

ÅRSMELDING 2025

BØMLO **KOMMUNALE**
EIGEDOMSSELSKAP AS



UTVIKLING OG DRIFT AV **KOMMUNAL EIGEDOM**

www.bke.no

 **BKE**
BØMLO KOMMUNALE
EIGEDOMSSELSKAP AS

Innhold

| | |
|---|-----------|
| VERDIAR | 5 |
| SELSKAPET BKE | 5 |
| BUSTADSOSIALT ARBEID I BØMLO KOMMUNE | 6 |
| BKE - EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE | 6 |
| BUSTADMASSEN | 8 |
| UTVIKLING AV BUSTADMASSEN | 8 |
| VEDLIKEHALD OG FØREBYGGING AV SKADER | 13 |
| STRATEGI FOR VEDLIKEHALD | 14 |
| SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE | 15 |
| STRATEGIARBEID OG SAMARBEID MED STYRET/STYRELEIAR | 17 |
| NYBYGDE BUSTADAR PERIODEN 2022-2025 | 18 |
| ENERGITILTAK – OPPGRADERINGAR | 20 |
| ENERGITILTAK MED 50 % FINANSIERING FRÅ HUSBANKEN | 20 |
| MILJØFYRTÅRN | 22 |
| FORVALTNINGSREVISJON VED DELOITTE | 22 |
| INNTEKTER OG OMSETNING | 23 |
| AVSKRIVINGAR PÅ BUSTADMASSEN VS AVDRAG LÅN I KLP | 24 |
| NEDSKRIVING AV VERDIEN PÅ BUSTADEIGEDOMAR | 24 |
| FØRESETNADER VED STIFTING AV BKE OG KONSEKVEN SAR FOR BK | 25 |
| UTVIKLING I EIGENKAPITAL OG DRIFTSRESULTAT | 26 |
| AUKA RENTENIVÅ – HØGE FINANSKOSTNADER | 27 |
| LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG | 27 |
| STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR | 29 |
| SAMANLIKNING AV RENTEUTGIFTER (BENCHMARKING) | 30 |
| RENTESJOKK | 30 |
| VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO | 31 |
| NØKKELRAPPORT LÅNEPORTEFØLJEN | 31 |
| INVESTERINGSTILSKOT OG LANGSIKTIG GJELD | 32 |
| MOMSKOMPENSASJON | 32 |
| LIKVIDITET | 32 |
| SKATTEFRI BEDRIFT | 33 |
| PERSONAL, ORGANISASJONSFORHOLD, LIKESTILLING OG ARBEIDSMILJØ | 33 |
| YTRE MILJØ | 33 |

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| RESULTAT OG DISPONERING | 33 |
| VIDARE DRIFT I 2026..... | 34 |
| REKNESKAP - 2025 | 35 |
| ÅRSMELDING 2025 | 40 |
| REVISJONSMELDING | 41 |

VEDTEKTER BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSSELKAP

§ 1 SELSKAPET SITT NAMN.

Selskapet sitt namn er Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS.

§ 2 SELSKAPET SITT FORRETNINGSKONTOR.

Selskapet sitt forretningskontor er i Bømlo kommune.

§ 3 SELSKAPET SITT FØREMÅL.

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

§ 4 SELSKAPET SIN AKSJEKAPITAL.

- Selskapet sin aksjekapital er kr. 4 040 000.
- Kvar aksje sitt pålydande er kr. 101 000.
- Aksjekapitalen er fordelt på 40 aksjar.
- Selskapet er eit heileigd kommunalt aksjeselskap.

§ 5 UTBYTTE.

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

§ 6 SELSKAPET SITT STYRE.

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

§ 7 SELSKAPET SIN SIGNATUR OG PROKURA.

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

§ 8 SAL AV AKSJAR.

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

§ 9 GENERALFORSAMLING.

- Ordførar i Bømlo kommune skal vera selskapet si generalforsamling.
- Selskapet si ordinære generalforsamling skal haldast kvart år innan utgangen av juni, og skal handsama følgjande:
 1. Godkjenning av årsmelding, årsrekneskap og revisjonsmelding.
 2. Disponering av overskot eller dekning av underskot.
 3. Val av styre i samsvar med § 6.
 4. Fastsetjing av godtgjersle til styret og revisor.
 5. Andre saker som etter lov eller vedtekter høyrer inn under generalforsamlinga.
- Kunngjering til aksjonærane om generalforsamling skjer ikkje i offentlege publikasjonar.
- Årsrekneskapen, årsmelding og revisjonsmelding skal sendast ut seinast 2 – to – veker før generalforsamlinga.
- Alle saker som ein aksjonær ønskjer tatt opp i ordinær generalforsamling skal vera skriftleg og sendt styret innan 3 – tre – veker før generalforsamling.
- Alle dokument som skal leggast fram å 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 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.
- Selskapet sine vedtekter er sist endra på ordinær generalforsamling 3.6.2025

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. 31.12.2025 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 har det vore 3 tilsette fram til hausten 2025. Etter dette har det vore 2 fast tilsette i verksemda utanom dagleg leiar

BKE held til i Hollundsdalen 21.



Eigar 100 %:

General- forsamling
ORDFØRAR

Styret i BKE

Dagleg leiar
Tilsette i
BKE



Styret pr. 31.12.2025:

| | |
|------------------------|--------------|
| Sigbjørn Næsse | -Styreleiar |
| Signe Lund Jansen | -Nestleiar |
| Christine S. Alfredsen | -Styremedlem |
| Ståle Vorland | -Styremedlem |
| Jon Andreas Tjentland | -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.»

BKE - EIT REISKAP FOR BØMLO KOMMUNE

Bømlo kommune disponerer p.t. 156 utleiebustadar 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 utleiebustadar 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 utleiebustader, og andre bustader som Bømlo kommune pliktar å halde for sine innbyggjarar.
- BKE skal ha rasjonell organisering og effektiv forvaltning, drift og vedlikehald av eigedomsmassen, og marknadstilpassa leigeinntekter utan direkte kommunale finansieringsbidrag. Minst mogleg økonomisk risiko for Bømlo kommune si ordinære drift.
- BKE skal ha god kostnadskontroll med dei ulike elementa i kommunal bustadforvaltning - «Rett kostnad på rett budsjett», det vil seie at kostnader som ikkje har med bustadforvaltninga å gjera, t.d. skal på kommunen sitt sosialbudsjett.

- BKE kan også bygge ut, drifte, vedlikehalde og forvalte andre eigedomar som skal nyttast til kommunale føremål.»



BKE driv i dag utan tilskot til drifta og dermed kostnadsfritt for Bømlø kommune.

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

Fokusområde:

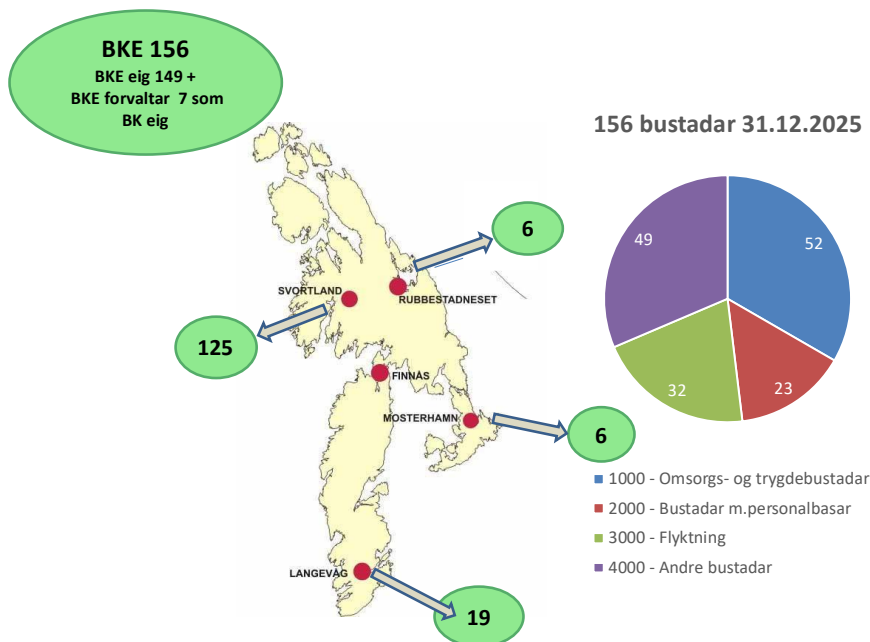
- ✓ god kostnadskontroll og økonomistyring
- ✓ god oppfølging av leigeforholdet og å ha fornøgde leigetakar
- ✓ godt vedlikehald av bustadmassen
- ✓ gradvis fornying og oppgradering av bustadmassen
- ✓ miljøvenlege løysingar
- ✓ god brannsikring og årskontrollar
- ✓ fremje samhandling på tvers av tenestene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

BUSTADMASSEN

BKE eig og forvaltar for tida 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 2025 217,6 mill. kroner.

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

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



UTVIKLING AV BUSTADMASSEN

BKE har alltid fokus på rett tal bustadar til ei kvar tid. Det er eit mål å ha lite vakanse, men ikkje ventelister. For tida har BKE 156 kommunale bustadar i si eige/forvaltning.

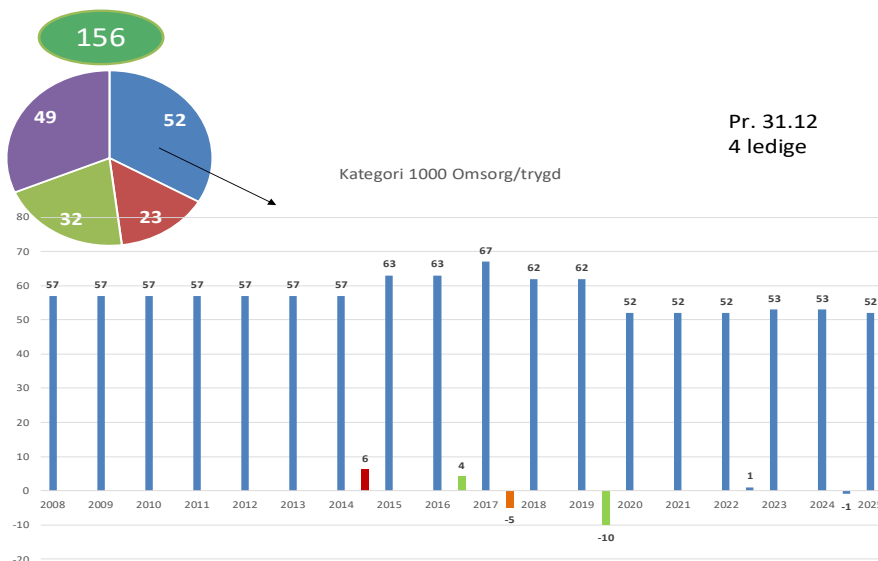
Når BKE bygger nye bustadar, har ein mogelegheit å påverke materialval og gjere seg bruk av erfaringar, slik at ein får mindre vedlikehaldskostnader.

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 og fleire er selde og ein har såleis ei fornying av bustadmassen.

Alle nybygde/kjøpte husvære er finansiert med lån og investerings tilskot frå Husbanken. Diverre vart dette tilskotet avvikla av regjeringa i 2023.. Tilskotet var på om lag 20-30 % av totale prosjekt kostnader. No må 100 % lånefinansierast. Det er utfordrande med høge renter og finanskostnadane vert vanskeleg å dekkja inn slik leigeprisane er pr. i dag.

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 økonomisk verkemiddel for kommunane og kommunale selskap.

KATEGORI 1000 - Omsorgs- og trygdebustadar utgjør den største kategorien i bustadmassen med 51 bueningar. Kapasiteten innan omsorg- og trygdebustadar har stort sett vore tilfredsstillande.



I Bremnes området er det 33 omsorgsbustader. Ingen av dei var ledige ved årsskiftet. 14 av desse omsorgsbustadane finn me i sokkel etasjen i BHH (Sokkelen). Desse er det no vedtatt skal oppgraderast til Omsorg + i 2026/2027. I samband med dette, vert det vurdert å installere heis i Soltun, slik at dei 4 bustadane 2. høgda der kan nyttast til omsorgsbustad. Dei 4 i første høgda vert nytta til omsorgsbustadar pr. i dag

På Søre-Bømlo er det totalt 19 omsorgsbustader. 4 av desse var ledige ved årsskiftet.

I 2014 vart det bygd 6 nye bueningar på Søre Bømlo i samband med oppgradering og nybygg av sjukeheimen, desse forvaltar BKE, men kommunen eig dei.

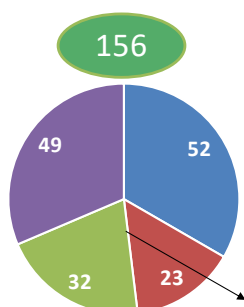
Moster Alderspensionat vart lagt ned i 2019 og 10 bueningar vart avvikla. På dette tidspunktet var det bebuarar i kun 2 av dei 10 leilegheitene.

I tillegg til dei bustadane BKE har i sin «portefølje», har kommunen tildelingsrett i nokre burettslag grunna investeringstilskot burettslaget har fått hos Husbanken ved etablering av burettslaget.



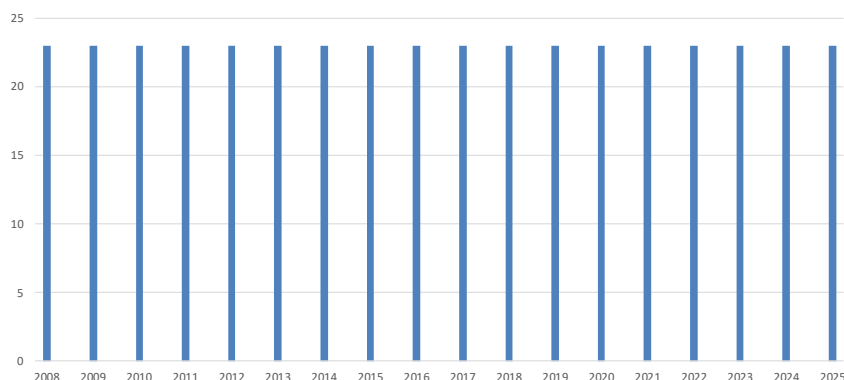
Kategori 2000 - Bustadar i tilknytning til bufellesskap med personalbasar

-23 bueiningar, 1 var ledig ved årsskiftet.



Pr. 31.12
1 ledig

Kategori 2000 - bustadar m.personalbasar

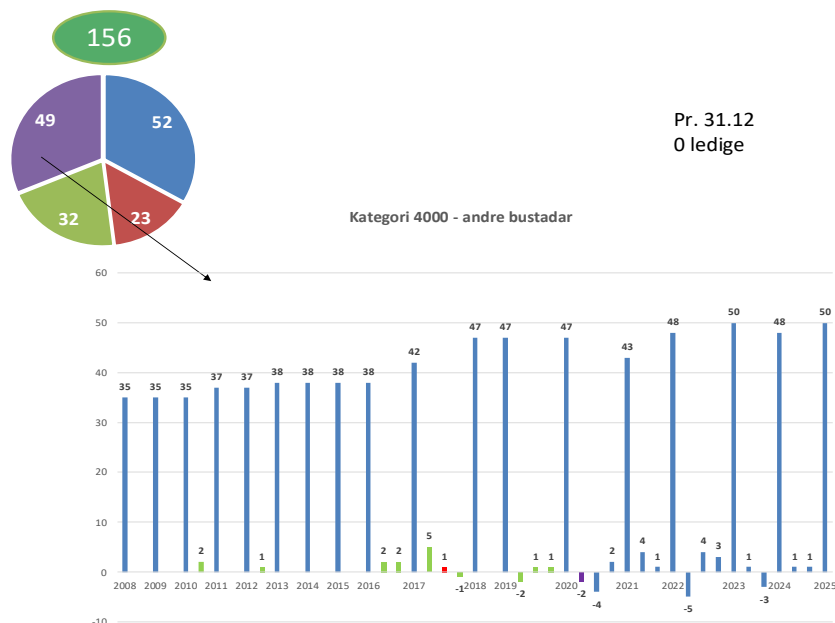


Mange av leigetakarane i bustadar med personalbasar, har budd mange år i desse bustadane. Etter kvart som eldre leigetakarar fell frå, kan det vera utfordrande å få inn nye leigetakarar. For å unngå at desse bustadane står tomme, må ein vera open for sjå om det er andre brukar grupper som kan nytte desse bustadane.

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



Kategori 4000 «Andre bustadar» utgjør den nest største «kaka» i oversikten med 49 bueiningar ved årsskiftet.



Fleire av dei eldre bustadane innan denne kategorien er prioritert og oppgradert utvendig i samband med energiprojekta (sjå omtale lenger bak i årsmeldinga). Ein stor del av det ordinære, årlege vedlikehaldsbudsjettet vert også brukt på desse bustadane. Her var det eit stort vedlikehalds etterslep på dei eldre bustadane som BKE kjøpe av kommunen i 2008. Målsetnaden er heile tida gradvise oppgraderingar, alternativt fornying av bustadane ved å selje gammalt og kjøpe/bygge nytt.

Dei seinaste åra har BKE bygd og kjøpt fleire bustadar innan denne kategorien, og mange vert nytta til flyktningsbustadar.

Bustaden på Finnås er i tatt ut av oversikten då den ikkje er eigna for utleige. Bømlo kommune har ein dialog med burettslaget om korleis eventuelle bindingar til burettslaget skal løysast når kommunen no ikkje lenger har tildelingsrett til bustadane i burettslaget. BKE må avvente svar her før BKE evt. kan rive eller selje.

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



VEDLIKEHALD OG FØREBYGGING AV SKADER

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

Godt vedlikehald er 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 vert det utført utvendig maling. I tillegg vert det utført fleire innvendige oppgraderingar ihht vedlikehaldsplanen. Ad hoc vedlikehaldsoppgåver vert teke etter kvart, men større oppgraderingar og innvendig maling vert gjerne utført når bustadane står tomme. I fleire bustadar er det no sett inn varmpumper.

BKE har dei siste åra hatt særleg fokus på uteområda. Leigetakarane har eit eige ansvar for å halde uteområde ryddig, og gjere litt hagearbeid ved behov. Men ikkje alle evnar eller har helse til å utføre slikt arbeid. BKE utfører dermed mykje av dette arbeidet for leigetakar, eller leiger inn kommunen si driftsavdeling til den type oppgåver.

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

Feil bruk av bustaden kan medføre fuktig inneklimate, som igjen kan føre til rote og muggskader. BKE har utarbeida brosjyrar som gir praktisk informasjon om korleis det er å bu i norske hus og brosjyrane er oversett til engelsk, arabisk, ukrainsk og tigrinja.

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



Det daglege vedlikehaldet vert i all hovudsak utført av BKE sjølv, men kompetanse innan elektro og rør, kjøper me av fagbedrifter ved behov og større rehabiliteringar som hastar, vert løyst ved anbudsrunder og utført av eksterne fagfolk. Dette vert vurdert fortløupande etter kva som svarar seg økonomisk og kapasitetsmessig for BKE og behov for bustaden til ny utleige.

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/Laft 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 brannforebyggande tiltak finn ein oversikt over her.

Internkontroll - FDV



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

Energimerking: Alle bustadar er vurdert og energikartlagt etter Enova sin standard.

Radon: Hausten 2024 vart det plassert ut radonmålarar i alle bustadar og svaret er lest av og analysert i 2025 og vert følgt tett opp der det er behov for det.

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.

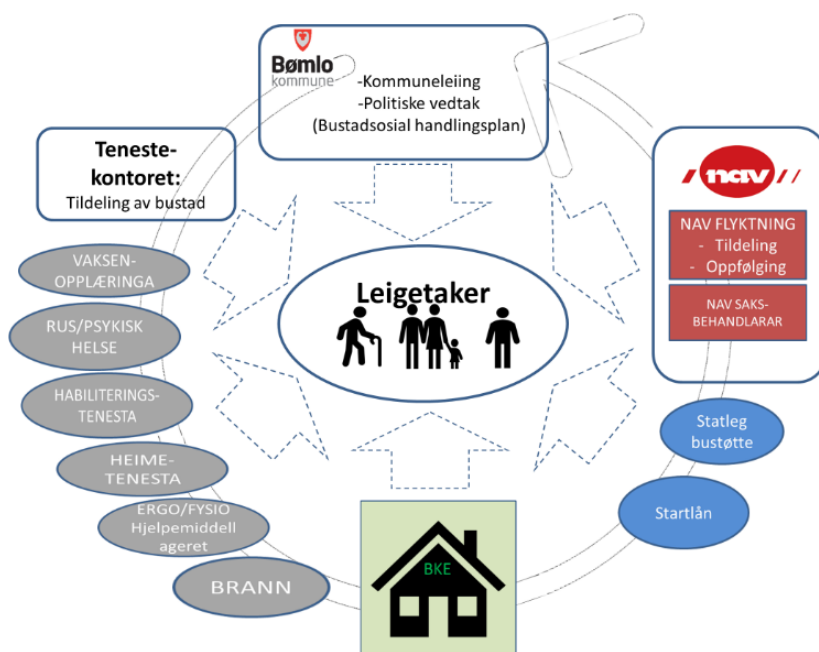
SAMHANDLING BKE OG BØMLO KOMMUNE

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.

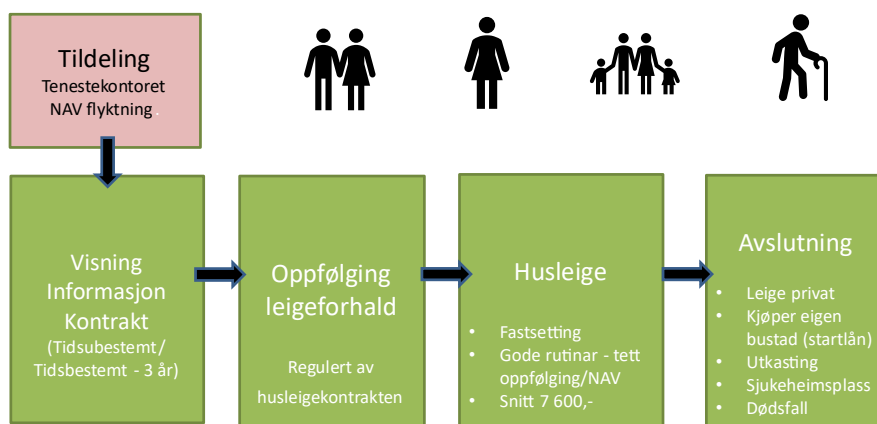
Illustrasjonen viser at ein leigetakar i kommunal bustad, uansett kategori, kan ha mange kommunale einingar å forhalda seg til. Det er difor viktig at det er god kommunikasjon og samarbeid mellom tenestene i Bømlo kommune og BKE, innafor det handlingsrommet som er tilgjengeleg.

BKE, Tenestekontoret og NAV Flyktning har som fokus og målsetnad å få «rett person i rett bustad».

I samband med tildeling vert det gjort ein 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 2025 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 er oppdatert slik og såleis i tråd med dei retningslinjer som vart gitt i revisjonsrapporten frå.

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 eigenkapital
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 brukargrupper
7. BKE skal nytta berekraftige miljøløysingar. BKE skal vektlegge dette i alle vurderingar av tiltak/fornyng contra nybygg

NYBYGDE BUSTADAR PERIODEN 2022-2025

4 nye bustadar – «Lagerhaugen» - 3 nye bustadar «Leirtun»



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.



ENERGITILTAK – 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.

I perioden 2022/2023 vart 2 firemannsbustadar (8 bueiningar) på Leite prioritert for slik oppgradering. Arbeidet innebar store og viktige miljømessige forbetringar som har gjort dei meir energieffektive, som er til gode for leigetakarane som bur der og for miljøet rundt.

Bustadane vart etterisolerte og fekk ny kledning, nytt tak og vindauge. Det vart også montert varmpumper i bustadane.

Dei siste åra har fleire av dei kommunale utleige bustadane gjennomgått store utvendige forbetringar – nye tak, dører og vindauge, etterisolerte og installert varmpumper som gjer dei meir energieffektive og som reduserer leigetakar sin straumrekning.

ENERGITILTAK MED 50 % FINANSIERING FRÅ HUSBANKEN

I juni 2024 lanserte Husbanken eit nytt tiltak for finansiering av energitiltak. Då vart det opna for at kommunar kunne søke om støtte til energitiltak i kommunalt eigde bustadar. Energiltaka gjeld i stor grad det same som vart gjort på bustadane på Leite, etterisolering, skifte av kledning, skifte tak og skifte dører og vindauge.

Og BKE/kommunen har så langt søkt om å få tilskot til energioppgradering for 27 bueiningar/leilegheiter og fått positivt svar. Mange av prosjekta er allereie fullførte.

Husbanken gjev tilskot som dekker 50 % av kostnadane. BKE må dekke 50 % av kostnaden og dette vert finansiert av lånereserven BKE har i KLP banken. Dette bidrar til at bustadane vert oppgraderte for halve kostnaden.

Dette er eit fantastisk godt tiltak som gjer oss i stand til å fornye deler av bustadmassen utvendig. Bustadane får ein heilt annan standard enn før og blir meir miljøvennlege og energieffektive. Mykje av det utvendige vedlikehaldsetterslep vert tatt og BKE sparar årlege vedlikehaldskostnader framover.

For leigetakarar er det svært positivt at straumrekningane vert betydeleg redusert, og ikkje minst gleda av å bu i ein bustad som framstår som ny samanlikna med tidlegare, og som fremmar trivsel og motiverer til å ta betre vare på bustaden.

Nokre av energiprojekta starta opp i 2024 og vart ferdigstilt i 2025 og nokre er framleis under arbeid, eller ikkje påbegynt. Her er nokre eksempel:

4 manns bustad på Moster:



5 bustadar Vinkelen (Leite):



2 mannbustad på Meling:



2 mannbustad på Leite:



MILJØFYRTÅRN

BKE vart sertifisert som Miljøfyrtårn i 2022 og har jobba aktivt med å tilfredsstille krava også i 2025.

- 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.

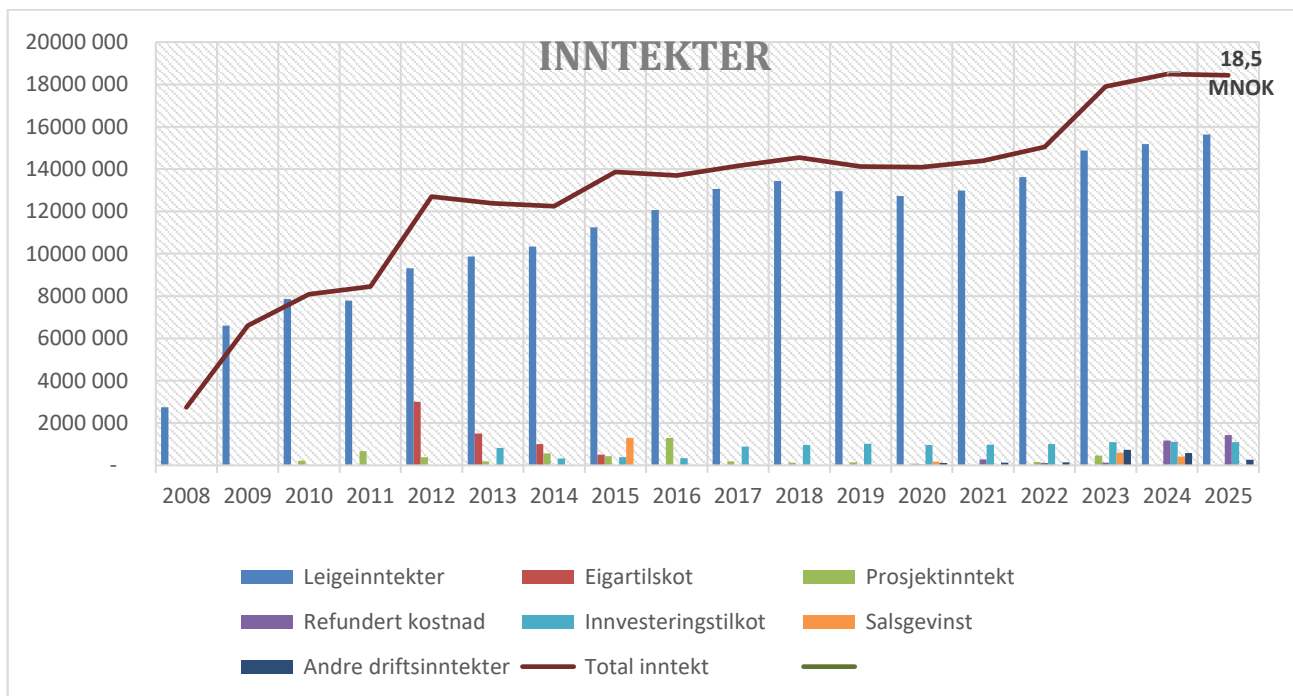
Hovudkonklusjonen var at BKE har tilstrekkelege rutinar for drift og økonomistyring. Rapporten viser også at Bømlo kommune og BKE har eit godt samarbeid både i det praktiske og i det overordna arbeidet. Slik opplever BKE det òg.

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 2025. Den brune streken viser selskapet sine totale inntekter pr år. I 2025 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 (snitt alle kategoriar) er om lag 8700 kroner.

Åreleg inntektsføring av investeringstilskot (lys blå søyle)

Inntektsført investeringstilskot i 2025 var kr 1,1 mill. kr. Denne inntektsføringa medfører ikkje auke i likviditeten, men reduserer langsiktig gjeld tilsvarande.

AVSKRIVNINGAR 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:

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).

Spart kostnad med avskrivning i rekneskapen – tilsvarande spart likviditetsnedgang til avdrag i KLP

* (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 2025 er det ikkje gjort nedskrivningar.

FØRESETNADER VED STIFTING AV BKE OG KONSEKVENSR 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 eige-domane.

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

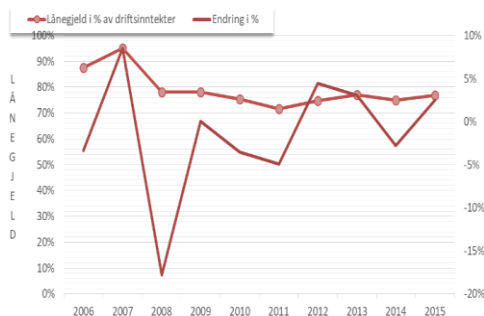
Årleg dreier det seg om mellom 4-5 mill. kroner alt etter rentenivå og med avskrivningar på 30 år. Akkumulert sidan 2008 nær 70 mill. kroner. (Kommunar må betala minsteavdrag på alle sine lån, her ar aksjeselskap større fridom).

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 UTLIGE 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. AR TAKST | TEKN. VERDI | SALS-VERDI | REKNES./ BOKF. VERDI | DIFF. SALSV. BOKF. |
| 57 | Trygdebustader - Eldre | 3 301 | 266 438 | 3 197 256 | 65 331 850 | 50 950 000 | 17 956 492 | (32 993 508) |
| 25 | Bustader - PU | 1 559 | 118 629 | 1 424 328 | 29 220 000 | 25 350 000 | 11 242 830 | (14 107 170) |
| 9 | Flykningebustader | 980 | 48 500 | 582 000 | 15 010 000 | 12 050 000 | 2 582 046 | (9 467 954) |
| 32 | Andre bustader | 2 598 | 155 737 | 1 868 844 | 33 037 750 | 28 000 000 | 3 186 666 | (24 813 334) |
| 123 | SUM TOTALT | 8 438 | 589 304 | 7 072 428 | 142 599 600 | 116 350 000 | 34 968 034 | (81 381 966) |

Utvikling brutto lånegjeld i % av driftsinntektene



Salgssum:

116,5 MNOK

- 35 MNOK nedbetaling av gjeld knytt til SELD eigedomsmasse

- 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.

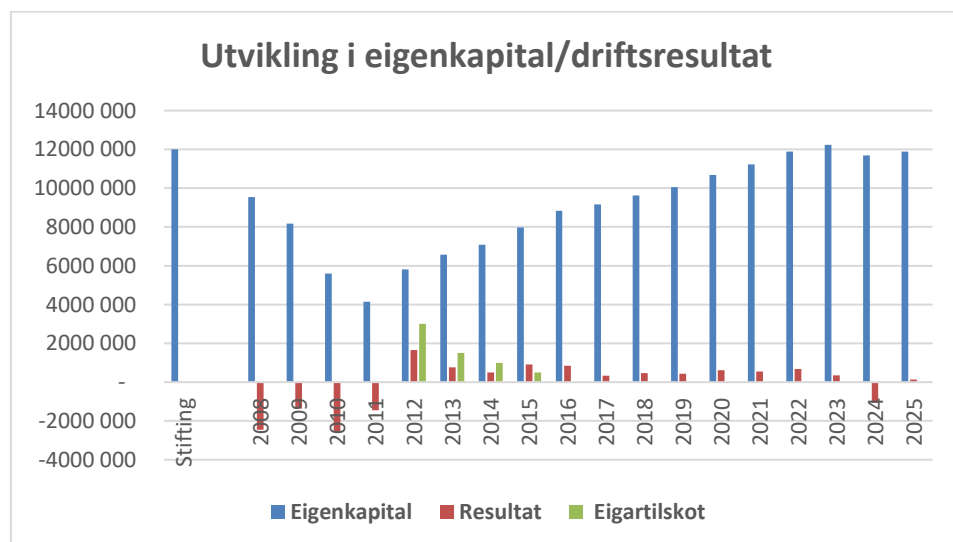
Leigeinntektene var i utgangspunktet låge og dekkja ikkje inn kostnadane selskapet hadde. Dette førte til negativt driftsresultat og svekka eigenkapital.

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

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

- Deloitte rapporten frå 2011 konkluderte med at eigar Bømlo kommune måtte styrka eigenkapitalen i selskapet. 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. Sidan har selskapet ikkje fått nokon form for driftstilskot frå Bømlo kommune

Gradvis nedgang i rentenivå og eit mål- retta fokus på kostnader og inntekter har medverka til ei positiv utvikling og positive resultat. Dei siste åra har rentenivået igjen kome opp på eit nivå som gjer det utfordrande med ein berekraftig økonomi der husleigeinntektene aleine kan dekke rentekostnader og driftskostnader.



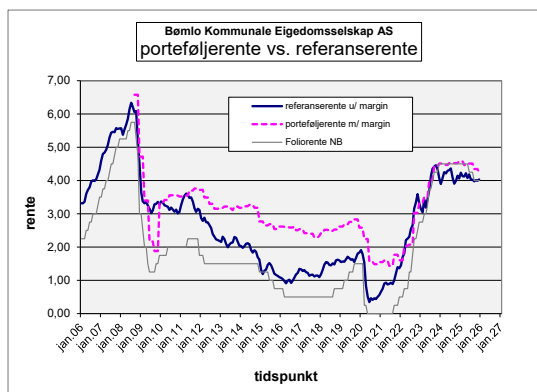
Grafen over viser ei svært positiv utvikling i eigenkapital og driftsresultat. Sidan 2012 har BKE gått med overskot fram t.o.m. 2023. I 2024 bidrog høge finanskostnader til at BKE fekk eit underskot på om lag 1 mill. kroner. I 2025 er bunnlinja igjen positiv.

Ved stifting av BKE var eigenkapitalen 12 mill. kroner. I 2025 er eigenkapitalen 11,9 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.

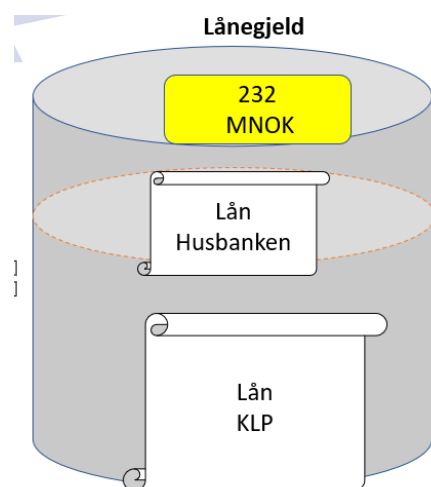
I 2025 har BKE likevel klart å dekke inn mykje av dei auka rentekostnadane med ekstraordinære inntekter, samt innsparingar på ulike driftskostnader og redusert bemanning 2. halvdel av 2025.



LÅNEPORTEFØLJE, RENTER OG AVDRAG

BKE har lån i KLP og i Husbanken. Totalt 232 mill. kroner.

Gjennomsnittrenta for alle lån (inkl. fastrenteavtalar/swap) var pr 31.12.2025: 4,24 % (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 31.12.25 | andel |
|----------------|----------------|-------|
| KLP | 177 | 0,76 |
| Husbanken | 55 | 0,24 |
| (tall i mill.) | 232 | 1,00 |

Lån i Husbanken

Dei aller fleste låna i Husbanken har pr. 31.12.25 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 garanti i 2024 på 30 mill. kroner. Lånet vert nedbetalt med 1 mill. kr årleg over 30 år. Deler av dette lånet vert brukt til eigenandel på 50 % på kostnader knytta til energiprojekta, der Husbanken gjev tilskot på 50 %.

Alle lån BKE har i KLP har flytande rente basert på 3M Nibor med tillegg av ein margin på 0,7 % som kan endrast på kort varsel.

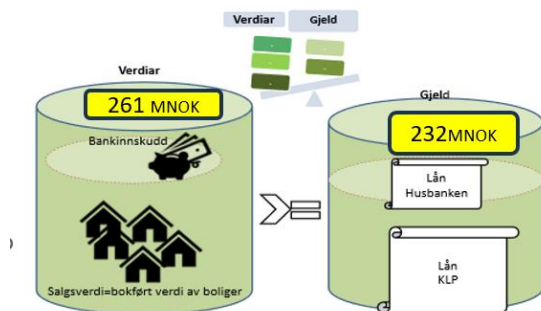
Bømlo kommune garanterer for låna i KLP med sjølvskuldnar garanti. Dei andre låna i KLP er avdragsfrie i 5 nye år fram til 2028, etter at dei vart refinansiert i 2023 og KLP vann anbodet. I samband med overgang frå Kommunalbanken til KLP vart det betalt eit avdrag på 8,35 mill. kroner Selskapet har såleis 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 utover 1 mill. kr + avdrag på Husbanklåna som utgjer ca. 1,5 mill. kr. årleg, utan andre kjelder til inntekter enn frå husleiger som skal tilsvara gjengs leige på Bømlo. Det er ikkje realistisk å auka nivået på desse noko særleg utover det konsumprisindeksen årleg gjev rom for.

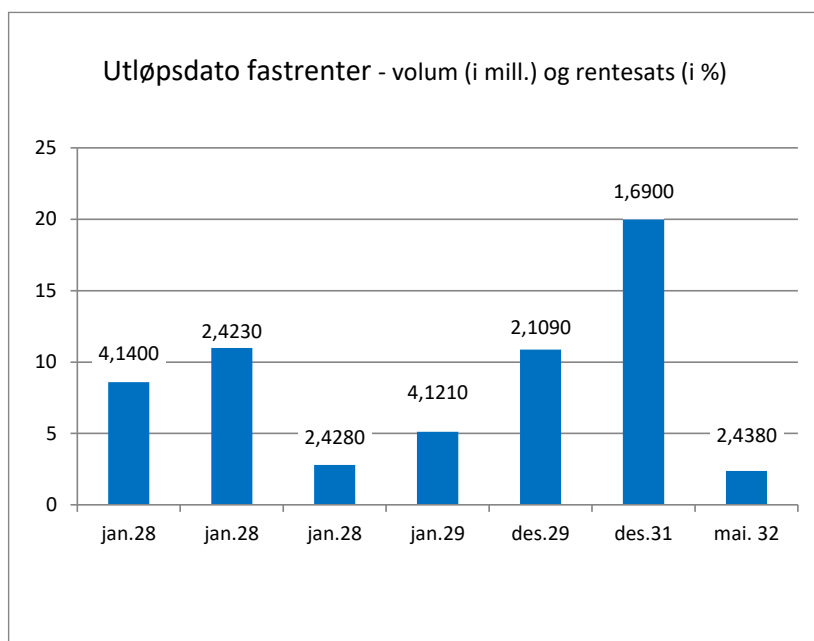


Viktig: Selskapet sine verdiar knytta til bustadmassen og bankinnskot er høgare enn gjelda i KLP og Husbanken.

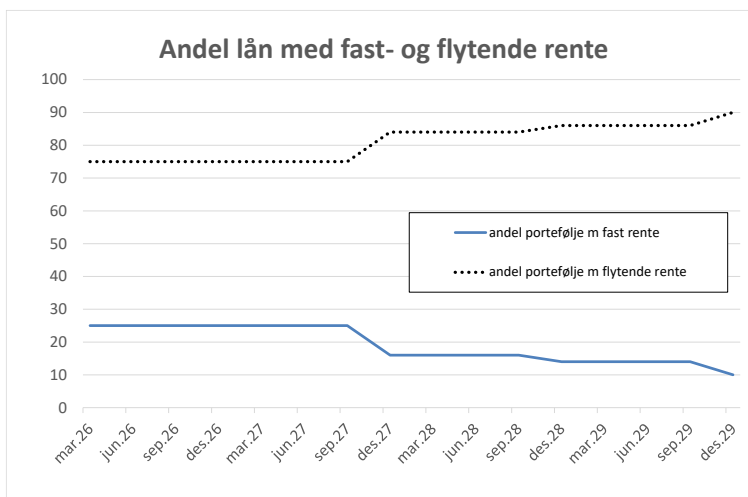
STRATEGI FOR FASTRENTER OG RENTESIKRINGAR

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

BKE sine fastrenteoposisjonar 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.



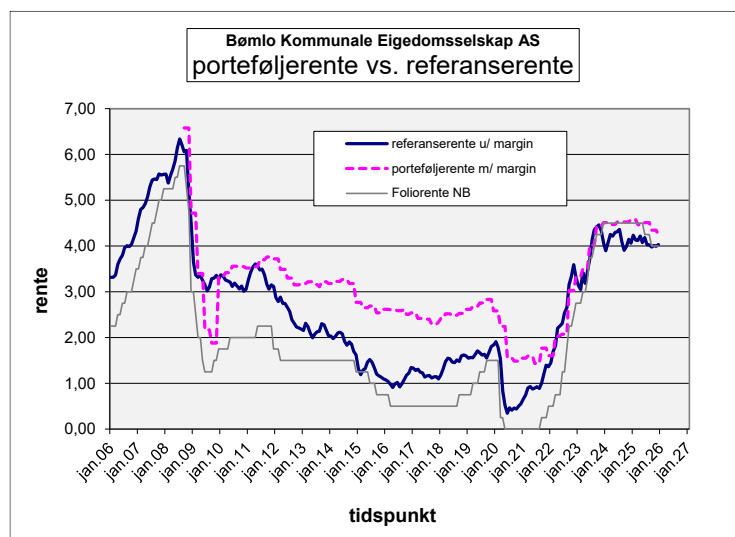
Grafen under viser andel lån med fast og flyande rente og utviklinga framover om ikkje nye rentesikringar vert etablerte:



SAMANLIKNING AV RENTEUTGIFTER (BENCHMARKING)

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

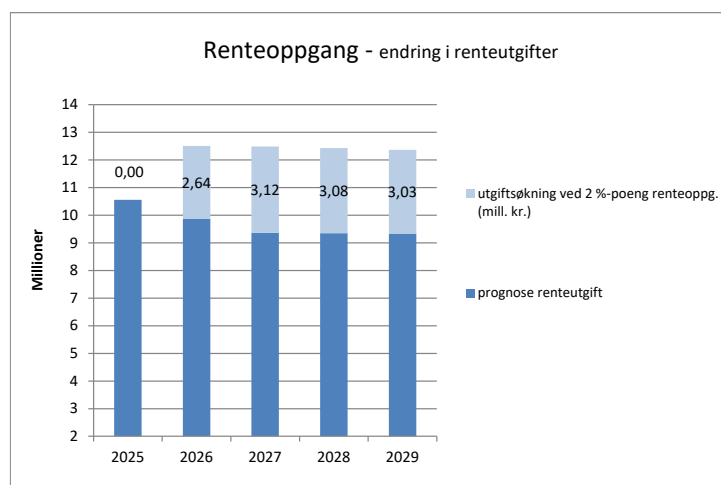
Dei to faktorane er gitt ei vekt på hhv. 34 % og 66 %. Referanserenta inneheld ikkje marginpåslag, slik lånerenta gjer. Porteføljerenta, referanserenta og styringsrenta i Norges Bank er vist i grafen:



RENTESJOKK

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

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



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

VURDERING OG HANDSAMING AV FINANSIELL RISIKO

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

NØKKELRAPPORT LÅNEPORTEFØLJEN

Avviksanalyse låneporteføljen - nøkkeltallsrapport.

Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS

Rapport "Nå": IMM desember 2025
 Rapport "Forrige": IMM september 2025

| Sammensetning av passiva: | Nå | Forrige | Krav/limit | |
|--|---------|---------|------------------|------------|
| | | | | B. kommune |
| Andel lån med fast rente: | 25 % | 26 % | Minimum | 25 % |
| Andel lån med flytende rente: | 75 % | 74 % | Minimum | 25 % |
| herav rentesikret for resten av 2026 | 0 % | 0 % | | |
| herav rentesikret for 2027 | 0 % | 0 % | | |
| Gjennomsnittlig durasjon i ant år: | 1,04 | 1,05 | Min./makskrav: | 0-5 år |
| Gjennomsnittlig rentefølsomhet i %: | 1,00 | 1,01 | | |
| Andel største enkeltlån i porteføljen: | 16 % | 16 % | Maksimalgrense: | 25 % |
| Gjennomsnittlig porteføljerente: | 4,242 % | 4,345 % | | |
| Budsjettert renteutgift 2026 | | | | |
| Anslag renteutgift 2026 (mill. kroner) | 9,86 | 9,75 | Budsj. renteutg. | |
| Anslag renteutgift 2027 (mill. kroner) | 9,35 | | | |
| Innløsningsverdi renteswapper og lån (i prosent). Negativ verdi kommer i tillegg til pari kurs, mens positiv verdi kommer til fradrag til pari kurs. | 1,4 % | 1,4 % | | |
| Innløsningsverdi renteswapper og lån (i mill kroner). Negativ verdi kommer i tillegg til pål. gjeld, mens positiv verdi kommer til fradrag til pålydende gjeld | 3,3 | 3,4 | | |
| Innløsningsverdi FRA-sikring (mill. kr) | 0 | 0 | | |
| Gjennomsnittlig løpetid alle lån (år) | 28,8 | 29,0 | | |
| Lån som skal refinansieres innen 1 år (mill kroner) | 0 | 0 | Maksgrense | 20 % |

Kommentar til "vesentlige markedsendringer":

Norges Bank: ikke hastverk med å kutte renten. KLP følger Kommunalbanken og hever marginen på niborlån til 0,7%.

Dato:

signatur

INVESTERINGSTILSKOT OG LANGSIKTIG GJELD

Investeringsstilskot til nybygg og kjøp av kommunale bustadar vart diverre avvikla frå og med 2023. Dermed må alle nye bustadar finansierast med kun lån, noko som er utfordrande med tanke på det høge rentenivået som ein no har.

Fram t.o.m. 2022 kunne BKE søke om investeringstilskot frå Husbanken når selskapet kjøper bustadar i markanden eller bygger nye bustadar. Dette tilskotet BKE er bokført som langsiktig gjeld og vert inntektsført over 20 år. For tilskot gjeve frå 2020 - 2023 er nedskrivingstida 30 år.

Dette inneber at 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 12,26 mill. kroner.

Dei 3 nye bustadane – «Leirtun» er finansiert utan investeringstilskot. Her var tilskotsordninga avvikla på tidspunktet prosjekta vart planlagt og lagt ut på anbod som totalentreprise. «Over natta» ved inngang til 2023 vart alle slike tilskot fjerna for alle kommunar – og BKE fekk ikkje medhald i klageprosessen som vart gjort i samband med dette.

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

MOMSKOMPENSASJON

BKE får momskompensasjon for trygde- og omsorgsbustadar og bustadar med personalbasar (bustadar kategori 1000/2000).

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

Selskapet fekk styrka sin likviditet med eit lån på 30 mill. kroner (tatt opp i 2024) i KLP. Pengane er plassert på høgrente konto som har om lag same renta som lånet i KLP. BKE betalar avdrag på dette lånet med 1 mill. kroner årleg.

Denne kapitalen har gjort det mogeleg å sette i gang med energiprojekta, dei fordrar at BKE AS dekker 50 % av kostnadane, medan Husbanken gjev tilskot på 50 %.

Ledig likviditet vert også nytta som 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 ved årsskiftet 3 fast tilsette: Dagleg leiar, driftsansvarleg bygg og vedlikehald, forvaltnings- og prosjektansvarleg.

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 2025.

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 | 18 436 293 | NOK |
| Driftskostnad | 9 720 869 | NOK |
| Driftsresultat | 8 715 423 | NOK |
| Finanskostnader | 10 542 935 | NOK |
| Finansinntekter | 2 019 336 | NOK |
| Overskot | 191 825 | NOK |

Årsoppgjeret viser eit overskot på kr 191 825, som styret foreslår vert overført til udekka tap.

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

VIDARE DRIFT I 2026

Rekneskapen for 2025 er gjort opp under føresetnad av vidare drift av selskapet.

Styret har ikkje registrert hendingar eller avvik i selskapet sin driftssituasjon så langt i 2026, som har vesentleg negativ tyding for selskapet si drift.



REKNESKAP - 2025

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

| | | 2025 | 2024 |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salsinntekter | | 836 441 | 785 469 |
| Anna driftsinntekt | 1 | 17 599 852 | 17 703 799 |
| Sum driftsinntekter | | 18 436 293 | 18 489 267 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | 2 739 812 | 2 773 459 |
| Lønnskostnad | 2 | 2 548 028 | 4 464 321 |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 3 | 413 783 | 448 698 |
| Nedskrivning på varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Annan driftskostnad | 2 | 4 019 246 | 3 464 434 |
| Sum driftskostnader | | 9 720 869 | 11 150 912 |
| DRIFTSRESULTAT | | 8 715 423 | 7 338 356 |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | | |
| Anna renteinntekt | | 1 992 856 | 1 071 577 |
| Anna finansinntekt | | 26 480 | 8 000 |
| Sum finansinntekter | | 2 019 336 | 1 079 577 |
| Finanskostnader | | | |
| Anna rentekostnad | | 10 542 935 | 9 482 737 |
| Sum finanskostnader | | 10 542 935 | 9 482 737 |
| NETTO FINANSPOSTER | | - 8 523 599 | - 8 403 160 |
| ORDINERT RES. FØR SKATTEKOSTNAD - | | 191 825 | -1 064 805 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | 0 | 0 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 191 825 | -1 064 805 |
| ÅRSRESULTAT | | 191 825 | - 1 064 805 |
| OVERF. OG DISPONERINGAR | | | |
| Annan egenkapital | 4 | 0 | -233 408 |
| Udekket tap | 4 | 191 825 | -831 397 |
| SUM OVERF. OG DISP. | | 191 825 | -1 064 805 |

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

| | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Tomtar, bygningar og anna fast eigedom | 3 217 267 296 | 211 956 735 |
| Maskiner og anlegg | 3 299 780 | 341 610 |
| Driftslausøyre, inventar, verktøy, kontorm. | 3 1 446 290 | 1 570 156 |
| Sum varige driftsmidlar | 219 013 366 | 213 868 500 |

Finansielle anleggsmidlar

| | | |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Andre langsiktige fordringar | 118 662 | 50 473 |
| Sum finansielle anleggsmidlar | 118 662 | 50 473 |

SUM ANLEGGSMIDLAR

| | |
|--------------------|--------------------|
| 219 132 029 | 213 918 973 |
|--------------------|--------------------|

OMLØPSMIDLER

Fordringar

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kundefordringar | 173 710 | 207 214 |
| Andre kortsiktige fordringar | 696 297 | 280 282 |
| Sum fordringar | 870 006 | 487 496 |

Bankinnskot, kontantar o.l.

| | | |
|--|------------|------------|
| | 40 732 711 | 48 786 414 |
|--|------------|------------|

SUM OMLØPSMIDLER

| | |
|-------------------|-------------------|
| 41 602 717 | 49 273 910 |
|-------------------|-------------------|

SUM EIGENDELAR

| | |
|--------------------|--------------------|
| 260 734 745 | 263 192 883 |
|--------------------|--------------------|

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

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Selskapskapital | 4 4 000 000 | 4 000 000 |
| Ikkje registrert kapitalforhøyelse | 4 0 | 581 800 |
| Overkurs | 4 8 581 800 | 8 000 000 |
| Sum innskote eigenkapital | 12 581 800 | 12 581 800 |

Opptent eigenkapital

| | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Annan eigenkapital | 4 0 | 0 |
| Udekkta tap | 4 639 572 | 831 397 |
| Sum opptent eigenkapital | -639 572 | -831 397 |

SUM EIGENKAPITAL

| | |
|-------------------|-------------------|
| 11 972 228 | 11 750 403 |
|-------------------|-------------------|

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

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjonar | 5 232 225 564 | 234 593 717 |
| Anna langsiktig gjeld (invest. tilskot) | 1 12 258 865 | 13 354 630 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | 244 484 429 | 247 948 347 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Leverandørgjeld | 1 899 840 | 1 006 146 |
| Skuldig offentlege avgifter | 267 653 | 364 691 |
| Anna kortsiktig gjeld | 2 140 594 | 2 123 294 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | 4 308 087 | 3 494 132 |

SUM GJELD

| | |
|--------------------|--------------------|
| 248 792 516 | 251 442 478 |
|--------------------|--------------------|

SUM EIGENKAPITAL OG GJELD

| | |
|--------------------|--------------------|
| 260 734 743 | 263 192 881 |
|--------------------|--------------------|

NOTAR – 2025

NOTE 0 – REKNESKAPSPRINSIPP

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

REKNESKAPSLOV

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

KLASSIFISERING

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

FORDRINGAR

Fordringar er vurdert til pålydande med frådrag for forventta tap.

VARIGE DRIFTSMIDLAR OG AVSKRIVING

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

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

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

INNTEKTSFØRINGS- OG KOSTNADSFØRINGSTIDSPUNKT-SAMANSTILLING

Inntekt vert som hovudregel resultatført når den er opptent. Utgifter vert samanstilt med og kostnadsførast samstundes med dei inntekter utgiftene kan jamførast til.

Utgifter som ikkje kan jamførast direkte til inntekter, vert kostnadsført når dei oppstår.

SKATTEKOSTNAD OG UTSETT SKATT

Skattekostnaden er knytta til det rekneskapsmessige resultatet og består av betalbar skatt og endring i netto utsett skatt. Netto utsett skattefordel vert ikkje balanseført.

Frå og med 2014 har ein fått fritak for beskatning for den del av verksemda som driv utleige av kommunale bustader.

Den del av selskapet si verksemd som gjeld utleige av næringsbygg til Bømlo Kommune og anna utleige utanfor selskapet sitt kjerneområde vil framleis vera skattepliktig. Dette gjeld også yting av konsulenttenester til eksterne. Av totale driftsinntekter på kr 18 489 267 utgjør den skattepliktige delen kr 838 900 i 2025.

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 2025 er ført under andre driftsinntekter med kr 1 095 765 Gjenstående tilskot til inntektsføring er oppført under langsiktig gjeld med kr 12 258 865.

NOTE 2 – LØN OG GODTGJERDSLER

| Lønnskostnader | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------------------|
| Lønningar | 3 150 337 | 3 234 916 |
| Folketrygdavgift | 425 332 | 433 956 |
| Andre ytingar inkludert styrehonorar | -1 027 641 | 795 449 |
| Avsatt lønnskostnad vedr utvikling og klargjering av prosjekt tidlegare år | | |
| Totale lønnskostnader | 2 548 028 | 4 464 321 |

Antal årsverk utført av ansatte **3,5**

Lønnskostnaden er redusert med prosjektledelse og interne timar på investeringsprosjekt i forbindelse med enerigtiltak.

Styrehonorar **222 500**

Kostnadsført revisjonshonorar i 2025 **58 687**

Av dette er heile summen revisjon og revisjonsbesleka tenester

Pensjon

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

I 2025 er premien kr 619 148.

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 2025 er bokførte verdiar på husvære nedskrive med totalt kr 0.

Note 3 - Varige driftsmidlar

| Kostpris og ordinære avskr. | Bilar | Fast inventar bustadar og leigde bygg, anna driftsm. | Anlegg u/ utforing | Bustader | Andre bygg | Tomter | Lager | Totalt |
|--------------------------------------|--------------|---|---------------------------|-----------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|
| Kostpris 1.1 | 673 800 | 3 226 275 | 1 526 545 | 210 022 621 | 8 639 458 | 1 494 860 | 285 412 | 225 868 971 |
| + tilgang i året | | 65 785 | 2 534 117 | 4 337 456 | | | | 6 937 358 |
| - avgang i året | | | 1 378 709 | | | | | 1 378 709 |
| Kostpris 31.12 | 673 800 | 3 292 060 | 2 681 953 | 214 360 077 | 8 639 458 | 1 494 860 | 285 412 | 231 427 620 |
| Akk.av-og nedskrivingar 1.1 | 366 600 | 1 621 701 | 0 | 8 246 741 | 1 717 851 | 0 | 47 568 | 12 000 461 |
| + årets avskriving | 57 600 | 173 881 | | | 172 789 | | 9 513 | 413 783 |
| + årets nedskriving | | | | | | 0 | | 0 |
| Akk.av-og nedskrivingar 31.12 | 424 200 | 1 795 582 | 0 | 8 246 741 | 1 890 640 | 0 | 57 081 | 12 414 244 |
| Rekneskapsmessig bokført verdi 31.12 | 249 600 | 1 496 478 | 2 681 953 | 206 113 336 | 6 748 818 | 1 494 860 | 228 331 | 219 013 366 |
| % ordinære avskrivingar | 20-30 % | 5-30 % | 0 % | 0 % | 2 % | 0 % | 3 % | |

NOTE 4 – AKSJEKAPITAL

Selskapet sin aksjekapital er på kr. 4 040 000, fordelt på 40 aksjar á kr.101 000 . Alle aksjane er eigd av Bømlo Kommune.

Årets endring i egenkapital består av:

| | Aksje- kapital | Overkurs- fond | Ikkje registrert kapitalauke | Udekk tap | Anna egenkapital | Sum |
|---------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|--------------|---------------------|------------|
| Pr 01.01 | 4 000 000 | 8 000 000 | 581800 | -831 397 | | 11 750 403 |
| Kapitalauke | 40 000 | 541 800 | -581 800 | | | |
| Overskot i år | | | | 191 825 | | 191 825 |
| Pr.31.12 | 4 040 000 | 8 541 800 | | -639 572 | | 11 942 228 |

NOTE 5 – AVDRAGSPLAN LANGSIKTIG GJELD

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | etter 2030 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| Avdragsplan for selskapet sine lån: | 2 460 000 | 2 459 000 | 4 297 476 | 8 906 600 | 8 948 600 | 205 117 888 |

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 | 2025 | 2024 |
|---|------------|------------|
| Resultat før skattekostnad (*) | - 84 770 | -106 344 |
| Permanente forskjellar | 0 | |
| Endring midlertidige tidsforskjellar | -1 870 | -10 246 |
| Grunnlag betalbar skatt (Skattemessig resultat) | - 86 640 | -119 285 |
| Skattekostnad | | |
| Betalbar skatt i år | 0 | 0 |
| Skattekostnad | 0 | 0 |
| Framførbart skattemessig underskot | -5 887 147 | -5 800 507 |

Utsatt skattefordel vert ikkje rekneskapsført.

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

ÅRSMELDING 2025



BREMNES, 07.05.2026

STYRET OG LEIING I BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSSKAP AS

Sigbjørn Næsse
Styreleiar

Christine S.Alfredsen
Styremedlem

Ståle Vorland
Styremedlem

Signe Lund Jansen
Nestleiar

Jon Andreas Tjentland
Styremedlem

Ingrid Urheim Halleraker
Dagleg leiar

REVISJONSMELDING



Revisorer, rådgivere & advokater

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bømlo Kommunale Eigedomsselskap AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter viser det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Haugesund, 8. mai 2026
Cedra Norge AS
Eirik Vikingstad
Statsautorisert revisor



BØMLO KOMMUNALE EIGEDOMSELSKAP AS
POSTBOKS 106, 5445 BREMNES
TELEFON: +47 53 00 25 00
EPOST: post@bke.no
WEB: www.bke.no

