

BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSSELKAP AS

# ÅRSMELDING 2020

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



**BKE**

BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSSELKAP AS

## Innhald

<b>VEDTEKTER BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP</b> .....	3
<b>VERDIAR</b> .....	4
<b>SELSKAPET BKE</b> .....	4
<b>«ALLE SKAL KUNNE BU TRYGT OG GODT»</b> .....	5
<b>BKE - EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE</b> .....	5
<b>BUSTADMASSEN</b> .....	6
<b>UTVIKLING AV BUSTADMASSEN</b> .....	7
<b>VEDLIKEHALD OG FØREBYGGING AV SKADER</b> .....	10
<b>SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE</b> .....	11
<b>NETTVERKSSAMLINGAR - STRATEGIARBEID</b> .....	13
<b>INNTEKTER OG OMSETNING</b> .....	15
<b>IKKJE ORDINÆRE AVSRIVINGAR PÅ VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR</b> .....	16
<b>NEDSKRIVING AV VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR</b> .....	17
<b>POSITIV UTVIKLING I RESULTAT OG EIGENKAPITAL</b> .....	17
<b>INVESTERINGSTILSKOT OG LANGSIKTIG GJELD</b> .....	19
<b>MOMSKOMPENSASJON</b> .....	19
<b>LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG</b> .....	20
<b>STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR</b> .....	21
<b>SAMANLIKNING AV RENTEUTGIFTER (BENCHMARKING)</b> .....	22
<b>NØKKELRAPPORT LÅNEPORTEFØLJEN</b> .....	24
<b>LIKVIDITET</b> .....	24
<b>SKATTEFRI BEDRIFT</b> .....	24
<b>PERSONAL, ORGANISASJONSFORHOLD, LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ</b> .....	25
<b>STRATEGIARBEID OG SAMARBEID MED STYRET/STYRELEIAR</b> .....	25
<b>YTRE MILJØ</b> .....	26
<b>RESULTAT OG DISPONERING</b> .....	26
<b>VIDARE DRIFT I 2021</b> .....	26
<b>REKNESKAP - 2020</b> .....	27
<b>KORTSIKTIG GJELD</b> .....	28
<b>NOTAR - 2020</b> .....	29
<b>REVISJONSMELDING</b> .....	34

## VEDTEKTER BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSSELKAP

### § 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 vønskar 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 varettek 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 halparten av medlemmane er på val kvart år. Generalforsamlinga vel og leiar og nestleiar til styret ved særskilt val.

### § 7 SELSKAPET SIN SIGNATUR OG PROKURA.

Selskapet teiknast av leiar 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 leggast fram på generalforsamlinga, skal i varslingsperioden vera utlagt på selskapet sitt kontor.

### § 10 VEDTEKTSSENDING.

Vedtektsending 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 hovudaftalen mellom Bømlo kommune og Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS. Ved avvik gjeld hovudaftalen.
- 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 endra på ordinær generalforsamling 11. juni 2014.

## 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. 31.12.2020 ein eigedomsmasse på 156 bustadar, 1 næringseigedom og tomtar. Verdien på selskapet sine eigendelar er 227 mill. kroner.

I samsvar med vedtektene driv ikkje BKE kommersiell verksemd, og Bømlo kommune tek ikkje ut utbytte. Alle inntektene selskapet 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.



## «ALLE SKAL KUNNE BU TRYGT OG GODT»

I Kommunedelplanen for Helse, sosial og omsorg 2015-2025 er kommunen sin visjon for det bustadsosiale arbeidet definert slik:

*«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 - EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE

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



- «BKE skal eige og forvalte og leige ut kommunale utleigebustadar og trygde- og omsorgsbustadar som skal dekkja kommunen sitt behov på dette området. Dette er bustadar til innbyggjarar som Bømlo kommune har eit spesielt ansvar for, og som av ulike årsaker oppfyller retningslinene Bømlo kommune har for å kunne leige denne type bustadar.
- BKE skal ha fokus på heilskaplege løysingar med totalansvar for bustadmassen – god oversikt og tilpassa eigedomsmassen i samsvar med dei behova Bømlo kommune har for utleigebustader, og andre bustader som Bømlo kommune pliktar å halde for sine innbyggjarar.
- BKE skal ha rasjonell organisering og effektiv forvaltning, drift og vedlikehald av eigedomsmassen, og marknadstilpassa leigeinntekter utan direkte kommunale finansieringsbidrag. Minst mogeleg økonomisk risiko for Bømlo kommune si ordinære drift
- BKE skal ha god kostnadskontroll med dei ulike elementa i kommunal bustadforvaltning - «Rett kostnad på rett budsjett», det vil seie at kostnader som ikkje har med bustadforvaltninga å gjera, t.d. skal på kommunen sitt sosialbudsjett.
- BKE kan også bygge ut, drifte, vedlikehalde og forvalte andre eigedomar som skal nyttast til kommunale føremål.



BKE driv i dag utan tilskot til drifta eller nokon kostnad for Bømlo kommune. Samarbeidet med Bømlo kommune er godt på overordna nivå, og med Tenestekontoret og NAV i det daglege arbeidet

Fokusområde:

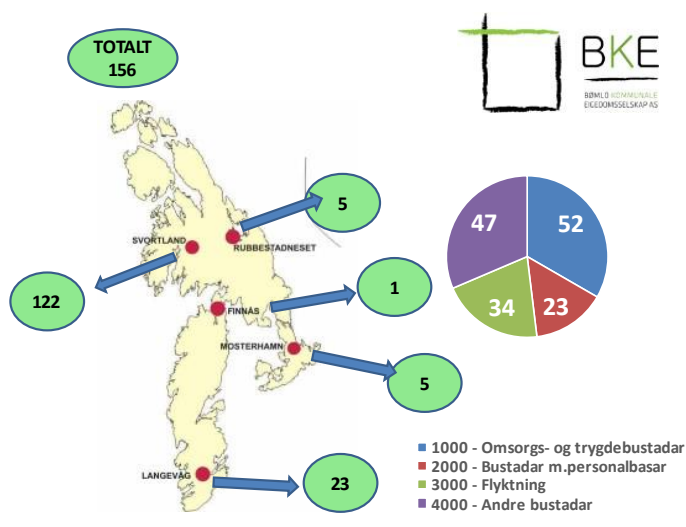
- ✓ god kostnadskontroll og økonomistyring
- ✓ god oppfølging av leigeforholdet og å ha fornøgdle leigetakar
- ✓ godt vedlikehald av bustadmassen
- ✓ gradvis fornying og oppgradering av bustadmassen
- ✓ miljøvenlege løysingar
- ✓ god brannsikring og årskontrollar
- ✓ fremje samhandling på tvers av tenestene rundt ein leigetakar
- ✓ rett person i rett bustad
- ✓ tett oppfølging av leigetilhøvet for å unngå restansar
- ✓ fremme forslag til kommunen om gode løysingar for kommunale bustadar
- ✓ bidra til godt samarbeid mellom kommunen og BKE
- ✓ tilby kommunen prosjektleiing ved behov

## BUSTADMASSEN

BKE eig og forvaltar for tida 156 bustadar samt ein større næringseigedom i Hollundsdaalen som er tilhaldsstad for kommunen si drifts- og samferdsleavdeling. Den samla verdien på bygningar, tomtar, og annan fast eigedom var ved utgangen av 2020 187 mill. kroner.

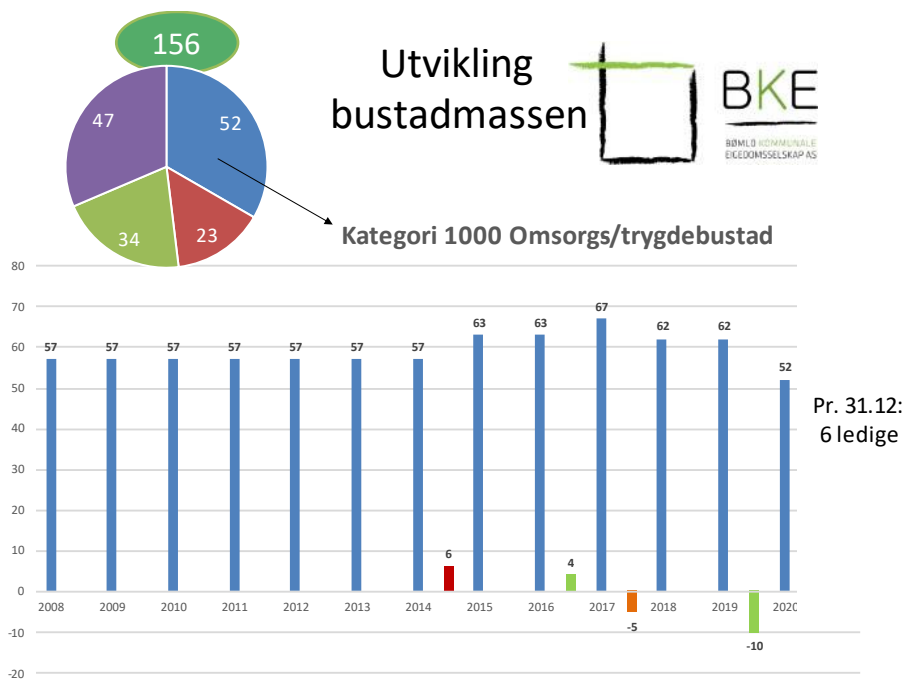
Dei kommunale bustadane varierer i storleik, alt frå einebustader til mindre leilegheiter eller eigedomar med fleire bueiningar og personalbasar.

Kartet illustrer kvar ein finn dei ulike bustadane og korleis dei er fordelt i 4 kategoriar/antal bustadar i kvar kategori:



## UTVIKLING AV BUSTADMASSEN

Omsorgs- og trygdebustadar utgjer den største kategorien, p.t 52 bueiningar.



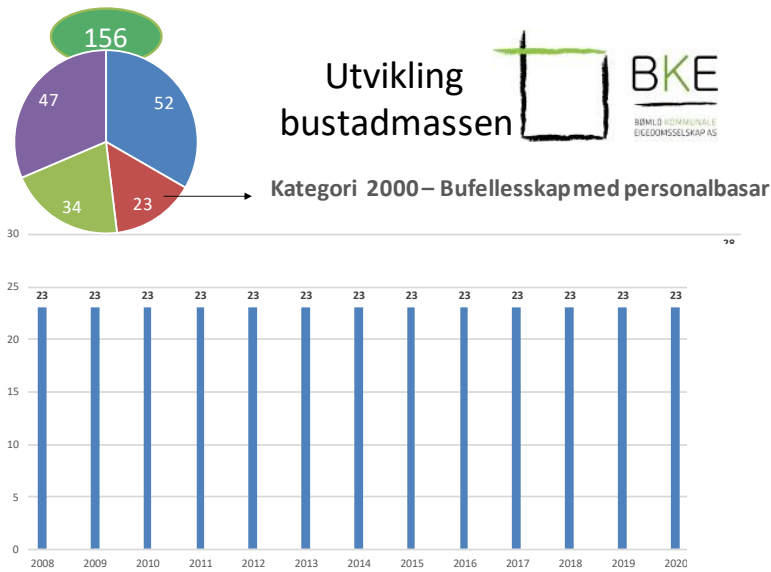
I 2014 vart det bygd 6 nye bueiningar på Søre Bømlo i samband med oppgradering og nybygg av sjukeheimen. Kapasiteten på Søre Bømlo er p.t. svært god, og jamt over er det fleire ledige omsorgs- og trygdebustadar her.

Ved avvikling av gamle BBR på Bremnes i 2016 vart dei 5 bueiningane her overført til kategori 4000 - Andre bustadar. Nybygg av «Soltun» på Bremnes i 2016 (+4) har bidratt til auke. Moster Alderspensionat vart lagt ned i 2019 (- 10). Bømlo kommune har vedteke å bygge 12 nye bueiningar på Moster med personalbase.

Pr. i dag er kapasiteten innan omsorg- og trygdebustadar totalt sett god, og det er ikkje ventelister. På Søre-Bømlo er det fleire ledige bustadar som har stått tomme over tid.

I tillegg til dei bustadane BKE har i sin «portefølje» har kommunen tildelingsrett i enkelte burettslag, slik at det totalt sett er fleire bustadar som kommunen har hand om for eldre og andre som har behov for tilrettelagt bustad i kategorien omsorgs- og trygdebustadar.

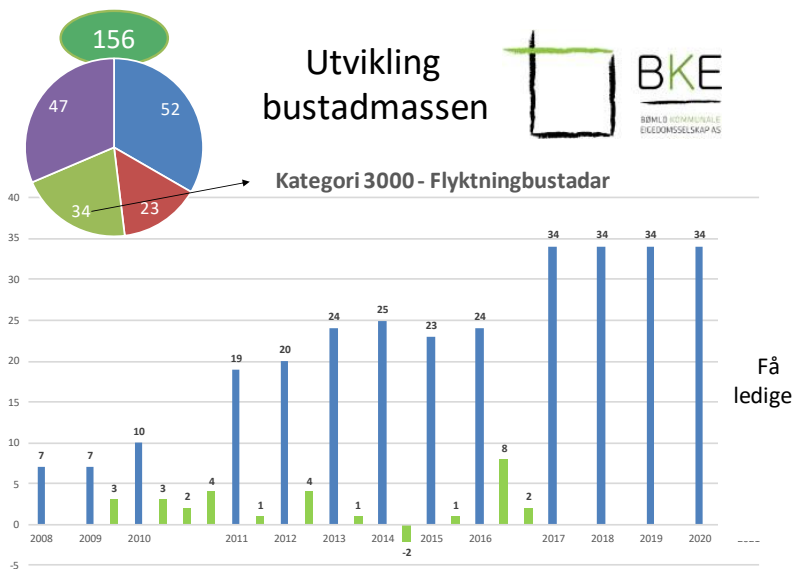
I kategorien bustadar i tilknytning til bufellesskap med personalbasar har BKE p.t. 23 bueiningar. I løpet av 2019 vart Maribu og Slottet betydeleg oppgradert.



I tillegg til dei som BKE eig, har Bømlo kommune eigarskap utanom dette, grunna gjenkjøpsavtalar i andre bufellesskap.

Generelt har utviklinga for denne type bustadar vore at det vert bygd private bufellesskap der ein eig bustaden sjølv.

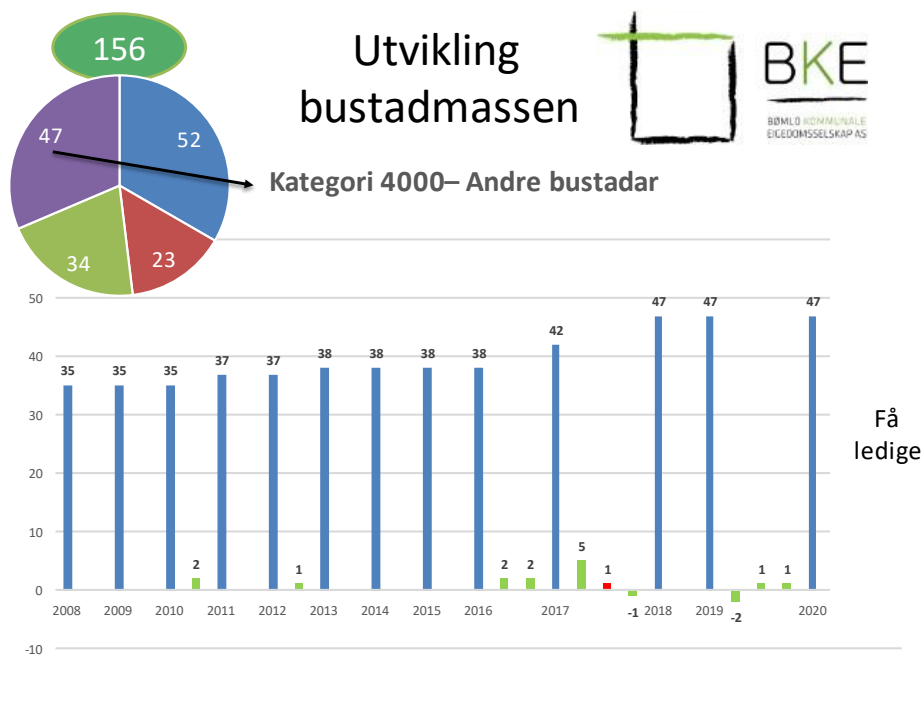
For tida har BKE 34 bustadar i kategorien for flyktingar.





Sidan 2008 har det vore ein stor auke i slike bueiningar grunna stor etterspurnad, frå 7 til 34 i 2020. BKE har bygd nye bustadar eller kjøpt i den ordinære bustadmarknaden. Stort sett er alle leigd ut, i 2020 har det kome få flyktingar til kommunen grunna korona pandemien.

Kategorien «Andre bustadar» utgjer den nest største «kaka» i oversikten med p.t. 47 bueiningar.



I denne kategorien var det eit stort vedlikehaldsetterslep på dei eldre bustadane BKE kjøpte av Bømlo kommune ved stifting av selskapet. Ein stor del av det årlege vedlikehaldsbudsjettet vert brukt på desse bustadane. Målsetnaden er heile tida gradvise oppgraderingar, alternativt fornying av bustadane ved å selje gammalt og kjøpe/bygge nytt.

I 2020 har BKE selt 2 bueiningar og kjøpt 2 i den ordinære bustadmarknaden. I tillegg er det gjort fleire store oppgraderingar. 4 bueiningar på Søre Bømlo er betydeleg oppgradert og er klargjort for sal.

Vår målsetnad er kontinuerleg å fornya bustadmassen, og ha riktig antal bustadar til ei kvar tid. Dei seinaste siste åra har BKE i eigen regi bygd 18 nye kommunale bustader i ulike kategoriar, men med hovudvekt på flyktingbustadar.

I 2020 har også fleire av bustadane fått installert varmepumper som er eit bidrag til eit betre miljø og økonomisk føremon for leigetakar.

## VEDLIKEHALD OG FØREBYGGING AV SKADER

Som tidlegare peika på er godt vedlikehald viktig for å oppretthalde verdien på eigedomane. Dessutan er det stor forskjell på bruken av bustadane, og hard bruk/feil bruk kan i verste fall forårsake behov for større og kostbare rehabiliteringar.

I løpet av sommarhalvåret 2020 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. I fleire bustadar er det no sett inn varmepumper.

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 oversett til engelsk, arabisk og tigrinja.

Sjekkliste for årleg brann-rutinar, samt brosjyrar frå SIM med korleis ein sorterar avfall, er også oversett til fleire språk.



Det daglege vedlikehaldet vert i all hovudsak utført av BKE sin vaktmeister. I tillegg utfører bygg- og prosjektansvarleg mange og viktige vedlikehalds- oppgåver ved behov, og har ansvar for større rehabiliteringar/oppgraderingar og nybygg.

BKE må også kjøpe tenester i tillegg til det me utfører sjølv, t.d. tenester til 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.

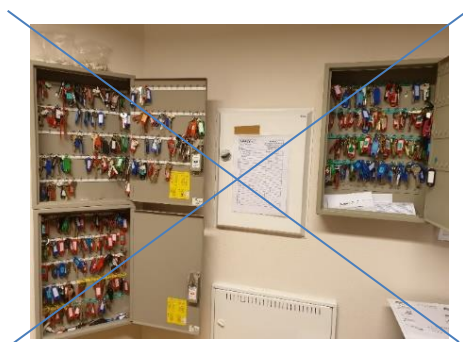
BKE nyttar IK-Bygg som sitt internkontrollsystem og FDV system. Her vert alle feil og manglar registrert på kvart bygg, og det vert registrert inn når feil og manglar er retta opp. Årskontrollar og brannforebyggjande tiltak finn ein oversikt over her.



Internkontroll - FDV

BKE er i sluttfasen 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 og gjera nøkkelskapa våre unødvendige i framtida.

Meir informasjon om ILOQ: <https://www.iloq.com/nb/tuotteet/iloq-s10-no/>



## SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE

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.

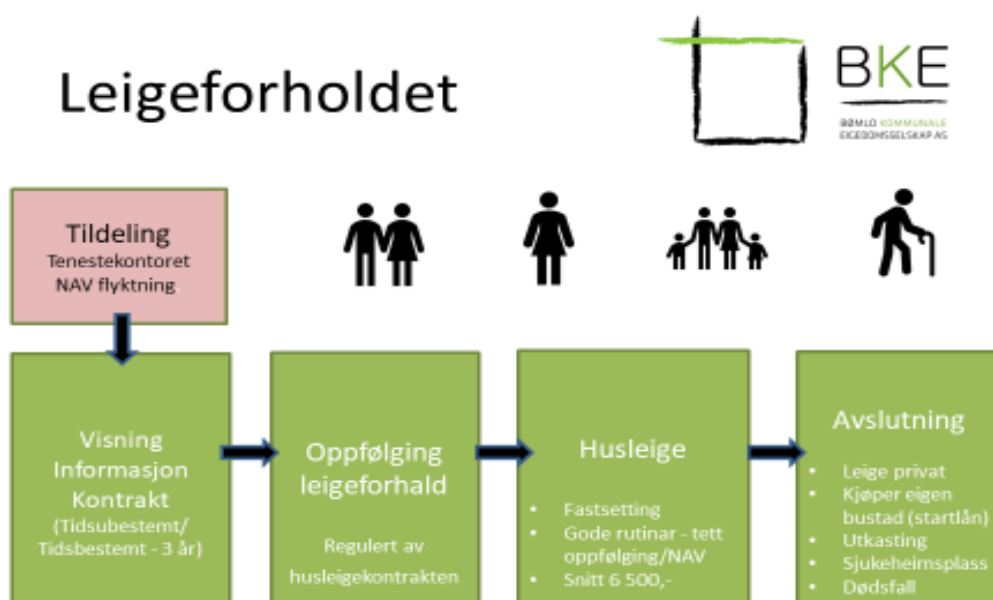
Ansvar for tildeling av bustad ligg hos kommunen, og Tenestekontoret for helse og

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 leigeforholdet.



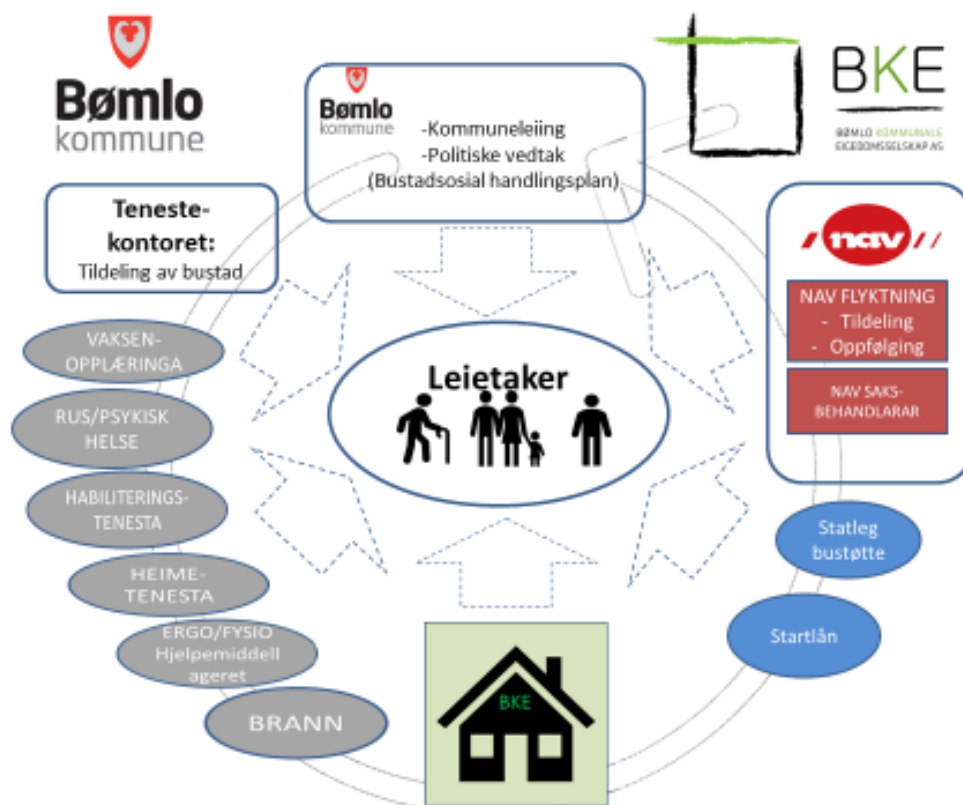
BKE har all kontakt med leigetakar vedkomande leigeforholdet, og følgjer opp praktiske og økonomiske forhold i tilknytning til dette:

- 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.

Heller ikkje i 2020 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.

## NETTVERKSSAMLINGAR - STRATEGIARBEID

BKE har som målsetnad å arrangere årlege nettverkssamlingar i samarbeid med Bømlo kommune, der dei kommunale verksemdene som leverer tenester til våre leigetakarar vert invitert. I 2020 måtte samlinga gå ut grunna korona restriksjonar. Me håpar å koma sterkt tilbake i 2021.



Grunntanke:

### Nettverkssamlingar på tvers av tenestene

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

### Læring – inspirasjon

- Ulike tema som kan vera aktuelle og inspirerande og kunnskapsrike føredragshaldar

Tilbakemeldingane frå nettverkssamlinga i 2019 viste at deltakarane sat att med eit inntrykk av at samlinga hadde vore både informativ, nyttig og relevant! Dette viser at slike samlingar er viktige og at det er rett å satse på slike årlege samlingar.

- ✓ Ein av suksessfaktorane som vart nemnd var aktuell og god informasjon frå Bømlo kommune og BKE om drift av kommunale bustadar, 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.
- ✓ Nyttig at det vart sett fokus på aktuelle utfordringar knyta til utleigebustadar og ulike problemstillingar kring leigetakarar, særleg med tanke på brannsikring og «rett person i rett bustad».

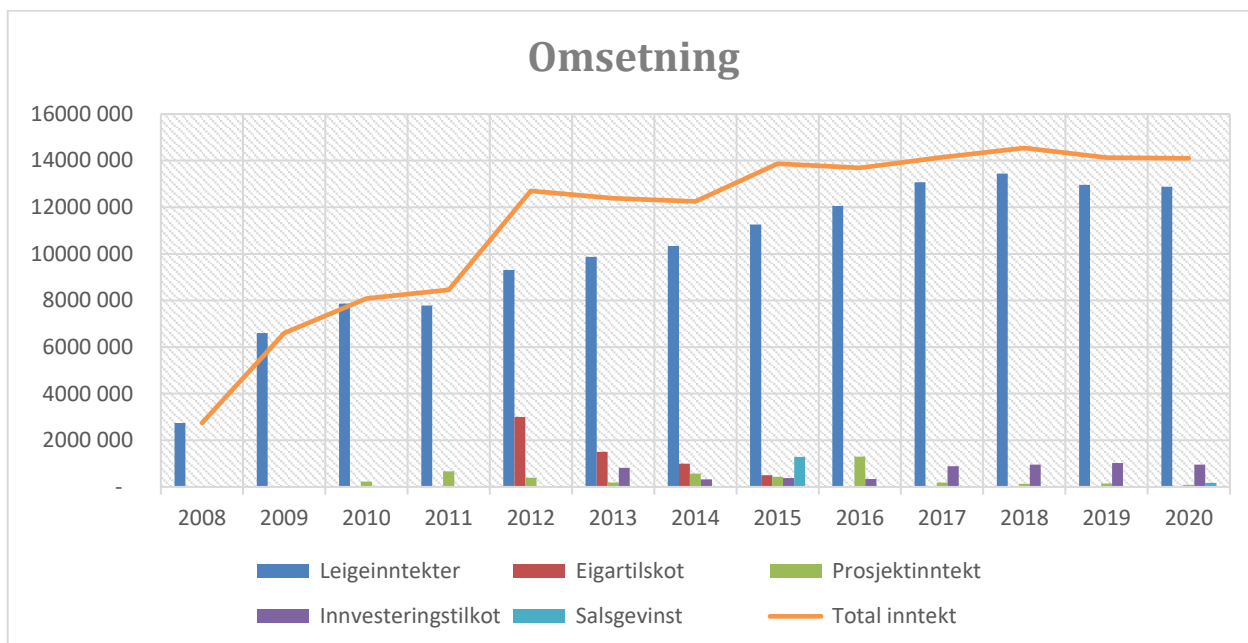
*BKE og Bømlo kommune har som målsetnad å invitere til nettverkssamlingar årleg, som set fokus på leigetakar og relevante tema i samband med kommunale bustader. Samlinga i 2020 måtte avlysast grunna korona restriksjonar.*





# ØKONOMI/REKNEKSAP

## INNETEKTER OG OMSETNING



Oversikten viser BKE sine inntekter frå 2008 og fram til og med 2020. Den oransje streken viser selskapet sine totale inntekter pr år.

### Husleige relaterte inntekter (blå 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

Husleigenivået er i tråd med gjengs leige prinsippet, dvs. tilnærma marknadsleige. Dette er i tråd med prinsippet Husbanken anbefaler 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 2020 har det vore ein del ledige trygde- og omsorgsbustadar, særleg på Søre Bømlo er det mange ledige omsorgs- og trygde bustadar.

### Åreleg inntektsføring av investeringstilskot (lilla søyle)

Inntektsført investeringstilskot i 2020 var kr 961 000. Denne inntektsføringa medfører ikkje auke i likviditeten, men reduserer langsiktig gjeld tilsvarande.

## IKKJE ORDINÆRE AVSRIVINGAR PÅ VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR

Sett i eit langsiktig perspektiv vil marknadsverdien på bustadeigedomar ikkje gå ned, men oftast 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 den bokførte verdien på bustadeigedomar med årlege avskrivningar.

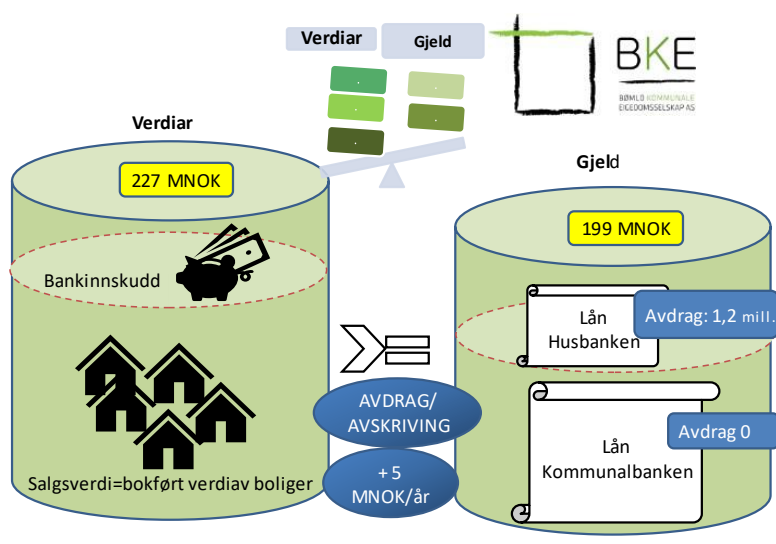
Dette er ei sær viktig økonomisk og drifts-messig avklaring for BKE, og gjer at selskapet årleg sparar 4-5 mill. kroner i avskrivingskostnader. Dette betrar årleg driftsresultat tilsvarande, men har ingen effekt for likviditeten i selskapet.

Å ikkje ha avskrivningar på den ordinære bustadmassen må sjåast i samanheng med at lånet BKE har i Kommunalbanken er avdragsfritt.

At selskapet er organisert som eit aksjeselskap gjer desse to forholda mogeleg, kommunar har ikkje anledning å gjera det slik. (Jfr. bokført verdi hos kommunen på 35 MNOK mot marknadsverdi på 116,5 MNOK ved sal til BKE i 2008).

For BKE bidrar difor bortfall av begge desse faktorane til å unngå reell verdireduksjon på bustadmassen ved at selskapet har større økonomisk handlingsrom til å nytte store deler av husleige-inntektene til vedlikehald/oppgraderingar. Slik er ein betre rusta til å oppretthalde verdiane bustadmassen representerer, framfor å redusere dei ved avskrivning og avdrag i Kommunalbanken som er svært likviditetskrevjande.

Alternativt måtte selskapet sine inntekter aukast kraftig, noko som vil vera svært krevjande med det føremålet BKE har i dag.



*Selskapet sine 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 VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR

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 2020 gjeld dette 1 bustadeigedom som er nedskrivne med totalt 700 000 kroner.

## POSITIV UTVIKLING I RESULTAT OG EIGENKAPITAL

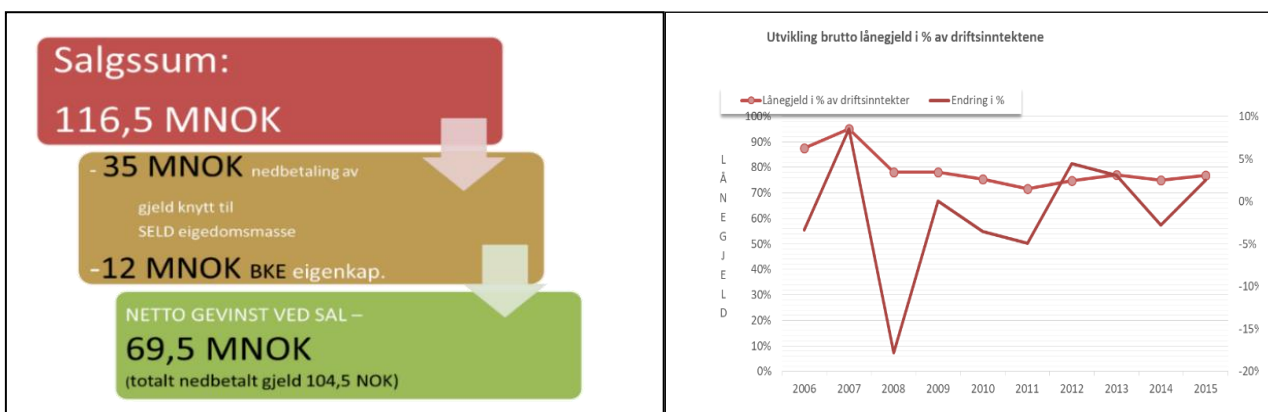
Dei første driftsåra hadde BKE svært høge utgifter og inntektene var låge. Dette førte til negativt driftsresultat og svekka eigenkapital. Selskapet hadde ingen tilsette, men kjøpte alle tenester eksternt eller internt hos Bømlo kommune.

Bekymring for selskapet sin mogelegheit til å klare seg økonomisk, fekk kontrollutvalet til å bestille ein selskapsrapport hos Deloitte (2011).

- Deloitte rapporten peika på forhold i samband med oppretting av selskapet som gjorde at selskapet sin føresetnad for berekraftige rekneskapsresultat så langt ikkje var tilstades, og meinte at eigar Bømlo kommune måtte styrka eigenkapitalen i selskapet.
- Det vart bl.a. peika på at BKE hadde kjøpt eigedomane frå kommunen til ein svært høg pris, medan leigeinntektene var låge.

Salssummen var tilsvarande verdien takstmenn hadde sett på bustadmassen, dvs.116,5 mill. kroner. Summen brukte kommunen til å finansierte både nedbetaling av kommunal gjeld knytta til bustadmassen (35 mill. kroner), aksjekapital/eigenkapital til å opprette BKE (12 mill. kroner) og ytterlegare nedbetaling av kommunal gjeld (69,5 mill. kroner) som ikkje hadde noko med den selde bustadmassen å gjera.

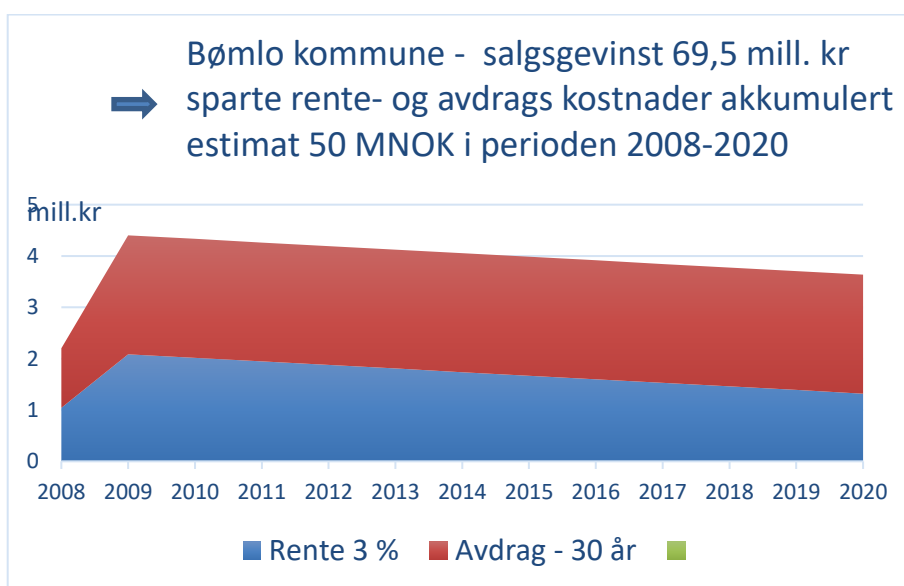
BKE finansierte kjøpet ved å ta opp eit lån på 116,5 mill. kroner. På dette tidspunktet var rentenivået svært høgt samanlikna med dagens nivå. Dette medførte svært høge renteutgifter for BKE. Samtidig var selskapet sine inntekter låge og ikkje i samsvar med marknaden forøvrig.



Illustrasjonen over viser summen BKE kjøpte dei kommunale bustadane for i 2008 og korleis kommunen nytta desse

Grafen under er henta frå ei årsmelding hos Bømlo kommune og viser betydelig nedgang i gjeld i 2008

Den høge salssummen gjorde at Bømlo kommune kunne betale ned gjeld som ikkje hadde noko med den selde bustadmassen å gjere (69,5 mill. kr) og sparar dermed indirekte framleis ca 4-5 mill. kroner årleg i rente- og avdragsutgifter. Grafen under illustrer den indirekte innsparinga kommunen har hatt sidan 2008 med utgangspunkt i eit rentenivå på 3 % i snitt og 30 års avdragstid. Kommunar må betala minsteavdrag på alle sine lån, her ar aksjeselskap større fridom.



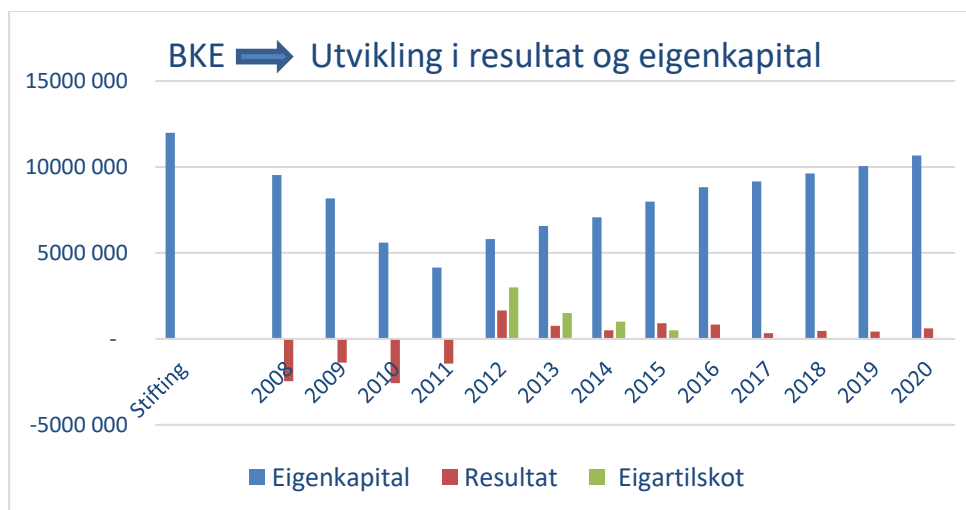
- Deloitte rapporten konkluderte med at eigar Bømlo kommune i ein periode over 5 år burde bidra med 15 mill. kr inn i selskapet for å styrke eigenkapitalen, og på den måten indirekte «tilbakeføre» noko av denne innsparinga tilbake til BKE i form av eigartilskot.

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.

Frå 2012 har BKE levert positive driftsresultat. Gradvis nedgang i rentenivå og eit målretta fokus på kostnader og inntekter har medverka til den positive utviklinga. Å gå frå 0 tilsette og kjøpe alle tenester eksternt og internt hos kommunen, til å få på plass ein eigen effektiv organisasjon, meiner styret har vore avgjerande for å få ein meir berekraftig økonomi i selskapet.

Styret har alltid fokus på strategiarbeid med konkrete mål for selskapet si utvikling, noko som bidrar positivt for den økonomiske utviklinga i selskapet.

Grafen under viser ei svært positiv utvikling i egenkapital og driftsresultat. Sidan 2012 har BKE gått med overskot og snudd trenden frå dei første driftsåra. Ved stifting av BKE var egenkapitalen 12 mill. kroner. I 2020 er egenkapitalen 10,7 mill. kroner og selskapet fekk eit positivt driftsresultat på 620 234 kroner.



## INVESTERINGSTILSKOT OG LANGSIKTIG GJELD

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 avtalefestar at bustaden skal brukast som kommunal bustad og tildelast av kommunen. Investeringstilskotet vert bokført som langsiktig gjeld og inntektsført over 20 år. For tilskot frå 2020 er nedskrivningstida 30 år.

Dersom bustaden vert seld eller nytta til andre formål før det har gått 20 år (30 år), må tilskotet tilbakebetalast med 1/20 (1/30) del for kvart av åra som gjenstår.

Langsiktig gjeld knytt til investeringstilskot 14,1 mill. kroner.

## MOMSKOMPENSASJON

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).

## LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG

BKE har lån i Kommunalbanken og i Husbanken. Totalt 199 mill. kroner.

Gjennomsnittsrenta for alle lån (inkl. fastrenteavtalar/swap) var 1,549 % pr 31.12.20.

Långiver	volum 31.12.20	andel
Kommunalbanken	156	0,78
Husbanken	43	0,22
(tall i mill.)	199	1,00

### Lån i Husbanken

#### Rente:

Alle lån i Husbanken har pr. 31.12.20 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.

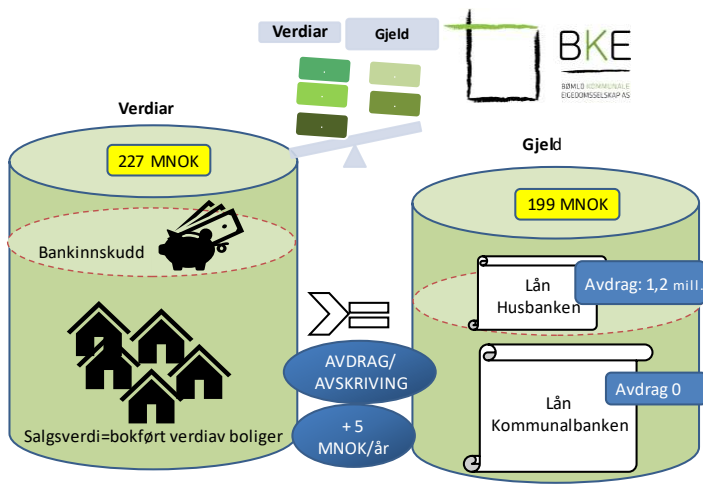
#### Garanti:

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 i Kommunalbanken 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.





Viktig: Selskapet sine verdiar/eigedelar er høgare enn gjelda.

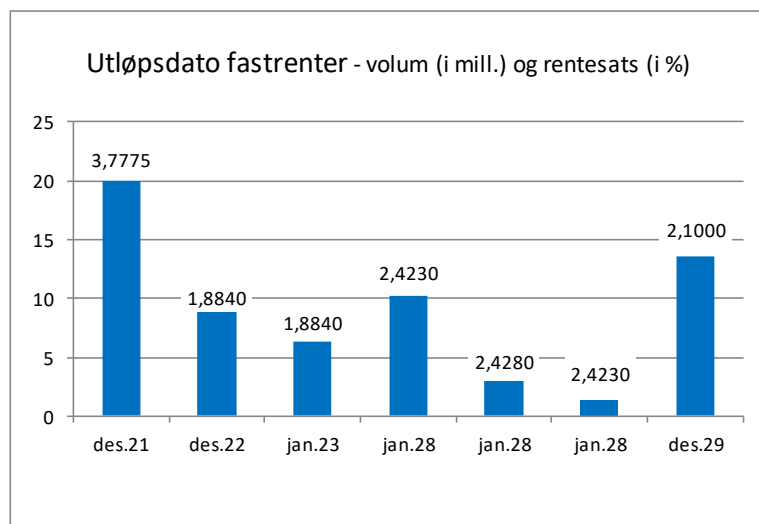
### STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR

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

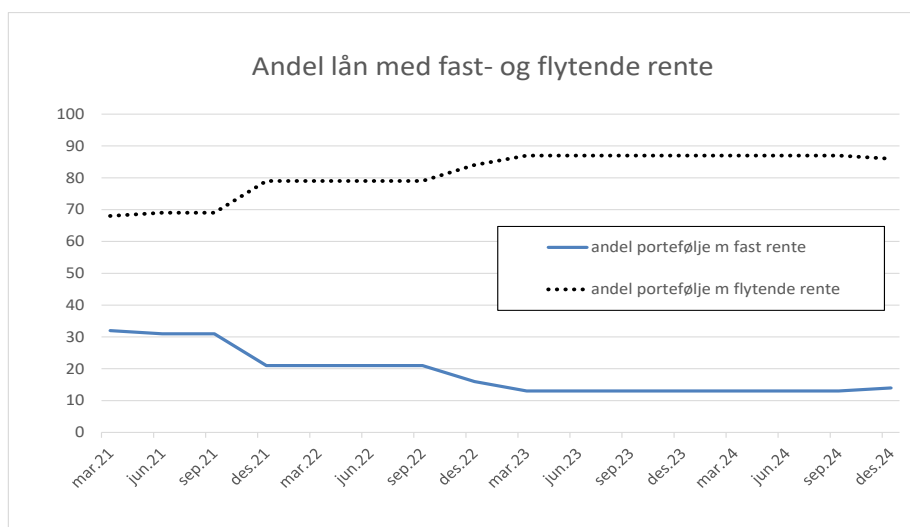
Rentesikringar vert nytta for å skape føreseielege rammer og stabilitet i kontantstrømmen knyta til renteutgifter.

Minimumsgrensa for fastrenteandelar er ifølge finansreglementet 25 %.

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

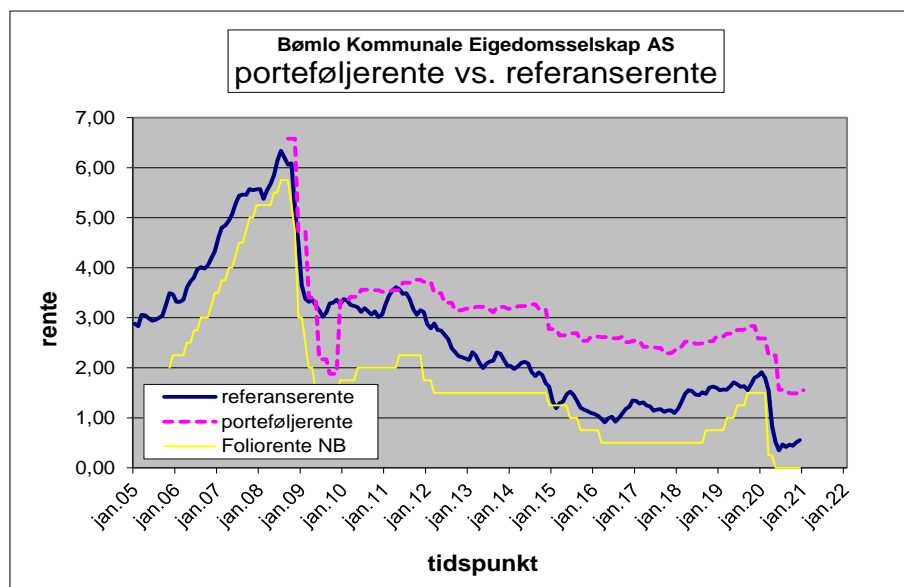


Grafen under viser andel lån med fast og flytende rente og utviklinga framover om ikkje nye rentesikringar vert etablerte:



## 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 gammel 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:



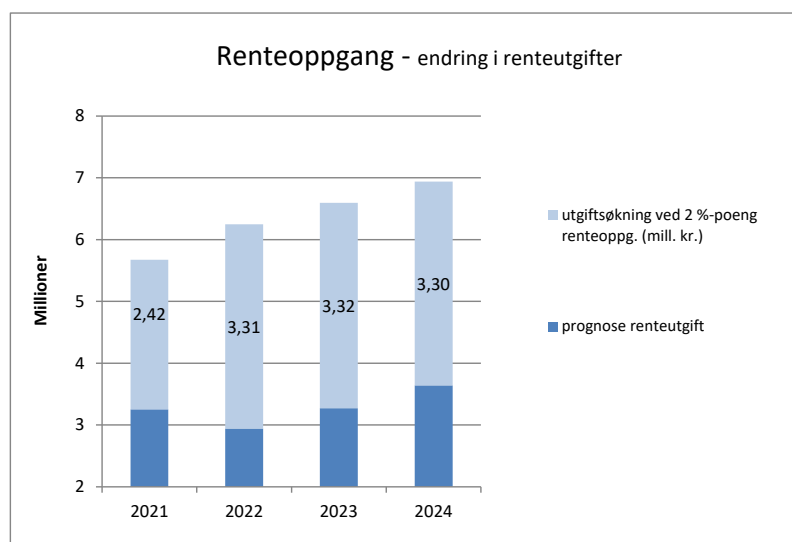
## VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO

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.

## NØKKELRAPPORT LÅNEPORTEFØLJEN

### Avviksanalyse låneporteføljen - nøkkeltallsrapport.

Bømlo Kommunale Eieendomsselskap AS

Rapport "Nå" : IMM desember 2020  
 Rapport "Forrige" : IMM september 2020

Sammensetning av passiva:	Nå	Forrige	Krav/limit	
				B. kommune
Andel lån med fast rente:	32 %	32 %	Minimum	25 %
Andel lån med flytende rente:	68 %	68 %	Minimum	25 %
herav rentesikret for resten av 2021	0 %	0 %		
herav rentesikret for 2022	0 %	0 %		
Gjennomsnittlig durasjon i ant år:	1,21	1,33	Min.-/makskrav:	0-5 år
Gjennomsnittlig rentefølsomhet i %:	1,20	1,30		
Andel største enkeltlån i porteføljen:	23 %	23 %	Maksimalgrense:	25 %
Gjennomsnittlig porteføljerente:	1,549 %	1,488 %		
Anslag renteutgift 2020 (mill. kroner)	3,82	3,82	Budsj. renteutg.	
Anslag renteutgift 2021 (mill. kroner)	3,25	3,19		
Innløsningsverdi renteswapper (i prosent). Negativ verdi kommer i tillegg til pari kurs, mens positiv verdi kommer til fradrag til pari kurs.	-1,5 %	-1,8 %		
Innløsningsverdi renteswapper (i mill kroner). Negativ verdi kommer i tillegg til pålydende gjeld, mens positiv verdi kommer til fradrag til pålydende gjeld	-2,8	-3,6		
Innløsningsverdi FRA-sikring (mill. kr )	0	0		
Gjennomsnittlig løpetid alle lån (år)	28,3	28,6		
Lån som skal refinansieres innen 1 år (mill kroner)	0	0	Maksgrænse	20 %

#### Kommentar til "vesentlige markedsendringer":

*Kun små endringer i markedet for lån med kommunal risiko.*

## LIKVIDITET

Likviditeten i BKE er p.t. god grunna positive resultat dei siste åra, og lånereserve 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, ORGANISASJONSFORHOLD, 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 er gjennomført 8 styremøte i 2020.

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 Noreg ser opp til

### **VERDIAR**

Profesjonalitet – kompetanse – samhandling

Kjenneteikn: Kvalitet i alle ledd, gode rutinar, likebehandling og fagleg dyktigheit

### **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 OG DISPONERING

Driftsinntekter	14 097 071	MNOK
Driftskostnad	10 145 312	MNOK
Driftsresultat	<b>3 951 758</b>	MNOK
Finanskostnader	3 897 346	MNOK
Finansinntekter	565 821	MNOK
<b>Overskot</b>	<b>620 234</b>	<b>MNOK</b>

Årsoppgjeret viser eit overskot på kr 620 234,07, som styret foreslår vert avsett til dekning av tidlegare udekka tap.

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

## VIDARE DRIFT I 2021

Rekneskapen for 2020 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 - 2020

### DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

<b>Driftsinntekter</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Husleigeinntekter		12 167 046	12 254 272
Anna driftsinntekt	8	1 930 025	1 872 742
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>14 097 071</b>	<b>14 127 014</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		2 425 888	2 246 255
Lønnskostnad	1	3 729 560	3 120 669
Avskrivning på varige driftsmidler	2	423 625	333 891
Nedskrivning på varige driftsmidler	2	700 000	570 672
Annan driftskostnad	1	2 866 239	2 539 656
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>10 145 312</b>	<b>8 811 143</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 951 759</b>	<b>5 315 871</b>

### FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

<b>Finansinntekter</b>			
Anna renteinntekt		522 110	624 998
Anna finansinntekt		43 712	3 749
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>565 822</b>	<b>628 747</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Anna rentekostnad		3 897 346	5 516 847
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 897 346</b>	<b>5 516 847</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-3 331 525</b>	<b>-4 888 100</b>
<b>ORDINERT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>620 234</b>	<b>427 772</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>620 234</b>	<b>427 772</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>620 234</b>	<b>427 772</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGAR</b>			
Framføring av udekket tap	4	620 234	427 772
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>620 234</b>	<b>427 772</b>

## EIGENDELAR

### ANLEGGSMIDLAR

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomtar, bygningar og anna fast eigedom	2	187 173 427	183 118 156
Driftslausøyre, inventar, verktøy, kontorm.	2	1 662 653	759 718
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>188 836 081</b>	<b>183 877 874</b>
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringar		21 040	15 428
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 040</b>	<b>15 428</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLAR</b>		<b>188 857 121</b>	<b>183 893 302</b>
<b>OMLØPSMIDLAR</b>			
Fordringar			
Kundefordringar	3	87 128	204 043
Andre kortsiktige fordringar	3	173 062	167 026
<b>Sum fordringar</b>		<b>260 190</b>	<b>371 069</b>
Bankinnskot, kontantar o.l.	7	37 963 360	43 892 859
<b>SUM OMLØPSMIDLAR</b>		<b>38 223 550</b>	<b>44 263 928</b>
<b>SUM EIGENDELAR</b>		<b>227 080 671</b>	<b>228 157 230</b>

## EIGENKAPITAL OG GJELD

### EIGENKAPITAL

		<b>2020</b>	<b>2019</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	-1 321 374	-1 941 608
<b>Sum opptent eigenkapital</b>		<b>-1 321 374</b>	<b>-1 941 608</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL</b>		<b>10 678 626</b>	<b>10 058 392</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjonar	5	199 311 868	200 525 533
Anna langsiktig gjeld (invest. tilskot)	8	14 113 350	14 466 350
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>213 425 218</b>	<b>214 991 883</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		815 375	1 110 938
Skuldig offentlege avgifter		261 875	228 031
Anna kortsiktig gjeld		1 899 578	1 767 986
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 976 827</b>	<b>3 106 955</b>

<b>SUM GJELD</b>		<b>216 402 045</b>	<b>218 098 838</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>227 080 671</b>	<b>228 157 230</b>

## NOTAR - 2020

### **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 rekneskapskikk 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 forventta 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 rekneskapen. 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 14 097 071 utgjer den skattepliktige delen kr 694 368.

**NOTE 1 – LØN OG GODTGJERDSLER**

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønningar	2 779 271	2 964 539
Folketrygdavgift	334 115	374 297
Andre ytingar inkludert styrehonorar	616 174	651 121
Avsatt lønnskostnad vedr utvikling og klargjering av prosjekt tidlegare år		-869 288
<b>Totale lønnskostnader</b>	<b>3 729 560</b>	<b>3 120 669</b>

Antal årsverk utført av ansatte	4
Løn til dagleg leiar	903 964
Anna godtgjering til dagleg leiar	5 389

Styrehonorar 222 250

Kostnadsført revisjonshonorar i 2020 31 006  
Av dette er heile summen revisjon og revisjonsbesleka tenester

**Pensjon**

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

I 2020 er premien kr 346 916.

**NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLAR**

Det vert tidvis gjort nye vurderingar av enkelt objekt for å verifisera verdien av eigedom/husværet. Viser det seg at denne er lågare enn kostpris vert verdien nedskriven til ny takstverdi. I 2020 er bokført verdi på eit husvære nedskrive med totalt kr 700 000.

Note 2 - Varige driftsmidlar	Fast inventar bustadar og leigde bygg, anna driftsm.							Totalt
	Bilar	Anlegg u/ utføring	Bustader	Andre bygg	Tomter	Lager		
<b>Kostpris og ordinære avskr.</b>								
Kostpris 1.1	349 045	1 271 986	38 490	180 006 667	8 639 458	776 775	257 412	191 339 833
+ tilgang i året	213 000	931 258	292 785	6 316 790		0	28 000	7 781 833
- avgang i året				1 700 000				1 700 000
Kostpris 31.12	562 045	2 203 244	331 275	184 623 457	8 639 458	776 775	285 412	197 421 666
Akk.av-og nedskrivningar 1.1	169 329	691 982	0	5 746 741	853 906	0	0	7 461 958
+ årets avskrivning	88 634	152 688			172 789		9 514	423 625
+ årets nedskrivning				700 000		0		700 000
Akk.av-og nedskrivningar 31.12	257 963	844 670	0	6 446 741	1 026 695	0	9 514	8 576 069
Rekneskapsmessig bokført verdi 31.12	304 082	1 358 574	331 275	178 176 716	7 612 763	776 775	275 898	188 836 082
% ordinære avskrivningar	20-30 %	5-30 %	0 %	0 %	2 %	0 %	3 %	

**NOTE 3 – FORDRINGAR**

Fordringar er vurdert til pålydande. Balanse ført avsetnad er totalt kr 160.000 til tap på fordringar, ingen endring frå 2019. I 2020 er det kr 122 930 i konstatert tap på fordring.

**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	-1 941 608	10 058 392
Overskot i år			620 234	620 234
Pr.31.12	4 000 000	8 000 000	-1 321 374	10 678 626

Hendingar etter balansedagen - effekt av koronapandemi 2020/2021

Selskapet ventar ikkje negativ innverknad på omsetning og likviditet som følge av koronapandemien 2020/2021.

**NOTE 5 – AVDRAGSPLAN LANGSIKTIG GJELD**

	2021	2022	2023	2024	2025	etter 2025
Avdragsplan for selskapet sine lån:	1 240 088	1 265 549	1 292 048	7 833 246	7 877 785	179 803 152

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**

Betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skattekostnad (*)	31 152	11 862
Permanente forskjellar	0	
Endring midlertidige tidsforskjellar	-40 992	-46 547
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	-9 840	-34 685
<b>Skattekostnad</b>		
Betalbar skatt i år	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Framførbart skattemessig underskot	-5 552 020	-5 542 180

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 194 688 bunde til skuldig skattetrekk.

**NOTE 8 – PERIODISERING TILSKOT HUSBANKEN**

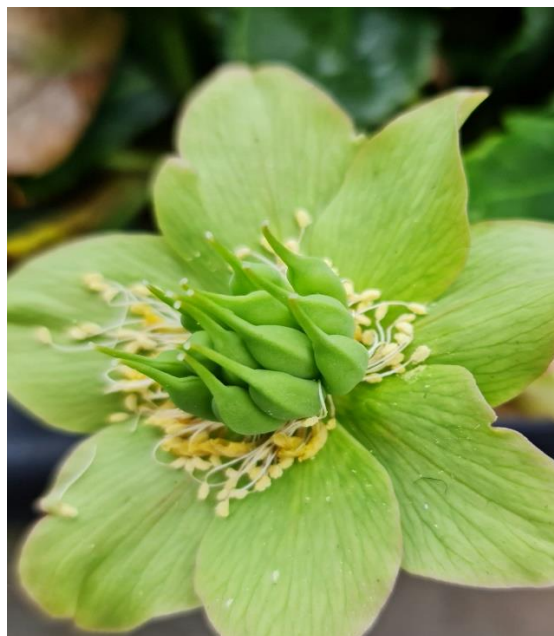
Tilskot Husbanken vert årleg inntektsført med 5% i 20 år, første gong i påfølgjande år etter tilskotet er motteke.

Årleg inntektsføring i 2020 er ført under andre driftsinntekter med kr 961 000  
Gjenståande tilskot til inntektsføring er oppført under langsiktig gjeld med kr 14 113 350.





# ÅRSMELDING 2020



BREMNES, 29.04.2021

## STYRET OG LEIING I BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSKAP AS

---

Sigbjørn Næsse  
Styreleiar

Tone Stavland  
Nestleiar

Edgar Vorland  
Styremedlem

Signe Lund Jansen  
Styremedlem

Ståle Vorland  
Styremedlem

Ingrid Urheim Halleraker  
Dagleg leiar



## REVISJONSMELDING

# Deloitte

Deloitte AS

Sundgaten 119  
Postboks 528  
N0-5501 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 620 234. Årsregnskapet består av ba lanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 revisjonshand linger for å håndtere slike risikoen, 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Uavhengig revisors beretning –  
Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS

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

Haugesund, 30. april 2021

Deloitte AS

**Else Holst Larsen**

statsautorisert revisor (sign)





BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP AS  
POSTBOKS 106, 5445 BREMNES  
TELEFON: +47 53 00 25 00  
EPOST: [post@bke.no](mailto:post@bke.no)  
WEB: [www.bke.no](http://www.bke.no)



**BKE**

BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSELSKAP AS