



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 26.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 02.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 150 867	3 034 904
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 150 867</b>	<b>3 034 904</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		94 331	83 917
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 120	17 850
Annen driftskostnad		2 315 454	1 821 216
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 417 905</b>	<b>1 922 984</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>732 962</b>	<b>1 111 920</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 398	19 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 398</b>	<b>19 155</b>
Annen finanskostnad		175 507	144 120
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>175 507</b>	<b>144 120</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-148 108</b>	<b>-124 965</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		584 853	986 955
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		39 890	48 010
Sum varige driftsmidler		7 979 884	7 988 004
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 979 884	7 988 004
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		344 653	277 270
Sum fordringer		344 653	277 270
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 603	1 623 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 603	1 623 125
Sum omløpsmidler		2 040 256	1 900 396
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 020 140</b>	<b>9 888 400</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		3 851 311	3 266 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 851 311</b>	<b>3 266 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 051 311</b>	<b>3 466 457</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		5 527 339	6 084 654
Øvrig langsiktig gjeld		52 500	52 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 579 839</b>	<b>6 137 154</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 579 839</b>	<b>6 137 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		132 890	123 497
Leverandørgjeld		140 241	-7 602
Annen kortsiktig gjeld		115 859	168 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>388 990</b>	<b>284 788</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 968 829</b>	<b>6 421 942</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 020 140</b>	<b>9 888 400</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 543245

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 26.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 954 008 487  
STIFTELSEN FREDRIKSTAD  
UNGDOMSBOLIGER

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 150 867	3 034 904
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 150 867</b>	<b>3 034 904</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		94 331	83 917
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 120	17 850
Annen driftskostnad		2 315 454	1 821 216
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 417 905</b>	<b>1 922 984</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>732 962</b>	<b>1 111 920</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 398	19 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 398</b>	<b>19 155</b>
Annen finanskostnad		175 507	144 120
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>175 507</b>	<b>144 120</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-148 108</b>	<b>-124 965</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		584 853	986 955
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>



Organisasjonsnr: 954 008 487  
STIFTELSEN FREDRIKSTAD  
UNGDOMSBOLIGER

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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		39 890	48 010
Sum varige driftsmidler		7 979 884	7 988 004
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 979 884	7 988 004
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		344 653	277 270
Sum fordringer		344 653	277 270
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 603	1 623 125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695 603	1 623 125
Sum omløpsmidler		2 040 256	1 900 396
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 020 140</b>	<b>9 888 400</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000



Sum innskutt egenkapital	200 000	200 000
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 851 311	3 266 457
Sum opptjent egenkapital	3 851 311	3 266 457
Sum egenkapital	4 051 311	3 466 457
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 527 339	6 084 654
Øvrig langsiktig gjeld	52 500	52 500
Sum annen langsiktig gjeld	5 579 839	6 137 154
Sum langsiktig gjeld	5 579 839	6 137 154
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	132 890	123 497
Leverandørgjeld	140 241	-7 602
Annen kortsiktig gjeld	115 859	168 894
Sum kortsiktig gjeld	388 990	284 788
Sum gjeld	5 968 829	6 421 942
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 020 140</b>	<b>9 888 400</b>



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





## Årsmøte 2023

3679 Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger





## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger  
avholdes fredag 26. mai 2023 kl. 13:30 hos OBOS Storgata 5.**

---

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Fredrikstad, 26.05.2023  
Styret i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Jan Erik Andersen    Henriette C Støa Gaustad    Mona Mathisen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Karjolveien 85
Varamedlem	Rune Bård Hansen	Tyrhjellveien 2 A

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Stiftelsens revisor er PWC Østfold.

### Styrets arbeid

Det har vært regnskapsmøte/årsmøte i mai, budsjettmøte og dialog på mail.

Flere leiligheter har fått oppgradering, bla Kapperstien 2 og 4 1. etasje.

Det har også blitt utført løpende vedlikehold tilsvarende året før, som skyldes normal slitasje. Ledigheten omtrent som 2021, men flere på tomme leieforhold grunnet oppussing.

### 2023

Det er planlagt utskiftning av panel og etter isolering for Kapellfjellet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr **3 150 703,-**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr **2 417 905,-**.

### Resultat

Årets resultat på kr **584 853,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr **1 651 266,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 000 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av kledning, trappesatser og ytterdører på Kapellfjellet.

**Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune**

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 16

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

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Det er budsjettert med en 5 % økning av forretningsførerhonoraret.

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 2023.

Budsjettet er basert på ca 2% økning felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til styret i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 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](http://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>

#### 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, 5. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 150 703	3 033 188	3 355 000	3 430 000
Andre inntekter	3	164	1 716	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 150 867</b>	<b>3 034 904</b>	<b>3 355 000</b>	<b>3 430 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 657	-10 584	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-82 674	-73 333	-79 000	-79 000
Avskrivninger	15	-8 120	-17 850	-17 850	-17 850
Revisjonshonorar	6	-5 375	-4 625	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-186 085	-181 550	-186 088	-195 392
Konsulenthonorar	7	-232 665	-205 525	-195 000	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-1 003 699	-619 036	-535 000	-6 685 000
Forsikringer		-142 052	-129 364	-134 538	-156 257
Festeavgift		-2 811	-8 295	-9 560	-9 560
Kommunale avgifter	9	-374 550	-403 766	-419 218	-419 218
Andre anlegg	10	-6 975	-4 499	-4 000	-5 000
Energi/fyring		-47 595	-37 938	-20 000	-20 000
TV- anlegg/bredbånd		-213 351	-188 831	-200 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-100 295	-37 788	-55 000	-55 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 417 905</b>	<b>-1 922 984</b>	<b>-1 872 254</b>	<b>-8 120 277</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>732 962</b>	<b>1 111 920</b>	<b>1 482 746</b>	<b>-4 690 277</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	27 398	19 155	17 000	0
Finanskostnader	13	-175 507	-144 120	-140 000	-233 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-148 108</b>	<b>-124 965</b>	<b>-123 000</b>	<b>-233 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>584 853</b>	<b>986 955</b>	<b>1 359 746</b>	<b>-4 923 277</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		584 853	986 955		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	7 939 995	7 939 995
Andre varige driftsmidler	15	39 890	48 010
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 979 884</b>	<b>7 988 004</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		307 379	240 548
Forskuddsbetalte kostnader		37 274	36 722
Feilkonto		0	0
Driftskonto OBOS-banken		743 489	678 916
Sparekonto OBOS-banken		952 114	944 209
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 040 256</b>	<b>1 900 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 020 140</b>	<b>9 888 400</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		3 851 311	3 266 457
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 051 311</b>	<b>3 466 457</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 527 339	6 084 654
Annen langsiktig gjeld	17	52 500	52 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 579 839</b>	<b>6 137 154</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 859	142 353
Leverandørgjeld		140 241	-7 602
Påløpte renter		35 020	22 226
Påløpte avdrag		97 871	101 271
Annen kortsiktig gjeld		0	26 541
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>388 990</b>	<b>284 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 020 140</b>	<b>9 888 400</b>
Pantstillelse		15 410 000	15 410 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 26.04.2023  
Styret i Stiftelsen Fredrikstad Ungdomsboliger

Jan Erik Andersen

Henriette C Støa Gaustad

Mona Mathisen

**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	1 121 483
Felleskostnader	1 025 348
Felleskostnader	763 690
Felleskostnader	495 929
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 406 450</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-172 508
Felleskostnader	-68 377
Felleskostnader	-14 862
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 150 703</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	164
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>164</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 657
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 657</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 2021/2022, og er på kr 82 674.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-232 665
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-232 665</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-711 359
Drift/vedlikehold VVS	-128 677
Drift/vedlikehold elektro	-66 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 123
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 792
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 003 699</b>

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

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

Eiendomsskatt	-37 866
Vann- og avløpsavgift	-219 279
Feieavgift	-1 834
Renovasjonsavgift	-115 571
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-374 550</b>



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

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Ei billader	-6 975
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-6 975</b>

**SUM ANDRE ANLEGG -6 975**

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-12 280
Renhold ved firmaer	-54 283
Snørydding	-19 850
Andre fremmede tjenester	-5 096
Trykksaker	-1 740
Andre kontorkostnader	-3 047
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 088
Bank- og kortgebyr	-2 712
Velferdskostnader	-200
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-100 295</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 245
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 905
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 975
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 273
Andre renteinntekter	0

**SUM FINANSINNEKTER 27 398**

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-142 029
Husbanken	-13 001
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-5 997
Husbanken	-9 107
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 016
OBOS-banken	-1 350
Renter på leverandørgjeld	-7

**SUM FINANSKOSTNADER -175 507**

**NOTE: 14**

Kostpris/Bokf.verdi 19...	7 838 578
Tilgang 1990	5 857 221
4AVGTI	-2 626 750
Avskrevet tidligere år	-3 129 054
<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	-14 977	
Avskrevet i år	-3 565	
		17 112

## 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 2022	-31 458	
Avskrevet tidligere	-18 220	
Avskrevet i år	-4 555	
		22 776

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>39 890</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-8 120</b>
--------------------------------	---------------



**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2016

-5 500 000

Nedbetalt tidligere

2 261 829

Nedbetalt i år

246 700

-2 991 471

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 1996

-3 720 000

Nedbetalt tidligere

2 558 335

Nedbetalt i år

122 598

-1 039 067

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1989

-1 590 000

Nedbetalt tidligere

1 068 359

Nedbetalt i år

55 052

-466 589

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1990

-2 490 000

Nedbetalt tidligere

1 673 668

Nedbetalt i år

91 517

-724 815

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1990

-1 020 000

Nedbetalt tidligere

673 155

Nedbetalt i år

41 448

-305 397

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-5 527 339**

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum

leiligheter

-52 500

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-52 500**



## 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](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.

### 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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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