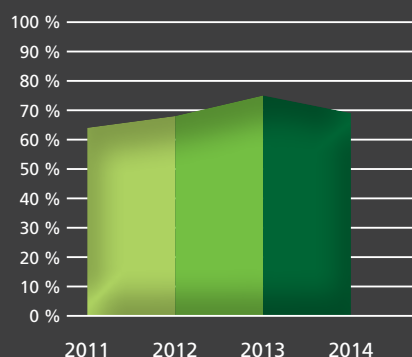
BORI hadde 34 547 medlemmer ved utgangen av 2014. I løpet av 2014 fikk BORI 1 398 nyinnmeldte medlemmer.



### KUNDETILFREDSHET – EIENDOMSFORVALTNING:



### KUNDETILFREDSHET – DRIFTSTJENESTER:



### BYGGEVIRKSOMHETEN

All prosjektutvikling og utbygging i BORIs egen regi skjer gjennom datterselskapene BORI Utbygging AS og EBL Prosjekt AS.

Nyboligmarkedet tok seg opp i 2014 etter en rolig periode høsten 2013. Første byggetrinn på Grindatunet på Råholt ligger ute for salg og byggingen starter før sommeren 2015. Bygging av første trinn på Lillestrøm Panorama på Kjeller er i gang og forventes overlevert i fjerde kvartal 2015. Trinn 4 og 5 i Lørenskog Sentrum Bolig AS (Metro) er under bygging og forventes overlevert i tredje kvartal 2015.

Det er planlagt salgsstart på Guderud-kvartalet i Askim og Eventyrli i Rælingen i løpet av 2015. Nye byggetrinn på Lillestrøm Panorama og i Lørenskog Sentrum Bolig forventes lagt ut for salg i løpet av 2015.

BORI har flere prosjekter i ulike utviklingsstadier som vil bli lagt ut for salg de nærmeste årene.

### FORRETNINGSFØRSEL

BORI BBL hadde pr 31.12.2014 forretningsføreravtaler med 389 bolig-selskaper med til sammen 17.575 boliger. Porteføljen består av tilknyttede

borettslag, frittstående borettslag, boligstiftelser, boligsameier og kombinerte sameier.

BORIs årlige kundeundersøkelse blant styremedlemmer i boligselskapene bekrefter at BORIs rådgivere og regnskapskonsulenter leverer forretningsfører tjenester av høy kvalitet til kundenes tilfredshet.

PRIVATmegleren AS ønsker å styrke sin posisjon som eiendomsmeglerkjede i boligprosjektmarkedet, og har valgt BORI som nasjonal samarbeidspart. Franchiseavtale med PRIVATmegleren AS ble inngått i slutten av 2014, og BORI ser fram til å samarbeide med prosjektmeglerne hos PRIVATmegleren AS og å tilby leveranser av BORIs tjenester regionalt og nasjonalt.

### MEDLEMSFORDELER

Den primære medlemsfordelen i BORI, er forkjøpsretten til boliger. 138 medlemmer har benyttet forkjøpsrett i forbindelse med 1003 omsetninger av brukte boliger i tilknyttede borettslag i 2014.

BORI samarbeider med Boligbygge-lagenes Partner AS om å fremforhandle gode medlemsfordeler som gjelder for alle medlemmene uavhengig av

boform. BORIs hovedformål er å skaffe medlemmene bolig, men det skal lønne seg å være medlem både for de som har dekket sitt boligbehov gjennom BORI, og for de som er medlemmer med tanke på fremtidig eget, eller nær families boligbehov. Særlig populære er tilbudene om rabatterte varer/tjenester innen kultur og byggevarer.

### DRIFTSTJENESTER

BORIs datterselskap BORI Drift og Boservice AS (tidligere avdeling BORI Drift, datterselskap fra 1.1.2015) leverer tjenester til kunder i næringslivet og det offentlige i tillegg til borettslag og sameier. Leveransene ytes dels ved egenproduksjon og dels ved bruk av underleverandører. På denne måten kan BORI yte alle former for etterspurte driftstjenester.

Etablering av BORI Drift og Boservice AS som eget selskap er et ledd i en spisset satsing på å videreutvikle kvalitet og tjenestetilbud innen driftstjenester.

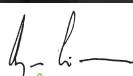
### EIENDOMSMEGLING

Det ble i 2014 omsatt 134 boliger gjennom BORIs eiendomsmegler-virksomhet i Mysen og Askim. Virksomheten utøves under franchise-avtale med PRIVATmegleren AS.

Lillestrøm, 31.desember 2014/27.april 2015

# I styret for BORI BBL



  
**Åge Lien**  
Styreleder

  
**Grete Orderud**  
Nestleder

  
**Harald Ryen**  
Styremedlem

  
**Irmelin Høisæther**  
Styremedlem

PRIVATmegleren AS er eiendoms-  
meglerkjeden til Nordea bank Norge ASA.

I 2014 har BORI kjøpt 54% av aksjene  
i eiendomsmeglerselskapet Sydvest  
AS og utvider således eiendomsmegler-  
virksomheten ytterligere, samtidig som  
egen eiendomsmeglervirksomhet skilles  
ut i eget aksjeselskap.

BORI har i tillegg en eierandel på 25%  
i Romeriksmegleren AS

## **BANKTJENESTER**

Finansiering er en viktig tjeneste koblet  
tett mot bolig tjenester for øvrig. På  
tross av svært lav styringsrente, er  
bankene i markedet avventende med  
å redusere sine rentenivåer. Det erfares  
at bankene henter ut uforholdsmessig  
høye rentemarginer, noe som motiverer  
for å utvikle andre løsninger til gevinst  
for medlemmene og boligselskapene.

BORI har etter hvert bygget seg opp en  
sterk finansiell stilling, sammen med en  
jevnt økende medlemsportefølje. Dette  
gjør at BORI har styrke til å etablere  
egget finansforetak, på linje med andre  
større boligbyggelag.

BORIs styre har vedtatt at BORI skal  
etablere bankvirksomhet med tilhørende  
tjenester til forvaltede boligselskap.  
Arbeidet med å etablere banken er godt  
i gang, og BORI ser fram til å kunne tilby  
sine forvaltede lag gode banktjenester  
levert fra medlemmenes egen bank.

## **REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET**

Driftsinntektene ble kr 108 069 597 for  
BORI og kr 235 104 400 for BORI-  
konsern. Årsresultatet ble kr 2 538 823  
for BORI og kr 3 414 463 for BORI-  
konsern.

Årets resultat på kr 2 538 823 foreslås  
ført mot annen egenkapital.

BORIs frie egenkapital utgjør pr  
31.12.2014 kr 132 179 684. Selskapets  
andelskapital utgjør pr 31.12.2014  
kr 13 906 497. Selskapets totale  
egenkapital utgjør kr 146 086 181  
pr 31.12.2014.

BORI-konsernets frie egenkapital utgjør  
pr 31.12.2014 kr 158 852 964. Konser-  
nets total kapital utgjør pr 31.12.2014  
kr 173 756 802.

## **FINANSIELL RISIKO**

BORI har ikke eksterne lån på driften i  
noen selskap. BORI har kun byggelån.  
I sum har BORI-konsern en svært lav  
samlet økonomisk risiko.

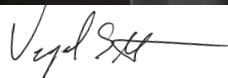
## **ANSATTE, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING**

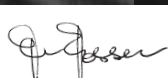
Ved utgangen av 2014 var antallet  
ansatte i BORI 73. I tillegg kommer  
BORI Utbygging AS og Indre Østfold  
Boservice AS med til sammen 12  
ansatte. Totalt i BORI-konsernet er det  
85 ansatte. Det har i løpet av 2014  
vært arbeidet med vekst og effektiv-  
isering, samkjøring av organisasjonene  
etter fusjon med INDBO og UBBL i  
2013, kostnadsbesparende tiltak og  
utvikling av organisasjonen.

BORI har et arbeidsmiljøutvalg i  
samsvar med arbeidsmiljølovens  
bestemmelser. Det er etablert bedrifts-  
helsetjeneste og gode pensjons- og  
forsikringsordninger. BORI er en  
IA-bedrift, som arbeider aktivt med  
å redusere og forebygge sykefravær.  
Arbeidsmiljøet anses som godt. Det  
har ikke vært personulykker i selskapet  
i 2014. Totalt sykefravær viser 10,5%.



  
**Bjørn Erik Børresen**  
 Styremedlem

  
**Vegard Sletten**  
 Styremedlem

  
**Per Fosser**  
 Styremedlem

  
**Line Røstad Fjeldberg**  
 Ans. repr.

  
**Therese Grønnestad Skare**  
 Ans. repr.

Hovedtyngden av sykefraværet er langtidsfravær som ikke er arbeidsrelatert, og kan i all hovedsak henføres til de mest utsatte yrkene; blant annet renhold. Det arbeides målrettet med å redusere sykefraværet.

BORI følger likestillings-, diskriminerings- og tilgjengelighetslovens bestemmelser. Av de totalt 85 ansatte er det 50 kvinner og 35 menn. I ledergruppen på 5 personer er det 2 kvinner og 3 menn. I BORIs styre på 9 personer er det 4 kvinner og 5 menn.

### MILJØ

BORI forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad. BORI legger vekt på å følge de lover og regler for miljø som gjelder virksomheten, og har som mål å ikke drive virksomhet som i særlig grad forurensrer eller skader det ytre miljøet.

### SAMFUNNSENNGASJEMENT

BORI utøver sitt primære samfunnsengasjement som regional samfunnsutvikler. BORI bistår dessuten gjennom lokale sponsoravtaler innenfor kultur og idrett, bistand til veldedige formål m.m.

### STYRET

Styreleder: Åge Lien  
 Styremedlem (nestleder): Grete Orderud  
 Styremedlem: Harald Ryen  
 Styremedlem: Irmelin Høisæther  
 Styremedlem: Bjørn Erik Børresen  
 Styremedlem: Vegard Sletten  
 Styremedlem: Per Fosser  
 Styremedlem (ansattes representant): Line Røstad Fjeldberg  
 Styremedlem (ansattes representant): Therese Grønnestad Skare

### FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2014. Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er tilstede og lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling. BORI har en solid posisjon i sitt primære nedslagsfelt, en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse.

### DISPONERING AV ÅRSRESULTATET

Årets resultat kr 2 538 823 foreslås ført mot annen egenkapital.

Styret takker medlemmene for bred oppslutning, og takker samtidig ledelsen og ansatte i BORI for motivert og engasjert innsats gjennom et begivenhetsrikt år.



## Medlemsorganisasjonen BORI 2014

### **VISJON: ØNSKET AV KUNDEN – LEVERT AV BORI**

BORI skal etterstrebe å levere det våre kunder ønsker seg av boligrelaterte tjenester, og BORI skal være den foretrukne leverandør.

BORIs hovedformål er å skaffe boliger til medlemmene, forvalte boliger for medlemmene og andre, og å tilby andre boligrelaterte tjenester til boligselskaper og kunder i næringslivet og det offentlige.

### **SAMVIRKEFORETAK**

BORI er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Samvirkemodellen er en viktig forutsetning for vår organisasjons suksess fra 1946 og frem til i dag.

BORI er Norges 6.største boligbyggelag med i underkant av 35.000 medlemmer. BORIs medlemmer nyter godt av forkjøpsrett ved 1. gangs omsetning i samarbeidsprosjekter, og til alle nye og brukte boliger i tilknyttede borettslag. Gjennom samarbeid med 21 andre boligbyggelag tilbyr BORI sine medlemmer også felles forkjøpsrett utenfor BORIs nedslagsfelt. I tillegg har medlemmer rabatter og bonusinntjening hos en rekke sentrale og lokale næringsaktører.

All verdiskaping som gjøres i BORI eies av medlemmene.

### **BOLIGUTVIKLING**

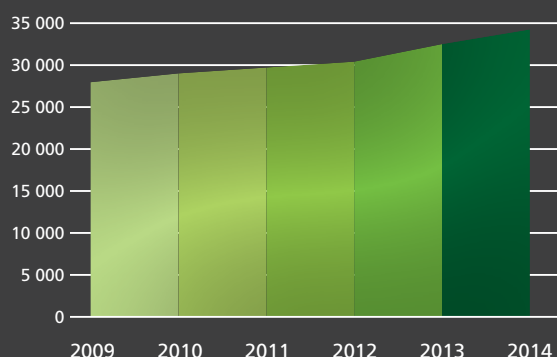
Byggevirksomheten hos BORI ligger i datterselskapene BORI Utbygging AS og EBBL Prosjekt AS. BORI Utbygging AS og EBBL Prosjekt AS er heleid av BORI, førstnevnte har 9 ansatte. Administrerende direktør i BORI Utbygging AS og EBBL Prosjekt AS er Johnny Brevik. Selskapene har som formål; «å forestå utvikling og utbygging, samt erverv, forvaltning og utleie av fast eiendom, og virksomhet som hører naturlig sammen med dette, herunder deltakelse i andre selskaper». BORI Utbygging AS utfører sin virksomhet i alle kommuner på Romerike og naturlige tilgrensede områder. EBBL Prosjekt AS utfører sin virksomhet i kommunene Eidsberg, Trøgstad, Marker, Askim og naturlige tilgrensede områder. BORI sin prosjektportefølje har et utviklingspotensial på ca. 1.300 boliger.

All utbygging i BORIs egen regi skjer gjennom datterselskapene BORI Utbygging AS og EBBL Prosjekt AS.

### **Samarbeid med entreprenører**

BORI samarbeider med en rekke entreprenører i sitt nedslagsfelt, og BORI er en

## MEDLEMSUTVIKLING:



attraktiv samarbeidspartner. Markedskanalen som medlemsmassen utgjør, sammen med sikringsinstrument og forvaltnings- og driftstjenester, gjør at entreprenører som samarbeider med BORI kan konsentrere seg om å bygge boligene, mens BORI leverer de andre tjenestene.

## SPISSKOMPETANSE PÅ BOLIGFORVALTNING

### Forretningsførsel

BORI BBL hadde pr 31.12.2014 forretningsføreravtaler med 389 boligselskaper med til sammen 17.575 boliger. Porteføljen består av tilknyttede borettslag, frittstående borettslag, boligstiftelser, boligsameier og kombinerte sameier.

BORIs årlige kundeundersøkelse blant styremedlemmer i boligselskapene bekrefter at BORIs rådgivere og regnskapskonsulenter leverer forretningsførsertjenester av høy kvalitet til kundenes tilfredshet.

### Drifts- og tekniske tjenester

Viktige tjenester utover den økonomiske og administrative forvaltningen av boligselskap, er tjenester levert gjennom BORIs datterselskap BORI Drift og Boservice AS (tidligere avdeling BORI Drift, eget selskap fra 1.1.2015) og BORI Utbygging AS.

BORI Drift og Boservice AS leverer et bredt spekter av driftstjenester innen vaktmesterarbeid, renhold, gartnerarbeid, gressklipping, snøbrøyting, feiing med mer. BORI Utbygging AS ved teknisk avdeling leverer blant annet byggt tekniske tjenester og HMS- og vedlikeholdsplaner.

### Renhold

Våre renholdere utfører alle typer renholdstjenester, både i faste kontrakter og enkeltoppdrag. BORI innehar selv sagt den lovpålagte offentlige godkjenning for renholdsvirksomheter.

### Vaktmester

Vaktmesteren spiller en viktig rolle for boligselskapene i det han eller hun har inngående kjennskap til boligmassen og oppfølgingen av denne. Vaktmesteren utgjør derfor kontinuitet i driften av boligselskapene når styremedlemmene skiftes. BORI har faste vaktmestertjenester hvor vi sammen med kunden setter opp en arbeidsliste, slik at vi sikrer at kundens behov ivaretas.

Våre vaktmestere tar ansvar for vedlikeholdsarbeider inne og ute, og sesong relaterte tjenester.

### 24 timers vakttelefon

BORI Drift og Boservice AS har 24-timers vakttelefon som en del av tjenestetilbudet til sine kunder. Denne beredskapsvakten ivaretar oppdrag ut over ordinær arbeidstid for de eierdommer vi har beredskapstjeneste hos.

### Byggt teknisk

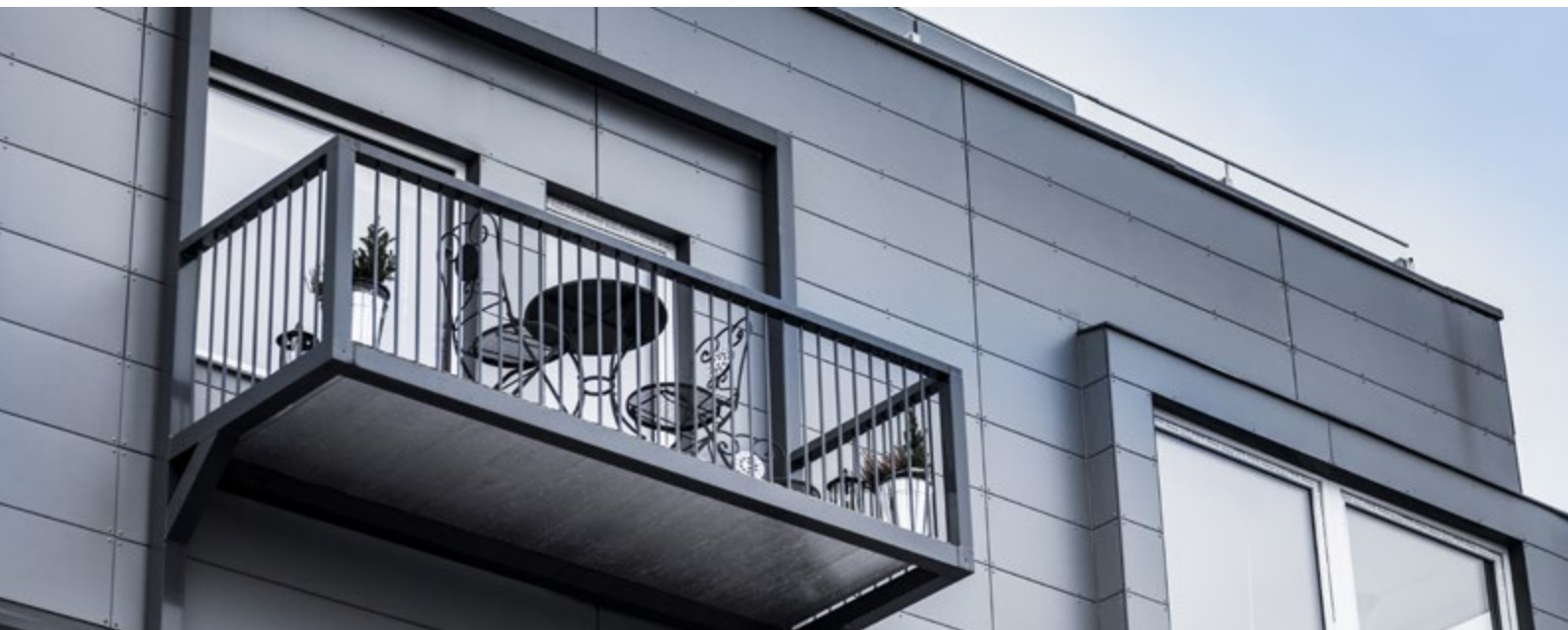
BORI Utbygging AS sin tekniske avdeling tilbyr boligselskap prosjekt- og byggeledelse ved oppussing og rehabilitering. Det tilbys også tilstandsvurderinger av for eksempel fasader, tak, vinduer, balkonger, våtrom, tekniske installasjoner, utearealer og lignende. Rapporter fra disse vurderingene gir kundene god oversikt over tilstanden til de enkelte bygningsdeler, gir konkrete anbefalinger om utbedring, og prioritering av tiltak. Her benytter vi et databasert vedlikeholdsprogram som gir en lettfattelig oversikt, og er et godt verktøy i utarbeidelsen av langsiktige budsjetter.

BORI leverer også et databasert HMS-program. Dette er verktøy for kartlegging og oppfølging av de lovpålagte internkontrolloppgavene.

### KOMPETANSEHEVING

BORI sender jevnlig ut tilbud om kurs til styremedlemmer i forvaltede borettslag





Et detaljbilde fra Sørumsand Park Sameie.

og sameier. Formålet med BORIs kurs er å øke kompetansen til styremedlemmer slik at disse står enda bedre rustet til å ivareta sitt verv i borettslaget eller sameiet.

Tilbud om kurs sendes ut via E-DM, annonseres på [www.bori.no](http://www.bori.no) og publiseres på Portalen. BORI tilbyr kurs som er nyttige både for erfarne og mindre erfarne styremedlemmer. Kursene holdes på kveldstid slik at så mange som mulig skal ha anledning til å delta.

### MEDLEMSAKTIVITETER

#### Bolig og rabatter på tilhørende produkter

I tillegg til å tilby medlemmene bolig, har BORI fokus på formidling av flere gode medlemsfordeler. BORI samarbeider med BBL Partner AS, og selskapet er en viktig bidragsyter i å fremforhandle og tilby nasjonale medlemsfordeler til blant annet BORIs medlemmer.

#### Gode tilbud

Det unike med BORI-medlemskapet er forkjøpsretten til nye og brukte boliger, men medlemskapet gir også rabatter og bonusinntjening på en rekke produkter og tjenester. I 2014 ble blant annet Boligbyggelagenes teletjenester

lansert. Boligbyggelagenes Teletjenester tilbyr rimelig fast- og mobiltelefoni for BORIs medlemmer.

Informasjon om medlemstilbudene, og hvordan få tilgang til å tjene bonus på kjøp, er å finne på [www.bori.no](http://www.bori.no) og i medlemsbladet BORI magasinet.

#### Kommunikasjon

Forbrukere kommuniserer og innhenter informasjon via en rekke forskjellige kanaler, dette gjelder også BORIs medlemmer. BORI kommuniserer med medlemmer via en rekke forskjellige kanaler, og jobber kontinuerlig med å kommunisere informasjon i en form som er lett forståelig som når samtlige segmenter innen vår medlemsmasse og kundeportefølje.

BORIs markedskanaler når en stor andel av den voksne befolkningen på Romerike og Indre Østfold. I sum er derfor BORIs markedskanaler av de største og mest effektive på Romerike og Indre Østfold, noe som resulterer i høy interesse blant en rekke lokale og sentrale næringsaktører og entreprenører.

BORIs E-DM rettet mot medlemmer sendes ca. 1 gang i måneden. Pr 31.12.14 er det i underkant av 12.000

abonnenter, som utgjør 33% av BORIs medlemsmasse. E-DM er en kanal som effektivt informerer om et utvalg av nyheter og kampanjetilbud fra BORI og/eller BORIs samarbeidspartnere. E-DM er gratis og en kan når som helst melde seg på eller av. E-DM abonnerer en på via [www.bori.no](http://www.bori.no).

BORI sender også ut E-DM; Styrenytt, til styremedlemmer i forvaltede bolig-selskap. Pr. 31.12.14 er det i underkant av 1.000 mottakere av «Styrenytt». E-DM til styremedlemmer inneholder blant annet nyheter som gjelder deres kundeforhold med BORI, informasjon som gjelder deres verv og tilbud fra BORIs samarbeidspartnere.

BORI-magasinet sendes ut to ganger i året til alle medlemmer. Gjennom bladet formidles blant annet stoff lokalt fra BORIs nedslagsfelt, nye og pågående byggeprosjekter hvor BORIs medlemmer har forkjøpsrett, samt medlemsfordeler.

BORI medlemskapet gir rabatt på flere produkter og tjenester, men i tillegg kan medlem tjene inn bonus på en rekke av sine kjøp. BORI har i 2014 økt kommunikasjonen knyttet til å få medlemmer til å aktivere sitt medlemskort. Gjennom å aktivere sitt medlems-



«Som kunde i BORI BBL er jeg veldig tilfreds med imøtekomende rådgivere og rask responstid»

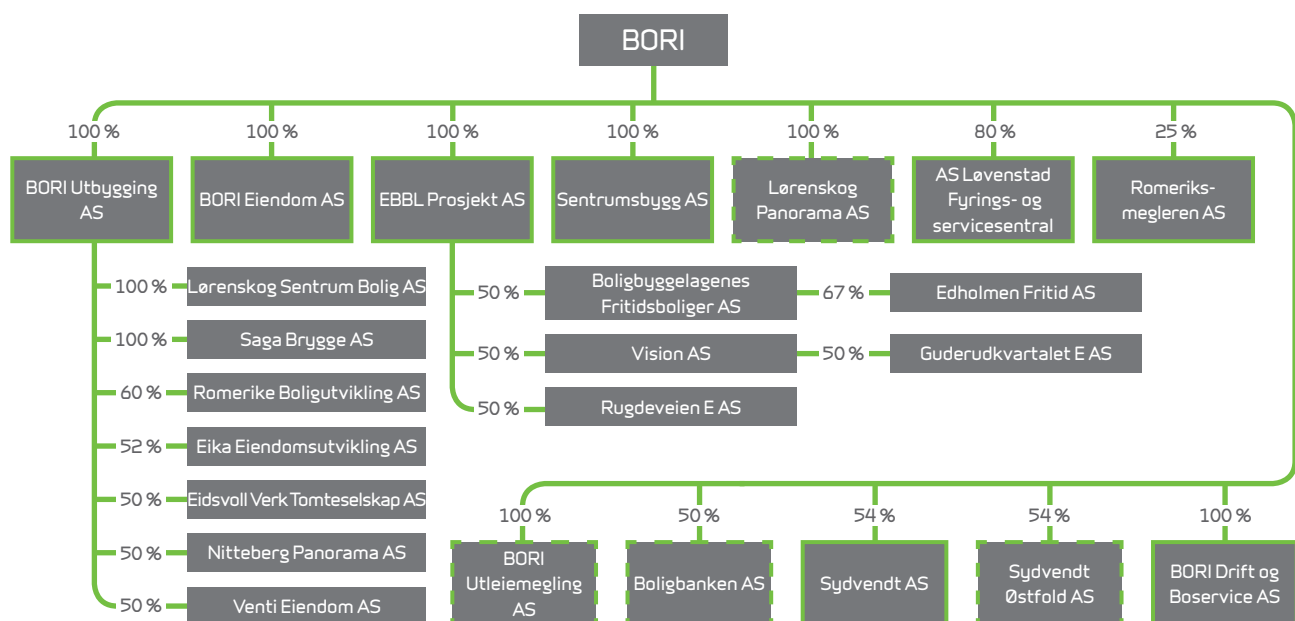
Kristine Rønås,  
Styreleder pr. 31.12.14,  
Sørumsand Park sameie

kort får BORI-medlemmer tilgang til å tjene bonus på sine kjøp i tillegg til rabatt. Mange medlemmer har allerede

aktivert sitt medlemskort og tjent flere tusen kroner i bonus på sine kjøp. Aktivisering av medlemskortet

gjøres via BORIs hjemmeside [www.bori.no](http://www.bori.no)

### SELSKAPENE I BORI-KONSERNET PR. 31.12.2014



Hel og deleide datterselskap

Single purpose eiendomsselskap

Selskaper under utredning/etablering





Terje Blomseth, styremedlem pr. 31.12.14

Det jeg ønsker å trekke frem som positivt fra vårt samarbeid med Bori er kommunikasjonen med vår rådgiver.

Hun er flink til å lytte og gir gjerne råd om hvordan vi bør håndtere situasjoner, samtidig som hun er opptatt av å hjelpe oss med langsiktig planlegging i forhold til hvilke prosesser som bør settes i gang nå.

Eivind Hermansen,  
styreleder pr. 31.12.14,  
Alexander Kiellands gate  
Borettslag 2

Et detaljbilde fra Alexander Kiellandsgate Borettslag 2.



# Resultatregnskap pr 31. desember

| Morselskap                           |                    |                                          | Konsern            |                    |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2013                                 | 2014               | Note                                     | 2014               | 2013               |
| <b>INNETEKTER</b>                    |                    |                                          |                    |                    |
| 0                                    | 0                  | Prosjekt-/eiendomsutvikling              | 105 656 845        | 126 258 719        |
| 53 645 756                           | 37 876 402         | Vaktmester-/drifts og meglertjenester    | 52 022 916         | 54 095 764         |
| 27 449 193                           | 31 553 627         | Medlemsinntekter                         | 31 553 627         | 27 427 193         |
| 32 839 338                           | 32 037 168         | Forvaltningsinntekter                    | 29 880 468         | 31 376 442         |
| 2 455 203                            | 2 627 022          | Leieinntekter                            | 3 332 837          | 6 474 705          |
| 1 496 301                            | 3 975 378          | Andre driftsinntekter                    | 12 657 708         | 9 321 597          |
| <b>117 885 792</b>                   | <b>108 069 597</b> | <b>SUM INNETEKTER</b>                    | <b>235 104 400</b> | <b>254 954 420</b> |
| <b>KOSTNADER</b>                     |                    |                                          |                    |                    |
| 15 752 510                           | 16 331 425         | Vareforbruk                              | 18 401 293         | 16 129 781         |
| 0                                    | 0                  | Tomte- og byggekostnader                 | 91 863 848         | 106 815 072        |
| 62 204 532                           | 57 854 679         | Lønns- og personalkostnader              | 74 998 586         | 68 640 956         |
| 34 100 230                           | 35 902 988         | Andre driftskostnader                    | 48 926 117         | 42 216 409         |
| 1 320 013                            | 1 795 443          | Avskrivninger                            | 2 486 690          | 2 017 906          |
| <b>113 377 285</b>                   | <b>111 884 534</b> | <b>SUM KOSTNADER</b>                     | <b>236 676 533</b> | <b>235 820 124</b> |
| <b>4 508 507</b>                     | <b>-3 814 937</b>  | <b>DRIFTSRESULTAT</b>                    | <b>-1 572 133</b>  | <b>19 134 296</b>  |
| <b>FINANS</b>                        |                    |                                          |                    |                    |
| 1 146 321                            | 1 096 015          | Finansinntekter fra konsernselskaper     | 0                  | 0                  |
| 7 247 289                            | 7 318 978          | Andre finansinntekter                    | 8 598 173          | 8 460 784          |
| 0                                    | 0                  | Finanskostnader til konsernselskaper     | 0                  | 0                  |
| 421 970                              | 318 079            | Andre finanskostnader                    | 1 976 395          | 1 695 560          |
| <b>7 971 639</b>                     | <b>8 096 913</b>   | <b>NETTO FINANS</b>                      | <b>6 621 778</b>   | <b>6 765 224</b>   |
| <b>12 480 146</b>                    | <b>4 281 976</b>   | <b>RESULTAT FØR SKATT</b>                | <b>5 049 645</b>   | <b>25 899 520</b>  |
| -2 409 328                           | -1 743 152         | Skattekostnad                            | -1 635 182         | -6 114 152         |
| <b>10 070 818</b>                    | <b>2 538 823</b>   | <b>RESULTAT FØR MIN.INTERESSER</b>       | <b>3 414 463</b>   | <b>19 785 368</b>  |
| 0                                    | 0                  | Minoritetsinteressenes andel av resultat | 428 255            | 30 766             |
| <b>10 070 818</b>                    | <b>2 538 823</b>   | <b>RESULTAT ETTER MIN.INTERESSER</b>     | <b>2 986 208</b>   | <b>19 754 602</b>  |
| <b>DISPONERINGER OG OVERFØRINGER</b> |                    |                                          |                    |                    |
| 10 070 818                           | 2 538 823          | Overført til annen egenkapital           |                    |                    |

# Balanse pr 31.desember

| Morselskap  |             |                                             | Konsern |             |             |
|-------------|-------------|---------------------------------------------|---------|-------------|-------------|
| 2013        | 2014        |                                             | 2014    | 2013        |             |
|             |             | EIENDELER                                   | Note    |             |             |
|             |             |                                             |         |             |             |
|             |             | Anleggsmidler                               |         |             |             |
|             |             | Immaterielle eiendeler                      |         |             |             |
| 925 041     | 0           | Goodwill                                    | 4,5     | 636 716     | 0           |
| 925 041     | 0           | Sum immaterielle eiendeler                  |         | 636 716     | 0           |
|             |             |                                             |         |             |             |
|             |             | Varige driftsmidler                         |         |             |             |
| 48 068 830  | 47 903 730  | Bygninger og tomter                         |         | 112 786 443 | 113 483 036 |
| 1 175 813   | 1 134 263   | Maskiner, inventar, biler                   |         | 1 460 476   | 1 716 183   |
| 49 244 643  | 49 037 993  | Sum varige driftsmidler                     | 5       | 114 246 919 | 115 199 219 |
|             |             |                                             |         |             |             |
|             |             | Langsiktige fordringer                      |         |             |             |
| 20 000 000  | 20 000 000  | Langs. fordringer mot konsernselskaper      |         | 0           | 0           |
| 0           | 0           | Langsiktige fordringer                      |         | 4 440 374   | 11 805 665  |
| 20 000 000  | 20 000 000  | Sum langsiktige fordringer                  | 6       | 4 440 374   | 11 805 665  |
|             |             |                                             |         |             |             |
|             |             | Investeringer i aksjer og andeler           |         |             |             |
| 36 677 412  | 37 740 974  | Investering i datter-/tilknyttede selskaper |         | 8 283 404   | 8 061 536   |
| 2 180 101   | 2 462 300   | Aksjer og andeler                           |         | 2 077 300   | 2 045 101   |
| 38 857 513  | 40 203 274  | Sum investeringer i aksjer og andeler       | 7       | 10 360 704  | 10 106 637  |
|             |             |                                             |         |             |             |
| 109 027 196 | 109 241 267 | Sum anleggsmidler                           |         | 129 684 713 | 137 111 521 |
|             |             |                                             |         |             |             |
|             |             | Omløpsmidler                                |         |             |             |
|             |             |                                             |         |             |             |
| 0           | 0           | Prosjektkostnader                           | 13      | 12 606 914  | 21 960 967  |
|             |             |                                             |         |             |             |
|             |             | Kortsiktige fordringer                      |         |             |             |
| 1 794 831   | 1 992 244   | Utført, ikke fakturert produksjon           | 13      | 107 280 549 | 0           |
| 8 191 394   | 3 372 020   | Kundefordringer                             | 8       | 8 346 017   | 22 941 041  |
| 11 807 346  | 18 179 748  | Korts. fordringer mot konsernselskaper      | 8       | 0           | 0           |
| 2 420 966   | 498 372     | Andre kortsiktige fordringer                |         | 13 704 950  | 4 868 051   |
| 24 214 537  | 24 042 384  | Sum kortsiktige fordringer                  |         | 129 331 516 | 27 809 092  |
|             |             |                                             |         |             |             |
| 41 362 674  | 47 148 265  | Kontanter og bank                           | 9       | 67 332 618  | 90 568 972  |
|             |             |                                             |         |             |             |
| 65 577 211  | 71 190 649  | Sum Omløpsmidler                            |         | 209 271 047 | 140 339 031 |
|             |             |                                             |         |             |             |
| 174 604 407 | 180 431 916 | SUM EIENDELER                               |         | 338 955 760 | 277 450 552 |

| Morselskap  |             |                                      | Konsern |             |             |
|-------------|-------------|--------------------------------------|---------|-------------|-------------|
| 2013        | 2014        |                                      | 2014    | 2013        |             |
|             |             | EGENKAPITAL OG GJELD                 | Note    |             |             |
|             |             | Egenkapital                          |         |             |             |
|             |             | Innskutt egenkapital                 |         |             |             |
| 13 471 517  | 13 906 497  | Andelskapital                        | 10      | 13 906 497  | 13 471 517  |
|             |             | Opptjent egenkapital                 |         |             |             |
| 0           | 0           | Fond for vurderingsforskjeller       |         | 0           | 0           |
| 129 640 861 | 132 179 684 | Annen egenkapital                    | 10      | 158 852 964 | 156 937 471 |
| 129 640 861 | 132 179 684 | Sum opptjent EK majoritetsinteresser |         | 158 852 964 | 156 937 471 |
|             |             | Minoritetsinteressens andel av EK    |         | 997 341     | 1 123 437   |
| 143 112 378 | 146 086 181 | Sum egenkapital                      |         | 173 756 802 | 171 532 425 |
|             |             | Gjeld                                |         |             |             |
|             |             | Avsetning for forpliktelser          |         |             |             |
| 0           | 0           | Pensjonsforpliktelser                | 11      | 0           | 0           |
| 11 918 765  | 12 150 383  | Utsatt skatt                         | 3       | 11 245 549  | 11 161 381  |
| 11 918 765  | 12 150 383  | Sum avsetning for forpliktelser      |         | 11 245 549  | 11 161 381  |
|             |             | Langsiktig gjeld                     |         |             |             |
| 0           | 0           | Pantelån/finansieringslån            | 12      | 42 133 219  | 42 819 170  |
|             |             | Kortsiktig gjeld                     |         |             |             |
| 0           | 0           | Byggelån                             | 12      | 53 553 644  | 2 873 002   |
| 5 537 064   | 3 665 523   | Leverandørgjeld                      | 8       | 11 188 362  | 11 280 446  |
| 2 156 138   | 1 351 058   | Betalbar skatt                       | 3       | 1 748 155   | 10 115 406  |
| 4 333 296   | 3 396 910   | Skyldige offentlige avgifter         |         | 5 132 153   | 5 089 527   |
| 7 546 766   | 13 781 861  | Annen kortsiktig gjeld               |         | 40 197 876  | 22 579 195  |
| 19 573 264  | 22 195 352  | Sum kortsiktig gjeld                 |         | 111 820 190 | 51 937 576  |
| 174 604 407 | 180 431 916 | SUM EGENKAPITAL OG GJELD             |         | 338 955 760 | 277 450 552 |

Lillestrøm, 31.desember 2014 / 27. april 2015  
I styret for BORI BBL

  
Åge Lien, Styreleder

  
Grete Orderud, Nestleder

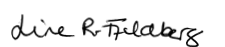
  
Harald Ryen, Styremedlem

  
Irmelin Høisæther, Styremedlem

  
Bjørn Erik Børresen, Styremedlem

  
Vegard Sletten, Styremedlem

  
Per Fosser, Styremedlem

  
Line Røstad Fjeldberg, Ans.repr.

  
Therese Grønnestad Skare, Ans.repr.

  
Johnny Bævik, Adm. dir.

# Kontantstrømanalyse

| Morselskap        |                   |                                                           | Konsern            |                    |
|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2013              | 2014              |                                                           | 2014               | 2013               |
| 10 070 819        | 2 538 823         | Ordinært resultat etter skattekostnad                     | 3 414 463          | 19 785 368         |
| 1 320 013         | 1 795 443         | Ordinære avskrivninger                                    | 2 486 690          | 2 017 906          |
| 0                 | -1 173 659        | Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler                     | -1 173 659         | 0                  |
| 0                 | 0                 | Tap/gevinst ved avgang datter konsern                     | 0                  | 0                  |
| -198 259          | 0                 | Endring i pensjonsforpliktelser                           | 0                  | -198 259           |
| -2 547 709        | 4 819 374         | Endring i kundefordringer                                 | 14 595 024         | -18 682 223        |
| 0                 | -197 413          | Endring i prosjekter                                      | -97 926 496        | 81 106 142         |
| 2 734 278         | -1 871 541        | Endring i leverandørgjeld                                 | -92 084            | 5 509 061          |
| -12 066 498       | 275 440           | Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter        | -1 864 707         | -43 835 490        |
| <b>-687 356</b>   | <b>6 186 467</b>  | <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>   | <b>-80 560 769</b> | <b>45 702 505</b>  |
| 0                 | -828 854          | Tilgang varige driftsmidler                               | -918 523           | -32 046 810        |
| 0                 | 1 338 759         | Innbetaling ved salg av varige driftsmidler               | 1 338 759          | 0                  |
| 0                 | 0                 | Innbetaling ved avgang datter konsern                     | 0                  | 0                  |
| 0                 | 0                 | Korreksjon kostpris tomt                                  | 0                  | 0                  |
| -2 000 000        | 0                 | Endring i langsiktige fordringer                          | 7 365 291          | -8 248 731         |
| -50 000           | -1 345 761        | Endring i andre investeringer                             | -890 783           | -6 723 898         |
| <b>-2 050 000</b> | <b>-835 856</b>   | <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>     | <b>6 894 744</b>   | <b>-47 019 439</b> |
| 476 755           | 434 980           | Innbetaling av andelskapital                              | 434 980            | 1 395 625          |
| 30 930 143        | 0                 | Endring av egenkapitalen v/fusjon                         | 0                  | 30 930 143         |
| 0                 | 0                 | Korreksjon ført mot egenkapital                           | 0                  | 0                  |
| 0                 | 0                 | Endring av langsiktig gjeld                               | -685 951           | 16 978 331         |
| 0                 | 0                 | Netto endring i kassekreditt/ byggelån                    | 50 680 642         | 0                  |
| <b>31 406 898</b> | <b>434 980</b>    | <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>    | <b>50 429 671</b>  | <b>49 304 099</b>  |
| 16 679 398        | 5 785 591         | Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende       | -23 236 354        | 47 987 165         |
| 24 683 276        | 41 362 674        | Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.        | 90 568 972         | 42 581 807         |
| <b>41 362 674</b> | <b>47 148 265</b> | <b>Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.</b> | <b>67 332 618</b>  | <b>90 568 972</b>  |





Et detaljbilde fra Vardeåsen Felt F Sameie.



# Regnskapsprinsipper

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

## KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger samme prinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet tillegges eiendeler merverdien knytter seg til. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesi- fikke eiendeler representerer goodwill.

BORI Konsern består av morselskapet BORI BBL, BORI Utbygging AS, BORI Eiendom AS, Lørenskog Sentrum Bolig AS, Løvenstad fyrings- og servicesentral AS, Saga Brygge AS, Romerike Boligutvikling AS, Eidsberg Boligbyggelag Prosjekt AS, Sentrumsbygg AS, Indre Østfold Boserice AS, Eika Eiendomsutvikling AS, Sydvent AS og Sydvent Østfold AS.

Tilknyttede og felleskontrollerte selskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet vurderes disse selskapene etter egenkapitalmetoden. Dette gjelder Nitteberg Panorama AS, Romeriksmegleren AS, Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, Venti Eiendom AS, Vision Eiendom AS, Rugdeveien Eiendom AS og BBL Fritidsboliger AS.

Dersom aksjer eller andeler i et datterselskap eies av andre enn de konsoliderte selskapene, vil deres andel av egenkapitalen og årets resultat oppføres som minoritetsinteresser. BORI BBL eier 80% av aksjene i Løvenstad fyrings- og servicesentral AS, 60% av Romerike Boligutvikling AS, 52 % av Eika Eiendomsutvikling AS, 54% av Sydvent Østfold AS og 54% av Sydvent AS.

Selskapet Oppegård Eiendomsmedling AS er ikke konsolidert, da det ikke er vesentlig for konsernet.

## 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 betaling innen et år, samt poster som knytter seg til salg av byggeprosjekter, kundefordringer og kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til opptakskost.

## INNTEKTER

Inntekter utover prosjektinntekter inntektsføres den perioden den er opptjent. Inntekter anses som opptjent når tjenesten er levert.

## INVESTERINGER

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

## FORDRINGER

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

#### KLIENTMIDLER

Klientmidler bokføres netto. Meglers tilgodehavende inngår i Andre kortsiktige fordringer.

#### 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 avregningsmetode som fortjeneste. Fullførelsesgraden beregnes som medgått tid i forhold til forventet byggeperiode.

Forventet tap på byggeprosjekter belastes resultatet når de blir identifisert.

Når prosjektet er ferdig, overleveres ferdig bygg til borettslaget.

#### GARANTIAVSETNINGER

Det foretas avsetning for garantiarbeid og annen usikkerhet. Garantitiden er normalt 3-5 år.

Garantiavsetning er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

#### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatte-reducerende midlertidige forskjeller som reverserer eller reverseres i samme periode, er utlignet og nettoført. Utsatt

skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

#### PENSJONER

Selskapet har obligatorisk tjenestepensjon for sine ansatte.

#### ESTIMATER

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter 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

## NOTE 1: INNETEKTER FRA PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING

| Morselskap |          |                             | Konsern            |                    |
|------------|----------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| 2013       | 2014     | Prosjekt-/eiendomsutvikling | 2014               | 2013               |
| 0          | 0        | Salg av byggeprosjekter     | 104 204 959        | 123 948 360        |
| 0          | 0        | Prosjektledelse             | 1 451 886          | 2 310 359          |
| <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>Totalt</b>               | <b>105 656 845</b> | <b>126 258 718</b> |

## NOTE 2: LØNN OG GODTGJØRELSE

| Lønns- og personalkostnader |                   |                    |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 44 490 648                  | 41 502 214        | Lønn               | 55 554 609        | 49 810 742        |
| 7 605 790                   | 6 759 642         | Arbeidsgiveravgift | 8 791 393         | 8 360 141         |
| 4 876 876                   | 3 090 138         | Pensjonskostnader  | 3 696 816         | 5 179 575         |
| 5 231 219                   | 6 502 685         | Andre ytelser      | 6 955 768         | 5 290 499         |
| <b>62 204 532</b>           | <b>57 854 679</b> | <b>Totalt</b>      | <b>74 998 586</b> | <b>68 640 956</b> |

Morselskapet hadde pr 31.12.14 ansatt 73 personer.  
Konsernet hadde pr 31.12.14 ansatt totalt 85 personer.

### Ytelser til ledende personer

| Administrerende direktør |               |
|--------------------------|---------------|
| 1 824 726                | Lønn          |
| 82 944                   | Pensjon       |
| 173 489                  | Andre ytelser |
| <b>2 081 159</b>         | <b>Totalt</b> |

| Tillitsvalgte og revisor |                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| 780 500                  | Styret                                                     |
| 242 173                  | Godtgjørelse til revisor for lovpålag revisjon ekskl. mva. |
| 120 071                  | Annen bistand fra revisor ekskl. mva.                      |

NOTE 3:  
SKATT

| Morselskap                               |                   |                                                        | Konsern           |                   |
|------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 2013                                     | 2014              | Årets skattekostnad fordeler seg på                    | 2014              | 2013              |
| 2 156 138                                | 1 351 058         | Betalbar skatt                                         | 1 748 155         | 10 683 807        |
| -1 330                                   | 160 476           | Korreksjon fra forrige års avsetning                   | 160 476           | -1 330            |
| 254 520                                  | 231 618           | Endring i utsatt skatt                                 | -273 449          | -4 568 325        |
| <b>2 409 328</b>                         | <b>1 743 152</b>  | <b>Sum skattekostnad</b>                               | <b>1 635 182</b>  | <b>6 114 152</b>  |
| <b>Beregning av årets skattegrunnlag</b> |                   |                                                        |                   |                   |
| 12 480 147                               | 4 281 975         | Resultat før skatt                                     |                   |                   |
| -17 791                                  | 50 000            | Permanente forskjeller                                 |                   |                   |
| -1 424 352                               | -857 845          | Endringer i midlertidige forskjeller                   |                   |                   |
| <b>11 038 004</b>                        | <b>3 474 130</b>  | <b>Årets skattegrunnlag før undersk.til fremføring</b> |                   |                   |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>         |                   |                                                        |                   |                   |
| -2 099 052                               | -2 783 399        | Anleggsmidler                                          | 3 303 231         | 6 109 642         |
| 46 585 000                               | 46 585 000        | Oppjustert verdi v/fusjon 2006                         | 46 585 000        | 46 585 000        |
| -1 480 404                               | -1 021 663        | Omløpsmidler                                           | 11 274 712        | -2 957 340        |
| 0                                        | 0                 | Pensjoner                                              | 0                 | 0                 |
| -458 398                                 | -20 411           | Garantiavsetninger                                     | -3 702 565        | -2 694 165        |
| 1 616 841                                | 2 241 893         | Gevinst/tapskonto                                      | 4 310 468         | 4 215 143         |
| -20 411                                  | 0                 | Regnskapsmessige avsetninger                           | -5 301 192        | -6 502 701        |
| 0                                        | 0                 | Underskudd til fremføring                              | -14 819 483       | -3 417 135        |
| <b>44 143 576</b>                        | <b>45 001 420</b> | <b>Totalt</b>                                          | <b>41 650 171</b> | <b>41 338 444</b> |
| 11 918 765                               | 12 150 383        | Utsatt skatt - 27 % av grunnlag                        | 11 245 549        | 11 161 381        |

NOTE 4:  
GOODWILL

Goodwill er merverdi i forbindelse med virksomhetsoverdragelse av BORI Drift AS. Avskrives lineært over 5 år.

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Anskaffelseskost 01.01            | 2 312 596 |
| Akkumulert avskrivning pr. 31.12  | 2 312 596 |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12.14</b> | <b>0</b>  |
| Årets avskrivning                 | 925 040   |

Goodwill i konsernregnskapet for 2014 tilskrives merverdi ved kjøp av aksjer i Sydvendt AS. Goodwill avskrives lineært over 5 år.

**NOTE 5:  
ANLEGGSMIDLER**

| <b>Morselskap</b>                     | <b>Boliger</b> | <b>Tomt</b>       | <b>Inventar og maskiner</b> | <b>Goodwill</b>  | <b>TOTALT</b>     |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.14             | 468 830        | 47 600 000        | 4 084 608                   | 2 312 596        | 54 466 034        |
| Tilgang                               |                |                   | 828 854                     |                  | 828 854           |
| Avgang i 2014                         | 165 100        |                   | -                           | -                | 165 100           |
| <b>Anskaffelseskost pr. 31.12.14</b>  | <b>303 730</b> | <b>47 600 000</b> | <b>4 913 462</b>            | <b>2 312 596</b> | <b>55 129 788</b> |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.14 |                |                   | 3 779 199                   | 2 312 596        | 6 091 795         |
| <b>Balanseført verdi pr. 31.12.14</b> | <b>303 730</b> | <b>47 600 000</b> | <b>1 134 264</b>            | <b>-</b>         | <b>49 037 993</b> |

|                     |  |          |         |         |                  |
|---------------------|--|----------|---------|---------|------------------|
| Årets avskrivninger |  |          | 870 403 | 925 040 | <b>1 795 443</b> |
| Økonomisk levetid   |  | 50-66 år | 3-5 år  | 5 år    |                  |

| <b>Konsern</b>                        | <b>Bygning/bolig</b> | <b>Tomt</b>       | <b>Inventar og maskiner</b> | <b>Goodwill</b> | <b>TOTALT</b>      |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.14             | 71 154 467           | 51 565 514        | 16 032 761                  | 795 895         | 139 548 637        |
| Tilgang                               | -                    |                   | 918 523                     |                 | 918 523            |
| Avgang                                | 165 100              |                   |                             |                 | 165 100            |
| <b>Anskaffelseskost pr. 31.12.14</b>  | <b>70 989 367</b>    | <b>51 565 514</b> | <b>16 951 284</b>           | <b>795 895</b>  | <b>140 302 060</b> |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.14 | 9 768 438            |                   | 15 490 808                  | 159 179         | 25 418 425         |
| <b>Balanseført verdi pr. 31.12.14</b> | <b>61 220 929</b>    | <b>51 565 514</b> | <b>1 460 477</b>            | <b>636 716</b>  | <b>114 883 635</b> |

|                     |              |          |           |         |           |
|---------------------|--------------|----------|-----------|---------|-----------|
| Årets avskrivninger | 1 153 283    |          | 1 174 228 | 159 179 | 2 486 690 |
| Økonomisk levetid   | opptil 66 år | 50-66 år | 3-5 år    | 5 år    |           |

**NOTE 6:  
LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| <b>Morselskap</b>             |                   |                                                     | <b>Konsern</b>   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>2013</b>                   | <b>2014</b>       | <b>Langsiktig fordringer mot konsernselskaper</b>   | <b>2014</b>      | <b>2013</b>       |
| 12 000 000                    | 12 000 000        | Langsiktig lån BORI Utbygging AS                    |                  |                   |
| 8 000 000                     | 8 000 000         | Langsiktig lån BORI Eiendom AS                      |                  |                   |
| <b>Langsiktige fordringer</b> |                   |                                                     |                  |                   |
| 0                             | 0                 | Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper | 4 440 374        | 11 805 665        |
| 0                             | 0                 | Andre langsiktige fordringer                        | 0                | 0                 |
| <b>20 000 000</b>             | <b>20 000 000</b> | <b>Totalt langsiktige fordringer</b>                | <b>4 440 374</b> | <b>11 805 665</b> |

Lån mellom konsernselskap er beregnet med 3% - 4,05 % rente.



**NOTE 7:**  
**INVESTERING I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER**

| Selskap                                 | Kontor     | Eierandel | Stemmeandel | Bokført verdi     |
|-----------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------------------|
| BORI Utbygging AS                       | Lillestrøm | 100 %     | 100 %       | 23 067 412        |
| BORI Eiendom AS                         | Lillestrøm | 100 %     | 100 %       | 5 600 000         |
| Eidsberg Boligbyggelag Prosjekt AS      | Mysen      | 100 %     | 100 %       | 7 600 000         |
| Sentrumsbygg AS                         | Mysen      | 100 %     | 100 %       | 50 000            |
| Indre Østfold Boservice AS              | Mysen      | 100 %     | 100 %       | 200 000           |
| AS Løvenstad Fyrings- og servicestasjon | Lillestrøm | 80 %      | 80 %        | 160 000           |
| Sydvendt Østfold AS                     | Mysen      | 54 %      | 54 %        | 63 562            |
| Sydvendt AS                             | Mysen      | 54 %      | 54 %        | 1 000 000         |
| <b>Totalt</b>                           |            |           |             | <b>37 740 974</b> |

**Investering i tilknyttede selskaper - Morselskap**

|                         |            |      |      |         |
|-------------------------|------------|------|------|---------|
| Prosjekt Boligfinans AS | Lillestrøm | 50 % | 50 % | 250 000 |
| Romeriksmegleren AS     | Lillestrøm | 25 % | 25 % | 450 000 |

**Investering i datterselskaper - Konsern**

| Selskap                    | Kontor     | Eierandel | Stemmeandel | Bokført verdi    |
|----------------------------|------------|-----------|-------------|------------------|
| Lørenskog Sentrum Bolig AS | Lillestrøm | 100 %     | 100 %       | 110 000          |
| Saga Brygge AS             | Lillestrøm | 100 %     | 100 %       | 0                |
| Romerike Boligutvikling AS | Lillestrøm | 60 %      | 60 %        | 620 000          |
| Eika Eiendomsutvikling AS  | Lillestrøm | 52 %      | 52 %        | 3 177 780        |
| <b>Totalt</b>              |            |           |             | <b>3 907 780</b> |

**Investering i tilknyttede selskaper – Konsern**

| Selskap                             | Kontor     | Eierandel | Stemmeandel | Bokført verdi     |
|-------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------------------|
| Nitteberg Panorama AS               | Lillestrøm | 50 %      | 50 %        | 510 000           |
| Eidsvoll Verk Tomteselskap AS       | Lillestrøm | 50 %      | 50 %        | 817 500           |
| Venti Eiendom AS                    | Lillestrøm | 50 %      | 50 %        | 6 750 000         |
| Vision Eiendom AS                   | Askim      | 50 %      | 50 %        | 1 813 300         |
| Rugdeveien Eiendom AS               | Oslo       | 50 %      | 50 %        | 60 000            |
| Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS | Hamar      | 50 %      | 50 %        | 50 000            |
| Prosjekt Boligfinans AS             | Lillestrøm | 50 %      | 50 %        | 250 000           |
| Romeriksmegleren AS                 | Lillestrøm | 25 %      | 25 %        | 450 000           |
| <b>Totalt</b>                       |            |           |             | <b>10 700 800</b> |

**Investeringer i andre aksjer og selskaper - Morselskap/Konsern**

| Selskap                                     | Bokført verdi    |
|---------------------------------------------|------------------|
| BBL Datakompetanse AS                       | 50 000           |
| NBBL Partner                                | 1 711 300        |
| Mysenbyen AS                                | 1 000            |
| Andeler i Parklunden brl. og Borgestad brl. | 315 000          |
| <b>Totalt</b>                               | <b>2 077 300</b> |

## NOTE 7 FORTS.:

| Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper etter egenkapitalmetoden - Konsern |           |                     |                           |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Selskap                                                                                        | Eierandel | Andel<br>EK<br>2014 | Andel<br>resultat<br>2014 | Bokført verdi<br>i konsern<br>2014 |
| Nitteberg Panorama AS                                                                          | 50 %      | 341 432             | -33 711                   | 341 432                            |
| Eidsvoll Verk Tomteselskap AS                                                                  | 50 %      | 1 149               | -13 208                   | 1 149                              |
| Venti Eiendom AS                                                                               | 50 %      | 6 708 037           | -19 855                   | 6 708 037                          |
| Vision Eiendom AS                                                                              | 50 %      | 369 757             | -15 038                   | 369 757                            |
| Rugdeveien Eiendom AS                                                                          | 50 %      | 165                 | -16 246                   | 165                                |
| Boligbyggelagens Fritidsboliger AS                                                             | 50 %      | -2 293 182          | -101 932                  | 0                                  |
| Prosjekt Boligfinans AS                                                                        | 50 %      | 117 166             | -124 834                  | 125 166                            |
| Oppegård Eiendomsmegling AS                                                                    | 28 %      | 95 823              | 77 828                    | 415 400                            |
| Romeriksmegleren AS                                                                            | 25 %      | 322 300             | -138 141                  | 322 300                            |
| <b>Totalt</b>                                                                                  |           |                     |                           | <b>8 283 404</b>                   |

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

| Morselskap                                         |                   |                                                    |
|----------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|
| 2013                                               | 2014              | Kundefordringer i morselskap                       |
| 1 284 862                                          | 240 005           | Kundefordringer mot andre datterselskaper          |
| 67 313                                             |                   | Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper   |
| <b>Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper</b> |                   |                                                    |
| 11 614 028                                         | 12 072 939        | Fordring EBBL Prosjekt AS                          |
| 102 749                                            | 106 809           | Fordring Indre Østfold Boservice AS                |
| 0                                                  | 5 000 000         | Fordring mot Lørenskog Sentrum Bolig AS            |
| 90 569                                             | 0                 | Fordring mot Saga Brygge AS                        |
| 0                                                  | 1 000 000         | Fordring mot BORI Utbygging AS                     |
| <b>13 159 521</b>                                  | <b>18 419 753</b> | <b>Totale fordringer mot konsernselskaper</b>      |
| <b>Gjeldsposter mot konsernselskaper</b>           |                   |                                                    |
| 101 475                                            | 241 593           | Leverandørgjeld                                    |
| <b>101 475</b>                                     | <b>241 593</b>    | <b>Total kortsiktig gjeld mot konsernselskaper</b> |

NOTE 9:  
BANKINNSKUDD

| Morselskap          |           |                              | Konsern   |           |
|---------------------|-----------|------------------------------|-----------|-----------|
| 2013                | 2014      | Bankinnskudd                 | 2014      | 2013      |
| 2 868 825           | 2 571 180 | Bundne skattetrekksmidler    | 2 919 397 | 3 142 877 |
| 0                   | 0         | Depositem                    | 106 288   | 104 386   |
| <b>Klientmidler</b> |           |                              |           |           |
| 35 076 670          | 3 741 240 | Klientmidler                 |           |           |
| 34 968 551          | 3 657 545 | Klientansvar                 |           |           |
| 108 119             | 83 695    | Meglers tilgodehavende       |           |           |
| <b>Kassekreditt</b> |           |                              |           |           |
| 5 000 000           | 5 000 000 | Kreditramme for kassekreditt |           |           |

NOTE 10:  
EGENKAPITAL

| Morselskap                  |                    |                                                     |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| 2013                        | 2014               | Andelskapital                                       |
| 12 075 892                  | 13 471 517         | Andelskapital 01.01                                 |
| 874 800                     | 0                  | Tilført ved fusjon                                  |
| 520 825                     | 434 980            | Årets endring i andelskapital (inn- og utmeldinger) |
| <b>13 471 517</b>           | <b>13 906 497</b>  | <b>Andelskapital 31.12.</b>                         |
|                             |                    |                                                     |
| <b>Opptjent egenkapital</b> |                    |                                                     |
| 89 514 699                  | 129 640 861        | Annen egenkapital pr. 01.01                         |
| 30 055 343                  | 0                  | Tilført ved fusjon                                  |
| 10 070 819                  | 2 538 823          | Årets resultat                                      |
| <b>129 640 861</b>          | <b>132 179 684</b> | <b>Annen egenkapital pr. 31.12.</b>                 |

NOTE 11:  
PENSJONSFORPLIKTELSE

Morselskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov og alle ansatte omfattes av ordningen. Innbetalt premie for 2014 er kr 2.320.867.

**NOTE 12:**  
**LANGSIKTIG GJELD, GARANTIFORPLIKTELSER OG PANTSTILLELSER**

| <b>Morselskap</b>                           |                   |                                                 | <b>Konsern</b>     |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>2013</b>                                 | <b>2014</b>       | <b>Gjeld med forfall senere enn 5 år</b>        | <b>2014</b>        | <b>2013</b>       |
| 0                                           | 0                 | Gjeld til kredittinstitusjoner                  | 31 809 650         | 32 576 977        |
| <b>Gjeld sikret ved pant</b>                |                   |                                                 |                    |                   |
| 0                                           | 0                 | Gjeld til kredittinstitusjoner                  | 39 923 146         | 38 849 847        |
| <b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b> |                   |                                                 |                    |                   |
| 0                                           | 0                 | Fordringer/ Prosjekter                          | 109 272 793        | 22 248 212        |
| 47 600 000                                  | 47 600 000        | Bygninger og tomter                             | 88 443 974         | 72 879 883        |
| 0                                           | 0                 | Maskiner og inventar                            | 0                  | 0                 |
| <b>47 600 000</b>                           | <b>47 600 000</b> | <b>Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler</b> | <b>197 716 767</b> | <b>95 128 095</b> |
| <b>Garanti og sikkerhetsstillelser</b>      |                   |                                                 |                    |                   |
| 49 400 000                                  | 49 400 000        | Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper   | 51 157 500         | 54 148 080        |
| 8 000 000                                   | 8 000 000         | Pantstillelser                                  | 38 000 000         | 38 000 000        |

**NOTE 13:**  
**PROSJEKTER**

| <b>Konsern</b>                |             |             |
|-------------------------------|-------------|-------------|
|                               | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
| Prosjektkostnader             | 119 887 463 | 21 960 967  |
| Herav opparbeidet fortjeneste | 10 912 150  | 0           |









# Revisors beretning



Til generalforsamlingen i  
BORI BBL

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for BORI BBL som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 2 538 823, og konsernregnskap, som viser et overskudd på kr 3 414 463. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Nittedalsgt. 20, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00  
Telefaks: 63 89 77 77

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet BORI BBL finansielle stilling per 31. desember 2014 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

LILLESTRØM, 27. april 2015

**SLM Revisjon AS**

Anne Grethe R. Wirum  
statsautorisert revisor

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Nittedalsgt. 20, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00  
Telefaks: 63 89 77 77

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)







Et detaljbilde fra Alexander Kiellandsgate Borettslag 2.

Kontakt oss og få mer informasjon om våre tjenester innen:

- Etablering av borettslag og sameier
- Forretningsførsel
- Driftstjenester
- Byggetekniske tjenester



BORI BBL  
Tlf.: 63 89 02 00  
[firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no)  
[www.bori.no](http://www.bori.no)