



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 133 002
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: BOLIGSTIFTELSEN I TRONDHEIM

Forretningsadresse: c/o Sparebank 1 Regnskapshuset SMN
Søndre gate 4
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tormund Ledang Husøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 17.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	1	20 167 880	20 366 764
Offentlige tilskudd	2	481 153	481 153
Gevinst ved salg av eiendom	3	2 639 245	
Sum inntekter		23 288 277	20 847 917
Kostnader			
Avskrivninger bygninger	5	6 626 729	7 656 722
Personalkostnader	4	296 660	258 779
Nedskrivning bygninger			10 453 133
Annen driftskostnad	6	10 624 043	8 899 938
Sum kostnader		17 547 433	27 268 572
Driftsresultat		5 740 844	-6 420 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	1 414 140	1 757 528
Sum finansinntekter		1 414 140	1 757 528
Annen rentekostnad	7,8	2 513	19 814
Sum finanskostnader		2 513	19 814
Netto finans		1 411 627	1 737 714
Ordinært resultat før skattekostnad		7 152 472	-4 682 941
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 152 472	-4 682 941
Årsresultat		7 152 472	-4 682 941
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 152 472	-4 682 941
Overføringer og disponeringer			
Overføring til annen egenkapital	12	7 152 472	-4 682 941
Sum overføringer og disponeringer		7 152 472	-4 682 941



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5	123 377 279	130 744 764
Bygg under oppføring	5	8 449 177	3 643 954
Garasjer	5	902 000	902 000
Sum varige driftsmidler		132 728 456	135 290 719
Sum anleggsmidler		132 728 456	135 290 719
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1,9	3 345 308	
Andre kortsiktige fordringer	1,9	388 030	3 842 333
Sum fordringer		3 733 338	3 842 333
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	150 795 519	142 311 582
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 795 519	142 311 582
Sum omløpsmidler		154 528 857	146 153 915
SUM EIENDELER		287 257 313	281 444 633
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	12	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	268 437 621	261 285 149
Udekket tap	12	-10 609 000	-10 609 000
Sum opptjent egenkapital		279 046 621	271 894 149
Sum egenkapital		279 056 621	271 904 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		374 465
Ansvarlig lånekapital	2	1 919 664	2 400 817
Andre innskudd (garasjer)	5	902 000	902 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 821 664	3 677 282
Sum langsiktig gjeld		2 821 664	3 677 282
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 238 726	4 136 706
Skyldig offentlige avgifter		271 771	37 201
Annen kortsiktig gjeld	11	1 868 532	1 689 295
Sum kortsiktig gjeld		5 379 029	5 863 202
Sum gjeld		8 200 693	9 540 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 257 313	281 444 633



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 528258

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 133 002
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: BOLIGSTIFTELSEN I TRONDHEIM

Forretningsadresse: c/o Trondheim Eiendom
Erling Skakkes gate 14
7013 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tormund Ledang Husøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 22.07.2021



Organisasjonsnr: 962 133 002
BOLIGSTIFTELSEN I TRONDHEIM

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter	1	20 167 880	20 366 764
Offentlige tilskudd	2	481 153	481 153
Gevinst ved salg av eiendom	3	2 639 245	
Sum inntekter		23 288 277	20 847 917
Kostnader			
Avskrivninger bygninger	5	6 626 729	7 656 722
Personalkostnader	4	296 660	258 779
Nedskrivning bygninger			10 453 133
Annen driftskostnad	6	10 624 043	8 899 938
Sum kostnader		17 547 433	27 268 572
Driftsresultat		5 740 844	-6 420 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	1 414 140	1 757 528
Sum finansinntekter		1 414 140	1 757 528
Annen rentekostnad	7,8	2 513	19 814
Sum finanskostnader		2 513	19 814
Netto finans		1 411 627	1 737 714
Ordinært resultat før skattekostnad		7 152 472	-4 682 941
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 152 472	-4 682 941
Årsresultat		7 152 472	-4 682 941
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 152 472	-4 682 941
Overføringer og disponeringer			
Overføring til annen egenkapital	12	7 152 472	-4 682 941
Sum overføringer og disponeringer		7 152 472	-4 682 941



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		374 465
Ansvarlig lånekapital	2	1 919 664	2 400 817
Andre innskudd (garasjer)	5	902 000	902 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 821 664	3 677 282
Sum langsiktig gjeld		2 821 664	3 677 282
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 238 726	4 136 706
Skyldig offentlige avgifter		271 771	37 201
Annen kortsiktig gjeld	11	1 868 532	1 689 295
Sum kortsiktig gjeld		5 379 029	5 863 202
Sum gjeld		8 200 693	9 540 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 257 313	281 444 633



Organisasjonsnr: 962 133 002
BOLIGSTIFTELSEN I TRONDHEIM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020
for
Boligstiftelsen i Trondheim**

Organisasjonsnr. 962133002

Utarbeidet av:
Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Postboks 4799 Sluppen
7467 TRONDHEIM



Boligstiftelsen i Trondheim

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Husleieinntekter	1	20 167 880	20 366 764
Offentlige tilskudd	2	481 153	481 153
Gevinst ved salg av eiendom	3	2 639 245	0
Sum driftsinntekter		23 288 277	20 847 917
Driftskostnader			
Personalkostnader	4	296 660	258 779
Avskrivninger bygninger	5	6 626 729	7 656 722
Nedskrivning bygninger		0	10 453 133
Annen driftskostnad	6	10 624 043	8 899 938
Sum driftskostnader		17 547 433	27 268 572
DRIFTSRESULTAT		5 740 844	(6 420 655)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt	7	1 414 140	1 757 528
Sum finansinntekter		1 414 140	1 757 528
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	7,8	2 513	19 814
Sum finanskostnader		2 513	19 814
NETTO FINANSPOSTER		1 411 627	1 737 714
ÅRSRESULTAT		7 152 472	(4 682 941)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføring til annen egenkapital	12	7 152 472	(4 682 941)
SUM OVERF. OG DISP.		7 152 472	(4 682 941)



Boligstiftelsen i Trondheim

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5	123 377 279	130 744 764
Bygg under oppføring	5	8 449 177	3 643 954
Garasjer	5	902 000	902 000
Sum varige driftsmidler		132 728 456	135 290 719
SUM ANLEGGSMIDLER		132 728 456	135 290 719
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	1,9	3 345 308	0
Andre kortsiktige fordringer	1,9	388 030	3 842 333
Sum fordringer		3 733 338	3 842 333
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	150 795 519	142 311 582
SUM OMLØPSMIDLER		154 528 857	146 153 915
SUM EIENDELER		287 257 313	281 444 633



Boligstiftelsen i Trondheim

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	12	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	268 437 621	261 285 149
Øremerket egenkapital	12	10 609 000	10 609 000
Sum opptjent egenkapital		279 046 621	271 894 149
SUM EGENKAPITAL		279 056 621	271 904 149
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrevlån	8	0	374 465
Annen langsiktig gjeld (offentlig tilskudd)	2	1 919 664	2 400 817
Andre innskudd (garasjer)	5	902 000	902 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 821 664	3 677 282
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 821 664	3 677 282
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 238 726	4 136 706
Skyldig offentlige avgifter		271 771	37 201
Annen kortsiktig gjeld	11	1 868 532	1 689 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 379 029	5 863 202
SUM GJELD		8 200 693	9 540 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 257 313	281 444 633

Fastsatt av styret for Boligstiftelsen i Trondheim

Trondheim, 2021

Harald Bjørlykke
Styreleder

Karin Høyland
Nestleder/styremedlem

Linn Marita Bauck
Styremedlem

Mette Harriet Berntsen
Styremedlem

Espen Arnfinnsøn Johansen
Styremedlem



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Styret har i samsvar med reglene valgt å ikke avgi en årsberetning for 2020. Årsregnskapet er avlagt ut fra en forutsetning om fortsatt drift.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntekter på husleie i Boligstiftelsen forskuddsfaktureres til kommunen for inneværende måned og bokføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Anlegg under utførelse

Påløpte direkte kostnader balanseføres, og forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Offentlige tilskudd

Stiftelsen mottar investeringstilskudd i form av oppstartstilskudd fra Husbanken. Disse tilskuddene blir bokført som langsiktig gjeld og inntektsføres over Husbankens bindingstid, som for alle gjenværende prosjekter er på 20 år.



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 1 - Husleieinntekter

I 2016 ble det gjort en endring i husleiekontrakten med kommunen, det ble vedtatt et tillegg til § 7 og 8, med tilbakevirkende kraft for perioden 2012 - 2016.

Endringen medfører at det skal skje en årlig etterskuddsvis avregning av husleien mot kommunen. Budsjettert husleie BS = løpende inntektsføring av husleie i år 1 skjer iht. budsjetterte tall for BS's kostnadsbilde. Når år 1 er slutt og faktiske kostnader BS for år 1 foreligger, skal det så foretas en korrigering av husleien i år 1, slik at denne settes lik de faktiske kostnader BS i år 1. Avregning/oppgjør av forskjellen mellom budsjettert og innbetalt husleie gjennom år 1, og korrigert husleie iht. faktiske kostnader BS i år 1, skal så finne sted innen 1.mai i år 2.

Administrasjonen i BS har foretatt en beregning av faktisk husleie mot budsjettert/innbetalt husleie for 2020. BS har en fordring på kommunen på kr 89 059,- i 2020, og husleieinntektene er økt tilsvarende.

Note 2 - Offentlige tilskudd (oppstartstilskudd fra Husbanken)

Note offentlig tilskudd 2020	Opprinnelig beløp	År	Inntektsført tidligere år	Inntektsført i år	Uopptjent off. tilskudd 31.12.20
Devle mottatt i 2003	5 420 650	20	4 605 933	271 033	543 685
Johannes Minsaas veg 1 mottatt i 2006	1 361 600	20	953 120	68 080	340 400
Tonstadgrenda 145 mottatt i 2006	260 000	20	182 000	13 000	65 000
Koefoedgeilan 7C mottatt i 2006	145 000	20	101 500	7 250	36 250
Klæbuveien 177 mottatt i 2007	777 800	20	466 680	38 890	272 230
Havsteinekra 10 mottatt i 2009	900 000	20	495 000	45 000	360 000
Gamle Oslovei 2 mottatt i 2009	758 000	20	418 000	37 900	302 100
Sum	9 623 050		7 222 233	481 153	1 919 664



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 3 - Gevinst ved salg av eiendom

Kongens gate. 84 leilighet 10

Salg november 2020	3 380 000
Anskaffelseskost bygg	1 209 113
Akkumulerte avskrivninger	629 960
Avgang bygg	579 153
Avgang tomt	161 602
Gevinst salg	2 639 245



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 4 - Personalkostnader

	2020	2019
Styrehonorar	245 000	205 000
Avsetning styrehonorar	-24 874	
Honorar ekstraarbeid styremedlemmer	36 800	21 800
Arbeidsgiveravgift	39 734	31 979
Totalt	296 660	258 779

Det er ingen ansatte i stiftelsen og stiftelsen er derfor ikke pliktig til å tegne tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Stiftelsen leier inn eiendomssjef fra Trondheim Kommune. Kostnad innleie for 2020 er kr 1 221 420, som er bokført som konsulenttjenester.

Revisjonshonoraret utgjorde i 2020 kr 95 000. Hele beløpet gjelder lovbestemt revisjon fra Trondheim Kommunerevisjon.



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Garasje	Sum tomt, garasje og bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	46 045 767	302 663 952	902 000	349 611 719
Tilgang driftsm. i året				
Avgang driftsm. i året	161 602	579 154		740 756
Anskaffelseskost 31.12	45 884 165	302 084 798	902 000	348 870 963
Akk.av-og nedskr. 01.01		217 964 954		217 964 954
Årets nedskrivning				
Akk.avsk. på avgang i året				
Årets avskrivning		6 626 729		6 626 729
Akk.av-og nedskr. 31.12		224 591 684		224 591 684
Bokført verdi 31.12	45 884 165	77 493 114	902 000	124 279 279

Bygninger avskrives lineært over 40 år.

Bygg under oppføring på kr 8 449 177 gjelder Valøyvegen 9 og Yrkesskolevegen 20. Valøyvegen gjelder planlagt bygg. Detaljregulering av tomten, Valøyvegen 9, er utført og planen fremmet for Trondheim kommune, Byplankontoret. Yrkesskolevegen 20 gjelder etablering av strømmålere, rehabilitering av baderom og utskiftning av belysning.

Garasje gjelder parkeringskjeller under boligene i Tonstadgrenda 41, 113 og 115 med 57 oppstillingsplasser. Huseiere som er organisert i Tonstadgrenda velforening har etter avtale bruksrett til 41 av plassene. Hver av dem har betalt et innskudd på kr 22 000, som til sammen utgjør kr 902 000.



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 6 - Annen driftskostnad

	2020	2019
Strøm	2 217	35 767
Renhold	14 328	
Kommunale avgifter	4 542 534	4 134 858
Annen kostnad lokaler	10 902	-2 887
Reparasjon og vedlikehold	391 348	58 691
Honorar revisjon	95 000	137 824
Honorar regnskap	134 343	133 532
Honorar økonomisk rådgivning	25 341	46 837
Honorar juridisk rådgivning	108 528	69 042
Annen fremmed tjeneste	1 317 943	1 474 976
Xledger systemkostnad	23 396	24 913
Møte, kurs, oppdatering o.l.	11 964	2 190
Porto		376
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		13 791
Kontingent, fradragsberettiget	31 900	25 300
Forsikringspremie	643 152	556 579
Styre og bedriftsforsamling		9 361
Eiendoms- og festeavgift	110 661	110 662
Eiendomsskatt	2 587 278	2 053 673
Bank og kortgebyrer	7 623	7 268
Annen kostnad, fradragsberettiget	7 085	7 185
Sum	10 065 543	8 899 938



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 7 - Finansinntekter- og kostnader

	2020	2019
Finansinntekter		
Annen renteinntekt	1 414 140	1 757 528
Sum finansinntekter	1 414 140	1 757 528
Finanskostnader		
Annen rentekostnad	2 513	19 814
Sum finanskostnader	2 513	19 814
Netto finansposter	1 411 627	1 737 714

Renteinntekter består av innskuddsrenter, hovedsakelig på plasseringskontoer i banken. Rentekostnader gjelder lån fra Husbanken.



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 8 - Pant- og gjeldsbrevlån

	2020
Lån pr 01.01.2020	374 465
Avdrag 2020	-374 465
Lån pr 31.12.2020	0

Låneforpliktelser som forfaller etter 5 år Ingen

Alle låneforpliktelser gjelder Husbanken og er innfridd per 31.12.2020.

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

Opptjent, ikke fakturert husleie	124 199
Fordring Trondheim Kommune	208 500
Forskuddsbetalt festeavgift	55 331
Sum andre kortsiktige fordringer	388 030

Kortsiktige fordringer Trondheim Kommune	3 345 308
Sum fordringer	3 733 338

Note 10 - Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr 97 187 bundet som skattetrekksmidler.



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Skyldig lønn	3 960
Skyldige avgifter Trondheim Kommune	1 864 572
Sum annen kortsiktig gjeld	1 868 532

Note 12 - Egenkapital

	Grunnkapital	Øremerket EK	Annen EK	Sum EK
Pr 1.1.	10 000	10 609 000	261 285 149	271 904 149
Årsresultat			7 152 472	7 152 472
Pr 31.12.	10 000	10 609 000	268 437 621	279 056 621



TRONDHEIM KOMMUNE

Trondheim kommunerevisjon

Boligstiftelsen i Trondheim

Uavhengig revisors beretning for 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for stiftelsen Boligstiftelsen i Trondheim, som viser et overskudd på kr 7.152.472,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av stiftelsen slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 stiftelsens evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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

210000344218

12803/71

Postadresse:
Trondheim kommune
Trondheim kommunerevisjon
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Søndre gate 10B

Telefon:
72546440

Telefaks:

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: revisjon.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no



TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Trondheim	20/50363	17.06.2021
kommunerevisjon		

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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 stiftelsens interne kontroll.
- evaluerer vi hensiktsmessigheten av de anvendte regnskapsprinsippene, og rimeligheten av regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt driftsforutsetningen 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 stiftelsens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at stiftelsen ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi årsregnskapets totale presentasjon, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen 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.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Trondheim	20/50363	17.06.2021
kommunerevisjon		

Konklusjon om forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000, mener vi at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Trondheim, 17. juni 2021

Med hilsen

Per Olav Nilsen
revisjonsdirektør

Bjørn Rian
statsautorisert revisor

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift



Årsregnskap 2020 for Boligstiftelsen i Trondheim

Organisasjonsnr. 962133002

PEBmnoCDdKlmpmcmfmxkktde:CE&M/HU-MQ&EONVXLE@PHEB7W3W4E-87D7YK-D&E53M

Utarbeidet av:
Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Postboks 4799 Sluppen
7467 TRONDHEIM



Boligstiftelsen i Trondheim

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Husleieinntekter	1	20 167 880	20 366 764
Offentlige tilskudd	2	481 153	481 153
Gevinst ved salg av eiendom	3	2 639 245	0
Sum driftsinntekter		23 288 277	20 847 917
Driftskostnader			
Personalkostnader	4	296 660	258 779
Avskrivninger bygninger	5	6 626 729	7 656 722
Nedskrivning bygninger		0	10 453 133
Annen driftskostnad	6	10 624 043	8 899 938
Sum driftskostnader		17 547 433	27 268 572
DRIFTSRESULTAT		5 740 844	(6 420 655)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt	7	1 414 140	1 757 528
Sum finansinntekter		1 414 140	1 757 528
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	7,8	2 513	19 814
Sum finanskostnader		2 513	19 814
NETTO FINANSPOSTER		1 411 627	1 737 714
ÅRSRESULTAT		7 152 472	(4 682 941)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføring til annen egenkapital	12	7 152 472	(4 682 941)
SUM OVERF. OG DISP.		7 152 472	(4 682 941)

PEBmoCDdkiImmoeemHmkkk6i:CS&VHUJ-NQLEOVZLE@PLEB7W3W4E-87D7YK-D6F53M



Boligstiftelsen i Trondheim

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5	123 377 279	130 744 764
Bygg under oppføring	5	8 449 177	3 643 954
Garasjer	5	902 000	902 000
Sum varige driftsmidler		132 728 456	135 290 719
SUM ANLEGGSMIDLER		132 728 456	135 290 719
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	1,9	3 345 308	0
Andre kortsiktige fordringer	1,9	388 030	3 842 333
Sum fordringer		3 733 338	3 842 333
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	150 795 519	142 311 582
SUM OMLØPSMIDLER		154 528 857	146 153 915
SUM EIENDELER		287 257 313	281 444 633

PEBmnoCDdkiAmnncmcmkklde:CESMZHU-MQLEONVXLE0FLEB7M3M6E-87D7YK-D6FS3M



Boligstiftelsen i Trondheim

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Grunnkapital	12	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	268 437 621	261 285 149
Øremerket egenkapital	12	10 609 000	10 609 000
Sum opptjent egenkapital		279 046 621	271 894 149
SUM EGENKAPITAL		279 056 621	271 904 149
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrevlån	8	0	374 465
Annen langsiktig gjeld (offentlig tilskudd)	2	1 919 664	2 400 817
Andre innskudd (garasjer)	5	902 000	902 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 821 664	3 677 282
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 821 664	3 677 282
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 238 726	4 136 706
Skyldig offentlige avgifter		271 771	37 201
Annen kortsiktig gjeld	11	1 868 532	1 689 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 379 029	5 863 202
SUM GJELD		8 200 693	9 540 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 257 313	281 444 633

Fastsatt av styret for Boligstiftelsen i Trondheim

Trondheim, 2021

Harald Bjørlykke
Styreleder

Karin Høyland
Nestleder/styremedlem

Linn Marita Bauck
Styremedlem

Mette Harriet Berntsen
Styremedlem

Espen Arnfinnsøn Johansen
Styremedlem



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Styret har i samsvar med reglene valgt å ikke avgi en årsberetning for 2020. Årsregnskapet er avlagt ut fra en forutsetning om fortsatt drift.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntekter på husleie i Boligstiftelsen forskuddsfaktureres til kommunen for innværende måned og bokføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Anlegg under utførelse

Påløpte direkte kostnader balanseføres, og forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Offentlige tilskudd

Stiftelsen mottar investeringstilskudd i form av oppstartstilskudd fra Husbanken. Disse tilskuddene blir bokført som langsiktig gjeld og inntektsføres over Husbankens bindingstid, som for alle gjenværende prosjekter er på 20 år.



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 1 - Husleieinntekter

I 2016 ble det gjort en endring i husleiekontrakten med kommunen, det ble vedtatt et tillegg til § 7 og 8, med tilbakevirkende kraft for perioden 2012 - 2016.

Endringen medfører at det skal skje en årlig etterskuddsvis avregning av husleien mot kommunen. Budsjettert husleie BS= løpende inntektsføring av husleie i år 1 skjer iht. budsjetterte tall for BSs kostnadsbilde. Når år 1 er slutt og faktiske kostnader BS for år 1 foreligger, skal det så foretas en korrigerende av husleien i år 1, slik at denne settes lik de faktiske kostnader BS i år 1. Avregning/ oppgjør av forskjellen mellom budsjettert og innbetalt husleie gjennom år 1, og korrigert husleie iht. faktiske kostnader BS i år 1, skal så finne sted innen 1.mai i år 2.

Administrasjonen i BShar foretatt en beregning av faktisk husleie mot budsjettert/innbetalt husleie for 2020. BShar en fordring på kommunen på kr 89 059,- i 2020, og husleieinntektene er økt tilsvarende.

Note 2 - Offentlige tilskudd (oppstartstilskudd fra Husbanken)

Note offentlig tilskudd 2020	Opprinnelig beløp	År	Inntektsført tidligere år	Inntektsført i år	Uopptjent off.tilskudd 31.12.20
Devle mottatt i 2003	5 420 650	20	4 605 933	271 033	543 685
Johannes Minsaas veg 1 mottatt i 2006	1 361 600	20	953 120	68 080	340 400
Tonstadgrenda 145 mottatt i 2006	260 000	20	182 000	13 000	65 000
Koefoedgeilan 7C mottatt i 2006	145 000	20	101 500	7 250	36 250
Kløbbeveien 177 mottatt i 2007	777 800	20	466 680	38 890	272 230
Havsteinekra 10 mottatt i 2009	900 000	20	495 000	45 000	360 000
Gamle Oslovei 2 mottatt i 2009	758 000	20	418 000	37 900	302 100
Sum	9 623 050		7 222 233	481 153	1 919 664



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 3 - Gevinst ved salg av eiendom

Kongens gate. 84 leilighet 10

Salg november 2020	3 380 000
Anskaffelseskost bygg	1 209 113
Akkumulerte avskrivninger	629 960
Avgang bygg	579 153
Avgang tomt	161 602
Gevinst salg	2 639 245

PEBnnoCDDkIamrncmHndkKtdCzSMZHU-MQLEONVXL0FLEB7W0M6-87D9K-D6F5B1



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Garasje	Sum tomt, garasje og bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	46 045 767	302 663 952	902 000	349 611 719
Tilgang driftsm. i året				
Avgang driftsm. i året	161 602	579 154		740 756
Anskaffelseskost 31.12	45 884 165	302 084 798	902 000	348 870 963
Akk.av-og nedskr. 01.01		217 964 954		217 964 954
Årets nedskrivning				
Akk.avsk. på avgang i året				
Årets avskrivning		6 626 729		6 626 729
Akk.av-og nedskr. 31.12		224 591 684		224 591 684
Bokført verdi 31.12	45 884 165	77 493 114	902 000	124 279 279

Bygninger avskrives lineært over 40 år.

Bygg under oppføring på kr 8 449 177 gjelder Valøyvegen 9 og Yrkesskolevegen 20. Valøyvegen gjelder planlagt bygg. Detaljregulering av tomten, Valøyvegen 9, er utført og planen fremmet for Trondheim kommune, Byplankontoret. Yrkesskolevegen 20 gjelder etablering av strømmålere, rehabilitering av baderom og utskiftning av belysning.

Garasje gjelder parkeringskjeller under boligene i Tonstadgrenda 41, 113 og 115 med 57 oppstillingsplasser. Huseiere som er organisert i Tonstadgrenda velforening har etter avtale bruksrett til 41 av plassene. Hver av dem har betalt et innskudd på kr 22 000, som til sammen utgjør kr 902 000.



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 6 - Annen driftskostnad

	2020	2019
Strøm	2 217	35 767
Renhold	14 328	
Kommunale avgifter	4 542 534	4 134 858
Annen kostnad lokaler	10 902	-2 887
Reparasjon og vedlikehold	391 348	58 691
Honorar revisjon	95 000	137 824
Honorar regnskap	134 343	133 532
Honorar økonomisk rådgivning	25 341	46 837
Honorar juridisk rådgivning	108 528	69 042
Annen fremmed tjeneste	1 317 943	1 474 976
Xledger systemkostnad	23 396	24 913
Møte, kurs, oppdatering o.l.	11 964	2 190
Porto		376
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		13 791
Kontingent, fradragsberettiget	31 900	25 300
Forsikringspremie	643 152	556 579
Styre og bedriftsforsamling		9 361
Eiendoms- og festeavgift	110 661	110 662
Eiendomsskatt	2 587 278	2 053 673
Bank og kortgebyrer	7 623	7 268
Annen kostnad, fradragsberettiget	7 085	7 185
Sum	10 065 543	8 899 938

PEBmnoCDd4kmmnncmnmk44c:C56ZHUJ-NQ3E0VZLE0FLE7W0W4E-87Z9YK-50535M



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 7 - Finansinntekter- og kostnader

	2020	2019
Finansinntekter		
Annen renteinntekt	1 414 140	1 757 528
Sum finansinntekter	1 414 140	1 757 528
Finanskostnader		
Annen rentekostnad	2 513	19 814
Sum finanskostnader	2 513	19 814
Netto finansposter	1 411 627	1 737 714

Renteinntekter består av innskuddsrenter, hovedsakelig på plasseringskontoer i banken. Rentekostnader gjelder lån fra Husbanken.

PEBnnoCDklAmnncnfmkkktd:CESM/HU-MQLEONVXLE0FLEB7W3W4E-87D7YK-D6FS3M



Boligstiftelsen i Trondheim

Noter 2020

Note 8 - Pant- og gjeldsbrevlån

	2020
Lån pr 01.01.2020	374 465
Avdrag 2020	-374 465
Lån pr 31.12.2020	0

Låneforpliktelser som forfaller etter 5 år **Ingen**

Alle låneforpliktelser gjelder Husbanken og er innfridd per 31.12.2020.

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

Opptjent, ikke fakturert husleie	124 199
Fordring Trondheim Kommune	208 500
Forskuddsbetalt festeavgift	55 331
Sum andre kortsiktige fordringer	388 030

Kortsiktige fordringer Trondheim Kommune 3 345 308
Sum fordringer 3 733 338

Note 10 - Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr 97 187 bundet som skattetrekkmidler.



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."

Mette Harriet Berntsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2754136

IP: 84.52.xxx.xxx

2021-06-27 20:58:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5E2H7-N3J50-7XL0H-BW6WF-NY6YL-6J4S3

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>