

ÅRSMELDING 2023

BØMLO **KOMMUNALE**
EIGEDOMSSELSKAP AS



UTVIKLING OG DRIFT AV **KOMMUNAL EIGEDOM**

www.bke.no

Innhold

VEDTEKTER BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP	3
VERDIAR	4
SELSKAPET BKE	4
BUSTADSOSIALT ARBEID I BØMLO KOMMUNE – BKE EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE	5
BUSTADMASSEN	7
UTVIKLING AV BUSTADMASSEN	7
VEDLIKEHALD OG FØREBYGGING AV SKADER	12
STRATEGI FOR VEDLIKEHALD	13
SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE	14
STRATEGIARBEID OG SAMARBEID MED STYRET/STYRELEIAR	16
NYBYGDE BUSTADAR 2022/2023	17
NYE BUSTADAR UNDER PLANLEGGING	19
MILJØTILTAK – OPPGRADERINGAR	19
MILJØFYRTÅRN	20
NY FORVALTNINGSREVISJON VED DELOITTE I 2023	20
INNTEKTER OG OMSETNING	21
AVSKRIVINGAR PÅ BUSTADMASSEN VS AVDRAG LÅN I KLP	22
NEDSKRIVING AV VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR	22
FØRESETNADER VED STIFTING AV BKE OG KONSEKVEN SAR	23
UTVIKLING I EIGENKAPITAL OG DRIFTSRESULTAT	24
AUKA RENTENIVÅ – HØGE FINANSKOSTNADER	25
LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG	25
STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR	27
SAMANLIKNING AV RENTEUTGIFTER (BENCHMARKING)	28
RENTESJOKK	28
VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO	29
NØKKELRAPPORT LÅNEPORTEFØLJEN	29
INVESTERINGSTILSKOT OG LANGSIKTIG GJELD	30
MOMSKOMPENSASJON	30
LIKVIDITET	30
SKATTEFRI BEDRIFT	31
PERSONAL, ORGANISASJONSFORHOLD, LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ	31
YTRE MILJØ	31
RESULTAT OG DISPONERING	31
VIDARE DRIFT I 2024	32
REKNESKAP - 2023	33
NOTAR – 2023	35
REVISJONSMELDING	39

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. 31.12.2023 ein eigedomsmasse på 158 bustadar, 1 næringseigedom og tomtar. Verdien på selskapet sine eigendelar er 229 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.



Eigar 100 %:

General- forsamling
ORDFØRAR

Styret i BKE

Dagleg leiar
Tilsette i
BKE



Styret pr. 31.12.2023:

Sigbjørn Næsse	-Styreleiar
Signe Lund Jansen	-Nestleiar
Christine S. Alfredsen	-Styremedlem
Ståle Vorland	-Styremedlem
Edgar Vorland	-Styremedlem

Varamedlemmer:

Cecilie Tingvoll Hope
Silje Midtbø Økland
Steinar Steinsund
Lars Kåre Katla

BUSTADSOSIALT ARBEID I BØMLO KOMMUNE

I del 6 i Kommunedelplanen for Helse, sosial og omsorg 2023-2033 er bustadsosialt arbeid omtala på denne måten:

«Den sosiale bustadpolitikken skal førebyggja at folk får bustadproblem, og gje hjelp til dei som ikkje sjølv klarer å skaffa og behalda sine eigen bustad. Det overordna målet er at alle skal kunna skaffa og behalda sin eigna bustad. Sosial bustadpolitikk omfattar alt frå kommunen sin innsats for å skaffa og tildela bustader, til tenester og enkeltvedtak som kan betra den enkelte sin føresetnad for å meistra sin bu- og livssituasjon.

Ulike grupper kan ha behov for hjelp frå kommunen til å skaffa bustad. Dette kan vera eldre, flyktningar eller personar som av ulike årsaker stiller svakt på bustadmarknaden.

BKE - EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE

Bømlo kommune disponerer p.t. 158 utleigebustadar som er eigde av BKE.

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 mogleg 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 Bømlø kommune.

Samarbeidet med kommunen er godt på overordna nivå, og med Tenestekontoret og NAV i det daglege arbeidet.

Fokusområde:

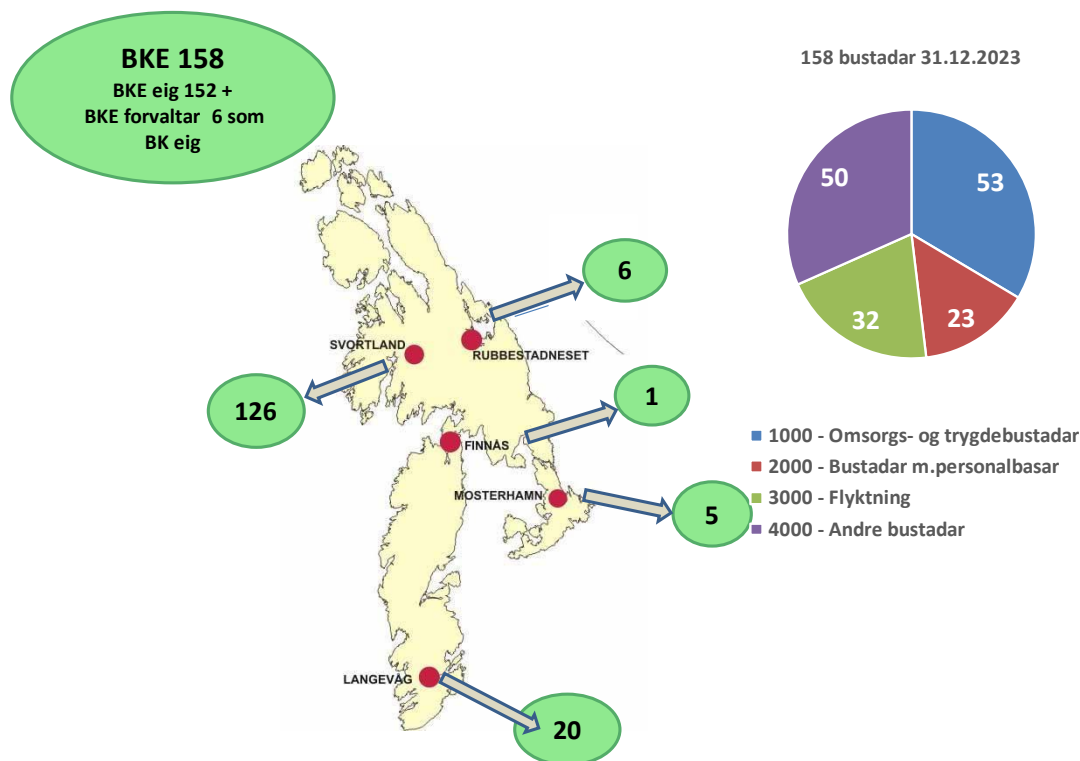
- ✓ god kostnadskontroll og økonomistyring
- ✓ god oppfølging av leigeforholdet og å ha fornøgde leigetakar
- ✓ godt vedlikehald av bustadmassen
- ✓ gradvis fornying og oppgradering av bustadmassen
- ✓ miljøvenlege løysingar
- ✓ god brannsikring og årskontrollar
- ✓ fremje samhandling på tvers av tenestene 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 158 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 2023 210 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

BKE har alltid fokus på rett tal bustadar til ei kvar tid. Det er eit mål å ha lite vakanse, men ikkje ventelister. For tida har BKE 158 kommunale bustadar i si eige/forvaltning.

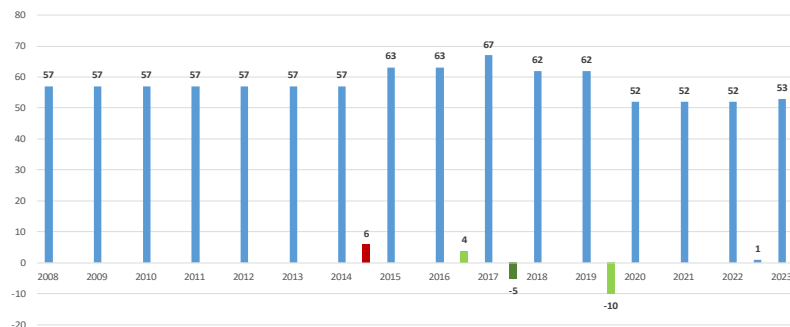
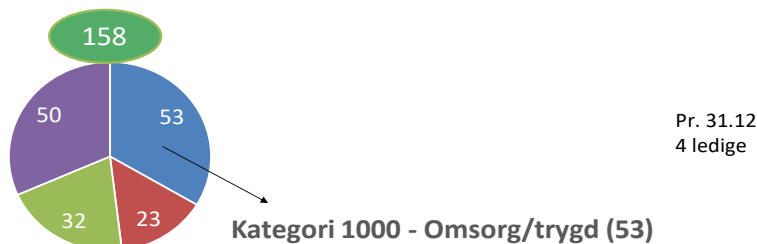
Når BKE bygger nye bustadar, har ein mogelegheit å påverke materialval og gjere seg bruk av erfaringar slik at ein får mindre vedlikehaldskostnader.

Dei siste åra har BKE i eigen regi bygd 25 nye kommunale bustadar, med hovudvekt på flyktningbustadar kategori 3000, men også i kategori 4000 Andre bustadar. BKE har også kjøpt fleire bustadar i marknaden.

Alle desse er finansiert med lån og tilskot frå Husbanken. FRÅ 2023 vart dette tilskotet fjerna av regjeringa. Tilskotet var på om lag 20-30 % av totale prosjekt kostnader.

Når dette tilskotet ikkje lenger er tilgjengeleg, er det ei stor utfordring økonomisk og gjer det vanskeleg å fornye bustadmassen slik me vil. Renta er høg, og nye bustadar er som regel dyre i innkjøp/å bygge. Kostnadsbiletet er dermed eit heilt anna no ved nykjøp/nybygg enn i åra før 2023.

KATEGORI 1000 - Omsorgs- og trygdebustadar utgjør den største kategorien i bustadmassen med 53 bueningar. Kapasiteten innan omsorg- og trygdebustadar har stort sett vore tilfredsstillande.



Utviklinga i bueningar i denne kategorien har vore slik: 57 stk. i 2008 – 53 stk. i 2023.

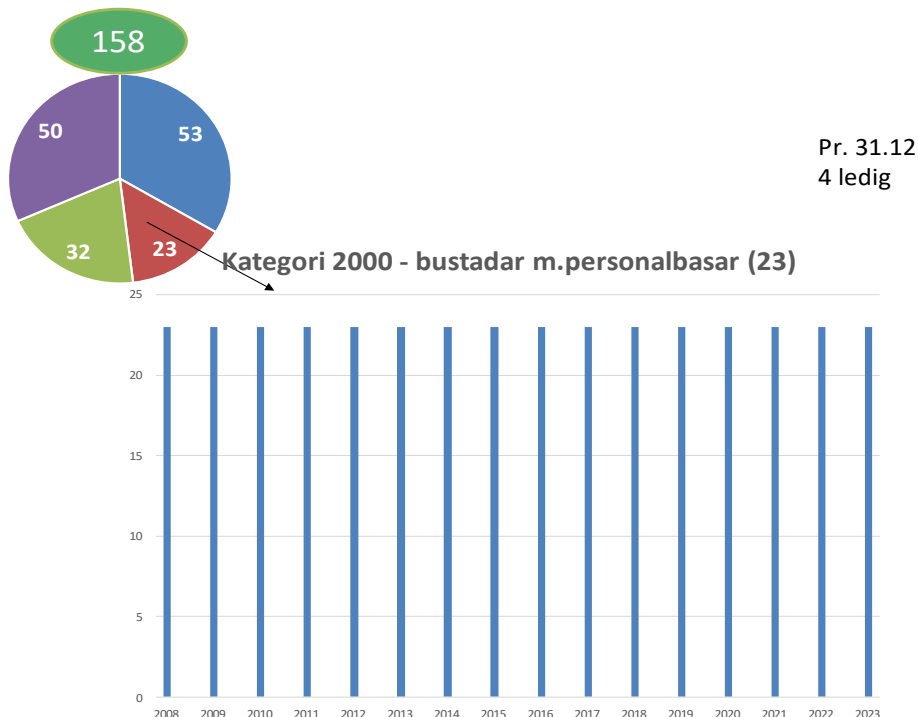
Hovudpunkt: I 2014 vart det bygd 6 nye bueningar på Søre Bømlo i samband med oppgradering og nybygg av sjukeheimen, desse forvaltar BKE, men kommunen eig dei. Då Moster Alderspensjonat vart lagt ned i 2019 vart 10 bueningar avvikla, men det var berre 2 som hadde leigetakarar. Kommunen eig i dag 1 buening på Svensamyra.

I Bremnes området er det 33 omsorgsbustader. Desse er populære og stort sett lite ledig, men heller ikkje venteliste. På Søre-Bømlo er det totalt 20 omsorgsbustader. Som regel står fleire av desse ledige, mange har stått ledige over tid. Dei 4 som ved årsskiftet var ledige var på Søre Bømlo.

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 denne kategorien.



Kategori 2000 - Bustadar i tilknytning til bufellesskap med personalbasar -23
bueiningar. 4 av desse er ledige ved årskiftet.

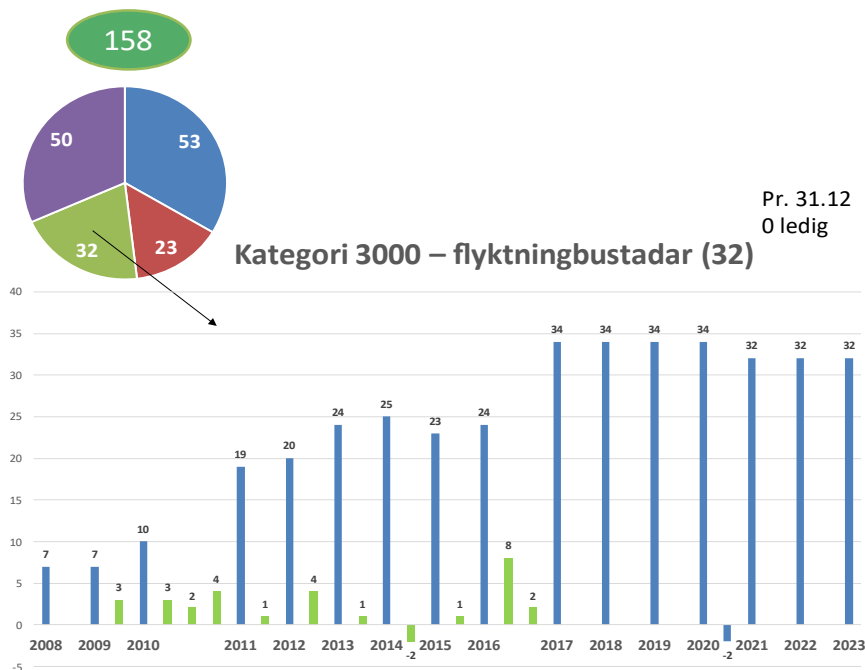


Leigetakarane her har stort sett budd mange år i desse bustadane. Etter kvart som eldre leigetakarar fell frå, er det utfordrande å få inn nye leigetakarar. Her må ein tenka nytt, og sjå om det er andre brukar grupper som kan nytte desse bustadane dersom dei vert ståande tomme over tid.

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



Kategori 3000 – Flyktningbustadar - 32 bustadar. Alle er leigt ut og det er behov for fleire.



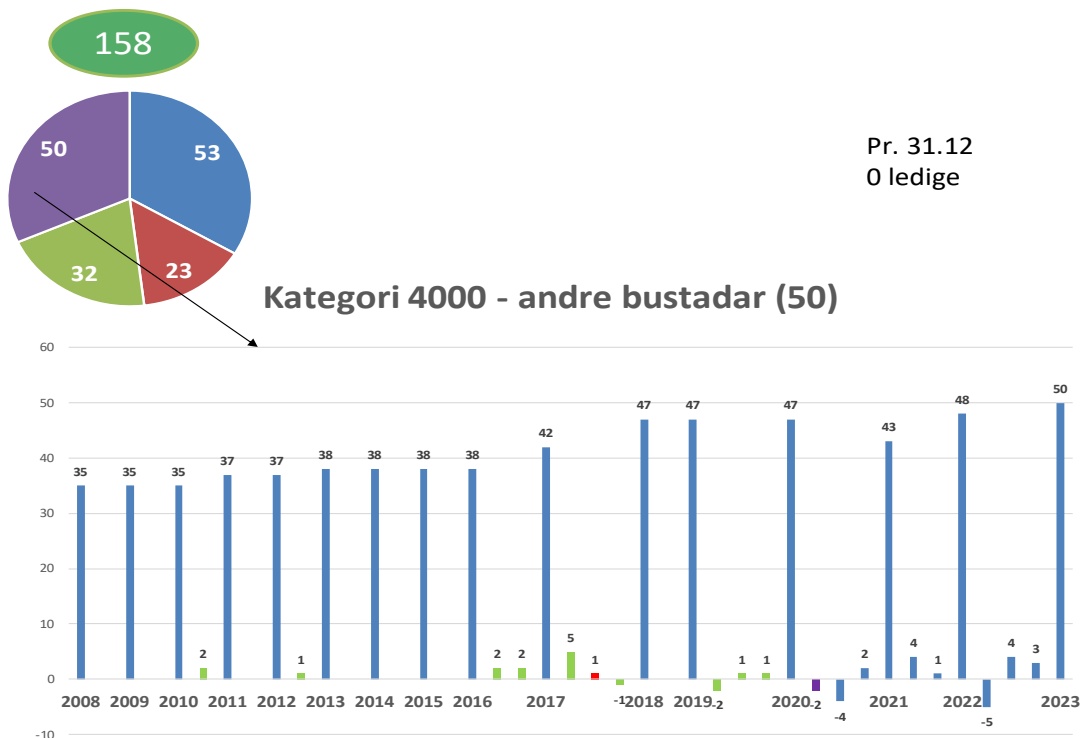
Det har vore ein stor auke i bueiningar innan denne kategorien, frå 7 bueiningar i 2008 til 32 i 2023, og den kategorien som har auka mest.

BKE har kjøpt bustadar i den ordinære bustadmarknaden eller bygd nye med tilskot frå Husbanken som tilsvara mellom 20-30% av totalkostnaden. Diverre er dette tilskotet no avvikla frå regjeringa si side, og Husbanken rår ikkje lenger over slike tilskotsmidlar. Det er difor ei stor utfordring å få økonomien til å gå rundt for nye prosjekt som må kjøpast/byggast utan dette tilskotet. Det er svært uheldig i den situasjonen mange kommunar er i for tida, og manglar bustadar til flyktningar.

Bømlo kommune har dei siste åra tatt i mot mange flyktningar og den store auken dei to siste åra er ein konsekvens av krigen i Ukraina. NAV flyktning får tips frå private som leiger ut bustadar, og mange flyktningar leiger i den private marknaden. Men dette er ein mogelegheit som ikkje passar for alle, og det er behov for fleire kommunale utleigebustadar i denne kategorien.

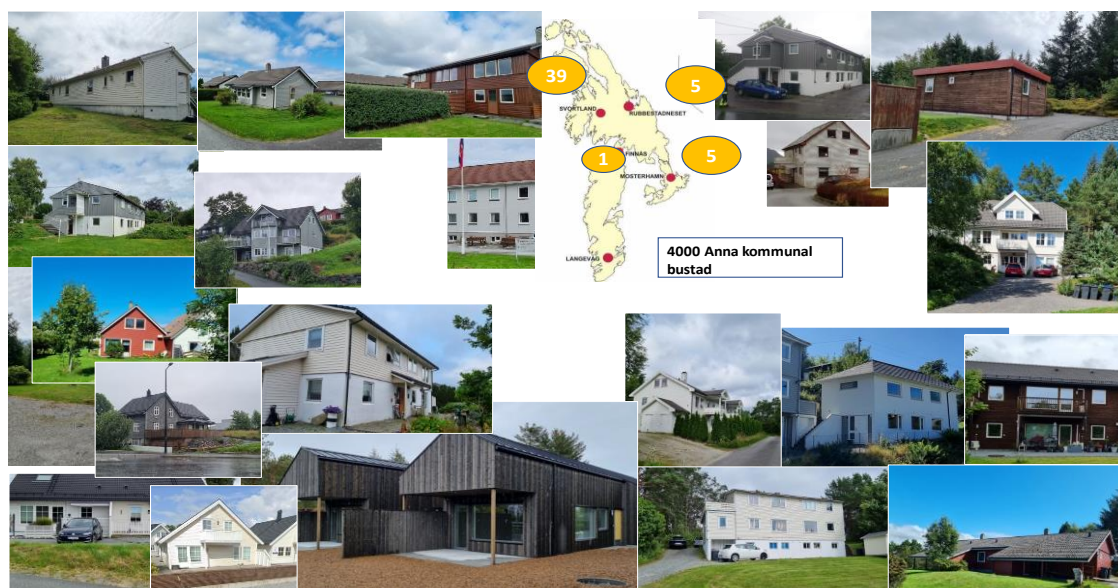


Kategori 4000 «Andre bustadar» utgjør den nest største «kaka» i oversikten med 50 bueiningar ved årsskiftet.



I 2023 har BKE bygd 3 nye bueiningar, 5 bustadar i gamle BBR er overtatt av kommunen til lokale for Barne og familietenesta, og BKE har overtatt 4 av bueiningane i Storvatnet burettslag som kommunen eigde.

I denne kategorien var det eit stort vedlikehaldsetterslep på dei eldre bustadane BKE kjøpte av Bømlo kommune ved stifting av selskapet i 2008. 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.



VEDLIKEHALD OG FØREBYGGING AV SKADER

BKE gjennomfører kvart år kontroll av alle bustadar etter ei utarbeida sjekklister som viser tilstand og grunnlag for å planlegge naudsynt vedlikehald og kartlegge tilstand for oppgraderingar på sikt.

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 2023 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 varmpumper.

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 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 og brosjyrane er oversett til engelsk, arabisk, ukrainsk og tigrinja.

Sjekklister for årlege 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 sjølve, t.d. tenester til vedlikehald og fornying av tekniske anlegg, elektrisk- og røyrløslingsarbeid.

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.



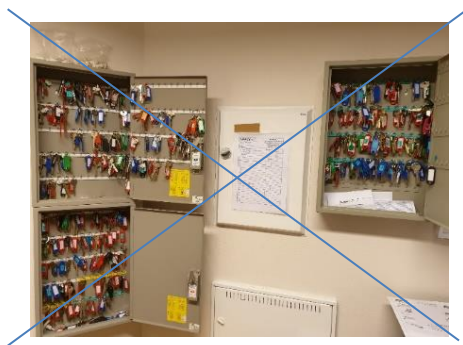
Internkontroll - FDV

Dei siste åra har også fleire av bustadane fått installert varmepumper som er eit bidrag til eit betre miljø og ei stor økonomisk føremon for våre leigetakarar.

Energimerking: Alle bustadar er i løpet av 2023 vurdert og energikartlagt etter Enova sin standard.

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 som forenkler administrasjonen av nøklar til eit minimum samanlikna med slik situasjonen var før innføring av ILOQ.

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



STRATEGI FOR VEDLIKEHALD

BKE skal skape trygge og berekraftige heimar der det vert lagt vekt på:

- ✓ Å utføre risikovurderingar og prioritere tiltak for tryggleik og at lovkrav vert oppfylte.
- ✓ Energieffektivitet og moderne teknologi for effektiv overvaking og vedlikehald.
- ✓ God kommunikasjon med leigetakarane, og halde dei informerte om vedlikehaldsarbeid.
- ✓ Å sikre kontinuerleg forbetring.

BKE skal

- Ha godt verdibevarande vedlikehald både innvendig og utvendig – særleg er det viktig å ha fokus på å male utvendig kledning når det trengs.
- Ha kontinuerleg oppfølging og utbetring av feil og manglar som vert meldt inn frå leigetakarar eller andre.
- Gjennomføre årskontrollar på alle bustadar innan mars/april - tilstand vert vurdert etter detaljerte sjekklister for å trygge kvalitet. Feil og manglar som vert oppdaga skal utbetrast snarast. Kontrollane skal dokumenterast i Laft/IK-bygg etter fastlagt prosedyre.
- Vedlikehalde gjennom større oppgraderingar ved behov (særleg aktuelt når ein leigetakar flyttar ut) – ved vurdering av materialval skal ein ha fokus på å nytte material som er berekraftige og står seg over tid, også ved hard bruk. Større oppgraderingar skal vedtakast i styret.
- Sørge for at alle bustadar er registrert i FDV- systemet Laft/IK-bygg, og alt som vert utført på bustaden vert meldt inn og dokumentert med frist og ferdigstillings dato.

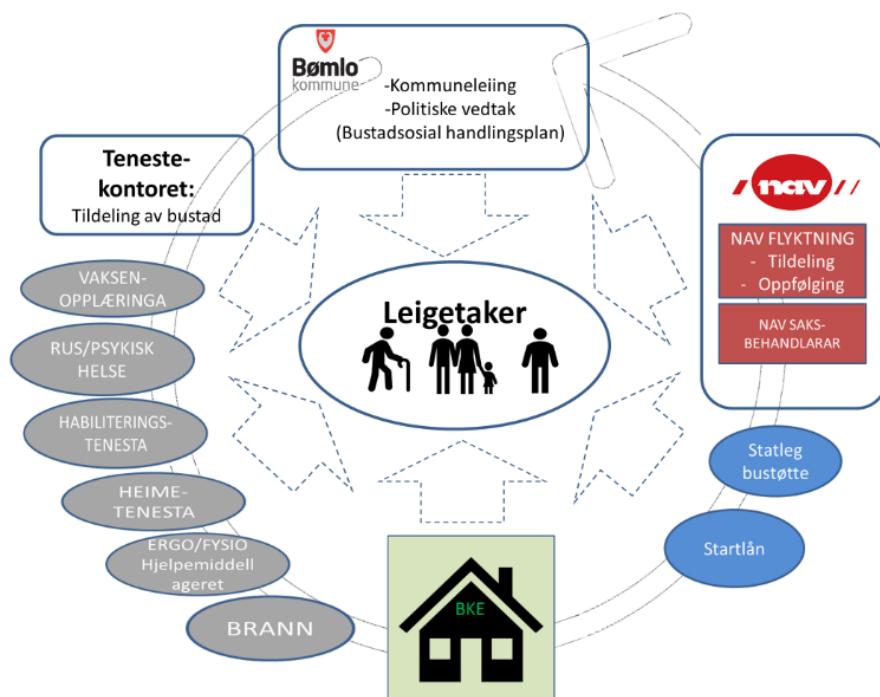
SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE

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.



Illustrasjonen viser at ein leigetakar i kommunal bustad, uansett kategori, kan ha mange kommunale einingar å forhalda seg til. Det er difor viktig at det er god kommunikasjon og samarbeid mellom tenestene i Bømlo kommune og BKE, innafor det handlingsrommet som er tilgjengeleg.

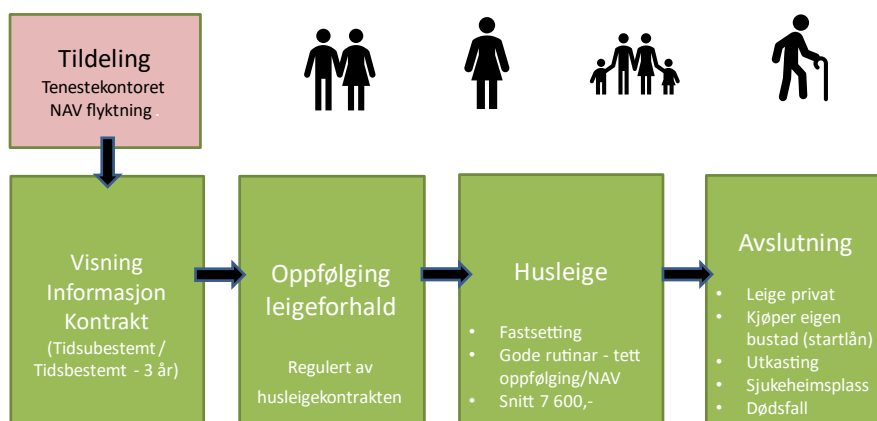
BKE har til ei kvar tid oppdaterte oversiktar over kva bustadar som er ledige innanfor kva kategori.

BKE, 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.

Drift - 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 restansar
- Oppfølging av leigetilhøvet/kontakt med leigetakar når det er naudsynt
- Vedlikehald
- Vaktmeister tenester m.v.

Heller ikkje i 2023 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.

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.

VISSION

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 2023/2028

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 2022/2023

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 tomte 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.



«Leirtun» stod ferdig seint i desember 2023 og er klare til å nyttast i 2024.

Også resultat av strategisamling - halvanna år etter var prosjektet realisert.

BKE hadde her ei tomt godt plassert i sentrum, som fekk plass til 3 nye bustadar med hhv. 2 soverom, 3 soverom og 4 soverom med loftsstove.

Uteområdet er godt utnytta og så godt som vedlikehaldsfritt. Materialval i leilegheitene er velde ut frå vår erfaring og skal vera vedlikehaldsfrie i mange år.



NYE BUSTADAR UNDER PLANLEGGING

Prosjektet i Bekk er ein funksjonell og moderne 4 mans bustad. BKE håpar å kunne starte byggeprosessen i løpet av første halvår 2024. Byggetida er rekna til om lag 1 år.



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.

Oppgradering av 2 firemannsbustadar vart ferdigstilt i januar 2023. Det er gjort store og viktige miljømessige forbetringar som har gjort dei meir energieffektive.

Bustadane er etterisolerte og har fått ny kledning, nytt tak og vindauge. Det er også montert varmepumper i bustadane.



Dei siste åra har fleire av dei kommunale utleige bustadane fått installert varmepumper som gjer dei meir energieffektive og som reduserer leigetakar

MILJØFYRTÅRN

BKE vart sertifisert som Miljøfyrtårn i 2022 og har jobba aktivt med å tilfredsstille krava til ei Miljøfyrtårn bedrift også i 2023.



- 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 tilsette, seier dagleg leiar Ann-Kristin Ytreberg i Stiftinga Miljøfyrtårn.

NY FORVALTNINGSREVISJON VED DELOITTE I 2023

Kontrollutvalet tinga forvaltningsrevisjon av BKE i desember 2022 og den vart gjennomført og ferdig stilt i 2023. Rapporten skal handsamast politisk i 2024.

Deloitte har gjennomført ein forvaltningsrevisjon med eigarskapskontroll av BKE og Bømlo kommune.

Føremålet med revisjonen var å undersøkje og vurdere Bømlo kommune si eigarstyring av BKE. Vidare var det eit føremål å undersøkje om BKE har etablert tilfredsstillande system og rutinar for å sikre at selskapet driv i samsvar med regelverk, eigne vedtekter og kommunale vedtak og føringar.

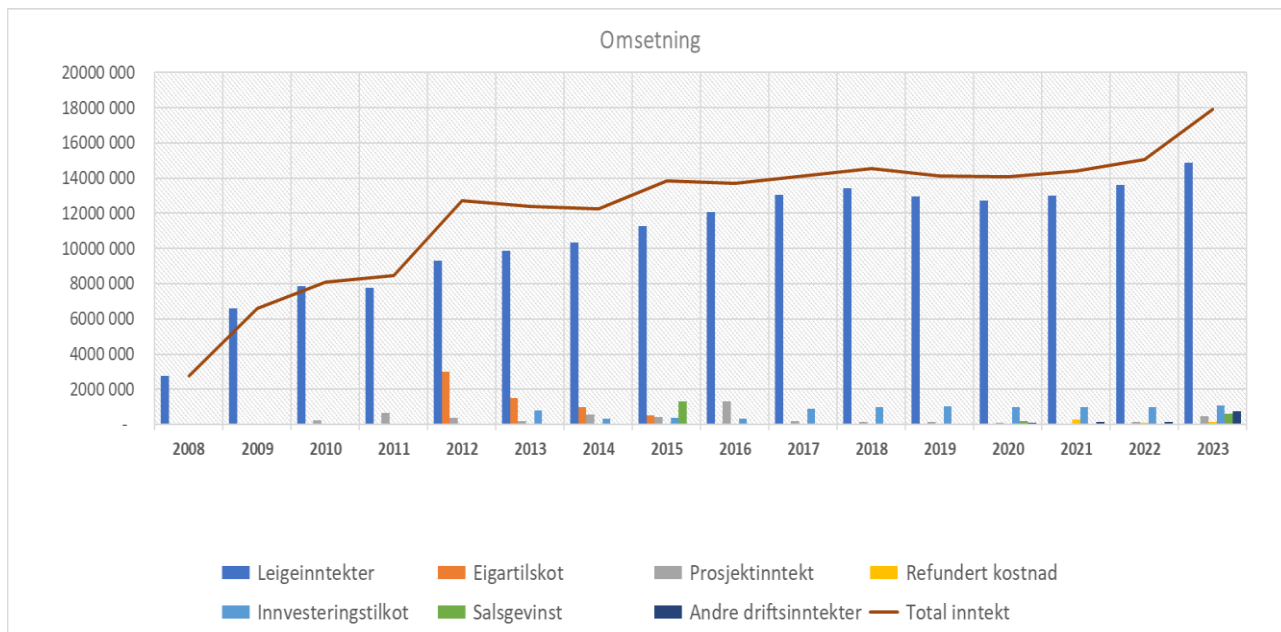
Forvaltningsrevisjon med eigarskapskontroll | Bømlo
kommune

Bømlo kommunale eigedomsselskap AS

Oktober 2023

ØKONOMI/REKNESKAP

INNETEKTER OG OMSETNING



Oversikten viser BKE sine inntekter frå 2008 og fram til og med 2023. 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 7450 kroner.

Åreleg inntektsføring av investeringstilskot (lys blå søyle)

Inntektsført investeringstilskot i 2023 var kr 1 095 827. Denne inntektsføringa medfører ikkje auke i likviditeten, men reduserer langsiktig gjeld tilsvarande.

AVSKRIVINGAR PÅ BUSTADMASSEN VS AVDRAG LÅN I KLP

Desse to forholda heng tett saman – BKE har ingen av delene. Når det gjeld avskrivningar vart følgjande prinsippavklaring gjort av Deloitte ved stiftinga av BKE:

- Sett i eit langsiktig perspektiv vil marknadsverdien på bustadeigedomar ikkje gå ned, men oftast stige i verdi.
 - Bokførte verdiar på bustadeigedomar skal ikkje reduserast med årlege avskrivningar.
 - Føresetnaden er godt vedlikehald, og at naudsynte oppgraderingar vert utført.
- Dette er ei særskild viktig økonomisk og drifts-messig avklaring for BKE, og gjer at selskapet årleg sparar 4-5 mill. kroner i avskrivingskostnader.

Det betrar årleg driftsresultat tilsvarande, men har ingen effekt for likviditeten i selskapet.

- At BKE ikkje har avskrivningar på den ordinære bustadmassen må sjåast i samanheng med at lånet i KLP er avdragsfritt.

Dermed får ein BKE eit berekraftig resultat med tanke på den likvide situasjonen i selskapet:

Ingen utgift til avskrivning i rekneskapen – ingen likviditetsnedgang til avdrag i KLP - begge desse faktorane ville vore i storleiken omlag 4-5 mill. kroner årleg.

For BKE bidrar bortfall av begge desse faktorane til å unngå reell verdireduksjon på bustadmassen.

Grunna dette har selskapet økonomisk handlingsrom til å nytte store deler av husleigeinntektene til vedlikehald/oppgraderingar.

Slik er ein betre rusta til å oppretthalde verdiane bustadmassen representerer, framfor å redusere dei ved avskrivning og avdrag i KLP 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.)

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).

* (BKE refinansierte lånet i Kommunalbanken i 2023 og betalte i den samanheng ned 8,35 mill. kroner som eit ekstraordinært avdrag. BKE betalar avdrag på alle lån i Husbanken, om lag 1,3 mill. kroner årleg).

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 2023 er det gjort nedskrivning av to objekt med totalt 800 000 kr.

FØRESETNADER VED STIFTING AV BKE OG KONSEKVEN SAR FOR BØMLO KOMMUNE

2008 – Bømlo kommune oppretta BKE som eit heileigd kommunalt aksjeselskap, og selde alle kommunale bustadar til det nye kommunale selskapet.. BKE lånefinansierte 116,5 mill. kroner og betalte kommunen for eiedomane.

Dette gav kommunen ein salsgevinst på 81,3 MNOK der 12 MNOK vart tilbakeført til BKE i form av aksje- og eigenkapital. 69,5 MNOK var dermed ny kapital for kommunen og kunne bruke desse pengane til å finansiere andre prosjekt.

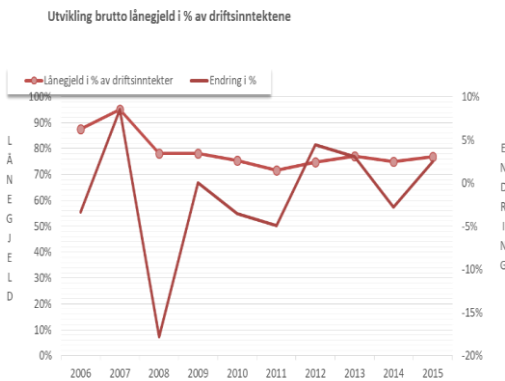
Dette har sjølvsgt ført til at kommunen i desse åra har spart store rente og avdragskostnader som elles ville vore ein utgiftspost dersom kommunen måtte låne eit tilsvarande beløp.

Årleg dreier det seg om mellom 4-5 mill. kroner alt etter rentenivå og med avskrivningar på 30 år. Akumulert sidan 2008 nær 70 mill. kroner. (Kommunar må betala minsteavdrag på alle sine lån, her ar aksjeselskap større fridom).

Takst frå 2008 under.

Graf under som er henta frå ei årsmelding hos Bømlo kommune og viser betydeleg nedgang i gjeld i 2008

BØMLO KOMMUNE								
UTLEIGEBUSTADER - 2008								
KATEGORISERING AV UTELEIGEOBJEKT								
SAMMENDRAG - ALLE BUSTADER								
DATO UTARBEIDET : 09.03.2008			SIST REVIDERT : 03.06.2008					
ANT. BUST.	TYPE BØLIG	STORL. KVM.	HUSLEIGE PR. MND TAKST	HUSLEIGE PR. ÅR TAKST	TEKN. VERDI	SALS. VERDI	REKNES./ BOKF. VERDI	DIFF. SALS. BOKF.
57	Trygdebustader - Eldre	3 301	266 438	3 197 256	65 331 850	50 950 000	17 956 492	(32 993 508)
25	Bustader - PU	1 559	118 629	1 424 328	29 220 000	25 350 000	11 242 830	(14 107 170)
9	Flykningebustader	980	48 500	582 000	15 010 000	12 050 000	2 582 046	(9 467 954)
32	Andre bustader	2 598	155 737	1 868 844	33 037 750	28 000 000	3 186 666	(24 813 334)
123	SUM TOTALT	8 438	589 304	7 072 428	142 599 600	116 350 000	34 968 034	(81 381 966)



UTVIKLING I EIGENKAPITAL OG DRIFTSRESULTAT

Dei første driftsåra hadde BKE svært høge utgifter som i hovudsak var kytta opp til renteutgifter på lånet selskapet tok opp ved stiftinga og kjøp av kommunen sine buststadar.

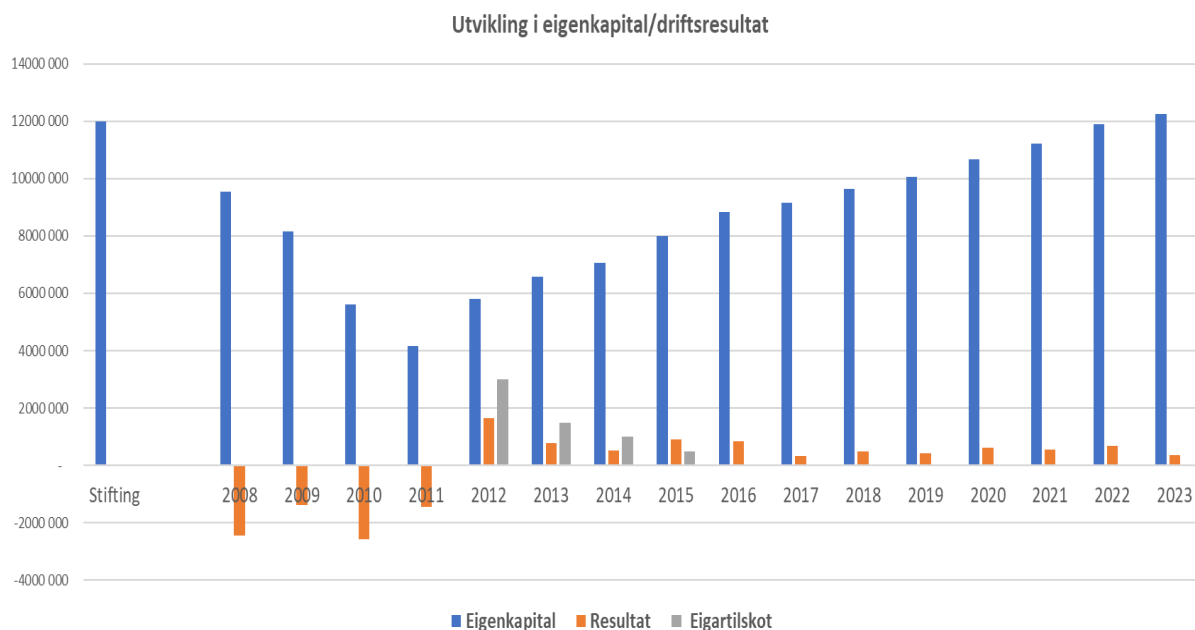
Leigeinntektene var i utgangspunktet låge og dekkja ikkje inn kostnadane selskapet hadde. Dette førte til negativt driftsresultat og svekka eigenkapital.

Dei første åra hadde BKE ingen tilsette, men kjøpte alle tenester eksternt eller internt hos Bømlo kommune.

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

- Deloitte rapporten frå 2011 konkluderte med at eigar Bømlo kommune måtte styrka eigenkapitalen i selskapet med 15 mill. kroner over 5 år. Dette vart grunngjeve med at BKE hadde kjøpt den kommunale bustadmassen til ein svært høg pris, og at kommunen hadde ei stor økonomisk føremon ved å sjølv spare inn store rente og avdragskostnader som følgje av kapitalen BKE hadde tilført kommunen.
- 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 mål-retta 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.



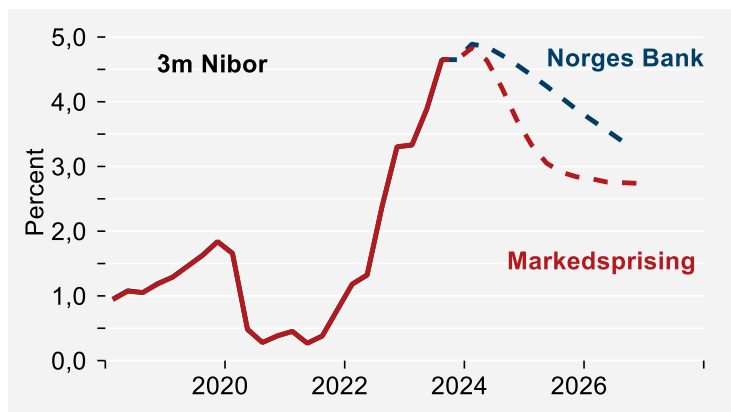
Grafen under viser ei svært positiv utvikling i eigenkapital og driftsresultat. Sidan 2012 har BKE gått med overskot og snudd trenden frå dei første driftsåra. Ved stifting av BKE var eigenkapitalen 12 mill. kroner.

I 2023 er eigenkapitalen 12,25 mill. kroner og for første gong er det høgare eigenkapital enn ved stifting av selskapet.

AUKA RENTENIVÅ – HØGE FINANSKOSTNADER

Dei siste åra har rentenivået auka igjen. Det høge rentenivået har stor innverknad på selskapet sine finanskostnader og vera ei utfordring med tanke på balanse i utgifter og inntekter.

I 2023 har BKE likevel klart å dekke inn dei auka kostnadane med ekstraordinære inntekter, samt innsparingar på ulike driftskostnader.

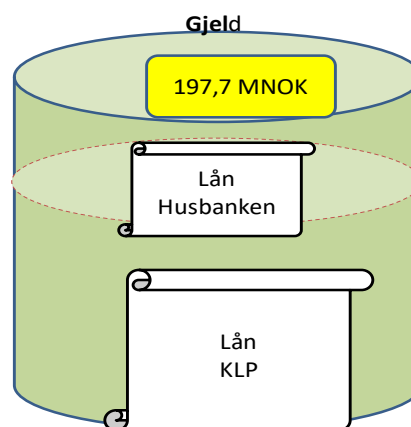


LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG

BKE har lån i KLP og i Husbanken. Totalt 197,7 mill. kroner.

Gjennomsnittrenta for alle lån (inkl. fastrenteavtalar/swap) var 4,51 % (3,34 % pr 31.12.22 og 1,549 % pr. 31.12.21)

Långjevar	Volum 31.12.23	Andel
KLP	148	0,75
Husbanken	50	0,25
(tal i mill.)	198	1



Lån i Husbanken

Dei aller fleste låna i Husbanken har pr. 31.12.23 fastrente med ulik bindingstid.

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.

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 KLP

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

Bømlo kommune garanterer for lånet i KLP med sjølvskuldnar garanti. Lånet vart refinansiert i 2023 og KLP vann anbudet. I samband med overgang frå Kommunalbanken til KLP vart det betalt eit avdrag på 8,35 mill. kroner.

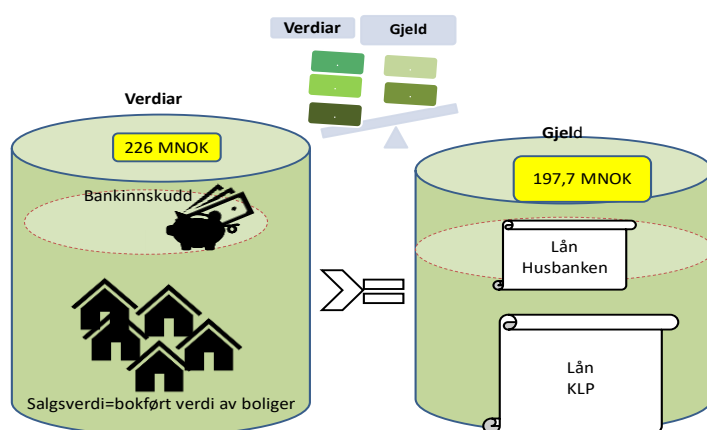
Til dømes er bustadeigedomane som vart kjøpt frå Bømlo kommune i 2008 finansiert med lån i KLP. Ingen bank har difor pant i desse eigedomane, og kommunen har såleis svært god «sikkerheit» for at garantien ein stiller ikkje vil bli utløyst.

Lånet i KLP er avdragsfritt i 5 nye år (til 2028). Selskapet har såleis gode føresetnader for å ha til 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 KLP.

(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.)

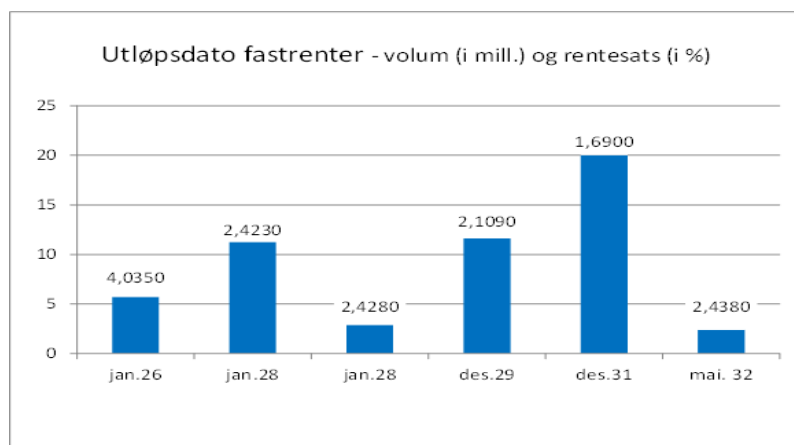


Viktig: Selskapet sine verdiar knytta til bustadmassen og bankinnskot er høgare enn gjelda i KLP og Husbanken.

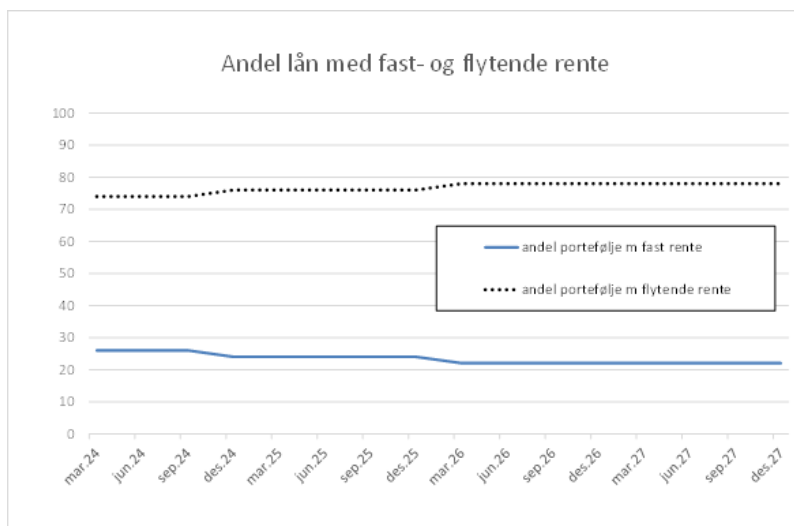
STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR

Selskapet sin strategi for bruk av rentesikringar er i samsvar med Bømlo kommune sitt finansreglement. Minimumsgrensa for fastrenteandelar er ifølge finansreglementet 25 %. Rentesikringar vert nytta for å skape føreseielege rammer og stabilitet i kontantstrømmen knyta til renteutgifter.

BKE sine fastrenteopposisjonar utgjer 27 % av den samla låne massen, og er etablert ved bruk av ordinære fastrentelån i Husbanken, i tillegg til ein renteswap på 20 MNOK.



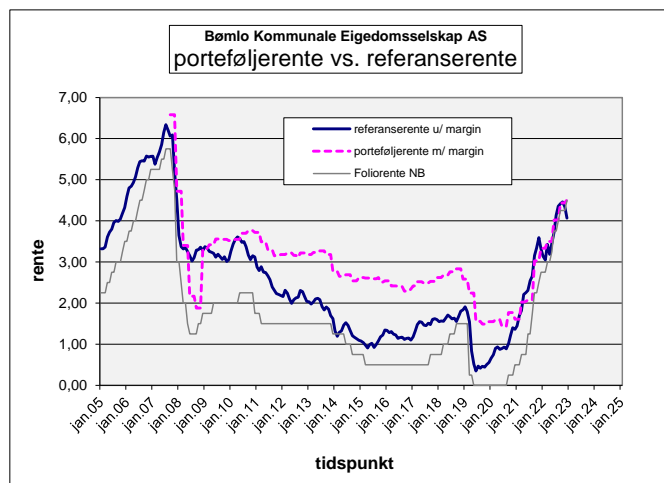
Grafen under viser andel lån med fast og flyande rente og utviklinga framover om ikkje nye rentesikringar vert etablerte:



SAMANLIKNING AV RENTEUTGIFTER (BENCHMARKING)

Gjennomsnittrenta i låne-porteføljen vert samanlikna med ei referanserente som er samansett av flytande rente (3M nibor) og fast rente (4-års swaprente).

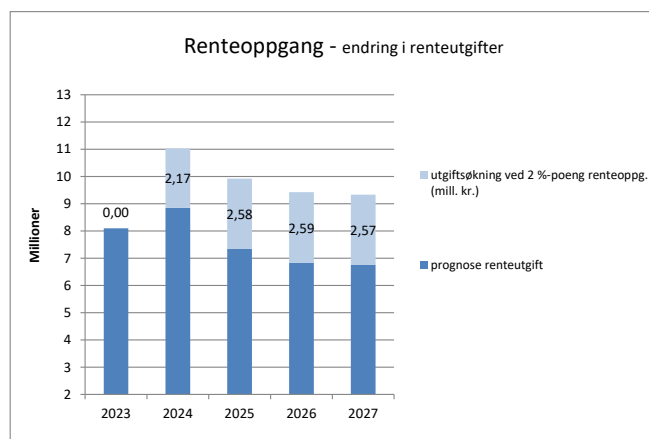
Dei to faktorane er gitt ei vekt på hhv. 34 % og 66 %. Referanserenta inneheld ikkje marginpåslag, slik lånerenta gjer. Porteføljerenta, referanserenta og styringsrenta i Norges Bank er vist i grafen:



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. sjølvfinansierende lån). Det er ikkje tatt høgde for dette i berekninga ovanfor.

VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO

Selskapet vurderer fortløpende 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 låneoptak.

NØKKELRAPPORT LÅNEPORTEFØLJEN

Avviksanalyse låneporteføljen - nøkkeltallsrapport.				
Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS				
Rapport "Nå" :	IMM desember 2023			
Rapport "Forrige" :	IMM september 2023			
Sammensetning av passiva:	Nå	Forrige	Krav/limit	
			B. kommune	
Andel lån med fast rente:	27 %	27 %	Minimum	25 %
Andel lån med flytende rente:	73 %	73 %	Minimum	25 %
herav rentesikret for resten av 2024	0 %	0 %		
herav rentesikret for 2025	0 %	0 %		
Gjennomsnittlig durasjon i ant år:	1,52	1,58	Min.-/makskrav:	0-5 år
Gjennomsnittlig rentefølsomhet i %:	1,47	1,51		
Andel største enkeltlån i porteføljen:	19 %	19 %	Maksimalgrense:	25 %
Gjennomsnittlig porteføljerente:	4,510 %	4,434 %		
Anslag renteutgift 2023 (mill. kroner)	8,10	8,17	Budsj. renteutg.	
Anslag renteutgift 2024 (mill. kroner)	8,85	9,70		
Innløsningsverdi renteswapper og lån (i prosent). Negativ verdi kommer i tillegg til pari kurs, mens positiv verdi kommer til fradrag til pari kurs.	1,7 %	2,9 %		
Innløsningsverdi renteswapper og lån (i mill kroner). Negativ verdi kommer i tillegg til pål. gjeld, mens positiv verdi kommer til fradrag til pålydende gjeld	3,4	5,9		
Innløsningsverdi FRA-sikring (mill. kr)	0	0		
Gjennomsnittlig løpetid alle lån (år)	29,9	30,1		
Lån som skal refinansieres innen 1 år (mill kroner)	0	0	Maksgrense	20 %

Kommentar til "vesentlige markedsendringer":
Norges Bank signaliserer med rentehevingen i desember at rentetoppen mest trolig er nådd.

INVESTERINGSTILSKOT OG LANGSIKTIG GJELD

BKE har t.o.m. 2022 kunne søke om investeringstilskot frå Husbanken dersom selskapet kjøper bustadar i markanden eller bygger nye bustadar.

Investeringstilskotet vert bokført som langsiktig gjeld og inntektsført over 20 år. For tilskot frå 2020 er nedskrivingstida 30 år.

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

Langsiktig gjeld knytt til investeringstilskot 14,5 mill. kroner.

Investeringstilskot er diverre avvika frå 2023. Dermed vil alle nye bustadar måtte finansierast med kun lån, noko som vil vera utfordrande med tanke på høgt rentenivå.

Dette gjeld t.d. dei 3 bustadane i «Leirtun» og det komande prosjektet i Bekk. Her var det tilskot på tidspunktet prosjekta vart planlagt og lagt ut på anbod som totalentreprise.

«Over natta» ved inngang til 2023 vart alle slike tilskot fjerna for alle kommunar – og BKE fekk ikkje medhald i klageprosessen som vart gjort i samband med dette.

Håpet er at tilskotet skal bli gjeninnført på sikt, men pr. d.d. er det ikkje noko som tyder på det, til tross av store protestar frå eit samla kommune Noreg.

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 næringsseigedomen.

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).

LIKVIDITET

Likviditeten har vore tilfredsstillande i 2023.

Det høge rentenivået og dermed høge finanskostnader vil bli utfordrande for likviditeten i BKE i åra framover. Dette vil vera eit fokus område i 2024.

BKE nyttar eigen ledig likviditet til byggjelån, dette sparar selskapet for uforholdsmessig høge utgifter til renter i byggeprosessen.

BKE får høge innskotsrenter på ledig likviditet. Det er difor win-win for BKE å ha ein likviditetsreserve slik at selskapet framleis har eit handlingsrom som gjer at drifta i selskapet er optimal.

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 2023.

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	17 902 480	NOK
Driftskostnad	11 246 305	NOK
Driftsresultat	6 656 175	NOK
Finanskostnader	7 958 181	NOK
Finansinntekter	1 648 086	NOK
Overskot	346 080	NOK

Årsoppgjeret viser eit overskot på kr 346 080, som styret foreslår vert avsett til dekning av tidlegare udekka tap.

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

VIDARE DRIFT I 2024

Rekneskapen for 2023 er gjort opp under føresetnad av vidare drift av selskapet.

Styret har ikkje registrert hendingar eller avvik i selskapet sin driftssituasjon så langt i 2024 som har vesentleg negativ tyding for selskapet si drift.



REKNESKAP - 2023

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

Driftsinntekter		2023	2022
Salsinntekter		891 136	269 807
Anna driftsinntekt	1	17 011 343	14 772 775
Sum driftsinntekter		17 902 480	15 042 582

Driftskostnader			
Varekostnad		2 535 603	2 532 646
Lønnskostnad	2	4 140 660	3 973 232
Avskrivning på varige driftsmidler	3	471 159	492 311
Nedskrivning på varige driftsmidler	3	800 000	500 000
Annan driftskostnad	2	3 298 883	3 201 162
Sum driftskostnader		11 246 305	10 699 351

DRIFTSRESULTAT **6 656 175** **4 343 231**

FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Finansinntekter			
Anna renteinntekt		1 631 264	800 044
Anna finansinntekt		16 822	55 875
Sum finansinntekter		1 648 086	855 919

Finanskostnader			
Anna rentekostnad		7 958 181	4 536 229
Sum finanskostnader		7 958 181	4 536 229

NETTO FINANSPOSTER **- 6 310 095** **-3 680 310**

ORDINERT RES. FØR SKATTEKOSTNAD **346 080** **662 921**

Skattekostnad på ordinært resultat 0 0

ORDINÆRT RESULTAT **346 080** **662 921**

ÅRSRESULTAT **346 080** **662 921**

OVERF. OG DISPONERINGAR

Annan egenkapital	4	233 408	0
Framføring av udekka tap	4	112 672	662 921
SUM OVERF. OG DISP.		346 080	662 921

EIGENDELAR**ANLEGGSMIDLAR****Varige driftsmidlar**

		2023	2022
Tomtar, bygningar og anna fast eigedom	3	209 869 382	197 675 232
Maskiner og anlegg	3	383 440	425 270
Driftslausøyre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 721 133	1 780 883
Sum varige driftsmidlar		211 973 955	199 881 386

Finansielle anleggsmidlar

Andre langsiktige fordringar		41 334	33 551
Sum finansielle anleggsmidlar		41 334	33 551

SUM ANLEGGSMIDLAR

212 015 289	199 914 937
--------------------	--------------------

OMLØPSMIDLER

Fordringar

Kundefordringar		212 817	39 841
Andre kortsiktige fordringar		181 978	387 544
Sum fordringar		394 795	427 384

Bankinnskot, kontantar o.l.

		16 874 121	38 821 177
--	--	------------	------------

SUM OMLØPSMIDLER		17 268 916	39 248 561
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIGENDELAR

229 284 205	239 163 498
--------------------	--------------------

EIGENKAPITAL OG GJELD**EIGENKAPITAL****Innskote eigenkapital**

		2023	2022
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

Annan eigenkapital	4	233 408	0
Udekka tap	4	0	-112 672
Sum opptent eigenkapital		233 408	-112 672

SUM EIGENKAPITAL

12 233 408	11 887 328
-------------------	-------------------

GJELD**LANGSIKTIG GJELD****Anna langsiktig gjeld**

Gjeld til kredittinstitusjonar	5	197 687 254	207 347 996
Anna langsiktig gjeld (invest. tilskot)	1	14 471 523	15 567 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		212 158 777	222 915 346

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 856 955	943 659
Skuldig offentlege avgifter		345 652	316 162
Anna kortsiktig gjeld		2 689 411	3 101 002
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 892 019	4 360 822

SUM GJELD

217 050 796	227 276 168
--------------------	--------------------

SUM EIGENKAPITAL OG GJELD

229 284 204	239 163 496
--------------------	--------------------

NOTAR – 2023

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 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 17 902 480 utgjer den skattepliktige delen kr 779 300 i 2023.

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 mottatt frå 2020 vert årleg inntektsført med 3.3 % i 30 år, første gong i påfølgjande år etter tilskotet er motteke. Årleg inntektsføring i 2023 er ført under andre driftsinntekter med kr 1 095 827. Gjenståande tilskot til inntektsføring er oppført under langsiktig gjeld med kr 14 471 523.

NOTE 2 – LØN OG GODTGJERDSLER

Lønnskostnader	2023	2022
Lønningar	2 902 063	2 920 777
Folketrygdavgift	374 001	376 055
Andre ytingar inkludert styrehonorar	864 596	676 400
Avsatt lønnskostnad vedr utvikling og klargjering av prosjekt tidlegare år		
Totale lønnskostnader	4 140 660	3 973 232

Antal årsverk utført av ansatte	4
Styrehonorar	215 600

Kostnadsført revisjonshonorar i 2023 39 725
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 2023 er premien kr 547 154.

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 800 000.

<i>Note 3 - Varige driftsmidlar</i>	Fast inventar bustadar og leigde bygg, anna driftsm.							
Kostpris og ordinære avskr.	Bilar	Anlegg u/ utføring	Bustader	Andre bygg	Tomter	Lager	Totalt	
Kostpris 1.1	673 800	2 965 412	10 683 686	185 419 372	8 639 458	1 494 860	210 162 000	
+ tilgang i året		187 275	8 652 314	7 499 139			16 338 728	
- avgang i året				2 975 000			2 975 000	
Kostpris 31.12	673 800	3 152 687	19 336 000	189 943 511	8 639 458	1 494 860	223 525 728	
Akk.av-og nedskrivningar 1.1	166 200	1 266 850	0	7 446 741	1 372 273	0	10 280 606	
+ årets avskrivning	100 200	188 656			172 789		471 158	
+ årets nedskrivning		800 000				0	800 000	
Akk.av-og nedskrivningar 31.12	266 400	2 255 506	0	7 446 741	1 545 062	0	11 551 764	
Rekneskapsmessig bokført verdi 31.12	407 400	897 181	19 336 000	182 496 770	7 094 396	1 494 860	211 973 960	
% 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	Udekket tap	Anna egenkapital	Sum
Pr 01.01	4 000 000	8 000 000	-112 672		11 887 328
Overskot i år			112 672	233 408	346 080
Pr.31.12	4 000 000	8 000 000		233 408	12 233 408

NOTE 5 – AVDRAGSPLAN LANGSIKTIG GJELD

	2024	2025	2026	2027	2028	etter 2028
Avdragsplan for selskapet sine lån:	1 229 988	1 316 543	1 351 424	1 387 954	3 016 410	189 384 935

Bømlo kommune har stilt garanti med ein avdragsfri periode fram til 2028 for låna i Kommunalbanken.

NOTE 6 – REKNESKAPSMESSIG HANDSAMING AV SKATT OG UTSETT SKATT

Betalbar skatt	2022	2022
Resultat før skattekostnad (*)	- 100 725	-5 268
Permanente forskjellar	0	
Endring midlertidige tidsforskjellar	-18 560	-26 630
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	-119 285	-31 898
Skattekostnad		
Betalbar skatt i år	0	0
Skattekostnad	0	0
Framførbart skattemessig underskot	-5 683 917	-5 564 632

Utsatt skattefordel vert ikkje rekneskapsført.

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

ÅRSMELDING 2023



BREMNES, 25.04.2024

STYRET OG LEING 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 2023, 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 avviklet.

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 regnskapsestimatene 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 rettvissende 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, 30.april 2024
Deloitte AS

Else Holst-Larsen
Statsautorisert revisor

