



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 002 631  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Hollundsdaalen  
5430 BREMNES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingrid U. Halleraker  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleigeinntekter		12 553 598	12 167 046
Annen driftsinntekt	1	1 836 720	1 930 025
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 390 318</b>	<b>14 097 071</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 644 127	2 425 888
Lønnskostnad	2	4 067 616	3 729 560
Avskrivning på varige driftsmidler	3	479 455	423 625
Nedskrivning av varige driftsmiddel og immaterielle egedelar	3	500 000	700 000
Annen driftskostnad	2	3 336 776	2 866 239
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 027 974</b>	<b>10 145 312</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 362 344</b>	<b>3 951 759</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Anna renteinntekt		375 183	522 110
Annen finansinntekt		16 978	43 712
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>392 161</b>	<b>565 822</b>
Annan rentekostnad		3 208 724	3 897 346
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 208 724</b>	<b>3 897 346</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 816 563</b>	<b>-3 331 525</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>545 781</b>	<b>620 234</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>545 781</b>	<b>620 234</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>545 781</b>	<b>620 234</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>545 781</b>	<b>620 234</b>
<b>Overføringar og disponeringar</b>			
Udekt tap	4	545 781	620 234
<b>Sum overføringar og disponeringar</b>		<b>545 781</b>	<b>620 234</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIGEDELAR</b>			
<b>Anleggsmiddel</b>			
<b>Immaterielle egedelar</b>			
<b>Varige driftsmiddel</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	190 799 599	187 173 427
Maskiner og anlegg	3	467 100	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 541 782	1 662 653
<b>Sum varige driftsmiddel</b>		<b>192 808 480</b>	<b>188 836 081</b>
<b>Finansielle anleggsmiddel</b>			
Andre langsiktige fordringer		26 824	21 040
<b>Sum finansielle anleggsmiddel</b>		<b>26 824</b>	<b>21 040</b>
<b>Sum anleggsmiddel</b>		<b>192 835 304</b>	<b>188 857 121</b>
<b>Omløpsmiddel</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Krav</b>			
Kundefordringer		133 860	87 128
Andre kortsiktige fordringer		385 958	173 062
<b>Sum krav</b>		<b>519 818</b>	<b>260 190</b>
<b>Bankinnskot, kontantar og liknande</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		35 864 312	37 963 360
<b>Sum bankinnskot, kontantar og liknande</b>		<b>35 864 312</b>	<b>37 963 360</b>
<b>Sum omløpsmiddel</b>		<b>36 384 130</b>	<b>38 223 550</b>
<b>SUM EIGEDELAR</b>		<b>229 219 434</b>	<b>227 080 671</b>

## BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD

### Eigenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskoten egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	4 000 000	4 000 000
Overkurs	4	8 000 000	8 000 000
<b>Sum innskoten egenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>Opptent egenkapital</b>			
Udekt tap	4	775 593	1 321 374
<b>Sum opptent egenkapital</b>		<b>-775 593</b>	<b>-1 321 374</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 224 407</b>	<b>10 678 626</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjonar	5	200 335 883	199 311 868
Øvrig langsiktig gjeld	1	13 740 083	14 113 350
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>		<b>214 075 966</b>	<b>213 425 218</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>214 075 966</b>	<b>213 425 218</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 541 000	815 375
Skyldig offentlige avgifter		278 655	261 875
Annen kortsiktig gjeld		2 099 406	1 899 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 919 060</b>	<b>2 976 827</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>217 995 026</b>	<b>216 402 045</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 219 433</b>	<b>227 080 671</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 802310

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 002 631  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Hollundsdalen  
5430 BREMNES

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingrid U. Halleraker  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.08.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 993 002 631  
BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleigeinntekter		12 553 598	12 167 046
Annen driftsinntekt	1	1 836 720	1 930 025
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 390 318</b>	<b>14 097 071</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 644 127	2 425 888
Lønnskostnad	2	4 067 616	3 729 560
Avskrivning på varige driftsmidler	3	479 455	423 625
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle egedelar	3	500 000	700 000
Annen driftskostnad	2	3 336 776	2 866 239
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 027 974</b>	<b>10 145 312</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 362 344</b>	<b>3 951 759</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Anna renteinntekt		375 183	522 110
Annen finansinntekt		16 978	43 712
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>392 161</b>	<b>565 822</b>
Annan rentekostnad		3 208 724	3 897 346
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 208 724</b>	<b>3 897 346</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 816 563</b>	<b>-3 331 525</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>545 781</b>	<b>620 234</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>545 781</b>	<b>620 234</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>			
<b>Overføringer og disponeringar</b>		<b>545 781</b>	<b>620 234</b>
Udekt tap	4	545 781	620 234
<b>Sum overføringer og disponeringar</b>		<b>545 781</b>	<b>620 234</b>



Organisasjonsnr: 993 002 631  
BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIGEDELAR

#### Anleggsmiddel

##### Immaterielle egedelar

#### Varige driftsmiddel

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		190 799 599	187 173 427
Maskiner og anlegg	3	467 100	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	1 541 782	1 662 653
<b>Sum varige driftsmiddel</b>		<b>192 808 480</b>	<b>188 836 081</b>

#### Finansielle anleggsmiddel

Andre langsiktige fordringer		26 824	21 040
<b>Sum finansielle anleggsmiddel</b>		<b>26 824</b>	<b>21 040</b>

**Sum anleggsmiddel 192 835 304 188 857 121**

#### Omløpsmiddel

##### Varer

<b>Krav</b>			
Kundefordringer		133 860	87 128
Andre kortsiktige fordringer		385 958	173 062
<b>Sum krav</b>		<b>519 818</b>	<b>260 190</b>

##### Bankinnskott, kontantar og liknande

Bankinnskudd, kontanter o. l.		35 864 312	37 963 360
<b>Sum bankinnskott, kontantar og liknande</b>		<b>35 864 312</b>	<b>37 963 360</b>
<b>Sum omløpsmiddel</b>		<b>36 384 130</b>	<b>38 223 550</b>

**SUM EIGEDELAR 229 219 434 227 080 671**

### BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD

#### Eigenkapital

##### Innskoten eigenkapital

Selskapskapital	4	4 000 000	4 000 000
Overkurs	4	8 000 000	8 000 000
<b>Sum innskoten eigenkapital</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>



<b>Opptent egenkapital</b>			
Udekt tap	4	775 593	1 321 374
<b>Sum opptent egenkapital</b>		<b>-775 593</b>	<b>-1 321 374</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 224 407</b>	<b>10 678 626</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjonar	5	200 335 883	199 311 868
Øvrig langsiktig gjeld	1	13 740 083	14 113 350
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>		<b>214 075 966</b>	<b>213 425 218</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>214 075 966</b>	<b>213 425 218</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 541 000	815 375
Skyldig offentlige avgifter		278 655	261 875
Annen kortsiktig gjeld		2 099 406	1 899 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 919 060</b>	<b>2 976 827</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>217 995 026</b>	<b>216 402 045</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 219 433</b>	<b>227 080 671</b>



Organisasjonsnr: 993 002 631  
BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Tal på årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmiddel Immaterielle eigned.

## Konsernrekneskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Grunn til at dotterselskap ikke er tatt med i konsolideringa

Konsern, tilknytt selskap m.v. - krav og gjeld

## Krav

Samla beløp - tilknytt selskap Årets Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - felles kontrollert verksemd Årets Fjorårets

Pantstillingar Beløp

Behaldning av egne aksjar Tal på aksjar Pålydande Andel av aksjek.



**Note**

**Lån og sikkerhetsstilling til medlem**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstilling til leiande personar: Nei

Opplysingar om:

Medlem av:

Meir om lån og sikkerhetsstilling

**Note**

**Noteopplysingar ut over minimumskrava for små føretak**

Fullstendige noteopplysningar fremkommer av vedlagte PDF-dokument

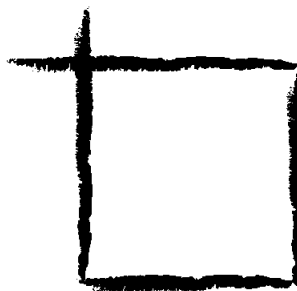


BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSELSKAP AS

**ÅRSMELDING 2021**



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



BKE

BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSELSKAP AS



## Innhald

<b>VEDTEKTER BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSELSKAP</b> .....	3
<b>VERDIAR</b> .....	4
<b>SELSKAPET BKE</b> .....	4
<b>«ALLE SKAL KUNNE BU TRYGT OG GODT»</b> .....	5
<b>BKE - EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE</b> .....	5
<b>BUSTADMASSEN</b> .....	6
<b>UTVIKLING AV BUSTADMASSEN</b> .....	7
<b>VEDLIKEHALD OG FØREBYGGING AV SKADER</b> .....	10
<b>SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE</b> .....	11
<b>NETTVERKSSAMLINGAR - STRATEGIARBEID</b> .....	13
<b>INNTEKTER OG OMSETNING</b> .....	15
<b>IKKJE ORDINÆRE AVSKRIVINGAR PÅ VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR</b> .....	16
<b>NEDSKRIVING AV VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR</b> .....	17
<b>POSITIV UTVIKLING I RESULTAT OG EIGENKAPITAL</b> .....	17
<b>INVESTERINGSTILSKOT OG LANGSIKTIG GJELD</b> .....	19
<b>MOMSKOMPENSASJON</b> .....	19
<b>LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG</b> .....	20
<b>STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR</b> .....	21
<b>SAMANLIKNING AV RENTEUTGIFTER (BENCHMARKING)</b> .....	22
<b>NØKKELRAPPORT LÅNEPORTEFØLJEN</b> .....	24
<b>LIKVIDITET</b> .....	24
<b>SKATTEFRI BEDRIFT</b> .....	24
<b>PERSONAL, ORGANISASJONSFORHOLD, LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ</b> .....	25
<b>STRATEGIARBEID OG SAMARBEID MED STYRET/STYRELEIAR</b> .....	25
<b>YTRE MILJØ</b> .....	26
<b>RESULTAT OG DISPONERING</b> .....	26
<b>VIDARE DRIFT I 2021</b> .....	26
<b>REKNESKAP - 2021</b> .....	27
<b>KORTSIKTIG GJELD</b> .....	28
<b>NOTAR - 2021</b> .....	29
<b>REVISJONSMELDING</b> .....	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 heileidkommunalt 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:
  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. 31.12.2021 ein eigedomsmasse på 150 bustadar og har p.t. 4 bustadar under oppføring, 1 næringseigedom og tomtar. Verdien på selskapet sine eigendelar er 229 mill. kroner.

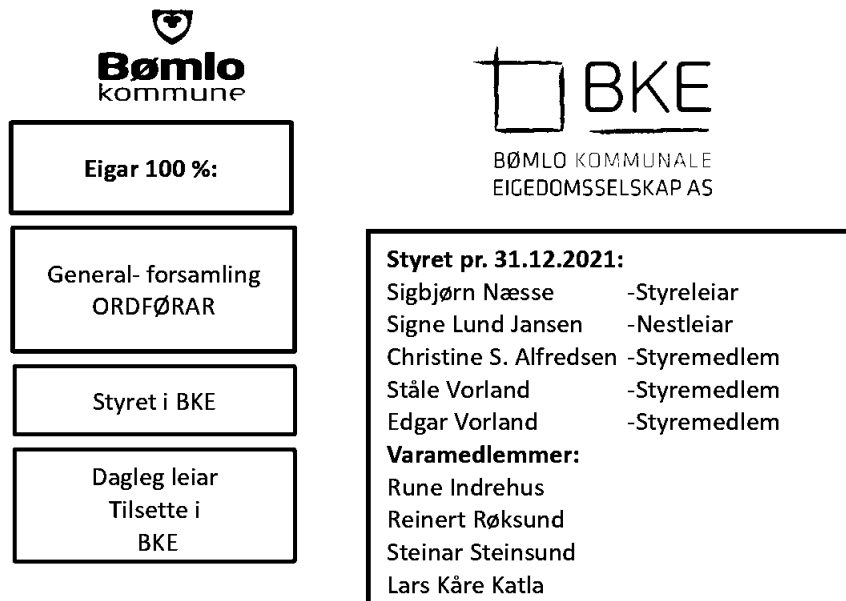
I samsvar med vedtektene driv ikkje BKE kommersiell verksemd, og Bømlo kommune tek ikkje ut utbytte. Alle inntektene til selskapet går inn i drifta, med fokus på godt vedlikehald og gode bustadar for våre leigetakarar.

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.



## «ALLE SKAL KUNNE BU TRYGT OG GODT»

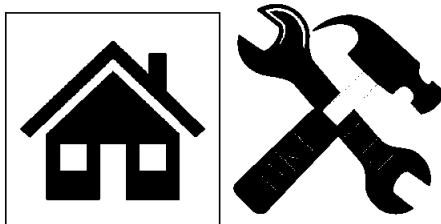
I Kommunedelplanen for Helse, sosial og omsorg 2015-2025 er kommunen sin visjon for det bustadsosiale arbeidet definert slik:

*«Den overordna visjonen til Bømlo kommune er at «alle skal kunne bu trygt og godt». Bustadsosialt arbeid omfattar alt frå kommunen sin innsats for å skaffa og tildela bustader, til tenester og enkeltvedtak som kan betra den enkelte sin føresetnad for å meistra sin bu- og livssituasjon.*

*Ulike grupper kan ha behov for hjelp frå kommunen til å skaffa bustad. Dette kan vera eldre, flyktningar eller personar som av ulike årsaker stiller svakt på bustadmarknaden. Bømlo kommune kan òg velja å leggja til rette for eller byggja ut bustader til grupper om dette blir vurdert formålstenleg.»*

## BKE - EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE

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



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

Fokusområde:

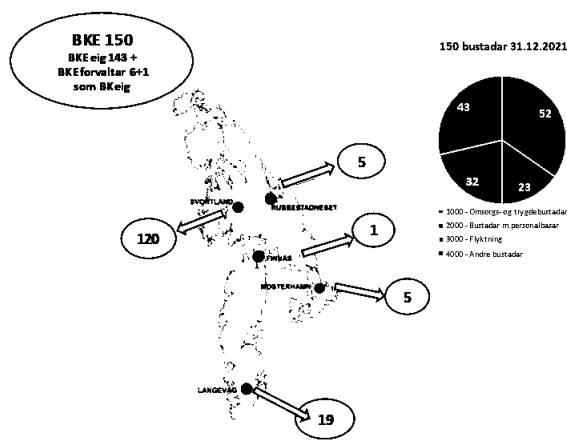
- ✓ god kostnadskontroll og økonomistyring
- ✓ god oppfølging av leigeforholdet og å ha fornøgde leigetakar
- ✓ godt vedlikehald av bustadmassen
- ✓ gradvis fornying og oppgradering av bustadmassen
- ✓ miljøvenlege løysingar
- ✓ god brannsikring og årskontrollar
- ✓ fremje samhandling på tvers av tenestene 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 150 bustadar og har 4 under bygging, 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 2021 191 mill. kroner.

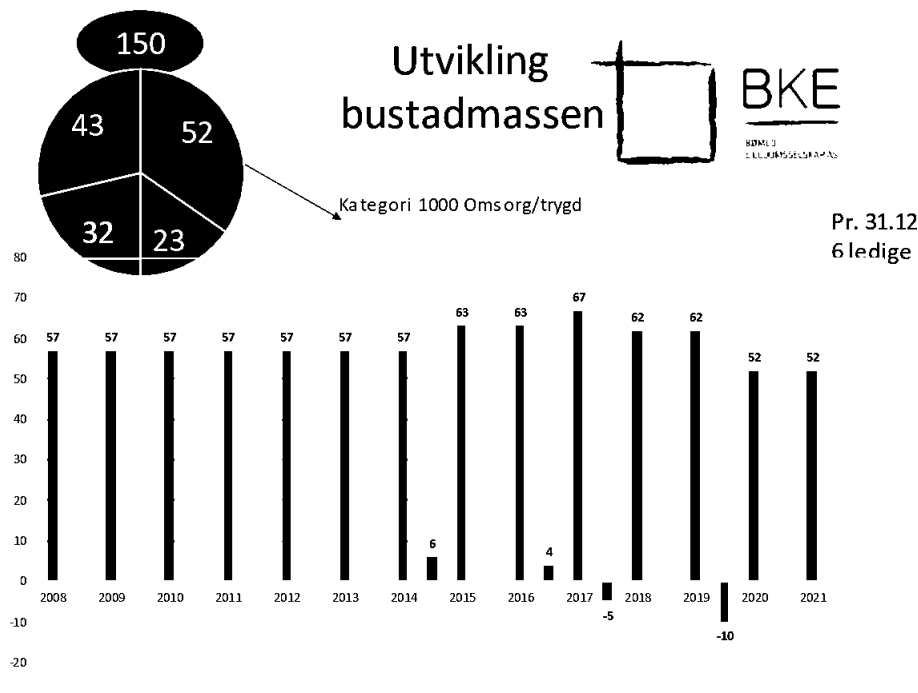
Dei kommunale bustadane varierer i storleik, alt frå einebustader til mindre leilegheiter eller eigedomar med fleire bueiningar og personalbasar.

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



## UTVIKLING AV BUSTADMASSEN

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



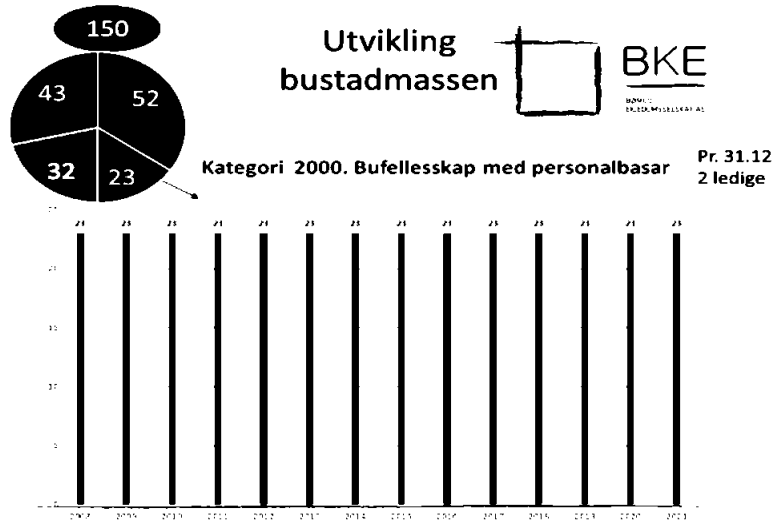
I 2014 vart det bygd 6 nye bueingar på Søre Bømlo i samband med oppgradering og nybygg av sjukeheimen. Kapasiteten på Søre Bømlo er p.t. svært god, og jamt over er det fleire ledige omsorgs- og trygdebustadar her.

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

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

I tillegg til dei bustadane BKE har i sin «portefølje», har kommunen tildelingsrett i enkelte burettslag. Dermed har kommunen totalt sett disposisjonsrett over fleire bustadar enn dei BKE forvaltar/eig innan segmentet eldre og andre som har behov for tilrettelagt bustad i kategorien omsorgs- og trygdebustadar.

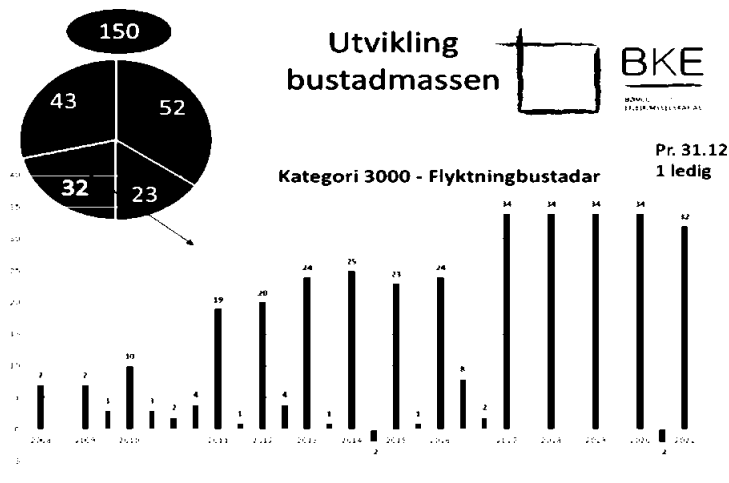
I kategorien bustadar i tilknytning til bufellesskap med personalbasar har BKE p.t. 23 bueiningar. I løpet av 2019 vart Maribu og Slottet betydeleg oppgradert.



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

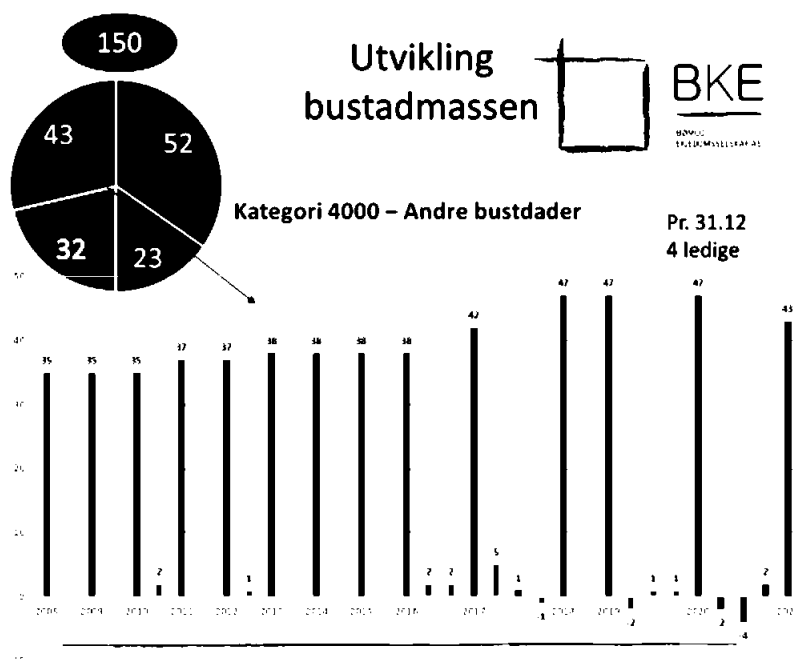
Generelt har utviklinga for denne type bustadar vore at det vert bygd private bufellesskap der ein eig bustaden sjølv.

For tida har BKE 32 bustadar i kategorien for flyktningar.



Sidan 2008 har det vore ein stor auke i slike bueningar grunna stor etterspurnad, frå 7 til 34 i 2020. I 2021 vart 2 overført frå denne kategorien til kategori 4000. BKE har bygd nye bustadar eller kjøpt i den ordinære bustadmarknaden. Stort sett er alle leigd ut, i 2021 har det kome få flyktningar til kommunen grunna korona pandemien.

Kategorien «Andre bustadar» utgjer den nest største «kaka» i oversikten med p.t. 43 bueningar.



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

I 2021 har BKE selt 4 bueningar, rive 2 bueningar og 4 nye er under oppføring.

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

I 2021 har også fleire av bustadane fått installert varmpumper som er eit bidrag til eit betre miljø og økonomisk føremon for leigetakar.

## VEDLIKEHALD OG FØREBYGGING AV SKADER

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

I løpet av sommarhalvåret 2021 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 inneklima, som igjen kan føre til rote og muggskader. BKE har utarbeida brosjyrar som gir praktisk informasjon om korleis det er å bu i norske hus og brosjyrane er oversett til engelsk, arabisk og tigrinja.

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



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

BKE må også kjøpe tenester i tillegg til det me utfører 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.

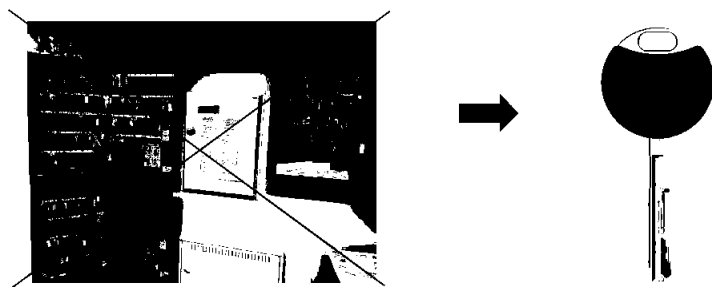
BKE nyttar IK-Bygg som sitt internkontrollsystem og FDV system. Her vert alle feil og manglar registrert på kvart bygg, og det vert registrert inn når feil og manglar er retta opp. Årskontrollar og brannforebyggjande tiltak finn ein oversikt over her.

## IK-bygg

Internkontroll - FDV

BKE har i løpet av dei to siste åra skifta ut alle låsar til eit system som ivaretar sikkerheita på ein unik måte samanlikna med tidlegare nøkkelsystem, og vil forenkla vår administrasjon av nøklar og gjera nøkkelskapa våre unødvendige i framtida.

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



### **SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE**

Kommunen og BKE har ulike, men utfyllande roller.

Innbyggjarar som vil søke om ein eller annan form for kommunal bustad eller trygde- og omsorgsbustad, sender søknad til Bømlo kommune.

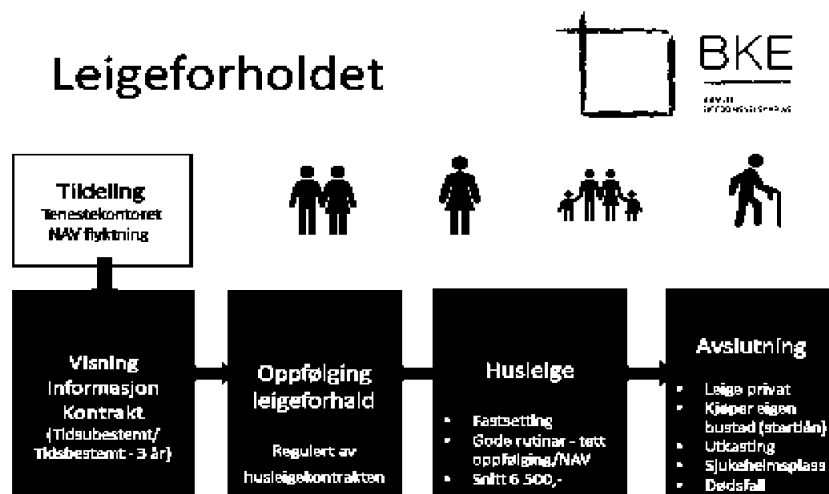
Ansvar for tildeling av bustad ligg hos kommunen, og Tenestekontoret for helse og

omsorgstenester gjer vedtak i desse sakene, i tillegg til NAV flyktning.

Eit tett og konstruktivt samarbeid mellom tenestekontoret/NAV flyktning og BKE er viktig for å få til best mogelege løysingar.

BKE har til ei kvar tid oppdaterte oversiktar over kva bustadar som er ledige innanfor kva kategori. BKE og Tenestekontoret og NAV Flyktning har som fokus og målsetnad å få «rett person i rett bustad». I samband med tildelinga vert det gjort ei risikoanalyse som bl. a. kartlegg kva bustad som er eigna ut frå leigetakar sine føresetnader på ulike områder.

Etter at kommunalt vedtak om tildeling er gjort, overtek BKE ansvaret for leigekontrakt og det vidare leigeforholdet.



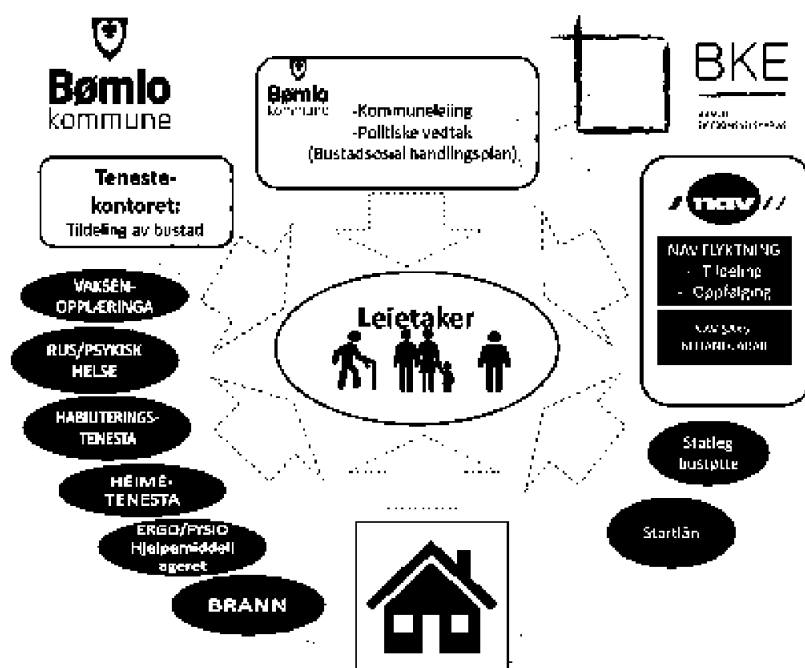
BKE har all kontakt med leigetakar vedkomande leigeforholdet, og følgjer opp praktiske og økonomiske forhold i tilknytning til dette:

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

Heller ikkje i 2021 har det vore ventelister på kommunal bustad i Bømlo. Dette er svært positivt, og set Bømlo kommune i ei særstilling samanlikna med mange andre kommunar.

## NETTVERKSSAMLINGAR - STRATEGIARBEID

BKE har som målsetnad å arrangere årlege nettverkssamlingar i samarbeid med Bømlo kommune, der dei kommunale verksemdene som leverer tenester til våre leigetakarar vert invitert. Både i 2020 og 2021 måtte samlinga gå ut grunna korona restriksjonar. Me håpar å koma sterkt tilbake i 2022.



Grunntanke:

### Nettverkssamlingar på tvers av tenestene

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

### Læring – inspirasjon

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

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

- ✓ Ein av suksessfaktorane som vart nemnd var aktuell og god informasjon frå Bømlo kommune og BKE om drift av kommunale bustadar, leigetilhøve og korleis me samhandlar i dag.
- ✓ Nyttig å få presentert dei ulike tenestene kring ein leigetakar og få eit «ansikt» på dei som leverer tenester til leigetakarar i kommunal bustad.

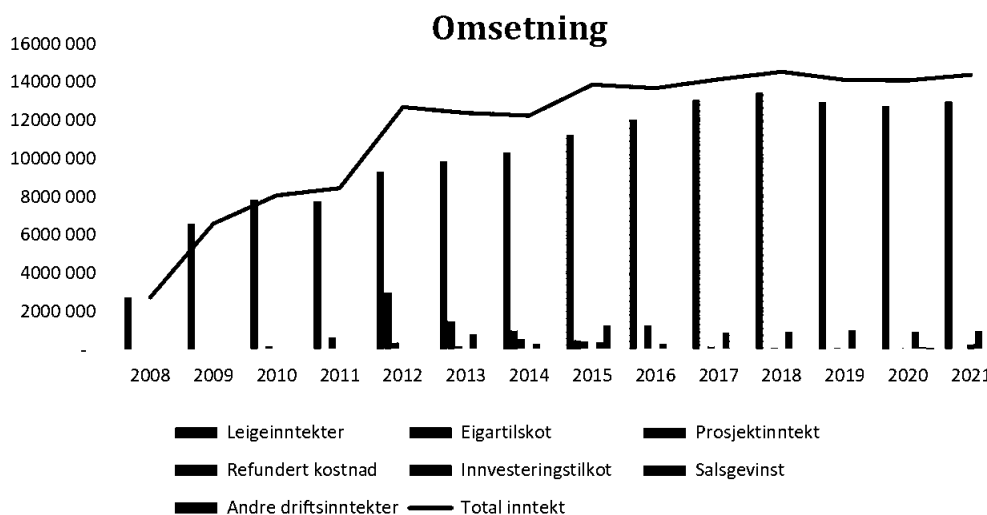
- ✓ Nyttig med tanke på framtidig samarbeid og å forstå dei utfordringane som dei ulike einingane i Bømlo kommune eller BKE kan stå over for - ut frå kvar sin ståstad og skape meir forståing for desse.
- ✓ Nyttig at det vart sett fokus på aktuelle utfordringar knyta til utleigebustadar og ulike problemstillingar kring leigetakarar, særleg med tanke på brannsikring og «rett person i rett bustad».

*BKE og Bømlo kommune har som målsetnad å invitere til nettverkssamlingar årleg, som set fokus på leigetakar og relevante tema i samband med kommunale bustader. Samlinga i 2021 måtte avlysast grunna korona restriksjonar.*



## ØKONOMI/REKNEKSAP

### INNTEKTER OG OMSETNING



Oversikten viser BKE sine inntekter frå 2008 og fram til og med 2021. Den brune streken viser selskapet sine totale inntekter pr år.

#### Husleige relaterte inntekter (blå søyle)

Som oversikten viser er BKE si hovudinntektskjelde husleigeinntekter og andre inntekter relatert til utleige. Dette er til dømes vidarefakturerte utgifter til straum og felles vask, samt vidarefakturerte kostnader i tilknytning til individuelle avtalar for Altibox.

#### Husleige nivå

Husleigenivået er i tråd med gjengs leige prinsippet, dvs. tilnærma marknadsleige. Dette er i tråd med prinsippet Husbanken anbefaler for kommunale bustadar og i tråd med Husleigelova.

Ei gjennomsnittleg husleige for ein kommunalbustad på Bømlo er om lag 7 200 kroner. Husleigenivået på Bømlo har gått noko ned dei siste åra, og BKE har sett ned husleigene på enkelte husvære for å vera i takt med marknaden. Mange husleiger har heller ikkje blitt indeksregulert opp.

I 2021 har det vore ein del ledige trygde- og omsorgsbustadar, særleg på Søre Bømlo er det mange ledige omsorgs- og trygde bustadar.

#### Åreleg inntektsføring av investeringstilskot (lys blå søyle)

Inntektsført investeringstilskot i 2021 var kr 981 267. Denne inntektsføringa medfører ikkje auke i likviditeten, men reduserer langsiktig gjeld tilsvarande.

## IKKJE ORDINÆRE AVSKRIVINGAR PÅ VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR

Sett i eit langsiktig perspektiv vil marknadsverdien på bustadeigedomar ikkje gå ned, men oftast stige i verdi. Føresetnaden er godt vedlikehald, og at naudsynte oppgraderingar vert utført.

Dette er bakgrunnen for prinsippavklaringa revisjonsselskapet Deloitte gjorde ved oppstart av BKE, og som er bakgrunnen for at BKE ikkje reduserer den bokførte verdien på bustadeigedomar med årlege avskrivningar.

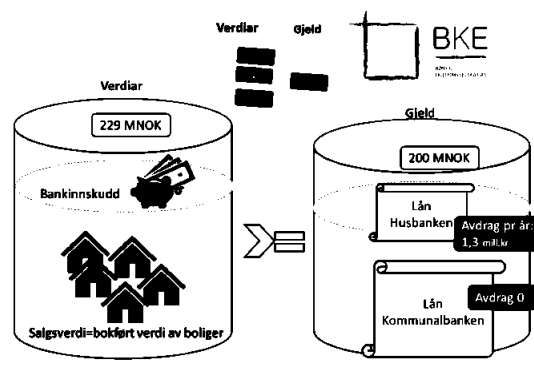
Dette er ei særskild viktig økonomisk og drifts-messig avklaring for BKE, og gjer at selskapet årleg sparar 4-5 mill. kroner i avskrivingskostnader. Dette betrar årleg driftsresultat tilsvarende, men har ingen effekt for likviditeten i selskapet.

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

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

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

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



*Selskapet sine verdiar/eigedelar er høgare enn gjelda. BKE har «musklar» til å oppretthalde verdiane i selskapet (Sjå også side 20 – avdragsfritt lån i Kommunalbanken)*

## NEDSKRIVING AV VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR

Å skrive ned verdien på ein bustadeigedom må ikkje forvekslast med årleg avskrivning. Dersom det ligg føre konkrete forhold som tilseier at bokført verdi på ein eigedom er lågare enn antatt marknadsverdi, skal verdien skrivast ned. Det er gjort ved fleire høve opp gjennom åra. I 2021 er nedskrivningane totalt 500 000 kroner.

## POSITIV UTVIKLING I RESULTAT OG EIGENKAPITAL

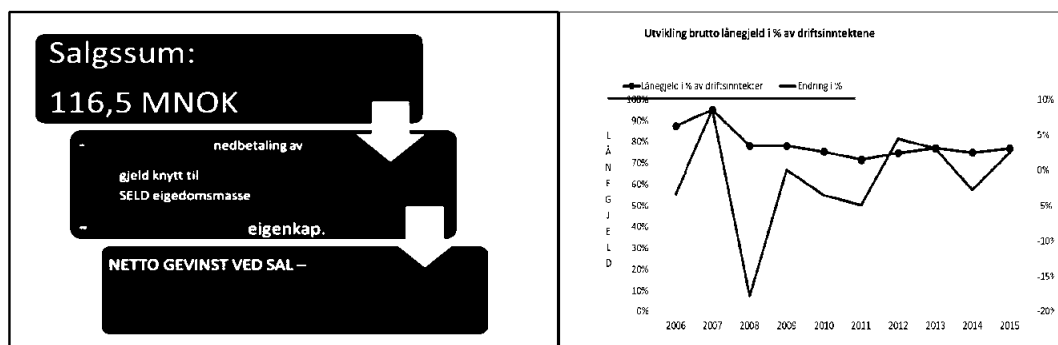
Dei første driftsåra hadde BKE svært høge utgifter og inntektene var låge. Dette førte til negativt driftsresultat og svekka eigenkapital. Selskapet hadde ingen tilsette, men kjøpte alle tenester eksternt eller internt hos Bømlo kommune.

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

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

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

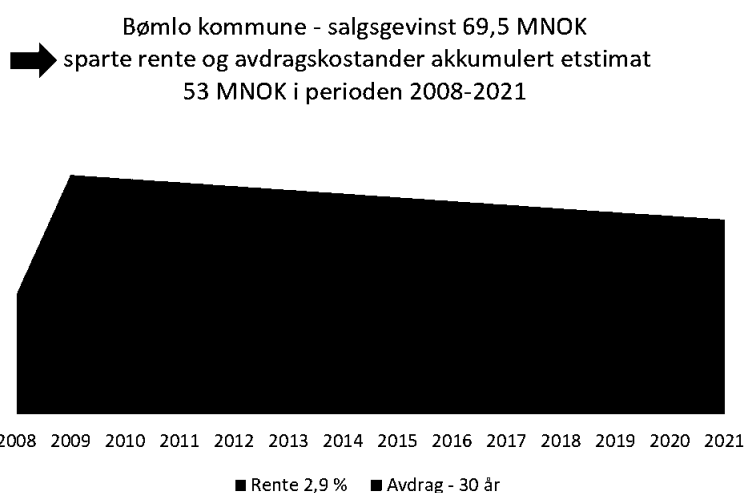
BKE finansierte kjøpet ved å ta opp eit lån på 116,5 mill. kroner. På dette tidspunktet var rentenivået svært høgt samanlikna med dagens nivå. Dette medførte svært høge renteutgifter for BKE. Samtidig var selskapet sine inntekter låge og ikkje i samsvar med marknaden forøvrig.



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

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

Den høge salssummen gjorde at Bømlo kommune kunne betale ned gjeld som ikkje hadde noko med den selde bustadmassen å gjere (69,5 mill. kr) og sparar dermed indirekte framleis ca 4-5 mill. kroner årleg i rente- og avdragsutgifter. Grafen under illustrer den indirekte innsparinga kommunen har hatt sidan 2008 med utgangspunkt i eit rentenivå på 2,9 % i snitt og 30 års avdragstid. Kommunar må betala minsteavdrag på alle sine lån, her ar aksjeselskap større fridom.



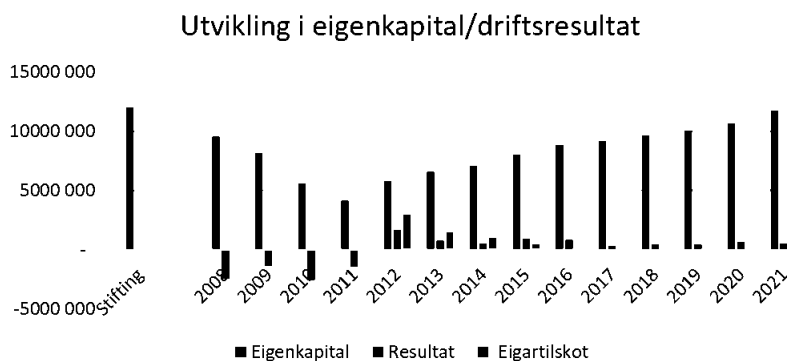
- Deloitte rapporten konkluderte med at eigar Bømlo kommune i ein periode over 5 år burde bidra med 15 mill. kr inn i selskapet for å styrke eigenkapitalen, og på den måten indirekte «tilbakeføre» noko av denne innsparinga til BKE i form av eigartilskot.

Historia viser at BKE fekk 6 mill. kroner i løpet av ein 4 årsperiode frå 2012-2015. På eigarskapsmøte i 2016 sa BKE frå om at selskapet hadde klart å snu den negative trenden, og skulle drifta utan tilskot.

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

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

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



## INVESTERINGSTILSKOT OG LANGSIKTIG GJELD

BKE kan søke om investeringstilskot frå Husbanken dersom selskapet kjøper brukte bustadar eller bygger nye bustadar. Føresetnaden for å få investeringstilskot, er ein tildelingsavtale med Bømlø kommune som avtalefestar at bustaden skal brukast som kommunal bustad og tildelast av kommunen. Investeringstilskotet vert bokført som langsiktig gjeld og inntektsført over 20 år. For tilskot frå 2020 er nedskrivningstida 30 år.

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

Langsiktig gjeld knytt til investeringstilskot 13,7 mill. kroner.

## 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).

## LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG

BKE har lån i Kommunalbanken og i Husbanken. Totalt 201 mill. kroner.

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

Långiver	volum 31.12.21	andel
Kommunalbanken	156	0,78
Husbanken	44	0,22
(tall i mil.)	<b>200</b>	

### Lån i Husbanken

#### Rente:

Dei aller fleste låna i Husbanken har pr. 31.12.21 fastrente med ulik bindingstid.

#### Garanti:

Låna er sikra med pant i aktuell eigedom låna er knyta opp mot. (Bømlo kommune garanterer difor ikkje for desse låna).

Bustadeigedomar kjøpt etter stiftinga av BKE, er finansiert med lån og tilskot frå Husbanken.

#### Avdrag:

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

### Lån i Kommunalbanken

#### Rente:

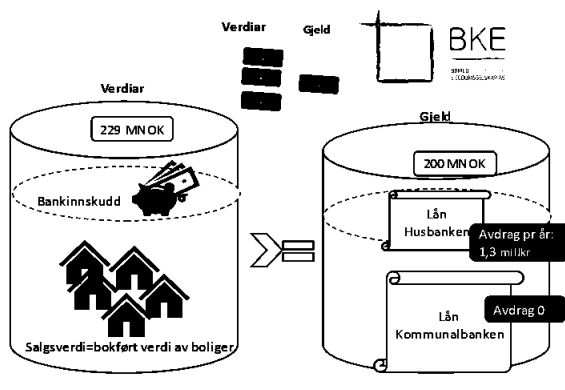
Låna har flytande rente basert på 3M Nibor med tillegg av ein margin på 0,6 % som kan endrast på kort varsel.

#### Garanti:

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

#### Avdrag:

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



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

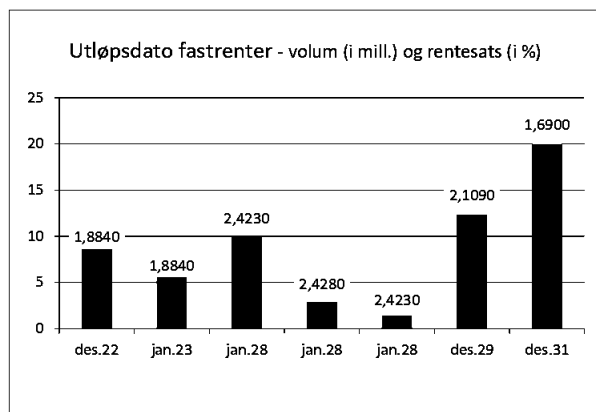
## STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR

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

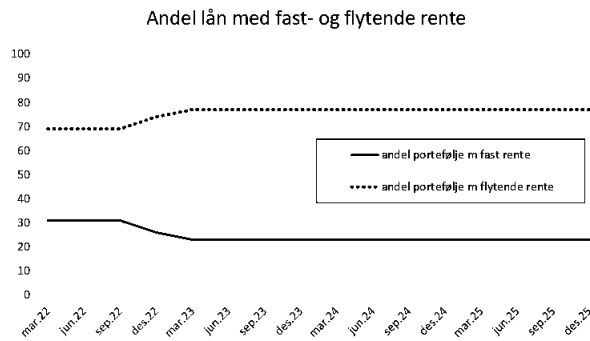
Rentesikringar vert nytta for å skape føreseielege rammer og stabilitet i kontantstrømmen knyta til renteutgifter.

Minimumsgrensa for fastrenteandelar er ifølge finansreglementet 25 %.

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

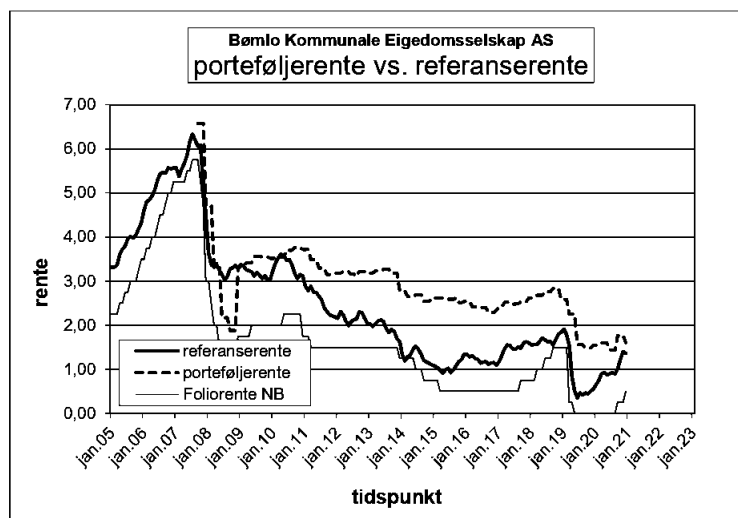


Grafen under viser andel lån med fast og flytende rente og utviklinga framover om ikkje nye rentesikringar vert etablerte:



## SAMANLIKNING AV RENTEUTGIFTER (BENCHMARKING)

Benchmarking av lånerenta vert gjort mot ei referanserente som er samansett av 3M Nibor (34% vekt) og 4 års swaprente (66% vekt). Gapet som oppstår mellom porteføljerenta og referanserenta i grafen skuldast at porteføljerenta inkluderer kredittmarginen som vert betalt, medan referanserenta er oppgitt utan kredittmargin. Med bortfallet av ei gammel og dyr renteswap i desember, er forskjellen mellom referanserenta og porteføljerenta redusert. Porteføljerenta og referanserenta er saman med styringsrenta i Norges Bank, oppgitt i grafen:



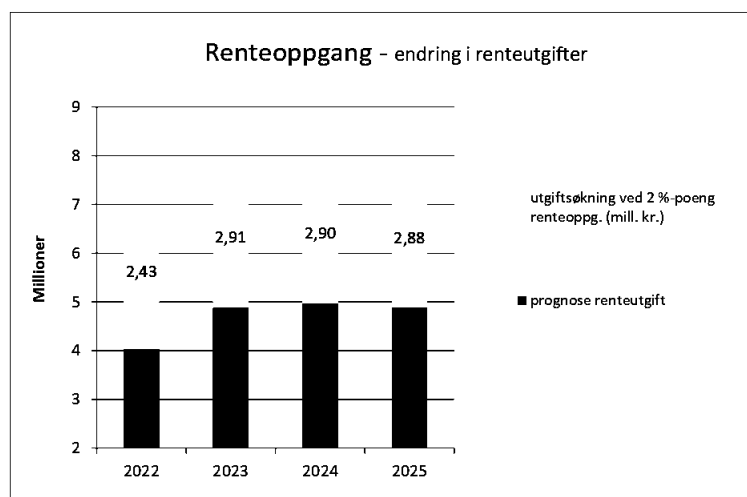
## VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO

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

### Rentesjokk

Ved å simulera ein parallell renteoppgang på 2 prosentpoeng for heile rentekurva på alle lån, vil ein kunne måla effekten av eit førehandsdefinert rentesjokk.

Ein renteoppgang vil medføre auka rentekostnader. Tabellen viser endring i renteutgiftene ved ein renteoppgang på 2 % (lys blå søyle) i forhold til den ordinære renteprognosen (mørk blå søyle).



Ein eventuell renteoppgang vil også påvirke selskapet si aktivaside (og evt. sjølvfinansierande lån). Det er ikkje tatt høgde for dette i berekninga ovanfor.

## NØKKELRAPPORT LÅNEPORTEFØLJEN

### Avviksanalyse låneporteføljen - nøkkeltallsrapport.

Bømlo Kommunale Eidegdomsselskap AS

Rapport "Nå" : IMM desember 2021

Rapport "Forrige" : IMM september 2021

Sammensetning av passiva:	Nå	Forrige	Krav/limit	
			B. kommune	
Andel lån med fast rente:	31 %	41 %	Minimum	25 %
Andel lån med flytende rente:	69 %	59 %	Minimum	25 %
herav rentesikret for resten av 2022	0 %	0 %		
herav rentesikret for 2023	0 %	0 %		
Gjennomsnittlig durasjon i ant år:	1,84	1,92	Min./makskrav:	0-5 år
Gjennomsnittlig rentefølsomhet i %:	1,81	1,89		
Andel største enkeltlån i porteføljen:	22 %	22 %	Maksimalgrense:	25 %
Gjennomsnittlig porteføljerente:	1,607 %	1,769 %		
Anslag renteutgift 2021 (mill. kroner)	3,25	3,25	Budsj. renteutg.	
Anslag renteutgift 2022 (mill. kroner)	4,03	3,84		
Innløsningsverdi renteswapper og lån (i prosent). Negativ verdi kommer i tillegg til pari kurs, mens positiv verdi kommer til fradrag til pari kurs.	-0,4 %	-0,7 %		
Innløsningsverdi renteswapper og lån (i mill. kroner). Negativ verdi kommer i tillegg til pål. gjeld, mens positiv verdi kommer til fradrag til pålydende gjeld	-0,9	-1,4		
Innløsningsverdi FRA-sikring (mill. kr.)	0	0		
Gjennomsnittlig løpetid alle lån (år)	27,6	27,9		
Lån som skal refinansieres innen 1 år (mill. kroner)	0	0	Maksgrense	20 %

#### Kommentar til "vesentlige markedsendringer":

Norges Bank hevet styringsrenten med 0,25 prosentpoeng til 0,50% i desember.

## LIKVIDITET

Likviditeten i BKE er p.t. god grunna positive resultat dei siste åra, og lånereserve i Kommunalbanken.

## SKATTEFRI BEDRIFT

BKE er fritatt for skatteplikt på den delen av verksemda som gjeld utleige av kommunale bustader.

Den del av selskapet si verksemd som gjeld utleige utanom BKE sitt kjerneområde er skattepliktig.

## **PERSONAL, ORGANISASJONSFORHOLD, LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ**

BKE har fire fast tilsette: Dagleg leiar, bygg- og prosjektansvarleg, bustadkoordinator/kontormedarbeidar og vaktmeister.

Arbeidsmiljøet i selskapet er godt. Selskapet har fokus på HMT og har eige system for avvik.

Styret har 5 medlemmer, 2 kvinner og 3 menn. Det er gjennomført 8 styremøte i 2021.

Selskapet har ein liten organisasjon, og i tillegg til å delta på styremøte, har styret ei meir aktiv rolle i selskapet enn det som er vanleg i mange selskap.

## **STRATEGIARBEID OG SAMARBEID MED STYRET/STYRELEIAR**

Det vert gjennomført jamlege samlingar for strategiarbeid, der også tilsette deltar saman med styret. Dette er med på å styrka samhaldet i selskapet og tilfører selskapet kunnskap og kompetanse på fleire plan.

Styreleiar deltar også ved enkelte høver på møter o.l. saman med dagleg leiar og er lett tilgjengeleg for verksemda når det er behov for rådgjeving, eller å kunne diskutere og arbeide med enkeltsaker, som verksemda står oppe i. Dette arbeidet vert ikkje godtgjort utover ordinær styregodtgjersle.

**Utdanning og kompetanse**  
eigedom – som resten av Noreg ser opp til

**Profesjonantet – kompetanse – samhandling**  
Kjenneteikn: Kvalitet i alle ledd, gode rutinar, likebehandling og fagleg dyktigheit

4. BKE skal ta vare på sine tilsette, og vidareutvikle dei i tråd med selskapet sine verdiar
5. BKE skal ha tenelege bustadar og rett kapasitet på bustadmassen
6. BKE skal ha fokus på å nytta energieffektive og miljøvenlege løysningar

## YTRE MILJØ

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

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

## RESULTAT OG DISPONERING

Driftsinntekter	14 390 318	MNOK
Driftskostnad	11 027 973	MNOK
Driftsresultat	<b>3 362 344</b>	MNOK
Finanskostnader	3 208 724	MNOK
Finansinntekter	392 161	MNOK
<b>Overskot</b>	<b>545 781</b>	<b>MNOK</b>

Årsoppgjeret viser eit overskot på kr 545 781,41, som styret foreslår vert avsett til dekning av tidlegare udekkta tap.

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

## VIDARE DRIFT I 2022

Rekneskapen for 2021 er gjort opp under føresetnad av vidare drift av selskapet.

Styret har ikkje registrert hendingar eller avvik i selskapet sin driftssituasjon så langt i 2022 som har vesentleg negativ tyding for selskapet si drift.



Utvikling og drift av eiendomsregistrasjon



**EIGENDELAR****ANLEGGSMIDLAR**

<b>Varige driftsmidler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tomtar, bygningar og anna fast eigedom 3	190 799 599	187 173 427
Maskiner og anlegg 3	467 100	
Driftslausøyre, inventar, verktøy, kontorm. 3	1 541 782	1 662 653
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>192 808 480</b>	<b>188 836 081</b>

Finansielle anleggsmidler		
Andre langsiktige fordringar	26 824	21 040
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>26824</b>	<b>21 040</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLAR</b>	<b>192 835 304</b>	<b>188 857 121</b>

**OMLØPSMIDLAR**

Fordringar		
Kundefordringar	133 860	87 128
Andre kortsiktige fordringar	385 958	173 062
<b>Sum fordringar</b>	<b>519 818</b>	<b>260 190</b>

Bankinnskott, kontantar o.l.	35 864 312	37 963 360
<b>SUM OMLØPSMIDLAR</b>	<b>36 384 130</b>	<b>38 223 550</b>
<b>SUM EIGENDELAR</b>	<b>229 219 434</b>	<b>227 080 671</b>

**EIGENKAPITAL OG GJELD****EIGENKAPITAL**

<b>Innskote eigenkapital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selskapskapital 4	4 000 000	4 000 000
Overkurs 4	8 000 000	8 000 000
<b>Sum innskote eigenkapital</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

<b>Opptent eigenkapital</b>		
Udekka tap 4	-775 593	-1 321 374
<b>Sum opptent eigenkapital</b>	<b>-775 593</b>	<b>-1 321 374</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL</b>	<b>11 224 407</b>	<b>10 678 626</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

<b>Anna langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjonar 5	200 335 883	199 311 868
Anna langsiktig gjeld (invest. tilskot) 1	13 740 083	14 113 350
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>214 075 966</b>	<b>213 425 218</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	1 541 000	815 375
Skuldig offentlege avgifter	278 655	261 875
Anna kortsiktig gjeld	2 099 406	1 899 578
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>3 919 060</b>	<b>2 976 827</b>

<b>SUM GJELD</b>	<b>217 995 026</b>	<b>216 402 045</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>229 219 434</b>	<b>227 080 671</b>

## NOTAR – 2021

### **NOTE 0 – REKNESKAPSPRINSIPP**

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

### **REKNESKAPSLOV**

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

### **KLASSIFISERING**

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

### **FORDRINGAR**

Fordringar er vurdert til pålydande med frådrag for forventta tap.

### **VARIGE DRIFTSMIDLAR OG AVSKRIVING**

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

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

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

### **INNTEKTSFØRINGS- OG KOSTNADSFØRINGSTIDSPUNKT-SAMANSTILLING**

Inntekt vert som hovudregel resultatført når den er opptent. Utgifter vert 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 14 390 318 utgjør den skattepliktige delen kr 704 000 i 2021.

**NOTE 1 – PERIODISERING TILSKOT HUSBANKEN**

Tilskot Husbanken mottatt fram til og med 2019 vert årleg inntektsført med 5 % i 20 år, første gong i påfølgjande år etter tilskotet er motteke. Tilskot Husbanken mottat frå 2020 vert årleg inntektsført med 3.3 % i 30 år, første gong i påfølgjande år etter tilskotet er motteke. Årleg inntektsføring i 2021 er ført under andre driftsinntekter med kr 981 267. Gjenståande tilskot til inntektsføring er oppført under langsiktig gjeld med kr 13 740 083.

**NOTE 2 – LØN OG GODTGJERDSLER**

Lønnskostnader	2021	2020
Lønningar	2 907 976	2 779 271
Folketrygdavgift	388 380	334 115
Andre ytingar inkludert styrehonorar	771 260	616 174
Avsatt lønnskostnad vedr utvikling og klargjering av prosjekt tidlegare år		
<b>Totale lønnskostnader</b>	<b>4 067 615</b>	<b>3 729 560</b>

Antal årsverk utført av ansatte 4  
Styrehonorar 211 650

Kostnadsført revisjonshonorar i 2021 26 555  
Av dette er heile summen revisjon og revisjonsbeslekta tenester

**Pensjon**

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

I 2021 er premien kr 521 224.

**NOTE 3 – VARIGE DRIFTSMIDLAR**

Det vert tidvis gjort nye vurderingar av enkelt objekt for å verifisera verdien av eigedom/husværet. Viser det seg at denne er lågare enn kostpris vert verdien nedskriven til ny takstverdi. I 2021 er bokførte verdiar på husvære nedskrive med totalt kr 500 000.

Kostpris og ordinære avskr.	Fast inventar							Totalt
	Bilar	bustadar og leigde bygg, anna driftsm.	Anlegg u/ utføring	Bustader	Andre bygg	Tomter	Lager	
Kostpris 1.1	562 045	2 203 244	331 275	184 623 457	8 639 458	776 775	285 412	197 421 666
+ tilgang i året		643 381	7 392 423	341 572		0		8 377 376
- avgang i året				3 425 521				3 425 521
Kostpris 31.12	562 045	2 846 625	7 723 698	181 539 508	8 639 458	776 775	285 412	202 373 521
Akk.av- og nedskrivningar 1.1	257 963	844 670	0	6 446 741	1 026 695	0	9 514	8 585 583
+ årets avskrivning	88 634	208 517			172 789		9 514	479 454
+ årets nedskrivning				500 000		0		500 000
Akk.av- og nedskrivningar 31.12	346 597	1 053 187	0	6 946 741	1 199 484	0	19 028	9 565 037
Rekneskapsmessig bokført verdi 31.12	215 448	1 793 438	7 723 698	174 592 767	7 439 974	776 775	266 384	192 808 480
% ordinære avskrivningar	20-30 %	5-30 %	0 %	0 %	2 %	0 %	3 %	

**NOTE 4 – AKSJEKAPITAL**

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

Årets endring i eigenkapital består av:

	Aksje- Kapital	Overkurs- fond	Udekka tap	Sum
Pr 01.01	4 000 000	8 000 000	-1 321 374	10 678 626
Overskot i år			545 781	545 781
Pr.31.12	4 000 000	8 000 000	- 775 593	11 224 407

**NOTE 5 – AVDRAGSPLAN LANGSIKTIG GJELD**

	2022	2023	2024	2025	2026	etter 2026
Avdragsplan for selskapet sine lån:	1 305 838	1 332 668	7 874 189	7 903 005	7 928 839	173 991 344

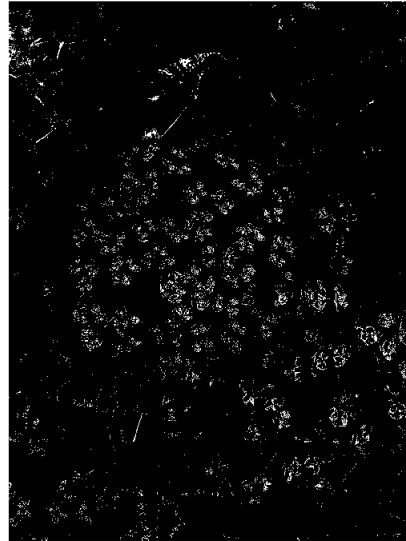
Bømlo kommune har stilt garanti med ein avdragsfri periode fram til 2024 for låna i Kommunalbanken.

**NOTE 6 – REKNESKAPSMESSIG HANDSAMING AV SKATT OG  
UTSETT SKATT**

Betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skattekostnad (*)	53 500	31 152
Permanente forskjellar	0	
Endring midlertidige tidsforskjellar	-34 214	-10 992
Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat)	19 286	20 160
<b>Skattekostnad</b>		
Betalbar skatt i år	0	0
<b>Skattekostnad</b>	0	0
Framførbart skattemessig underskot	-5 532 731	-5 552 020

Utsatt skattefordel vert ikkje rekneskapsført.

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



BREMNES, 05.05.2022

**STYRET OG LEIING I  
BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSSSELKAP AS**

Sigbjørn Næsse  
Styreleiar

Christine S. Alfredsen  
Styremedlem

Edgar Vorland  
Styremedlem

Signe Lund Jansen  
Nestleiar

Ståle Vorland  
Styremedlem

Ingrid Urheim Halleraker  
Dagleg leiar

## REVISJONSMELDING

# Deloitte.

Til generalforsamlingen i Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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.

### *Øvrig informasjon*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

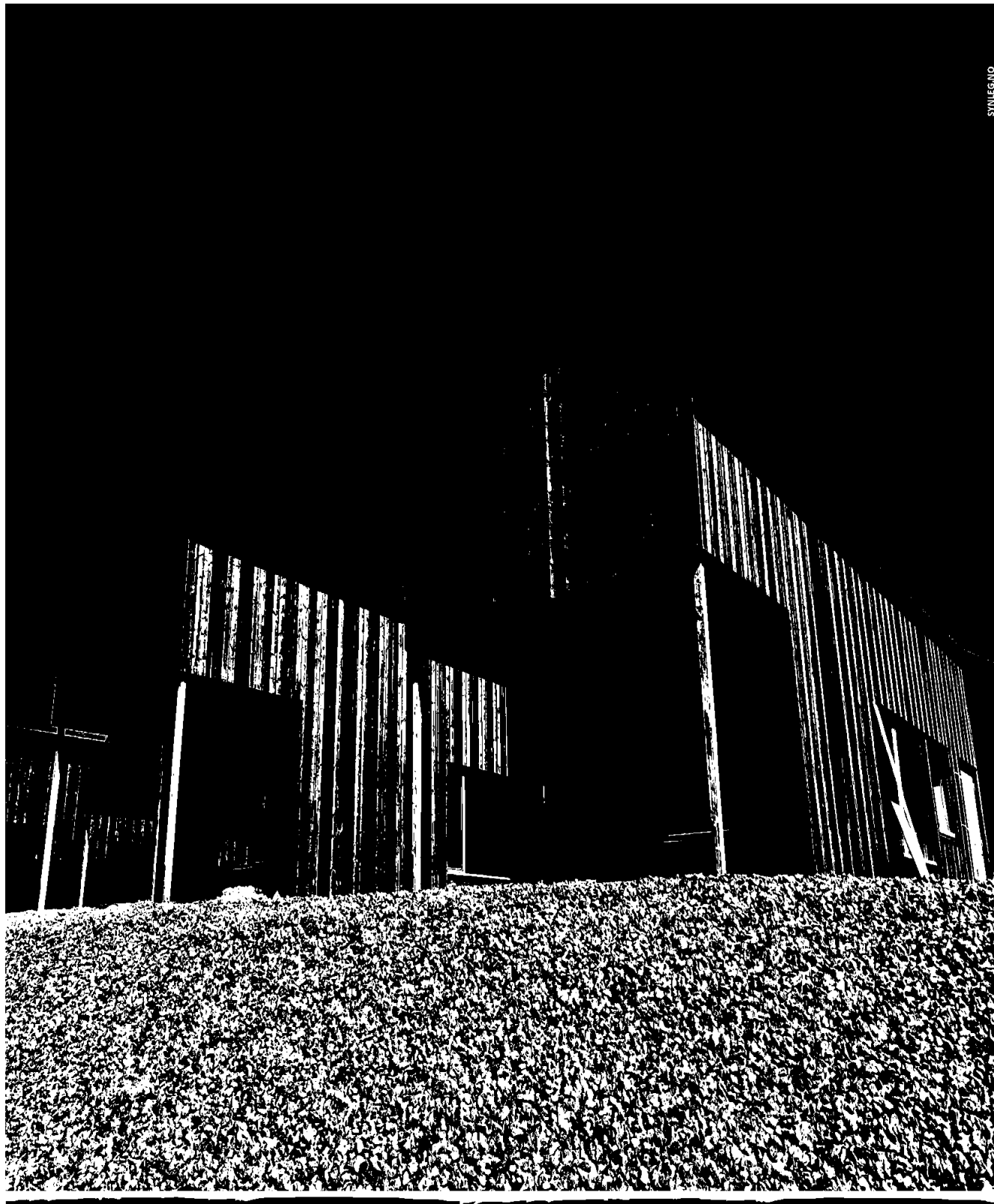
- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Haugesund, 5. mai 2022  
Deloitte AS

**Else Holst-Larsen**  
statsautorisert revisor





SYNLEGN

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



BKE

BØMLO KOMMUNALE  
EIGEDOMSELSKAP AS



# Deloitte.

Deloitte AS  
Sundgaten 119  
Postboks 528  
NO-5501 Haugesund  
Norway

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

Til generalforsamlingen i Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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.

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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.

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

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 990 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: VJ780-SBWQS-PXL8A-OTEND-8A800-DXDWM



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS

### *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Haugesund, 5. mai 2022  
Deloitte AS

**Else Holst-Larsen**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VJ780-SBWQS-PXL8A-OT-ENL-8A800-DXDWM



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Else Holst-Larsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2705162

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-19 07:51:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VJ780-SBWQ5-PXL8A-OTEND-8A800-DXDWM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>