



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 M. Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 579 062	3 185 241
Sum inntekter		3 579 062	3 185 241
Kostnader			
Lønnskostnad		100 387	100 368
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 120	8 120
Annen driftskostnad		10 161 886	6 456 386
Sum kostnader		10 270 393	6 564 875
Driftsresultat		-6 691 331	-3 379 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 997	61 495
Sum finansinntekter		81 997	61 495
Annen finanskostnad		828 611	408 163
Sum finanskostnader		828 611	408 163
Netto finans		-746 614	-346 668
Resultat før skattekostnad		-7 437 945	-3 726 302
Årsresultat		-7 437 945	-3 726 302
Totalresultat		-7 437 945	-3 726 302
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 437 945	-3 726 302
Sum overføringer og disponeringer		-7 437 945	-3 726 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		23 649	31 770
Sum varige driftsmidler		7 963 644	7 971 764
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 963 644	7 971 764
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		285 302	334 319
Andre fordringer		-153 787	436 333
Sum fordringer		131 515	770 652
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 068 805	4 261 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 068 805	4 261 156
Sum omløpsmidler		1 200 320	5 031 808
SUM EIENDELER		9 163 964	13 003 572



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 312 937	
Sum opptjent egenkapital		-7 312 937	125 008
Sum egenkapital		-7 112 937	325 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 529 215	10 968 809
Øvrig langsiktig gjeld		38 274	38 274
Sum annen langsiktig gjeld		13 567 489	11 007 083
Sum langsiktig gjeld		13 567 489	11 007 083
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 255	264 564
Leverandørgjeld		2 587 194	1 319 817
Annen kortsiktig gjeld		93 963	87 100
Sum kortsiktig gjeld		2 709 412	1 671 481
Sum gjeld		16 276 901	12 678 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 163 964	13 003 572



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 626383

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 M. Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 954 008 487
STIFTELSEN FREDRIKSTAD
UNGDOMSBOLIGER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 579 062	3 185 241
Sum inntekter		3 579 062	3 185 241
Kostnader			
Lønnskostnad		100 387	100 368
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 120	8 120
Annen driftskostnad		10 161 886	6 456 386
Sum kostnader		10 270 393	6 564 875
Driftsresultat		-6 691 331	-3 379 634
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 997	61 495
Sum finansinntekter		81 997	61 495
Annen finanskostnad		828 611	408 163
Sum finanskostnader		828 611	408 163
Netto finans		-746 614	-346 668
Resultat før skattekostnad		-7 437 945	-3 726 302
Årsresultat		-7 437 945	-3 726 302
Totalresultat		-7 437 945	-3 726 302
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 437 945	-3 726 302
Sum overføringer og disponeringer		-7 437 945	-3 726 302



Annen innskutt egenkapital	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital	200 000	200 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 312 937	
Sum opptjent egenkapital	-7 312 937	125 008
Sum egenkapital	-7 112 937	325 008
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 529 215	10 968 809
Øvrig langsiktig gjeld	38 274	38 274
Sum annen langsiktig gjeld	13 567 489	11 007 083
Sum langsiktig gjeld	13 567 489	11 007 083
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 255	264 564
Leverandørgjeld	2 587 194	1 319 817
Annen kortsiktig gjeld	93 963	87 100
Sum kortsiktig gjeld	2 709 412	1 671 481
Sum gjeld	16 276 901	12 678 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 163 964	13 003 572



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



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger
avholdes fredag 20. juni 2025 kl 08.

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 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket av oppspart egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VEDLIKEHOLD AV DR NILSENSVEI 2

Det er behov for å gjøre noe med fasaden til de 2 byggene. Det er innhentet tilbud På delvis og hel oppgradering av fasadene. Stian Trulsen fra OBOS prosjekt vil Vil orientere.

Fredrikstad, 20.06.2025
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 2 møter og en befaring i perioden

Følgende er utført:

- Oppgradert GL 12B på Kapellfjellet
- Pusset opp Tørkopp 18 2 etg. på Kråkerøy
- Malt enkelte rom
- Samt diverse utkastelser og utleie
- Tak og beslag er byttet på 5 av 6 bygg på Kapellfjellet
- Taket og beslag er byttet på taket på Tørkopp, endevegger over boder er etterisolert og byttet kledning



Pågående:

- Oppgradering av nr 14 2. etasje og nr 18. 1. etasje Tørkopp
- Oppgradering av Dr Nilsenvei 2B Sellebakk

Fremtidige planer:

- Oppgradering fasade, helt /delvis Sellebakk



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Det store underskuddet skyldes bla rehabiliteringen av tak på Tørkopp og ferdigstillelse av kapellfjellet etter konkursen til forrige entreprenør og behovet for utbedring av tak. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var på et underskudd kr -1 509 092,-. Dette er løst ved en refinansiering av nåværende lån.



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 2024.

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 DNB², 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 2025.

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 2024, 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 2024, 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. 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.

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

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



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, 26. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde leieinntekter	2	3 475 680	3 144 677	3 558 000	3 558 000
Andre inntekter	3	103 382	40 564	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 579 062	3 185 241	3 558 000	3 558 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 405	-12 403	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-87 982	-87 965	-79 000	-88 000
Avskrivninger	15	-8 120	-8 120	-17 850	-18 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-7 250	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-204 180	-193 905	-195 392	-205 000
Konsulenthonorar	7	-975 859	-832 551	-210 000	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-7 713 634	-4 345 948	-6 685 000	-687 000
Forsikringer		-177 028	-161 553	-156 257	-188 000
Festeavgift		-15 078	-8 945	-9 560	-10 000
Kommunale avgifter	9	-548 155	-457 085	-419 218	-469 000
Andre anlegg	10	-10 672	-20 667	-5 000	-5 000
Energi/fyring		-19 495	-51 456	-20 000	-20 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-251 883	-234 256	-250 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-233 778	-142 772	-55 000	-57 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 270 393	-6 564 875	-8 120 277	-2 235 000
DRIFTSRESULTAT		-6 691 331	-3 379 634	-4 562 277	1 323 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	81 997	61 495	0	0
Finanskostnader	13	-828 611	-408 163	-704 000	-917 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-746 614	-346 668	-704 000	-917 000
ÅRSRESULTAT		-7 437 945	-3 726 302	-5 266 277	406 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-125 008	-3 726 302		
Udekket tap		-7 312 937	0		



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

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 939 995	7 939 995
Andre varige driftsmidler	15	23 649	31 770
SUM ANLEGGSMIDLER		7 963 644	7 971 764
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	16	-196 003	-81 882
Restanser leieinntekter/kundefordringer		285 302	334 319
Forskuddsbetalte kostnader		42 216	41 146
Andre kortsiktige fordringer		0	477 069
Driftskonto OBOS-banken		371 888	721 630
Sparekonto OBOS-banken		696 917	3 539 526
SUM OMLØPSMIDLER		1 200 320	5 031 808
SUM EIENDELER		9 163 964	13 003 572
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Grunnkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		0	125 008
Udekket tap	17	-7 312 937	0
SUM EGENKAPITAL		-7 112 937	325 008
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 529 215	10 968 809
Annen langsiktig gjeld	19	38 274	38 274
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 567 489	11 007 083
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte leieinntekter		93 928	87 100
Leverandørgjeld		2 587 194	1 319 817
Påløpte renter		28 255	155 701
Påløpte avdrag		0	108 863
Annen kortsiktig gjeld	20	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 709 412	1 671 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 163 964	13 003 572
Pantstillelse		15 410 000	15 410 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.06.2025



10

Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Styret i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Aleksander Høymyr Abelsen/s/ Bianca Skoglie/s/

Mona Mathisen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

LEIEINTEKTER

Leieinntekter inntektsføres i forhold til leieperiode (periodiseres).
Annen driftsinntekt inntektsføres etterhvert som den mottas.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Leieinntekter, avd Kapellfjellet	1 115 018
Leieinntekter, avd Borgbo	1 074 777
Leieinntekter, avd Tørkopp	777 903
Leieinntekter, avd Onsøy	524 767
Tomme leieforhold	-16 785
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 475 680

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Andel juridisk bistand	67 969
Diverse	1 000
Forsikring tidl. år	34 413
SUM ANDRE INNTEKTER	103 382

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 405
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 405

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 2023/2024, og er på kr 87 982.

NOTE: 6

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-330 860
Andre konsulenthonorarer, Obos Prosjekt	-625 718
SUM KONSULENTHONORAR	-975 859

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppkjøp materialer	-93 750
Hovedentreprenør, Signalbygg, fasader. Kapellfjellet	-5 310 114
Hovedentreprenør II, Signalbygg, Tørkopp	-1 369 001
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 772 865
Drift/vedlikehold bygninger	-425 544
Drift/vedlikehold VVS	-202 195
Drift/vedlikehold elektro	-87 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-180 572
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 713 634

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 168
Vann- og avløpsavgift	-360 020
Feieavgift	-1 838
Renovasjonsavgift	-146 564
Kommunale avgifter	-566
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-548 155

NOTE: 10**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

El billader	-10 672
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-10 672

SUM ANDRE ANLEGG**-10 672****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-819
Vaktmestertjenester	-1 000



Renhold ved firmaer	-3 994
Snørydding	-62 500
Andre fremmede tjenester	-5 390
Andre kontorkostnader	-2 096
Drivstoff	-1 213
Bank- og kortgebyr	-3 198
Tap på fordringer	-153 569
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-233 778

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	58 046
Renter av for sent innbetalte leieinntekter	6 040
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 911
SUM FINANSINNTEKTER	81 997

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-828 162
Andre rentekostnader	-450
SUM FINANSKOSTNADER	-828 611

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

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	-22 107
Avskrevet i år	-3 565



		9 982
Ladestasjon		
Tilgang 2018	56 625	
Avskrevet tidligere	-56 624	
Avskrevet i år		1
Parkeringsanlegg		
Tilgang 2006	32 130	
Avskrevet tidligere	-32 129	
Avskrevet i år		1
Parkeringsplasser		
Tilgang 2018	77 008	
Avgang 2023	-31 458	
Avskrevet tidligere	-27 330	
Avskrevet i år	-4 555	
		13 665
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		23 649
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 120

NOTE: 16**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer

Tap på krav

-196 003

SUM KUNDEFORDRINGER**-196 003****NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.

Den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Da det har vært større påkostninger vurderes den faktiske egenkapitalen å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 41 år.

Opprinnelig 1990

-2 490 000

Nedbetalt tidligere

1 851 987



15

Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Nedbetalt i år	64 388	
		-573 625
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 1990	-1 020 000	
Nedbetalt tidligere	754 119	
Nedbetalt i år	29 415	
		-236 466
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 34 år.		
Opprinnelig 1996	-3 720 000	
Nedbetalt tidligere	2 796 615	
Nedbetalt i år	85 508	
		-837 877
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 41 år.		
Opprinnelig 1989	-1 590 000	
Nedbetalt tidligere	1 175 357	
Nedbetalt i år	38 396	
		-376 247
Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-11 700 000	
Nedbetalt i år	195 000	
		-11 505 000
DnB		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,90 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2016	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 741 312	
Nedbetalt i år	2 758 688	
		0
DnB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	31 801	
Nedbetalt i år	5 968 199	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 529 215

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter		-38 274
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-38 274

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger		-35
------------------------------	--	-----



SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -35

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 råtten kledning, malt alle bygningene. , installert elektrisk, brannvarsling, oppgradert flere bad og kjøkken
2023-2024	Kapellfjellet	Oppgradering fasade, etterisolering og bytte av 5 av 6 tak (GL 10 var av nyere dato)
2025-	Tørkopp	Nytt tak og gavelvegger