



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 008 487  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: STIFTELSEN FREDRIKSTAD  
UNGDOMSBOLIGER  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

### 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, 30.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 976 281	2 879 939
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 976 281</b>	<b>2 879 939</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		89 598	88 399
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 143	24 143
Annen driftskostnad		1 835 061	2 270 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 948 802</b>	<b>2 382 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 027 479</b>	<b>497 085</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 732	32 715
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 732</b>	<b>32 715</b>
Annen finanskostnad		187 937	213 485
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>187 937</b>	<b>213 485</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 205</b>	<b>-180 770</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		863 274	316 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 939 995	7 939 995
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 860	90 003
Sum varige driftsmidler		8 005 854	8 029 997
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 005 854	8 029 997
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 375	
Andre fordringer		169 722	321 263
Sum fordringer		173 097	321 263
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 941	1 397 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 941	1 397 025
Sum omløpsmidler		1 446 038	1 718 288
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 451 893</b>	<b>9 748 285</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 279 502	1 416 229
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 279 502</b>	<b>1 416 229</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 479 502</b>	<b>1 616 229</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 652 474	7 357 071
Øvrig langsiktig gjeld		107 900	107 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 760 374</b>	<b>7 464 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 760 374</b>	<b>7 464 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		123 221	400 606
Leverandørgjeld		48 585	228 979
Annen kortsiktig gjeld		40 210	37 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>212 016</b>	<b>667 086</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 972 390</b>	<b>8 132 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 451 893</b>	<b>9 748 285</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684489

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 008 487  
Organisasjonsform: Stiftelse  
Foretaksnavn: STIFTELSEN FREDRIKSTAD  
UNGDOMS BOLIGER  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

**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, 08.09.2021



Organisasjonsnr: 954 008 487  
STIFTELSEN FREDRIKSTAD  
UNGDOMSBOLIGER

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 976 281	2 879 939
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 976 281</b>	<b>2 879 939</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		89 598	88 399
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 143	24 143
Annen driftskostnad		1 835 061	2 270 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 948 802</b>	<b>2 382 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 027 479</b>	<b>497 085</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 732	32 715
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 732</b>	<b>32 715</b>
Annen finanskostnad		187 937	213 485
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>187 937</b>	<b>213 485</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-164 205</b>	<b>-180 770</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		863 274	316 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>



Organisasjonsnr: 954 008 487  
STIFTELSEN FREDRIKSTAD  
UNGDOMSBOLIGER

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 939 995	7 939 995
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 860	90 003
Sum varige driftsmidler		8 005 854	8 029 997
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 005 854	8 029 997
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 375	
Andre fordringer		169 722	321 263
Sum fordringer		173 097	321 263
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 941	1 397 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 272 941	1 397 025
Sum omløpsmidler		1 446 038	1 718 288
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 451 893</b>	<b>9 748 285</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 279 502	1 416 229
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 279 502</b>	<b>1 416 229</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 479 502</b>	<b>1 616 229</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 652 474	7 357 071
Øvrig langsiktig gjeld	107 900	107 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 760 374</b>	<b>7 464 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 760 374</b>	<b>7 464 971</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 221	400 606
Leverandørgjeld	48 585	228 979
Annen kortsiktig gjeld	40 210	37 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>212 016</b>	<b>667 086</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 972 390</b>	<b>8 132 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 451 893</b>	<b>9 748 285</b>



Organisasjonsnr: 954 008 487  
STIFTELSEN FREDRIKSTAD  
UNGDOMSBOLIGER

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger  
avholdes fredag 21. mai 2021 kl. 14 via teams, godkjenning/signering digital**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Fredrikstad, 21.05.2021  
Styret i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Jan Erik Andersen/s/      Henriette C Støa Gaustad/s/      Mona Mathisen/s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har stiftelsens tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Erik Andersen	Futerødveien 14
Styremedlem	Henriette C Støa Gaustad	Strandbuen 31 B
Styremedlem	Mona Mathisen	Karjølveien 85
Varamedlem	Rune Bård Hansen	Tyrihjellevien 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Stiftelsen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Stiftelsen består av 51 leiligheter.

Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954008487, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Georg Løkkebergsv 10A-20B

Gårds- og bruksnummer :  
208      1369

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.

Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Stiftelsens revisor er PWC Østfold.

### Styrets arbeid

Det har vært 2 møter i 2020, regnskapsmøte/årsmøte i juni og styremøte i desember. På grunn av korona har møtene blitt holdt på teams. Arbeidet som har vært lagt ned i stiftelsen over flere år har redusert behovet for møter. Det skyldes bla gode rutiner, forutsigbar økonomi og kontakt ved behov.

Det har blitt utført en del løpende vedlikehold. Oppgradert bad og boliger i flere av byggene. Noe mer ledighet enn vanlig, fordi potensielle leietakere har vært mer avventende pga økonomi og korona.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 **2 976 281,-**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 948 802,-**.

### Resultat

Årets resultat på kr **863 274,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 234 022,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret.

### 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 med kr 1 998.-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger.

### Lån

Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger har lån i Husbanken og DNB. Se note 15

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 4230,- + mva fra 2020 grunnet generell lønns og prisvekst.

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

Budsjettet er basert på ca 2 % økning felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til styret i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboligers årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 stiftelsens 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.

---

#### *Grunnlaget for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 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 opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger



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

### *Uttalelse om andre 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 stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

---

#### *Konklusjon om forvaltning*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Sarpsborg, 6. juli 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## STIFTELSEN FREDRIKSTAD UNGDOMSBOLIGER ORG.NR. 954 008 487, KUNDENR. 3679

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 966 423	2 874 164	3 108 000	3 234 000
Innbetalinger		9 600	5 744	0	0
Andre inntekter	3	258	31	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 976 281</b>	<b>2 879 939</b>	<b>3 108 000</b>	<b>3 234 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 072	-10 924	-11 700	-11 700
Styrehonorar	5	-78 526	-77 475	-78 000	-79 000
Avskrivninger	15	-24 143	-24 143	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 375	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-176 260	-170 630	-175 920	-181 500
Konsulenthonorar	7	-189 180	-174 757	-150 000	-150 000
Kontingenter		0	-650	0	0
Drift og vedlikehold	8	-713 223	-1 158 928	-601 000	-660 000
Forsikringer		-119 858	-114 427	-117 860	-125 850
Festeavgift		-9 590	-7 257	-7 257	-9 590
Kommunale avgifter	9	-371 575	-352 289	-360 570	-380 041
Ladepunkt		-554	0	0	0
Andre anlegg	10	-4 596	0	0	-5 000
Energi/fyring		-15 849	-19 108	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 079	-160 616	-165 430	-200 000
Andre driftskostnader	11	-39 797	-107 275	-84 700	-63 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 948 802</b>	<b>-2 382 853</b>	<b>-1 800 937</b>	<b>-1 914 681</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 027 479</b>	<b>497 085</b>	<b>1 307 063</b>	<b>1 319 319</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	23 732	32 715	0	3 000
Finanskostnader	13	-187 937	-213 485	-20 000	-147 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-164 205</b>	<b>-180 770</b>	<b>-20 000</b>	<b>-144 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>863 274</b>	<b>316 316</b>	<b>1 287 063</b>	<b>1 175 319</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		863 274	316 316		

## STIFTELSEN FREDRIKSTAD UNGDOMSBOLIGER



## ORG.NR. 954 008 487, KUNDENR. 3679 BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	7 939 995	7 939 995
Andre varige driftsmidler	15	65 860	90 003
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 005 854</b>	<b>8 029 997</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		139 016	159 488
Kundefordringer		3 375	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 707	161 775
Driftskonto OBOS-banken		330 774	319 741
Sparekonto OBOS-banken		942 167	1 077 284
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 446 038</b>	<b>1 718 288</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 451 893</b>	<b>9 748 285</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		2 279 502	1 416 229
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 479 502</b>	<b>1 616 229</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 652 474	7 357 071
Annen langsiktig gjeld	17	107 900	107 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 760 374</b>	<b>7 464 971</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 210	37 500
Leverandørgjeld		48 585	228 979
Påløpte renter		23 740	41 570
Påløpte avdrag		99 481	359 036
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>212 016</b>	<b>667 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 451 893</b>	<b>9 748 285</b>
Pantstillelse	18	15 410 000	15 410 000
Garantiansvar		0	0



9

Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Fredrikstad, 21.05.2021

Styret i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Jan Erik Andersen/s/

Henriette C Støa Gaustad/s/

Mona Mathisen/s/



## 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

Husleie	1 067 457
Felleskostnader	963 626
Felleskostnader	782 710
Felleskostnader	470 587
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 284 380</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-53 181
Felleskostnader	-100 143
Felleskostnader	-96 763
Felleskostnader	-67 870
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 966 423</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskontra	258
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>258</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 072
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 072</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 78 526.

I tillegg har styret fått dekket høstseminar for kr 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-189 180
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-189 180</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-331 846
Drift/vedlikehold VVS	-247 085
Drift/vedlikehold elektro	-33 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 347
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 567
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 744
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-713 223</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-89 345
Kommunale avgifter	-282 230
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-371 575</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

El billader	-4 596
-------------	--------

<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-4 596</b>
-----------------------------------	---------------

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-4 596</b>
-------------------------	---------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-11 769
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-12 188
---------------------	---------

Snørydding	-6 344
------------	--------

Andre fremmede tjenester	-4 640
--------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-500
-------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-1 616
-----------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 740
--------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-39 797</b>
----------------------------------	----------------

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	64
-------------------------------------	----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 283
------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 694
---	-------

Kundeutbytte fra Gjensidige	15 691
-----------------------------	--------

<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 732</b>
----------------------------	---------------

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-132 275
------------------------------	----------

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-21 362
------------------------------------	---------

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 696
------------------------------------	--------

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-15 165
------------------------------------	---------

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 613
------------------------------------	--------

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 355
------------------------------------	--------

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-531
------------------------------------	------

Husbanken	-40
-----------	-----

OBOS-banken	-900
-------------	------

<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-187 937</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	7 838 578
Tilgang 1990	5 857 221
Avskrevet tidligere år	-5 755 804
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 939 995</b>

Tomter:

St. Fr.Stad Ungdb. Tomten ble kjøpt i 1983, Gnr. 208/ bnr. 1369

St. Onsøy, tomten ble festet til 2089 i 100 år .Gnr49/bnr. 139

Borgbo boligstiftelse.tomten ble festet i 1989.Gnr 610/bnr 10

Kråbo boligstif. Gnr.424/bnr.376 M. flere, tomten ble festet fra 01.01.1989 og er stedsevarig

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder		
Tilgang 2000	35 654	
Avskrevet tidligere	-13 551	
Avskrevet i år	-713	
		21 390
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	56 625	
Avskrevet tidligere	-25 167	
Avskrevet i år	-18 875	
		12 583
Parkeringsanlegg		
Tilgang 2006	32 130	
Avskrevet tidligere	-32 129	
		1
Parkeringsplasser		
Tilgang 2018	77 008	
Avgang 2020	-31 458	
Avskrevet tidligere	-9 110	
Avskrevet i år	-4 555	
		31 886
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>65 860</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-24 143</b>

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2016

-5 500 000

Nedbetalt tidligere

1 784 150

Nedbetalt i år

224 182

-3 491 668

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1996

-3 720 000

Nedbetalt tidligere

2 315 424

Nedbetalt i år

118 760

-1 285 816

Husbanken 2

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

Opprinnelig 1989

-1 590 000

Nedbetalt tidligere

959 280

Nedbetalt i år

53 329

-577 391

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 1990

-2 490 000

Nedbetalt tidligere

1 492 425

Nedbetalt i år

88 686

-908 889

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 1990

-1 020 000

Nedbetalt tidligere

591 108

Nedbetalt i år

40 182

-388 710

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1990

-3 050 000

Nedbetalt tidligere

2 919 333

Nedbetalt i år

130 667

0

Husbanken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 1990	-1 250 000
Nedbetalt tidligere	1 201 209
Nedbetalt i år	48 791

0

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 652 474</b>
------------------------------------	-------------------

---

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-107 900
-----------------------	----------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-107 900</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 652 474
----------	-----------

---

<b>TOTALT</b>	<b>6 652 474</b>
---------------	------------------

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 939 995
-----------	-----------

---

<b>TOTALT</b>	<b>7 939 995</b>
---------------	------------------

---



## **Annen informasjon om stiftelsen**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **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.

### **Parkering**

Stiftelsen har egne plasser

### **Forsikring**

Stiftelsens eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961383. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 slokkeutstyr 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.



### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan leietakeren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2017 Større rehabilitering

Byttet vinduer, byttet el skap, oppgradert tak på de enheten som trengte det, byttet råttne kledning, malt alle bygningene. , installert elektrisk, brannvarsling, oppgradert flere bad og kjøkken