

BØMLO KOMMUNALE
EIGEDOMSSSELKAP

ÅRSMELDING 2018



www.bke.no



BKE

BØMLO KOMMUNALE
EIGEDOMSSSELKAP AS

Innhold:

VERKSEMADA SINE VERDIAR	3
VERKSEMADA	3
HOVUDFØREMÅL	3
BØMLO KOMMUNE STIFTAR BKE - BAKGRUNN	4
BØMLO KOMMUNE STIFTAR BKE - ØKONOMISK GEVINST	5
BUSTADMASSEN	6
SAMHANDLING MED BØMLO KOMMUNE	9
BUSTADPLAN – KOMMUNEDELPLAN HELSE, SOSIAL OG OMSORG 2015-25	20
VEDLIKEHALD OG FOREBYGGING AV SKADER	20
IKKJE REKNESKAPSMESSIG AVSKRIVING -ÅRLEG INNSPARING PÅ 4-5 MILL.KRONER	20
NEDSKRIVING	12
INNTEKTER	12
EIGARTILSKOT	13
OVERSKOT OGSÅ I 2018 -POSITIV UTVIKLING I EIGENKAPITAL	14
LÅNEPORTEFØLJE	15
STRATEGI FOR RENTESIKRINGAR	15
AVDRAG -KOMMUNAL GARANTI	17
VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO	17
MARKNADSSJOKK	17
LIKVIDITET	18
RESULTAT - DISPONERING	18
SKATTEFRI BEDRIFT	18
PERSONAL, ORGANISASJONSFORHOLD, LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ	19
YTRE MILJØ	19
VIDARE DRIFT I 2018	19
REKNESKAP 2018	20
NOTAR 2018	22
REVISORS BERETNING, DELOITTE	28
NYTTIGE LENKER	30
VEDTEKTER	31

ÅRSMELDING 2018

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 158 bustadar, 1 næringseigedom og tomtar til ein verdi av ca. 185,5 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 mogleg økonomisk risiko for Bømlo kommune si ordinære drift.»
- «Eigedomsselskapet skal drivast innanfor sjølvkost med marknadstilpassa leigeinntekter utan direkte kommunale finansieringsbidrag.»
- «Kommunale bustader/mogleg 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:

116,5 mill. kr	Kjøpesum - finansiert av BKE med lån i (Kommunalbanken)
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



BUSTADMASSEN

Sidan stiftinga har BKE utvikla og utvida eigedomsmassen. Totalt eig og disponerer BKE ved utgangen av 2018 om lag 160 ulike kommunale utleigebustadar, inklusive trygde- og omsorgsbustadar, tomter og eit næringsbygg.

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

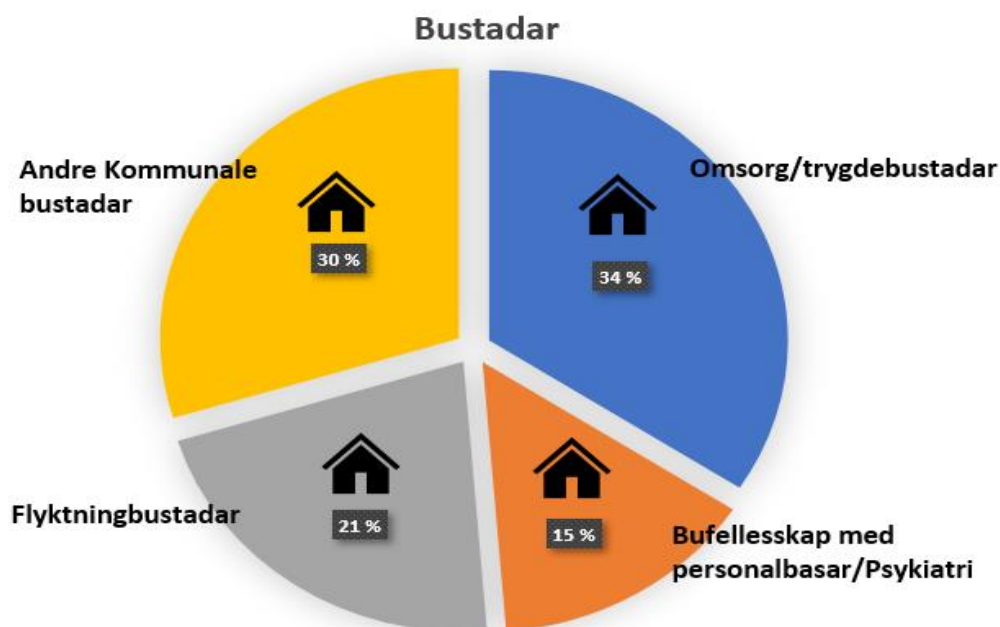
Bustadane varierer i storleik, alt frå einestader til mindre leilegheiter eller eigedomar med fleire bueningar og personalbasar.

Samla verdi på bygningar, tomter, og annan fast eigedom ved utgangen av 2018 er 185,5 mill.

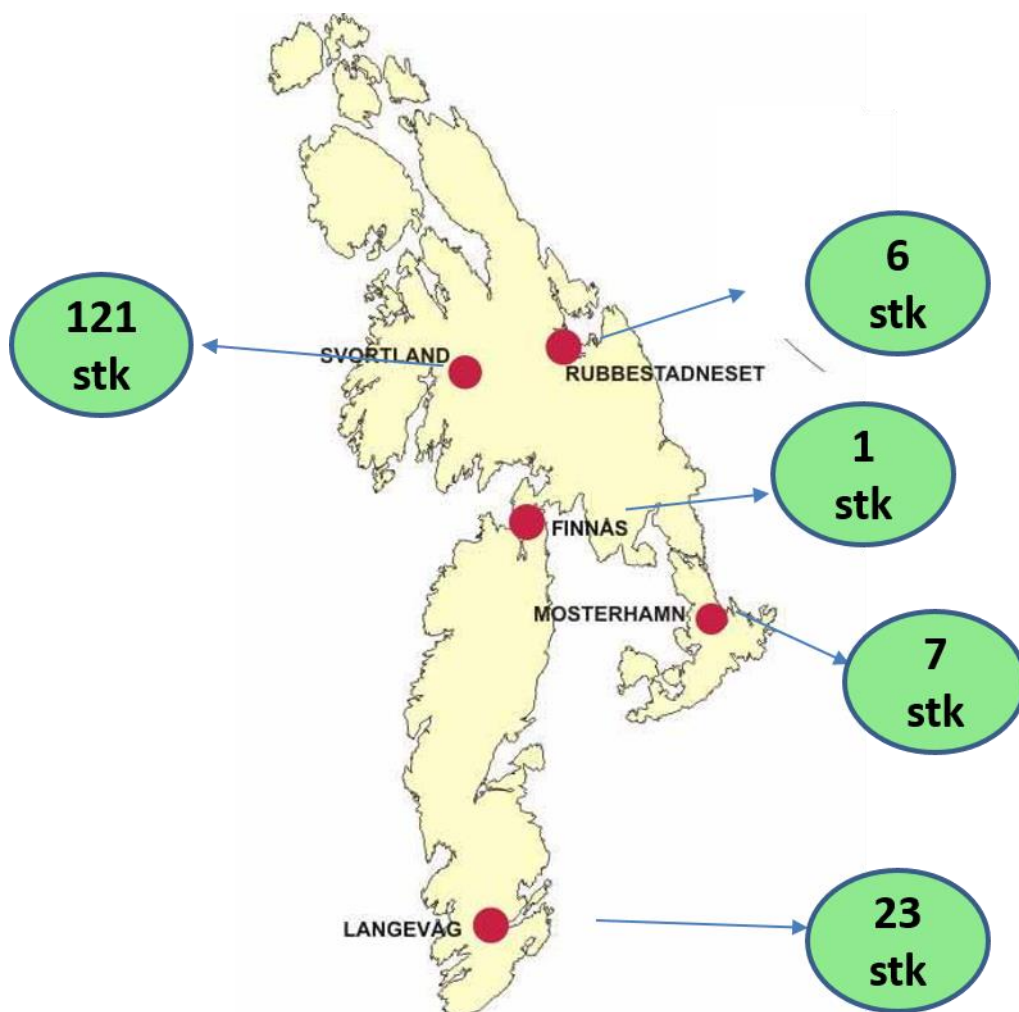
Dei kommunale utleigebustadane er delt inn i 5 ulike kategoriar/avdelingar:

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

% vis fordeling av den totale bustadmassen:



Kartet under illustrerer kvar me finn dei kommunale bustadane, totalt 158 stk:



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 tre siste åra har BKE i eigen regi bygd 18 nye kommunale bustader i ulike kategoriar, men med hovudvekt på flyktningebustadar.

Bustadane vart finansiert i Husbanken med om lag 30 % tilskot og resten lån. Bømlo kommune garanterer ikkje for låna i Husbanken. Tilflyttinga av flyktningar til Noreg har endra seg og Bømlo kommune får færre flyktningar å busetja no enn åra før.

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

Bømlo kommune har planar for at Moster Alderspensionat skal sanerast og det skal byggast nye omsorgsbustadar på Moster. Pr. 31.12.18 bur det 2 leigetakarar her. Dei 8 resterande hyblane er trekt ut av bygningsmassen til BKE.

BKE har i løpet av 2018 seld ein bustad på Meling.



Soltun, 8 mannsbustad – ny 2016



Ein av to robust småhus – nye 2017

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 og NAV flyktningtenesta.

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:

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

I 2018 har det ikkje vore ventelister på kommunal bustad i Bømlo. Dette er svært positivt og det er ikkje så mange andre kommunar som kan sei det same.



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.



VEDLIKEHALD OG FOREBYGGING AV SKADER

Godt vedlikehold er viktig for å opprettholde verdien på eiendomane. Hard bruk kan forårsake at det trengs større rehabiliteringar.

I løpet av sommarhalvåret 2018 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 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 inneklimate, 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. Vaksenopplæringa har fått desse brosjyrane oversett til engelsk, arabisk og tigrinja.

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 verksemdar 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.



IKKJE REKNESKAPSMESSIG AVSKRIVING - ÅRLEG INNSPARING

PÅ 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 marknadsverdien på eigedomar i eit langsiktig perspektiv ikkje vil gå ned i verdi så framt det vert utført naudsynt vedlikehald.

Ein positiv konsekvens av denne avklaringa er at BKE sparar utgiftsføring av avskrivingskostnader i storleiken 4-5 mill. kroner årleg og som betrar driftsresultatet tilsvarende. 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 rekneskapan, og ville der medført ein tilsvarende 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 2018 gjeld dette ein 3 eigedomar som er nedskrivne med totalt 926 069 kroner.

INNETEKTER

- **Husleige**

BKE si hovudinntektskjelde er husleigeinntekter. Husleigene er i tråd med gjengs leige prinsippet, dvs. tilnærma marknadsleige. Dette er i tråd med prinsippet Husbanken anbefalar for kommunale bustadar og i tråd med Husleigelova.

Ei gjennomsnittleg husleige for ein kommunalbustad på Bømlo er 6 500 kroner.

- **Andre inntekter**

I 2018 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 2018 er langsiktig gjeld knytt til investeringstilskot kr 15 495 600 mot kr 16 456 600 året før.

Inntektsført investeringstilskot i 2018 var kr 961 000. 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 bustadar. (Mva-kompensasjonslova §7).

BKE krev med bakgrunn i dette momskompensasjon for trygde- og omsorgsbustadar, bustadar med personalbasar og ein heildøgnsbemanna bustad til mindreårige flyktningar. Det er ikkje kravd mva kompensasjon for flyktningbustadar og andre bustadar.

BKE fekk ettersyn knytt til momskompensasjonsoppgåva for 6. termin 2015 og dei to påfølgjande åra. Tidleg 2018 fekk BKE medhald i dei fleste momskompensasjonskrava i perioden det var fokus på, og er svært 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 2018

BKE fekk ikkje tilført kapital frå eigar/kommunen i 2018. Det er heller ikkje budsjettert med eigartilskot i 2019.

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 Bømlø 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 momsen 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.

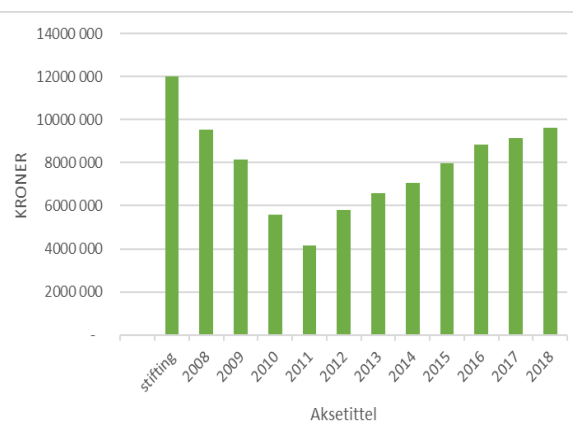
OVERSKOT OGSÅ I 2018 – POSITIV UTVIKLING I EIGENKAPITAL

Dei siste 7 åra har BKE gått med overskot. Pr. 31.12 er eigenkapitalen i selskapet 9 630 619,96 kroner.

I samsvar med vedtektene tek ikkje Bømlo kommune som eigar ut utbytte, og overskotet er brukt til å styrka eigenkapitalen i selskapet.

Eit målretta fokus på kostnader og inntekter samt låge renter over tid har medverka til den positive utviklinga.

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



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.

Långiver	volum 31.12.18	andel
Kommunalbanken	156	0,78
Husbanken	45	0,22
(tall i mill.)	202	1,00

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 fortløupande med basis i eiga forskrift. Renta er ved utgangen av året 1,58 %.

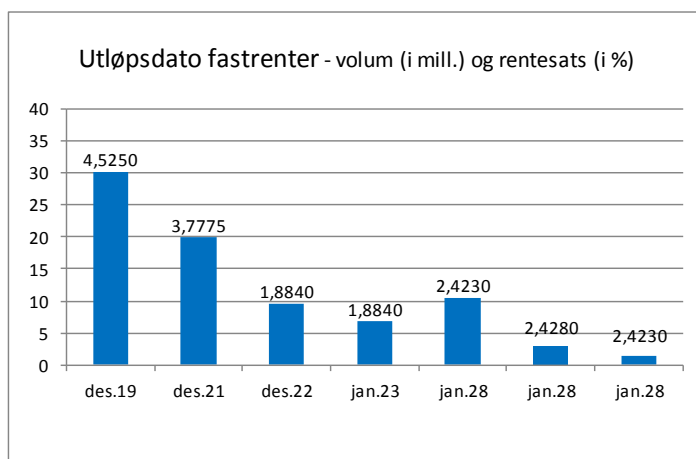
Gjennomsnittrenta inkl. fastrenteavtalar var 2,34 % ved årets utgang.

STRATEGI FOR RENTESIKRINGAR

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

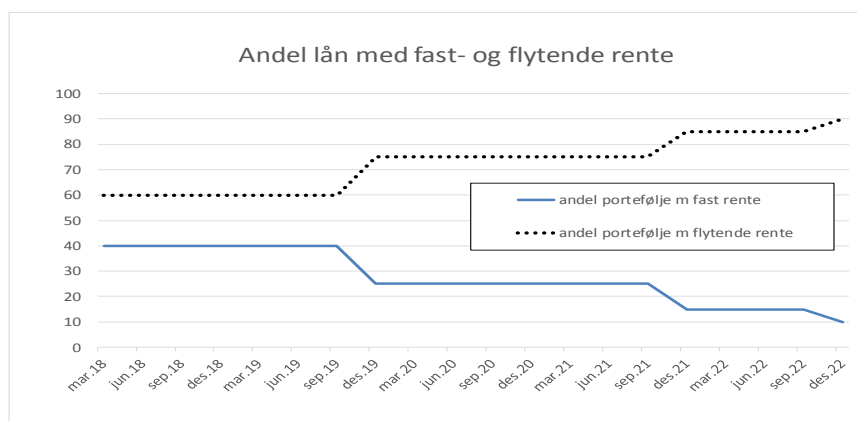
BKE sine fastrenteoposisjonar er etablert ved bruk av rentebytteavtalar (swappar) og ordinære fastrentelån i Husbanken. Totalt utgjer dei faste rentene 40 % av den samla lånemassen.



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:

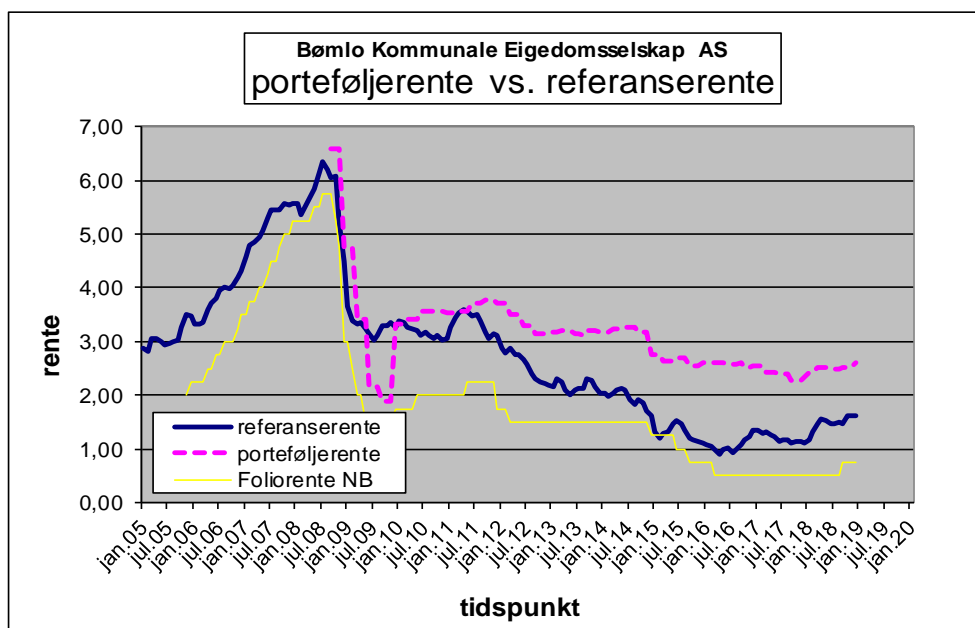
Kupongrente	Sluttdato	Volum	Marknadsverdi
4,5250	IMM des. 2019	30 000 000	32 025 000
3,775	IMM des. 2021	20 000 000	21 880 000

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 eigedommen og Bømlø 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 frå Husbanken.

Avdrag mill. kroner	2019	2020	2021	2022	2023	Etter 2023
Husbanken	700 082	1 243 956	1 266 976	1 289 151	1 312 152	195 769 344
Kommunalbanken	0	0	0	0	0	0

Eigar garanterer for låna i Kommunalbanken med sjølvskuldnar garanti.

Låna i Kommunalbanken er utan avdrag fram til 2024 og gjer at selskapet har betre mogelegheit 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.

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

VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO

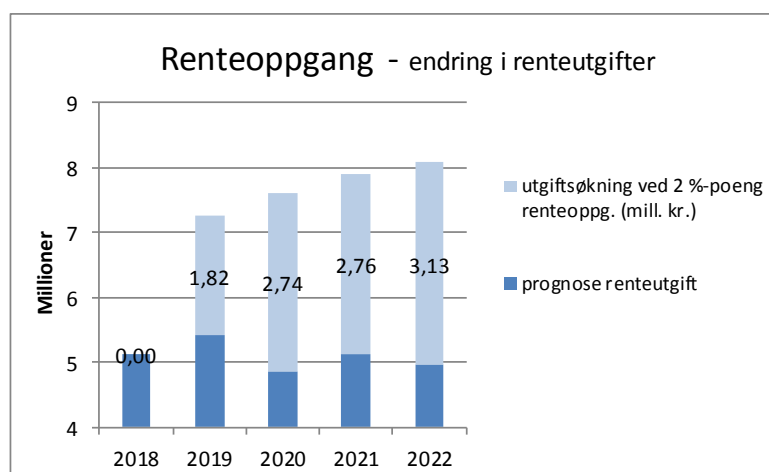
Selskapet vurderer fortlaupande den finansielle risikoen. Vurderingane vert gjort med basis i kommunen sitt finansreglement. Dette inneber periodiske vurderingar i styret ca. kvar 3. månad, i tillegg til vurderingar i forkant av låneoptak.

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.

RESULTAT - DISPONERING

Driftsinntekter	14,542	MNOK
Driftskostnad	-9,525	MNOK
Driftsresultat	5,017	MNOK
Finanskostnader	-5,048	MNOK
Finansinntekter	0,501	MNOK
Overskot	0,470	MNOK

Årsoppgjeret viser eit overskot på kr 469 814,56 som styret foreslår vert avsett til dekning av tidlegare udekkta tap.

Styret meiner at årsrekneskapen gir eit rettvist bilete av BKE sine egedelar 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 Bømlo 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 5 styremøter i 2018.

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

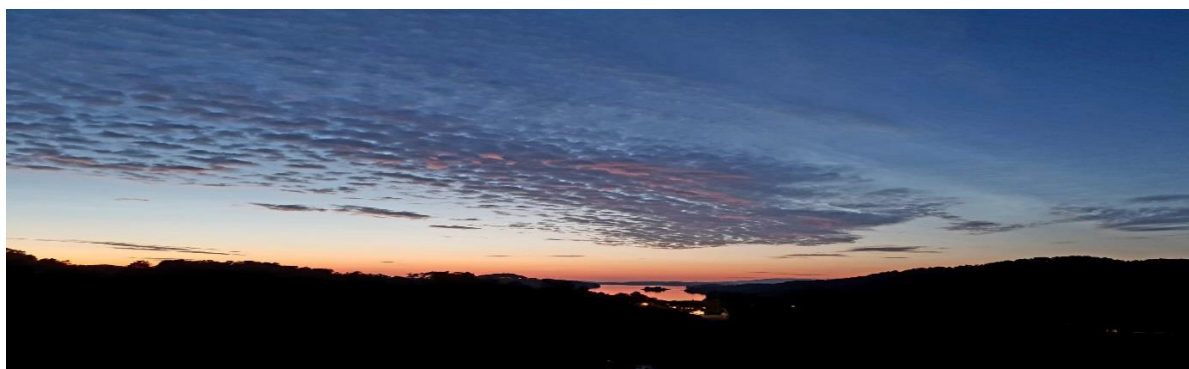
Aktiviteten i selskapet har ikkje direkte påverknad på det ytre miljøet.

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

VIDARE DRIFT I 2018

Rekneskapen for 2018 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 2018

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

Driftsinntekter		2018	2017
Husleigeinntekter		12 732 790	12 321 583
Anna driftsinntekt	8	1 808 737	1 823 620
Sum driftsinntekter		14 541 527	14 145 202
Driftskostnader			
Varekostnad		2 376 185	2 347 210
Lønnskostnad	1	3 517 072	3 387 843
Avskrivning på varige driftsmidler	2	335 079	311 607
Nedskrivning på varige driftsmidler	2	926 069	200 000
Annan driftskostnad	1,9	2 370 507	3 124 437
Sum driftskostnader		9 524 911	9 371 097
DRIFTSRESULTAT		5 016 616	4 774 105

FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Finansinntekter			
Anna renteinntekt		501 026	553 615
Sum finansinntekter		501 026	553 615
Finanskostnader			
Anna rentekostnad		5 047 826	4 992 107
Sum finanskostnader		5 047 826	4 992 107
NETTO FINANSPOSTER		-4 546 801	-4 438 491
ORDINERT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		469 815	335 613
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		469 815	335 613
ÅRSRESULTAT		469 815	335 613
OVERF. OG DISPONERINGAR			
Framføring av udekka tap	4	469 815	335 613
SUM OVERF. OG DISP.		469 815	335 613



EIGENDELAR

ANLEGGSMIDLAR

		2018	2017
Varige driftsmidler			
Tomtar, bygningar og anna fast eigedom	2	185 347 148	187 707 516
Driftslausøyre, inventar, verktøy, kontorm.	2	731 309	563 432
Sum varige driftsmidler		186 078 458	188 270 948
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringar		10 544	5 942
Sum finansielle anleggsmidler		10 544	5 942
SUM ANLEGGSMIDLER		186 089 002	188 276 890
OMLØPSMIDLER			
Fordringar			
Kundefordringar	3	129 593	180 465
Andre kortsiktige fordringar	3	419 713	419 418
Sum fordringar		549 306	599 883
Bankinnskot, kontantar o.l.	7	44 219 837	43 325 194
SUM OMLØPSMIDLER		44 769 142	43 925 077
SUM EIGENDELAR		230 858 144	232 201 966

EIGENKAPITAL OG GJELD

EIGENKAPITAL

		2018	2017
Innskote eigenkapital			
Selskapskapital	4	4 000 000	4 000 000
Overkurs	4	8 000 000	8 000 000
Sum innskote eigenkapital		12 000 000	12 000 000
Opptent eigenkapital			
Udekkta tap	4	-2 369 380	-2 839 195
Sum opptent eigenkapital		-2 369 380	-2 839 195
SUM EIGENKAPITAL		9 630 620	9 160 805

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	5	201 581 661	202 677 032
Anna langsiktig gjeld (invest. tilskot)	8	15 495 600	16 456 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		217 077 261	219 133 632

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		922 353	513 776
Skuldig offentlege avgifter		222 526	253 593
Anna kortsiktig gjeld	9	3 005 385	3 140 161
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 150 263	3 907 529

SUM GJELD		221 227 524	223 041 161
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		230 858 144	232 201 967

NOTAR 2018

NOTE 0 – REKNESKAPSPRINSIPP

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

REKNESKAPSLOV

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

KLASSIFISERING

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

FORDRINGAR

Fordringar er vurdert til pålydande med frådrag for forventa tap.

VARIGE DRIFTSMIDLAR OG AVSKRIVING

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

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

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

INNTEKTSFØRINGS- OG KOSTNADSFØRINGSTIDSPUNKT-SAMANSTILLING

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

SKATTEKOSTNAD OG UTSETT SKATT

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

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

Av totale driftsinntekter på kr 14 541 527 utgjer den skattepliktige delen kr 726 700 i 2018.

NOTE 1 – LØN OG GODTGJERSLER

Lønnskostnader	2018	2017
Lønningar	2 594 755	2 544 627
Folketrygdavgift	327 090	324 387
Andre ytingar inkludert styrehonorar	595 228	518 828
Totale lønskostnader	3 517 072	3 387 842

Antal årsverk utført av ansatte	4
Løn til dagleg leiar	837 768
Anna godtgjering til dagleg leiar	5 109

Styrehonorar	182 600
--------------	---------

Kostnadsført revisjonshonorar i 2018	35 595
--------------------------------------	--------

Av dette er heile summen revisjon og revisjonsbeslekta tenester

Pensjon

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

I 2018 er premien kr 327 813.



NOTE 2 – VARIGE DRIFTSMIDLAR

Kostpris og ordinære avskrivninger	Varebil	kontormask./inventar	Anlegg u/utføring	Bustader	Andre bygg	Tomter	Totalt
Kostpris 1.1	291 361	809 992	0	183 049 610	8 639 458	776 775	193 567 196
+ tilgang i året		330 168	38 490			0	368 658
- avgang i året				1 300 000			1 300 000
Kostpris 31.12	291 361	1 140 160	38 490	181 749 610	8 639 458	776 775	192 635 854
Akk.av-og nedskrivningar 1.1	94 085	443 844	0	4 250 000	508 328	0	5 296 257
+ årets avskrivning	36 420	125 860			172 789		335 069
+ årets nedskrivning				926 069		0	926 069
Akk.av-og nedskrivningar 31.	130 505	569 704	0	5 176 069	681 117	0	6 557 395
Rekneskapsmessig bokført	160 856	570 456	38490	176 573 541	7 958 341	776 775	186 078 459
% 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 2018 er bokført verdi på tre husvære nedskrive med totalt kr 926 069.

NOTE 3 – FORDRINGAR

Fordringar er vurdert til pålydande. Balanseført avsetnad er totalt kr 140.000 til tap på fordringar uendra, frå 2017.

NOTE 4 – AKSJEKAPITAL

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

Årets endring i eigenkapital består av:

	Aksje-Kapital	Overkurs-fond	Udekka tap	Sum
Pr 01.01	4 000 000	8 000 000	-2 839 195	9 160 805
Overskot i år			469 815	469 815
Pr.31.12	4 000 000	8 000 000	-2 369 380	9 630 620

NOTE 5 – AVDRAGSPLAN LANGSIKTIG GJELD

	2019	2020	2021	2022	2023	etter 2023
Avdragsplan for selskapet sitt lån:	700 082	1 243 956	1 266 976	1 289 151	1 312 152	195 769 344

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	2018	2017
Resultat før skattekostnad (*)	6 410	18 325
Permanente forskjellar	0	
Endring midlertidige tidsforskjellar	-50 331	-339 537
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	<u>-43 921</u>	<u>-321 212</u>
Skattekostnad		
Betalbar skatt i år	0	0
Skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>
Framførbart skattemessig underskot	-5 507 495	-5 463 574

Utsatt skattefordel vert ikkje rekneskapsført.

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

NOTE 7 – BUNDNE MIDLAR

Av totale bankinnskott er kr 165 615 bunde til skuldig skattetrekk.

NOTE 8 – PERIODISERING TILSKOT HUSBANKEN

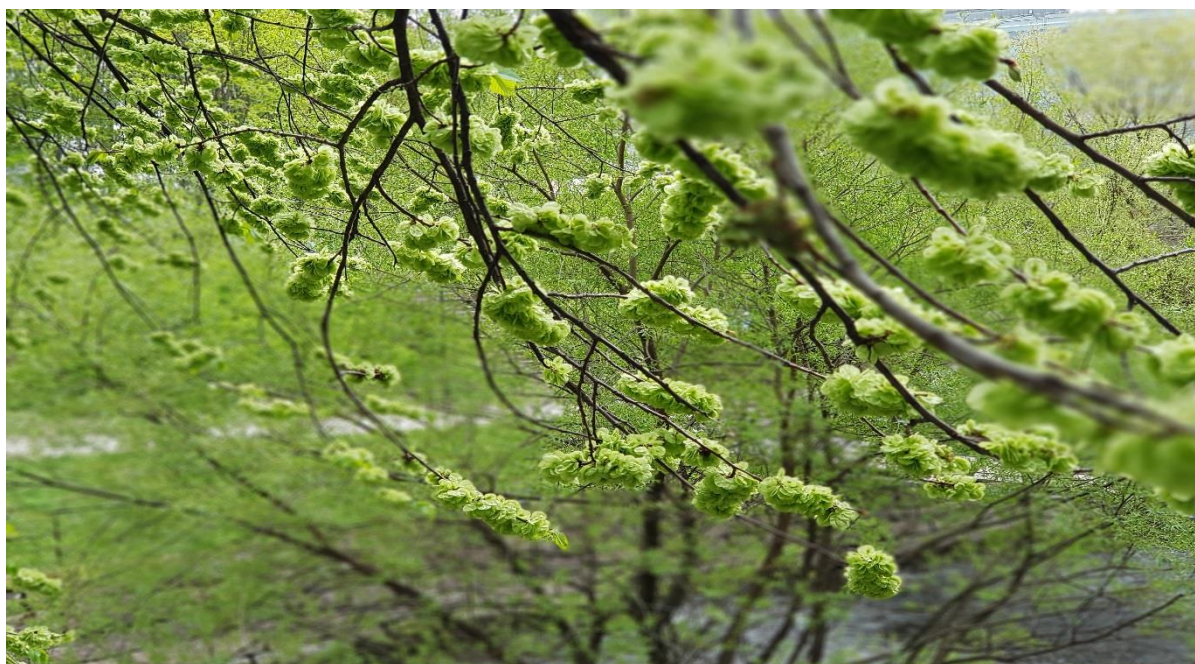
Tilskot Husbanken vert årleg inntektsført med 5% i 20 år, første gong i påfølgjande år etter tilskotet er motteke.

Årleg inntektsføring i 2018 er ført under andre driftsinntekter med kr 961 000. Gjenståande tilskot til inntektsføring er oppført under langsiktig gjeld med kr 15 495 600.

NOTE 9 – MVA KOMPENSASJON – OMSORGS- OG TRYGDEBUSTADER

Skatt Vest har hatt ettersynssak som gjeld mva kompensasjon for omsorgs- og trygdebustader.

Saka er avslutta i 2018. Kr 76 266 i meirverdiavgiftskompensasjon er redusert som eit resultat av dette. Det vart i 2016 avsett kr 150.000 i samband med saka. Restavsetjing er inntektsført i 2018



ÅRSMELDING 2018



BREMNES, 02.05.2019

STYRET OG LEING I BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSKAP AS

Sigbjørn Næsse
Styreleiar

Tone Stavland
Nestleiar

Edgar Vorland
Styremedlem

Marlen Hellen
Styremedlem

Ståle Vorland
Styremedlem

Ingrid Urheim Halleraker
Dagleg leiar



Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

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

Til generalforsamlingen i 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 469 815. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 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 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og 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, 7. mai 2019
Deloitte AS



Else Holst-Larsen
statsautorisert revisor

NYTTIGE LENKER

- How to live in Norway - 10 different languages: <http://apps.husbanken.no/migra/>
- How to sort household waste - different languages: <https://sim.as/ditt-avfall/kjeldesortering-pa-ulike-sprak/>
- SIM - sorteringsguide (in Norwegian only): https://sim.as/wp-content/uploads/2014/09/sim_info_norsk.pdf
- Fire safety in your home - different languages: <https://brannvernforeningen.no/gode-rad/brannvern-pa-mange-sprak/>
- Tips and advice on living in municipal housing - BKE AS (English): http://www.bke.no/_extension/media/82/orig/Tips%20and%20advice%20on%20living%20in%20municipal%20housing.pdf
- Tips and advice on living in municipal housing - BKE AS (Arabic): http://www.bke.no/_extension/media/83/orig/Tips%20og%20rad%20til%20leigetakarar%20i%20Bomlo%20Kommunale%20Eigedomsselskap%20AS%20-%20Arabisk.pdf
- Tips and advice on living in municipal housing - BKE AS (Tigrinya): http://www.bke.no/_extension/media/85/orig/Tips%20og%20rad%20til%20leigetakarar%20i%20Bomlo%20Kommunale%20Eigedomsselskap%20AS%20-%20Tigrinja.pdf
- Tips og råd til leigetakarar hos BKE AS (Norsk): http://www.bke.no/_extension/media/84/orig/Tips%20og%20rad%20til%20leigetakarar%20i%20Bomlo%20Kommunale%20Eigedomsselskap%20AS%20-%20Norsk.pdf
- Tilskot for privatpersonar (Housing allowance, loans and grants): <https://husbanken.no/tilskudd/>
- Bustøtte (Housing allowance): <https://husbanken.no/bostotte/>
- Husleigelova - Lovdata (in Norwegian only): <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17>

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSSELKAP AS

§ 1 SELSKAPET SITT NAMN.

Selskapet sitt namn er Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS.

§ 2 SELSKAPET SITT FORRETNINGSKONTOR.

Selskapet sitt forretningskontor er i Bømlo kommune.

§ 3 SELSKAPET SITT FØREMÅL.

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

§ 4 SELSKAPET SIN AKSJEKAPITAL.

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

§ 5 UTBYTTE.

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

§ 6 SELSKAPET SITT STYRE.

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

§ 7 SELSKAPET SIN SIGNATUR OG PROKURA.

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

§ 8 SAL AV AKSJAR.

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

§ 9 GENERALFORSAMLING.

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

§ 10 VEDTEKSENDING.

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

§ 11 OPPLØYSING AV BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSSELKAP AS.

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

§ 12 GENERELT.

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



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



BKE

BØMLO KOMMUNALE
EIGEDOMSELSKAP AS