



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 547 241
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: THORN DØNHAUGS BOLIGSTIFTELSE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alt Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 201 089	5 298 444
Sum inntekter		5 201 089	5 298 444
Kostnader			
Lønnskostnad		531 058	562 826
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 090	75 012
Annen driftskostnad		3 700 295	3 663 161
Sum kostnader		4 328 443	4 300 999
Driftsresultat		872 646	997 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 422	19 944
Sum finansinntekter		9 422	19 944
Annen finanskostnad		103 221	223 309
Sum finanskostnader		103 221	223 309
Netto finans		-93 799	-203 365
Ordinært resultat før skattekostnad		778 847	794 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		778 847	794 080
Årsresultat		778 847	794 080
Totalresultat		778 847	794 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		778 847	794 080
Sum overføringer og disponeringer		778 847	794 080



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 548 757	33 548 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		206 059	221 504
Sum varige driftsmidler		33 754 816	33 770 261
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 754 816	33 770 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		164 582	273 931
Sum fordringer		164 582	273 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 827 848	2 134 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 827 848	2 134 121
Sum omløpsmidler		1 992 431	2 408 052
SUM EIENDELER		35 747 247	36 178 313

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 621 962	21 843 115
Sum opptjent egenkapital		22 621 962	21 843 115
Sum egenkapital		22 821 962	22 043 115
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 120 158	13 338 222
Øvrig langsiktig gjeld		22 347	22 347
Sum annen langsiktig gjeld		12 142 505	13 360 569
Sum langsiktig gjeld		12 142 505	13 360 569
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		547 350	555 021
Leverandørgjeld		35 126	21 006
Skyldige offentlige avgifter		43 326	45 681
Annen kortsiktig gjeld		156 977	152 921
Sum kortsiktig gjeld		782 780	774 629
Sum gjeld		12 925 285	14 135 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 747 247	36 178 313



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 628395

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 547 241
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: THORN DØNHAUGS BOLIGSTIFTELSE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alt Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2022



Organisasjonsnr: 960 547 241
THORN DØNHAUGS BOLIGSTIFTELSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 201 089	5 298 444
Sum inntekter		5 201 089	5 298 444
Kostnader			
Lønnskostnad		531 058	562 826
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		97 090	75 012
Annen driftskostnad		3 700 295	3 663 161
Sum kostnader		4 328 443	4 300 999
Driftsresultat		872 646	997 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 422	19 944
Sum finansinntekter		9 422	19 944
Annen finanskostnad		103 221	223 309
Sum finanskostnader		103 221	223 309
Netto finans		-93 799	-203 365
Ordinært resultat før skattekostnad		778 847	794 080
Ordinært resultat etter skattekostnad		778 847	794 080
Årsresultat		778 847	794 080
Totalresultat		778 847	794 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		778 847	794 080
Sum overføringer og disponeringer		778 847	794 080



Organisasjonsnr: 960 547 241
THORN DØNHAUGS BOLIGSTIFTELSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 548 757	33 548 757
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		206 059	221 504
Sum varige driftsmidler		33 754 816	33 770 261
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 754 816	33 770 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		164 582	273 931
Sum fordringer		164 582	273 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 827 848	2 134 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 827 848	2 134 121
Sum omløpsmidler		1 992 431	2 408 052
SUM EIENDELER		35 747 247	36 178 313
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	22 621 962	21 843 115
Sum opptjent egenkapital	22 621 962	21 843 115
Sum egenkapital	22 821 962	22 043 115
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 120 158	13 338 222
Øvrig langsiktig gjeld	22 347	22 347
Sum annen langsiktig gjeld	12 142 505	13 360 569
Sum langsiktig gjeld	12 142 505	13 360 569
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	547 350	555 021
Leverandørgjeld	35 126	21 006
Skyldige offentlige avgifter	43 326	45 681
Annen kortsiktig gjeld	156 977	152 921
Sum kortsiktig gjeld	782 780	774 629
Sum gjeld	12 925 285	14 135 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 747 247	36 178 313



Organisasjonsnr: 960 547 241
THORN DØNHAUGS BOLIGSTIFTELSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.50

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmelding 2021

5169 Thorn Dønhaugs Boligstiftelse





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har stiftelsens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Dønhaug	Høydalsveien 4
Styremedlem	Anne Lisbeth Østenheden	Nedre Prinsdals Vei 91
Styremedlem	Trond Hjelmerud	Gamle-Kløfta 4
Styremedlem	Roar Nielsen	Asperudveien 7
Styremedlem	Trude Reitan	Sponstuveien 25

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

Stiftelsen består av 67 leiligheter.

Thorn Dønhaugs Boligstiftelse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 960547241, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Lerdalsfaret 14 -146

Gårds- og bruksnummer:
189 408

Thorn Dønhaugs Boligstiftelse har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Stiftelsens revisor er Nordstrand Revisjon.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av stiftelsens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om stiftelsens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 201 089.

Dette er kr 155 000 lavere enn budsjettet og skyldes tomme leieforhold.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon fra leietakere for skader som er påført eiendommen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -4 328 443.

Resultat

Årets resultat på kr 778 847 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 209 651.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 192 841. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thorn Dønhaugs Boligstiftelse.

Lån

Thorn Dønhaugs Boligstiftelse har to lån i Husbanken 1 og Husbanken 2.

Lånet i Husbanken 1 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 40 år.

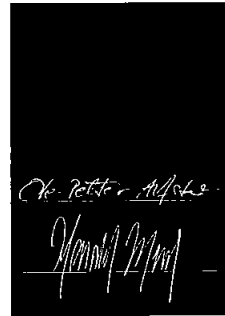
Lånet i Husbanken 2 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester stiftelsen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Org.nr. 958 246 595 MVA

Til generalforsamlingen i Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Thorn Dønhaugs Boligstiftelse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.778.847. Årsregnskapet består av balanse per 31.desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligstiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dens 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 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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon kan evt. bestå av en årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Storåsveien 5, 1169 Oslo. Telefon: 22 62 24 55. Telefax: 22 62 54 51. Kontonr. 5063.05.15308

OLE-PETTER ALFSTAD
Registrert revisor
Direkte: 48 09 07 85
opa@getmail.no

HARALD MESSEL
Registrert revisor
Direkte: 48 08 78 90
harald.messel@getmail.no



Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

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

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 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20.april 2022
Nordstrand Revisjon AS

Ole-Petter Alfstad
Statsautorisert revisor

**THORN DØNHAUGS BOLIGSTIFTELSE**
ORG.NR. 960 547 241, KUNDENR. 5169**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 192 423	5 259 145	5 309 000	5 371 000
Andre inntekter	3	8 666	39 299	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 201 089	5 298 444	5 309 000	5 371 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-531 058	-544 826	-502 000	-522 000
Styrehonorar		0	-18 000	0	0
Avskrivninger	13	-97 090	-75 012	0	0
Revisjonshonorar	5	-24 609	-22 969	-22 000	-25 000
Andre honorarer		-108 000	-90 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-143 130	-139 165	-144 000	-150 000
Konsulenthonorar	6	-63 419	-73 030	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-974 021	-1 101 271	-1 260 000	-1 255 000
Forsikringer		-182 382	-174 925	-180 000	-190 000
Festeavgift		-96 852	-96 852	-96 852	-96 852
Kommunale avgifter	8	-410 641	-405 815	-409 000	-417 000
Energi/fyring		-110 263	-46 640	-60 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 034	-230 252	-237 000	-264 000
Andre driftskostnader	9	-1 333 944	-1 282 242	-1 185 500	-1 193 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 328 443	-4 300 999	-4 171 352	-4 278 352
DRIFTSRESULTAT		872 646	997 445	1 137 648	1 092 648
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 422	19 944	0	0
Finanskostnader	11	-103 221	-223 309	-120 000	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 799	-203 365	-120 000	-91 000
ÅRSRESULTAT		778 847	794 080	1 017 648	1 001 648
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		778 847	794 080		




BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	33 548 757	33 548 757
Andre varige driftsmidler	13	206 059	221 504
SUM ANLEGGSMIDLER		33 754 816	33 770 261
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	14	161 304	265 247
Forskuddsbetalte kostnader		588	8 684
Andre kortsiktige fordringer	15	2 690	0
Driftskonto OBOS-banken		595 784	883 830
Driftskonto OBOS-banken II		28 169	53 822
Skattetrekkkonto OBOS-banken		24 268	25 644
Sparekonto OBOS-banken		1 179 627	1 170 825
SUM OMLØPSMIDLER		1 992 431	2 408 052
SUM EIENDELER		35 747 247	36 178 313
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		22 621 962	21 843 115
SUM EGENKAPITAL		22 821 962	22 043 115
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 120 158	13 338 222
Annen langsiktig gjeld	17	22 347	22 347
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 142 505	13 360 569
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 982	91 466
Leverandørgjeld		35 126	21 006
Skyldige offentlige avgifter	18	43 326	45 681
Påløpte renter		39 860	58 126
Påløpte avdrag		507 490	496 895
Annen kortsiktig gjeld	19	79 995	61 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		782 780	774 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 747 247	36 178 313
Pantstillelse		33 570 000	33 570 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Thorn Dønhaugs Boligstiftelse




Trine Dønhaug


Anne Lisbeth Østenheden


Trond Hjelmerud


Roar Nielsen


Trude Reitan

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 162 033
Garasje	184 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 346 783

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-80 618
Garasje	-73 742
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 192 423

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	1 416
Vask og skader dekket av utflyttere	7 250
SUM ANDRE INNTEKTER	8 666

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-390 677
Påløpte feriepenger	-55 163
Bompenger	-7 127
Arbeidsgiveravgift	-78 092
SUM PERSONALKOSTNADER	-531 058

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 609,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-63 419
SUM KONSULENTHONORAR	-63 419

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 573
Drift/vedlikehold elektro	-39 934
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 257
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 470
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 015
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 553
Kostnader leiligheter, lokaler	-791 220
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-974 021

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



12

Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-151 448
Renovasjonsavgift	-259 193
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-410 641

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 125
Driftsmateriell	-27 932
Vaktmestertjenester	-900 000
Snørydding	-31 169
Andre fremmede tjenester	-1 465
Kontor- og datarekvisita	-607
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 262
Andre kontorkostnader	-44 673
Telefon/bredbånd	-19 557
Porto	-406
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 324
Reisekostnader	-31 991
Kontingenter	-7 350
Gaver	-1 361
Bank- og kortgebyr	-8 149
Velferdskostnader	-3 500
Avsetning tap på fordringer	-228 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 333 944

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 542
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 880
SUM FINANSINTEKTER	9 422

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-83 294
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-19 608
Andre rentekostnader	-319
SUM FINANSKOSTNADER	-103 221

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1990	33 451 000
Tilgang 2005	97 757
SUM BYGNINGER	33 548 757

Gnr. 189/bnr. 408



Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fiat		
Tilgang 2016	165 500	
Avskrevet tidligere	-94 572	
Avskrevet i år	-23 643	
		47 285
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	32 625	
Tilgang 2020	37 700	
Avskrevet tidligere	-17 501	
Avskrevet i år	-23 415	
		29 409
Uteanlegg		
Tilgang 2019	73 121	
Tilgang 2020	63 375	
Tilgang 2021	81 645	
Avskrevet tidligere	-38 743	
Avskrevet i år	-50 032	
		129 366
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		206 059
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-97 090

NOTE: 14**RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader		676 774
Tap på krav		-515 470
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER		161 304

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer ansatte/tillitsvalgte		512
Til gode Elvia AS		2 178
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		2 690

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 1991	-23 500 000	
Nedbetalt tidligere	12 705 485	



	14	Thorn Dønhaugs Boligstiftelse	
Nedbetalt i år		985 774	-9 808 741
Husbanken 2			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 1991		-10 070 000	
Nedbetalt tidligere		7 526 293	
Nedbetalt i år		232 290	
			-2 311 418
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-12 120 158
NOTE: 17			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Depositum garasjer			-18 847
Gebyr opprettelse depositumskonto			-3 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD			-22 347
NOTE: 18			
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER			
Forskuddstrekk			-24 268
Skyldig arbeidsgiveravgift			-19 058
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER			-43 326
NOTE: 19			
ANNEN KORTSIKTIG GJELD			
Feriepenger			-55 163
Påløpte kostnader			-24 832
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD			-79 995



Orientering om stiftelsens drift

Styret

Styret har kontor i Lerdalsfaret 132B med kontortid tirsdager mellom kl. 18.00 og kl. 20.00. Styrevernet har telefon 905 17 707, og e-post post@tdboligstiftelse.no. Se Thorn Dønhaugs Boligstiftelses hjemmeside på www.tdboligstiftelsen.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Salg og montasje v / Per Berglie har ansvaret for den daglige driften iht stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Stiftelsens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565702. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal leietaker sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om stiftelsens forsikring brukes, kan leietaker belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor leietakers ansvar. Den enkelte leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er stiftelsens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er leietakers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at stiftelsen er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har stiftelsen ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Thorn Dønhaugs Boligstiftelse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan leietakeren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vedlikehold og rehabilitering

Det er nødvendig å pusse opp leiligheter løpende. Uteområdet og fellesareal krever mye vedlikehold. Driftsleder lager en plan for vedlikehold av leiligheter og uteområde med prioriteringer.

Bomiljøprosjekt

Stiftelsen fikk etter søknad til Oslo kommune tilskudd til bomiljøprosjekt. Dette startet opp våren 2019. prosjektet er todelt, opprusting av uteområdet og aktiviteter for beboere med spesiell vekt på barna. Lekeplassen er fornyet og uteområdet er fornyet med beplantning og flere sosiale treffsteder, med benker, bord og grill. Det har vært aktiviteter på onsdager for barna, med maling, tegning, leker og spill. Det har vært en bomiljøarbeider som har hatt ansvaret for dette. For interesserte er det skrevet egen rapport. Stiftelsen fikk overført deler av tilskuddet til 2020. Pga pandemien stoppet prosjektet opp, men stiftelsen har fått videreført resten av tilskuddet til 2022. Dermed startet bomiljøarbeidet opp igjen våren 2022.

Av andre aktiviteter kan nevnes dugnader og sammenkomster for beboerne..
Alt i alt har 2021 vært et år hvor samholdet og bomiljøet er styrket.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.