



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 01.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 185 241	3 150 867
Sum inntekter		3 185 241	3 150 867
Kostnader			
Lønnskostnad		100 368	94 331
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 120	8 120
Annen driftskostnad		6 456 387	2 315 454
Sum kostnader		6 564 875	2 417 905
Driftsresultat		-3 379 634	732 962
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 495	27 398
Sum finansinntekter		61 495	27 398
Annen finanskostnad		408 163	175 507
Sum finanskostnader		408 163	175 507
Netto finans		-346 668	-148 108
Resultat før skattekostnad		-3 726 302	584 853
Årsresultat		-3 726 302	584 853
Totalresultat		-3 726 302	584 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 726 302	584 853
Sum overføringer og disponeringer		-3 726 302	584 853



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 939 995	7 939 995
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 770	39 890
Sum varige driftsmidler		7 971 764	7 979 884
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 971 764	7 979 884
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		770 652	344 653
Sum fordringer		770 652	344 653
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 261 156	1 695 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 261 156	1 695 603
Sum omløpsmidler		5 031 808	2 040 256
SUM EIENDELER		13 003 572	10 020 140

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		125 008	3 851 311
Sum opptjent egenkapital		125 008	3 851 311
Sum egenkapital		325 008	4 051 311
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 968 809	5 527 339
Øvrig langsiktig gjeld		38 274	52 500
Sum annen langsiktig gjeld		11 007 083	5 579 839
Sum langsiktig gjeld		11 007 083	5 579 839
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		264 563	132 890
Leverandørgjeld		1 319 817	140 241
Annen kortsiktig gjeld		87 100	115 859
Sum kortsiktig gjeld		1 671 481	388 990
Sum gjeld		12 678 564	5 968 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 003 572	10 020 140



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543076

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 01.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 954 008 487
STIFTELSEN FREDRIKSTAD
UNGDOMSBOLIGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 185 241	3 150 867
Sum inntekter		3 185 241	3 150 867
Kostnader			
Lønnskostnad		100 368	94 331
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 120	8 120
Annen driftskostnad		6 456 387	2 315 454
Sum kostnader		6 564 875	2 417 905
Driftsresultat		-3 379 634	732 962
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 495	27 398
Sum finansinntekter		61 495	27 398
Annen finanskostnad		408 163	175 507
Sum finanskostnader		408 163	175 507
Netto finans		-346 668	-148 108
Resultat før skattekostnad		-3 726 302	584 853
Årsresultat		-3 726 302	584 853
Totalresultat		-3 726 302	584 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 726 302	584 853
Sum overføringer og disponeringer		-3 726 302	584 853



Organisasjonsnr: 954 008 487
STIFTELSEN FREDRIKSTAD
UNGDOMSBOLIGER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 939 995	7 939 995
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 770	39 890
Sum varige driftsmidler		7 971 764	7 979 884
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 971 764	7 979 884
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		770 652	344 653
Sum fordringer		770 652	344 653
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 261 156	1 695 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 261 156	1 695 603
Sum omløpsmidler		5 031 808	2 040 256
SUM EIENDELER		13 003 572	10 020 140
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	125 008	3 851 311
Sum opptjent egenkapital	125 008	3 851 311
Sum egenkapital	325 008	4 051 311
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 968 809	5 527 339
Øvrig langsiktig gjeld	38 274	52 500
Sum annen langsiktig gjeld	11 007 083	5 579 839
Sum langsiktig gjeld	11 007 083	5 579 839
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	264 563	132 890
Leverandørgjeld	1 319 817	140 241
Annen kortsiktig gjeld	87 100	115 859
Sum kortsiktig gjeld	1 671 481	388 990
Sum gjeld	12 678 564	5 968 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 003 572	10 020 140



Organisasjonsnr: 954 008 487
STIFTELSEN FREDRIKSTAD
UNGDOMSBOLIGER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger
avholdes fredag 07. juni 2024 kl 07.30 på teams.

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 OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket av oppspart egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Fredrikstad, 07.06.2024
Styret i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Aleksander Abelsen Mona Mathisen Bianca Skogli



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har stiftelsens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Abelsen	W.Blakstads Gate 40
Styremedlem	Mona Mathisen	Karjolveien 85
Styremedlem	Bianca Skoglie	Ekebergveien 36
Varamedlem	Eva Kristin Andersen	Fagerliveien 35

Generelle opplysninger om Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Stiftelsen består av 39 leiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

208 1369

Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Stiftelsens revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Dert er avholdt 3 møter i periode

Følgende er utført:

- Oppgradert GL 10B, og 14A på Kapellfjellet
- Pusset opp 2 F i DR Nilsensvei på Sellebakk
- Pusset og Lakket ytterdører på Kapperstien på Gressvik og punkt malt fasade
- Pusset og Lakket ytterdører i Dr Nilsensvei 2 på Sellebakk
- Malt enkelte rom
- Samt diverse utkastelser og utlele

Pågående:

- Oppgradering på Kappelfjellet, forsinket pga konkursen til KF

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold bytte tak Kapellfjellet og Tørkopp .
- Fasade vask og maling Sellebakk



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Det store underskuddet skyldes rehabiliteringen i George Løkkebergs vei 10-20 på Kapellfjellet. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 88 3298,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10% økning av de kommunale avgiften og ingen økning av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 18

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

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 2024.

Budsjettet er dynamisk, da det kun er mulig å regulere leieinntektene utover konsumprisindeksen ved leietakerskifte.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til styret i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret (ledelsen) er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til stiftelsens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 at stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

Sarpsborg, 18. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 144 677	3 150 703	3 430 000	3 558 000
Andre inntekter	3	40 564	164	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 185 241	3 150 867	3 430 000	3 558 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 403	-11 657	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-87 965	-82 674	-79 000	-79 000
Avskrivninger	15	-8 120	-8 120	-17 850	-17 850
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 375	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-193 905	-186 085	-195 392	-195 392
Konsulenthonorar	7	-832 551	-232 665	-210 000	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-4 345 948	-1 003 699	-6 685 000	-6 685 000
Forsikringer		-161 553	-142 052	-156 257	-156 257
Festeavgift		-8 945	-2 811	-9 560	-9 560
Kommunale avgifter	9	-457 085	-374 550	-419 218	-419 218
Andre anlegg	10	-20 667	-6 975	-5 000	-5 000
Energi/fyring		-51 456	-47 595	-20 000	-20 000
TV- anlegg/bredbånd		-234 256	-213 351	-250 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-142 772	-100 295	-55 000	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 564 875	-2 417 905	-8 120 277	-8 120 277
DRIFTSRESULTAT		-3 379 634	732 962	-4 690 277	-4 562 277
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	61 495	27 398	0	0
Finanskostnader	13	-408 163	-175 507	-233 000	-704 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-346 668	-148 108	-233 000	-704 000
ÅRSRESULTAT		-3 726 302	584 853	-4 923 277	-5 266 277
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	584 853		
Fra opptjent egenkapital		-3 726 302	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 939 995	7 939 995
Andre varige driftsmidler	15	31 770	39 890
SUM ANLEGGSMIDLER		7 971 764	7 979 884
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	16	252 437	307 379
Forskuddsbetalte kostnader		41 146	37 274
Andre kortsiktige fordringer	17	477 069	0
Feilkonto		0	0
Driftskonto OBOS-banken		721 630	743 489
Sparekonto OBOS-banken		3 539 526	952 114
SUM OMLØPSMIDLER		5 031 808	2 040 256
SUM EIENDELER		13 003 572	10 020 140
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		125 008	3 851 311
SUM EGENKAPITAL		325 008	4 051 311
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 968 809	5 527 339
Annen langsiktig gjeld	19	38 274	52 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 007 083	5 579 839
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 100	115 859
Leverandørgjeld		1 319 817	140 241
Påløpte renter		155 701	35 020
Påløpte avdrag		108 863	97 871
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 671 481	388 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 003 572	10 020 140

15 410 000 15 410 000



9

Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Pantstillelse
Garantiansvar

0 0

Fredrikstad, 07.06.2024
Styret i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Aleksander
Abelsen/s/

Mona Mathisen/s/

Bianca Skoglie/s/

**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	1 149 007
Felleskostnader	1 060 801
Felleskostnader	785 826
Felleskostnader	522 534
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 518 168

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Husleie	-278 397
Felleskostnader	-95 094
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 144 677

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning	22 764
Skadeutlegg	17 800
SUM ANDRE INNETEKTER	40 564

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

Arbeidsgiveravgift	-12 403
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-12 403
------------------------------	----------------

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 2022/2023, og er på kr 87 965.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-117 969
------------------	----------

OBOS Prosjekt AS	-386 940
------------------	----------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-327 642
--	----------

SUM KONSULENTHONORAR	-832 551
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Garantiprovisjon	477 069
------------------	---------

Hovedentreprenør KF Entreprenør, fasader	-3 493 886
--	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 016 817
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-833 682
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-225 454
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-215 252
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 750
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-39 994
--------------------------------	---------

Egenandel	
-----------	--

forsikring	-10 000
------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 345 948
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 168
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-287 625
-----------------------	----------

Feieavgift	-2 138
------------	--------

Renovasjonsavgift	-128 154
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-457 085
-------------------------------	-----------------

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

Ei billader	-20 667
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-20 667

SUM ANDRE ANLEGG	-20 667
-------------------------	----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-739
Renhold ved firmaer	-11 850
Snørydding	-27 313
Andre fremmede tjenester	-5 390
Andre kontorkostnader	-3 868
Bank- og kortgebyr	-2 707
Velferdskostnader	-195
Konstaterte tap	-90 710
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 772

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 618
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 412
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 402
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 063
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINNEKTER	61 495

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-137 162
Renter og gebyr på lån i DNB	-196 432
Husbanken	-30 484
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-13 849
Husbanken	-21 187
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 049
SUM FINANSKOSTNADER	-408 163

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	7 838 578
Tilgang 1990	5 857 221
Avgang tidligere	-2 626 750
Avskrevet tidligere år	-3 129 054
SUM BYGNINGER	7 939 995



Forts:

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	-18 542	
Avskrevet i år	-3 565	
		13 547

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018	56 625	
Avskrevet tidligere	-56 624	
		1

Parkeringsanlegg

Tilgang 2006	32 130	
Avskrevet tidligere	-32 129	
		1

Parkeringsplasser

Tilgang 2018	77 008	
Avgang 2023	-31 458	
Avskrevet tidligere	-22 775	
Avskrevet i år	-4 555	
		18 221

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **31 770**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-8 120**

NOTE: 16

RESTANSER FELLESKOSTNADER

Restanser på felleskostnader	334 319
Tap på krav	-81 882

SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER **252 437**

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Garantisum	477 069
------------	---------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **477 069**

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2016	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 508 529	
Nedbetalt i år	232 783	
		-2 758 688

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 000 000	
Nedbetalt i år	-5 968 199	
		-5 968 199

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1996	-3 720 000	
Nedbetalt tidligere	2 680 933	
Nedbetalt i år	115 682	
		-923 385

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1989	-1 590 000	
Nedbetalt tidligere	1 123 411	
Nedbetalt i år	51 946	
		-414 643

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1990	-2 490 000	
Nedbetalt tidligere	1 765 185	
Nedbetalt i år	86 802	
		-638 013

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 1990	-1 020 000	
Nedbetalt tidligere	714 603	
Nedbetalt i år	39 516	

-265 881

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 968 809****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum

leiligheter	-38 274	
-------------	---------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-38 274**



Annen informasjon om stiftelsen

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. 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.

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