

BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSKAP

# ÅRSMELDING 2017



BKE

BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSKAP AS

# ÅRSMELDING 2017

## VERKSEMDA SINE VERDIAR

### Profesjonalitet – kompetanse - samhandling

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

## VERKSEMDA

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

Selskapet driv ikkje kommersiell verksemd.

Ordføraren i Bømlo er verksemda si generalforsamling og Bømlo kommunestyre utpeikar representantar til verksemda sitt styre som vert valde av generalforsamlinga.

BKE eig, driftar og forvaltar ein eigedomsmasse på 170 bustadar, tomtar og næringseigedom til ein verdi av ca. 188 mill. kroner.

Det er fire tilsette i verksemda.

BKE er lokalisert i Hollundsdalen og leiger kontorlokalar hos Bømlo Vatn og Avløp AS.

## HOVUDFØREMÅL

Hovudføremålet til BKE:

- 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 kriteria for å få leige kommunalbustad og har vanskar med å skaffe seg bustad i den private marknaden. Det kan også vera innbyggjarar som har behov for trygde- eller omsorgsbustad.
- 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.

## BØMLO KOMMUNE STIFTAR BKE - BAKGRUNN

I juni 2008 vedtok Bømlo kommunestyre å stifte Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS.

Bakgrunnen var mellom anna ynskje om kostnadskontroll med dei ulike elementa i kommunal bustadforvaltning - «Rett kostnad på rett budsjett» - og ei målsetning om at selskapet på sikt skulle ha ein berekraftig økonomi der leigeinntektene skulle dekke selskapet sine utgifter.

Kommunen ville ved stiftinga selje alle sine dåverande kommunale bustadar til BKE AS.

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 mogeleg økonomisk risiko for Bømlo kommune si ordinære drift.»
- «Eigedomsselskapet skal drivast innanfor sjølvkost med marknadstilpassa leigeinntekter utan direkte kommunale finansieringsbidrag.»
- «Kommunale bustader/mogeleg økonomisk gevinst:»

| Marknads/takstverdi: | Bokført verdi (hos Bømlo kommune): | Differanse (Salsgevinst): |
|----------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 116 350 000 kr       | 35 000 000 kr                      | 81 350 000 kr             |

## BØMLO KOMMUNE STIFTAR BKE - ØKONOMISK GEVINST

For Bømlo kommune var det svært positivt at salet tilførte «frisk» kapital inn i den kommunale rekneskapen i form av salsgevinst på 81 mill. kroner. Deler av denne summen finansierte kapitalen som vart skote inn i BKE ved oppstart.

Salsgevinsten gjorde det også mogeleg for Bømlo kommune å betale ned ekstraordinært avdrag på omlag 70 mill. kroner på lånegjeld som ikkje var knytt opp mot den selde bustadmassen.

Kommunen sparer av den grunn kvart år mellom 4-5 mill. kroner i rente og avdragskostnader samanlikna med før stiftinga av BKE AS.

Akkumulert sidan 2008 utgjer dette ei innsparing for kommunen på ca. 40-50 mill. kroner. Den delen av beløpet som er knytt til sparte rentekostnader, er det BKE som no ber. Det er ikkje å underslå at BKE har hatt ein vanskeleg økonomisk situasjon i mange år grunna stort låneopptak i samband med kjøpet av bustadmassen og relativt låge husleiger, særleg dei fyrste driftsåra.

Oversikt kjøpesum og kva den vart brukt til av Bømlo kommune:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>116,5 mill. kr</b> | <b>Kjøpesum - finansiert av BKE med lån i (Kommunalbanken)</b> |
| 35,0 mill. kr         | Betalt ned gjeld knytt til bustadmassen som vart seld til BKE  |
| 69,5 mill. kr         | Betalt ned ekstra ordinært avdrag gjeld                        |
| 4,0 mill. kr          | Aksjekapital BKE   |
| 8,0 mill. kr          | Overkursfond BKE   |



## KOMMUNALE UMLEIGEBUSTADAR

Sidan stiftinga har BKE utvikla og utvida eigedomsmassen. Totalt eig og disponerer BKE ved utgangen av 2017 om lag 170 ulike kommunale utleigebustadar, inklusive trygde- og omsorgsbustadar, tomtar og eit næringsbygg.

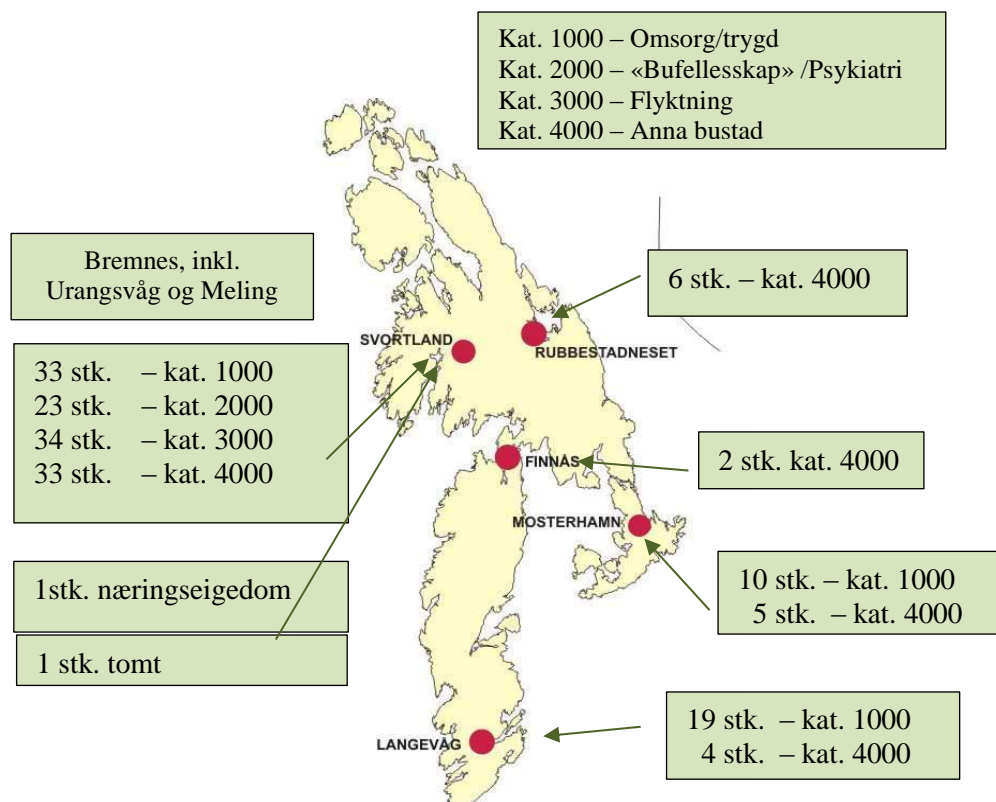
Bustadane varierer i storleik, alt frå einebustader til mindre leilegheiter eller eigedomar med fleire bueiningar og personalbasar.

Dei kommunale utleigebustadane er delt inn i 5 ulike kategoriar/avdelingar:

|      |   |
|------|---|
| 1000 | Omsorgs- og trygdebustadar                        |
| 2000 | Bustadar som ligg samla og har egne personalbasar |
| 3000 | Flyktningebustadar                                |
| 4000 | Andre utleige bustadar                            |
| 5000 | Næringseigedom                                    |



Kartet under illustrerer fordelinga av 170 stk. kommunale bustadar/eigedomar:



I løpet av dei to siste åra har BKE i eigen regi bygd 18 nye kommunale bustader. Desse er finansiert i Husbanken med om lag 30 % tilskot og resten lån. Bømlo kommune garanterer ikkje for låna i Husbanken.

BKE eig ein større næringsseigedom i Hollundsdalen. Her har kommunen si drifts- og samferdsleavdeling basen sin i gode og tenlege lokalar.

Samla verdi på bygningar, tomtar, og annan fast eigedom ved utgangen av 2017 er 187,7 mill. kroner.

## SAMHANDLING MED BØMLO KOMMUNE

Kommunen har eit eige ansvar for å tilby utleige- og omsorgsbustader til aktuelle brukargrupper som av ulike grunnar har behov for slik bustad, og som fyller kommunen sine retningsgjevande kriteria.

Bømlo kommune og BKE har eit godt og konstruktivt samarbeid på ulike arenaer, men særleg viktig er samarbeidet med Tenestekontoret som tildeler bustadane til aktuelle leigetakarar.

Kommunen og BKE har ulike, men utfyllande roller.

Innbyggjarar som vil søke om kommunal bustad, sender søknad til Bømlo kommune. Ansvar for tildeling av bustad ligg hos kommunen og Tenestekontoret for helse og omsorgstenester gjer vedtak i desse sakene.

Deretter overtek BKE ansvaret for leigekontrakt og det vidare leigetilhøvet.

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

- Visning
- Leigekontrakt
- Husleige
- Oppfølging av leigetilhøvet
- Vedlikehald
- Vaktmeister tenester m.v.

For tida er det normalt ikkje ventelister på kommunal bustad i Bømlo.



## BUSTADPLAN – KOMMUNEDELPLAN HELSE, SOSIAL OG OMSORG 2015-25

Bømlo kommune har ansvar for å utarbeide dokumentasjon for bustadbehovet til dei gruppene kommunen har ansvar å skaffe bustad til.

Kommunedelplanen der ein også finn omtala kommunen sin «bustadplan» vart sist revidert i november 2016.

*«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, flyktingar 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 formålstenleg.»*

BKE si oppgåve er å bygge og kjøpe bustader ihht. kommunen sine behov. Fornyng 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.





## FORNYING AV BUSTADMASSEN – 18 NYE BUSTADER I LØPET 2016/17

BKE har som mål kontinuerleg å fornya bustadmassen. 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 to siste åra har BKE bygd 18 nye bustadar i ulike kategoriar, men med hovudvekt på flyktningebustadar. Tilflyttinga av flyktingar til Noreg har endra seg og Bømlo kommune har nedjustert tala sine for komande år.

Dei 18 nye bustadane er fordelt i fylgjande kategoriar:

|        |               |                         |
|--------|---------------|-------------------------|
| 4 stk  | Kategori 1000 | Omsorgs- trygdebustadar |
| 10 stk | Kategori 3000 | Flyktningebustadar      |
| 4 stk  | Kategori 4000 | Andre bustadar          |



## VEDLIKEHALD OG FOREBYGGING AV SKADER

For å oppretthalda verdien på eigedomsmassen er det viktig med godt vedlikehald.

I løpet av sommarhalvåret 2017 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 har mogelegheit til å kunne utføre slikt arbeid. BKE gjer dermed mykje av dette sjølve eller leiger kommunen si driftsavdeling til den type oppgåver.

Godt vedlikehald er viktig for å oppretthalde verdien på eigedomane. Hard bruk kan forårsake at det trengs større rehabiliteringar. Feil bruk av bustaden kan medføre fuktig inneklimate som igjen kan føre til rote og muggskader.

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

BKE har difor utarbeida brosjyrar på ulike språk som blant anna omhandlar korleis det er å bu i Noreg og norske hus. BKE og Vaksenopplæringa har samarbeida her.

BKE har vaktmeister som 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 røyrleggjararbeid.

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.

Når det gjeld Moster Alderspensionat har ein venta på ei avklaring frå Bømlo kommune si side om framtidig bruk og vedlikehaldet har av den grunn vore på sparebluss. Bygningen er utdatert og treng kraftig oppgradering om det framleis skal vera drift her.

## **IKKJE REKNESKAPSMESSIG AVSKRIVING - ÅRLEG INNSPARING 4-5 MILL. KRONER**

BKE har ikkje har kostnader knytt til rekneskapsmessige avskrivningar på eigedomsmassen, med unntak av næringseigedomen.

Det faglege grunnlaget revisjonsselskapet Deloitte baserer si prinsipp avklaringa på, er at marknadsværdien på eigedomar i eit langsiktig perspektiv ikkje vil gå ned i verdi så fram det vert utført naudsynt vedlikehald.

Ein positiv konsekvens av denne avklaringa er at BKE resultatmessig sparar avskrivingskostnader i storleiken 4-5 mill. kroner årleg. Dette er mogeleg grunna organisering i aksjeselskap og må sjåast i samanheng med at lånet i Kommunalbanken er avdragsfritt. Dette ville ikkje vore mogeleg i den kommunale rekneskapen, og ville der medført ein tilsvarande kostnad.

## **NEDSKRIVING**

For at verdiane på eigedomsmassen skal samsvara med bokførte verdiar, kan det vera naudsynt å skrive ned bokført verdi på enkelte objekt. I 2017 gjeld dette ein 4 mannbustad som er nedskriven med 200 000 kroner.

## **INNETEKTER**

- **Husleige**

BKE si hovudinntektskjelde er husleigeinntekter.

Husleige nivået på bustadane BKE kjøpte av Bømlo kommune i 2008 er fastsett av så kalla «uhilda takstnemnd».

Dette er stort sett eldre kommunale bustader og trygde- og omsorgsbustader.

Leigenivået for bustader som er oppført som nybygg eller kjøpt i åra etter 2008, vert fastsett ved eit tilnærma kostnadsdekningsprinsipp. Dette i tråd med intensjonen til kommunen/eigar ved stiftinga av selskapet som la til grunn at selskapet skulle driva etter eit tilnærma «kost-pris prinsipp».

Det er gjeve investeringstilskot frå Husbanken som delfinansierer desse bustadane og inngangsverdien er dermed om lag 30 % lågare enn marknadspris.

- **Andre inntekter**

I 2017 har selskapet hatt andre inntekter frå:

- Byggeleing og utvikling av interne prosjekt
- Vidarefakturerte utgifter til straum og felles vask
- Vidarefakturerte kostnader i tilknytning til individuelle avtalar for Altibox

- **5 % inntektsføring av investeringstilskot bokført som langsiktig gjeld**

Investeringstilskotet frå Husbanken som er mottatt i samband med nybygg og kjøp av husvære, vert bruttoført og aktivert. Motpost er langsiktig gjeld. Regelverket er slik at Husbanken set som føresetnad for å gje tilskot at husværa skal nyttast til kommunalbustad i minst 20 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.

Ved utgangen av 2017 er langsiktig gjeld knytt til investeringstilskot kr 16 388 350 mot kr 15 984 350 året før.

Inntektsført investeringstilskot i 2017 var kr 892 750. Denne inntektsføringa medfører ikkje auke i likviditeten.

- **Mva kompensasjon**

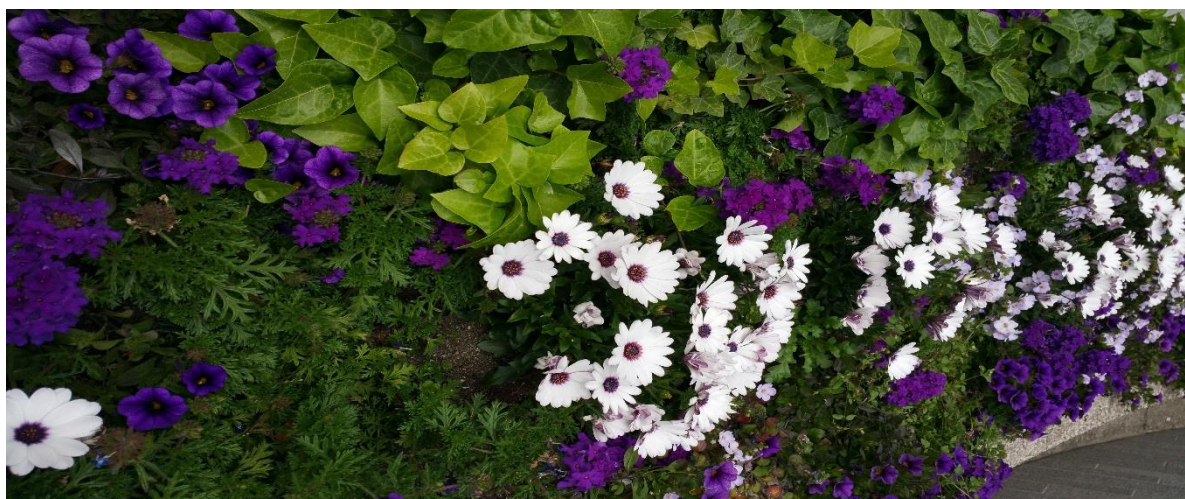
I 2010 vart det avsagt ein dom i Høgsterett som gjev selskap som BKE rett til mva kompensasjon på lik linje med kommunen når det gjeld kommunale bustader. (Mva-kompensasjonslova §7).

BKE har med bakgrunn i dette kravd mva kompensasjon for trygde- omsorgs bustadar og bustadar med personalbasar i kategori 1000 og 2000, samt ein heildøgnsbemanna bustad til mindreårige flyktningar. Det er ikkje kravd mva kompensasjon for bustadar i kategori 3000 og 4000.

BKE fekk ettersyn knytt til momskompensasjonsoppgåva for 6. termin 2015 og dei to påfølgjande åra. Skatt Vest har i samband med dette kravd innsyn i kommunen sine enkeltvedtak for leigetakarane som budde der på dette tidspunktet. Vidare har dei vurdert om bustadane er innanfor deira tolking av begeret «tilrettelagte» og har «heildøgns bemanning».

Etter ein lang og krevjande periode med å dokumentere og kommunisere med Skatt Vest over fleire år, går saka no inn i siste fase. BKE har truleg fått medhald i dei fleste mva kompensasjonskrava i perioden som det var fokus på, og er såleis særst nøgd med utfallet av saka.

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



## EIGARTILSKOT KR 0,- OGSÅ I 2017

BKE fekk ikkje tilført kapital frå eigar i 2017. Det er heller ikkje budsjettert med eigartilskot i 2018.

Dei fyrste driftsåra hadde BKE store økonomiske utfordringar og store underskot i rekneskapen.

Dette hadde eigar forutsett og tatt høgde for, slik at selskapet skulle kunne tole nokre år med underskot. Ved stiftinga vart det difor i tillegg til aksjekapitalen på 4 mill. kroner, lagt inn eit overkursfond på 8 mill. kroner.

Målet var at inntekts- og utgiftsnivå skulle tilpassast og justerast slik at selskapet skulle kunne driftast med ein berekraftig økonomi.

Det viste seg vanskeleg å justere opp husleigenivået slik intensjonen til eigar var ved stiftinga. Ei takstnemnd vart derfor sett ned for å fastsette husleigenivået på bustadane kommunen tidlegare eigde. Dette medførte berre mindre endingar i husleigenivået.

Dei første åra BKE var i drift, hadde ikkje selskapet egne tilsette, men kjøpte alle tenester i stor grad frå Bømlo kommune og BVA. Dette viste seg å vera kostbart og heller ikkje i tråd med intensjonen eigar hadde ved stiftinga av selskapet.

Sidan tenester må fakturerast inkl. 25 % mva og BKE ikkje får momsens refundert anna enn på kostnader knytt til deler av bustadmassen, var det ekstra kostbart å kjøpe alle tenester, framfor å ha egne tilsette.

Samtidig var det vanskeleg for BKE å ha den nødvendige kontroll med utgifter, når bestillar og utførar var den same, og rekninga gjekk til tredjepart som var BKE.

Etter nokre år med slik drift, vart det tilsett dagleg leiar. Etter kvart også bustadkoordinator, bygg- og prosjektansvarleg og vaktmeister. Selskapet har no ein liten men effektiv organisasjon på fire personar.

Dei første driftsåra var rentenivået på eit forholdsvis høgt nivå og selskapet hadde stor lånegjeld som finansierte bustadmassen kjøpt til takst av kommunen ved oppstart. Dette var ikkje minst også medverkande til store underskot dei første åra.

Eigartilskotet selskapet fekk i perioden 2012 -2015 må difor sjåast i samanheng med behovet for å styrka eigenkapitalen og som ein konsekvens av Deloitte-rapporten utarbeida i samband med selskapskontrollen i 2011 (bestilt av kommunen sitt Kontrollutval) som sette fokus på dette.

## OVERSKOT - STYRKA EIGENKAPITAL

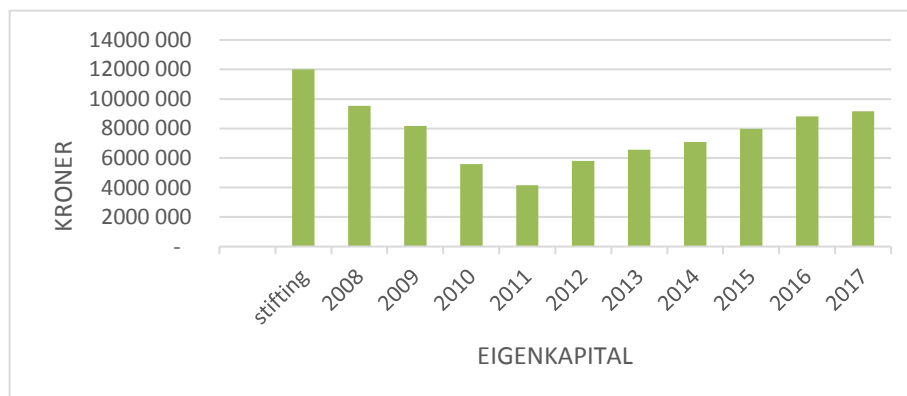
Dei siste 6 åra har BKE gått med overskot, der alt har gått inn i selskapet igjen til styrking av eigenkapitalen til det heileigde kommunale selskapet.

Pr. 31.12 er eigenkapitalen i selskapet 9 160 805 mill. kroner.

Dette er svært positivt. Eit målretta fokus på kostnader og inntekter har bidratt til dette, i tillegg har utviklinga i rentemarknaden vore svært positiv for selskapet.

| Resultat-<br>utvikling |              | Tilført<br>kapital frå<br>eigar | Årsresultat | Eigenkapital<br>pr. 31.12 |
|------------------------|--------------|---------------------------------|-------------|---------------------------|
| stifting               | Aksjekapital |                                 |             | 4 000 000                 |
| stifting               | Overkursfond |                                 |             | 8 000 000                 |
| <b>2008</b>            | Underskot    | -                               | -2 458 505  | 5 541 495                 |
| <b>2009</b>            | Underskot    | -                               | -1 373 690  | 4 167 805                 |
| <b>2010</b>            | Underskot    | -                               | -2 569 648  | 1 598 157                 |
| <b>2011</b>            | Underskot    | -                               | -1 444 922  | 153 235                   |
| <b>2012</b>            | Overskot     | 3 000 000                       | 1 660 681   | 1 813 916                 |
| <b>2013</b>            | Overskot     | 1 500 000                       | 759 674     | 2 573 590                 |
| <b>2014</b>            | Overskot     | 1 000 000                       | 503 806     | 3 077 395                 |
| <b>2015</b>            | Overskot     | 500 000                         | 903 743     | 3 981 138                 |
| <b>2016</b>            | Overskot     | -                               | 844 054     | 4 825 192                 |
| <b>2017</b>            | Overskot     | -                               | 335 613     | <b>9 160 805</b>          |

## UTVIKLING I EIGENKAPITAL



## LÅNEPORTEFØLJE

BKE har lån i Kommunalbanken og i Husbanken. Totalt 203 mill. kroner (201 mill. kroner året før).

I tillegg vert investeringstilskota frå Husbanken å rekna som langsiktig gjeld inntil 20 år har gått. Langsiktig gjeld er 16,5 mill. kroner.

| Långevar             | volum 31.12.17 | andel |
|----------------------|----------------|-------|
| Kommunalbanken       | 156            | 0,77  |
| Husbanken            | 46             | 0,23  |
| (tal i mill. kroner) | 202            | 1     |

Låna i Kommunalbanken har flytande rente basert på 3M Nibor med tillegg av ein flytande kredittmargin på 0,60 % som gjev ei rente på 1,48 %.

I Husbanken vert renta på dei flytande låna regulert fortløypande med basis i eiga forskrift. Renta er ved utgangen av året 1,58 %.

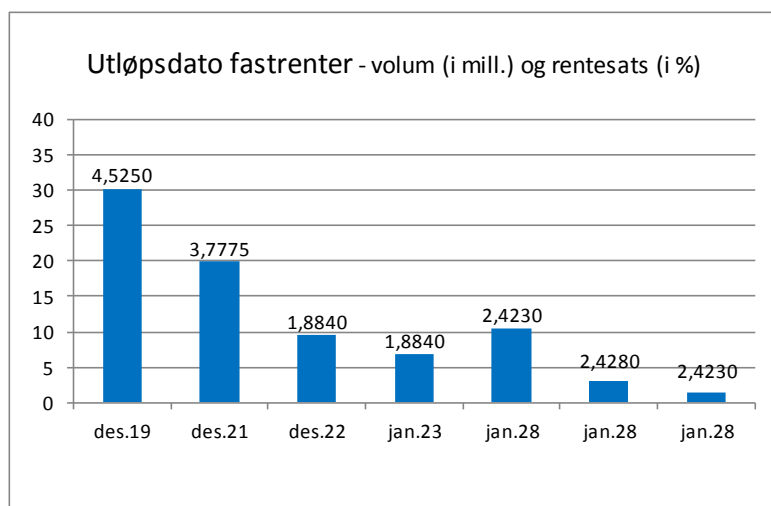
Gjennomsnittrenta inkl. fastrenteavtalar var 2,34 % ved årets utgang.

## STRATEGI FOR RENTESIKRINGAR

Selskapet sin strategi for bruk av rentesikringar er i samsvar med Bømlo kommune sitt finansreglement. Minimumsgrensa for fastrenteandelar iflg. finansreglementet er 25 %.

Rentesikringar vert brukt for å skape føreseielege rammer og stabilitet, og har som føresetnad lang tidshorisont og at dei skal oppretthaldast fram til forfall.

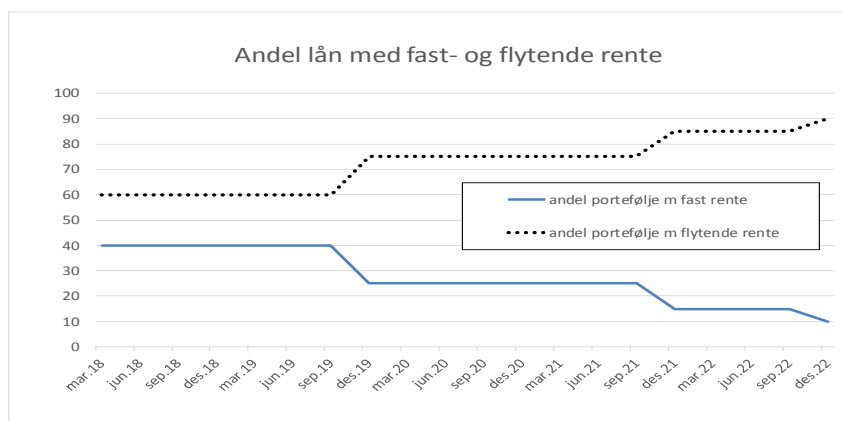
BKE sine fastrenteposisjonar er etablert ved bruk av rentebytteavtaler (swappar) og ordinære fastrentelån i Husbanken. Totalt utgjjer dei faste rentene 40 % av den samla lånemassen.



Dei to største og eldste elementa er rentebytteavtalane (swappane) som var etablert på eit tidspunkt då marknadsrenta var høgare enn no og det er difor ein overkurs på rentesikringane ved årsskiftet:

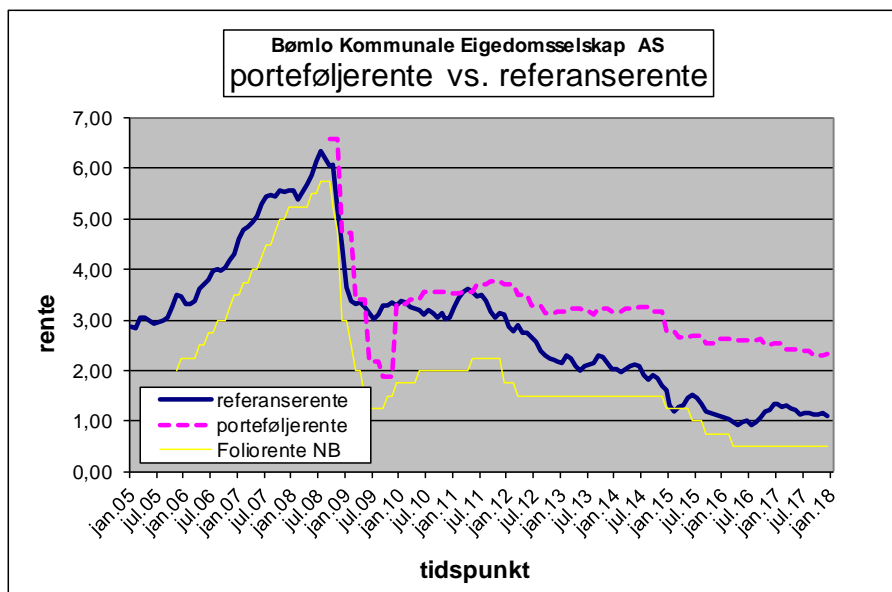
| Kupongrente | Sluttdato     | Volum      | Marknadsverdi |
|-------------|---------------|------------|---------------|
| 4,5250      | IMM des. 2019 | 30 000 000 | 32 025 000    |
| 3,775       | IMM des. 2021 | 20 000 000 | 21 880 000    |

I grafen nedanfor er fastrenteandelen framskriven fram til og med 2022:



Benchmarking av lånerenta vert gjort mot ei referanserente som er samansett av 3M Nibor (34% vekt) og 4 års fastrente (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.

Kredittmarginen hos Kommunalbanken har vore aukande dei siste åra, frå nivå på minus 0,15 prosentpoeng og opp til dagens nivå på pluss 0,60 prosentpoeng. Referanserenta er påverka av låge fastrenter, medan porteføljerenta må slite med rentebindingar gjort fleire år tilbake, då nivået var mykje høgare.





## AVDRAG -KOMMUNAL GARANTI

BKE betalar avdrag på alle lån i Husbanken. Disse låna har sikkerheit i sjølve eigedomen og Bømlo kommune garanterer ikkje for desse låna. Bustadmasse kjøpt etter stiftinga av BKE er i størst mogleg grad finansiert med lån i Husbanken og med tilskot.

| Avdrag mill. kroner | 2018    | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | Sum       |
|---------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Husbanken           | 959 205 | 1 258 503 | 1 250 077 | 1 272 912 | 1 295 328 | 6 006 025 |
| Kommunalbanken      | 0       | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |

Eigar garanterer for låna i Kommunalbanken med sjølvskuldnar garanti. Vilkåra i garantien vart endra i 2017 og avdragsfriperiode er ut 2023.

At låna i Kommunalbanken er utan avdrag fram til 2024 gjer at selskapet har betre moglegheit å prioritera vedlikehald og rehabilitering, samt å ha økonomisk handlingsrom til å kunne fornye bustadmassen ved t.d. kjøp og sal, framfor å betale avdrag.

Dette er ei god og berekraftig ordning for BKE så lenge selskapet sine bokførte verdiar er høgare enn selskapet sine gjeldspostar.

Det er slik at eigedomsmarknaden generelt over tid utviklar seg slik at eigedomar jamt over stig i verdi så fram det vert utført naudsynt vedlikehald. Dette gjeld også BKE sin bustadmasse. BKE har stort fokus på vedlikehald og har som målsetning å gjennomføre større rehabiliteringar når det er naudsynt for å oppretthalde verdien på eigedomane.

Det er difor å anta at bustadmassen BKE eig også jamt over har auka i verdi, sett bort frå verdiar som er skrive ned for å samsvara med marknadsverdi eller bustader som er selde.

Avdragsfridomen i Kommunalbanken må òg sjåast i samanheng med at selskapet ikkje har kostnadsførte avskrivningar på bustadmassen.

## VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO

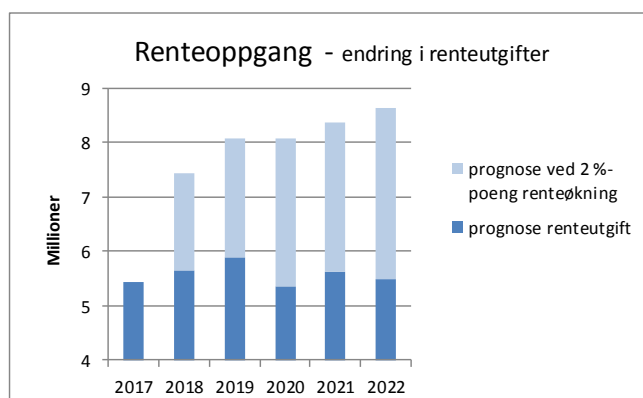
Selskapet vurderer fortløpande den finansielle risikoen. Vurderingane vert gjort med basis i kommunen sitt finansreglement. Dette inneber periodiske vurderingar i styret ca. kvar 3. månad, i tillegg til vurderingar i forkant av låneopptak.

## MARKNADSSJOKK

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

Ein renteoppgang vil medføre auka rentekostnader. Tabellen viser endring i renteutgiftene ved ein renteoppgang på 2 % i forhold til den ordinære renteprognosen:

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



## LIKVIDITET

Likviditeten i BKE er p.t. god grunna positive resultat dei siste åra og lånereserve.



**REKNESKAP - RESULTAT / RESULTATDISPONERING**

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| ✓ Driftsinntektene var totalt      | 14,145 MNOK         |
| ✓ Samla driftskostnad var          | -9,371 MNOK         |
| ✓ Dette gjev eit driftsresultat på | <u>4,774</u> MNOK   |
| ✓ Samla finanskostnad var          | - 4,992 MNOK        |
| ✓ Finansinntektene var             | + <u>0,554</u> MNOK |
| ✓ Overskot                         | + <u>0,336</u> MNOK |

Årsoppgjeret viser eit overskot på kr 335 613 som styret foreslår vert avsett til dekning av tidlegare udekka tap.

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

**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 eller utleige av næringsbygg til Bømlø kommune, er skattepliktig. Dette gjeld også sal av konsulenttenester.

**PERSONAL, ORGANISASSJONSFORHOLD, LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ**

BKE har fire fast tilsette:

Dagleg leiar, bygg- og prosjektansvarleg, bustadkoordinator og vaktmeister.

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

Styret har 5 medlemmar, 2 kvinner og 3 menn. Det har vore 6 styremøter i 2017.

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

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 styrehonoraret.

## YTRE MILJØ

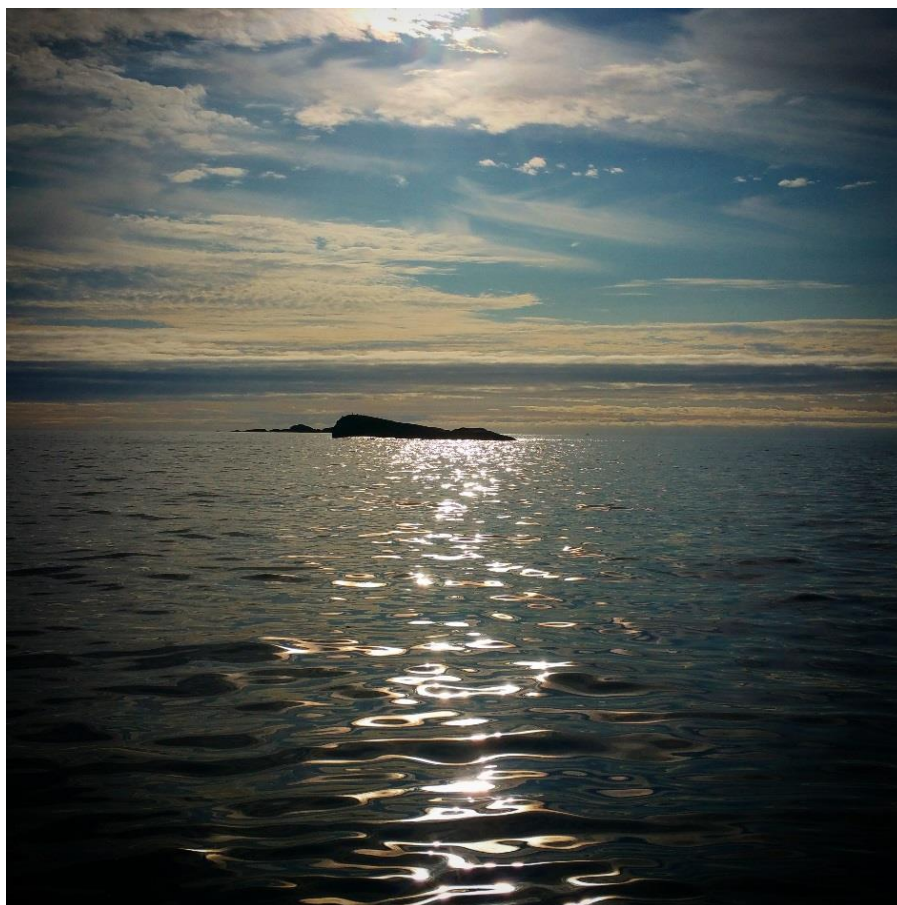
Aktiviteten i selskapet har ikkje direkte påverknad på det ytre miljøet.

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

## VIDARE DRIFT I 2018

Rekneskapen for 2017 er gjort opp under føresetnad av vidare drift av selskapet.

Styret har ikkje registrert hendingar eller avvik i selskapet sin driftssituasjon så langt i 2018 som har vesentleg negativ tyding for selskapet si drift.



# REKNESKAP 2017

## DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

|                                     |     | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|-------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |     |                   |                   |
| Husleigeinntekter                   |     | 12 321 583        | 11 473 833        |
| Anna driftsinntekt                  | 8   | 1 823 620         | 2 218 770         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          |     | <b>14 145 202</b> | <b>13 692 603</b> |
| <b>Driftskostnader</b>              |     |                   |                   |
| Varekostnad                         |     | 2 347 210         | 2 120 936         |
| Lønnskostnad                        | 1   | 3 387 843         | 3 248 327         |
| Avskrivning på varige driftsmidler  | 2   | 311 607           | 295 973           |
| Nedskrivning på varige driftsmidler | 2   | 200 000           | 800 000           |
| Annan driftskostnad                 | 1,9 | 3 124 437         | 2 571 034         |
| <b>Sum driftskostnader</b>          |     | <b>9 371 097</b>  | <b>9 036 269</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |     | <b>4 774 105</b>  | <b>4 656 333</b>  |

## FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

|                            |  |                   |                   |
|----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Finansinntekter</b>     |  |                   |                   |
| Anna renteinntekt          |  | 553 615           | 983 461           |
| <b>Sum finansinntekter</b> |  | <b>553 615</b>    | <b>983 461</b>    |
| <b>Finanskostnader</b>     |  |                   |                   |
| Anna rentekostnad          |  | 4 992 107         | 4 795 741         |
| <b>Sum finanskostnader</b> |  | <b>4 992 107</b>  | <b>4 795 741</b>  |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>  |  | <b>-4 438 491</b> | <b>-3 812 280</b> |

## ORDINERT RES. FØR SKATTEKOSTNAD 335 613 844 054

|                                    |  |   |   |
|------------------------------------|--|---|---|
| Skattekostnad på ordinært resultat |  | 0 | 0 |
|------------------------------------|--|---|---|

|                          |  |                |                |
|--------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>ORDINÆRT RESULTAT</b> |  | <b>335 613</b> | <b>844 054</b> |
|--------------------------|--|----------------|----------------|

|                    |  |                |                |
|--------------------|--|----------------|----------------|
| <b>ÅRSRESULTAT</b> |  | <b>335 613</b> | <b>844 054</b> |
|--------------------|--|----------------|----------------|

## OVERF. OG DISPONERINGAR

|                            |  |                |                |
|----------------------------|--|----------------|----------------|
| Framføring av udekka tap   |  | 335 613        | 844 054        |
| <b>SUM OVERF. OG DISP.</b> |  | <b>335 613</b> | <b>844 054</b> |

**EIGENDELAR****ANLEGGSMIDLAR**

|   |   | <b>2017</b>        | <b>2016</b>        |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Varige driftsmidler                         |   |                    |                    |
| Tomtar, bygningar og anna fast eigedom      | 2 | 187 707 516        | 187 794 094        |
| Driftslausøyre, inventar, verktoy, kontorm. | 2 | 563 432            | 458 419            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>              |   | <b>188 270 948</b> | <b>188 252 514</b> |
| Finansielle anleggsmidler                   |   |                    |                    |
| Andre langsiktige fordringar                |   | 5 942              | 2 484              |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>        |   | <b>5 942</b>       | <b>2 484</b>       |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLAR</b>                    |   | <b>188 276 890</b> | <b>188 254 998</b> |
| <b>OMLØPSMIDLAR</b>                         |   |                    |                    |
| Fordringar                                  |   |                    |                    |
| Kundefordringar                             | 3 | 180 465            | 133 889            |
| Andre kortsiktige fordringar                | 3 | 419 418            | 255 623            |
| <b>Sum fordringar</b>                       |   | <b>599 883</b>     | <b>389 513</b>     |
| Bankinnskott, kontantar o.l.                | 7 | 43 325 194         | 40 967 997         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLAR</b>                     |   | <b>43 925 077</b>  | <b>41 357 510</b>  |
| <b>SUM EIGENDELAR</b>                       |   | <b>232 201 966</b> | <b>229 612 508</b> |

**EIGENKAPITAL OG GJELD****EIGENKAPITAL**

|                                  |   | <b>2017</b>       | <b>2016</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>      |   |                   |                   |
| Udekka tap                       | 4 | -2 839 195        | -3 174 808        |
| <b>Sum opptent eigenkapital</b>  |   | <b>-2 839 195</b> | <b>-3 174 808</b> |
| <b>SUM EIGENKAPITAL</b>          |   | <b>9 160 805</b>  | <b>8 825 192</b>  |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

|  |   |                    |                    |
|--|---|--------------------|--------------------|
| <b>Anna langsiktig gjeld</b>             |   |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjonar           | 5 | 202 677 032        | 200 827 203        |
| Anna langsiktig gjeld (invest. tilskott) | 8 | 16 456 600         | 15 984 350         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>              |   | <b>219 133 632</b> | <b>216 811 553</b> |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                             |   |                  |                  |
|-----------------------------|---|------------------|------------------|
| Leverandørgjeld             |   | 513 776          | 597 900          |
| Skuldig offentlege avgifter |   | 253 593          | 221 802          |
| Anna kortsiktig gjeld       | 9 | 3 140 161        | 3 156 061        |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b> |   | <b>3 907 529</b> | <b>3 975 763</b> |

|                                  |  |                    |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUM GJELD</b>                 |  | <b>223 041 161</b> | <b>220 787 316</b> |
| <b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b> |  | <b>232 201 967</b> | <b>229 612 508</b> |

# NOTAR 2017

## **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 Noreg 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 forventta tap.

## **Varige driftsmidlar og avskrivning**

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.

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 knytt 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 Bømlø 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 14 145 202 utgjør den skattepliktige delen kr 652 800 i 2017

**Note 1 - Løn og godtgjersler**

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Lønnskostnader                       | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
| Lønningar                            | 2 544 627        | 2 413 192        |
| Folketrygdavgift                     | 324 387          | 304 803          |
| Andre ytingar inkludert styrehonorar | 518 828          | 530 332          |
| <b>Totale lønnskostnader</b>         | <b>3 387 843</b> | <b>3 248 327</b> |

Antall årsverk utført av tilsette: 4

Lønn til dagleg leiar: 810 598

Anna godgj. til dagleg leiar: 5 088

Styrehonorar: 185 650

Kostnadsført rev.honorar: 33 653

**Pensjon**

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

I 2017 er premien kr 268 310.

**Note 2 - Varige driftsmidlar**

| Kostpris og ordinære avskr.          | Varebil | Kontormask.<br>Inventar | Anlegg<br>u/<br>utføring | Bustader    | Andre bygg | Tomter  | Totalt      |
|--------------------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|-------------|------------|---------|-------------|
| Kostpris 1.1                         | 291 361 | 566 167                 | 42 073                   | 182 721 327 | 8 639 458  | 776 775 | 193 037 161 |
| + tilgang i året                     |         | 243 825                 |                          | 328 283     |            | 0       | 572 108     |
| - avgang i året                      |         |                         | 42 073                   |             |            |         | 42 073      |
| Kostpris 31.12                       | 291 361 | 809 992                 | 0                        | 183 049 610 | 8 639 458  | 776 775 | 193 567 196 |
| Akk.av-og nedskrivningar 1.1         | 57 665  | 341 446                 | 0                        | 4 050 000   | 335 539    | 0       | 4 784 650   |
| + årets avskrivning                  | 36 420  | 102 398                 |                          |             | 172 789    |         | 311 607     |
| + årets nedskrivning                 |         |                         |                          | 200 000     |            | 0       | 200 000     |
| Akk.av-og nedskrivningar 31.12       | 94 085  | 443 844                 | 0                        | 4 250 000   | 508 328    | 0       | 5 296 257   |
| Rekneskapsmessig bokført verdi 31.12 | 197 276 | 366 148                 | 0                        | 178 799 610 | 8 131 130  | 776 775 | 188 270 947 |
| % ordinære avskrivningar             | 20-30 % | 10-30 %                 | 0 %                      | 0 %         | 2 %        | 0 %     |             |

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 2017 er bokført verdi på eit husvære nedskrive med kr 200 000.



**Note 3 - Fordringar**

Fordringar er vurdert til pålydande. Balanseført avsetnad er totalt kr 140.000 til tap på fordringar uendra frå 2016.

**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-<br>kapital | Overkurs-<br>fond | Udekka<br>tap | Sum       |
|---------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------|
| Pr 01.01      | 4 000 000         | 8 000 000         | -3 174 808    | 8 825 192 |
| Overskot i år |                   |                   | 335 613       | 335 613   |
| Pr.31.12      | 4 000 000         | 8 000 000         | -2 839 195    | 9 160 805 |

**Note 5 - Avdragsplan langsiktig gjeld**

|                                     | 2018    | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | etter<br>2022 |
|-------------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| Avdragsplan for selskapet sitt lån: | 959 205 | 1 228 503 | 1 250 077 | 1 272 912 | 1 295 328 | 196 671 007   |

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>                           | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---|-------------|-------------|
| Resultat før skattekostnad (*)                  | 18 325      | 70 244      |
| Permanente forskjellar                          | 0           |             |
| Endring midlertidige tidsforskjellar            | -339 537    | 131 983     |
| Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat) | -321 212    | 202 227     |
| <b>Skattekostnad</b>                            |             |             |
| Betalbar skatt i år                             | 0           | 0           |
| <b>Skattekostnad</b>                            | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| Framførbart skattemessig underskot              | -5 463 574  | -5 142 362  |

Utsatt skattefordel vert ikkje rekneskapsført.

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

**Note 7- Bundne midlar**

Av totale bankinnskot er kr 189 691 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 2017 er ført under andre driftsinntekter med kr 892 750. Gjenståande tilskot til inntektsføring er oppført under langsiktig gjeld med kr 16 456 600.

**Note 9- Mva kompensasjon - omsorgs- og trygdebustadar**

Skatt Vest har pågåande ettersynssak som gjeld moms kompensasjon for omsorgs- og trygdebustadar.

Saka er i sluttfasen. I 2016 vart det sett av kr 150 000 i samband med dette.



# ÅRSMELDING 2017



BREMNES, 03.05.2018

## STYRET OG LEIING I BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP AS

Sigbjørn Næsse  
Styreleiar

Marlen Hellen  
Styremedlem

Jan Kåre Hallaråker  
Varamedlem

Tone Stavland  
Nestleiar

Ståle Vorland  
Styremedlem

Edgar Vorland  
Styremedlem

Ingrid Urheim Halleraker  
Dagleg leiar



Deloitte AS  
 Sun dgaten 119  
 Postboks 528  
 NO 5527 Haugesund  
 Norway  
 Tel.: +47 52 70 25 40  
 www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Bømlo Kommunale eigedomsselskap AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 335 613. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 2017, 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 intern kontroll 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 avviklet.

*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. Betyrrende 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 revisjonshandlinger 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggeisen 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.

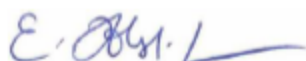
**Uttalelse om øvrige lovmessige krav***Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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 revisarkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Haugesund 9. mai 2018

Deloitte AS



**Else Holst-Larsen**

statsautorisert revisor

# VEDTEKTER

## VEDTEKTER FOR BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSKAP 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 kvart 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 på generalforsamlinga, skal i varslingsperioden vera utlagt på selskapet sitt kontor.

### § 10 VEDTEKTSENDING.

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

### § 11 OPPLØYSING AV BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSKAP 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