

BØMLO **KOMMUNALE**
EIGEDOMSSSELKAP AS

ÅRSMELDING 2022

www.bke.no

 **BKE**
BØMLO KOMMUNALE
EIGEDOMSSSELKAP AS

Innhold

VEDTEKTER BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP	3
VERDIAR	4
SELSKAPET BKE	4
BKE - EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE	5
BUSTADMASSEN	6
UTVIKLING AV BUSTADMASSEN	7
VEDLIKEHALD OG FØREBYGGING AV SKADER	10
SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE	11
NETTVERKSSAMLINGAR	13
STRATEGIARBEID OG SAMARBEID MED STYRET/STYRELEIAR	14
NYBYGDE BUSTADAR	15
NYE BUSTADAR UNDER PLANLEGGING	17
MILJØTILTAK – OPPGRADERINGAR	18
MILJØFYRTÅRN	18
INNTEKTER OG OMSETNING	20
IKKJE ORDINÆRE AVSKRIVINGAR PÅ VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR	21
NEDSKRIVING AV VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR	22
POSITIV UTVIKLING I RESULTAT OG EIGENKAPITAL	22
INVESTERINGSTILSKOT OG LANGSIKTIG GJELD	24
MOMSKOMPENSASJON	24
LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG	25
STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR	26
SAMANLIKNING AV RENTEUTGIFTER (BENCHMARKING)	27
NØKKELRAPPORT LÅNEPORTEFØLJEN	28
LIKVIDITET	29
SKATTEFRI BEDRIFT	29
PERSONAL, ORGANISASJONSFORHOLD, LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ	30
YTRE MILJØ	30
RESULTAT OG DISPONERING	30
VIDARE DRIFT I 2023	30
REKNESKAP - 2022	31
NOTAR – 2022	33
REVISJONSMELDING	38

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 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 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 leggjast fram å generalforsamlinga, skal i varslingsperioden vera utlagt på selskapet sitt kontor.

§ 10 VEDTEKTSSENDING.

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 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. 31.12.2022 ein eigedomsmasse på 155 bustadar, 1 næringseigedom og tomtar. Verdien på selskapet sine eigendelar er 239 mill. kroner.

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

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.



Desse punkta var særleg peika på i den politiske handsaminga ved stifting av BKE:

- «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 og dermed kostnadsfritt for Bømlo kommune. Samarbeidet med kommunen er godt på overordna nivå, og med Tenestekontoret og NAV i det daglege arbeidet.

Fokusområde:

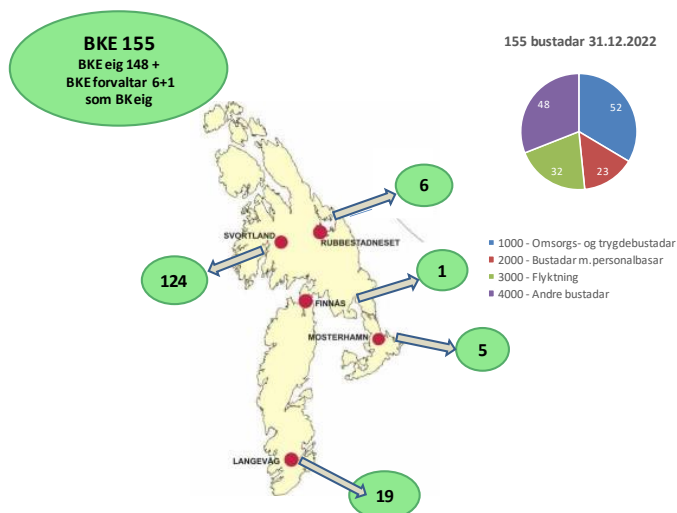
- ✓ god kostnadskontroll og økonomistyring
- ✓ god oppfølging av leigeforholdet og å ha fornøgdde leigetakar
- ✓ godt vedlikehald av bustadmassen
- ✓ gradvis fornying og oppgradering av bustadmassen
- ✓ miljøvenlege løysingar
- ✓ god brannsikring og årskontrollar
- ✓ fremje samhandling på tvers av tenestene 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 155 bustadar, samt eig 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 2022 197 mill. kroner.

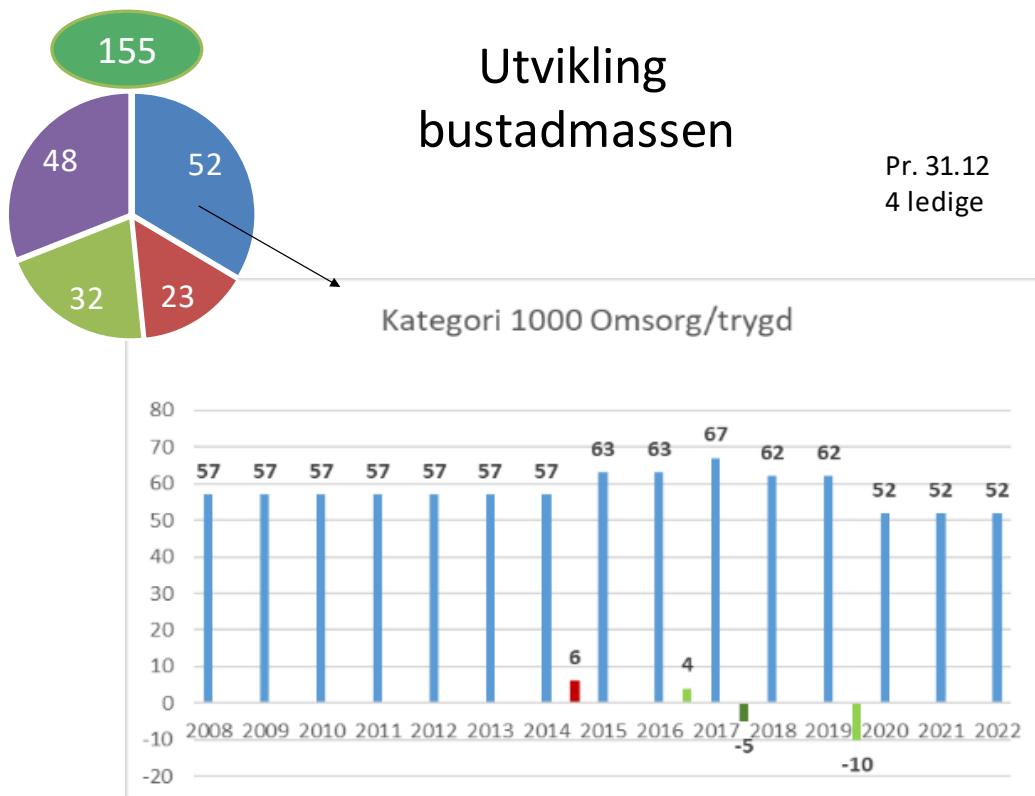
Dei kommunale bustadane varierer i storleik, alt frå einebustader til mindre leilegheiter eller eigedomar med fleire bueiningar og personalbasar.

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.



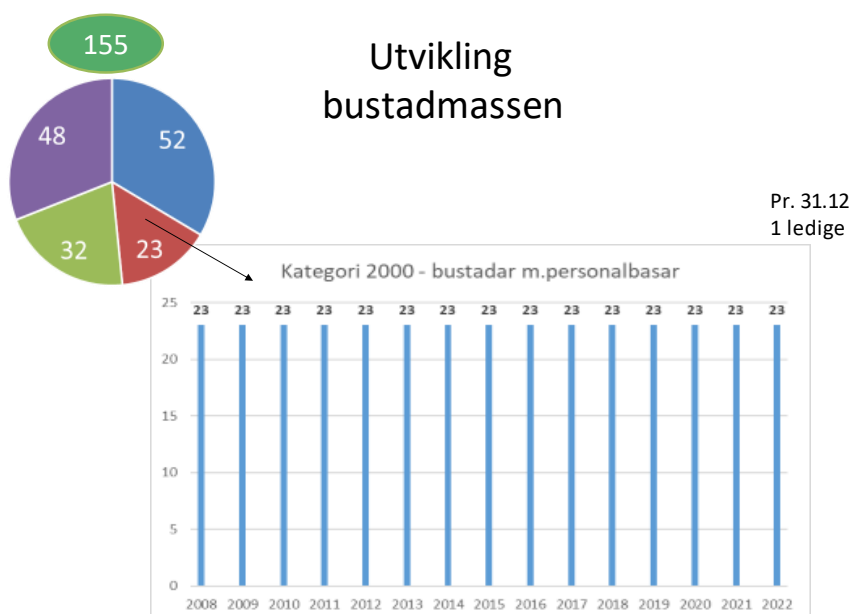
I 2014 vart det bygd 6 nye bueiningar på Søre Bømlo i samband med oppgradering og nybygg av sjukeheimen. Kapasiteten på Søre Bømlo er p.t. svært god, og jamt over er det fleire ledige omsorgs- og trygdebustadar her.

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 omsorgs- 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. Dermed har kommunen totalt sett disposisjonsrett over fleire bustadar enn dei BKE forvaltar/eig innan segmentet eldre og andre som har behov for tilrettelagt bustad i kategorien omsorgs- og trygdebustadar.

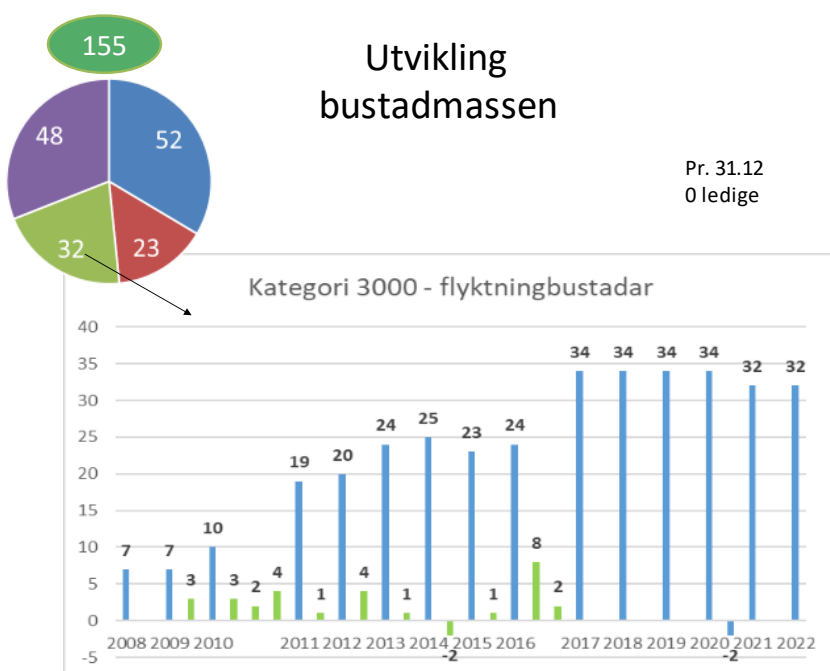
I kategorien bustadar i tilknytning til bufellesskap med personalbasar har BKE p.t. 23 bueiningar. I løpet av 2019 vart Maribu og Slottet betydeleg oppgradert.



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

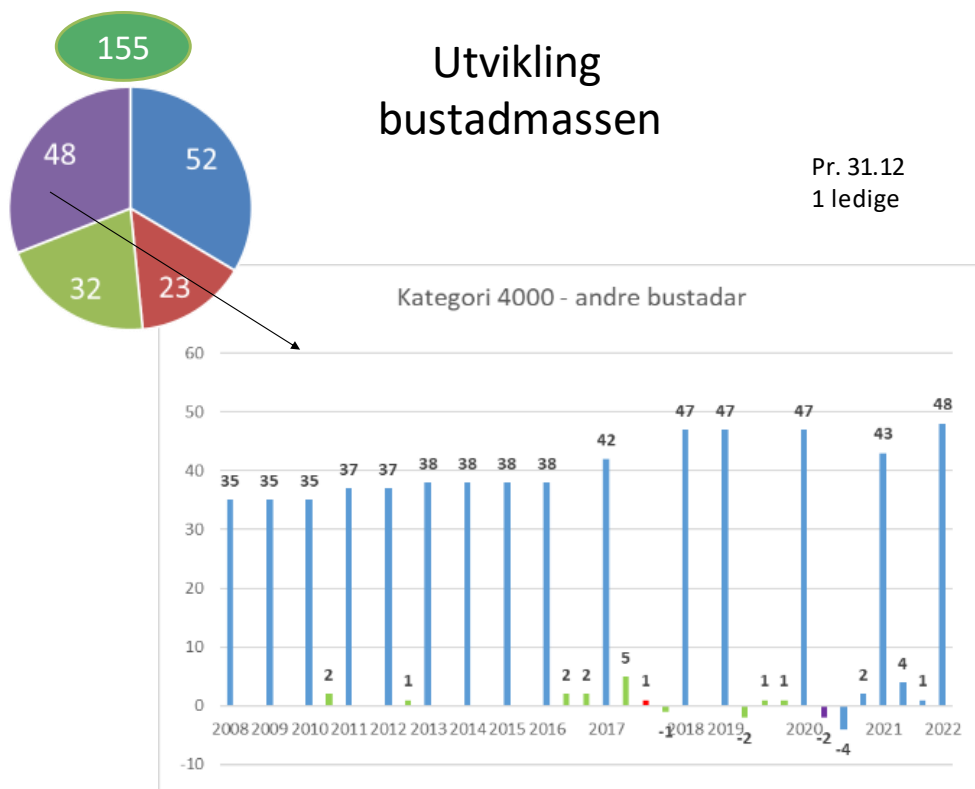
Generelt har utviklinga for denne type bustadar vore at det vert bygd private bufellesskap der ein eig bustaden sjølv.

For tida har BKE 32 bustadar i kategorien for flyktningar.



Sidan 2008 har det vore ein stor auke i slike bueiningar grunna stor etterspurnad, frå 7 til 34 i 2020. I 2021 vart 2 overført frå denne kategorien til kategori 4000. BKE har bygd nye bustadar eller kjøpt i den ordinære bustadmarknaden. Ved årskifte var alle leigt ut. I løpet av året er det kome mange flyktningar til kommunen, bl.a. grunna krigen i Ukraina.

Kategorien «Andre bustadar» utgjer den nest største «kaka» i oversikten med p.t. 48 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 2022 har BKE kjøpt 1 bueining og 4 nye som var under oppføring, vart ferdigstilt våren 2022.

Vår målsetnad er å kontinuerleg fornya bustadmassen, og ha riktig antal bustadar til ei kvar tid. Dei siste åra har BKE i eigen regi bygd 22 nye kommunale bustadar, med hovudvekt på flyktningbustadar kategori 3000, men også i kategori 4000 Andre bustadar.

Dei siste åra 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 2022 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, ukrainsk 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.

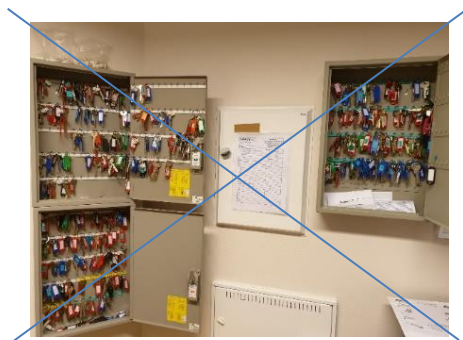
BKE nyttar IK-Bygg som sitt internkontrollsystem og FDV system. Her vert alle feil og manglar registrert på kvart bygg, og det vert registrert inn når feil og manglar er retta opp. Årskontrollar og brannforebyggjande tiltak finn ein oversikt over her.



Internkontroll - FDV

BKE har i løpet av dei siste åra skifta ut alle låsar til eit system som varetar sikkerheita på ein unik måte samanlikna med tidlegare 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.

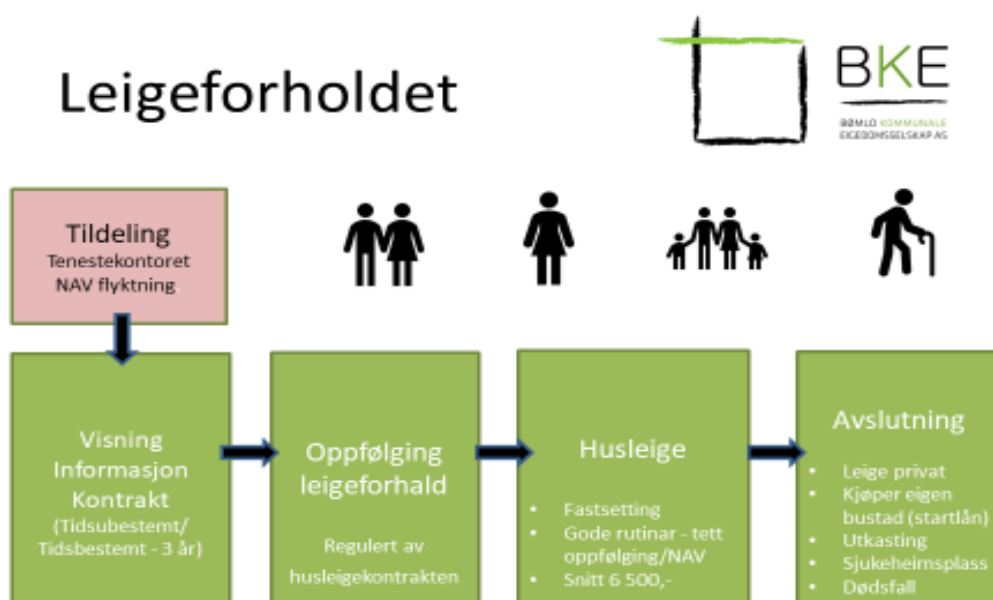
Ansvar for tildeling av bustad ligg hos kommunen, og Tenestekontoret for helse og

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.



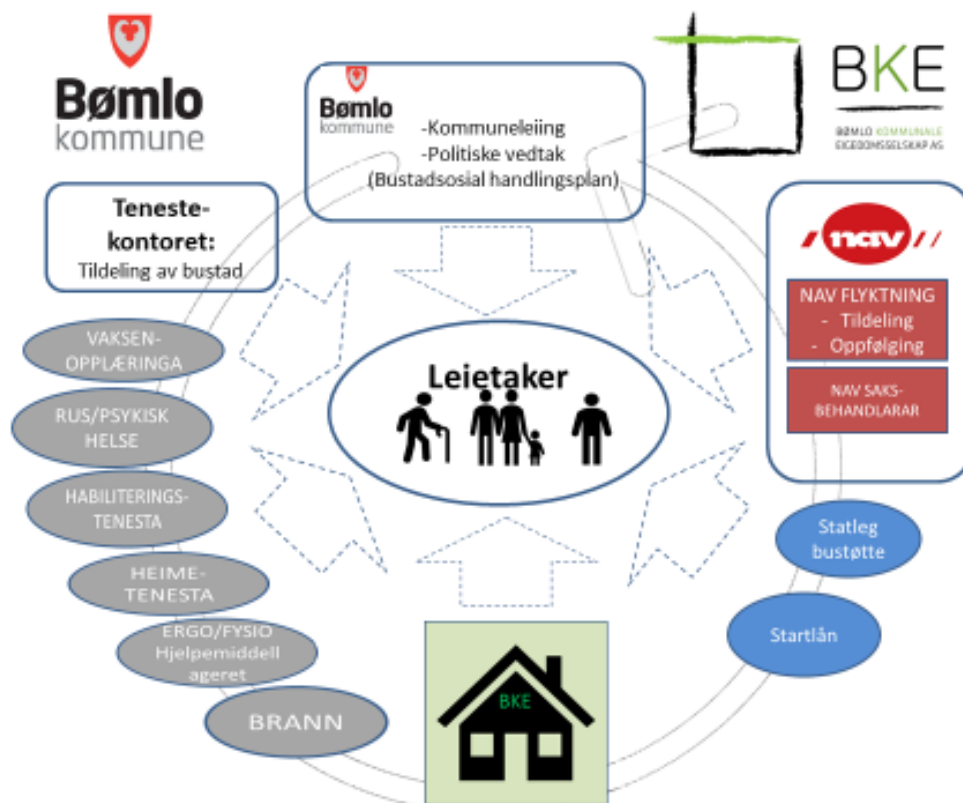
BKE har all kontakt med leigetakar vedkomande leigeforholdet, og følgjer opp praktiske og økonomiske forhold i tilknytning til dette:

- 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 2022 har det vore ventelister på kommunal bustad i Bømlo. Dette er svært positivt, og set Bømlo kommune i ei særstilling samanlikna med mange andre kommunar.

NETTVERKSSAMLINGAR

BKE og Bømlo kommune har som målsetnad å samarbeide om å arrangere nettverkssamlingar, der dei kommunale verksemdene som leverer tenester til våre leigetakarar vert invitert.



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 den siste nettverkssamlinga 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».
- ✓

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 2022/2027

1. Bømlo kommune skal vera stolte av BKE. BKE skal auke forståinga av selskapet si rolle og utfordringar
2. BKE skal ha ein berekraftig 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 tenlege bustadar og rett kapasitet på bustadmassen
6. BKE skal nytta berekraftige miljøløysingar. BKE skal vektlegge dette i alle vurderingar av tiltak/fornyng contra nybygg.

NYBYGDE BUSTADAR

I juni 2022 stod 4 nye bustadar innflyttingsklare.



Nye Lagerhaugen – frå 2 eldre bustadar til 4 nye, miljøvenlege bustadar. Resultat av strategisamling - halvanna år etter var prosjektet realisert.

BKE hadde her ei stor tomt på ca. 1,3 mål, godt plassert i sentrum, men med svært dårleg utnyttingsgrad.

- midt på denne tomta stod det ein tomannsbustad frå 70 talet som hadde stort behov for oppgradering.

Det gamle huset vart rive og gav plass til 4 nye bustadar som stod ferdige vår/sommar 2022. Tomta vart mykje betre utnytta, og gav plass til meir moderne og miljøvenlege bustadar, alle universalt utforma og godt tilrettelagt for ulike/fleire brukargrupper.



Det var stor stas då me kunne samlast saman med representantar frå Bømlo kommune og arkitekten frå Holon, og feira at «nye Lagerhaugen» stod ferdig. Kranselaget måtte utgå grunna korona restriksjonar.



NYE BUSTADAR UNDER PLANLEGGING

BKE er i gang med å planlegge bygging av nye bustadar. Prosjekta er lagt ut på anbod hausten 2022. Det eine prosjektet er ein 4 manns bustad i Bekk, det andre er i Leirdalen der 3 bueiningar er under planlegging.



MILJØTILTAK – OPPGRADERINGAR

«BKE skal nytta berekraftige miljøløysingar. BKE skal vektlegge dette i alle vurderingar av tiltak/fornyng contra nybygg.»

Dette er eit av punkta i BKE sin strategiplan – handlingsdelen.

BKE er hausten 2022 i gang med å oppgradere 2 firemannsbustadar. Dette med tanke på miljømessige forbetringar og gjera dei meir energieffektive.

Bustadane vert etterisolerte og får ny kledning, nytt tak og vindauger. Det vert også montert varmpumper i bustadane.



MILJØFYRTÅRN

I 2022 har BKE jobba aktivt med å bli sertifisert som Miljøfyrtårn-bedrift.



I september kunne BKE ta i mot beviset på at selskapet offisielt var blitt sertifisert som Miljøfyrtårn, og fekk tildel beviset på dette av ordførar. Dette vart feira med ekte miljøfyrtårn kake.

Ordførar Sammy Olsen, dagleg leiar Ingrid Urheim Halleraker og bustadkoordinator og miljøfyrtårn general Birgitte Steinsland

Ordførar Sammy Olsen gratulerte dagleg leiar Ingrid Urheim Halleraker og staben i BKE med miljøsertifiseringa.

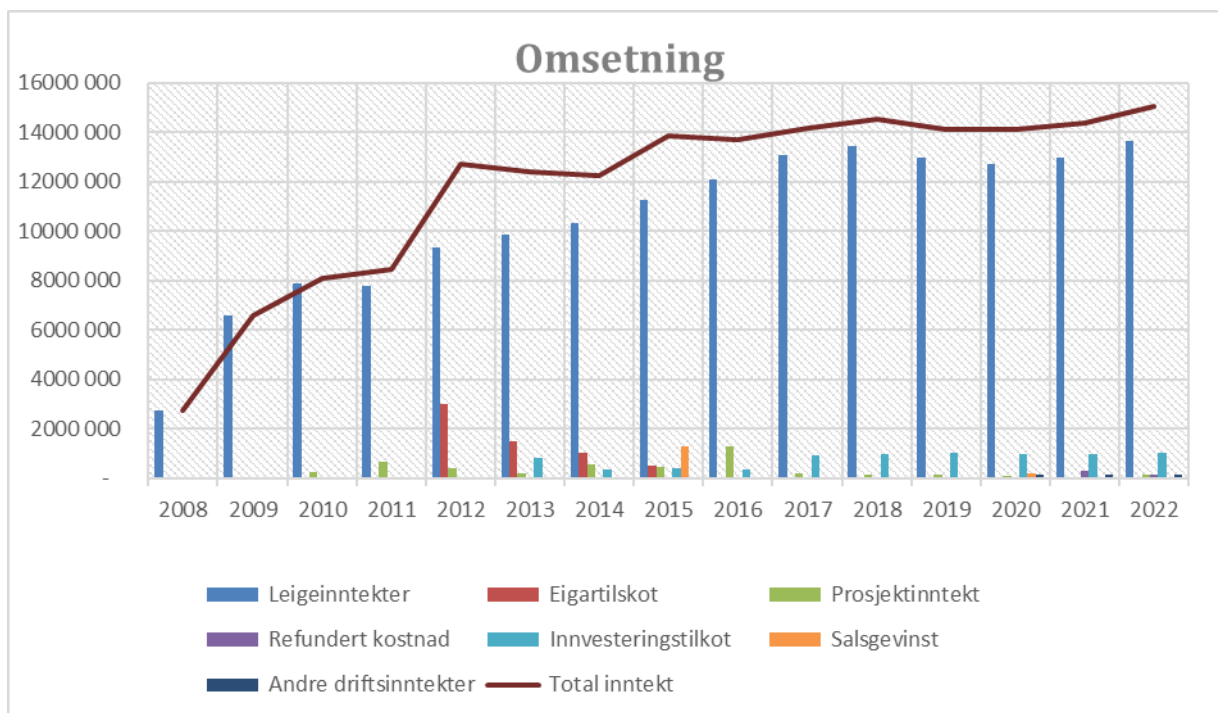
- Det er små grep som kjeldesortering og litt endra tankesett som skal til for å bli betre på miljøvern. Kommunen har som strategi å få alle kommunale tenester miljøfyrtårnsertifisert, og flest mogleg av verksemdene i næringslivet vårt. Ein del har oppnådd denne statusen, og fleire jobbar med det. Noko me sjølvstolt er svært glade for, sa ordførar Sammy Olsen under overrekkinga i BKE sine lokaler i Hollundsdalen. Han la til at sertifikatet må fornyast om tre år, så arbeidet må halda fram.

- Miljøansvar handlar om å ha eit kontinuerleg fokus på eiga drift for til ei kvar tid minimera belastningane ein påfører klimaet, omgjevnadane og arbeidsmiljøet. Å bli eit miljøfyrtårn er eit prov på at verksemda tek sitt miljø- og samfunnsansvar på alvor. Plaketten er eit synleg prov som viser dette til publikum og eigne ansatte, seier dagleg leiar Ann-Kristin Ytreberg i Stiftinga Miljøfyrtårn.



ØKONOMI/REKNEKSAP

INNETEKTER OG OMSETNING



Oversikten viser BKE sine inntekter frå 2008 og fram til og med 2022. Den brune 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 7 450 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.

Åreleg inntektsføring av investeringstilskot (lys blå søyle)

Inntektsført investeringstilskot i 2022 var kr 1 001 533. Denne inntektsføringa medfører ikkje auke i likviditeten, men reduserer langsiktig gjeld tilsvarande.

IKKJE ORDINÆRE AVSKRIVNINGAR 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.

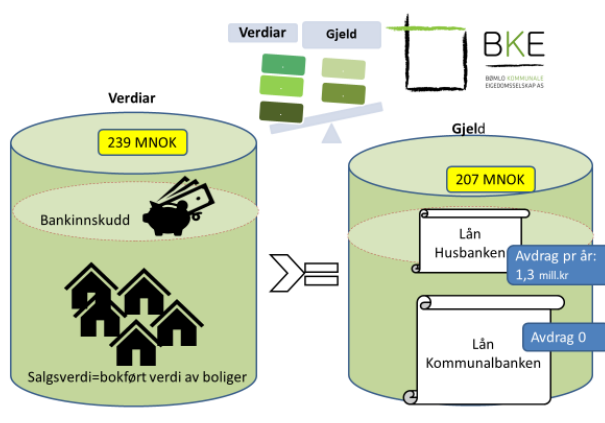
Dette er ei særskild viktig økonomisk og drifts-messig avklaring for BKE, og gjer at selskapet årleg sparar 4-5 mill. kroner i avskrivingskostnader. Dette betrar årleg driftsresultat tilsvarande, men har ingen effekt for likviditeten i selskapet.

Det at BKE ikkje har 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 vil vera 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 oppretthalde verdiane i selskapet (Sjå også side 25 – 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 2022 er nedskrivningane totalt 500 000 kroner.

POSITIV UTVIKLING I RESULTAT OG EIGENKAPITAL

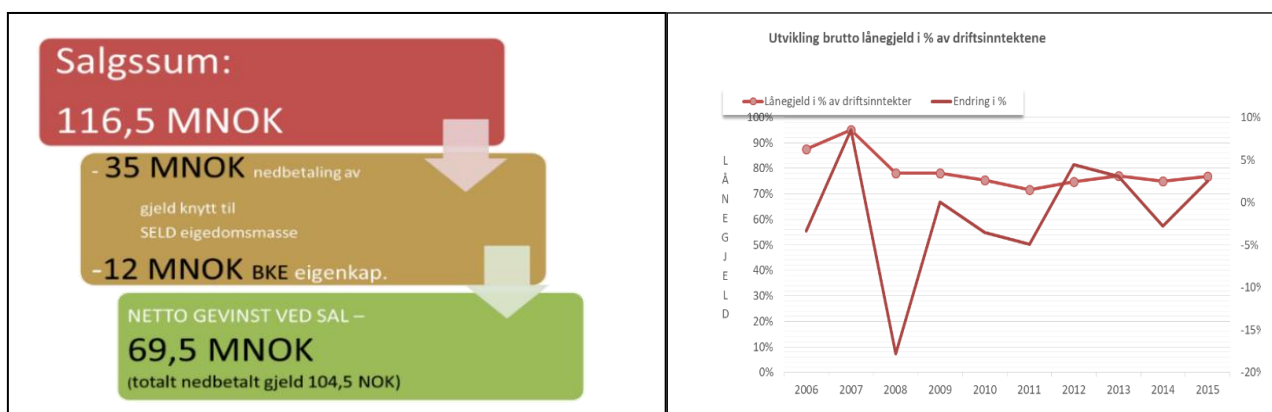
Dei første driftsåra hadde BKE svært høge utgifter og inntektene var låge. Dette førte til negativt driftsresultat og svekka eigenkapital. Selskapet hadde ingen tilsette, men kjøpte alle tenester eksternt eller internt hos Bømlo kommune.

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 finansiere 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.

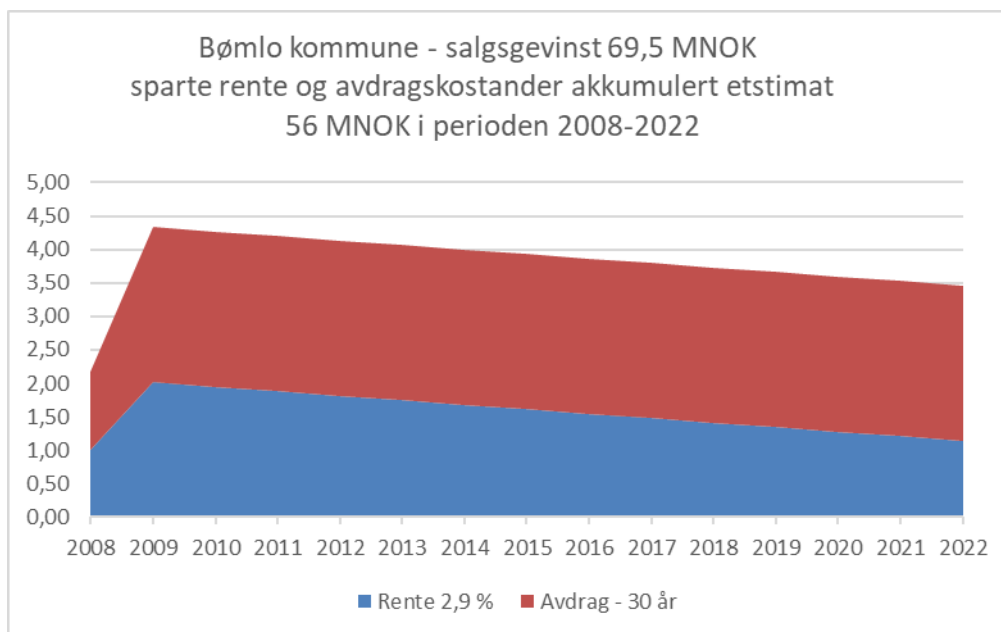
BKE finansierte kjøpet ved å ta opp eit lån på 116,5 mill. kroner. På dette tidspunktet var rentenivået svært høgt samanlikna med dagens nivå. Dette medførte svært høge renteutgifter for BKE. Samtidig var selskapet sine inntekter låge og ikkje i samsvar med marknaden forøvrig.



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 2,9 % i snitt og 30 års avdragstid. Kommunar må betala minsteavdrag på alle sine lån, her ar aksjeselskap større fridom.



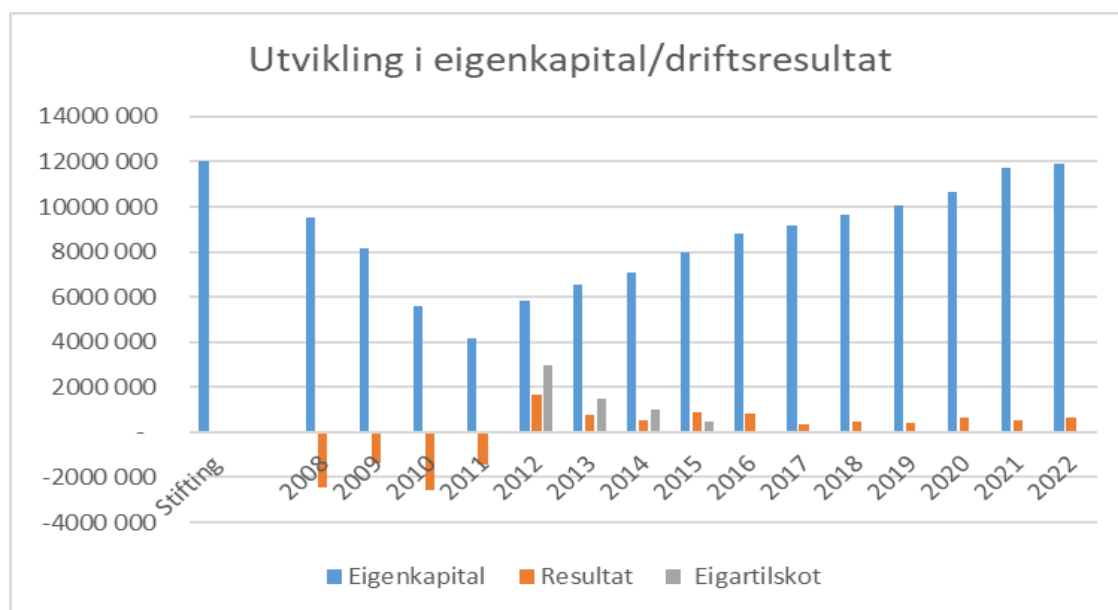
- Deloitte rapporten konkluderte med at eigar Bømlo kommune i ein periode over 5 år burde bidra med 15 mill. kr inn i selskapet for å styrke eigenkapitalen, og på den måten indirekte «tilbakeføre» noko av denne innsparinga til BKE i form av eigartilskot.
- Historia viser at BKE fekk 6 mill. kroner i 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.

I 2022 har rentenivået auka igjen, og har det siste året dobla seg. Utsiktene for dei komande åra viser ein kraftig renteoppgang samanlikna med fjoråret. Dette vil få stor innverknad på selskapet sine finanskostnader og vera ei utfordring med tanke på balanse i utgifter og inntekter.

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 2022 er egenkapitalen 11,9 mill. kroner og selskapet fekk eit positivt driftsresultat på 678 713 kroner.



INVESTERINGSTILSKOT OG LANGSIKTIG GJELD

BKE har t.o.m 2022 kunne søke om investeringstilskot frå Husbanken dersom selskapet kjøper brukte bustadar eller bygger nye bustadar. 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 15,6 mill. kroner.

Investeringstilskot er diverre avvikla frå 2023. Dermed vil alle nye bustadar måtte finansierast med kun lån, noko som vil vera utfordrande med tanke på auka finanskostnader, i tillegg til auka rentenivå generelt sett.

MOMSKOMPENSASJON

BKE får momskompensasjon for trygde- og omsorgsbustadar og bustadar med personalbasar.

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

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 207 mill. kroner.

Gjennomsnittsrenta for alle lån (inkl. fastrenteavtalar/swap) var 3,34 % pr 31.12.22. (1,549 % pr. 31.12.21)

Långiver	volum 31.12.22	andel
Kommunalbanken	156	0,75
Husbanken	51	0,25
(tall i mill.)	207	1,00

Lån i Husbanken

Rente:

Dei aller fleste låna i Husbanken har pr. 31.12.22 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:

Ingen av låna i Husbanken er avdragsfrie og BKE betalar om lag 1,3 mill. kroner i avdrag i året på desse låna.

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.

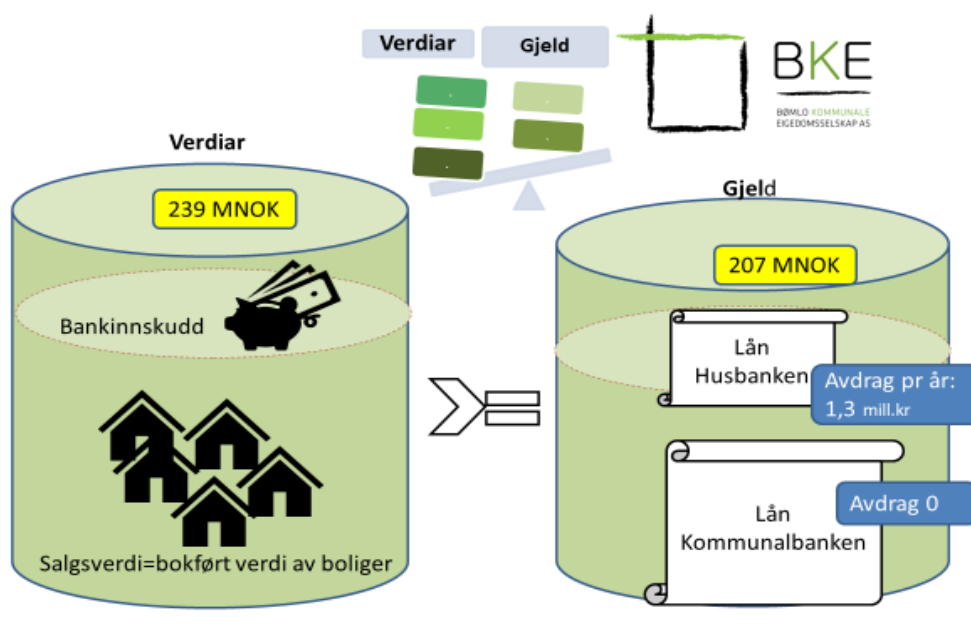
Avdrag:

Låna i Kommunalbanken er avdragsfrie (til 2024). Selskapet har difor likviditet til å prioritera vedlikehald og rehabilitering. Styret meiner dette er ei god og berekraftig ordning så lenge dei bokførte verdiane er høgare enn selskapet sine gjeldspostar. Godt vedlikehald og rehabilitering bidrar til dette, og til ein meir miljøvenleg bustadmasse. Dette meiner styret er meir berekraftig enn å bruka likviditet til nedbetaling av lånet i Kommunalbanken. Dersom selskapet sine inntekter var høgare, ville ein kunne gjort begge deler. I så fall måtte inntektene koma frå andre kjelder enn husleiger, for slik dagens husleige nivå er på dei kommunale bustadane og gjengs leige på Bømlo, er det ikkje realistisk å auka dei utover det konsumprisindeksen årleg gjev rom for.

Refinansiering:

Styret vedtok på styremøtet i september å søke refinansiering av lånet i Kommunalbanken i løpet av 2023. Bakgrunnen er endra bustadmasse sidan 2008 då lånet vart teke opp. Rentemarknaden har også endra seg siste året og ein ser på å kunne betale ned noko på lånet i samband med refinansieringa. Bømlo kommunestyre må gi ny lånegaranti som må godkjennast av Statsforvaltaren.

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

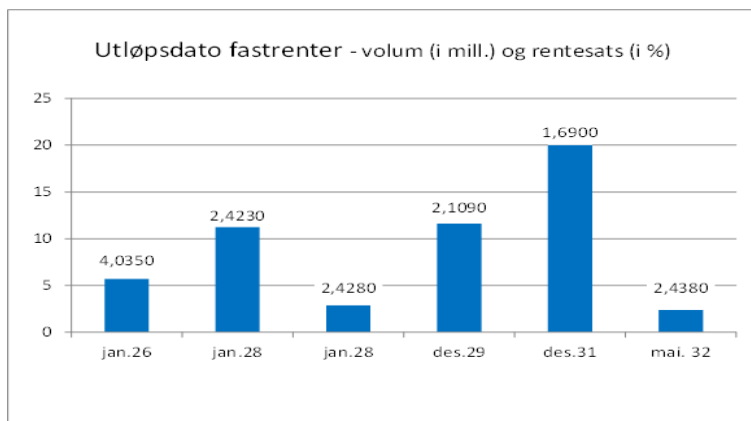
**STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR**

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

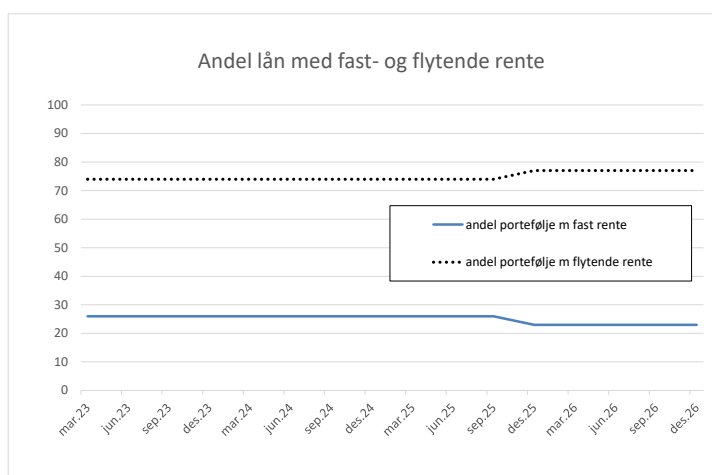
Rentesikringar vert nytta for å skape føreseielege rammer og stabilitet i kontantstrømmen knyta til renteutgifter.

Minimumsgrensa for fastrenteandelar er ifølge finansreglementet 25 %.

BKE sine fastrenteposisjonar utgjer 26 % av den samla låne massen, og er etablert ved bruk av ordinære fastrentelån i Husbanken, i tillegg til ein renteswap på 20 MNOK.

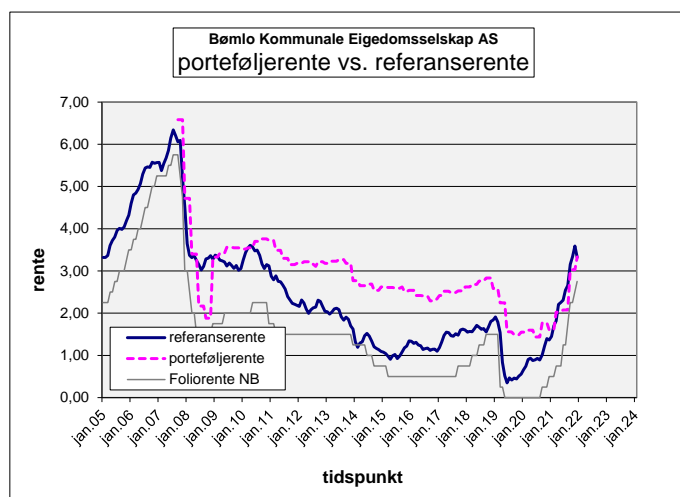


Grafen under viser andel lån med fast og flytende rente og utviklinga framover om ikkje nye rentesikringar vert etablerte:



SAMANLIKNING AV RENTEUTGIFTER (BENCHMARKING)

Gjennomsnittsrenta i låne porteføljen vert samanlikna med ei referanserente som er samansett av flytende rente (3M nibor) og fast rente (4-års swaprente). Dei to faktorane er gitt ei vekt på hhv. 34 % og 66 %. Referanserenta inneheld ikkje marginpåslag, slik lånerenta gjer. Porteføljerenta, referanserenta og styringsrenta i Norges Bank er vist i grafen:



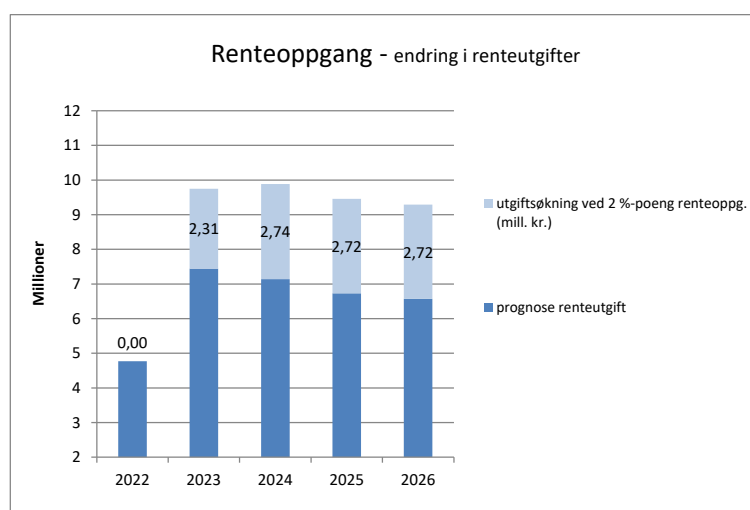
VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO

Selskapet vurderer fortlaufende 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 2022
Rapport "Forrige":	IMM september 2022

Sammensetning av passiva:	Nå	Forrige		Krav/limit B. kommune
Andel lån med fast rente:	26 %	32 %	Minimum	25 %
Andel lån med flytende rente:	74 %	68 %	Minimum	25 %
herav rentesikret for resten av 2023	0 %	0 %		
herav rentesikret for 2024	0 %	0 %		
Gjennomsnittlig durasjon i ant år:	1,67	1,76	Min.-/makskrav:	0-5 år
Gjennomsnittlig rentefølsomhet i %:	1,62	1,70		
Andel største enkeltlån i porteføljen:	22 %	22 %	Maksimalgrense:	25 %
Gjennomsnittlig porteføljerente:	3,334 %	3,028 %		
Anslag renteutgift 2022 (mill. kroner)	4,77	4,82	Budsj. renteutg.	
Anslag renteutgift 2023 (mill. kroner)	7,44	7,97		
Innløsningsverdi renteswapper og lån (i prosent). Negativ verdi kommer i tillegg til pari kurs, mens positiv verdi kommer til fradrag til pari kurs.	1,6 %	2,3 %		
Innløsningsverdi renteswapper og lån (i mill kroner). Negativ verdi kommer i tillegg til pål. gjeld, mens positiv verdi kommer til fradrag til pålydende gjeld	3,2	4,6		
Innløsningsverdi FRA-sikring (mill. kr)	0	0		
Gjennomsnittlig løpetid alle lån (år)	27,5	26,9		
Lån som skal refinansieres innen 1 år (mill kroner)	0	0	Maksgrense	20 %

Kommentar til "vesentlige markedsendringer":

Forwardrentene har kommet noe ned for perioden 2023-2026.

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 6 styremøte i 2022.

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.

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	15 042 582	NOK
Driftskostnad	10 699 351	NOK
Driftsresultat	4 343 231	NOK
Finanskostnader	4 536 229	NOK
Finansinntekter	855 919	NOK
Overskot	662 921	NOK

Årsoppgjeret viser eit overskot på kr 662 921, som styret foreslår vert avsett til dekning av tidlegare udekka tap.

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

VIDARE DRIFT I 2023

Rekneskapen for 2022 er gjort opp under føresetnad av vidare drift av selskapet.

Styret har ikkje registrert hendingar eller avvik i selskapet sin driftssituasjon så langt i 2023 som har vesentleg negativ tyding for selskapet si drift.

REKNESKAP - 2022

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

Driftsinntekter		2022	2021
Husleigeinntekter		13 041 314	12 553 598
Anna driftsinntekt	1	2 001 268	1 836 720
Sum driftsinntekter		15 042 582	14 390 318
Driftskostnader			
Varekostnad		2 532 646	2 644 127
Lønnskostnad	2	3 973 232	4 067 616
Avskrivning på varige driftsmidler ⁴	3	192 311	479 455
Nedskrivning på varige driftsmidler	3	500 000	500 000
Annan driftskostnad	2	3 201 162	3 336 776
Sum driftskostnader		10 699 351	11 027 974
DRIFTSRESULTAT		4 343 231	3 362 344

FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Finansinntekter			
Anna renteinntekt		800 044	375 183
Anna finansinntekt		55 875	16 978
Sum finansinntekter		855 919	392 161
Finanskostnader			
Anna rentekostnad		4 536 229	3 208 724
Sum finanskostnader		4 536 229	3 208 724
NETTO FINANSPOSTER		-3 680 310	-2 816 563
ORDINERT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		662 921	545 781
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		662 921	545 781
ÅRSRESULTAT		662 921	545 781
OVERF. OG DISPONERINGAR			
Framføring av udekket tap	4	662 921	545 781
SUM OVERF. OG DISP.		662 921	545 781

EIGENDELAR

ANLEGGSMIDLAR

		2022	2021
Varige driftsmidler			
Tomtar, bygningar og anna fast eigedom	3	197 675 232	190 799 599
Maskiner og anlegg	3	425 270	467 100
Driftslausøyre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 780 883	1 541 782
Sum varige driftsmidler		199 881 386	192 808 480
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringar		33 551	26 824
Sum finansielle anleggsmidler		33 551	26 824
SUM ANLEGGSMIDLAR		199 914 937	192 835 304
OMLØPSMIDLAR			
Fordringar			
Kundefordringar		39 841	133 860
Andre kortsiktige fordringar		387 544	385 958
Sum fordringar		427 384	519 818
Bankinnskott, kontantar o.l.		38 821 177	35 864 312
SUM OMLØPSMIDLAR		39 248 561	36 384 130
SUM EIGENDELAR		239 163 498	229 219 434

EIGENKAPITAL OG GJELD

EIGENKAPITAL

		2022	2021
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			
Udekka tap	4	-112 672	-775 593
Sum opptent eigenkapital		-112 672	-775 593
SUM EIGENKAPITAL		11 887 328	11 224 407

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	5	207 347 996	200 335 883
Anna langsiktig gjeld (invest. tilskot)	1	15 567 350	13 740 083
SUM LANGSIKTIG GJELD		222 915 346	214 075 966

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		943 659	1 541 000
Skuldig offentlege avgifter		279 700	278 655
Anna kortsiktig gjeld		3 137 464	2 099 406
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 360 822	3 919 060

SUM GJELD		227 276 168	217 995 026
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		239 163 497	229 219 434

NOTAR – 2022

NOTE 0 – REKNESKAPSPRINSIPP

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

REKNESKAPSLOV

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

KLASSIFISERING

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

FORDRINGAR

Fordringar er vurdert til pålydande med frådrag for 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 samanstilt 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 15 042 582 utgjer den skattepliktige delen kr 736 000 i 2022.

NOTE 1 – PERIODISERING TILSKOT HUSBANKEN

Tilskot Husbanken mottatt fram til og med 2019 vert årleg inntektsført med 5 % i 20 år, første gong i påfølgjande år etter tilskotet er motteke. Tilskot Husbanken mottat frå 2020 vert årleg inntektsført med 3.3 % i 30 år, første gong i påfølgjande år etter tilskotet er motteke. Årleg inntektsføring i 2022 er ført under andre driftsinntekter med kr 1 001 533. Gjenstående tilskot til inntektsføring er oppført under langsiktig gjeld med kr 15 567 350.

NOTE 2 – LØN OG GODTGJERDSLER

Lønnskostnader	2022	2021
Lønningar	2 920 777	2 907 976
Folketrygdavgift	376 055	388 380
Andre ytingar inkludert styrehonorar	676 400	771 260
Avsatt lønnskostnad vedr utvikling og klargjering av prosjekt tidlegare år		
Totale lønnskostnader	3 973 232	4 067 616

Antal årsverk utført av ansatte	4
Styrehonorar	210 950

Kostnadsført revisjonshonorar i 2022 29 445
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 2022 er premien kr 393 495.

NOTE 3 – VARIGE DRIFTSMIDLAR

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 2021 er bokførte verdiar på husvære nedskrive med totalt kr 500 000.

<i>Note 3 - Varige driftsmidler</i>	Fast inventar bustadar og leigde bygg, anna driftsm.							Totalt
	Bilar	Anlegg u/ utføring	Bustader	Andre bygg	Tomter	Lager		
Kostpris og ordinære avskr.								
Kostpris 1.1	562 045	2 846 625	7 723 698	181 539 508	8 639 458	776 775	285 412	202 373 521
+ tilgang i året	460 800	118 787	2 959 988	3 889 864		718 085		8 147 524
- avgang i året	-349 045			10 000				-339 045
Kostpris 31.12	673 800	2 965 412	10 683 686	185 419 372	8 639 458	1 494 860	285 412	210 162 000
Akk.av-og nedskrivningar 1.1	69 855	1 053 187	0	6 946 741	1 199 484	0	19 028	9 288 295
+ årets avskrivning	96 345	213 663			172 789		9 514	492 311
+ årets nedskrivning				500 000		0		500 000
Akk.av-og nedskrivningar 31.12	166 200	1 266 850	0	7 446 741	1 372 273	0	28 542	10 280 606
Rekneskapsmessig bokført verdi 31.12	507 600	1 698 562	10 683 686	177 972 631	7 267 185	1 494 860	256 870	199 881 390
% ordinære avskrivningar	20-30 %	5-30 %	0 %	0 %	2 %	0 %	3 %	

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	-775 593	11 224 407
Overskot i år			662 921	662 921
Pr.31.12	4 000 000	8 000 000	- 112 672	11 887 328

NOTE 5 – AVDRAGSPLAN LANGSIKTIG GJELD

	2023	2024	2025	2026	2027	etter 2028
Avdragsplan for selskapet sine lån:	1 065 400	7 866 625	7 902 116	7 936 900	7 973 172	174 603 783

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	2022	2021
Resultat før skattekostnad (*)	- 5 268	53 500
Permanente forskjellar	0	
Endring midlertidige tidsforskjellar	-26 630	-34 214
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	-31 898	19 286
Skattekostnad		
Betalbar skatt i år	0	0
Skattekostnad	0	0
Framførbart skattemessig underskot	-5 564 632	-5 532 734

Utsatt skattefordel vert ikkje rekneskapsført.

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



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



Utvikling og drift av **kommunal eigedom**

ÅRSMELDING 2022



BREMNES, 27.04.2023

STYRET OG LEIING I BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSKAP AS

Sigbjørn Næsse
Styreleiar

Christine S. Alfretsen
Christine S. Alfretsen
Styremedlem

Edgar Vorland
Styremedlem

Signe Lund Jansen
Nestleiar

Ståle Vorland
Styremedlem

Ingrid Urheim Halleraker
Dagleg leiar

REVISJONSMELDING



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer 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 intern 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haguesund, 2. mai 2023
Deloitte AS

Else Holst-Larsen
Statsautorisert revisor



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