



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 662 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MORTENSTUNET
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 815 663	3 299 830
Sum inntekter		3 815 663	3 299 830
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 981	26 981
Annen driftskostnad		9 592 328	3 829 499
Sum kostnader		9 818 984	4 027 630
Driftsresultat		-6 003 321	-727 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 584	268
Sum finansinntekter		1 584	268
Annen finanskostnad		520 388	275 940
Sum finanskostnader		520 388	275 940
Netto finans		-518 804	-275 672
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 522 125	-1 003 472
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 522 125	-1 003 472
Årsresultat		-6 522 125	-1 003 472
Totalresultat		-6 522 125	-1 003 472
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 522 125	-1 003 472
Sum overføringer og disponeringer		-6 522 125	-1 003 472



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 918 479	6 918 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 970	71 950
Sum varige driftsmidler		6 963 448	6 990 430
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 963 448	6 990 430
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			400
Andre fordringer		261 506	58 988
Sum fordringer		261 506	59 388
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 652	577 257
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 652	577 257
Sum omløpsmidler		535 159	636 645
SUM EIENDELER		7 498 607	7 627 075



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		116 000	116 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		116 000	116 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 707 726	7 185 601
Sum opptjent egenkapital		-13 707 726	-7 185 601
Sum egenkapital		-13 591 726	-7 069 601
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 104 983	12 618 246
Øvrig langsiktig gjeld		1 676 012	1 676 012
Sum annen langsiktig gjeld		20 780 995	14 294 258
Sum langsiktig gjeld		20 780 995	14 294 258
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 627	1 681
Leverandørgjeld		250 029	351 934
Annen kortsiktig gjeld		54 682	48 802
Sum kortsiktig gjeld		309 338	402 417
Sum gjeld		21 090 333	14 696 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 498 607	7 627 075



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431609

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 662 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MORTENSTUNET
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 934 662 962
AS MORTENSTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 815 663	3 299 830
Sum inntekter		3 815 663	3 299 830
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 981	26 981
Annen driftskostnad		9 592 328	3 829 499
Sum kostnader		9 818 984	4 027 630
Driftsresultat		-6 003 321	-727 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 584	268
Sum finansinntekter		1 584	268
Annen finanskostnad		520 388	275 940
Sum finanskostnader		520 388	275 940
Netto finans		-518 804	-275 672
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 522 125	-1 003 472
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 522 125	-1 003 472
Årsresultat		-6 522 125	-1 003 472
Totalresultat		-6 522 125	-1 003 472
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 522 125	-1 003 472
Sum overføringer og disponeringer		-6 522 125	-1 003 472



Organisasjonsnr: 934 662 962
AS MORTENSTUNET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 918 479	6 918 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 970	71 950
Sum varige driftsmidler		6 963 448	6 990 430
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 963 448	6 990 430
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			400
Andre fordringer		261 506	58 988
Sum fordringer		261 506	59 388
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 652	577 257
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 652	577 257
Sum omløpsmidler		535 159	636 645
SUM EIENDELER		7 498 607	7 627 075

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		116 000	116 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	116 000	116 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 707 726	7 185 601
Sum opptjent egenkapital	-13 707 726	-7 185 601
Sum egenkapital	-13 591 726	-7 069 601
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 104 983	12 618 246
Øvrig langsiktig gjeld	1 676 012	1 676 012
Sum annen langsiktig gjeld	20 780 995	14 294 258
Sum langsiktig gjeld	20 780 995	14 294 258
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 627	1 681
Leverandørgjeld	250 029	351 934
Annen kortsiktig gjeld	54 682	48 802
Sum kortsiktig gjeld	309 338	402 417
Sum gjeld	21 090 333	14 696 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 498 607	7 627 075



Organisasjonsnr: 934 662 962
AS MORTENSTUNET

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

5278 Mortenstunet AS





Til aksjonærene i Mortenstunet AS

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23. mai 2023 kl. 18.00 i Bakkehaugen kirke.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Mortenstunet AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Mortenstunet AS
avholdes tirsdag 23. mai 2023 kl. 18.00 i Bakkehaugen kirke.

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 møtedeltaker 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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om tiltak i uteområdene
 - a. Ensidig allé langs gangvei
 - b. Kampesteiner
 - c. Hekk langs gangvei
 - d. Riving av tørkestativ
- B) Forslag fra beboer om grusdekke og kampesteiner mot kjøring på plen
- C) Forslag fra beboer om innglassing av balkonger

D) Orienteringssak fra styret om oppdatering av ordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Oslo, 08.05.2023
Styret i Mortenstunet AS

Tonje Elisabeth O. Kristiansen Brede Gautland Andersen Heidi Catrine Fyldeng
Roger Remme Solheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tonje Elisabeth O. Kristiansen	Christophers vei 4
Styremedlem	Brede Gautland Andersen	Christophers Vei 4
Styremedlem	Heidi Catrine Fyldeng	Christophers Vei 6
Styremedlem	Roger Remme Solheim	Christophers Vei 8

Varamedlem	Julie Theodora Eia Ryvarden	Christophers Vei 12
Varamedlem	Andreas Lenngren	Christophers Vei 8

Valgkomiteen

Valgkomite	Magnus Fjeldheim	Christophers Vei 4
------------	------------------	--------------------

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post mortenstunet@styrommet.no

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.

Generelle opplysninger om Mortenstunet AS

Aksjeselskapet består av 58 leiligheter knyttet til aksjer.

Mortenstunet AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934662962, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

53 305

53 308

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Mortenstunet AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

I 2022-2023 har styret hatt hovedfokus på gjennomføring av etablering av energibrønner og ny nettstasjon/trafo. Styret har i tillegg jobbet med sakene skissert under.

1. Bergvarmeprosjektet

Mortenstunet har inntil 2022 hatt et sentralfyrt varmeanlegg basert på oljefyr med biodiesel og eldre varmtvannsberedere. Kostnadene for biodiesel har steget kraftig over flere år og skapt betalingsutfordringer for borettslaget. Generalforsamlingen 2022 besluttet å bytte ut oljefyren med energibrønner koblet til varmepumper og nye varmtvannsberedere. Entreprenøren som ble valgt var Hitech Energy. Arbeidet startet opp tidlig i juni 2022 og pågikk fram til og med mars 2023. Det har vært et omfattende arbeid med boring av brønner i uteområdene og med etablering av nytt anlegg i teknisk rom.

Arbeidet med å ferdigstille det nye anlegget har pågått i hele vinter. Enkelte beboere har opplevd at det har vært litt for kaldt i perioder, men rundt midten av februar 2023 ble anlegget endelig finjustert og styret opplever at beboerne nå har mer stabil varme. Mange har trengt hjelp med vedlikehold av radiatorene denne vintersesongen og vara Andreas Lenngren har fulgt opp dette med beboerne det gjaldt.

For å kunne etablere bergvarme og varmepumper var den forutsetning med en oppgradering til ny nettstasjon/trafo med økt kapasitet inn i borettslaget. Utskifting av trafo besluttes og administreres av Elvia og deres underleverandør har vært Nettpartner. Også dette arbeidet berørte alle beboere i borettslaget og nabolaget for øvrig ettersom det krevde lengre perioder med strømstans.

Styreleder har fulgt opp arbeidet med bergvarmeanlegget og trafo daglig gjennom kontakt med både entreprenørene og beboere. Dette har tatt mye av mye av fokuset og ressursene for styrearbeidet i perioden 2022-2023.



Ang de økonomiske gevinstene for borettslaget av prosjektet:

Biodieselpriisen var den økonomiske hovedbegrunnelsen for energibrønnprosjektet. Siden 2021/2022 har prisene på biodiesel steget ytterligere og ligger nå ca 50% høyere i pris. (fra ca 23 kr per liter til 35 kr per liter) I 2021 lå kostandene for biodiesel for borettslaget på 866 000 kr. Med en 50 % økning ville kostandene ligge på ca 1,3 millioner. Med dagens rente har Mortenstunet lånekostander på 368 000 kr årlig for bergvarmeanlegget. Den økonomiske gevinsten per dags dato er dermed svært stor sammenlignet med å ikke gjennomføre prosjektet.

Det nye anlegget skal også gi besparelser i strømforbruk. Anlegget var ikke ferdigstilt ved sesongstart og varmpumpene har derfor ikke vært 100 % i bruk før juletider 2022.

Variasjoner i utetemperaturer påvirker strømforbruket mye. Det er derfor vanskelig å si med sikkerhet hvordan strømforbruket vil påvirkes kun basert på denne sesongen. Fram til februar 2023 ser vi at strømforbruket er lavere enn i samme periode i 2022, men høyere enn i samme periode 2021. På grunn av de svært høye strømprisene hadde Mortenstunet strømkostander på 635 000 kr i 2022 mot 367 000 kr i 2021 og 170 000 kr i 2020.

Hvis strømprisene og rentenivået på et senere tidspunkt nærmer seg prisenivået det lå på i 2021 vil vi kunne ha totale kostnader tilknyttet energiforbruk og investeringen i nytt anlegg som beløper seg til i overkant av 600 000 kr totalt (mot 1,2 millioner i 2021 og 840 000 i 2022) For 2023 har vi budsjettet med kostander til dette på rundt 1 million. Uten dette tiltaket måtte vi budsjettet med energikostnader som nærmet seg 2 millioner.

Forberedelser til elbillading

I forbindelse med oppgradering av trafo har styret samtidig bestilt ekstra kapasitet for å kunne etablere elbillading på borettslaget parkeringsplasser. Det er satt opp en egen hovedtavle ved siden av ny trafo til dette formålet. Det er gravd en egen grøft til kabler mellom hovedtavlen og parkeringsplasser ved nr 16 samtidig som det ble gravd grøft til bergvarmeanlegget. Det kan også graves en grøft mellom hovedtavlen ved trafo og parkeringsplasser i Christophers vei til dette formålet slik at det kan etableres lademuligheter på tre av borettslagets parkeringsområder. Som følge av dialog og søknadsprosess for bergvarmeanlegget med Plan og bygningsetaten har det blitt klart at parkeringsplassen ved nr 8 er anlagt på det som i dag er et vernet naturområde. Det vil derfor ikke bli godkjent å grave i disse områdene og styret anser det som utelukket å kunne etablere ladeinfrastruktur her.

Styret innhentet tre pristilbud på ladeinfrastruktur slik at vi sommeren 2022 kunne søke støtte fra Oslo kommune fra deres støtteordning for ladeinfrastruktur i borettslag. Støtten på inntil 100 000 kr ble innvilget og prosjektet må ferdigstilles innen juni 2024 for å utløse støttebeløpet.

Pristilbudene som ble innhentet er nå utdatert og styret har påbegynt arbeidet med å hente inn nye pristilbud for å kunne ferdigstille prosjektet i løpet av neste styreperiode.

Overvannshåndtering

Etter anbefaling fra landskapsarkitekt har vi lagt ekstra grunnmursplast og skrånet terrenget utenfor balkongsiden på nr 12 og nr 16, og forlenget takrenner ved nr 12 slik at vannet renner ut fra grunnmuren. Det har ennå ikke blitt lagt «leppe» på grunnmursplasten og den stikker litt opp fra grunnmuren. Styret skal få ferdigstilt dette arbeidet så snart praktisk mulig.

Sykkelboder

Generalforsamlingen 2022 besluttet at styret skal gå videre med å planlegge låsbare sykkelboder i fellesområdene våre etter forslag lagt fram på årsmøtet. Styret har jobbet med å innhente prisestimer på ulike løsninger for sykkelboder. Styret har også sendt en

søknad til bydel Nordre Aker om støtte til å etablere grønne tak på sykkelbodene i tråd med skissen fra arkitekten som ble lagt fram på generalforsamlingen. Søknaden ble avslått med begrunnelsen at prosjektet ennå ikke var godkjent av Plan- og bygningsetaten, men med en oppfordring om å søke igjen når dette var på plass. Det er også mulig å søke Oslo kommune om støtte på opptil 100 000 for etablering av sykkelboder.

Utskifting av lamper

I løpet av høsten ble lampene over inngangspartiene skiftet ut slik at vi nå har LED-lamper med bevegelser- og lyssensor her.

Lekkasjer

Lekkasjen i kjelleren i oppgang 16 skyldtes en skadet internettkabel som var montert gjennom grunnmur. Dette ble et åpent hull hvor det rant inn overvann under et sterkt regnskyll. Grunnmuren og internettkabelen er nå reparert slik at det ikke oppstår nye lekkasjer her.

Det har vært lekkasjer i flere stoppekraner og ventiler i kjellerne. Lekkasjen i stoppekran i nr 14 skapte problemer med litt kalde radiatorer. Disse stoppekranene er nå skiftet ut. Styret vil følge opp behovet for reparasjoner i stoppekranene.

Det har vært en lekkasje i en leilighet i nr 10. Dette ble håndtert av boligselskapets forsikringsavtale i Tryg Forsikring.

Bærekraft og vedlikehold

Styret har tatt i bruk ny bærekrafts og vedlikeholdsmodul på styrerommet. Styret jobber med å legge inn opplysninger fra tidligere vedlikeholdsplan i den nye modulen. Se også bærekraftsrapport vedlagt årsrapporten.

Lås og nøkkelsystemer

Det har vært problemer med flere ytterdører i vinter. Dette skjer særlig når det er svært kaldt ute. Borettslaget har flere ulike lås- og nøkkelsystemer som er i bruk. Vi har fellesnøkler til kjellerrom og loft, private nøkler til leilighetene og nøkkelibrikke til utgangsdøra. Styret har vurdert å ta i bruk et digitalt nøkkelsystem i regi av OBOS, men ser samtidig behovet for å forenkle antallet nøkkelsystemer i borettslaget og få på plass vedlikeholdsavtaler som kan bidra til at vi unngår slike situasjoner hvor beboere ikke får åpnet dørene. Dette er et arbeid og vurderinger som bør følges opp i kommende styreperiode.

HMS

Styret bruker OBOS HMS modul. Styret har gjennomført HMS runde og sendt ut skriv til beboerne om brannrutiner.

Uteområder og grøntgruppa

Grøntgruppa hadde et møte høsten 2022 hvor man ble enig om å søke grønne midler fra bydelen og fra Oslo kommune til urban dyrking. Styret skrev som følge av dette to søknader; en søknad til bydel Nordre Aker om midler til grønne tak og beplantning i forbindelse med nye sykkelboder(se avsnittet over om sykkelboder) og en søknad til Oslo kommune om midler til flere trær, frukttrær og bærbusker til borettslaget. Styret fikk dessverre avslag på denne søknaden, men det er satt av 20 000 kr i budsjett for 2023 til å bruke på uteområdene/grøntgruppa. Det har kommet inn enkelte forslag til tiltak i

uteområdene våre som disse midlene kan brukes på dersom de blir vedtatt. Se saker til avstemming.

I forbindelse med innspillene til utomhusplan som ble gjort våren 2022 kom det flere ønsker om støy- og innsynsskjerming fra Tåsenveien, først og fremst om støyskjerm, men eventuelt en vintergrønn hekk. Styret har både undersøkt med Plan og bygningsetaten og søkt midler fra Oslo kommune til å etablere støyskjerm. Styret har imidlertid både fått avslag på søknaden om midler og fått tilbakemelding fra Plan- og bygningsetaten om at tomten vår ikke er regulert for støyskjerm. Dersom det skal etableres skjerming mot Tåsenveien må dette skje i form av en dobbel, vintergrønn hekk, for eksempel barlind eller andre vintergrønne sorter. Overskuddsmasse fra energibrønnprosjektet er plassert ut langs hekk ved nr 2 og 4 slik at det er mulig å etablere dobbel hekk her dersom det blir vedtatt på et senere tidspunkt. For året 2023 har styret invitert beboerne til å komme med forslag om blomster, grønnsaker eller bær som kan plantes ut der denne sommeren.

Mortenstunet har hatt en avtale med en naturforvalter om klipping av hekk og trær på tomta vår. Denne personen har nå pensjonert seg og styret er i dialog for å etablere en ny avtale om gartnertjenester for uteområdene våre.

Sosiale sammenkomster og dugnader i borettslaget

Det ble gjennomført dugnad både vår og høst 2022, men på grunn av bergvarmeprosjektet ble sommeren 2022 litt amputert med tanke på aktiviteter i uteområdene våre.

Endringer på avtaler

Styret har inngått ny avtale om tv og bredbånd med Telia i tråd med generalforsamlingsvedtak i 2022.

Styret har inngått avtale med selskapet Bra kompis AS, som tilhører beboer og vara i styret perioden 2022-23, Andreas Lenngren, om å ha ansvar for oppfølging av bergvarmeanlegget og teknisk rom samt bistå beboere med enkle radiatorutfordringer. Dette sparer borettslaget for vesentlige utgifter tilknyttet rørleggertjenester og vakt- og servicetjenester tilknyttet teknisk anlegg.

Naturforvalter Jørn Moss som har klippet hekken og trærne våre har nå pensjonert seg. Styret er i dialog med et nytt gartnerselskap for å kunne inngå en ny gartneravtale.

Fremtidige planer for kommende periode (1-5 år)

Vedlikeholdsnykkelen utarbeidet av OBOS Prosjekt for Mortenstunet 2021-2025 beskriver en rekke vedlikeholdsbehov for denne perioden. Styret gjengir ikke denne rapporten her, men beskriver det som har vært planlagt med oppstart for perioden 2023-2024.

Ferdigstilling og etablering av ladeinfrastruktur på parkeringsplassene

Se avsnittet over

Utskifting av lamper

Vi skifter gradvis ut alle lamper i fellesområder i borettslaget. Det gjenstår utskifting av lamper i kjeller, på loft og i uteboder.

Rørinspeksjon

Etter anbefaling fra vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS planlegger styret å gjennomføre rørinspeksjon av enkelte av borettslagets avløpsrør i løpet av 2023. Rørinspeksjon vil i første omgang kunne gi anbefaling om behov for spyling av avløpsrørene og deretter også gi bedre indikasjon på tilstanden i avløpsrørene. Basert på denne inspeksjonen bør det startes et arbeid for å avklare vedlikeholdsbehov av avløpsrørene våre. I ytterste konsekvens kan dette innebære full renovering av alle bad i borettslaget innen en gitt tidshorisont.

Sykelboder

Følgende bør gjennomføres i perioden 2023- 2024: Gjennomføring av søknadsprosess til Plan og bygning for å etablere sykkelboder. Utforming av detaljer og innhenting av nøyaktige pristilbud. Forberedelser til generalforsamling med avstemming på om prosjektet skal gjennomføres.

Reasfaltering

I forbindelse med bergvarmeprosjektet ble asfalten på snuplass ved nr 8 og nr 16 fjernet. Styret valgte å utsette reasfaltering på disse områdene for å spare kostander ettersom det ble vedtatt på generalforsamlingen at styret skulle gå videre med å forberede etablering av sykkelboder på disse områdene. Dersom det skal etableres sykkelboder må det i tillegg gjøres noe tilpasning på gangveiene rundt sykkelbodene som skissert i utomhusplan lagt fram på generalforsamlingen 2022. Det bør også planlegges håndtering av overvann fra snuplassene og eventuelt tiltak som kan begrense kjøring på plenen. Styret har innhentet to prisestimer på reasfaltering av de to snuplassene inkludert parkeringsplasser ved nr 16 og kostanden ser ut til å bli et sted mellom 200 000 og 500 000 kr. Styret skal undersøke videre om det finnes rimeligere løsninger. Det er ikke satt av midler i budsjettet for 2023 til å gjennomføre dette og styret anbefaler derfor at reasfaltering utsettes til det er avklart om det skal gjennomføre bygging av sykkelboder og at det forsøkes å settes av midler i budsjettet for 2024 til reasfaltering.

Overvannshåndtering

Borettslaget har gammel drenering fra opprinnelsesåret. Det ble drenert rundt bygningene 2, delvis nr 4, nr 10 og delvis nr 12 i 2020. Landskapsarkitekten som utarbeidet utomhusplan til generalforsamlingen 2022 ga råd om justeringer på terreng utenfor nr 12 og 16 som ble rettet opp i 2022. Det ble anbefalt i forbindelse med utarbeiding av vedlikeholdsnøkkel i 2021 at styret følger med på fuktutfordringer i kjelleren framover, selv om det på det tidspunktet ikke så ut til å være akutte behov for tiltak. Det kan likevel være stor gevinst av å forebygge fuktproblematikk gjennom å gjøre tiltak som styrer overvann vekk fra grunnmuren og styret bør følge med på om det er problemområder hvor det må gjøres tiltak framover.

HMS

Styret bestilte i 2021 en brannvernrappport fra Firesafe som gir informasjon om tiltak det er nødvendig å ta tak i tilknyttet brannvern. Det gjenstår å avklare behov for tiltak tilknyttet rømningsveier for loftsleilighetene. Kommende styre må følge opp dette arbeidet og ta



stilling til tiltakene beskrevet i brannvernrapporten. Dette kan blant annet omfatte innstallering av seriekoblede brannvarslere.

Balkonger

På enkelte balkonger er det behov for ny tettemasse mellom balkongen og yttervegg. Dette må følges opp på balkongene det gjelder.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett

Andre inntekter består av OBOS-tilskudd.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større arbeid utført av Hitech Energi og Nettpartner i forbindelse med etablering av bergvarmeanlegg og utskiftning av nettstasjon. Se mer informasjon om dette under styrets årsberetning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter og nyetablert lån til bergvarmeanlegget.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 225 820.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader inkludert prisøkninger. Det er satt av 450 000 kr til drift og vedlikehold i 2023 hvorav 200 000 går med til faste eller forventede vedlikeholds tjenester. Av annet vedlikehold/oppgradering er det satt av 250 000 til:

- Konsulentrapport på rømningsveier/brannvarslere 20 000
- Kamerainspeksjon soilrør 25 000
- Spyling av soilrør 100 000
- Videre arbeid med etablering av elbillading 60 000
- Søknad plan og bygning sykkelboder 30 000
- Tiltak i uteområdene 20 000

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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. Av energibesparende tiltak har borettslaget etablert et bergvarmeanlegg til erstatning for fyringsanlegg og erstattet gamle varmtvannsberedere med nye. Disse tiltakene har kuttet kostnader til innkjøp av biodiesel helt og vil gi besparelser i strømforbruk. Vi budsjetterer med energikostnader på 672 000 for 2023 mot 873 000 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 Mortenstunet AS.

Lån

Mortenstunet AS har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Mortenstunet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Mortenstunet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PHNA5-S7ILW-LM5Q3-VV1TQ-JD22G-MLF00



AS MORTENSTUNET
ORG.NR. 934 662 962, KUNDENR. 5278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 614 863	3 298 130	3 615 000	4 094 000
Andre inntekter	3	200 800	1 700	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 815 663	3 299 830	3 615 000	4 094 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-21 150	-21 150	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-150 000	-150 000	-175 000
Avskrivninger	15	-26 981	-26 981	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 894	-9 608	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-113 980	-110 768	-112 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-181 249	-59 864	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-7 132 421	-1 220 992	-1 205 000	-450 000
Forsikringer		-152 772	-126 716	-128 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-476 884	-454 772	-468 000	-553 000
Energi/fyring	10	-837 466	-1 233 688	-1 000 000	-672 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 536	-226 917	-268 000	-277 000
Andre driftskostnader	11	-439 126	-386 176	-461 500	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 818 984	-4 027 630	-3 831 150	-2 926 675
DRIFTSRESULTAT		-6 003 321	-727 800	-216 150	1 167 325
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 584	268	0	0
Finanskostnader	13	-520 388	-275 940	-390 000	-1 091 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-518 804	-275 672	-390 000	-1 091 000
ÅRSRESULTAT		-6 522 125	-1 003 472	-606 150	76 325
Overføringer:					
Udekket tap		-6 522 125	0		



AS MORTENSTUNET
ORG.NR. 934 662 962, KUNDENR. 5278

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 418 479	5 418 479
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	15	44 970	71 951
SUM ANLEGGSMIDLER		6 963 449	6 990 430
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		291	256
Kundefordringer		0	400
Forskuddsbetalte kostnader		69 215	58 732
Andre kortsiktige fordringer	16	192 000	0
Driftskonto OBOS-banken		273 606	577 211
Sparekonto OBOS-banken		46	46
SUM OMLØPSMIDLER		535 159	636 645
SUM EIENDELER		7 498 607	7 627 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	116 000	116 000
Udekket tap	18	-13 707 726	-7 185 601
SUM EGENKAPITAL		-13 591 726	-7 069 601
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	19 104 983	12 618 246
Annen langsiktig gjeld	20	1 676 012	1 676 012
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 780 995	14 294 258
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 682	48 802
Leverandørgjeld		250 029	351 934
Påløpte renter		4 627	1 681
SUM KORTSIKTIG GJELD		309 338	402 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 498 607	7 627 075



Pantstillelse	21	22 476 012	16 476 012
Garantiansvar		0	0

Oslo, _08.05.2023
Styret i AS Mortenstunet

Tonje Elisabeth O. Kristiansen

Brede Gautland Andersen

Heidi Catrine Fyldeng

Roger Remme Solheim

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 150 603
Balkongtillegg	275 904
Parkering	109 200
Trappevask	80 040
Eiendomsskatt	9 616



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 625 363
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-10 500
-----------	---------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 614 863
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	800
--------	-----

Tilskudd OBOS	200 000
---------------	---------

SUM ANDRE INNTEKTER	200 800
----------------------------	----------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 675
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675
------------------------------	----------------

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 175 000.

I tillegg har styret fått dekket gave for kr 1 005, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 894.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 653
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 160
--	--------

Ekanger & Tolpin	-21 875
------------------	---------

Bjørg Thorvik Helgen Lanskapsarkitekt MNLA	-123 967
--	----------

Zijdemans Consult AS	-13 594
----------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-181 249
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 861 509
-----------------------------	------------

Drift/vedlikehold VVS	-7 532
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-76 663
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 981
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 120
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 794
---------------------------------	---------



Drift/vedlikehold brannsikring	-53 178
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 625
Egenandel forsikring	-9 040
Kostnader dugnader	-3 979
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 132 421

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 632
Vann- og avløpsavgift	-338 553
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-124 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-476 884

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-624 271
Andre fyringskostnader	-213 194
SUM ENERGI / FYRING	-837 466

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-9 395
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 594
Vaktmestertjenester	-216 240
Renhold ved firmaer	-86 328
Snørydding	-56 225
Andre fremmede tjenester	-4 775
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 005
Andre kontorkostnader	-13 690
Gaver	-1 482
Bank- og kortgebyr	-3 292
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-439 126

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 176
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	408
SUM FINANSINNTEKTER	1 584

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**



20

Mortenstunet AS

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-118 072
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-246 630
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 563
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 926
Renter på leverandørgjeld	-197
SUM FINANSKOSTNADER	-520 388

NOTE: 14**BYGNINGER**

Saldo 1.1	5 418 479
SUM BYGNINGER	5 418 479

Tomten ble kjøpt i 1955

Gnr.53/bnr.305

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

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

Tilgang 2014	269 813	
Avskrevet tidligere	-197 862	
Avskrevet i år	-26 981	
		44 970
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		44 970

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-26 981
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Enova - Tilskudd til prosjekt	192 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	192 000

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 116.000, fordelt på 58 aksjer à kr. 2 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed



vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020	-8 335 000	
Nedbetalt tidligere	470 057	
Nedbetalt i år	283 474	
		-7 581 469

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Økning i år	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 990	
Nedbetalt i år	26 591	
		-1 971 419

**OBOS Banken -
bergvarmelån**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 % Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Økning i år	-3 000 000	
Nedbetalt i år	67 844	
		-5 932 156

OBOS-banken - balkonglån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-4 845 045	
Nedbetalt tidligere	1 089 752	
Nedbetalt i år	135 354	
		-3 619 939

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-19 104 983
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-1 676 012
----------------	------------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 676 012
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 21**BORETTSSINNSKUDD**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 104 983
TOTALT	19 104 983

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 418 479
Tomt	1 500 000
TOTALT	6 918 479

[INNKOMNE FORSLAG]**A) Forslag om tiltak i uteområdene våre**

Det har kommet inn flere enkeltvisе forslag om å gjøre endringer eller tiltak i uteområdene våre for å heve trivselen. Styret har satt av 20 000 i budsjettet for 2023 til tiltak i uteområdene. Etersom dette ikke er nok til å gjennomføre alle tiltakene dersom de skulle bli vedtatt foreslår styret derfor at det først stemmes over om tiltaket skal gjennomføres, dvs om det får flertall, og deretter at det stemmes over hvilke tiltak som skal prioriteres i budsjettet ved at den eller de tiltakene som får flest stemmer gjennomføres først.

- a. **Ensidig alle langs gangvei:** Etablering av en ensidig allé av lave frukt-, bær- eller blomstertrær på yttersiden av veien foran nr 2.-8, dvs på den siden som vender inn mot lekeplassen. Hensikten er å skape en vakker vei og ramme inn og skjerme det store felles uteområdet vårt. I tillegg vil trærne begrense kjøring på plenen.
- b. **Kampesteiner:** Legge ut enkeltvisе kampesteiner langs gangveiene våre for å begrense kjøring på plenen.
- c. **Hekk langs gangvei:** Etablere en hekk på den lille jordvollen langs veien foran nr 12-14. Hensikten vil være å skjerme uteområdet på baksiden og gjøre det mer attraktivt å oppholde seg der.
- d. **Rive tørkestativene:** Hensikten vil være å frigjøre området til andre ting.

B) Forslag fra beboer om grus og kampesteiner mot kjøring på plen

Forslag fra Andreas Eskeland i nr 4

Legge grus 50 cm ut på hver side av oppkjørselen utenfor 2, 4, 6 og 8. Deretter kampesteiner eller lignende utenfor. Tror dette vil løse problematikken rundt gresset på en estetisk måte.

Styrets innstilling:

Styret er enig i at det bør gjøres tiltak for å begrense kjøring på plenen. Styret har innarbeidet forslaget om kampesteiner i en fellessak om mindre omfattende tiltak i uteområdene. Styret vurderer forslaget om å legge grus som et omfattende tiltak som krever grunnarbeider. I forbindelse med en eventuelle etablering av sykkelboder og reasfaltering av snuplasser vil det være naturlig å vurdere tilknyttede tiltak, for eksempel mot kjøring på plenen. Styret anbefaler derfor at dette forslaget ikke vedtas i år, men at styret kan vurdere forslaget i forbindelse med gjennomføring av disse prosjektene.

C) Forslag fra beboer om innglassing av balkonger

Forslag fra Andreas Eskeland i nr 4

Når vi fikk montert inn solskjerming inne så fikk vi et tilbud angående innglassing av



balkongen for å lage vinterhage og kunne bruke verandaen hele året. Det er søknadspliktig hos plan og bygg, men det firmaet som vi har funnet frem gjør alt. Prisen er satt til vår terrasse, så er vi fler blir det jo billigere. Hvis det blir godkjent i gen.forsamling får vi inn ett par tilbud til. Pris på innglassing kr. 97.000,- inkl. mva. ferdig montert.

Styrets innstilling:

Forslaget innebærer vesentlige endringer på fasaden. Dersom det skal gjennomføres bør det gjennomføres på alle balkonger samtidig. Investeringskostanden på 100 000 per enhet må dekkes som et felleslån som fordeles på leiligheter med balkong. Styret anbefaler ikke at dette er et arbeid som prioriteres.

E) Oppdatering av ordensregler: sak til orientering og innspill

Styret ønsker å starte et arbeid for å oppdatere ordensreglene i Mortenstunet. Gjeldende ordensregler ble endret sist gang i 2008. Disse kan leses på Vibbo. For at generalforsamlingen skal kunne komme med innspill til prosessen deler styret her et første utkast til nye ordensregler. Se vedlegg. Styret vil ta med seg innspillene fra generalforsamlingen inn i det videre arbeidet med oppdateringer.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653291. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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.

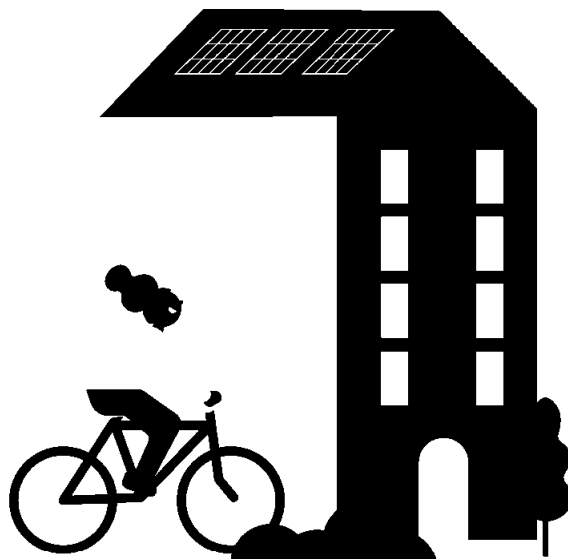
Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Årstal	Hva	Hvem utførte
2022	Klargjøring for elbillading: Gravd kabelgrøft mot parkeringsplasser ved nr 16 og etablert tavle for elbillading	Hitech Energy
2022	Utbedring av terreng for å håndtere overvann utenfor balkongside nr 12 og balkonghjørne ved nr 16	Hitech Energy
2022	Nye utelamper ved inngangspartiene med bevegelses- og lyssensor	Tandberg Elektriske
2022	Ny netstasjon/trafo og oppgraderte kabler 230V inn i ny tavle i nr 8	Nettpartner/ Hitech Energy/ Elvia
2022-2023	Etablering av bergvarme med varmepumper og elkjel til erstatning for biokjel	Hitech Energy
2022	Utomhusplan utarbeidet – ikke vedtatt i sin helhet	VillVin Arkitekter
2022	Lås på utebodene	Access Låsspesialisten
2022	Elektrokontroll HMS rutine	Tandbergs elektriske
2021	Ny avfukter i tørkerom i fellesvaskeri i nr 6	JAKO
2021	Nye varmekabler på tak og i takrenner	Tandbergs elektriske
2021 - 2022	Vedlikehold på tak, nye takluker, nye nedløp, rensing av takrenner, fugging og tetting rundt pipe, nye pipetopper og noen nye beslag på tak.	Franke Onsrud Blikkenslager.
2021	Nye utekraner ved oppgangene	Johansen Bad og Rørservice
2021	Ny huske på lekeplass	Søve
2021-	Utskifting av gamle lamper med nye LED-lamper med bevegelsessensor i fellesarealer.	Elektrovakta
2019	Nye ekspansjonstanker og nytt renseanlegg på radiatoranlegget	Jarotech



2019 - Lagt ny drenering ved Christophers vei 2 og 10. 2019	Entreprenør: Finstuen
2018 Maling av Balkongtrapper	
2018 - Utskiftning og rehabilitering på fyringsanlegg. Overgang fra 2018 olje til biodrivstoff på fyringsanlegg. Skiftet rørstrekk mellom blokkene. Erstatte gammel brenner fra 1996 med ny brenner.	Entreprenør: Boligenergi
2018 – Rehabilitering og utskiftning av vinduer og enkelte 2018 balkongdører	Entreprenør: Westerbye Lås
2014 - Ny porttelefon 2014	Entreprenør: Automatikk Service A/S
2014 - Nytt søppelsystem (brønner) 2014	Entreprenør: Steinbakken AS
2012 - Rehabilitering av fasade og balkonger 2012	Entreprenør: Thorendal
2012 - Vindusrehabilitering 2012	Entreprenør: Prosjektmaster AS
2007 - Elektrisk anlegg ferdigstilt 2007	
2003 - Tak 2003	Lagt nye takpapp og bygd om takrenner.



Bærekraftsrapport

Mortenstunet AS

25. april 2023



Avfall og gjenbruk

Hva slags avfallssortering har dere?

Restavfall, Plast, Papir, Matavfall, Papp

Hvilke gjenbrukstiltak har dere gjennomført?

Bruktmarked , Vibbo eller Facebook-gruppe der beboerne kan bytte og selge brukte gjenstander

Energi

Hvilket energimerke har bygningen i snitt i flertallet av leilighetene?

G

Hvilke energikilder bruker dere?

Bergvarmepumpe, Ildsted peis eller vedovn

Har dere gjennomført energireducerende tiltak?

Etterisolert fasade, Konvertering av varmesentral til fornybar energi, Termostatventiler på radiatorer, Overgang til LED-belysning, Varmepumper for felles varmt tappevann

Følger dere opp energibruken for fellesinstallasjoner årlig?

Ja

Har dere installert individuelle målere som lar beboerne betale etter sitt faktiske forbruk?

Nei

Hva slags ventilasjonsanlegg er det i boligene?

Naturlig oppdriftsventilasjon

Har dere opprinnelsesgarantier for innkjøp av strøm til fellesanlegg?

Nei



Klimatilpasning

Har dere gjennomført en klimarisikovurdering?

Ja

Har dere hatt utfordringer knyttet til vær og klima de siste to årene?

Problemer med overvann

Er boligfellesskapet plassert i et mulig risikoutsatt terreng?

Område utsatt for overvann og oversvømmelser, Uklar eller utilstrekkelig drenering rundt byggene

Har dere gjennomført tiltak for å redusere vær- og klimautfordringer?

Drenering, Overvannshåndtering

Vedlikehold

Har dere en vedlikeholdsplan som inneholder bærekraftige tiltak?

Etterisolert fasade, Konvertering av varmesentral til fornybar energi, Termostatventiler på radiatorer, Overgang til LED-belysning, Varmepumper for felles varmt tappevann, Drenering, Overvannshåndtering

Har dere etablert miljøkrav for større rehabiliteringer eller oppgraderinger?

Ja

Innkjøp

Har dere stilt miljøkrav til deres underleverandører? (f.eks. krav til materialer og produkter, eller håndtering av miljøgifter)

Ja

Har dere stilt krav om arbeidsforhold og menneskerettigheter til underleverandører?

Ja



Mobilitet

Har dere tilrettelagt for sykler/sykkelparkering?

Sykkelparkering i låsbart sykkelrom

Har dere tilrettelagt for lading av elbiler?

Det vil være behov for tilrettelegging i tiden fremover

Har dere tilrettelagt for bildeling?

Nei

Utemiljø

Hvordan er beplantningen på boligfellesskapets tomt?

Store grøntområder med variert vegetasjon

Har dere gjennomført tiltak for økt biomangfold?

Insektshotell, Rufsekrok eller råtnende trevirke

Forurensning

Hvilke installasjoner har dere som kan medføre forurensning og utslipp?

Varmepumper med kjølemedier

For hvilke installasjoner har dere rutiner for å sikre mot forurensning og utslipp?

Varmepumper med kjølemedier

Har dere kartlagt radon for boliger på bakkenivå?

Ja



HMS

Har dere en HMS-plan?

Ja



ORDENSREGLER FOR FELLESOMRÅDER UTE- og INNENDØRS

Til oppdatering 2023

UTENDØRS ORDEN

- Biler, sykler, mopeder eller motorsykler må kun plasseres på anviste oppmerkede parkeringsplasser
2. Sjøppelbeholder benyttes kun til husholdningsavfall. Papir og papp må brettes og kastes i papircontainer. Annet avfall må leveres på Grefsen Gjenvinningsanlegg av beboer. Enhver forurensning av fellesområder ute og innendørs ansees som brudd på vedtekt 4-1 (1).
 3. Banking, risting og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårds plass. Tøy kan imidlertid luftes (og tørkes) på balkongene, for å unngå at tøyet holdes innenfor beboers balkong.
 4.
 - a. Permanente endringer av Mortenstunet AS' fellesområder, er tilknyttet vedtekt 3-1 (1), og forslag til endringer skal løftes fram til Styret eller Generalforsamlingen, for diskusjon og vedtak.
 - b. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å henge opp på eiendommen plakater og oppslag av enhver art, skilter, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
 5. Felles inngangsdører skal alltid holdes låst for å sikre beboernes verdier og HMS
 6. Styret oppfordrer beboere til å luften hund i bånd på Mortenstunet AS' eiendom for å ikke være tiljenanse for personer som ikke liker hund. Det er selvfølgelig å plukke opp og kaste hundebæsj.
 7. Duer eller villfugler må ikke mates, for å unngå mus- og rotteplager.
 8. Plantekasser, drivhus, urner med blomster, bærbusker og frukttrær er til felles glede og nytte hos Mortenstunets beboere. Grøntgruppa koordinerer beplantning. Vis orden, hensyn og godt samarbeid.
 9. Skader eller feil bygg strøm- eller lysanlegg må straks meldes til Styret via e-post (mortenstunet@styrerommet.no), som så snart som mulig skal sørge for at feilen blir utbedret.

INNENDØRS ORDEN

9. Trappeløp er evakueringsrute. Av HMS-grunner skal trappeløp være fri for hensatte gjenstander
10. Kjeller- og loftskorridorer skal være fri for hensatte gjenstander. Sportsutstyr m.v. henvises til beboernes egne boder eller sportsbod..
11. Kjeller- og loftsboder må ikke inneholde lettantennelige kjemikalier for å unngå brann, og matvarer og møbler må oppbevares slik at mus og rotter ikke når varedyrene.
12. Hunder og katter kan holdes i leiligheten dersom ingen i samme oppbelegning har innsigelser mot dyrehold. Ved innsigelser forelegges saken for styret som avgjør om klagen skal tas til følge.
13. Blomsterkasser, på beboers balkong, må sikres forsvarlig og henges på INNSIDEN av balkongen.
10. Mellom kl 2300 og kl 0630 skal det som hovedregel være ro i leiligheten. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Enhver leieboer bør innrette seg slik at naboene ikke forstyrres.
10. Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Aksjonær blir holdt ansvarlig dersom ordensregler



ikke blir overholdt av husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. (Husleielovens §§ 20,21)



ORDENSREGLER FOR BILPARKERING PÅ

A/S MORTENSTUNETS EIENDOM

Til oppdatering 2023

1. Alle opparbeidede parkeringsplasser på eiendommen reserveres for biler tilhørende beboerne.
2. Besøkende som kommer i egen bil henvises, uten unntakelse, til parkering i tilstøtende veier. Beboeren som får besøk er den nærmeste til å ta ansvaret for at gjestens bil er parkert korrekt.
3. Beboere som disponerer mer enn én bil kan ikke legge beslag på mer enn en av selskapets parkeringsplasser. Øvrige biler henvises til parkering i tilstøtende veier.
4. Stopp og parkering i oppkjørlene til Mortenstunet AS' boliger må bare finne sted for nødvendig av- og pålessing. Beboere skal ha oppmerksomheten rettet mot sjåfør- ansvaret, fotgjengere, barn, dyr og eventuelt andre biler inn og ut av Mortenstunet.
5. Snuplassene ovenfor nr. 8 og nr. 16 er ikke parkeringsplasser.
6. Biler som er hensatt i oppkjørlene eller på snuplassen kan hindre sykebil/brannbil
7. Parkeringsplass tildeles beboere som eier bil, etter skriftlig søknad til styret og ansiennitetsliste.
8. Parkeringsplass kan tildeles både fremleiere og aksjonærer som bebor leilighet i Mortenstunet AS.
9. Dersom alle parkeringsplasser er opptatt, må fremleiere vike for søknad fra aksjonær.
10. Dersom tildelt plass ikke benyttes kan styret gjøre ny tildeling, ut fra ansiennitetsliste.
11. Parkeringsplass skal ikke benyttes som lagringsplass for mer enn én bil, av HMS-grunner. Sikkerhet for fotgjengere, barn og dyr skal ha førsteprioritet, ved kjøring ut og inn av parkeringsplass.
12. Beboer med parkeringsplass faktureres for dette, samtidig med felleskostnadene, hver måned
13. Pris for parkeringsplass konsumprisindeks-reguleres, minimum annethvert år
14. Parkeringsplass følger ikke leilighet i Mortenstunet AS, ved salg
15. Ordensregler tilknyttet parkeringsplasser i Mortenstunet AS, er tilknyttet boligaksjeselskapets vedtekter, punktene 1-1, 3-1 (5) samt 7-3.



ORDENSREGLER FOR BRUK AV VASKERIENE I NR. 6 OG 10.

Til oppdatering 2023

1. Vaskeriene kan disponeres av beboere i Mortenstunet i følgende tidsrom, hverdager -
Formiddag: Fra kl. 0800 til kl. 1600 Ettermiddag: Fra kl. 1600 til kl. 2200.
Lørdag/søndag - Formiddag: Fra 1000 til 1600 - Ettermiddag: Fra 1600 til 2000
 2. Begge vaskemaskinene og tørkerom disponeres av den som har vasketid. Utover disse tidene er det ikke mulig å reservere vasketid.
 3. Reservasjon av vasketid skjer ved at hengelås merket med leilighetens nummer plasseres i en ledig åpning på vaskeritavlen. Hvis maskinene ikke er tatt i bruk i løpet av de første 3 timer av vasketiden, kan andre benytte vasketiden.
 4. Vaskemaskinene skal benyttes til vanlig vask, med forsiktighet og i samsvar med instruksjonen for vaskeprogrammene slik at maskinene ikke overbelastes. BHer med spiler skal vaskes i de til egnede vaskeposer. Etter bruk skal vaskemaskinene rengjøres for såperester og tørkes av. Det samme gjelder for skyllekammer som er benyttet. Er noen i tvil om riktig bruk, kan en representant fra styret gi nødvendig veiledning.
 5. Tøy som henger til tørk skal fjernes snarest mulig etter at det er tørt (i god tid før vasketid har opphørt), slik at det ikke er i veien for de andre som benytter vaskeriet.
 6. Feil med vaskemaskiner, kraner eller andre feil må meldes til Styret i Mortenstunet AS så snart som mulig (se punkt 10). Vedlikehold er ofte billigere enn reparasjoner i ettertid. Ikke nøl med å meld fra om problemer eller skader. Beboere skal ikke bestille service på vegne av Mortenstunet AS.
 7. Sett på vifte når vått tøy henger i tørkerommet slik at restfuktighet går ut av kjellerrom
 8. Skader på vaskemaskinen som skyldes uforsiktighet eller forsett, betales av den som har forårsaket skaden.
 9. Lyset skal slukkes når du forlater vaskeriet for å spare utgifter til strøm.
 10. Klager tilknyttet vaskeriene sendes til styret via e-post (mortenstunet@styrerrommet.no) legges i styrets postkasse11. Ordensregler tilknyttet vaskeriene i Mortenstunet AS, er tilknyttet boligaksjeselskapets vedtekter, punktene 1-1, 3-1 (1), 3-1 (5) samt 7-3.
 12. Vedlagt er oppslag som tilhører vaskeriet, for dokumentvedlikehold, -endringer og laminering:
 - a. Rengjøring av sluk
 - b. Vasketider
- «Instruks» utgår – det er ordensregler som gjelder for Mortenstunet AS ©



5278 Mortenstunet AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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