

ÅRSMELDING 2024

BØMLO **KOMMUNALE**
EIGEDOMSSELSKAP AS



UTVIKLING OG DRIFT AV **KOMMUNAL EIGEDOM**

www.bke.no

Innhald

VEDTEKTER BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP	3
VERDIAR	4
SELSKAPET BKE	4
BUSTADSOSIALT ARBEID I BØMLO KOMMUNE.....	5
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 PERIODEN 2022-2024.....	17
MILJØTILTAK – OPPGRADERINGAR.....	19
ENERGITILTAK MED 50 % FINANSIERING FRÅ HUSBANKEN	19
MILJØFYRTÅRN.....	20
FORVALTNINGSREVISJON VED DELOITTE	20
INNTEKTER OG OMSETNING	21
AVSKRIVINGAR PÅ BUSTADMASSEN VS AVDRAG LÅN I KLP	22
NEDSKRIVING AV VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR.....	22
FØRESETNADER V STIFTING AV BKE OG KONSEKVENSAER FOR BØMLO KOMMUNE	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 2025	32
REKNESKAP - 2024	33

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

§ 4 SELSKAPET SIN AKSJEKAPITAL.

- Selskapet sin aksjekapital er kr. 4 000 000.
- Kvar aksje sitt pålydande er kr. 100 000.
- Aksjekapitalen er fordelt på 40 aksjar.
- Selskapet er eit heileigdkommunalt 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 halvparten 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:
 - Godkjenning av årsmelding, årsrekneskap og revisjonsmelding.
 - Disponering av overskot eller dekning av underskot.
 - Val av styre i samsvar med § 6.
 - Fastsetjing av godtgjersle til styret og revisor.
 - Andre saker som etter lov eller vedtekter høyrer inn under generalforsamlinga.
- Kunngjering til aksjonærane om generalforsamling skjer ikkje i offentlege publikasjonar.
- Årsrekneskapen, årsmelding og revisjonsmelding skal sendast ut seinast 2 – to – veker før generalforsamlinga.
- Alle saker som ein aksjonær ønskjer tatt opp i ordinær generalforsamling skal vera skriftleg og sendt styret innan 3 – tre – veker før generalforsamling.
- Alle dokument som skal leggjast fram på generalforsamlinga, skal i varslingsperioden vera utlagt på selskapet sitt kontor.

§ 10 VEDTEKTSENDRING.

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

§ 11 OPPLØYSING AV BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSSELKAP AS.

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

§ 12 GENERELT.

- Aksjelova sine reglar gjeld i den utstrekning ikkje anna er fastsett i vedtektene. Vedtektene skal til ei kvar tid vera i samsvar med hovudavtalen mellom Bømlo kommune og Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS. Ved avvik gjeld hovudavtalen.
- Selskapet sine vedtekter er godkjent av Bømlo kommunestyre 16. juni 2008.
- Selskapet sine vedtekter er vedtatt på konstituerande generalforsamling 27. juni 2008.
- Selskapet sine vedtekter er endra på ekstraordinær generalforsamling 21. februar 2012
- Selskapet sine vedtekter er 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. 31.12.2024 ein eigedomsmasse på 156 bustadar, 1 næringseigedom og tomtar. Verdien på selskapet sine eigendelar og bankinnskot er 263 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. 31.12.2024:

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. 156 utleigebustadar som er eigde/disponert 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 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 Bømlø kommune.

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

Fokusområde:

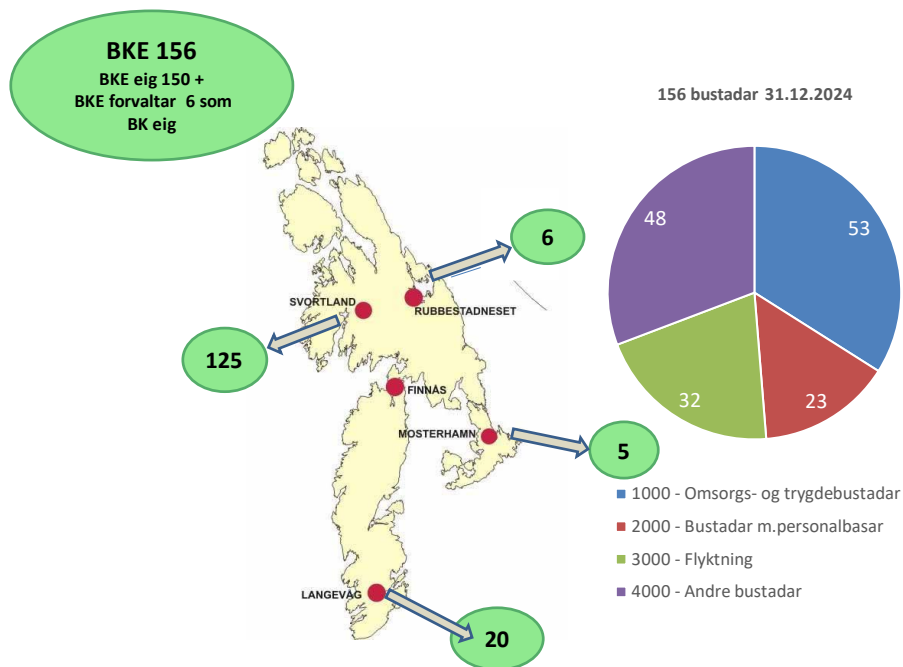
- ✓ god kostnadskontroll og økonomistyring
- ✓ god oppfølging av leigeforholdet og å ha fornøgde leietakar
- ✓ godt vedlikehald av bustadmassen
- ✓ gradvis fornying og oppgradering av bustadmassen
- ✓ miljøvenlege løysingar
- ✓ god brannsikring og årskontrollar
- ✓ fremje samhandling på tvers av tenestene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

BUSTADMASSEN

BKE eig og forvaltar for tida 156 bustadar, samt eig ein større næringseigedom i Hollundsdalen som er tilhaldsstad for kommunen si drifts- og samferdsleavdeling. Den samla verdien på bygningar, tomtar, og annan fast eigedom var ved utgangen av 2024 212 mill. kroner.

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

Kartet illustrerer 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 156 kommunale bustadar i si eige/forvaltning.

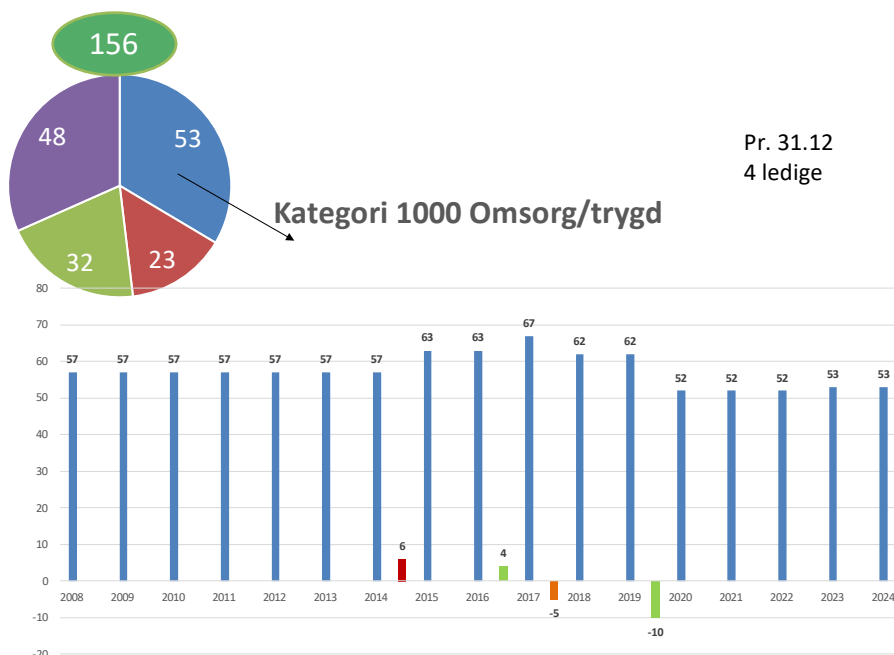
Når BKE bygger nye bustadar, har ein mogelegheit å påverke materialval og gjere seg bruk av erfaringar slik at ein får mindre vedlikehaldskostnader.

Dei siste åra har BKE i eigen regi bygd 25 nye kommunale bustader, 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. Finanskostnadane og kostnadsbiletet er dermed eit heilt anna no ved nykjøp/nybygg. Det er å håpe at dette tilskotet vert gjeninnført, då dette var eit svært nyttig virkemiddel for kommunane og kommunaleselskap.

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



I 2014 vart det bygd 6 nye bueiningar på Søre Bømlo i samband med oppgradering og nybygg av sjukeheimen, desse forvaltar BKE, men kommunen eig dei. Moster Alderspensionat vart lagt ned i 2019 og 10 bueiningar vart avvikla, då det på dette tidspunktet berre var bebuarar i 2 av leilegheitene.

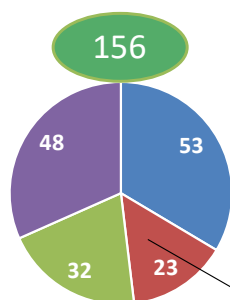
I Bremnes området er det 33 omsorgsbustader. Ingen av dei var ledige ved årsskiftet.

På Søre-Bømlo er det totalt 20 omsorgsbustader. 4 av desse var ledige ved årsskiftet.

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.

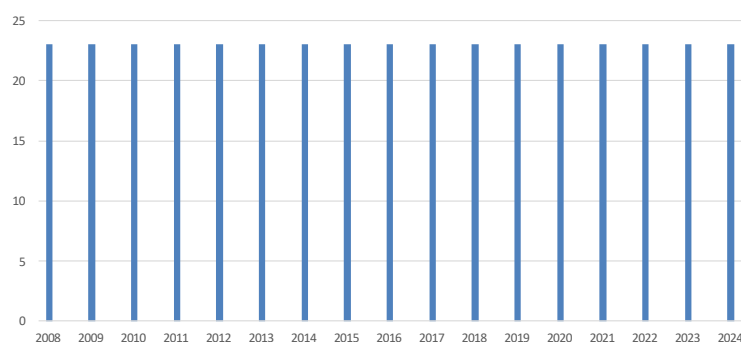


Kategori 2000 - Bustadar i tilknytning til bufellesskap med personalbasar -23
bueiningar. 4 av desse er ledige ved årskiftet.



Pr. 31.12
1 ledig

**Kategori 2000 - bustadar
m.personalbasar**

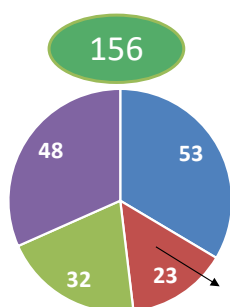


Leigetakarane i bustadar med personalbasar har stort sett budd mange år i desse bustadane. Etter kvart som eldre leigetakarar fell frå, kan det vera utfordrande å få inn nye leigetakarar. Dette gjer at en må tenka nytt, og sjå om det er andre brukar grupper som kan nytte desse bustadane dersom dei vert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

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

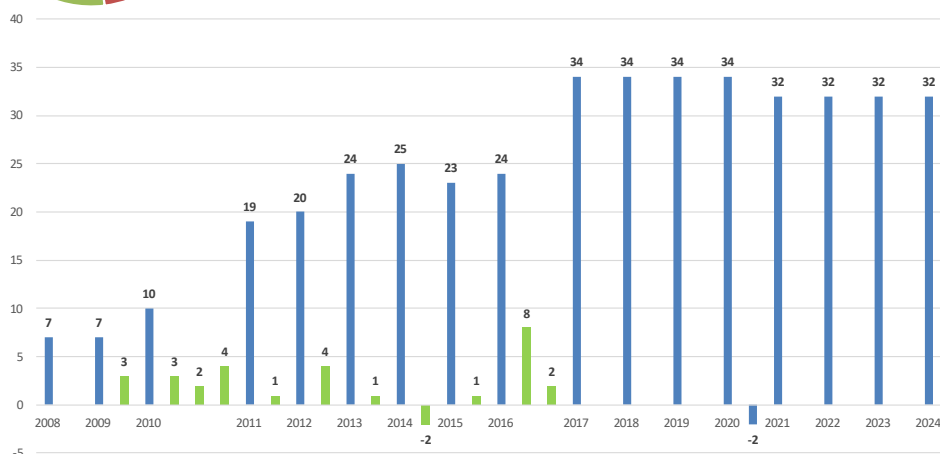


Kategori 3000 – Flyktningbustadar - 32 bustadar. Alle er leigt ut ved årsskiftet.



Pr. 31.12
0 ledige

Kategori 3000 - flyktningbustadar

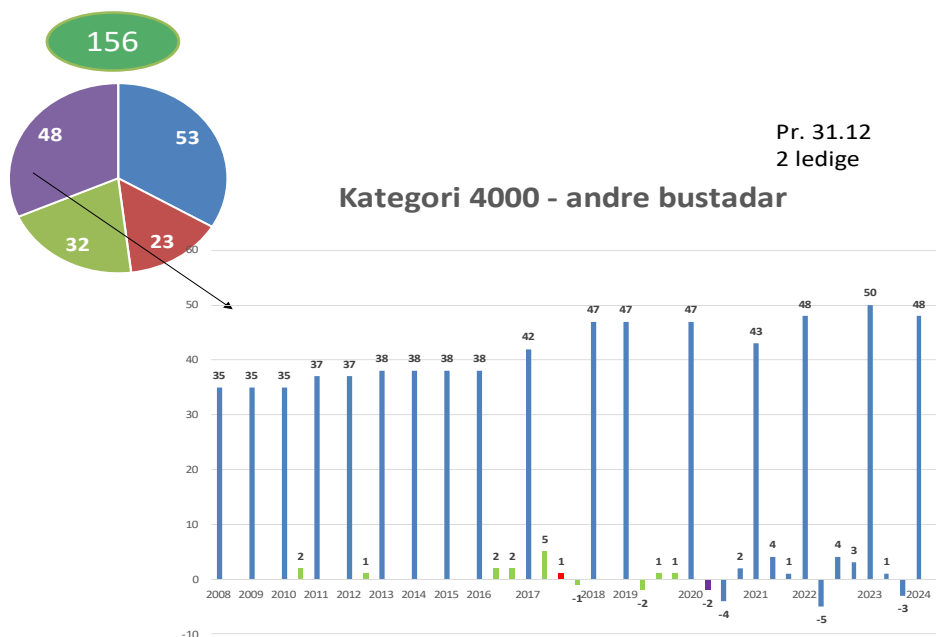


Det har vore ein stor auke i bueiningar innan denne kategorien, frå 7 bueiningar i 2008 til 32 i 2024, og den kategorien som har auka mest.

Bømlo kommune har dei siste åra tatt i mot mange flyktningar og den store auken dei siste åra er ein konsekvens av t.d. krigen i Ukraina. NAV flyktning får tips frå private som leiger ut bustadar, og mange flyktningar leiger i den private marknaden.



Kategori 4000 «Andre bustadar» utgjør den nest største «kaka» i oversikten med 48 bueiningar ved årsskiftet.



I 2024 har BKE seldt ein tomannsbustad og overtatt/kjøpt 1 bueining i Storavatnet burettslag frå kommunen. Bustaden på Finnås er i tatt ut av oversikten då den ikkje er eigna for utleige. BKE avventar beskjed frå kommunen om korleis eventuelle bindingar til burettslaget skal løysast no når kommunen ikkje lenger har tildelingsrett, før BKE evt. kan rive eller selje.

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 gamalt og kjøpe/bygge nytt. Dei seinaste åra er det bygd og kjøpt fleire bustadar som er i denne kategorien, fleir av desse vert nytta til flyktningbustadar.

Kommunen har meldt inn behov for fleire mindre og «robuste» bustadar. Dette vil vera eit fokus område framover for BKE.



VEDLIKEHALD OG FØREBYGGING AV SKADER

BKE gjennomfører kvart år kontroll av alle bustadar etter ei utarbeida sjekkliste 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 2024 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. Leietakarane 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 leietakar, eller leiger inn kommunen si driftsavdeling til den type oppgåver.

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

Feil bruk av bustaden kan medføre fuktig innneklima, 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 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 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



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

Energimerking: Alle bustadar er i løpet av 2024 vurdert og energikartlagt etter Enova sin standard.

Radon: Hausten 2024 vart det plassert ut radonmålarar i alle bustadar – svaret skal lesast av og analyserast 1. halvdel 2025

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.

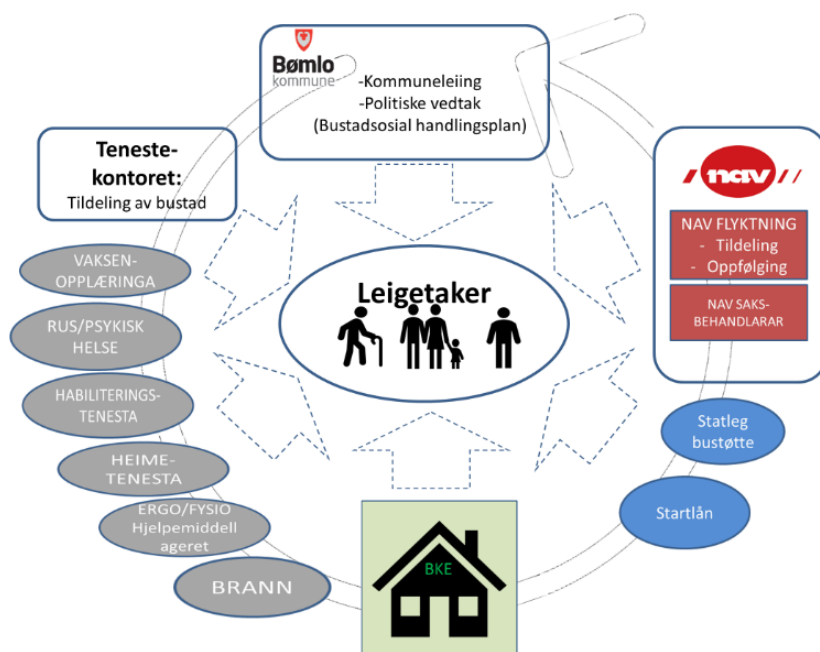
SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE

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.



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

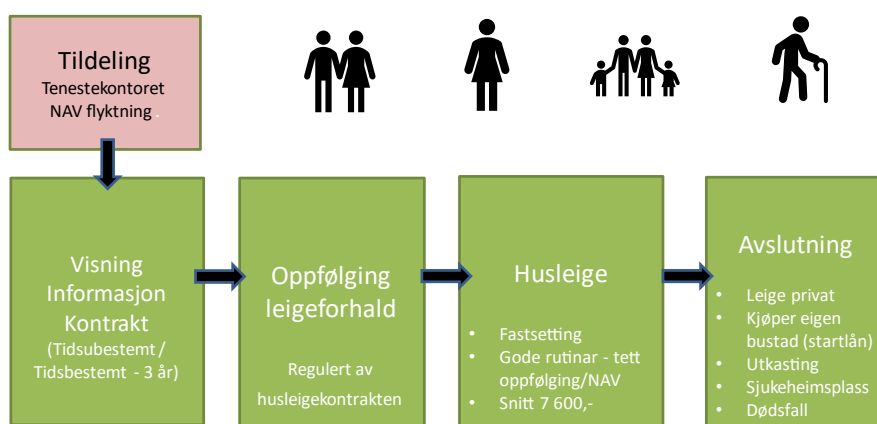
Illustrasjonen viser at ein leigetakar i kommunal bustad, uansett kategori, kan ha mange kommunale einingar å forhalda seg til. Det er difor viktig at det er god kommunikasjon og samarbeid mellom tenestene i Bømlo kommune og BKE, innafor det handlingsrommet som er tilgjengeleg.

BKE, 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 2024 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.

Strategiplanen vart oppdatert 25.4.2024 der dei punkta som vart peika på i revisjonsrapporten frå Deloitte, er revidert og supplert slik at alle punkt er innfridd.

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 2024/2029

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 og ha fokus på selskapet sin egeinkapital
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. Vedlikehald: BKE skal skapa trygge og berekraftige heimar der me legg 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 leietakarane, og halde dei informerte om vedlikehaldsarbeid
 - Å sikre kontinuerleg forbetring
6. BKE skal ha rett kapasitet på bustadmassen som sikrar ein tenleg bustadmasse tilpassa behova til Bømlo kommune sine brukagrupper
7. BKE skal nytta berekraftige miljøløysingar. BKE skal vektlegge dette i alle vurderingar av tiltak/fornyng contra nybygg

NYBYGDE BUSTADAR PERIODEN 2022-2024

4 nye bustadar – «Lagerhaugen»



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 var 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.



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 er eksempel på dette. 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 vindaug. 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 sin straumrekning.

ENERGITILTAK MED 50 % FINANSIERING FRÅ HUSBANKEN

I juni 2024 vart det opna for at kommunar kunne søke om støtte til energitiltak i kommunalt eigde bustadar. Husbanken gjev tilskot tilsvarende 50 % av kostnadane til å etterisolere, skifte kledning, tak og vindaug.

BKE har søkt og fått støtte til fleire store prosjekt der arbeidet var starta oppi 2024 og som skal gjennomførast/slutførast i løpet av 2025. Dette vil bidra til at bustadane vert oppgraderte for halve kostnaden, og framstå i langt betre stand enn før, og ikkje minst meir miljøvenlege og energieffektive. Dette vil bidra til betre trivsel samt, bidra til at leigetakarane våre vil få vesentleg reduserte energikostnader og dermed betre økonomi.

Arbeidet er godt i gang – her frå ein firemannsbustad.



MILJØFYRTÅRN

BKE vart sertifisert som Miljøfyrtårn i 2022 og har jobba aktivt med å tilfredsstille krava også i 2024.

- 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.

FORVALTNINGSREVISJON VED DELOITTE

Forvaltningsrevisjon med eigarskapskontroll | Bømlo kommune

Bømlo kommunale eigedomsselskap AS

Oktober 2023

Kontrollutvalet tinga forvaltningsrevisjon av BKE i desember 2022, den vart ferdig stilt i 2023. Rapporten vart handsama politisk i 2024.

Føremålet med revisjonen var å undersøkje og vurdere Bømlo kommune si eigarstyring av BKE.

Vidare var det eit føremål å undersøkje om BKE hadde etablert tilfredsstillande system og rutinar for å sikre at selskapet driv i samsvar med regelverk, eigne vedtekter og kommunale vedtak og føringar.

Styret meiner rapporten i det store og heile gjev eit godt og utfyllande bilete av dei kriteria som er vektlagt for BKE sitt vedkommande.

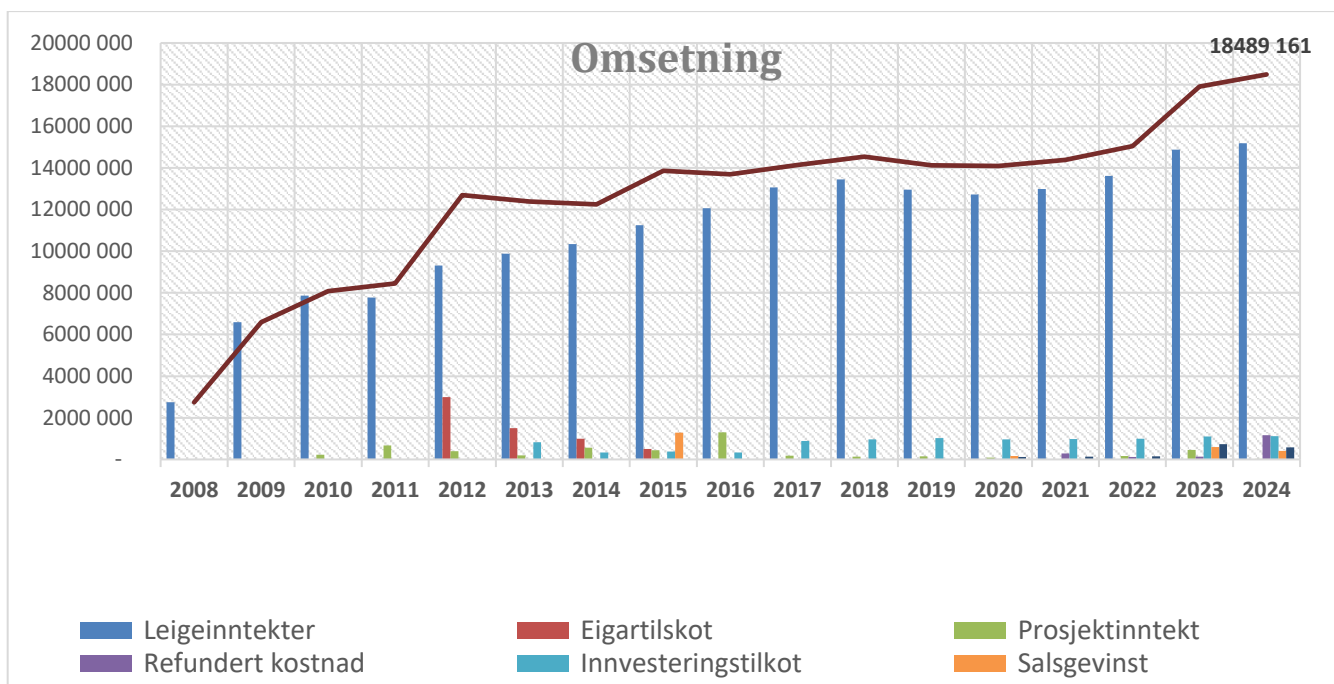
Hovudkonklusjonen var at BKE har tilstrekkelege rutinar for drift og økonomistyring. Rapporten viser også at Bømlo kommune og BKE har eit godt samarbeid både i det praktiske og i det overordna arbeidet. Slik opplever BKE det òg.

BKE vert drifta utan nokon form for økonomisk bidrag frå Bømlo kommune som eigar. Styret er einige i revisjonen si anbefaling til eigar, å saman med BKE vurdere kva tiltak som er naudsynt for å sikre tilfredsstillande økonomi framover. Kommunen er også oppmoda om å ha ein klar og tydeleg eigarstrategi for selskapet, og ynsker at kommunen tydeleggjera sitt behov for bustadar framover.

BKE har oppdatert strategiplanen og tydeleggjort målsetningane for vedlikehald i ein eigen vedlikehaldsstrategi, i samsvar med tilrådingar som kom fram i rapporten.

Styret ser fram til å utvikle selskapet vidare, i tråd med Bømlo kommune sin eigarstrategi.

INNETEKTER OG OMSETNING



Oversikten viser BKE sine inntekter frå 2008 og fram til og med 2024. Den brune streken viser selskapet sine totale inntekter pr år. I 2024 var desse om lag 18,5 mill. kr.

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 8200 kroner.

Åreleg inntektsføring av investeringstilskot (lys blå søyle)

Inntektsført investeringstilskot i 2024 var kr 1 116 893. 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 avdragsfri periode fram til 2028 på ein stor del av låna i KLP. 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 dei fleste låna i KLP er avdragsfrie. (Bortsett frå nytt lån tatt opp i 2024 på 30 mill.kr – som skal nedbetalast over 30 år)

Dermed får BKE eit berekraftig resultat med tanke på den likvide situasjonen i selskapet: Spart kostnad med avskrivning i rekneskapen – tilsvarande spart likviditetsnedgang til avdrag i KLP

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. Det vart tatt opp eit lån på 30 mill. kroner i KLP i 2024 – på dette lånet er årlege avdrag 1 mill. kroner. BKE betalar også avdrag på alle lån i Husbanken, om lag 1,4 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 2024 er det ikkje gjort nedskrivningar.

FØRESETNADER VED STIFTING AV BKE OG KONSEKVENSAER 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.

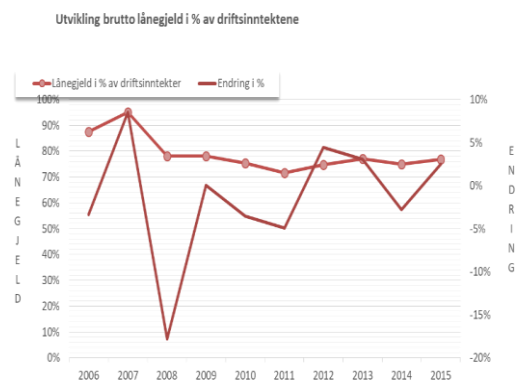
Dette har sjølvsagt ført til at kommunen i desse åra har spart store rente og avdragskostnader som elles ville vore ein utgiftspost dersom kommunen måtte låne eit tilsvarende beløp.

Årleg dreier det seg om mellom 4-5 mill. kroner alt etter rentenivå og med avskrivningar på 30 år. Akkumulert 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 UTEIGE OBJEKT								
SAMMENDRAG - ALLE BUSTADER								
DATO UTARBEIDET : 09.03.2008								
SIST REVIDERT : 03.06.2008								
ANT. BUST.	TYPE BOLIG	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	Flyktningebustader	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)



Salgssum:

116,5 MNOK

- 35 MNOK nedbetaling av
gjeld knytt til
SELD eiedomsmasse

- 12 MNOK BKE eigenkap.

NETTO GEVINST VED SAL –

69,5 MNOK

(totalt nedbetalt gjeld 104,5 NOK)

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.

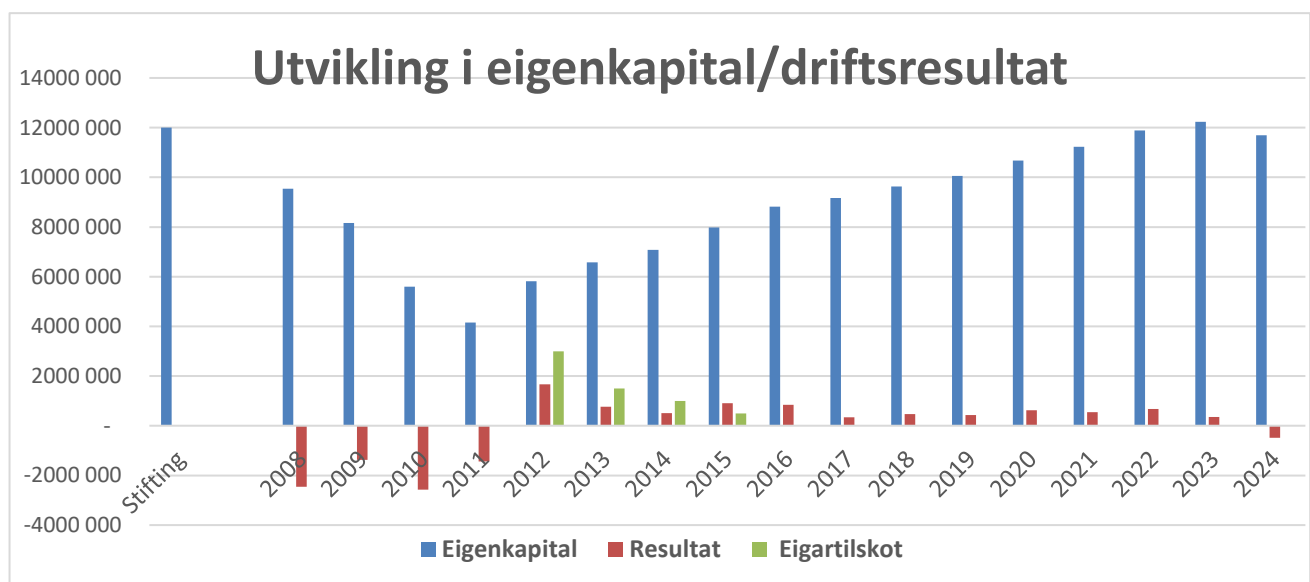
Leigeinntektene var i utgangspunktet låge og dekkja ikkje inn kostnadane selskapet hadde. Dette førte til negativt driftsresultat og svekka eigenkapital.

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

Bekymring for selskapet sin mogelegheit 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 sjølve 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.



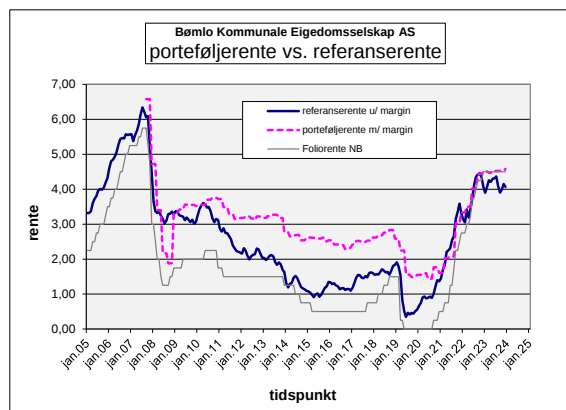
Grafen over viser ei svært positiv utvikling i eigenkapital og driftsresultat. Sidan 2012 har BKE gått med overskot fram t.o.m. 2023. I 2024 har høge finanskostnader medført at BKE har eit underskot på om lag 1 mill. kroner.

Ved stifting av BKE var eigenkapitalen 12 mill. kroner. I 2024 er eigenkapitalen 11,7 mill. kroner.

AUKA RENTENIVÅ – HØGE FINANSKOSTNADER

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

I 2024 har BKE likevel klart å dekke inn mykje av dei auka rentekostnadane med ekstraordinære inntekter, samt innsparingar på ulike driftskostnader, men fekk eit negativt resultat på 1 mill. kroner etter å ha hatt positive resultat sidan 2012.

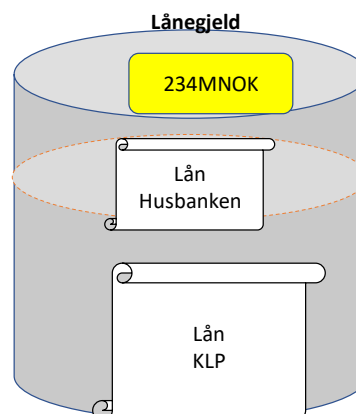


LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG

BKE har lån i KLP og i Husbanken. Totalt 234 mill. kroner.

Gjennomsnittsrenta for alle lån (inkl. fastrenteavtalar/swap) var 4,58 % pr. 31.12.2024 (4,51 31.12.2023 - 3,34 % pr 31.12.22 og 1,549 % pr. 31.12.21)

Långiver	volum 31.12.24	andel
KLP	178	0,76
Husbanken	57	0,24
(tall i mill.)	234	1,00



Lån i Husbanken

Dei aller fleste låna i Husbanken har pr. 31.12.24 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 1,4 mill. kroner i avdrag i året på desse låna.

Lån i KLP

BKE tok opp eit nytt lån i KLP med kommunal sjølvskuldnar garati i 2024 på 30 mill. kroner. Lånet skal nedbetalast over 30 år.

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

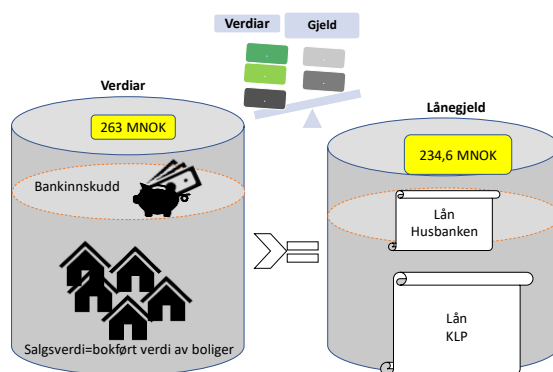
Bømlo kommune garanterer for låna i KLP med sjølvskuldnar garanti. Dei andre låna i KLP er avdragsfrie i 5 nye år fram til 2028, etter at dei vart refinansiert i 2023 og KLP vann anbodet. I samband med overgang frå Kommunalbanken til KLP vart det betalt eit avdrag på 8,35 mill. kroner Selskapet har såleis gode føresetnader for å ha til likviditet til å prioritera vedlikehald og rehabilitering.

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.

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.

Med dei høge renteutgiftene som selskapet no har, er det urealistisk å kunne betale avdrag utan andre kjelder til inntekter enn frå husleiger som skal tilsvare gjengs leige på Bømlo. Det er difor ikkje realistisk å auka nivået på desse noko særleg utover det konsumprisindeksen årleg gjev rom for.

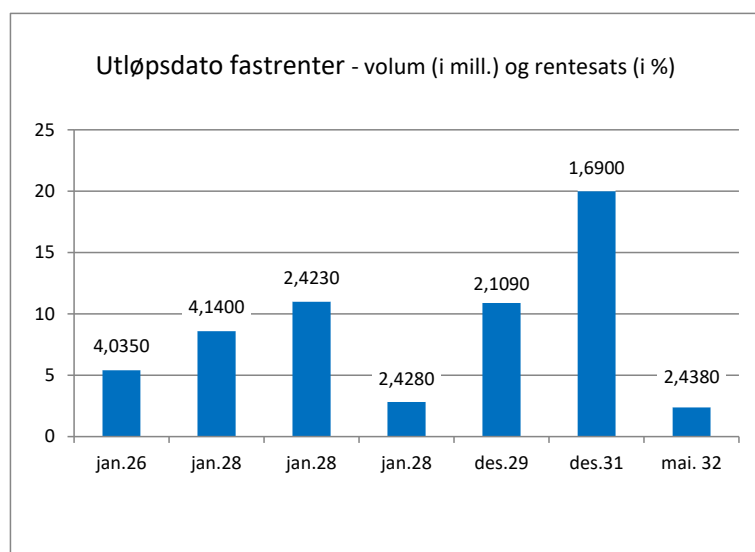


Viktig: Selskapet sine verdiar knytta til bustadmassen og bankinnskot er høgare enn gjelda i KLP og Husbanken.

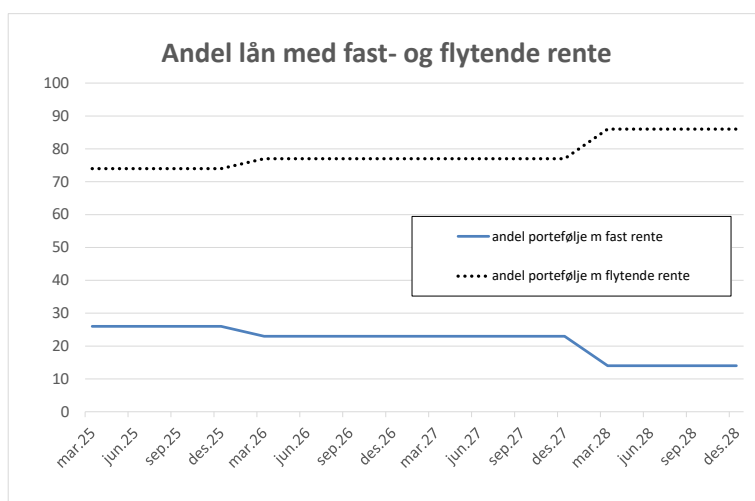
STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR

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

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.



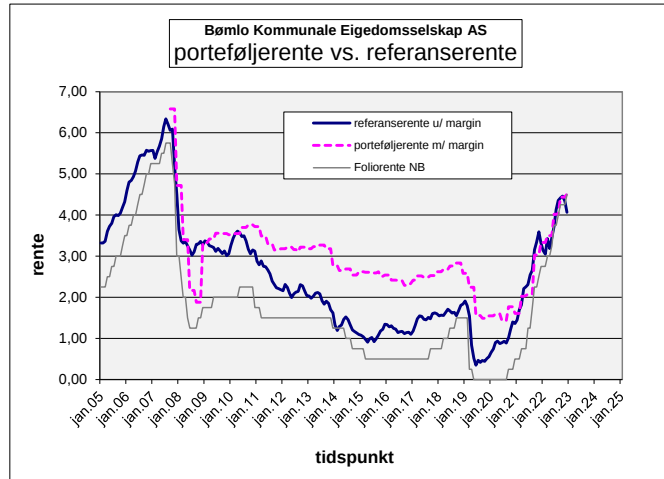
Grafen under viser andel lån med fast og flyande rente og utviklinga framover om ikkje nye rentesikringar vert etablerte:



SAMANLIKNING AV RENTEUTGIFTER (BENCHMARKING)

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

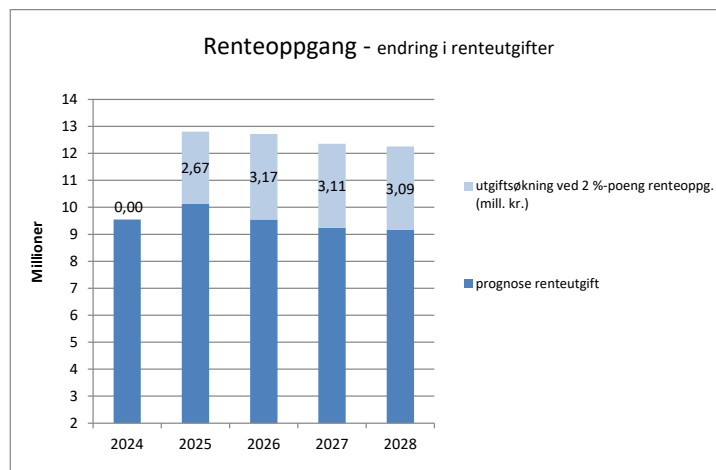
Dei to faktorane er gitt ei vekt på hhv. 34 % og 66 %. Referanserenta inneheld ikkje marginpåslag, slik lånerenta gjer. Porteføljerenta, referanserenta og styringsrenta i Norges Bank er vist i grafen:



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

VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO

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

NØKKELRAPPORT LÅNEPORTEFØLJEN

Avviksanalyse låneporteføljen - nøkkeltallsrapport.

Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS

Rapport "Nå":	IMM desember 2024
Rapport "Forrige":	IMM september 2024

			Krav/limit	
			B. kommune	
Sammensetning av passiva:	Nå	Forrige		
Andel lån med fast rente:	26 %	26 %	Minimum	25 %
Andel lån med flytende rente:	74 %	74 %	Minimum	25 %
herav rentesikret for resten av 2025	0 %	0 %		
herav rentesikret for 2026	0 %	0 %		
Gjennomsnittlig durasjon i ant år:	1,20	1,33	Min.-/makskrav:	0-5 år
Gjennomsnittlig rentefølsomhet i %:	1,15	1,28		
Andel største enkeltlån i porteføljen:	16 %	18 %	Maksimalgrense:	25 %
Gjennomsnittlig porteføljerente:	4,580 %	4,526 %		
Budsjettert renteutgift 2024	9,70	9,70		
Anslag renteutgift 2024 (mill. kroner)	9,55	9,30	Budsj. renteutg.	
Anslag renteutgift 2025 (mill. kroner)	10,13	8,27		
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 %	1,9 %		
Innløsningsverdi renteswapper og lån (i mill kroner). Negativ verdi kommer i tillegg til pål. gjeld, mens positiv verdi kommer til fradrag til pålydende gjeld	4,0	4,0		
Innløsningsverdi FRA-sikring (mill. kr)	0	0		
Gjennomsnittlig løpetid alle lån (år)	29,8	30,0		
Lån som skal refinansieres innen 1 år (mill kroner)	0	0	Maksgrense	20 %

Kommentar til "vesentlige markedsendringer":

Norges Bank med PPR4 - holder fast på at første rentekutt mest sannsynlig kommer i mars 2025.

Dato:

signatur

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 13,35 mill. kroner.

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

Dei 3 nye bustadane – «Leirtun» er finansiert utan investeringstilskot. Her var det tilskot på tidspunktet prosjekta vart planlagt og lagt ut på anbod som totalentreprise, men avvikla straks deretter. «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 blitt styrka i 2024 – med 30 mill. kroner ved å ta opp eit nytt lån i KLP med kommunal sjølvskuldnar garanti. Midlane som ikkje er i «arbeid», er plassert på høg rente konto som har om lag same renta som lånet i KLP. BKE betalar avdrag på dette lånet med 1 mill. kroner årleg.

BKE nyttar eigen ledig likviditet til byggjelån, dette sparar selskapet for uforholdsmessig høge utgifter til renter når byggeprosessar pågår.

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 2024.

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	18 489 267	NOK
Driftskostnad	11 150 912	NOK
Driftsresultat	7 338 356	NOK
Finanskostnader	9 482 737	NOK
Finansinntekter	1 079 577	NOK
Underskot	1 064 805	NOK

Årsoppgjeret viser eit underskot på kr 1 064 805, som styret foreslår vert avsett til udekka tap.

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

VIDARE DRIFT I 2025

Rekneskapen for 2024 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 - 2024

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

		2024	2023
Driftsinntekter			
Salsinntekter		785 469	891 136
Anna driftsinntekt	1	17 703 799	17 011 343
Sum driftsinntekter		18 489 267	17 902 480
Driftskostnader			
Varekostnad		2 773 459	2 535 603
Lønnskostnad	2	4 464 321	4 140 660
Avskrivning på varige driftsmidler	3	448 698	471 159
Nedskrivning på varige driftsmidler	3	0	800 000
Annan driftskostnad	2	3 464 434	3 298 883
Sum driftskostnader		11 150 912	11 246 305
DRIFTSRESULTAT		7 338 356	6 656 175

FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Finansinntekter			
Anna renteinntekt		1 071 577	1 631 264
Anna finansinntekt		8 000	16 822
Sum finansinntekter		1 079 577	1 648 086
Finanskostnader			
Anna rentekostnad		9 482 737	7 958 181
Sum finanskostnader		9 482 737	7 958 181
NETTO FINANSPOSTER		- 8 403 160	- 6 310 095

ORDINERT RES. FØR SKATTEKOSTNAD **-1 064 805**

Skattekostnad på ordinært resultat 0 0

ORDINÆRT RESULTAT **-1 064 805** **346 080**

ÅRSRESULTAT **- 1 064 805** **346 080**

OVERF. OG DISPONERINGAR

Annan egenkapital	4	-233 408	233 408
Framføring av udekka tap	4	-831 397	112 672
SUM OVERF. OG DISP.		-1 064 805	346 080

EIGENDELAR

ANLEGGSMIDLAR

		2024	2023
Varige driftsmidler			
Tomtar, bygningar og anna fast eigedom	3	211 956 735	209 869 382
Maskiner og anlegg	3	341 610	383 440
Driftslausøyre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 570 156	1 721 133
Sum varige driftsmidler		213 868 500	211 973 955
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringar		50 473	41 334
Sum finansielle anleggsmidler		50 473	41 334
SUM ANLEGGSMIDLER		213 918 973	212 015 289
OMLØPSMIDLER			
Fordringar			
Kundefordringar		207 214	212 817
Andre kortsiktige fordringar		280 282	181 978
Sum fordringar		487 496	394 795
Bankinnskot, kontantar o.l.		48 786 414	16 874 121
SUM OMLØPSMIDLER		49 273 910	17 268 916
SUM EIGENDELAR		263 192 883	229 284 205

EIGENKAPITAL OG GJELD

EIGENKAPITAL

		2024	2023
Innskote eigenkapital			
Selskapskapital	4	4 000 000	4 000 000
Ikkje registrert kapitalforhøyelse	4	581 800	
Overkurs	4	8 000 000	8 000 000
Sum innskote eigenkapital		12 581 800	12 000 000
Opptent eigenkapital			
Annan eigenkapital	4	0	233 408
Udekka tap	4	831 397	0
Sum opptent eigenkapital		-831 397	233 408
SUM EIGENKAPITAL		11 750 403	12 233 408

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Anna langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjonar	5	234 593 717	197 687 254
Anna langsiktig gjeld (invest. tilskot)	1	13 354 630	14 471 523
SUM LANGSIKTIG GJELD		247 948 347	212 158 777

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 006 146	1 856 955
Skuldig offentlege avgifter		364 691	345 652
Anna kortsiktig gjeld		2 123 294	2 689 411
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 494 132	4 892 019

SUM GJELD		251 442 478	217 050 796
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		263 192 881	229 284 204

NOTAR – 2024

NOTE 0 – REKNESKAPSPRINSIPP

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

REKNESKAPSLOV

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

KLASSIFISERING

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

FORDRINGAR

Fordringar er vurdert til pålydande med frådrag for forventa tap.

VARIGE DRIFTSMIDLAR OG AVSKRIVING

Varige driftsmidlar er vurdert til historisk kost etter frådrag for bedriftsøkonomiske avskrivningar som er berekna på grunnlag av kostpris og antatt levetid. Ved vanleg vedlikehald av bustadar for utleige, ventar ein ikkje noko verdireduksjon. Det er difor ikkje kostnadsført ordinær avskrivning på bygningane i 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 18 489 267 utgjør den skattepliktige delen kr 817 600 i 2024.

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 2024 er ført under andre driftsinntekter med kr 1 116 894. Gjenståande tilskot til inntektsføring er oppført under langsiktig gjeld med kr 13 354 630.

NOTE 2 – LØN OG GODTGJERDSLER

Lønnskostnader	2024	2023
Lønningar	3 234 916	2 902 063
Folketrygdavgift	433 956	374 001
Andre ytingar inkludert styrehonorar	795 449	864 596
Avsatt lønnskostnad vedr utvikling og klargjering av prosjekt tidlegare år		
Totale lønnskostnader	4 464 321	4 140 660

Antal årsverk utført av ansatte	4
Styrehonorar	215 600

Kostnadsført revisjonshonorar i 2024 65 892
Av dette er heile summen revisjon og revisjonsbesleкта tenester

Pensjon

Selskapet har kollektiv pensjonsavtale for sine tilsette som tilfredsstiller krava i lov om tenestepensjon.
I 2024 er premien kr 519 320.

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 2024 er bokførte verdiar på husvære nedskrive med totalt kr 0.

Note 3 - Varige driftsmidlar		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	3 152 687	19 336 000	189 943 511	8 639 458	1 494 860	285 412	223 525 728
+ tilgang i året		73 588	1 379 669	21 796 580				23 249 837
- avgang i året			19 189 124	1 717 470				20 906 594
Kostpris 31.12	673 800	3 226 275	1 526 545	210 022 621	8 639 458	1 494 860	285 412	225 868 971
Akk.av-og nedskrivingar 1.1	266 400	1 455 506	0	8 246 741	1 545 062	0	38 055	11 551 764
+ årets avskriving	100 200	166 195			172 789		9 513	448 697
+ årets nedskriving						0		0
Akk.av-og nedskrivingar 31.12	366 600	1 621 701	0	8 246 741	1 717 851	0	47 568	12 000 461
Rekneskapsmessig bokført verdi 31.12	307 200	1 604 574	1 526 545	201 775 880	6 921 607	1 494 860	237 844	213 868 506

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 egenkapital består av:

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Ikkje registrert kapitalauke	Udekket tap	Anna egenkapital	Sum
Pr 01.01	4 000 000	8 000 000			233 408	12 233 408
Kapitalauke			581 800			
Underskot i år				-831 397	-233 408	-1 064 805
Pr.31.12	4 000 000	8 000 000	581 800	-831 397		11 750 403

NOTE 5 – AVDRAGSPLAN LANGSIKTIG GJELD

	2025	2026	2027	2028	2029	etter 2029
Avdragsplan for selskapet sine lån:	2 460 060	2 496 285	2 534 212	4 163 942	8 979 430	213 959 788

Bømlo kommune har stilt sjølvskuldnargaranti for låna i Kommunal Landpensjonskasse. Deler av låna er avdragsfrie fram til 2028.

NOTE 6 – REKNESKAPSMESSIG HANDSAMING AV SKATT OG UTSETT SKATT

Betalbar skatt	2024	2023
Resultat før skattekostnad (*)	- 106 344	-100 725
Permanente forskjellar	0	
Endring midlertidige tidsforskjellar	-10 246	-18 560
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	-116 590	-119 285
Skattekostnad		
Betalbar skatt i år	0	0
Skattekostnad	0	0
Framførbart skattemessig underskot	-5 800 507	-5 683 917

Utsatt skattefordel vert ikkje rekneskapsført.

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

ÅRSMELDING 2024



BREMNES, 24.04.2025

STYRET OG LEIING I BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSKAP AS

Sigbjørn Næsse
Styreleiar

Christine S. Alfredsén
Christine S. Alfredsén
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 2024, 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 2024, 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Ledelsens 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 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 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.

Haugesund, 29.april 2025
Deloitte AS

Erik Vikingstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

