



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Alt Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 298 444	4 844 301
Sum inntekter		5 298 444	4 844 301
Kostnader			
Lønnskostnad		562 826	639 633
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 012	34 658
Annen driftskostnad		3 663 161	3 571 820
Sum kostnader		4 300 999	4 246 112
Driftsresultat		997 445	598 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 944	29 704
Sum finansinntekter		19 944	29 704
Annen finanskostnad		223 309	253 210
Sum finanskostnader		223 309	253 210
Netto finans		-203 365	-223 507
Ordinært resultat før skattekostnad		794 080	374 683
Ordinært resultat etter skattekostnad		794 080	374 683
Årsresultat		794 080	374 683
Totalresultat		794 080	374 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		794 080	374 683
Sum overføringer og disponeringer		794 080	374 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		221 504	195 441
Sum varige driftsmidler		33 770 261	33 744 198
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 770 261	33 744 198
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			95 800
Andre fordringer		273 931	639 822
Sum fordringer		273 931	735 622
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 134 121	2 562 292
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 134 121	2 562 292
Sum omløpsmidler		2 408 052	3 297 914
SUM EIENDELER		36 178 313	37 042 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		21 843 115	21 049 035
Sum opptjent egenkapital		21 843 115	21 049 035
Sum egenkapital		22 043 115	21 249 035
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 338 222	14 493 119
Øvrig langsiktig gjeld		22 347	22 347
Sum annen langsiktig gjeld		13 360 569	14 515 466
Sum langsiktig gjeld		13 360 569	14 515 466
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		555 021	579 651
Leverandørgjeld		21 006	512 733
Skyldige offentlige avgifter		45 681	45 523
Annen kortsiktig gjeld		152 921	139 705
Sum kortsiktig gjeld		774 629	1 277 611
Sum gjeld		14 135 198	15 793 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 178 313	37 042 112



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 770303

Enheten

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

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: Alt Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

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, 04.10.2021



Organisasjonsnr: 960 547 241
THORN DØNHAUGS BOLIGSTIFTELSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 298 444	4 844 301
Sum inntekter		5 298 444	4 844 301
Kostnader			
Lønnskostnad		562 826	639 633
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 012	34 658
Annen driftskostnad		3 663 161	3 571 820
Sum kostnader		4 300 999	4 246 112
Driftsresultat		997 445	598 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 944	29 704
Sum finansinntekter		19 944	29 704
Annen finanskostnad		223 309	253 210
Sum finanskostnader		223 309	253 210
Netto finans		-203 365	-223 507
Ordinært resultat før skattekostnad		794 080	374 683
Ordinært resultat etter skattekostnad		794 080	374 683
Årsresultat		794 080	374 683
Totalresultat		794 080	374 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		794 080	374 683
Sum overføringer og disponeringer		794 080	374 683



Organisasjonsnr: 960 547 241
THORN DØNHAUGS BOLIGSTIFTELSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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		221 504	195 441
Sum varige driftsmidler		33 770 261	33 744 198
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 770 261	33 744 198
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			95 800
Andre fordringer		273 931	639 822
Sum fordringer		273 931	735 622
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 134 121	2 562 292
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 134 121	2 562 292
Sum omløpsmidler		2 408 052	3 297 914
SUM EIENDELER		36 178 313	37 042 112
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	21 843 115	21 049 035
Sum opptjent egenkapital	21 843 115	21 049 035
Sum egenkapital	22 043 115	21 249 035
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 338 222	14 493 119
Øvrig langsiktig gjeld	22 347	22 347
Sum annen langsiktig gjeld	13 360 569	14 515 466
Sum langsiktig gjeld	13 360 569	14 515 466
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	555 021	579 651
Leverandørgjeld	21 006	512 733
Skyldige offentlige avgifter	45 681	45 523
Annen kortsiktig gjeld	152 921	139 705
Sum kortsiktig gjeld	774 629	1 277 611
Sum gjeld	14 135 198	15 793 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	36 178 313	37 042 112



Organisasjonsnr: 960 547 241
THORN DØNHAUGS BOLIGSTIFTELSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.50

Note

5



Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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
Styremedlem	Fredrik Singdahl-Larsen	Ekebergveien 292 N
Varamedlem	Per Berglie	Øvre Prinsdals Vei 44
Varamedlem	Isabelle Erika Holm	Hauketoveien 10

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 3 kvinner. Stiftelsen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 30-146

Gårds- og bruksnummer:

189 408

Stiftelsen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Stiftelsen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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.



Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av stiftelsens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om stiftelsens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **5 298 444**.

Andre inntekter, kr 39 299 består av refusjon av skyldig beløp fra tidligere beboere, innbetaling av kostnader til reparasjon av skade og vask fra beboere og skyldig krav for EL-bil plass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-4 300 999**.

Resultat

Årets resultat på kr **794 080**. Beløpet fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til men er spesifisert i note 16.

Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 633 423.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 260 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 182 382. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thorn Dønhaugs Boligstiftelse.

Lån

Thorn Dønhaugs Boligstiftelse har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

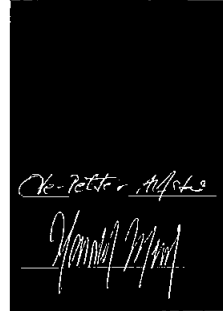
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester stiftelsen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Thorn Dønhaugs Boligstiftelse



Org.nr. 958 246 595 MVA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Thorn Dønhaugs Boligstiftelse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.794.080. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 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 2020, 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 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 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/revisjonsberetninger>.

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, 15.september 2021

Nordstrand Revisjon AS

Ole-Petter Alfstad

Statsautorisert revisor



Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 259 145	4 842 801	5 207 000	5 309 000
Andre inntekter	3	39 299	1 500	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 298 444	4 844 301	5 207 000	5 309 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-544 826	-558 633	-502 000	-502 000
Styrehonorar	5	-18 000	-81 000	0	0
Avskrivninger	14	-75 012	-34 658	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 969	-18 750	-22 000	-22 000
Andre honorarer		-90 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-139 165	-135 243	-138 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-73 030	-85 389	-30 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-1 101 271	-1 235 193	-860 000	-1 260 000
Forsikringer		-174 925	-166 795	-170 000	-180 000
Festeavgift		-96 852	-96 852	-96 852	-96 852
Kommunale avgifter	9	-405 815	-380 347	-406 000	-409 000
Energi/fyring		-46 640	-68 413	-63 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 252	-216 850	-220 000	-237 000
Andre driftskostnader	10	-1 282 242	-1 167 989	-1 088 500	-1 185 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 300 999	-4 246 112	-3 596 352	-4 171 352
DRIFTSRESULTAT		997 445	598 189	1 610 648	1 137 648
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 944	29 704	0	0
Finanskostnader	12	-223 309	-253 210	0	-120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-203 365	-223 507	0	-120 000
ÅRSRESULTAT		794 080	374 683	1 610 648	1 017 648
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		794 080	374 683		

BALANSE



Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	33 548 757	33 548 757
Andre varige driftsmidler	14	221 504	195 441
SUM ANLEGGSMIDLER		33 770 261	33 744 198
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	15	265 247	122 271
Kundefordringer		0	95 800
Forskuddsbetalte kostnader		8 684	440 950
Andre kortsiktige fordringer		0	76 601
Driftskonto OBOS-banken		883 830	945 676
Driftskonto OBOS-banken II		53 822	31 176
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 644	22 920
Sparekonto OBOS-banken		1 170 825	1 562 520
SUM OMLØPSMIDLER		2 408 052	3 297 914
SUM EIENDELER		36 178 313	37 042 112
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		21 843 115	21 049 035
SUM EGENKAPITAL		22 043 115	21 249 035
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 338 223	14 493 119
Annen langsiktig gjeld	17	22 347	22 347
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 360 569	14 515 466
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 466	80 553
Leverandørgjeld		21 006	512 733
Skyldige offentlige avgifter	18	45 681	45 523
Påløpte renter		58 126	109 126
Påløpte avdrag		496 895	470 525
Annen kortsiktig gjeld	19	61 455	59 152
SUM KORTSIKTIG GJELD		774 629	1 277 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 178 313	37 042 112
Pantstillelse		33 570 000	33 570 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021



Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

Styret i Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

Trine Dønhaug

Anne Lisbeth Østenheden

Trond Hjelmerud

Roar Nielsen

Trude Reitan

Fredrik Singdahl-Iarsen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 250 764
Garasje	147 433
Leie tidligere år	-7 927
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 390 270

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-60 366
Felleskostnader	-70 759
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 259 145



Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Mellomlegg elbil plass september	500
Vask og skader dekket av utflyttere	8 500
Innbetaling tidligere beboer (tapsført i 2018)	30 299
SUM ANDRE INNTEKTER	39 299

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-392 177
Lønn rengjøringshjelp	-9 750
Påløpte feriepenger	-56 851
Fri bil, tlf etc.	-25 000
Bompenger	-6 889
Naturalytelser speilkonto	25 000
Arbeidsgiveravgift	-83 441
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 281
SUM PERSONALKOSTNADER	-544 826

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 18 000,- I tillegg har styret fått dekket diverse bevertning for kr 26 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 969,-

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-73 030
SUM KONSULENTHONORAR	-73 030

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-125 798
Drift/vedlikehold VVS	-23 898
Drift/vedlikehold elektro	-13 012
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 135
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 686
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-171 132
Kostnader leiligheter, lokaler	-748 610



Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 101 271
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-149 188
Renovasjonsavgift	-256 627
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-405 815

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 275
Verktøy og redskaper	-2 299
Driftsmateriell	-117 061
Lyspærer og sikringer	-623
Vaktmestertjenester	-924 813
Snørydding	-13 963
Andre fremmede tjenester	-3 063
Kontor- og datarekvisita	-36 303
Trykksaker	-1 695
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 850
Andre kontorkostnader	-15 821
Telefon/bredbånd	-20 632
Porto	-1 970
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 433
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 180
Reisekostnader	-82
Kontingenter	-7 350
Bank- og kortgebyr	-5 739
Velferdskostnader	-10 274
Avsetning tap på fordringer	-68 819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 282 242

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	287
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 205
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12 452
SUM FINANSINNTEKTER	19 944

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-182 168
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-41 037
Renter på leverandørgjeld	-104



Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

SUM FINANSKOSTNADER **-223 309**

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2013	31 250	
Avskrevet tidligere	-29 574	
Avskrevet i år	-1 676	
		0

Fiat

Tilgang 2016	165 500	
Avskrevet tidligere	-70 929	
Avskrevet i år	-23 643	
		70 928

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019	32 625	
Tilgang 2020	37 700	
Avskrevet tidligere	-4 531	
Avskrevet i år	-12 970	
		52 824

Uteanlegg

Tilgang 2019	73 121	
Tilgang 2020	63 375	
Avskrevet tidligere	-2 020	
Avskrevet i år	-36 723	
		97 753

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **221 504**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-75 012**

NOTE: 15**RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	567 836
Tap på krav	-302 589

SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER **265 247**

NOTE: 16



Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 1991	-23 500 000	
Nedbetalt tidligere	11 770 847	
Nedbetalt i år	934 638	
		-10 794 515

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1991	-10 070 000	
Nedbetalt tidligere	7 306 034	
Nedbetalt i år	220 259	
		-2 543 708

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 338 223
------------------------------------	--	--------------------

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	-25 644
Skyldig arbeidsgiveravgift	-20 037

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-45 681
---	----------------

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-56 851
Påløpte kostnader	-4 604

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-61 455
-----------------------------------	----------------



Orientering om stiftelsens drift

Styret

Styret har kontor i Lerdalsfaret 132B med kontortid tirsdager mellom kl 18.00 og kl. 20.00. Styrerommet 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.



Thorn Dønhaugs Boligstiftelse

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.

Av andre aktiviteter kan nevnes dugnader og sammenkomster for beboerne..

Alt i alt har 2019 vært et år hvor samholdet og bomiljøet er styrket.