

Årsrapport 2013

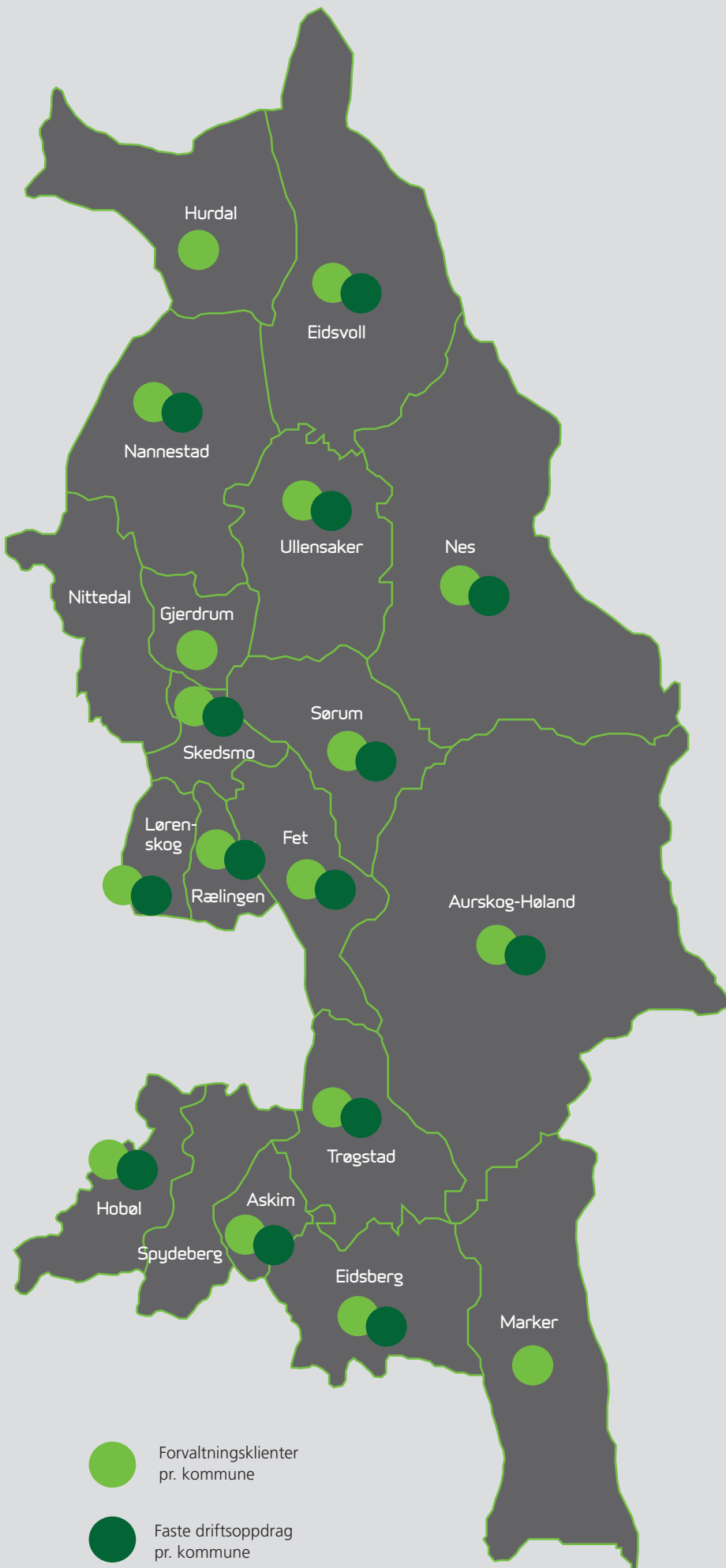


Innhold

Adm. direktør	2
BORI – Nøkkelfakta 2013	5
BORI – organisasjonskart	5
Styrets beretning	7



Administrasjonens beretning	13
Resultatregnskap	17
Balanse	18
Kontantstrømanalyse	20
Regnskapsprinsipper	22
Noter	24
Revisors beretning	33



Et år preget av vekst og kvalitet

Året 2013 ble et år preget av vekst gjennom fusjoner og ytterligere fokus på kvalitet. I årsrapporten for 2012 skrev jeg om omdømme og resultat. BORI har oppnådd gode kundetilfredshetsmålinger de siste årene. I 2012 nådde BORI i tillegg et akseptabelt økonomisk resultatnivå. Dette har gitt BORI et godt omdømme og gjort BORI til en attraktiv fusjons- og samarbeidspartner. Det økonomiske resultatet og kvalitetsnivået ble avgjørende når Ullensaker boligbyggelag og Indre Østfold boligbyggelag valgte oss som fusjonspartner våren 2013. For å dokumentere vårt kvalitetsnivå engasjerte vi våren 2013 Det Norske Veritas. Dette medførte at BORI i november ble tildelt det internasjonalt anerkjente kvalitetssertifikatet ISO 9001:2008.

Fusjoner – vekst

Lengre tids samtaler med Ullensaker boligbyggelag og Indre Østfold boligbyggelag førte tidlig i 2013 til avtaler om fusjon som på våren ble vedtatt i generalforsamlingene i alle tre boligbyggelagene. Det økonomiske resultatet og kvalitetsnivået som BORI hadde oppnådd siste årene ble avgjørende når Ullensaker boligbyggelag og Indre Østfold boligbyggelag valgte BORI som fusjonspartner våren 2013. Med bakgrunn i fusjonsprosessene ble en rekke ledige stillinger som var utlyst eksternt lagt på vent og BORI var derfor i en periode noe lavt bemannet. Før sommeren ble ny organisasjon vedtatt og alle berørte fikk nye stillinger. Ved årsskifte var alle ledige stillinger besatt. BORIs primærområde etter fusjonene strekker seg fra Feiring i nord til Mysen/Askim i sør. BORI fikk gjennom fusjonen med Indre Østfold boligbyggelag egen eiendomsmeglervirksomhet. Meglervirksomheten fremstår utad,

og er et franchisesamarbeid med den anerkjente PRIVATmegleren.

Flere medlemmer, flere bolig-selskap og flere boliger på forkjøpsrett

BORIs medlemmer kan benytte forkjøpsretten i hele landet. Gjennom samarbeid med 22 andre boligbyggelag kan medlemmene benytte forkjøpsretten på 69.000 brukte boliger. For BORI tilknyttede boliger ble det i 2013 omsatt 1.071 brukte boliger med forkjøpsrett, av disse ble 20 % tatt på forkjøpsretten. I tillegg tilbude BORI gjennom året 129 nye boliger i egne og samarbeidsprosjekter. BORI hadde ved årsskifte 34.834 medlemmer, en økning på 2.787 nye medlemmer gjennom året. Antall boligselskap økte fra 291 til 373. En økning på i underkant av 30 %. BORI forvaltet ved årsskifte 17.312 boliger. Av disse er 13.434 tilknyttede boliger med forkjøpsrett for medlemmene, en økning på 1.411 boliger.

Kvalitet

BORI har hatt fokus på kvalitet i en årrekke. I 2013 var tiden kommet for å dokumentere kvaliteten overfor våre kunder. Det Norske Veritas ble engasjert og gjennomførte før sommeren revisjon av vårt kvalitetssystem. I november ble vi tildelt sertifisering i henhold til den internasjonalt anerkjente kvalitetsstandard ISO 9001:2008. Dette viser at vårt kvalitetssystem er på samme nivå som store nasjonale og internasjonale selskaper.

Gode resultater

I 2012 nådde BORI-konsernet et akseptabelt økonomisk resultatnivå, med et resultat før skatt på 30,8 mill. kr. I 2013 har det vært noe lavere byggevirsomhet. Resultatet for BORI-konsern før skatt i 2013 er 25,9 mill. kr. Dette er fordelt på BORI mor med 12,5 mill. kr. i 2013 mot 11,5 mill. kr. i 2012, en økning på 1 mill. kr. Byggevirsomheten bidrar med 13 mill. kr. i 2013 mot

19 mill. kr. i 2012 en nedgang på 7 mill. kr. Byggevirsomheten vil naturlig variere fra år til år og i takt med konjunktorene. Det viktigste for BORIs fremtid og utvikling er resultatene i BORI mor. BORI-konsernet har gjeldfri drift i alle selskaper, god likviditet og kun eksterne lån i tilknytning til byggevirsomheten. I tillegg til prosjektene som har kommet via fusjonen med Indre Østfold boligbyggelag har BORI kjøpt seg inn i to prosjekter. Tomtereserven utgjør p.t. ca. 1.400 boliger, en økning på ca. 200 siste året. Det jobbes kontinuerlig med å fylle på tomtereserven.

For BORI er det sentralt å beholde og videreutvikle vår lokale profil, spesielt med tanke på våre driftstjenester. For våre driftstjenester er lokalkunnskap og kunnskap om kultur og ulikheter i boligselskapene en forutsetning for å kunne levere de tjenestene og den kvaliteten som medlemmene og kundene ønsker. Våre vaktmestere kjenner bolig-

selskapene og vil kunne overføre kunnskapen om boligselskapet når styresammensetningen endres.

BORIs positive utvikling er et resultat av bred oppslutning fra våre medlemmer, stor endringsvilje i organisasjonen og en helt unik innsats fra de ansatte i et spesielt krevende år. I tillegg er antall søkere på utlyste stillinger svært høyt. Dette viser at BORI er en attraktiv arbeidsplass.

BORI har lagt nok et godt år bak seg, takk for samarbeid og godt utført arbeid i 2013!

Lillestrøm, 28. april 2014

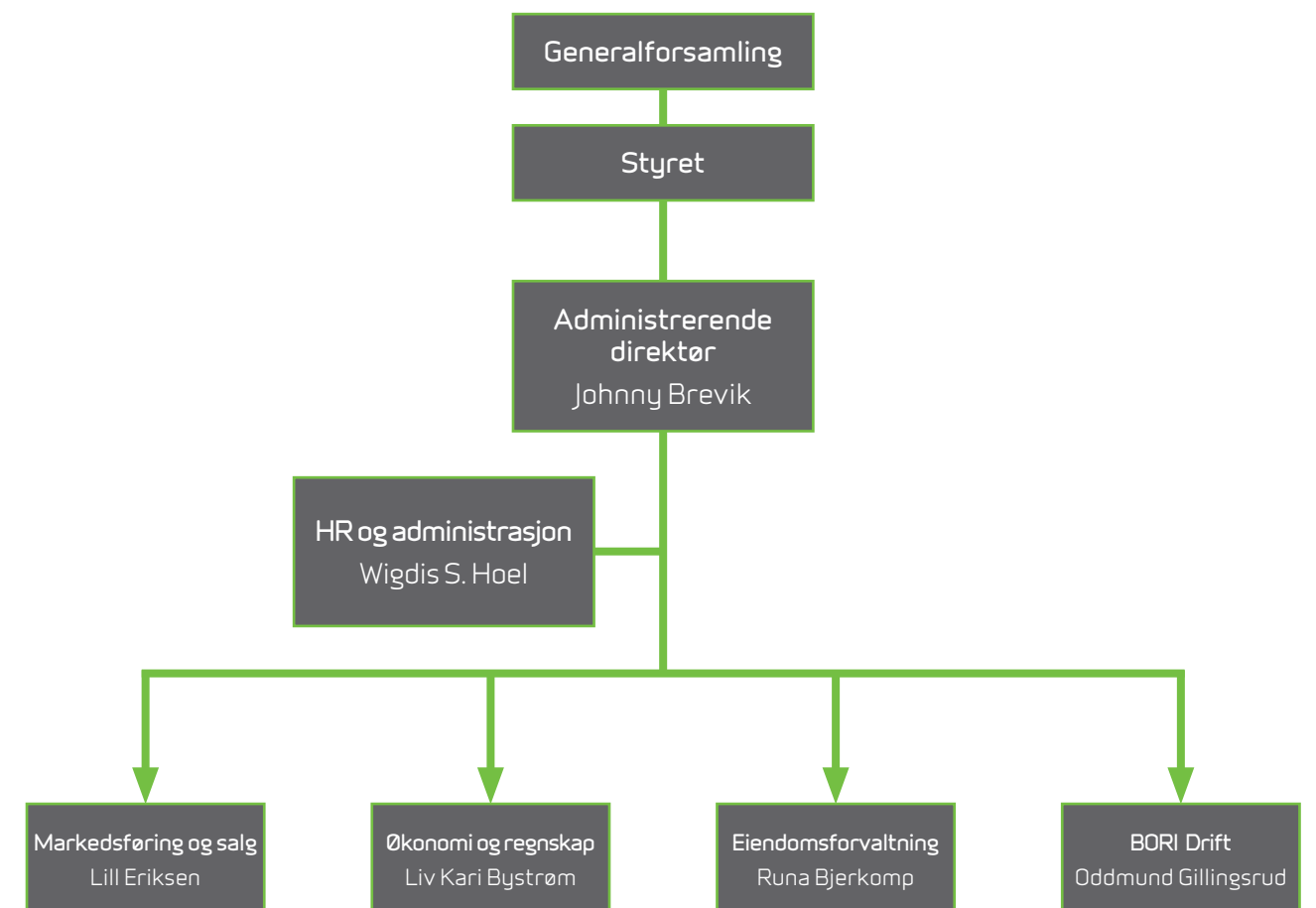
Johnny Brevik
Johnny Brevik
Adm. direktør



BORI – Nøkkelfakta 2013

- Antall medlemmer ved årets slutt var 34.834.
- Majoriteten av medlemsmassen er mellom 35–50 år.
- BORI-konsernet fikk et resultat før skatt på 25,9 millioner kroner.
- Egenkapitalen var ved årets slutt på 171 millioner kroner.
- BORI-konsernets samlede omsetning var ved årets slutt 254 millioner kroner.
- BORI-konsernet sitter på tomtereserver som vil gi ca. 1.400 boliger.
- Ved omsetning av tilknyttede BORI-leiligheter, ble forkjøpsretten benyttet ved 20 % av salgene.
- BORI-konsernet forvalter 17.312 boliger, 13.434 av disse er i BORI-tilknyttede borettslag.
- BORI-konsernet hadde 99 ansatte ved utgangen av 2013.
- Medlemskontingent fra 1.1.2014: voksen kr. 350,- pr. år og barn/ungdom kr. 175,- pr. år (t.o.m. året de fyller 20).

BORI MORSELSKAP – ORGANISASJONSKART



Fusjoner og ISO-sertifisering

I april 2013 fusjonerte UBBL (Ullensaker Boligbyggelag), INDBO (Indre Østfold Boligbyggelag) og BORI (Boligbyggelaget Romerike). BORI var det overtakende boligbyggelaget slik at daværende UBBL og INDBO ble en del av BORI. Begge boligbyggelagene valgte BORI etter grundige undersøkelser og evalueringer av andre alternativer.

Boligbyggelag er samvirkeforetak som har som hovedformål å bygge boliger for medlemmene, forvalte disse og tilby tjenester og medlemsfordeler knyttet til dette. Styret i alle tre boligbyggelagene var trygge på at fusjonene styrket forutsetningene for å oppfylle disse målsettingene på best mulig måte, til fordel for medlemmene og de forvaltede boligselskapene.

I en rekke bransjer stilles det krav fra myndigheter og/eller kunder/samarbeidspartnere til kvalitetssystemer, men for boligbyggelagene finnes det ingen eksterne som stiller slike krav. Fordi vi i BORI mener at kundene har krav på jevn, god kvalitet i alle leveranser, har vi i over 2 år arbeidet målbevisst for å forberede sertifisering i henhold til den anerkjente internasjonale kvalitetsstandarden ISO 9001:2008. I november 2013 ble BORI, som første og eneste boligbyggelag i Norge, ISO 9001:2008 sertifisert.



Oppslutning fra medlemmene og kunder er grunnlaget for all virksomhet i BORI. Virksomheten i BORI skal skape nytte for medlemmene og være basert på bærekraftig økonomi. Sistnevnte har BORI oppnådd gjennom stort fokus på å levere kvalitet på våre tjenester til en riktig pris og ikke minst vektlegging av effektiviseringsgevinst gjennom prosessen til ISO 9001:2008 sertifisering.

Høsten 2013 gjennomførte BORI sin årlige kundetilfredshetsundersøkelse blant styrelederne i våre boligselskaper. Kundetilfredsheten hos våre boligselskaper ligger på 83 %

for eiendomsforvaltning og 74 % for driftstjenester. Dette viser at våre kunder jevnt over opplever god kvalitet på leveransene fra BORI, ikke minst med hensyn til driftstjenester hvor vi har en økning på 6 %-poeng fra 2012. Resultatene fra kundetilfredshetsundersøkelsen 2013 ble formidlet ut til respondentene via BORIs E-DM til styreledere. BORI er svært takknemlig for at våre kunder setter av tid til å besvare våre kundeundersøkelser, slik at vi også fremover leverer i henhold til vår visjon; ønsket av kunden – levert av BORI.

Til tross for en noe lavere etterspørsel etter nye boliger i Norge,

er det ingen grunn til å tro at BORIs nedslagsfelt vil være mindre attraktivt for folk på boligjakt i tiden fremover. Fremtidens etterspørsel etter boliger kan BORI møte med en bærekraftig prosjektportefølje. Prosjektporteføljen har tomtereserver som utgjør ca. 1.400 boliger.

Det er fremdeles relativt stor byggeaktivitet i BORIs nedslagsfelt, men det har i 2013 blitt solgt færre nye boliger enn i 2012. Salget av nye boliger var for øvrig svært høyt i 2012. En rekke store utbyggere har igangsatt og planlagt prosjekter på gang i BORIs nedslagsfelt. I 2013, som året før, har BORI inngått avtaler

med store utbyggere om forkjøpsrett for våre medlemmer, stiftelse, etablering og forretningsførsel for boligprosjekter. Boligprosjekter med forkjøpsrett for BORIs medlemmer publiseres i BORI-magasinet, på www.bori.no og via E-DM. BORIs tjenester, markedskanaler og medlemmer er attraktive for utbyggere, og BORI har intensjoner om at flere slike avtaler skal inngås i 2014.

129 nye boliger ble tilbudt på forkjøpsrett til våre medlemmer i 2013. BORI fortsetter dermed trenden fra de to siste årene med å tilby et stort antall nye boliger til medlemmene på forkjøpsrett. Romerike er et av de største vekstsentra i landet og forkjøpsretten

man får gjennom medlemskapet i BORI, gjør dermed BORI-medlemskapet til et av landets mest gunstige medlemskap.

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

BORI er et boligbyggelag som eies av medlemmene. BORI og datterselskap er verktøy for å oppnå best mulige resultater som sikrer gode tilbud til medlemmene.

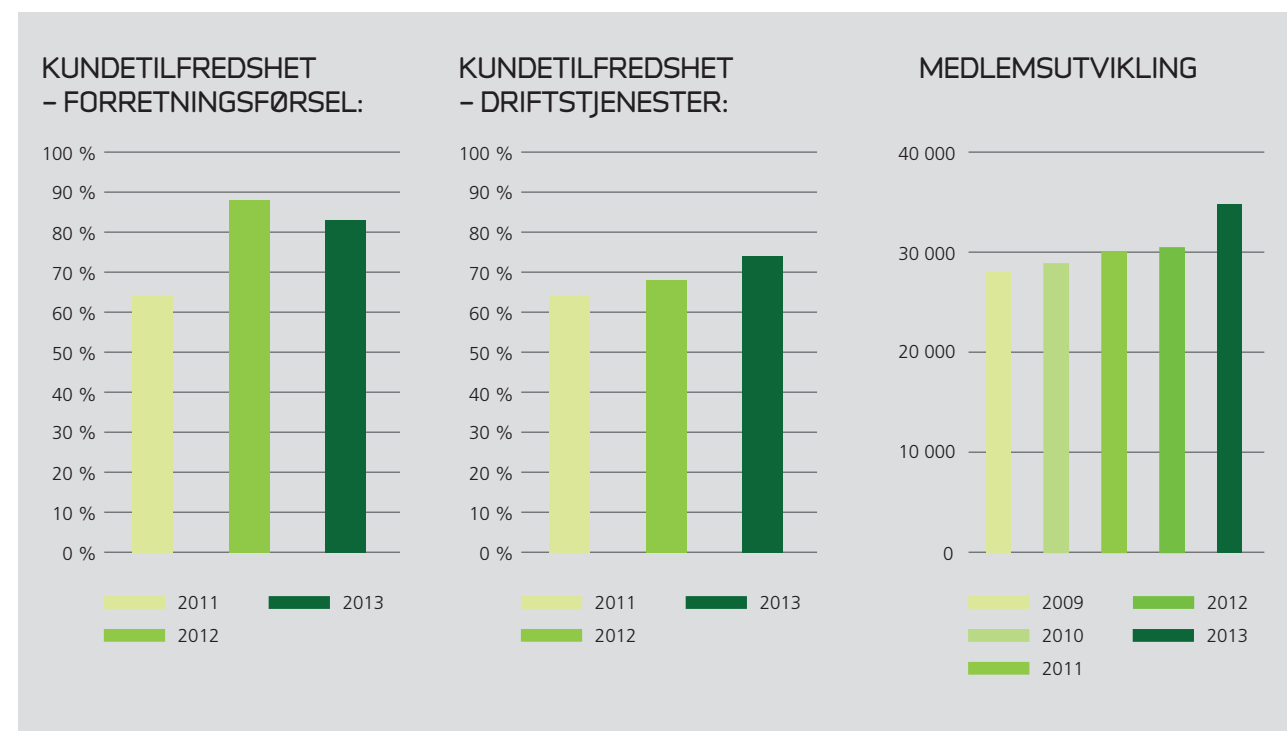
Betegnelsen BORI-konsern brukes for å omtale BORI og datterselskap, som i henhold til regnskapsloven avlegger et konsernregnskap.

I løpet av 2013 fikk BORI 1.477 nyinnmeldte medlemmer, og ved årets

slutt hadde BORI 34.834 medlemmer. Gjennom fusjon med Ullensaker Boligbyggelag og Indre Østfold Boligbyggelag fikk BORI i tillegg 3.250 nye medlemmer.

BORI driver utvikling av eiendommer og er totalleverandør av boligrelaterte tjenester, herunder forretningsførsel, driftstjenester og tekniske tjenester til boligselskaper og kunder i næringslivet og det offentlige. BORI har lokalkontor på Jessheim, i Mysen og Askim. BORIs hovedkontor ligger i Lillestrøm.

BORIs likviditet er tilfredsstillende, og BORI leverer et resultat på 10 mill. kr etter skatt, som er 1,7 mill. kr høyere enn i 2012.



BORI-konsernet leverer et resultat på 19,7 mill. kr etter skatt. BORI har opparbeidet seg en solid økonomisk plattform. BORI sine eiere er medlemmene. De tar ikke ut utbytte, men midlene går tilbake til medlemmene via BORI sine tjenester eller nye boligprosjekter.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Driftsinntektene ble kr 117.885.792 for BORI og kr 254.954.420 for BORI-konsern. Årsresultatet ble kr 10.070.818 for BORI og kr 19.785.368 for BORI-konsern.

Årets resultat på kr 10.070.818 foreslås føret mot annen egenkapital.

BORIs frie egenkapital utgjør pr 31.12.2013 kr 129.640.861. Selskapets andelskapital utgjør pr 31.12.2013 kr 13.471.517. Sum egenkapital utgjør pr 31.12.2013 kr 143.112.378.

BORI-konsernets frie egenkapital utgjør pr 31.12.2013 kr 156.937.471. Konsernets totalkapital utgjør pr 31.12.2013 kr 171.532.425.

BOLIG- OG PROSJEKTUTVIKLING

All utbygging i BORIs egen regi skjer gjennom datterselskap.

Nyboligmarkedet i 2013 var presset frem til sommeren, men har etter sommeren vært noe mer avventende. Første trinn på Lillestrøm Panorama ble lagt ut for salg i juni. Lørenskog Sentrum Bolig AS (Metro) har solgt

44 av 73 boliger i Metro, byggetrinn 4 og 5. Prosjektet Torggaten 17 i Mysen, som består av 11 boliger, er alle solgt og ble overlevert i desember 2013.

BORI har startet opp prosjekteringsarbeidet med Grindatunet i regi av Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, som skal bygge 200 boliger på Råholt. Nitteberg Panorama AS skal bygge ca. 230 boliger på Kjeller og EBBL Prosjekt AS skal bygge 12 boliger og næring i Mysen sentrum. Grindatunet på Råholt vil få salgsstart våren 2014.

Planlagte prosjekter

BORI har salgsstart på en rekke nye prosjekter i årene fremover. Salgsstart annonseres i avis, via BORIs hjemme- og Facebookside, E-DM og egen hjemmeside for prosjektet.

- Metro trinn 4 og 5 – Solheim, Lørenskog kommune.
- Lørenskog Panorama – Luhr/Ødegården, Lørenskog kommune.
- Lillestrøm Panorama – Kjeller, Skedsmo kommune.
- Bjørnsons hage – Skedsmo kommune.
- Eventyrria – Hektneråsen, Rælingen kommune.
- Grindatunet – Råholt, Eidsvoll kommune.
- Guderudkvarialet – Askim kommune.
- Skjønhaug – Trøgstad kommune.

BOLIGSALG

Etter fusjonen med Indre Østfold Boligbyggelag tilbys eiendoms-

meglingstjenester gjennom franchiseavtale med PRIVATmegleren AS. PRIVATmegleren AS er eiendomsmeglerkjeden til Nordea bank Norge ASA, og er den 3. største merkevaren innenfor eiendomsmegling i Norge. Eiendomsmeglere ved våre kontorer i Mysen og Askim omsatte 229 boliger i 2013.

BORI har pr i dag en eierandel på 25 % i Romeriksmegleren AS. Selskapet hadde ved årsskiftet 8 ansatte. Selskapet flyttet i løpet av 2013 inn i nye lokaler i Storgata 29, i Lillestrøm. Selskapet profileres under Home Eiendom.

Tilknyttede lag

Det er i 2013 omsatt til sammen 1.071 boliger i borettslag tilknyttet BORI, inkludert omsetninger i tilknyttede borettslag i innfusjonerte boligbyggelag. Forkjøpsrett har vært benyttet i 20 % av tilfellene, noe som viser at medlemskapet er et verdipapir for de som ønsker seg en ny bolig.

MEDLEMSTILBUD

BORI samarbeider med Boligbyggelagenes 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 rabat-

terte varer/tjenester bl.a. innen kultur og byggevarer.

ANSATTE, ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Ved utgangen av 2013 var antallet ansatte i BORI 91. I tillegg kommer BORI Utbygging AS med 4 ansatte og Indre Østfold Boservice AS med 4 ansatte. Totalt i BORI-konsernet er det 99 ansatte. Det har i løpet av året vært arbeidet med effektivisering, utvikling, kostnadsbesparende tiltak og utvikling av organisasjonen.

BORI har et arbeidsmiljøutvalg i samsvar med arbeidsmiljølovens bestemmelser. Det er etablert bedriftshelsetjeneste og gode pensjons- og forsikringsordninger. BORI er en IA-bedrift, som arbeider aktivt med å redusere og forebygge sykefraværet. Arbeidsmiljøet anses som godt. Det har ikke vært personulykker i selskapet i 2013. Totalt sykefravær viser 8,86 %. Hovedtyngden av sykefraværet er langtidsfravær som ikke er arbeidsrelatert. Det arbeides målrettet med å redusere sykefraværet.

BORI følger likestillings-, diskriminerings- og tilgjengelighetslovens

bestemmelser. Av de totalt 99 ansatte er det 49 kvinner og 50 menn. I ledergruppen på 6 personer er det 4 kvinner og 2 menn. I BORIs styre på 8 personer er det 3 kvinner og 5 menn.

MILJØ

BORI forurensar 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 forurensar eller skader det ytre miljøet.

SAMFUNNSENGASJEMENT

BORI utøver sitt samfunnsengasjement blant annet gjennom sponsoravtaler innenfor kultur og idrett.

STYRET

Styreleder: Åge Lien
Styremedlem (nestleder): Grete Orderud
Styremedlem: Roar Buvik
Styremedlem: Irmelin Høisæther
Styremedlem: Bjørn Erik Børresen
Styremedlem: Vegard Sletten
Styremedlem: Per Fossler
Styremedlem (ansattes representant): Line Røstad Fjeldberg

Styremedlem (ansattes representant): Tommy Johansen*

FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2013. 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 10 070 818 foreslås føret til annen egenkapital.

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

Lillestrøm, 31.desember 2013/28.april 2014
I styret for Boligbyggelaget Romerike (BORI)



Åge Lien
Styreleder



Grete Orderud
Nestleder



Roar Buvik
Styremedlem



Irmelin Høisæther
Styremedlem



Bjørn Erik Børresen
Styremedlem



Vegard Sletten
Styremedlem



Per Fossler
Styremedlem



Line Røstad Fjeldberg
Ans. repr.



Therese Grønnestad Skare
Ans. repr.

Johnny Brevik
Adm. direktør

* Gikk ut av styret 31.12.2013, erstattet av nyvalgt ans. repr. Therese Grønnestad Skare fra 27.02.2014.

Medlemsorganisasjonen BORI 2013

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. Samvirke-modellen er en viktig forutsetning for vår organisasjons suksess fra 1946 og frem til i dag.

BORI er Norges 5.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 22 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

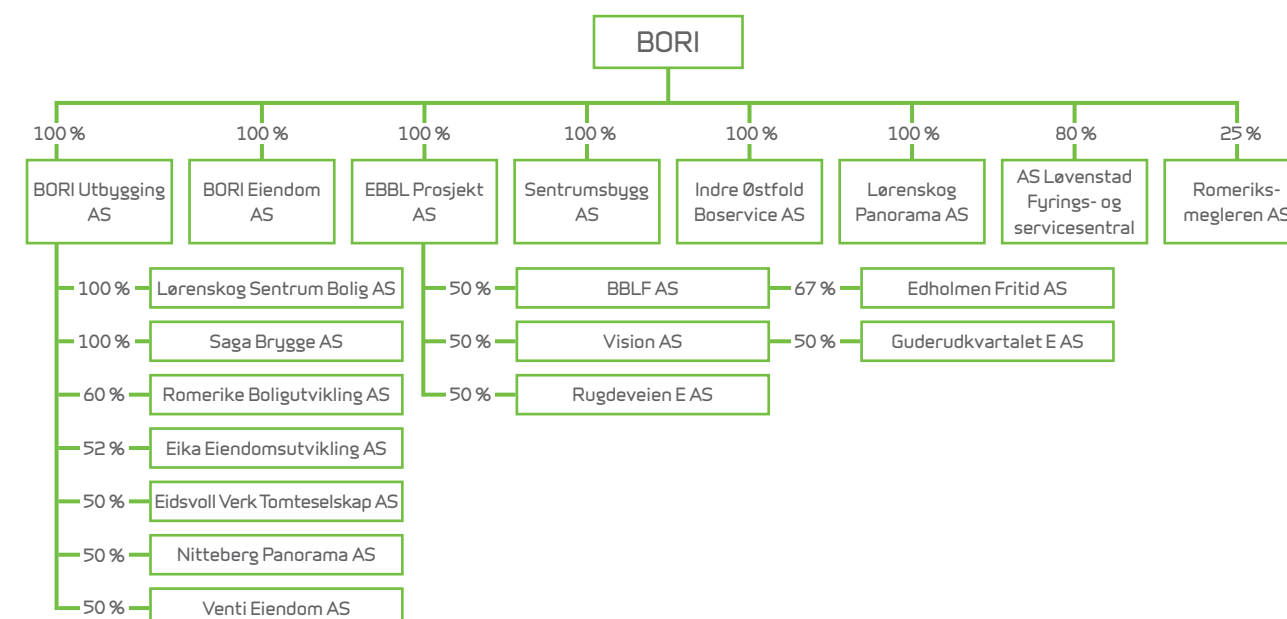
Byggevirksomheten hos BORI ligger i datterselskap. BORI Utbygging AS og EBBL Prosjekt AS er heleide datterselskap av BORI, førstnevnte har 4 ansatte. Administrerende direktør i BORI Utbygging AS og EBBL Prosjekt AS er Johnny Brevik. Selskapene har som formål; «å forestå

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. Øvrige datterselskap med byggevirksomhet er single purpose selskaper. BORI sin prosjektportefølje har et utviklingspotensial på ca. 1.400 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 attraktiv samarbeids-

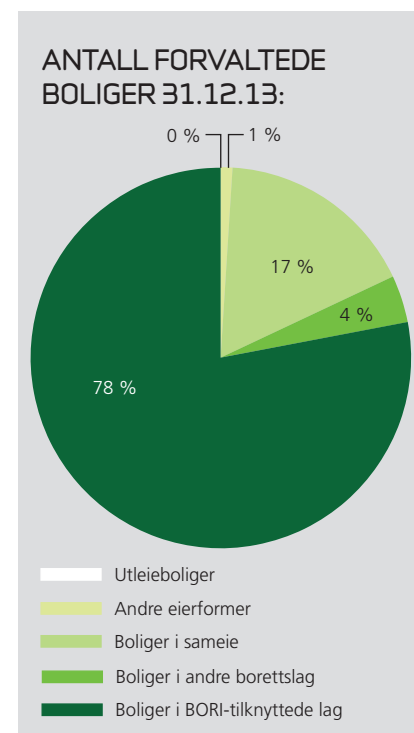
SELSKAPENE I BORI-KONSERNET



partner. 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 hadde pr 31.12.2013 forretningsføreravtaler med 373 selskaper med til sammen 17.312 boliger. En vekst på 83 selskaper i løpet av året følger av stor aktivitet med nysalg, samt fusjon med Indre Østfold Boligbyggelag og Ullensaker Boligbyggelag. Porteføljen består av tilknyttede borettslag, frittstående



borettslag, boligstiftelser, boligsameier og kombinerte sameier.

BORIs årlige kundetilfredshetsundersøkelse bekrefter at våre rådgivere og regnskapskonsulenter leverer forretningsfører tjenester av svært høy kvalitet.

Drift og Tekniske tjenester

Viktige tjenester utover den økonomiske og administrative forvaltningen av boligselskap, er tjenester levert gjennom BORIs avdeling Drift.

Avdeling Drift leverer et bredt spekter av tjenester innen vaktmesterarbeid, renhold, gartnerarbeid, gressklipping, snøbrøyting, feiing, prosjektledelse, teknisk bistand med mer.

Renhold

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

Vaktmester og Sesong

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 vår Sesong- avdeling ivaretar den enkelte årstids oppgaver.

24 timers vakttelefon

Avdeling Drift har 24-timers vakttelefon som en del av tjenestetilbudet til boligselskapene. Denne beredskapsvakten ivaretar oppdrag ut over ordinær arbeidstid for de eiendommer vi har beredskapstjeneste hos.

Byggetekniske tjenester

BORI sin Tekniske avdeling tilbyr boligselskapene 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

Styremedlemmer, i boligselskap som er kunder av BORI, får jevnlig tilbud fra BORI om å delta på kurs for å stå enda bedre rustet til sitt verv som styremedlem. Tilbud om kurs sendes ut via E-DM, annonseres på 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

Det lønner seg å være medlem
BORIs hovedformål er å skaffe medlemmene bolig, men BORI har i tillegg fokus på formidling av 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.

Fordelaktige tilbud

Det unike med BORI-medlemskapet er forkjøpsretten til nye og brukte boliger, men medlemskapet innebærer også tilgang til rabatter og bonusinntjening hos en rekke aktører. I 2013 ble blant annet Boligbyggelagenes Forsikring lansert. Boligbyggelagenes Forsikring tilbyr et stort utvalg av forsikringer til en fordelaktig pris, uavhengig av livssituasjon og om en bor i leilighet eller enebolig.

Informasjon om tilbudene fra BORIs samarbeidspartnere er å finne på www.bori.no, i medlemsbladet BORI-magasinet eller medlemmer kan ta kontakt med BORI pr. telefon eller e-post.

Kommunikasjon

Mange av oss kommuniserer og innhenter informasjon via en rekke forskjellige kanaler, dette gjelder også BORIs medlemmer. BORI kommuniserer med medlemmene i de

fleste kanaler tilgjengelig, og jobber kontinuerlig med å formidle informasjon i en form som er effektiv og når samtlige segmenter innen vår medlemsmasse og kundeportefølje.

BORIs kommunikasjonskanaler når en stor andel av den voksne befolkningen på Romerike og nå også Indre Østfold. I sum er derfor BORIs kommunikasjonskanaler av de største på Romerike og Indre Østfold, noe som har resultert i voksende interesse blant en rekke lokale og sentrale næringsaktører og entreprenører.

BORIs E-DM rettet mot medlemmer sendes ca. 1 gang i måneden. Pr 31.12.13 er det i underkant av 12.000 abonnenter, som er 36 % 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.

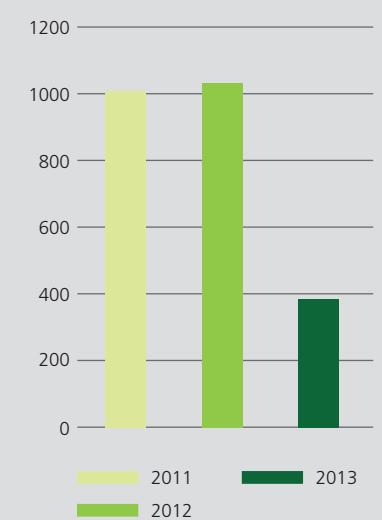
BORI sender også ut E-DM; Styrenytt, til styremedlemmer i forvaltede boligselskap. Pr. 31.12.13 er det i underkant av 1.000 mottakere av «Styrenytt». E-DM til styremedlemmer inneholder blant annet nyheter som gjelder deres kundeforhold med BORI, informasjon som gjelder deres verv og tilbud fra BORIs samarbeidspartnere til boligselskap forvaltet av BORI.

BORI-magasinet sendes ut to ganger i året til alle medlemmer. Gjen-

nom bladet formidles blant annet stoff lokalt fra BORIs nedslagsfelt, nye og pågående byggeprosjekter hvor BORIs medlemmer har forkjøpsrett, samt medlemsfordeler.

BORI får stadig flere medlemmer, men det er også noen som velger å si opp sitt medlemskap. BORI har også i 2013 hyppig informert medlemmer om å huske på at det kan være familiemedlemmer som har behov for deres oppsparte ansiennitet før medlemskapet sies opp og all ansiennitet slettes. Overføring av medlemskap er kostnadsfritt og ansienniteten kan bety mye for den som er på boligjakt. BORI har lyktes å nå sine medlemmer med budskapet og har 63 % færre utmeldte i 2013 mot 2012.

UTMELDTE MEDLEMMER:





Resultatregnskap pr 31.desember

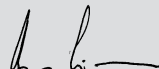
Morselskap			Konsern	
2012	2013	Note	2013	2012
INNETEKTER				
0	0	1	126 258 719	139 115 770
46 731 327	53 645 756		54 095 764	43 822 863
26 217 541	27 449 193		27 427 193	26 217 541
25 440 835	32 839 338		31 376 442	25 427 034
2 299 215	2 455 203		6 474 705	6 431 430
1 071 623	1 496 301		9 321 597	7 406 191
101 760 542	117 885 792		254 954 420	248 420 829
KOSTNADER				
16 152 320	15 752 510		16 129 781	16 152 320
0	0		106 815 072	113 995 939
53 505 287	62 204 532	2	68 640 956	56 491 102
26 118 185	34 100 230		42 216 409	35 491 040
1 881 490	1 320 013	4,5	2 017 906	2 306 723
97 657 282	113 377 285		235 820 124	224 437 124
4 103 260	4 508 507		19 134 296	23 983 705
FINANS				
219 534	1 146 321		0	0
7 218 693	7 247 289		8 460 784	8 203 330
0	0		0	0
21 280	421 970		1 695 560	1 372 707
7 416 946	7 971 639		6 765 224	6 830 623
11 520 206	12 480 146		25 899 520	30 814 328
-3 195 645	-2 409 328	3	-6 114 152	-8 430 717
8 324 561	10 070 818		19 785 368	22 383 611
0	0		30 766	21 863
8 324 561	10 070 818		19 754 602	22 361 748
DISPONERINGER OG OVERFØRINGER				
8 324 561	10 070 818			

Balanse pr 31. desember

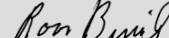
Morselskap		Konsern			
2012	2013		2013	2012	
EIEDELER		Note			
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
1 387 560	925 041	Goodwill	4	0	0
1 387 560	925 041	Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler					
47 600 000	48 068 830	Bygninger og tomter	113 483 036	85 668 610	
1 549 307	1 175 813	Maskiner, inventar, biler	1 716 183	1 872 267	
49 149 307	49 244 643	Sum varige driftsmidler	5	115 199 219	87 540 877
Langsiktige fordringer					
22 000 000	20 000 000	Langs. fordringer mot konsernselskaper	0	0	
0	0	Langsiktige fordringer	11 805 665	3 556 934	
22 000 000	20 000 000	Sum langsiktige fordringer	6	11 805 665	3 556 934
Investeringer i aksjer og andeler					
28 827 412	36 677 412	Investering i datter-/tilknyttede selskaper	8 061 536	1 787 638	
2 045 101	2 180 101	Aksjer og andeler	2 045 101	1 595 101	
30 872 513	38 857 513	Sum investeringer i aksjer og andeler	7	10 106 637	3 382 739
103 409 379	109 027 196	Sum anleggsmidler		137 111 521	94 480 550
Omløpsmidler					
0	0	Prosjektkostnader	13	21 960 967	5 906 101
Kortsiktige fordringer					
1 406 101	1 794 831	Utført, ikke fakturert produksjon	13	0	97 161 008
4 665 133	8 191 394	Kundefordringer	8	22 941 041	4 258 818
0	11 807 346	Korts. fordringer mot konsernselskaper	8	0	0
2 191 984	2 420 966	Andre kortsiktige fordringer		4 868 051	18 865 472
8 263 218	24 214 537	Sum kortsiktige fordringer		27 809 092	120 285 298
Kontanter og bank					
16 679 398	41 362 674		9	90 568 972	34 625 637
24 942 616	65 577 211	Sum Omløpsmidler		140 339 031	160 817 036
128 351 995	174 604 407	SUM EIEDELER		277 450 552	255 297 586

Morselskap		Konsern			
2012	2013		2013	2012	
		EGENKAPITAL OG GJELD	Note		
		Egenkapital			
		Innskutt egenkapital			
12 075 892	13 471 517	Andelskapital	10	13 471 517	12 075 892
		Opptjent egenkapital			
0	0	Fond for vurderingsforskjeller		0	10 138
89 514 699	129 640 861	Annen egenkapital	10	156 937 471	102 906 404
89 514 699	129 640 861	Sum opptjent EK majoritetsinteresser		156 937 471	102 916 542
		Minoritetsinteressens andel av EK		1 123 437	813 787
101 590 591	143 112 378	Sum egenkapital		171 532 425	115 806 221
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
198 259	0	Pensjonsforpliktelser	11	0	198 259
11 098 350	11 918 765	Utsatt skatt	3	11 161 381	15 882 439
11 296 609	11 918 765	Sum avsetning for forpliktelser		11 161 381	16 080 698
		Langsiktig gjeld			
0	0	Pantelån/finansieringslån	12	42 819 170	25 840 839
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Byggelån	12	2 873 002	56 506 997
2 802 786	5 537 064	Leverandørgjeld	8	11 280 446	5 771 385
118 503	2 156 138	Betalbar skatt	3	10 115 406	220 812
3 559 113	4 333 296	Skyldige offentlige avgifter		5 089 527	3 488 736
8 984 393	7 546 766	Annen kortsiktig gjeld		22 579 195	31 581 898
15 464 795	19 573 264	Sum kortsiktig gjeld		51 937 576	97 569 828
128 351 995	174 604 407	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		277 450 552	255 297 586

Lillestrøm, 31.desember 2013/28.april 2014
I styret for Boligbyggelaget Romerike (BORI)


Åge Lien, Styreleder


Grete Orderud, Nestleder


Roar Buvik, 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 Røvik, Adm. dir.

Kontantstrømanalyse

Morselskap			Konsern	
2012	2013		2013	2012
8 324 561	10 070 819	Ordinært resultat etter skattekostnad	19 785 368	22 383 611
1 881 490	1 320 013	Ordinære avskrivinger	2 017 906	2 306 723
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Tap/gevinst ved avgang datter konsern	0	0
-151 649	-198 259	Endring i pensjonsforpliktelser	-198 259	-151 649
-747 105	-2 547 709	Endring i kundefordringer	-18 682 223	822 589
0	0	Endring i prosjekter	81 106 142	-7 052 869
-1 129 786	2 734 278	Endring i leverandørgjeld	5 509 061	-18 252 932
2 878 717	-12 066 498	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-43 835 490	15 646 482
11 056 228	-687 356	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	45 702 505	15 701 955
0	0	Tilgang varige driftsmidler	-32 046 810	-157 000
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Innbetaling ved avgang datter konsern	0	0
0	0	Korreksjon kostpris tomt	0	0
-2 000 000	-2 000 000	Endring i langsiktige fordringer	-8 248 731	8 660 000
-50 000	-50 000	Endring i andre investeringer	-6 723 898	-205 218
-2 050 000	-2 050 000	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-47 019 439	8 297 782
476 755	476 755	Innbetaling av andelskapital	1 395 625	476 755
0	30 930 143	Endring av egenkapitalen v/fusjon	30 930 143	0
0	0	Korreksjon ført mot egenkapital	0	0
0	0	Endring av langsiktig gjeld	16 978 331	-15 418 852
0	0	Netto endring i kassekreditt	0	0
476 755	31 406 898	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	49 304 099	-14 942 097
9 482 984	16 679 398	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	47 987 165	9 047 502
7 196 414	24 683 276	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	42 581 807	25 578 135
16 679 398	41 362 674	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	90 568 972	34 625 637



Regnskapsprinsipper

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

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

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

BORI Konsern består av morselskapet Boligbyggelaget Romerike (BORI), 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 Boservice AS og Eika Eiendomsutvikling 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 eier 80% av aksjene i Løvenstad fyrings- og servicesentral AS, 60% av Romerike Boligutvikling AS og 52% av Eika Eiendomsutvikling AS.

KLASSIFISERINGSPRINSIPPER

Anleggsmidler er ment til varig eie og bruk i virksomheten. Anleggsmidlene vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom virkelig verdi er lavere en balanseført verdi og verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til opptakskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til til betaling innen et år, samt poster som knytter seg til salg av byggeprosjekter, kundefordringer og kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner.

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

INNTEKTER

Inntekter utover prosjekthinntekter 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. Garantiaavsetning 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

skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller reverse-res 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 estimer og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og

gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

KONTANTSTRØM

Kontantstrømsanalyse utarbeides etter den indirekte metoden, FNRS om kontantstrømsoppstilling.

FUSJON

Boligbyggelaget Romerike fusjonerte med Ullensaker Boligbyggelag og Indre Østfold Boligbyggelag med virkning fra 1. januar 2013. Sammenligningstallene er ikke endret som følge av fusjonen.

Noter

NOTE 1:
INNTEKTER FRA PROSJEKT-/EIENDOMSUTVIKLING

Morselskap			Konsern	
2012	2013	Prosjekt-/eiendomsutvikling	2013	2012
0	0	Salg av byggeprosjekter	123 948 360	136 710 055
0	0	Prosjektledelse	2 310 359	2 405 716
0	0	Totalt	126 258 718	139 115 770

NOTE 2:
LØNN OG GODTGJØRELSE

Lønns- og personalkostnader				
39 332 262	44 490 648	Lønn	49 810 742	41 869 660
6 464 549	7 605 790	Arbeidsgiveravgift	8 360 141	6 820 309
3 756 329	4 876 876	Pensjonskostnader	5 179 575	3 850 957
3 952 147	5 231 219	Andre ytelser	5 290 499	3 950 176
53 505 286	62 204 532	Totalt	68 640 956	56 491 102

Morselskapet hadde pr 31.12.13 ansatt 91 personer.
Konsernet hadde pr 31.12.13 ansatt totalt 99 personer.

Ytelser til ledende personer

Administrerende direktør		Tillitsvalgte og revisor	
1 735 054	Lønn	931 550	Styret
62 939	Pensjon	238 450	Godtgjørelse til revisor for lovpålag revisjon ekskl. mva.
186 474	Andre ytelser	65 300	Annen bistand fra revisor ekskl. mva.
1 984 467	Totalt		

NOTE 3:
SKATT

Morselskap			Konsern	
2012	2013	Årets skattekostnad fordeler seg på	2013	2012
118 503	2 156 138	Betalbar skatt	10 683 807	220 812
9 556	-1 330	Korreksjon fra forrige års avsetning	-1 330	9 556
3 067 586	254 520	Endring i utsatt skatt	-4 568 325	8 200 349
3 195 645	2 409 328	Sum skattekostnad	6 114 152	8 430 717
Beregning av årets skattegrunnlag				
11 520 206	12 480 147	Resultat før skatt		
-564 540	-17 791	Permanente forskjeller		
-1 276 191	-1 424 352	Endringer i midlertidige forskjeller		
9 679 475	11 038 004	Årets skattegrunnlag før undersk.til fremføring		
Grunnlag for utsatt skatt				
-1 868 769	-2 099 052	Anleggsmidler	6 109 642	2 951 596
46 585 000	46 585 000	Oppjustert verdi v/fusjon 2006	46 585 000	46 585 000
-1 565 902	-1 480 404	Omløpsmidler	-2 957 340	14 523 098
-198 259	0	Pensjoner	0	-198 259
-1 174 848	-458 398	Garantiavsetninger	-2 694 165	-3 098 681
0	1 616 841	Gevinst/tapskonto	4 215 143	3 247 878
-1 078 337	-20 411	Regnskapsmessige avsetninger	-6 502 701	-4 095 182
-1 061 924	0	Underskudd til fremføring	-3 417 135	-3 192 455
39 636 961	44 143 576	Totalt	41 338 444	56 722 995
11 098 350	11 918 765	Utsatt skatt - 27 % av grunnlag	11 161 381	15 882 439

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	1 387 556
Bokført verdi pr. 31.12.13	925 041
Årets avskrivning	462 520

NOTE 5:
ANLEGGSMIDLER

Morselskap	Boliger	Tomt	Inventar og maskiner	Goodwill	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.13		47 600 000	3 600 608	2 312 596	53 513 204
Tilgang ved fusjon	468 830		484 000		952 830
Tilgang i 2013			-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.13	468 830	47 600 000	4 084 608	2 312 596	54 466 034
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.13			2 908 796	1 387 555	4 296 351
Balanseført verdi pr. 31.12.13	468 830	47 600 000	1 175 813	925 041	50 169 684
Årets avskrivninger			857 494	462 519	1 320 013
Økonomisk levetid		50-66 år	3-5 år	5 år	

Konsern	Bygning/bolig	Tomt	Inventar og maskiner	Goodwill	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.13	39 778 415	51 565 514	14 325 194		105 669 123
Tilgang ved fusjon	6 687 384		1 292 548		7 979 932
Tilgang i 2013	24 066 878				24 066 878
Anskaffelseskost pr. 31.12.13	70 532 677	51 565 514	15 617 742	-	137 715 933
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.13	8 615 155		13 901 560		22 516 715
Balanseført verdi pr. 31.12.13	61 917 522	51 565 514	1 716 183	-	115 199 219
Årets avskrivninger	869 283		1 148 623		2 017 906
Økonomisk levetid	opptil 66 år	50-66 år	3-5 år		

NOTE 6:
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Morselskap			Konsern	
2012	2013	Langsiktig fordringer mot konsernselskaper	2013	2012
12 000 000	12 000 000	Langsiktig lån BORI Utbygging AS		
10 000 000	8 000 000	Langsiktig lån BORI Eiendom AS		
Langsiktige fordringer				
0	0	Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	11 805 665	3 556 934
0	0	Andre langsiktige fordringer	0	0
22 000 000	20 000 000	Totalt langsiktige fordringer	11 805 665	3 556 934

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
Totalt				36 677 412

Investering i tilknyttede selskaper – Morselskap				
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
Totalt				3 907 780

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
Romeriksmegleren AS	Lillestrøm	25 %	25 %	450 000
Totalt				10 450 800

Investeringer i andre aksjer og selskaper – Morselskap/Konsern				
Selskap	Bokført verdi			
BBL Datakompetanse AS	50 000			
Rælingen Kabellag AL	100			
NBBL Partner	1 629 101			
Lillestrøm 2020 AS	50 000			
Mysenbyen AS	1 000			
Andeler i Parklunden brl. og Borgestad brl.	315 000			
Totalt	2 045 201			

Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper etter egenkapitalmetoden - Konsern				
		Andel EK	Andel resultat	Bokført verdi i konsern
Selskap	Eierandel	2013	2013	2013
Nitteberg Panorama AS	50 %	375 144	-49 277	375 144
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	50 %	14 357	-32 712	14 357
Venti Eiendom AS	50 %	6 727 891	-7 109	6 727 891
Vision Eiendom AS	50 %	384 794	-13 135	384 794
Rugdeveien Eiendom AS	50 %	16 411	-33 390	16 411
Boligbyggelagenes Fritidsboliger AS	50 %	-2 164 249	-421 148	0
Romeriksmegleren AS	25 %	460 441	82 803	542 939
Totalt				8 061 536

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

Morselskap		
2012	2013	Kundefordringer i morselskap
7 567		Kundefordringer mot BORI Utbygging AS
396 812	1 284 862	Kundefordringer mot andre datterselskaper
165 455	67 313	Kundefordringer mot tilkn./felleskontr.selskaper
Kortsiktige fordringer mot konsernselskaper		
	11 614 028	Fordring EBBL Prosjekt AS
	102 749	Fordring Indre Østfold Boservice AS
0	0	Fordring mot Lørenskog Sentrum Bolig AS
0	90 569	Fordring mot Saga Brygge AS
0	0	Fordring mot BORI Eiendom AS
0	0	Fordring mot BORI Utbygging AS
0	0	Fordring mot tilkn./felleskontr.selskaper
569 834	13 159 521	Totale fordringer mot konsernselskaper
Gjeldsposter mot konsernselskaper		
46 172	101 475	Leverandørgjeld
46 172	101 475	Total kortsiktig gjeld mot konsernselskaper

NOTE 9:
BANKINNSKUDD

Morselskap			Konsern	
2012	2013	Bankinnskudd	2013	2012
2 212 527	2 868 825	Bundne skattetrekksmidler	3 142 877	2 350 393
0	0	Depositum	104 386	102 229
Klientmidler				
	35 076 670	Klientmidler		
	34 968 551	Klientansvar		
	108 119	Meglers tilgodehavende/ IN-midler		
Kassekreditt				
5 000 000	5 000 000	Kreditramme for kassekreditt		

NOTE 10:
EGENKAPITAL

Morselskap		
2012	2013	Andelskapital
11 599 137	12 075 892	Andelskapital 01.01
	874 800	Tilført ved fusjon
476 755	520 825	Årets endring i andelskapital(inn- og utmeldinger)
12 075 892	13 471 517	Andelskapital 31.12.
Opptjent egenkapital		
81 190 138	89 514 699	Annen egenkapital pr. 01.01
	30 055 343	Tilført ved fusjon
8 324 561	10 070 819	Årets resultat
89 514 699	129 640 861	Annen egenkapital pr. 31.12.

NOTE 11:
PENSJONSFORPLIKTELSER

Morselskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Netto pensjonsmidler tilknyttet AFP kr 83 084 er ikke balanseført.

Morselskap			Konsern	
2012	2013		2013	2012
0	0	Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	0
11 125	23 623	Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	23 623	11 125
0	0	Forventet avkastning på midler	0	0
0	0	Resultatført tap/gevinst	0	0
0	0	Resultatført netto forpliktelse v/oppgjør	0	0
39 348	0	Resultatført andel actuarielt tap/gevinst v/oppgjør	0	39 348
0	0	Administrasjonskostnader	0	0
7 117	0	Arbeidsgiveravgift	0	7 117
57 590	23 623	Netto pensjonskostnad ytelsesbaserte ordninger	23 623	57 590
226 918	0	Opptjente pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	0	226 918
0	0	Beregnet effekt av fremtidig lønnsregulering	0	0
226 918	0	Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	0	226 918
0	0	Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12.	0	0
-53 159	0	Ikke resultatført virkning av estimatavvik	0	-53 159
24 500	0	Arbeidsgiveravgift	0	24 500
198 259	0	Netto pensjonsmidler inkl. arbeidsgiveravgift	0	198 259

Økonomiske forutsetninger:	
Diskonteringsrente	3,90 %
Forventet avkastning pensjonsmidler	4,40 %
Årlig forventet lønnsvekst	3,75 %
Årlig forventet reg. av pensjoner under utbetaling	2,75 %
Årlig forventet G-regulering	3,50 %

NOTE 12:
LANGSIKTIG GJELD, GARANTIFORPLIKTELSER OG PANTSTILLELSER

Morselskap		Konsern		
2012	2013	Gjeld med forfall senere enn 5 år	2013	2012
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	32 576 977	20 775 905
Gjeld sikret ved pant				
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	38 849 847	82 347 836
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Fordringer/ Utført, ikke fakturert produksjon	22 248 212	97 161 008
45 000 000	47 600 000	Bygninger og tomter	72 879 883	63 588 300
0	0	Maskiner og inventar	0	0
45 000 000	47 600 000	Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	95 128 095	160 749 308
Garanti og sikkerhetsstillelser				
26 199 000	49 400 000	Garantiforpliktelser overfor konsernselskaper	54 148 080	26 199 000
8 000 000	8 000 000	Pantstillelser	38 000 000	8 400 000

NOTE 13:
PROSJEKTER

Konsern		
	2013	2012
Prosjektkostnader	21 960 967	103 067 109
Herav opparbeidet fortjeneste	0	11 368 347

Revisors beretning





Til Generalforsamlingen i
Boligbyggelaget Romerike

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget Romerike som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på kr 10 070 818, og konsernregnskap, som viser et årsresultat på kr 19 785 368. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømsoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre notepplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, oppstilling over totalresultat og kontantstrømsoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre notepplysninger.

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 for selskapsregnskapet og i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for konsernregnskapet, 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 utforme 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.

BYNDAL LEIDLAND MYHRER & CO AS • MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL • REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
 Besøksadresse: Niftedalsgt. 20, Lillestrøm Telefaks: 63 89 77 77 Nettside: www.slm-revisjon.no 



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

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets årsregnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligbyggelaget Romerike per 31. desember 2013 og av selskapets resultater og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligbyggelaget Romerike per 31. desember 2013 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret 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, 28. april 2014

Svindal Leidland Myhrer & Co AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor

SVINDAL LEIDLAND MYHRER & CO AS • MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL • REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Hillebølgt. 20, Lillestrøm Telefaks: 63 89 77 77 Nettside: www.slm-revisjon.no





Skann koden med din smarttelefon
og gå direkte til vår hjemmeside



Boligbyggelaget Romerike
A. Kiellandsgt. 2B
Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Tlf. 63 89 02 00 – Faks 63 89 02 01
firmapost@bori.no