



BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSKAP AS

# ÅRSMELDING 2019

[www.bke.no](http://www.bke.no)



**BKE**

BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSKAP AS

**Innhold:**

<b>VERDIAR</b> .....	3
<b>SELSKAPET BKE</b> .....	3
<b>HOVUDFØREMÅL</b> .....	4
<b>BØMLO KOMMUNE SIN BUSTADPLAN - KOMMUNEDELPLAN HELSE, SOSIAL OG OMSORG 2015-25</b>	5
<b>TILBAKEBLIKK -KOMMUNEN STIFTAR BKE -MÅLSETTINGAR FOR STIFTINGA</b> .....	5
<b>BKE – EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE</b> .....	8
<b>BUSTADMASSEN</b> .....	9
<b>SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE</b> .....	10
<b>VEDLIKEHALD OG FOREBYGGING AV SKADER</b> .....	11
<b>NETTVERKSSAMLING -STRATEGIARBEID</b> .....	13
<b>INNTEKTER -OMSETNING</b> .....	15
<b>IKKJE AVSKRIVINGAR PÅ BUSTADEIGEDOMAR</b> .....	16
<b>NEDSKRIVING AV VERDI PÅ BUSTADEIGEDOM</b> .....	17
<b>MVA KOMPENSASJON</b> .....	17
<b>POSITIV UTVIKLING I EIGENKAPITAL OG DRIFTSRESULTAT</b> .....	17
<b>INVESTERINGSTILSKOT -LANGSIKTIG GJELD</b> .....	19
<b>LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG</b> .....	19
<b>LIKVIDITET</b> .....	23
<b>SKATTEFRI BEDRIFT</b> .....	23
<b>PERSONAL, ORGANISASJONSFORHOLD, LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ</b> .....	24
<b>STRATEGIARBEID OG SAMARBEID MED STYRET</b> .....	24
<b>YTRE MILJØ</b> .....	25
<b>RESULTAT -DISPONERING</b> .....	25
<b>VIDARE DRIFT I 2018</b> .....	25
<b>REKNESKAP 2019</b> .....	26
<b>NOTAR 2019</b> .....	28
<b>REVISORS BERETNING, DELOITTE</b> .....	33
<b>VEDTEKTER</b> .....	35

# ÅRSMELDING 2019

## VERDIAR

### Profesjonalitet – kompetanse - samhandling

Kvalitet i alle ledd, - gode rutinar, - likebehandling og - fagleg dyktigheit

## SELSKAPET BKE

Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS (BKE) er eit kommunalt aksjeselskap, 100 % eigd av Bømlo kommune.

BKE eig, driftar og forvaltar pr. 31.12.2019 ein eigedomsmasse på 156 bustadar, 1 næringseigedom og tomtar. Verdien på selskapet sine eigendelar er 230,7 mill. kroner.

I samsvar med vedtektene driv ikkje BKE kommersiell verksemd, og Bømlo kommune tek ikkje ut utbytte. Alle inntektene selskapet har går inn i drifta, med fokus på godt vedlikehald og gode bustadar for våre leigetakarar.

Bømlo kommunestyre utpeikar representantar til BKE sitt styre, som vert valde av generalforsamlinga.

Ordføraren i Bømlo er selskapet si generalforsamling.

I tillegg til dagleg leiar er det 3 tilsette i verksemda, som utgjer 4 årsverk.

BKE held til i Hollundsdalen 21.



**Eigar 100 %:**

General- forsamling  
ORDFØRAR

Styret i BKE

Dagleg leiar  
Tilsette i  
BKE



### Styret i 2019:

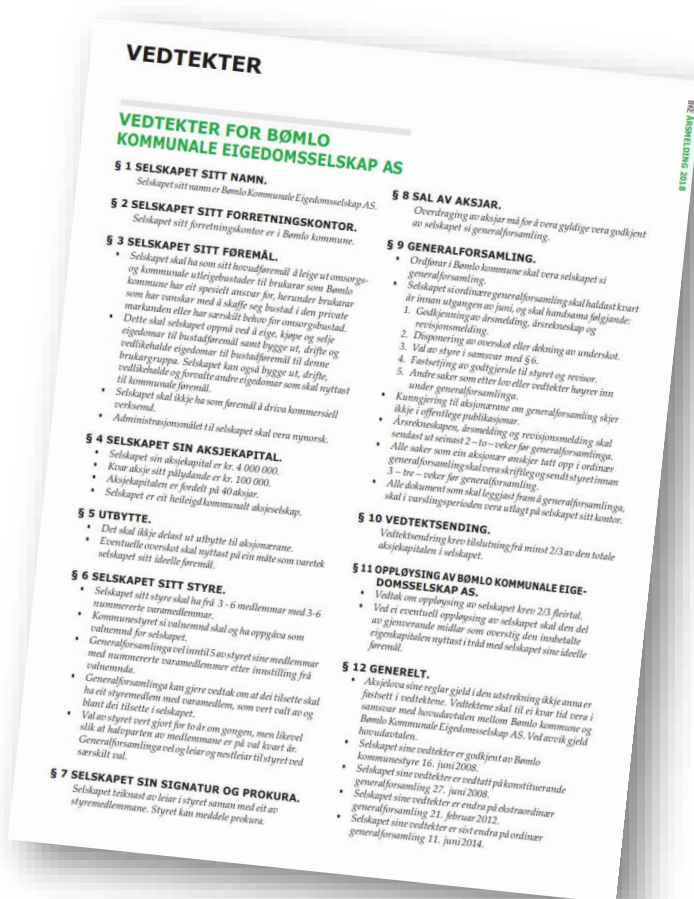
Sigbjørn Næsse	-Styreleiar
Tone Stavland	-Nestleiar
Marlen Hellen	-Styremedlem
Ståle Vorland	-Styremedlem
Edgar Vorland	-Styremedlem

### Varamedlemmer:

Signe Lund Jansen  
Rune Indrehus  
Reinert Røksund

## HOVUDFØREMÅL

- ✓ Selskapet skal leige ut kommunale utleigebustadar og trygde- og omsorgsbustadar til brukarar Bømlo kommune har eit spesielt ansvar for. Dette kan vera innbyggjarar som av ulike årsaker oppfyller retningslinene Bømlo kommune har for å få leige kommunalbustad, og som kan ha vanskar med å skaffe seg bustad i den private marknaden.
- ✓ Selskapet skal eige, kjøpe og selje eigedomar til bustadføremål, samt bygge ut, drifte og vedlikehalde eigedomar til denne brukargruppa.
- ✓ BKE kan også bygge ut, drifte, vedlikehalde og forvalte andre eigedomar som skal nyttast til kommunale føremål.
- ✓ BKE utfører i tillegg prosjektering og byggeleing for kommunen ved behov.
- ✓ Selskapet sine vedtekter kan du sjå på side 36.



## **BØMLO KOMMUNE SIN BUSTADPLAN «ALLE SKAL BU TRYGT OG GODT» – KOMMUNEDELPLAN HELSE, SOSIAL OG OMSORG 2015-25**

BKE sitt arbeid med kommunale bustadar og trygde- og omsorgsbustadar er forankra i Bømlo kommune sin bustadplan og er eit reiskap for Bømlo kommune i dette arbeidet.

Kommunedelplanen, der ein også finn omtala kommunen sin «bustadplan», vart sist revidert i november 2016. Den seier noko om kommunen sin visjon og det bustadsosiale arbeidet.

*«Den overordna visjonen til Bømlo kommune er at «alle skal kunne bu trygt og godt». Bustadsosialt arbeid omfattar alt frå kommunen sin innsats for å skaffa og tildela bustader, til tenester og enkeltvedtak som kan betra den enkelte sin føresetnad for å meistra sin bu- og livssituasjon.*

*Ulike grupper kan ha behov for hjelp frå kommunen til å skaffa bustad. Dette kan vera eldre, flyktningar eller personar som av ulike årsaker stiller svakt på bustadmarknaden. Bømlo kommune kan òg velja å leggja til rette for eller byggja ut bustader til grupper om dette blir vurdert formålstunleg.»*

BKE si oppgåve er bl.a. å bygge og kjøpe bustader ihht. kommunen sine behov. Fornying av bustadmassen medfører også tidvis behov for nye bustader og inngår som del av forvaltninga til BKE.

For å få tilskot og lån i Husbanken til eit nytt husvære, må Bømlo kommune og BKE inngå ein avtale som vert tinglyst på kvar eigedom. Denne regulerer at Bømlo kommune har tildelings rett og plikt, og skal sikre at bustadane vert tildelt innbyggjarar som fyller kriteria for kommunalbustad eller omsorgs-trygde bustad. Ein slik avtale er gjeldande i 20 år (for nye avtalar 30 år).

## **TILBAKEBLIKK – KOMMUNEN STIFTAR BKE - MÅLSETNINGAR FOR STIFTINGA**

### **Profesjonell bustadforvaltning, kostnadskontroll, målretta drift, heilskaplege løysingar og totalansvar for bustadmassen**

Følgjande er henta frå sakshandsaminga i kommunen:

- *«Etablering av eit kommunalt eigedomsselskap skal resultera i at eigedomsmassen vert tilpassa dei behova Bømlo kommune har for utleigebustader og andre bustader som Bømlo kommune pliktar å halde for sine innbyggjarar.»*
- *«Etablering av eit eigedomsselskap skal sikra at Bømlo kommune som eigar får ein profesjonell organisasjon med sterk fagleg kompetanse og motiverte tilsette».*
- *Fokus på heilskaplege løysingar med totalansvar for bustadmassen – god oversikt og*

*eit godt grunnlag for vidareutvikling av eigedomane.»*

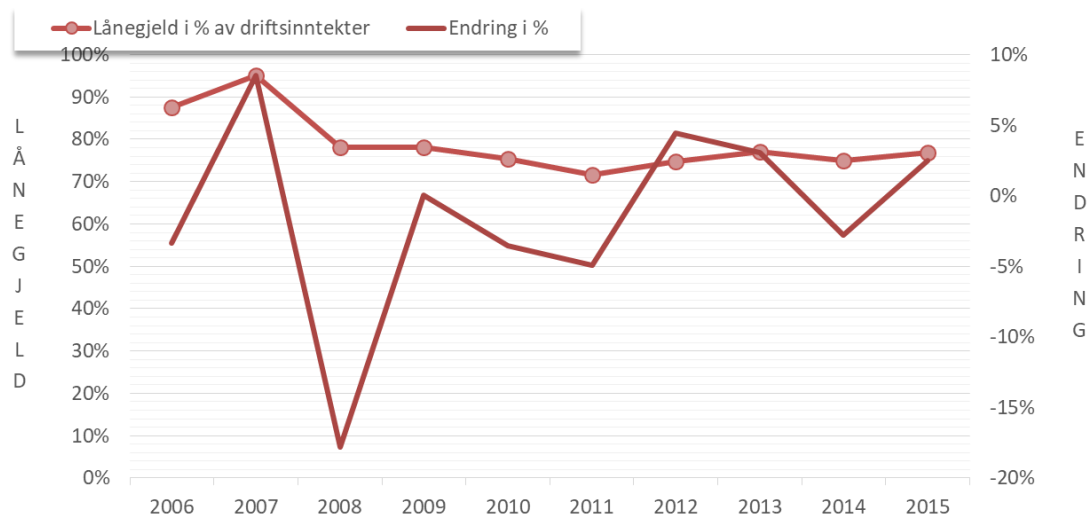
- «*Rasjonell organisering og effektivisering av forvaltning, drift og vedlikehald av eigedomsmassen.»*
- «*Etablering av eit eigedomsselskap skal resultera i minst mogleg økonomisk risiko for Bømlo kommune si ordinære drift.»*
- «*Eigedomsselskapet skal drivast innanfor sjølvkost med marknadstilpassa leigeinntekter utan direkte kommunale finansieringsbidrag.»*

Bømlo kommune ville oppnå betre kostnadskontroll med dei ulike elementa i kommunal bustadforvaltning - «Rett kostnad på rett budsjett» - og meir målretta og effektiv drift, som ivaretek kommunen sitt behov for kommunale bustadar på ein profesjonell måte.

## Sal av bustadeigedomar til BKE -økonomisk gevinst på kort og lang sikt

Grafen under er frå ei årsmelding frå Bømlo kommune, og viser ein kraftig nedgang i Bømlo kommune si gjeld i 2008 (104,5 mill. kroner). Dette var eit resultat av vedtaket kommunestyret gjorde om å selje alle sine dåverande kommunale bustadar og trygde- og omsorgsbustadar til det nystifta selskapet BKE.

Utvikling brutto lånegjeld i % av driftsinntektene



Takstmenn fastsette prisen på bustadeigedomane med utgangspunkt i marknadsverdien. Kjøpesummen kom på heile 116,5 mill. kroner (bokført verdi var 35 mill. kroner).

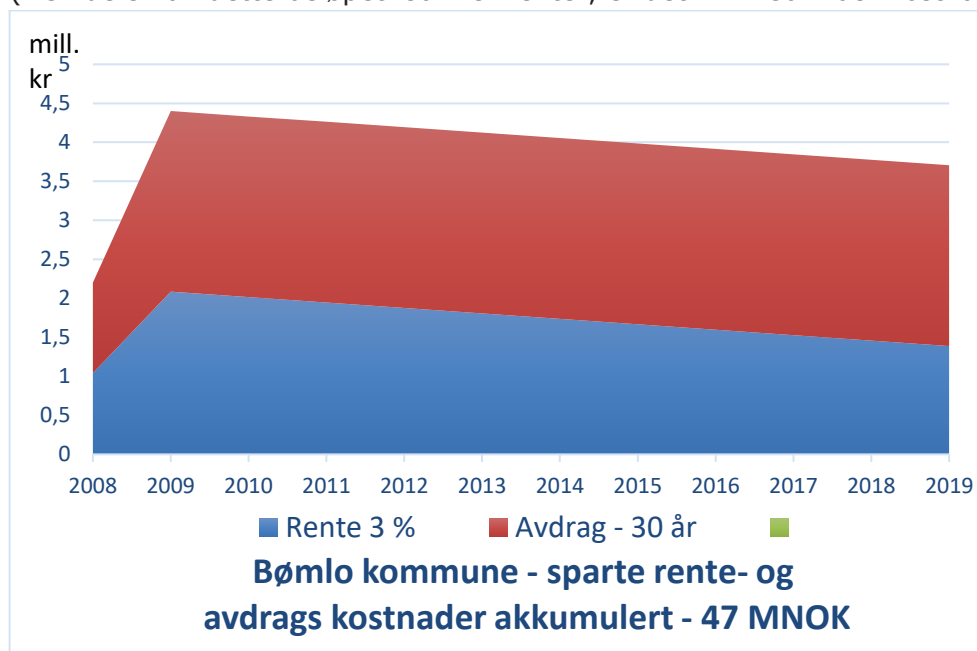
BKE finansierte kjøpet av bustadmassen med lån i Kommunalbanken. Av summen vart 12 mill. kroner tilbakeført til BKE som oppstarts likviditet i form av aksjekapital og overkursfond.



69,5 mill. kroner var «salsgevinst» som kommunen brukte til å betale ned lån som i utgangspunktet ikkje hadde noko tilknytning til den selde bustadmassen.

Denne ekstraordinære gjeldsnedbetalinga medfører at kommunen kvart år sparar om lag 4 mill. kroner i rente og avdrag. Akkumulert sidan 2008 utgjer dette reduserte kostnader for kommunen på mellom 40 og 50 mill. kroner.

(Den delen av dette beløpet som er renter, er det BKE som ber kostnadane med).



## BKE - EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE

BKE legg vinn på at selskapet heile tida skal innfri målsetnadane Bømlo kommune hadde ved stiftinga av selskapet.

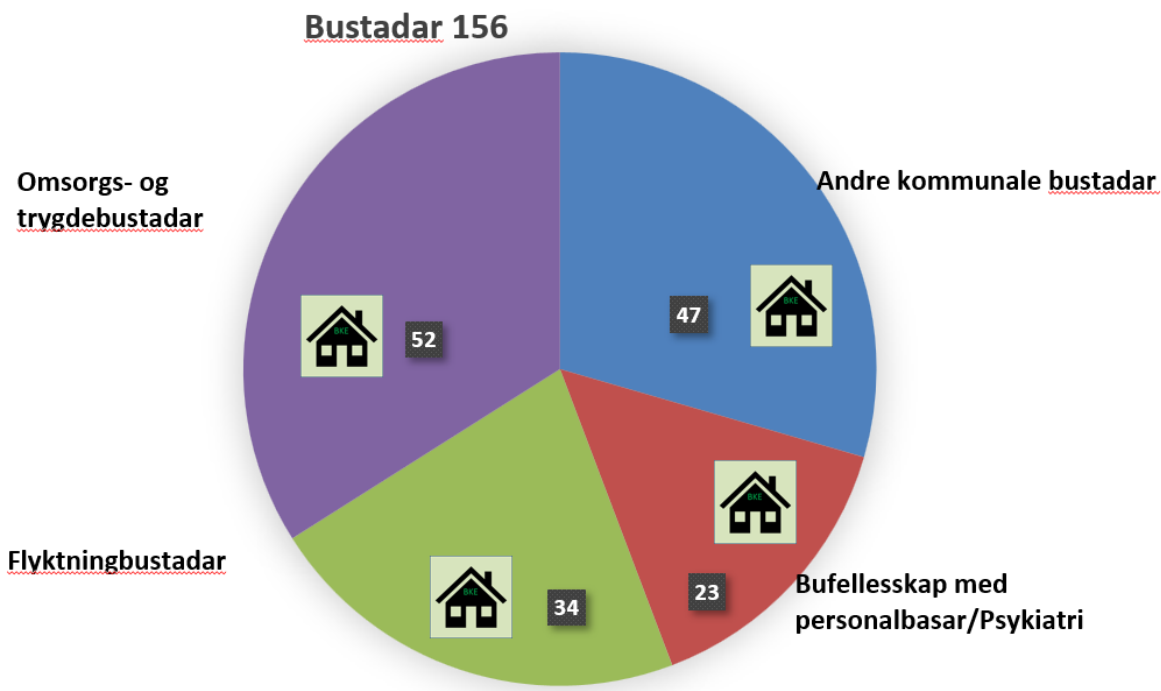
- ✓ BKE driv i dag utan tilskot til drifta eller nokon kostnad for Bømlo kommune
- ✓ Har god kostnadskontroll og økonomistyring
- ✓ Bustadmassen vert godt vedlikehaldd
- ✓ Bustadmassen vert gradvis fornya og oppgradert
- ✓ Fokus på miljøvenlege løysingar
- ✓ Fokus på brannsikring/årskontrollar
- ✓ Samarbeidet med Bømlo kommune er godt på overordna nivå, og med Tenestekontoret og NAV i det daglege arbeidet
- ✓ Fokus på å ha fornøgde leigetakar
- ✓ Fokus på å fremje samhandling på tvers av tenestene rundt ein leigetakar
- ✓ Fokus på rett person i rett bustad
- ✓ Tett oppfølging av leigetilhøvet for å unngå restansar
- ✓ Fremme forslag til kommunen om gode løysingar for kommunale bustadar
- ✓ Tilbyr kommunen prosjektleiing ved behov

BKE har som målsetnad å vera eit godt og tenleg reiskap for Bømlo kommune – ein del av verktøykassa for å løyse dei oppgåver som er pålagt kommunen.





**BUSTADMASSEN**

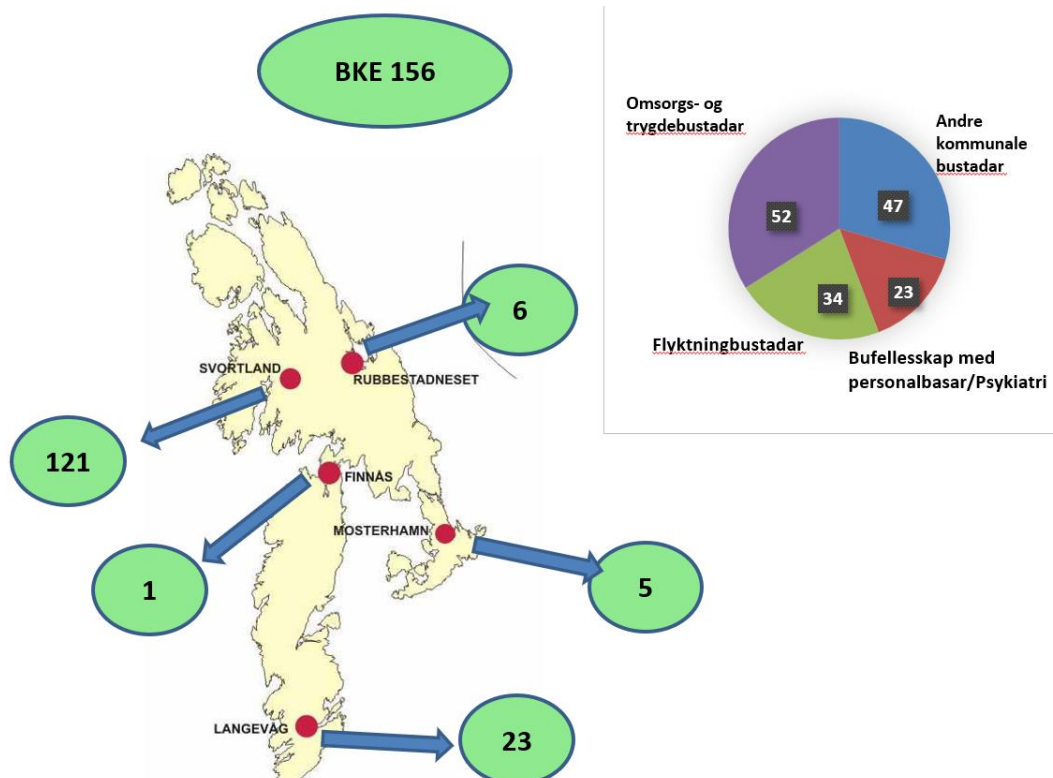


BKE eig for tida 156 bustadar i og ein større næringseigedom i Hollundsdalen, som er tilhaldsstad for kommunen si drifts- og samferdsleavdeling.

Dei kommunale bustadane varierer i storleik, alt frå einebustader til mindre leilegheiter eller eigedomar med fleire bueiningar og personalbasar.

Samla verdi på bygningar, tomtar, og annan fast eigedom ved utgangen av 2019 er 183 mill. kroner.

Kartet under illustrerer kvar me finn dei kommunale bustadane:



BKE har som mål kontinuerleg å fornya bustadmassen, og ha riktig antal bustadar til ei kvar tid. Dette vert gjort ved sal av eldre hus, og kjøp av husvære som er av nyare dato eller nybygg i eigen regi.

I løpet av dei siste åra har BKE i eigen regi bygd 18 nye kommunale bustader i ulike kategoriar, men med hovudvekt på flyktningbustadar.

Kommunestyret vedtok i 2019 å kjøpe Moster Alderspensionat. Bakgrunnen var tidlegare vedtak om at bygget skulle rivast for å gi plass til å etablere 12 nye omsorgsbustadar med bemanna personalbase i tilknytning til disse.

## SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE

Bømlo kommune og BKE har eit godt og konstruktivt samarbeid på overordna plan og i det daglege arbeidet.

Kommunen og BKE har ulike, men utfyllande roller.

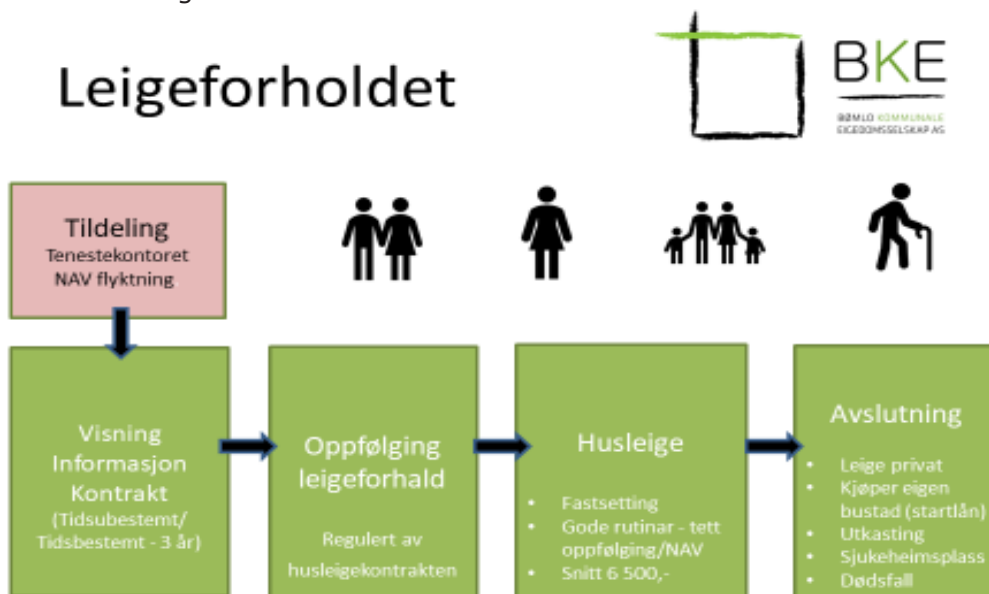
Innbyggjarar som vil søke om ein eller annan form for kommunal bustad eller trygde- og omsorgsbustad, sender søknad til Bømlo kommune.

Ansvar for tildeling av bustad ligg hos kommunen, og Tenestekontoret for helse og omsorgstenester gjer vedtak i desse sakene, i tillegg til NAV flyktning.

Eit tett og konstruktivt samarbeid mellom tenestekontoret/NAV flyktning og BKE er viktig for å få til best mogelege løysingar.

BKE har til ei kvar tid oppdaterte oversiktar over kva bustadar som er ledige innanfor kva kategori. BKE og Tenestekontoret og NAV Flyktning har som fokus og målsetnad å få «rett person i rett bustad». I samband med tildeling vert det gjort ei risikoanalyse som bl. a. kartlegg kva bustad som er eigna ut frå leigetakar sine føresetnader på ulike områder.

Etter at kommunalt vedtak om tildeling er gjort, overtek BKE ansvaret for leigekontrakt og det vidare leigetilhøvet.



BKE har all kontakt med leigetakar vedkomande leigeforholdet, og følgjer opp praktiske og økonomiske forhold i tilknytning til dette:

- Informasjon om bustaden/husleige/depositum (depositums garanti NAV)
- Visning/kontakt med potensiell leigetakar
- Inngå leigekontrakt
- Fakturering av husleige
- Oppfølging av leigetilhøvet/kontakt med leigetakar når det er naudsynt
- Vedlikehald
- Vaktmeister tenester m.v.

I 2019 har det ikkje vore ventelister på kommunal bustad i Bømlo. Dette er svært positivt, og set Bømlo kommune i ei særstilling samanlikna med mange andre kommunar.

### VEDLIKEHALD OG FOREBYGGING AV SKADER

Godt vedlikehald er viktig for å oppretthalde verdien på eigedomane. Det er stor forskjell på bruken av bustadane, og hard bruk kan forårsake behov for større rehabiliteringar.

I løpet av sommarhalvåret 2019 vart det utført utvendig maling på fleire eigedomar. I tillegg er det utført fleire innvendige oppgraderingar i løpet av året. Vedlikehaldsoppgåver vert teke etter kvart, men større oppgraderingar og innvendig maling vert gjerne utført når bustadane står tomme.

BKE har dei siste åra hatt særleg fokus på uteområda. Leigetakarane har eit eige ansvar for å halde uteområde ryddig, og gjere litt hagearbeid ved behov. Men ikkje alle evnar eller har helse til å utføre slikt arbeid. BKE utfører dermed mykje av dette arbeidet for leigetakar, eller leiger inn kommunen si driftsavdeling til den type oppgåver.

BKE jobbar med å førebygge, og det er viktig med god informasjon til våre leigetakarar.

Feil bruk av bustaden kan medføre fuktig inneklima, som igjen kan føre til rote og muggskader. BKE har utarbeida brosjyrar som gir praktisk informasjon om korleis det er å bu i norske hus og brosjyrane er oversatt til engelsk, arabisk og tigrinja.

Sjekkliste for årleg brannrutiner, samt brosjyrar frå SIM med korleis ein sorterar avfall, er også oversatt til fleire språk.



BKE sin vaktmeister utfører det daglege vedlikehaldet. I tillegg utfører bygg- og prosjektansvarleg mange og viktige vedlikehalds- oppgåver ved behov, og har ansvar for større rehabiliteringar.

BKE kjøper også tenester frå verksemder omfatta av interkommunal rammeavtale som gjeld tenester og leveransar knytt til drift, vedlikehald og fornying av tekniske anlegg, elektrisk- og rørleggjararbeid.

Ved større rehabiliteringar av bustader, vert det gjort ei totalvurdering av kor stor del av kostnadane som skal aktiverast, basert på vurdering av reell verdiauke.

BKE nyttar IK-Bygg som sitt internkontrollsystem og FDV system. Her vert alle feil og manglar registrert på kvart bygg, og det vert registrert inn når feil og manglar er retta opp. Årskontrollar og brannforebyggjande tiltak finn ein også her.



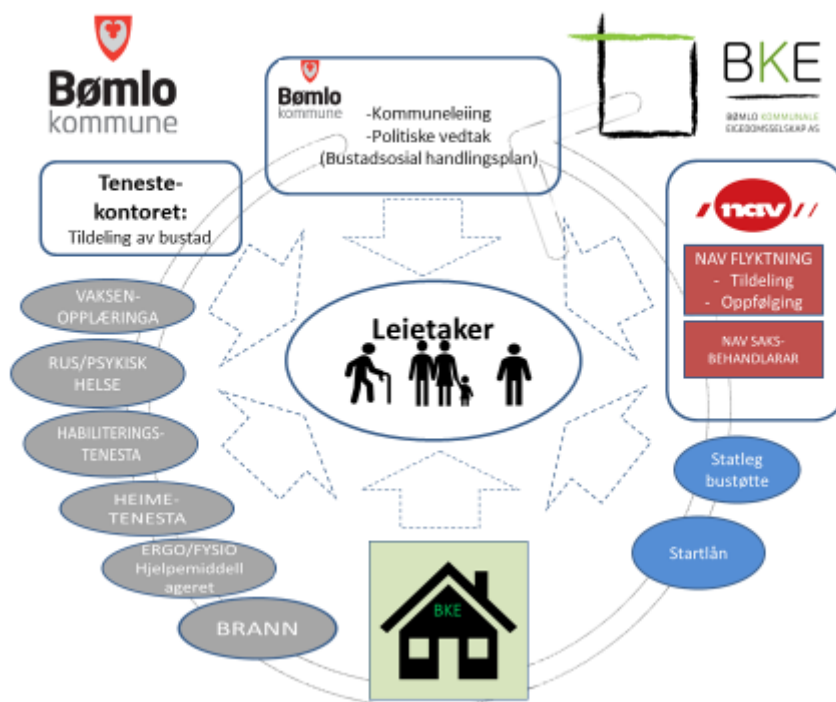
BKE er i startfasen med å skifte ut alle låsar til eit system som varetar sikkerheita på ein unik måte samanlikna med dagens nøkkelsystem, og vil forenkla vår administrasjon av nøklar. Meir informasjon om ILOQ: <https://www.iloq.com/nb/tuotteet/iloq-s10-no/>



Frå dette .....til ..... dette.....

## NETTVERKSSAMLING - STRATEGIARBEID

I mars 2019 arrangerte BKE i samarbeid med Bømlo kommune ei nettverkssamling der alle dei kommunale verksemdene som leverer tenester til våre leigetakarar var invitert.



Dette var bakgrunnen/tanken for samlinga:

### Ei nettverkssamling på tvers av tenestene kan vera nyttig

- me blir betre kjent og får betre oversikt over dei ulike tenestene rundt ein leigetakar

### Kva fungerer godt i dag? Er det potensiale for forbetring?

- me håper å få i gang ein tankeprosess, god drøs og innspel til vegen vidare

### Læring – inspirasjon

- Geir Grønsholt frå KLP er med som føredragshaldar

Tilbakemeldingane frå nettverkssamlinga viste at deltakarane sat att med eit inntrykk av at samlinga hadde vore både informativ, nyttig og relevant!

- ✓ Ein av suksessfaktorane som vart nemnd var aktuell og god informasjon frå Bømlo kommune og BKE om drift av kommunale bustadar og leigetilhøve og korleis me samhandlar i dag.
- ✓ Nyttig å få presentert dei ulike tenestene kring ein leigetakar og få eit «ansikt» på dei som leverer tenester til leigetakarar i kommunal bustad.

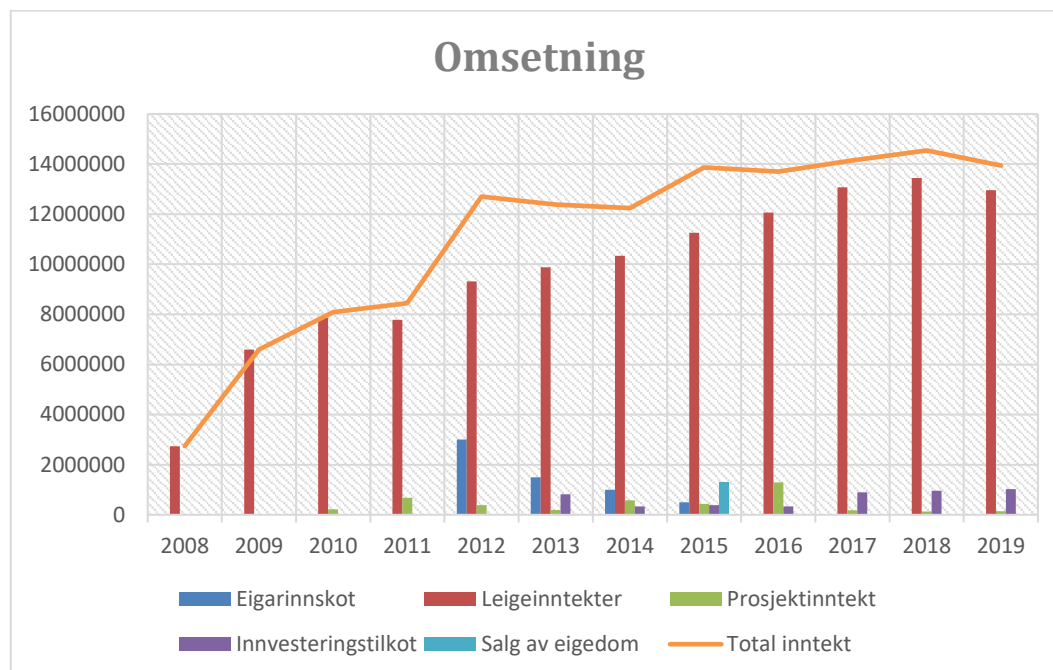
- ✓ Nyttig med tanke på framtidig samarbeid og å forstå dei utfordringane som dei ulike einingane i Bømlo kommune eller BKE kan stå over for - ut frå kvar sin ståstad og skape meir forståing for desse.
- ✓ Positivt også at rådmannen i kommunen deltok på samlinga – noko som understrekar ei god forankring og forpliktar til vidare arbeid som resultat av nettverkssamlinga.
- ✓ Positive faktorar vart trekt fram - mykje fungerer veldig bra i dag - godt samarbeid mellom BK – BKE og dei ulike tenestene. Her er Tenestekontoret og Flyktingtenesta spesielt nemnt.
- ✓ Tilbakemeldingar om flink foredragshaldar frå KLP, som evna å formidle og gjere tema interessant. Dette ikkje minst fordi det vart sett fokus på nyttige og aktuelle utfordringar knyta til utleigebustadar og ulike problemstillingar kring leigetakarar til ettertanke, særleg med tanke på brannsikring og «rett person i rett bustad».

BKE og Bømlo kommune har som målsetnad å invitere til liknande samlingar årleg, som set fokus på leigetakar og relevante tema i samband med kommunale bustader. |



# ØKONOMI/REKNEKSAP

## INNTEKTER – OMSETING



Oversikten viser BKE sine inntekter frå 2008 og fram til og med 2019. Den orange streken viser selskapet sine totale inntekter pr år.

### Husleige relaterte inntekter (rød søyle)

Som oversikten viser er BKE si hovudinntektskjelde husleigeinntekter og andre inntekter relatert til utleige. Dette er til dømes vidarefakturerte utgifter til straum og felles vask, samt vidarefakturerte kostnader i tilknytning til individuelle avtalar for Altibox.

### Husleige nivå 2019

Husleigenivået er i tråd med gjengs leige prinsippet, dvs. tilnærma marknadsleige. Dette er i tråd med prinsippet Husbanken anbefalar for kommunale bustadar og i tråd med Husleigelova.

Ei gjennomsnittleg husleige for ein kommunalbustad på Bømlo er om lag 6 500 kroner. Husleigenivået på Bømlo har gått noko ned dei siste åra, og BKE har sett ned husleigene på enkelte husvære for å vera i takt med marknaden. Mange husleiger har heller ikkje blitt indeksregulert opp.

I 2019 har det vore ein nedgang i etterspørselen etter trygde- og omsorgsbustadar, som også forklarar noko av nedgangen i husleigeinntekter.

### Åreleg inntektsføring av investeringstilskot (lilla søyle)

Inntektsført investeringstilskot i 2019 var kr 1 029 250. Denne inntektsføringa medfører ikkje auke i likviditeten, men reduserer langsiktig gjeld tilsvarande.

## IKKJE AVSKRIVING PÅ BUSTADEIGEDOMAR

Sett i eit langsiktig perspektiv vil marknadsverdien på bustadeigedomar ikkje gå ned, men ofte stige i verdi. Føresetnaden er godt vedlikehald og at naudsynte oppgraderingar vert utført.

Dette er bakgrunnen for prinsippavklaringa revisjonsselskapet Deloitte gjorde ved oppstart av BKE, og som er bakgrunnen for at BKE ikkje reduserer (avskriv) den bokførte verdien på bustadeigedomar årleg.

Dette er ei sær viktig økonomisk og drifts messig avklaring for BKE, og gjer at selskapet årleg sparar 4-5 mill. kroner i avskrivningskostnader. Dette betrar årleg driftsresultat tilsvarande.

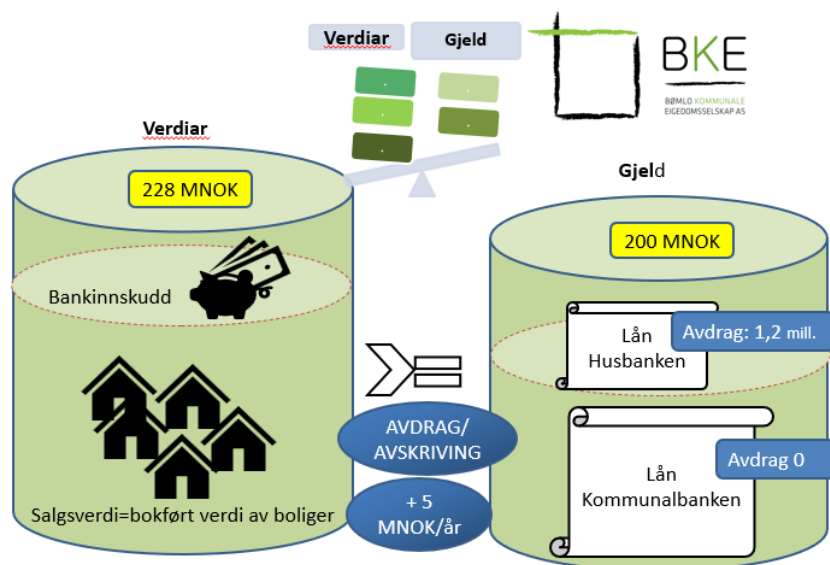
At selskapet er organisert som eit aksjeselskap gjer dette mogeleg, kommunar har ikkje anledning å gjera det slik. (Jfr. bokført verdi hos kommunen på 35 MNOK mot marknadsverdi på 116,5 MNOK).

Positiv konsekvens er at BKE har økonomisk handlingsrom til å nytte store delar av inntektene sine til vedlikehald/oppgraderingar og såleis oppretthalde verdien på eigedomane.

I motsatt fall, ville avskrivningar på bustadeigedomar i rekneskapen medført kostbar reduksjon av dei bokførte verdiane i selskapet.

Å ikkje ha avskrivningar må sjåast i samanheng med avdragsfridom på lån i Kommunalbanken. Avdrag fører til svekka likviditet som truleg ville medført ytterlegare reell verdireduksjon på bustadmassen grunna manglande økonomisk handlingsrom til å vedlikehalde/oppgradere slik me gjer i dag.

(Alternativt måtte inntektene aukast monaleg, noko som vil vera svært krevjande med det føremålet BKE har i dag.)



Verdiar/eigedelar er høgare enn gjelda. BKE har musklar til å oppretthalda verdiane i selskapet (Sjå også side 20 – avdragsfritt lån i Kommunalbanken).



## NEDSKRIVING AV VERDI PÅ BUSTADEIGEDOM

Å skrive ned verdien på ein bustadeigedom må ikkje forvekslast med årleg avskrivning. Dersom det ligg føre konkrete forhold som tilseier at bokført verdi på ein eigedom er lågare enn antatt marknadsverdi, skal verdien skrivast ned. Det er gjort ved fleire høve opp gjennom åra. I 2019 gjeld dette 3 bustadeigedomar som er nedskrivne med totalt 570 672 kroner.

## MVA KOMPENSASJON

BKE får momskompensasjon for trygde- og omsorgsbustadar, bustadar med personalbasar og ein heildøgns bemanna bustad til mindreårige flyktningar.

BKE er frivillig registrert i MVA registeret og får frådrag for ordinær moms for utgifter knytt til næringseigedom.

Bakgrunnen for dette er at det i 2010 vart avsagt ein dom i Høgsterett som gjev selskap som BKE rett til mva kompensasjon på lik linje med kommunen når det gjeld kommunale bustader (Mva-kompensasjonslova §7).

## POSITIV UTVIKLING I EIGENKAPITAL OG DRIFTSRESULTAT

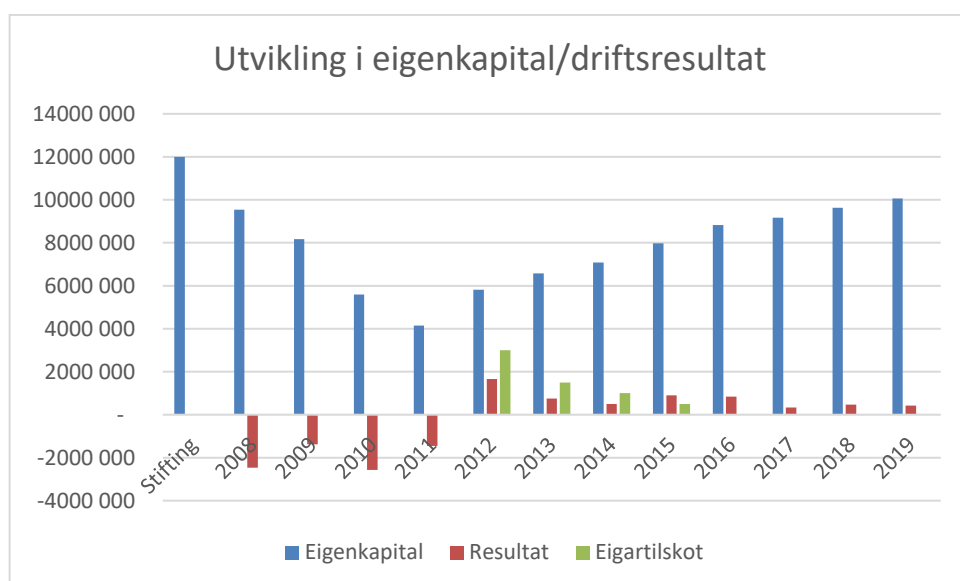
Dei første driftsåra hadde BKE høge utgifter og låge inntekter som førte til negativt driftsresultat og svekka eigenkapital.

I ein kort periode (2012-2015) fekk selskapet eigartilskot frå kommunen. Dette var ein konsekvens av Deloitte-rapporten i samband med selskapskontroll i 2011, (bestilt av kommunen sitt Kontrollutval).

Deloitte rapporten sette fokus på behovet for å styrka eigenkapitalen i selskapet, bl.a. grunna desse forholda:

- Det vart peika på at BKE hadde kjøpt eigedomane frå kommunen til ein svært høg pris (marknadsverdi), noko som medførte eit stort låneopptak for BKE og på dette tidspunktet svært høge renteutgifter grunna rentenivå.
- Den høge kjøpesummen gjorde at Bømlo kommune kunne betale ned mykje av si eiga gjeld. Også gjeld som ikkje hadde noko med den selde bustadmassen å gjere, og sparar dermed store rente- og avdragsutgifter (4 mill. kroner årleg- sjå side 7).
- Rapporten konkluderte med at eigar Bømlo kommune i ein periode difor burde bidra med til å styrke eigenkapitalen til BKE, ved å tilbakeføre litt av denne innsparinga tilbake til BKE i form av eigartilskot. Rapporten ville at selskapet skulle få 15 mill. kroner. Historia viser at BKE fekk 6 mill. kroner i løpet av ein 4 årsperiode frå 2012-2015. På eigarskapsmøte i 2016 sa BKE frå om at selskapet hadde klart å snu den negative trenden, og skulle drifta utan tilskot.

Grafen viser ei svært positiv utvikling i egenkapital og driftsresultat. Sidan 2012 har BKE gått med overskot og snudd trenden frå dei første driftsåra.



Rentenivået og eit målretta fokus på kostnader og inntekter har medverka til den positive utviklinga. Å få på plass egne tilsette/eigen organisasjon og ikkje kjøpa alle tenester eksternt, meiner styret har vore avgjerande for å få ein meir berekraftig økonomi i selskapet. Styret har fokus på strategiarbeid med konkrete mål for selskapet si utvikling, noko som bidrar positivt, også med tanke på den økonomiske utviklinga i selskapet.

Resultat-utvikling	Eigartilskot		Årsresultat	Eigenkapital pr. 31.12
stifting		Aksjekapital og overskuddsfond		12 000 000
2008	-	Underskot	-2 458 505	9 541 495
2009	-	Underskot	-1 373 690	8 167 805
2010	-	Underskot	-2 569 648	5 598 157
2011	-	Underskot	-1 444 922	4 153 235
2012	3 000 000	Overskot	1 660 681	5 813 916
2013	1 500 000	Overskot	759 674	6 573 590
2014	1 000 000	Overskot	503 806	7 077 395
2015	500 000	Overskot	903 743	7 981 138
2016	-	Overskot	844 054	8 825 192
2017	-	Overskot	335 613	9 160 805
2018	-	Overskot	469 815	9 630 620
2019	-	Overskot	427 771	<b>10 058 391</b>

Selskapet sitt overskot i 2019 var 427 772 kroner.

## INVESTERINGSTILSKOT – LANGSIKTIG GJLED

BKE kan søke om investeringstilskot frå Husbanken dersom selskapet kjøper brukte bustadar eller bygger nye bustadar. Føresetnaden for å få investeringstilskot, er ein tildelingsavtale med Bømlo kommune, som avtale festar at bustaden skal brukast som kommunal bustad og tildelast av kommunen. Investeringstilskotet vert bokført som langsiktig gjeld og inntektsført over 20 år. (For nye tilskot 30 år).

Dersom bustaden vert seld eller nytta til andre formål før det har gått 20 år, må tilskotet tilbakebetalast med 1/20 del for kvart av åra som gjenstår.

Langsiktig gjeld knytt til investeringstilskot 14 466 350 kroner.

## LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG

BKE har lån i Kommunalbanken og i Husbanken. Totalt 200 mill. kroner (203 mill. kroner året før).

Gjennomsnittrenta for alle lån (inkl. fastrenteavtalar/swap) var 2,586 % pr 31.12.19.

Långiver	volum 31.12.19	andel
Kommunalbanken	156	0,78
Husbanken	44	0,22
(tall i mill.)	200	1,00

### Lån i Husbanken

#### Rente:

Alle lån i Husbanken har pr. 31.12.19 fastrente med ulik bindingstid.

#### Garanti:

Låna er sikra med pant i aktuell eigedom låna er knyta opp mot. (Bømlo kommune garanterer difor ikkje for desse låna).

Bustadeigedomar kjøpt etter stiftinga av BKE, er finansiert med lån og tilskot frå Husbanken.

#### Avdrag:

BKE betalar om lag 1,2 mill. kroner i avdrag i året på lån i Husbanken.

### Lån i Kommunalbanken

#### Rente:

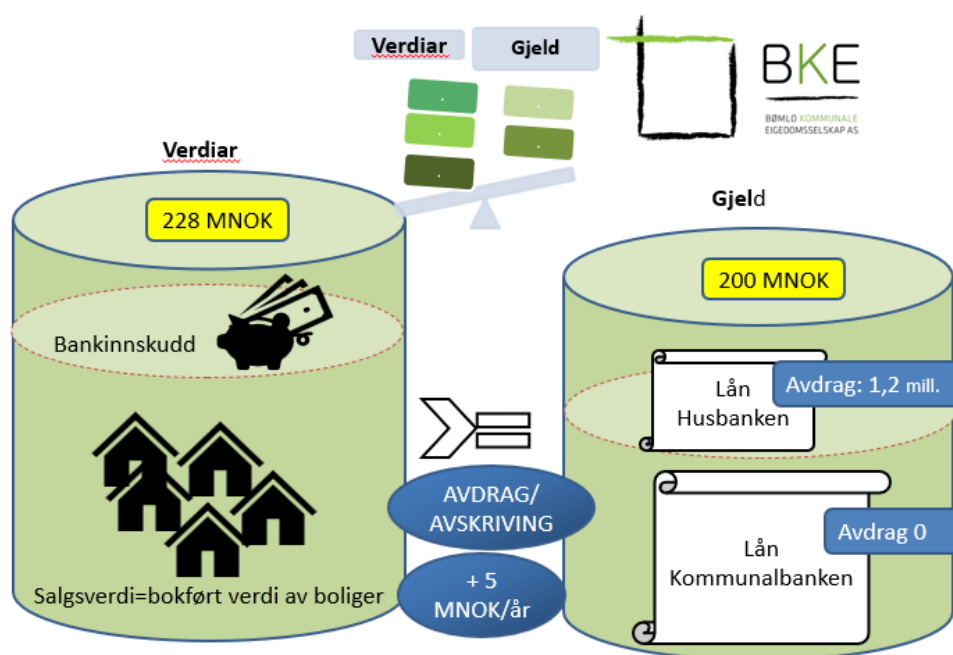
Låna har flytande rente basert på 3M Nibor med tillegg av ein margin på 0,6 % som kan endrast på kort varsel.

**Garanti:**

Bømlo kommune garanterer for låna i Kommunalbanken med sjølvskuldnar garanti. Til dømes er bustadeigedomane som vart kjøpt frå Bømlo kommune i 2008 finansiert med lån i Kommunalbanken. Ingen bank har difor pant i desse eigedomane, og kommunen har såleis svært god «sikkerheit» for at garantien ein stiller ikkje vil bli utløyst.

**Avdrag:**

Låna er avdragsfrie (til 2024). Avdragsfridom gjer at selskapet har likviditet til å prioritera vedlikehald og rehabilitering. Dette er ei god og berekraftig ordning så lenge selskapet sine bokførte verdiar er høgare enn selskapet sine gjeldspostar (Sjå avsnitt om avdrag på side 16).

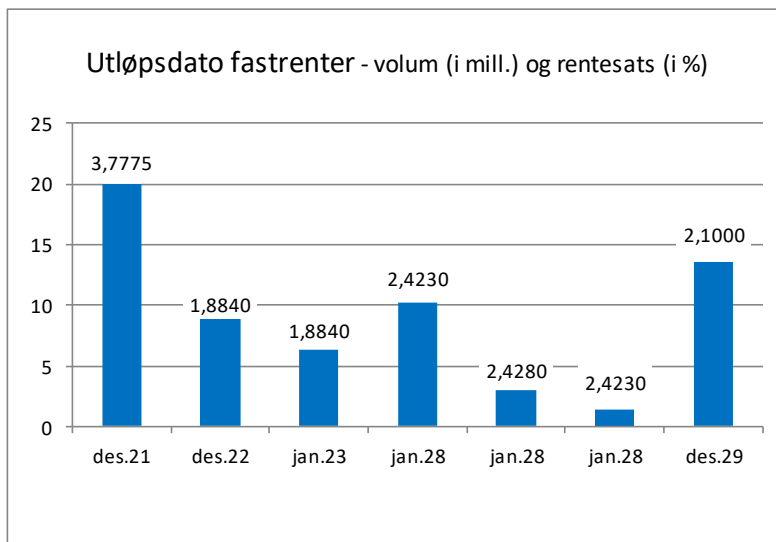
**Strategi for fastrenter og rentesikring**

Selskapet sin strategi for bruk av rentesikringar er i samsvar med Bømlo kommune sitt finansreglement.

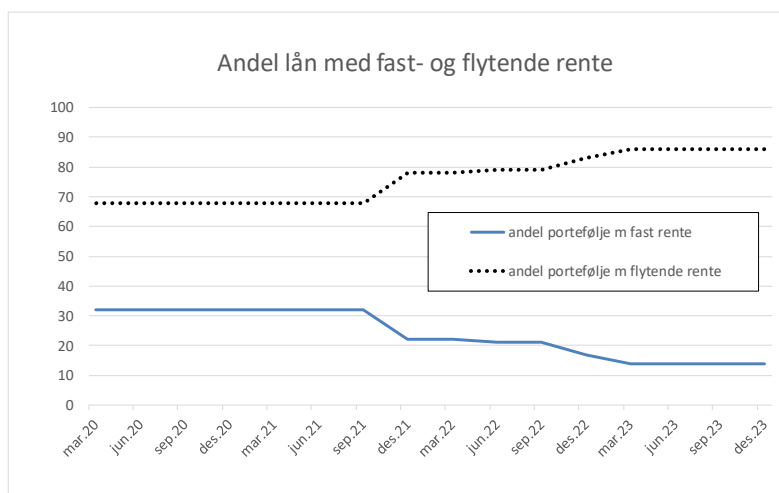
Rentesikringar vert nytta for å skape forutseielege rammer og stabilitet i kontantstrømmen knyta til renteutgifter.

Minimumsgrensa for fastrenteandelar er ifølge finansreglementet 25 %.

BKE sine fastrenteposisjonar utgjer 32 % av den samla lånemassen og er etablert ved bruk av ordinære fastrentelån i Husbanken, i tillegg til ein eldre renteswap, som går ut i desember 2021.

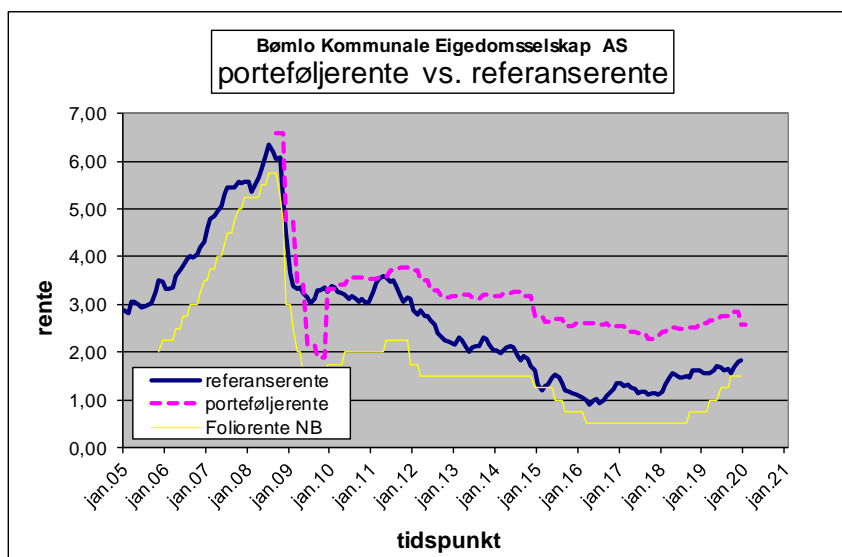


Grafen under viser andel lån med fast og flytende rente og utviklinga framover om ikkje nye rentesikringar vert etablerte:



### Samanlikning av renteutgifter (benchmarking)

Benchmarking av lånerenta vert gjort mot ei referanserente som er samansett av 3M Nibor (34% vekt) og 4 års swaprente (66% vekt). Gapet som oppstår mellom porteføljerenta og referanserenta i grafen skuldast at porteføljerenta inkluderer kredittmarginen som vert betalt, medan referanserenta er oppgitt utan kredittmargin. Med bortfallet av ei gammal og dyr renteswap i desember, er forskjellen mellom referanserenta og porteføljerenta redusert. Porteføljerenta og referanserenta er saman med styringsrenta i Norges Bank, oppgitt i grafen:



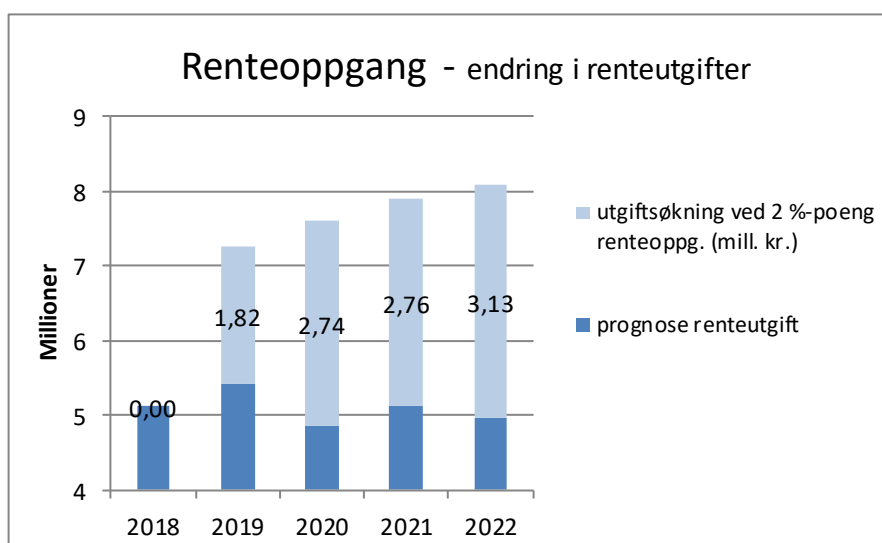
## Vurdering og handsaming av finansiell risiko

Selskapet vurderer fortlaufande den finansielle risikoen, vurderingane vert gjort med basis i kommunen sitt finansreglement. Dette inneber periodiske vurderingar i styret ca. kvar 3. månad, i tillegg til vurderingar i forkant av eventuelle låneopptak.

## Rentesjokk

Ved å simulera ein parallell renteoppgang på 2 prosentpoeng for heile rentekurva på alle lån, vil ein kunne måla effekten av eit førehandsdefinert rentesjokk.

Ein renteoppgang vil medføre auka rentekostnader. Tabellen viser endring i renteutgiftene ved ein renteoppgang på 2 % (lys blå søyle) i forhold til den ordinære renteprognosen (mørk blå søyle).



Ein eventuell renteoppgang vil også påverke selskapet si aktivaside (og evt. sjølvfinansierande lån). Det er ikkje tatt høgde for dette i berekninga ovanfor.

## Nøkkeltalsrapport Låneporteføljen

### Avviksanalyse låneporteføljen - nøkkeltallsrapport.

Bømlo Kommunale Egedomsselskap AS

Rapport "Nå" : IMM desember 2019

Rapport "Forrige" : IMM september 2019

Sammensetning av passiva:	Nå	Forrige	Krav/limit	
				B. kommune
Andel lån med fast rente:	32 %	40 %	Minimum	25 %
Andel lån med flytende rente:	68 %	60 %	Minimum	25 %
herav rentesikret for resten av 2020	0 %	0 %		
herav rentesikret for 2021	0 %	0 %		
Gjennomsnittlig durasjon i ant år:	1,53	1,13	Min.-/makskrav:	0-5 år
Gjennomsnittlig rentefølsomhet i %:	1,50	1,10		
Andel største enkeltlån i porteføljen:	22 %	22 %	Maksimalgrense:	25 %
Gjennomsnittlig porteføljerente:	2,585 %	2,835 %		
Anslag renteutgift 2019 (mill. kroner)	5,54	5,56	Budsj. renteutg.	
Anslag renteutgift 2020 (mill. kroner)	5,27	5,28		
Innløsningsverdi renteswapper (i prosent). Negativ verdi kommer i tillegg til pari kurs, mens positiv verdi kommer til fradrag til pari kurs.	-0,6 %	-0,8 %		
Innløsningsverdi renteswapper (i mill kroner). Negativ verdi kommer i tillegg til pålydende gjeld, mens positiv verdi kommer til fradrag til pålydende gjeld	-1,3	-1,5		
Innløsningsverdi FRA-sikring (mill. kr )	0	0		
Gjennomsnittlig varighet alle lån (år)	29,3	29,5		
Lån som skal refinansieres innen 1 år (mill kroner)	0	0	Maksgrense	20 %

#### Kommentar til "vesentlige markedsendringer":

*Forwardkurven har flatet ut - rentetoppen nådd i denne syklusen?*

## LIKVIDITET

Likviditeten i BKE er p.t. god grunna positive resultat dei siste åra og lånereserve med rente tilsvarande lånerenta i Kommunalbanken.

## SKATTEFRI BEDRIFT

BKE er fritatt for skatteplikt på den delen av verksemda som gjeld utleige av kommunale bustader.

Den del av selskapet si verksemd som gjeld utleige utanom BKE sitt kjerneområde er skattepliktig.

## PERSONAL, ORGANISASSJONSFORHOLD, LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ

BKE har fire fast tilsette: Dagleg leiar, bygg- og prosjektansvarleg, bustadkoordinator/kontormedarbeidar og vaktmeister.

Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Selskapet har fokus på HMT og har eige system for avvik.

Styret har 5 medlemmer, 2 kvinner og 3 menn. Det har vore 7 styremøte i 2019.

Selskapet har ein liten organisasjon, og i tillegg til å delta på styremøte, har styret ei meir aktiv rolle i selskapet enn det som er vanleg i mange selskap.

## STRATEGIARBEID OG SAMARBEID MED STYRET/STYRELEIAR

Det vert gjennomført jamlege samlingar for strategiarbeid, der også tilsette deltar saman med styret. Dette er med på å styrka samhaldet i selskapet og tilfører selskapet kunnskap og kompetanse på fleire plan.

Styreleiar deltar også ved enkelte høver på møter o.l. saman med dagleg leiar og er lett tilgjengeleg for verksemda når det er behov for rådgjeving, eller å kunne diskutere og arbeide med enkeltsaker, som verksemda står oppe i. Dette arbeidet vert ikkje godtgjort utover ordinær styregodtgjersle.

### VISJON

BKE skal vera best i utvikling og drift av kommunal eigedom – som resten av Norge ser opp til

### VERDIAR

Profesjonalitet – kompetanse – samhandling  
Kjenneteikn: Kvalitet i alle ledd, gode rutinar, likebehandling og faglig dyktighet

### MÅL 2020/2025

1. Bømlo kommune skal vera stolte av BKE. BKE skal auke forståinga av selskapet si rolle og utfordringar
2. BKE skal ha ein bærekraftig økonomi
3. BKE skal kvart år fremja nye og spanande prosjekt, som gir gode og verdifulle løysningar for Bømlo kommune
4. BKE skal ta vare på sine tilsette, og vidareutvikle dei i tråd med selskapet sine verdiar
5. BKE skal ha tenelege bustadar og rett kapasitet på bustadmassen
6. BKE skal ha fokus på å nytta energieffektive og miljøvenlege løysningar



## YTRE MILJØ

Aktiviteten i selskapet har ikkje direkte påverknad på det ytre miljøet.

Drift og vedlikehald av utleigebustadane, her under kjeldesortering og gjenvinningstiltak, skjer i samsvar med gjeldande lover og forskrifter.

## RESULTAT - DISPONERING

Driftsinntekter	14 127 014	MNOK
Driftskostnad	8 811 143	MNOK
Driftsresultat	<b>5 315 871</b>	MNOK
Finanskostnader	5 516 847	MNOK
Finansinntekter	628 747	MNOK
<b>Overskot</b>	<b>427 772</b>	<b>MNOK</b>

Årsoppgjeret viser eit overskot på kr 427 771,73, som styret foreslår vert avsett til dekning av tidlegare udekka tap.

Styret meiner at årsrekneskapan gir eit rettvist bilete av BKE sine eigarar og gjeld, finansielle stilling og resultat.

## VIDARE DRIFT I 2020

Rekneskapan for 2019 er gjort opp under føresetnad av vidare drift av selskapet.

Styret har ikkje registrert hendingar eller avvik i selskapet sin driftssituasjon så langt i 2020 som har vesentleg negativ tyding for selskapet si drift.



# REKNESKAP 2019

## DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

<b>Driftsinntekter</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Husleigeinntekter		12 254 272	12 732 790
Anna driftsinntekt	8	1 872 742	1 808 737
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>14 127 014</b>	<b>14 541 527</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		2 246 255	2 376 185
Lønnskostnad	1	3 120 669	3 517 072
Avskrivning på varige driftsmidler	2	333 891	335 079
Nedskrivning på varige driftsmidler	2	570 672	926 069
Annan driftskostnad	1	2 539 656	2 370 507
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 811 143</b>	<b>9 524 911</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 315 871</b>	<b>5 016 616</b>

## FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

<b>Finansinntekter</b>			
Anna renteinntekt		624 998	501 026
Anna finansinntekt		3 749	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>628 747</b>	<b>501 026</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Anna rentekostnad		5 516 847	5 047 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 516 847</b>	<b>5 047 826</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-4 888 100</b>	<b>-4 546 801</b>
<b>ORDINERT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>427 772</b>	<b>469 815</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>427 772</b>	<b>469 815</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>427 772</b>	<b>469 815</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGAR</b>			
Framføring av udekka tap	4	427 772	469 815
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>427 772</b>	<b>469 815</b>

## EIGENDELAR

### ANLEGGSMIDLAR

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomtar, bygningar og anna fast eigedom	2	183 118 156	185 347 148
Driftslausøyre, inventar, verktøy, kontorm.	2	759 718	731 309
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>183 877 874</b>	<b>186 078 458</b>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringar		15 428	10 544
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 428</b>	<b>10 544</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLAR</b>		<b>183 893 302</b>	<b>186 089 002</b>
<b>OMLØPSMIDLAR</b>			
Fordringar			
Kundefordringar	3	204 043	129 593
Andre kortsiktige fordringar	3	167 026	419 713
<b>Sum fordringar</b>		<b>371 069</b>	<b>549 306</b>
Bankinnskot, kontantar o.l.	7	43 892 859	44 219 837
<b>SUM OMLØPSMIDLAR</b>		<b>44 263 928</b>	<b>44 769 142</b>
<b>SUM EIGENDELAR</b>		<b>228 157 230</b>	<b>230 858 144</b>

## EIGENKAPITAL OG GJELD

### EIGENKAPITAL

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Innskote eigenkapital</b>			
Selskapskapital	4	4 000 000	4 000 000
Overkurs	4	8 000 000	8 000 000
<b>Sum innskote eigenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Opptent eigenkapital</b>			
Udekkta tap	4	-1 941 608	-2 369 380
<b>Sum opptent eigenkapital</b>		<b>-1 941 608</b>	<b>-2 369 380</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL</b>		<b>10 058 392</b>	<b>9 630 620</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjonar	5	200 525 533	201 581 661
Anna langsiktig gjeld (invest. tilskot)	8	14 466 350	15 495 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>214 991 883</b>	<b>217 077 261</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 110 938	922 353
Skuldig offentlege avgifter		228 031	222 526
Anna kortsiktig gjeld		1 767 986	3 005 385
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 106 955</b>	<b>4 150 263</b>

<b>SUM GJELD</b>		<b>218 098 838</b>	<b>221 227 524</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>228 157 230</b>	<b>230 858 144</b>

# NOTAR 2019

## **NOTE 0 – REKNESKAPSPRINSIPP**

Årsrekneskapen som er utarbeidd av selskapet sitt styre og leiing, må lesast i samanheng med årsmelding og revisjonsmelding.

## **REKNESKAPSLOV**

Årsrekneskapen inneheld resultatrekneskap, balanse og noteopplysningar og er sett opp i samsvar med aksjelov, og i samsvar med rekneskapslov og god rekneskapsskikk i Norge for små føretak gjeldande pr. 31. desember.

## **KLASSIFISERING**

Eigedelar for varig eige eller bruk, samt fordringar med forfall meir enn eit år etter balansedagen er teke med som anleggsmidlar. Øvrige eigedelar er klassifisert som omlaupsmidlar. Gjeld som forfell seinare enn eit år etter utgang av rekneskapsperioden er klassifisert som langsiktig gjeld.

## **FORDRINGAR**

Fordringar er vurdert til pålydande med frådrag for forventa tap.

## **VARIGE DRIFTSMIDLAR OG AVSKRIVING**

Varige driftsmidlar er vurdert til historisk kost etter frådrag for bedriftsøkonomiske avskrivningar som er berekna på grunnlag av kostpris og antatt levetid. Ved vanleg vedlikehald av bustadar for utleige, ventar ein ikkje noko verdireduksjon. Det er difor ikkje kostnadsført ordinær avskrivning på bygningane i rekneskapet. Andre bygg vert avskrivne etter venta levetid.

Det vert tidvis gjort nye verdivurderingar av enkeltobjekt for å verifisera verdien av husværet. Viser det seg at denne er lågare enn kostpris vert verdien nedskriven til ny takstverdi.

Ved større rehabiliteringar av bustader vert det gjort ei totalvurdering av kor stor del av kostnadane som skal aktiverast, basert på vurdering av reell verdiauke.

## **INNTEKTSFØRINGS- OG KOSTNADSFØRINGSTIDSPUNKT-SAMANSTILLING**

Inntekt vert som hovudregel resultatført når den er opptent. Utgifter vert samanstillt med og kostnadsførast samstundes med dei inntekter utgiftene kan jamførast til. Utgifter som ikkje kan jamførast direkte til inntekter, vert kostnadsført når dei oppstår.

### SKATTEKOSTNAD OG UTSETT SKATT

Skattekostnaden er knytta til det rekneskapsmessige resultatet og består av betalbar skatt og endring i netto utsett skatt. Netto utsett skattefordel vert ikkje balanseført. Frå og med 2014 har ein fått fritak for beskatning for den del av verksemda som driv utleige av kommunale bustader.

Den del av selskapet si verksemd som gjeld utleige av næringsbygg til Bømlo Kommune og anna utleige utanfor selskapet sitt kjerneområde vil framleis vera skattepliktig. Dette gjeld også yting av konsulenttenester til eksterne.

Av totale driftsinntekter på kr 14 127 014 utgjør den skattepliktige delen kr 682 340 i 2019.

### NOTE 1 – LØN OG GODTGJERSLER

Lønnskostnader	2019	2018
Lønningar	2 964 539	2 594 755
Folketrygdavgift	374 297	327 090
Andre ytingar inkludert styrehonorar	651 121	595 228
Avsatt lønnskostnad vedr utvikling og klargjering av prosjekt tidligere år	-869 288	0
<b>Totale lønnskostnader</b>	<b>3 120 669</b>	<b>3 517 073</b>

Antal årsverk utført av ansatte	4
Løn til dagleg leiar	863 175
Anna godtgjering til dagleg leiar	5 141

Styrehonorar 203 500

Kostnadsført revisjonshonorar i 2019 35 359  
Av dette er heile summen revisjon og revisjonsbeslektta tenester

### Pensjon

Selskapet har kollektiv pensjonsavtale for sine tilsette som tilfredsstillar krava i lov om tenestepensjon.

I 2019 er premien kr 341 595.

**NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLAR**

Kostpris og ordinære avskr.	Kontormask.		Anlegg u/ utføring	Bustader	Andre bygg	Tomter	Lager	Totalt
	Varebil	Inventar						
Kostpris 1.1	291 361	1 140 160	38 490	181 749 610	8 639 458	776 775		192 635 854
+ tilgang i året	57 684	131 826		1 942 293			0 257 412	2 389 215
- avgang i året				3 685 236				3 685 236
Kostpris 31.12	349 045	1 271 986	38 490	180 006 667	8 639 458	776 775	257 412	191 339 833
								0
Akk.av-og nedskrivningar 1.1	130 505	569 704	0	5 176 069	681 117		0	6 557 395
+ årets avskrivning	38 824	122 278			172 789			333 891
+ årets nedskrivning				570 672			0	570 672
Akk.av-og nedskrivningar 31.12	169 329	691 982	0	5 746 741	853 906		0	7 461 958
Rekneskapsmessig bokført verdi 31.12	179 716	580 004	38 490	174 259 926	7 785 552	776 775	257 412	183 877 874
% ordinære avskrivningar	20-30 %	5-30 %	0 %	0 %	2 %	0 %	3 %	

Det vert tidvis gjort nye vurderingar av enkelt objekt for å verifisera verdien av eigedomen/husværet. Viser det seg at denne er lågare enn kostpris vert verdien nedskriven til ny takstverdi. I 2019 er bokført verdi på tre husvære nedskrive med totalt kr 570 672.

**NOTE 3 – FORDRINGAR**

Fordringar er vurdert til pålydande. Balanseført avsetnad er totalt kr 160.000 til tap på fordringar, ein auke på 20 000 frå 2018.

**NOTE 4 – AKSJEKAPITAL**

Selskapet sin aksjekapital er på kr. 4 000 000, fordelt på 40 aksjar á kr.100 000 . Alle aksjane er eigd av Bømlo Kommune.

Årets endring i eigenkapital består av:

	Aksje- Kapital	Overkurs- fond	Udekka tap	Sum
Pr 01.01	4 000 000	8 000 000	-2 369 380	9 630 620
Overskot i år			427 772	427 772
Pr.31.12	4 000 000	8 000 000	-1 941 608	10 058 392

**Hendelser etter balansedagen - effekt av koronapandemi 2020**

Selskapet ventar ikkje negativ innverknad på omsetning og likviditet som følge av koronapandemien vinteren og våren 2020.

**NOTE 5 – AVDRAGSPLAN LANGSIKTIG GJELD**

	2020	2021	2022	2023	2024	etter 2024
Avdragsplan for selskapet sitt lån:	1 164 284	1 240 087	1 265 551	1 292 046	7 833 246	187 730 319

Bømlo kommune har stilt garanti med ein avdragsfri periode fram til 2024 for låna i Kommunalbanken.

**NOTE 6 – REKNESKAPSMESSIG HANDSAMING AV SKATT OG UTSETT SKATT**

<b>Betalbar skatt</b>	2019	2018
Resultat før skattekostnad (*)	11 862	6 410
Permanente forskjellar	0	
Endring midlertidige tidsforskjellar	-46 547	-50 331
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	<u>-34 685</u>	<u>-43 921</u>
<b>Skattekostnad</b>		
Betalbar skatt i år	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Framførbart skattemessig underskot	-5 542 180	-5 507 495

Utsatt skattefordel vert ikkje rekneskapsført.

(\*) Resultat før skatt av den delen av verksemda som framleis er skattepliktig

**NOTE 7 – BUNDNE MIDLAR**

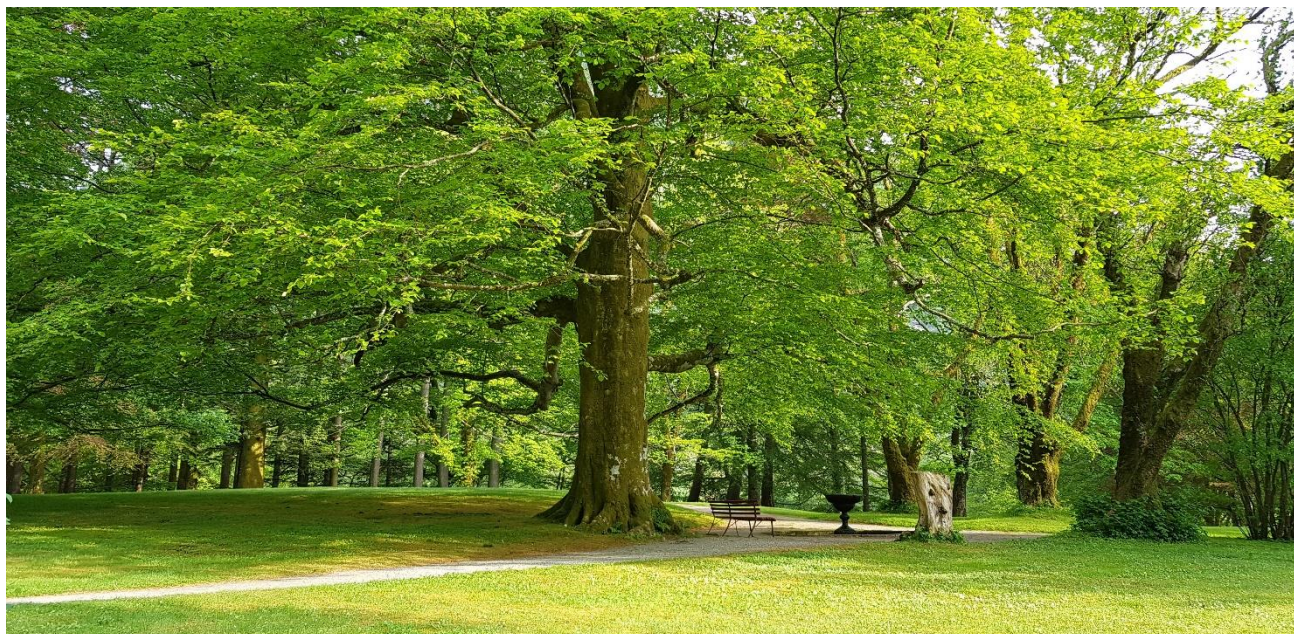
Av totale bankinnskott er kr 160 148 bunde til skuldig skattetrekk.

**NOTE 8 – PERIODISERING TILSKOT HUSBANKEN**

Tilskot Husbanken vert årleg inntektsført med 5% i 20 år, første gong i påfølgjande år etter tilskotet er motteke.

Årleg inntektsføring i 2019 er ført under andre driftsinntekter med kr 1 029 250. Gjenståande tilskot til inntektsføring er oppført under langsiktig gjeld med kr 14 466 350.

# ÅRSMELDING 2019



BREMNES, 07.05.2020

## STYRET OG LEIING I BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSKAP AS

Sigbjørn Næsse  
Styreleiar

Tone Stavland  
Nestleiar

Edgar Vorland  
Styremedlem

Marlen Hellen  
Styremedlem

Ståle Vorland  
Styremedlem

Ingrid Urheim Halleraker  
Dagleg leiar





Deloitte AS  
Sundgaten 119  
Postboks 528  
NO-5501 Haugesund  
Norway

Tel: +47 52 70 25 40  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bomlo Kommunale Eigedomsselskap AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Bomlo Kommunale Eigedomsselskap AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 427 772. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

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

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontroll handlinger 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.

Haugesund, 6. mai 2020  
 Deloitte AS

**Else Holst-Larsen**  
 statsautorisert revisor

# VEDTEKTER

## VEDTEKTER FOR BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSSELKAP AS

### § 1 SELSKAPET SITT NAMN.

Selskapet sitt namn er Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS.

### § 2 SELSKAPET SITT FORRETNINGSKONTOR.

Selskapet sitt forretningskontor er i Bømlo kommune.

### § 3 SELSKAPET SITT FØREMÅL.

- Selskapet skal ha som sitt hovudføremål å leige ut omsorgs- og kommunale utleigebustader til brukarar som Bømlo kommune har eit spesielt ansvar for, herunder brukarar som har vanskar med å skaffe seg bustad i den private markanden eller har særskilt behov for omsorgsbustad.
- Dette skal selskapet oppnå ved å eige, kjøpe og selje eigedomar til bustadføremål samt bygge ut, drifte og vedlikehalde eigedomar til bustadføremål til denne brukargruppa. Selskapet kan også bygge ut, drifte, vedlikehalde og forvalte andre eigedomar som skal nyttast til kommunale føremål.
- Selskapet skal ikkje ha som føremål å driva kommersiell verksemd.
- Administrasjonsmålet til selskapet skal vera nynorsk.

### § 4 SELSKAPET SIN AKSJEKAPITAL.

- Selskapet sin aksjekapital er kr. 4 000 000.
- Kvar aksje sitt pålydande er kr. 100 000.
- Aksjekapitalen er fordelt på 40 aksjar.
- Selskapet er eit heileigd kommunalt aksjeselskap.

### § 5 UTBYTTE.

- Det skal ikkje delast ut utbytte til aksjonærane.
- Eventuelle overskot skal nyttast på ein måte som varetek selskapet sitt ideelle føremål.

### § 6 SELSKAPET SITT STYRE.

- Selskapet sitt styre skal ha frå 3 - 6 medlemmar med 3-6 nummererte varamedlemmar.
- Kommunestyret si valnemnd skal og ha oppgåva som valnemnd for selskapet.
- Generalforsamlinga vel inntil 5 av styret sine medlemmar med nummererte varamedlemmer etter innstilling frå valnemnda.
- Generalforsamlinga kan gjere vedtak om at dei tilsette skal ha eit styremedlem med varamedlem, som vert valt av og blant dei tilsette i selskapet.
- Val av styret vert gjort for to år om gongen, men likevel slik at haloparten av medlemmane er på val koart år. Generalforsamlinga vel og leiår og nestleiar til styret ved særskilt val.

### § 7 SELSKAPET SIN SIGNATUR OG PROKURA.

Selskapet teiknast av leiår i styret saman med eit av styremedlemmane. Styret kan meddele prokura.

### § 8 SAL AV AKSJAR.

Overdraging av aksjar må for å vera gyldige vera godkjent av selskapet si generalforsamling.

### § 9 GENERALFORSAMLING.

- Ordførar i Bømlo kommune skal vera selskapet si generalforsamling.
- Selskapet si ordinære generalforsamling skal haldast kvart år innan utgangen av juni, og skal handsama følgjande:
  1. Godkjenning av årsmelding, årsrekneskap og revisjonsmelding.
  2. Disponering av overskot eller dekning av underskot.
  3. Val av styre i samsvar med § 6.
  4. Fastsetjing av godtgjersle til styret og revisor.
  5. Andre saker som etter lov eller vedtekter høyrer inn under generalforsamlinga.
- Kunngjering til aksjonærane om generalforsamling skjer ikkje i offentlege publikasjonar.
- Årsrekneskapen, årsmelding og revisjonsmelding skal sendast ut seinast 2 – to – veker før generalforsamlinga.
- Alle saker som ein aksjonær ønskjer tatt opp i ordinær generalforsamling skal vera skriftleg og sendt styret innan 3 – tre – veker før generalforsamling.
- Alle dokument som skal leggjast fram å generalforsamlinga, skal i varslingsperioden vera utlagt på selskapet sitt kontor.

### § 10 VEDTEKSENDING.

Vedtektsendring krev tilslutning frå minst 2/3 av den totale aksjekapitalen i selskapet.

### § 11 OPPLØYSING AV BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSSELKAP AS.

- Vedtak om oppløysing av selskapet krev 2/3 fleirtal.
- Ved ei eventuell oppløysing av selskapet skal den del av gjenverande midlar som overstig den innbetalte eigenkapitalen nyttast i tråd med selskapet sine ideelle føremål.

### § 12 GENERELT.

- Aksjelova sine reglar gjeld i den utstrekning ikkje anna er fastsett i vedtektene. Vedtektene skal til ei kvar tid vera i samsvar med hovudavtalen mellom Bømlo kommune og Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS. Ved avvik gjeld hovudavtalen.
- Selskapet sine vedtekter er godkjent av Bømlo kommunestyre 16. juni 2008.
- Selskapet sine vedtekter er vedtatt på konstituerande generalforsamling 27. juni 2008.
- Selskapet sine vedtekter er endra på ekstraordinær generalforsamling 21. februar 2012.
- Selskapet sine vedtekter er sist endra på ordinær generalforsamling 11. juni 2014.



BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP  
AS POSTBOKS 106, 5445 BREMNES  
TELEFON: +47 53 00 25  
00 EPOST: POST@BKE.NO  
WEB: WWW.BKE.NO



**BKE**

BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSELSKAP AS