



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 104 612 | 3 815 663 |
| Sum inntekter | | 4 104 612 | 3 815 663 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 199 675 | 199 675 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 26 981 | 26 981 |
| Annen driftskostnad | | 2 164 722 | 9 592 328 |
| Sum kostnader | | 2 391 378 | 9 818 984 |
| Driftsresultat | | 1 713 234 | -6 003 321 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 914 | 1 584 |
| Sum finansinntekter | | 3 914 | 1 584 |
| Annen finanskostnad | | 1 000 845 | 520 388 |
| Sum finanskostnader | | 1 000 845 | 520 388 |
| Netto finans | | -996 931 | -518 804 |
| Resultat før skattekostnad | | 716 303 | -6 522 125 |
| Årsresultat | | 716 303 | -6 522 125 |
| Totalresultat | | 716 303 | -6 522 125 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 716 303 | -6 522 125 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 716 303 | -6 522 125 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 6 918 479 | 6 918 479 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 17 988 | 44 970 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 936 468 | 6 963 448 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 936 468 | 6 963 448 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 93 601 | 261 506 |
| Sum fordringer | | 93 601 | 261 506 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 792 055 | 273 652 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 792 055 | 273 652 |
| Sum omløpsmidler | | 885 655 | 535 159 |
| SUM EIENDELER | | 7 822 123 | 7 498 607 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 116 000 | 116 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 116 000 | 116 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 12 991 423 | 13 707 726 |
| Sum opptjent egenkapital | | -12 991 423 | -13 707 726 |
| Sum egenkapital | | -12 875 423 | -13 591 726 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 18 642 613 | 19 104 983 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 1 676 012 | 1 676 012 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 20 318 625 | 20 780 995 |
| Sum langsiktig gjeld | | 20 318 625 | 20 780 995 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 136 129 | 4 627 |
| Leverandørgjeld | | 190 636 | 250 029 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 52 156 | 54 682 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 378 921 | 309 338 |
| Sum gjeld | | 20 697 546 | 21 090 333 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 822 123 | 7 498 607 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498940

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 934 662 962
AS MORTENSTUNET

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 104 612 | 3 815 663 |
| Sum inntekter | | 4 104 612 | 3 815 663 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 199 675 | 199 675 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 26 981 | 26 981 |
| Annen driftskostnad | | 2 164 722 | 9 592 328 |
| Sum kostnader | | 2 391 378 | 9 818 984 |
| Driftsresultat | | 1 713 234 | -6 003 321 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 914 | 1 584 |
| Sum finansinntekter | | 3 914 | 1 584 |
| Annen finanskostnad | | 1 000 845 | 520 388 |
| Sum finanskostnader | | 1 000 845 | 520 388 |
| Netto finans | | -996 931 | -518 804 |
| Resultat før skattekostnad | | 716 303 | -6 522 125 |
| Årsresultat | | 716 303 | -6 522 125 |
| Totalresultat | | 716 303 | -6 522 125 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 716 303 | -6 522 125 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 716 303 | -6 522 125 |



Organisasjonsnr: 934 662 962
AS MORTENSTUNET

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 6 918 479 | 6 918 479 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 17 988 | 44 970 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 936 468 | 6 963 448 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 936 468 | 6 963 448 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 93 601 | 261 506 |
| Sum fordringer | | 93 601 | 261 506 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 792 055 | 273 652 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 792 055 | 273 652 |
| Sum omløpsmidler | | 885 655 | 535 159 |
| SUM EIENDELER | | 7 822 123 | 7 498 607 |
| 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 | 12 991 423 | 13 707 726 |
| Sum opptjent egenkapital | -12 991 423 | -13 707 726 |
| Sum egenkapital | -12 875 423 | -13 591 726 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 18 642 613 | 19 104 983 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 1 676 012 | 1 676 012 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 20 318 625 | 20 780 995 |
| Sum langsiktig gjeld | 20 318 625 | 20 780 995 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 136 129 | 4 627 |
| Leverandørgjeld | 190 636 | 250 029 |
| Annen kortsiktig gjeld | 52 156 | 54 682 |
| Sum kortsiktig gjeld | 378 921 | 309 338 |
| Sum gjeld | 20 697 546 | 21 090 333 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 7 822 123 | 7 498 607 |



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5278
Mortenstunet AS



Velkommen til generalforsamling i Mortenstunet AS

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:

30. mai 2024 kl. 18:00, Tåsen seniorsenter.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder (forretningsfører er vanlig å velge - objektiv part)
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Mortenstunet AS



Sak 1

Valg av møteleder (forretningsfører er vanlig å velge - objektiv part)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. (Møteleder drar gjennom punktet)

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forhåndsinfo til våre aksjonærer i april (ved OBOS).
Standard møteinnkalling ca. 20. mai - til møtet 30. mai (ved OBOS)
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 5278 Årsrapport_2023_2024_V3.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret 2024/2025 - foreslås satt til kr 200 000

Styrets innstilling

Ved større prosjekter, så er styrelederjobben krevende. Nestleder kan tre inn for å avlaste, eller andre styremedlemmer ta på seg flere mindre oppgaver.
Det ER nødvendig med ekstern prosjektlederkompetanse evt. juridisk kompetanse INN.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer som stiller seg positive til ny periode:

Per Sutter nr 2

Birgitte Marie Heidel nr 12

Sittende styremedlem som gjerne går over i ny rolle:

Vara: Vibeke Helena Borge nr 10

Forslag til nye styremedlemmer:

Anne Steigedal nr 12

Thomas Mathisen nr 16

Innstilling

De foreslåtte kandidatene har ikke greid å bli enige om styreledervervet.
Benkeforslag mottas fra salen, ellers klappes de foreslåtte kandidatene inn.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Sutter

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Steigedal
- Birgitte Heidel
- Thomas Mathisen
- Vibeke Borge



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|---------------------|
| Leder | Heidi Catrine Fyldeng | Christophers Vei 6 |
| Styremedlem | Vibeke Helena Borge | Christophers Vei 10 |
| Styremedlem | Birgitte Marie Heidel | Christophers Vei 12 |
| Styremedlem | Per Henry Sutter | Christophers Vei 2 |
| Varamedlem | Ova Schulze | Christophers Vei 8 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Brede Gautland Andersen | Christophers Vei 4 |
| Tonje Elisabeth O. Kristiansen | Christophers Vei 8 |

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

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

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 Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- 12 styremøter i 2023 (7 fra avtroppende styre)
- Styremøtene har vært både fysiske og hybride
- HMS-inspeksjon er gjennomført og dokumentert
- Befaringer er gjennomført i CV #10, u.etc)
- Prosjektmøter gjennomført med OBOS Prosjekt og ConRehab
- Dugnader avholdt i mai og oktober 2023
- Tenning av juletre med gløgg og pepperkaker

Fremtidige planer:

- Inspeksjon av stigerør (med fiberoptikk)
- Planting av hekk foran CV 10-16 og 2-8
- Leverandøroppfølging for å sikre reklamasjonsrett:
 - Jarotech (ekspansjonstanker – se side 13)
 - Franke Onsrud Blikkenslager (tak - se side 13)
 - Johansen Bad og Rørservice (utekraner – se side 13)
 - Søve (lekeapparat – se side 13)
 - Hitech Energy (Bergvarme – se side 13)
 -



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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. Ingen merkbare avvik.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre vedlikeholdskostnader enn budsjettet samt at energikostnadene har gått betydelig ned.

Finanskostnader er iht. budsjett.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 506 735.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 100 000 til større vedlikehold som omfatter betongrehabilitering i Christophers vei 10, underetasje. KB-anlegg er installert, ventiler i krypkjeller er åpnet for å sikre utlufting. Fjerning av løsmasser i krypkjeller er planlagt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 064 612 | 3 614 863 | 4 094 000 | 4 296 000 |
| Andre inntekter | 3 | 40 000 | 200 800 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 4 104 612 | 3 815 663 | 4 094 000 | 4 296 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -24 675 | -24 675 | -24 675 | -24 675 |
| Styrehonorar | 5 | -175 000 | -175 000 | -175 000 | -175 000 |
| Avskrivninger | 14 | -26 981 | -26 981 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -13 735 | -10 894 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -118 558 | -113 980 | -120 000 | -126 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 313 | -181 249 | -40 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -159 062 | -7 132 421 | -450 000 | -1 563 000 |
| Forsikringer | | -166 934 | -152 772 | -170 000 | -183 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -611 658 | -476 884 | -553 000 | -717 000 |
| Energi/fyring | | -356 203 | -837 466 | -672 000 | -450 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -286 826 | -247 536 | -277 000 | -300 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -441 433 | -439 126 | -435 000 | -462 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 391 378 | -9 818 984 | -2 926 675 | -4 020 675 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 713 234 | -6 003 321 | 1 167 325 | 275 325 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 3 914 | 1 584 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -1 000 845 | -520 388 | -1 000 000 | -1 174 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -996 931 | -518 804 | -1 000 000 | -1 174 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 716 303 | -6 522 125 | 167 325 | -898 675 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -6 522 125 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 716 303 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 5 418 479 | 5 418 479 |
| Tomt | | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 17 989 | 44 970 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 6 936 468 | 6 963 449 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 18 471 | 291 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 75 130 | 69 215 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 192 000 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 792 008 | 273 606 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 47 | 46 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 885 655 | 535 159 |
| SUM EIENDELER | | 7 822 123 | 7 498 607 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 15 | 116 000 | 116 000 |
| | | -12 991 | -13 707 |
| Udekket tap | | 423 | 726 |
| SUM EGENKAPITAL | | -12 875 | -13 591 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 18 642 613 | 19 104 983 |
| Annen langsiktig gjeld | 17 | 1 676 012 | 1 676 012 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 20 318 625 | 20 780 995 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 52 156 | 54 682 |
| Leverandørgjeld | | 190 636 | 250 029 |
| Påløpte renter | | 99 626 | 4 627 |
| Påløpte avdrag | | 36 503 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 378 921 | 309 338 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 822 123 | 7 498 607 |
| Pantstillelse | 18 | 22 476 012 | 22 476 012 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 22. 05.2024
Styret i AS Mortenstunet



Birgitte Marie Heidel
Heidi Catrine Fyldeng
Vibeke Helena Borge
Per Henry Sutter

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 517 044 |
| BALKONG | 282 816 |
| Parkeringsleie | 140 400 |
| Trappevask | 80 040 |
| Eiendomsskatt | 50 612 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 070 912 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -6 300 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 064 612 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Leie av vaktmesterrom | 40 000 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 40 000 |

**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 2022/2023, og er på kr 175 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 735.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|------------------|--------|
| Juridisk bistand | -6 250 |
|------------------|--------|

| | |
|-------------------------|--|
| Tilleggstjenester, OBOS | |
|-------------------------|--|

| | |
|------------------------|--------|
| Eiendomsforvaltning AS | -4 063 |
|------------------------|--------|

SUM

| | |
|-------------------------|----------------|
| KONSULENTHONORAR | -10 313 |
|-------------------------|----------------|

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -18 129 |
|-----------------------------|---------|

| | |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -27 832 |
|-----------------------|---------|

| | |
|---------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold elektro | -38 389 |
|---------------------------|---------|

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -65 176 |
|-----------------------------------|---------|

| | |
|--------------------|--------|
| Kostnader dugnader | -9 537 |
|--------------------|--------|

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -159 062 |
|---------------------------------|-----------------|

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---------------|---------|
| Eiendomsskatt | -50 714 |
|---------------|---------|

| | |
|-----------------------|----------|
| Vann- og avløpsavgift | -417 567 |
|-----------------------|----------|

| | |
|------------|--------|
| Feieavgift | -2 295 |
|------------|--------|

| | |
|-------------------|----------|
| Renovasjonsavgift | -141 082 |
|-------------------|----------|

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -611 658 |
|-------------------------------|-----------------|

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------|--------|
| Lokalleie | -5 035 |
|-----------|--------|



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -10 976 |
| Lyspærer og sikringer | -2 393 |
| Vaktmestertjenester | -225 510 |
| Vakthold | -40 000 |
| Renhold ved firmaer | -91 044 |
| Snørydding | -58 093 |
| Andre fremmede tjenester | -4 608 |
| Andre kontorkostnader | -525 |
| Bank- og kortgebyr | -3 250 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -441 433 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 327 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 586 |
| SUM FINANSINTEKTER | 3 914 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -189 826 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -396 963 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -104 425 |
| OBOS-banken | -309 631 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 000 845 |

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

| | |
|---------------------|----------|
| Tilgang 2014 | 269 813 |
| Avskrevet tidligere | -224 843 |
| Avskrevet i år | -26 981 |
| | 17 989 |

| | |
|--------------------------------|---------------|
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 17 989 |
|--------------------------------|---------------|



SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-26 981****NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2020

-8 335 000

Nedbetalt tidligere

753 531

Nedbetalt i år

232 059

-7 349 410

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-1 000 000

Økning i år 2021

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

28 581

Nedbetalt i år

30 337

-1 941 082

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-3 000 000

Økning i år 2022

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

67 844

Nedbetalt i år

89 169

-5 842 987

OBOS-banken - balkonglån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012

-4 845 045

Nedbetalt tidligere

1 225 106

Nedbetalt i år

110 805

-3 509 314

-18 642

793

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-18 642 613****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-1 676 012



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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------|-------------------|
| Pantelån | 18 642 613 |
| Påløpte avdrag | 36 503 |
| TOTALT | 18 679 116 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS MORTENSTUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MORTENSTUNET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 selskapet 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 selskapets 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OWWW00-JEFSP-B16AI-3B05C-AF5FC-81YMO



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 i samråd med styret. 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.

Betongrehabilitering Christophers Vei (CV) nr 10 i 2023/2024:

- Planleggings- og løpende statusmøter (byggherre/entreprenør/PL)
- Informasjonsskriv til alle beboere inkluderer støyvarsel
- Fortløpende lokal støyvarsling til CV nr 10 og 12
- Betongrehabilitering av dekket inne leilighet (CV 10, u. etg)
- Katodisk beskyttelse* (KB) av dekket (inne i leilighet)
- Rivning av takplater i krypkjeller og montering av nye plater
- Åpne opp ventiler i grunnmur for mer lufttilførsel i krypkjeller
- Utbedring av dør inn til krypkjeller
- Diverse mindre arbeid utomhus



Større vedlikehold og rehabilitering

| Årstall | Hva | Hvem utførte |
|----------------|---|---|
| 2023 | Oppfølging av alarmer, strømbrudd, varmtvann høst, korrigerer av varmekurve og utskifting av filter på teknisk rom. | Per Sutter, Andreas Lingren og Hitech Energy |
| 2023 | Befaring av Christophers Vei 10, leilighet i u. etg samt krypkjeller, både med takstmann og beboer | Per Sutter, beboer og entreprenører |
| 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 v/16. | Hitech Energy |
| 2022 | Nye utelamper ved inngangspartiene med bevegelses- og lyssensor | Tandberg Elektriske |
| 2022 | Ny nettstasjon/trafo og oppgraderte kabler 230V inn i ny tavle i nr 8 | Nettpartner/ Hitech Energy/ Hitech Energy |
| 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, fuging og tetting rundt pipe, nye pipetopper og noen nye beslag på tak. | Franke Onsrud Blikkenslager JohansenBad og Rørservice |
| 2021 | Nye utekraner ved oppgangene | Søve |
| 2021 | Ny huske på lekeplass | Elektrovakta |
| 2021- | Utskifting av gamle lamper med nye LED-lamper med bevegelsessensor i fellesarealer. | Elektrovakta |
| 2019 | Nye ekspansjonstanker og nytt renseanlegg på radiatoranlegget | Jarotech |
| 2019 - 2019 | Lagt ny drenering ved Christophers vei 2 og 10. | Entreprenør: Finstuen |
| 2018 | Maling av Balkongtrapper | |
| 2018 - 2018 | Utskifting og rehabilitering på fyringsanlegg. Overgang fra olje til biodrivstoff på fyringsanlegg. Skiftet rørstrekk mellom blokkene. Erstatte gammel brenner fra 1996 med ny brenner. | Entreprenør: Boligenergi |
| 2018 – 2018 | Rehabilitering og utskifting av vinduer og enkelte balkongdører | Entreprenør: Westerbye Lås |



| | | |
|----------------|---------------------------------------|---|
| 2014 - 2014 | Ny porttelefon | Entreprenør: Automatikk Service |
| 2014 - 2014 | Nytt søppelsystem (brønner) | Entreprenør: Steinbakken AS |
| 2012 - 2012 | Rehabilitering av fasade og balkonger | Entreprenør: Thorendal |
| 2012 - 2012 | Vindusrehabilitering | Entreprenør: Prosjektmaster AS |
| 2007 - 2007 | Elektrisk anlegg ferdigstilt | |
| 2003 - 2003 | Tak | Lagt nye takpapp og bygd om takrenner. |



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 5278 Selskapsnavn: Mortenstunet AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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