



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 10.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 300 634	3 371 544
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 300 634</b>	<b>3 371 544</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	131 215
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 981	26 981
Annen driftskostnad		2 137 527	3 515 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 335 658</b>	<b>3 673 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>964 976</b>	<b>-302 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		509	963
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>509</b>	<b>963</b>
Annen finanskostnad		324 698	377 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>324 698</b>	<b>377 826</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-324 189</b>	<b>-376 863</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		640 787	-679 090
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 918 479	6 918 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		98 932	125 912
Sum varige driftsmidler		7 017 410	7 044 392
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 017 410	7 044 392
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			340
Andre fordringer		56 893	183 985
Sum fordringer		56 893	184 325
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		729 701	46
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		729 701	46
Sum omløpsmidler		786 595	184 370
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 804 005</b>	<b>7 228 762</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		116 000	116 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>116 000</b>	<b>116 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 182 129	6 822 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 182 129</b>	<b>-6 822 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 066 129</b>	<b>-6 706 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 062 186	11 561 582
Øvrig langsiktig gjeld		1 676 012	1 676 012
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 738 198</b>	<b>13 237 594</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 738 198</b>	<b>13 237 594</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 516	354 634
Leverandørgjeld		83 388	320 059
Annen kortsiktig gjeld		47 032	23 391
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>131 936</b>	<b>698 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 870 134</b>	<b>13 935 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 804 005</b>	<b>7 228 762</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 800948

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.10.2021



Organisasjonsnr: 934 662 962  
AS MORTENSTUNET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 300 634	3 371 544
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 300 634</b>	<b>3 371 544</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	131 215
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 981	26 981
Annen driftskostnad		2 137 527	3 515 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 335 658</b>	<b>3 673 771</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>964 976</b>	<b>-302 227</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		509	963
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>509</b>	<b>963</b>
Annen finanskostnad		324 698	377 826
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>324 698</b>	<b>377 826</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-324 189</b>	<b>-376 863</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		640 787	-679 090
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>





Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>116 000</b>	<b>116 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 182 129	6 822 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 182 129</b>	<b>-6 822 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 066 129</b>	<b>-6 706 916</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 062 186	11 561 582
Øvrig langsiktig gjeld	1 676 012	1 676 012
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 738 198</b>	<b>13 237 594</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 738 198</b>	<b>13 237 594</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 516	354 634
Leverandørgjeld	83 388	320 059
Annen kortsiktig gjeld	47 032	23 391
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>131 936</b>	<b>698 084</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>13 870 134</b>	<b>13 935 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 804 005</b>	<b>7 228 762</b>



Organisasjonsnr: 934 662 962  
AS MORTENSTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

5



**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseiere i Mortenstunet AS

Digital generalforsamling i Mortenstunet AS avholdes med oppstartsdato 19.05.2021 avsluttes 27.05.2021

Grunnet coronaviruset avholdes årets generalforsamling digitalt.

Dere vil motta en SMS med en link til det digitale møtet Trykk på linken og følg instruksjonene videre.

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på åtte dager. I løpet av disse åtte dagene kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2020, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021 og valg av tillitsvalgte. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir (leveres til styreleder, som sendes disse til forretningsfører for registrering). Ikke avgitt stemme telles som blank. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.

Vi foretrekker at alle stemmer digitalt. Dersom det ønskes å stemme per hånd, så følger instruksjer på siste side.

Vedlagt ligger også et billedlig eksempel på prosessen.

Hvem kan delta på generalforsamling?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med stemmerett.

.



## Innkalling til generalforsamling

---

Digital generalforsamling i Mortenstunet AS avholdes med oppstartsdato 19.05.2021  
avsluttes 27.05.2021

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en møtedeltaker som protokollvitne

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMMENDE FORSLAG**

- A. Styret har kommet med forslag til ny vedtekt vedr. vedlikeholdsansvar trapp/platting
- B. Anne Steigland har kommet med forslag om at styret gis fullmakt til å utrede og selge alt loftsareal i aksjelaget, hvis dette lar seg gjøre juridisk

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 05.05.2021.2021

Styret i Mortenstunet AS

Svein Erik Hope    Magnus Fjeldstad    Andreas Lenngren    Julie Theodora Eia Ryvarden

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Svein Erik Hope	Christophers Vei 16
Styremedlem	Magnus Fjeldstad	Christophers Vei 4
Styremedlem	Andreas Lenngren	Christophers Vei 8
Styremedlem	Julie Theodora Eia Ryvarden	Christophers Vei 12
Varamedlem	Martin Halvorson Vosgraff	Christophers Vei 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Christophers Vei 2-16

Gårds- og bruksnummer :  
53 305

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Mortenstunet AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

I 2019 ble det startet et arbeid med å få bedre oversikt og kontroll på økonomien i borettslaget og konsekvenser av igangsatte og akutte fornyelses- og vedlikeholdsoppgaver. Dette arbeidet har fortsatt i 2020 og ferdigstilling av arbeidet med å reforhandle låneavtalene våre ble gjennomført i begynnelsen av året. Små, kortsiktige låneavtaler ble slått sammen til ett større, langsiktig lån. I tillegg ble det langsiktige lånet utvidet med kr. 300.000 for å bedre likviditeten i aksjelaget. Resultatet er vesentlig lavere månedlige lånekostnader.

### Følgende saker/tiltak er behandlet og gjennomført i perioden:

- Ferdigstilling av dreneringsarbeidet i fellesområdene
- Det er gjort løpende vedlikehold på fyringsanlegget der bl.a. styringsanlegget er byttet ut
- Det er ikke foretatt andre, betydelige vedlikeholdsprosjekter, men for å få en oppdatert oversikt over hvilke oppgaver som bør prioriteres i årene fremover, har styret bestilt en ny, revidert vedlikeholdsplan fra OBOS som skal være klar før sommeren.
- Det er reforhandlet ny vaktmesteravtale med Coor
- Det ble gjennomført 2 dugnader (vår og høst), men koronasituasjonen gjorde at disse måtte gjennomføres over noen dager (ikke en felles dugnadskveld)
- HMS: Nødvendig HMS-gjennomgang er foretatt.

### Annet:

- Bedre utnyttelse av våre grøntarealer:  
Grøntgruppa har, med støtte fra styret, satt i gang et initiativ for å vurdere tiltak for å bedre utnyttelsen av våre flotte grøntarealer. Det ble i april gjennomført en befaring med landskapsarkitekt hvor flere forslag ble diskutert, herunder mulighet for nytt sykkelkur, flere uteplasser, bedre lekefasiliteter, mer beplanting osv. Før styret og grøntgruppa går videre med vurdering av arbeidet ønsker grøntgruppa å gjennomføre en undersøkelse blant alle beboerne for å kartlegge hvilke ønsker folk har for grøntarealet og hvordan folk stiller seg til noen av de konkrete forslagene som er diskutert. Deretter vil styret fortsette arbeidet med å se på de ulike forslagene og vurdere hva som er mulig å gjennomføre i henhold til aksjelagets økonomi.
- Vurdering av utvidelse av antall parkeringsplasser:  
Styret har i år utredet mulighetene for å utvide antall parkeringsplasser tilknyttet borettslaget. Styrets beslutning er at vi ikke ønsker å prioritere dette. Begrunnelsen bak avgjørelsen er todelt. Først og fremst er det utfordrende å finne en egnet lokasjon uten å ofre større deler grøntareal. Det tilsynelatende beste alternativet ville vært på sydenden av nummer 2, men det medfører en omfattende søknadsprosess hos kommunen med stor usikkerhet tilknyttet aksept. Videre er det gjennomført en spørreundersøkelse blant beboere på venteliste for parkering som viser at behovet for å øke antall parkeringsplasser ikke er presserende. Over halvparten opplever det som helt uproblematisk å finne parkering i gaten, og 70% mener det er blitt mye enklere etter at det ble innført beboerparkering i området.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 300 634,- mot budsjett 3 305 000,-. Andre inntekter består i hovedsak av nøkkelbestillinger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 335 658,- mot budsjett 2 894 250,-. Avviket skyldes at det ble mindre brukt på vedlikehold enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 640 787,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 654 659,-.

Det er lagt inn mye arbeid siste to årene og det er gjort flere tiltak for å få mer kapital på bok.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 501 500,- til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er satt til 120 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mortenstunet AS.

### Lån

Mortenstunet AS har lån i OBOS. .

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i AS Mortenstunet

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Mortenstunet.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: TLBY4-Y8BXJ-UYTWB-7XZNE-E3OKI-ECCM3



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 298 999	3 070 007	3 305 000	3 305 000
Andre inntekter	3	1 635	301 537	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 300 634</b>	<b>3 371 544</b>	<b>3 305 000</b>	<b>3 305 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 215	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-115 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-26 981	-26 981	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 274	-9 238	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-107 700	-104 663	-108 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-683	-64 500	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-377 545	-1 519 583	-770 000	-501 500
Forsikringer		-118 300	-108 760	-112 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-445 710	-411 368	-443 000	-449 000
Energi/fyring	10	-541 306	-802 767	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 124	-219 115	-226 600	-225 000
Andre driftskostnader	11	-313 885	-275 582	-356 000	-287 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 335 658</b>	<b>-3 673 771</b>	<b>-2 894 250</b>	<b>-2 530 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>964 976</b>	<b>-302 227</b>	<b>410 750</b>	<b>774 150</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	509	963	0	0
Finanskostnader	13	-324 698	-377 826	0	-270 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-324 189</b>	<b>-376 863</b>	<b>0</b>	<b>-270 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>640 787</b>	<b>-679 090</b>	<b>410 750</b>	<b>504 150</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-679 090		
Reduksjon udekket tap		640 787	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	5 418 479	5 418 479
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	15	98 932	125 913
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 017 411</b>	<b>7 044 392</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		164	9 904
Kundefordringer		0	340
Forskuddsbetalte kostnader		56 729	174 081
Driftskonto OBOS-banken		729 655	0
Sparekonto OBOS-banken		46	45
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>786 594</b>	<b>184 370</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 804 005</b>	<b>7 228 762</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	116 000	116 000
Udekket tap	17	-6 182 129	-6 822 916
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 066 129</b>	<b>-6 706 916</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 062 186	11 561 582
Annen langsiktig gjeld	19	1 676 012	1 676 012
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 738 198</b>	<b>13 237 594</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 906	23 391
Leverandørgjeld		83 388	320 059
Kassekreditt (innfridd i 2020)		0	352 511
Påløpte renter		1 516	2 123
Annen kortsiktig gjeld	20	14 126	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>131 936</b>	<b>698 084</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 804 005</b>	<b>7 228 762</b>
Pantstillelse	21	15 596 012	15 596 012



11

Mortenstunet AS

Garantiansvar 0 0

Oslo, 06.05.2021

Styret i AS Mortenstunet

Svein Erik Hope

Magnus Fjeldstad

Andreas Lenngren

Julie Theodora Eia Ryvarden

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 839 968
Balkongtillegg	275 904
Parkering	109 200
Trappevask	80 040

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 3 305 112**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-6 113
-----------	--------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 3 298 999**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	35
Nøkler	1 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 635</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 274.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-368
Andre konsulentonorarer	-315
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-683</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-6 462
Drift/vedlikehold VVS	-48 208
Drift/vedlikehold elektro	-23 254
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-240 837
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-43 685
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 508
Kostnader dugnader	-2 591
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-377 545</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-313 217
-----------------------	----------



Feieavgift	-10 101
Renovasjonsavgift	-122 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-445 710</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-170 432
Andre fyringskostnader	-370 874
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-541 306</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 963
Lyspærer og sikringer	-3 260
Vaktmestertjenester	-160 163
Renhold ved firmaer	-80 492
Snørydding	-54 781
Trykksaker	-157
Andre kontorkostnader	-1 856
Porto	-941
Bank- og kortgebyr	-3 272
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-313 885</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	508
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>509</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-105 149
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-87 694
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 938
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-109 774
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 143
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-324 698</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Saldo 1.1	5 418 479
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 418 479</b>

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	-143 900	
Avskrevet i år	-26 981	
		<b>98 932</b>
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>98 932</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-26 981</b>

**NOTE: 16****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: 17****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 enkelteleiligheter 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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-560 000	
Økning tidligere år	-560 000	
Nedbetalt tidligere	209 071	
Nedbetalt i år	910 929	

0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-7 954 955	
Nedbetalt tidligere	1 335 756	
Nedbetalt i år	6 619 199	

0

**OBOS-banken - balkonglån**



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-4 845 045	
Nedbetalt tidligere	813 591	
Nedbetalt i år	133 378	
		-3 898 076

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,3 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-8 335 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	170 890	
		-8 164 110

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-12 062 186**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -1 676 012

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

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm desember -14 126

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-14 126**

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 062 186
<b>TOTALT</b>	<b>12 062 186</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 418 479
Tomt	1 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>6 918 479</b>

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt å gå fra eksternt innleid styreleder til å velge inn 4 faste styremedlemmer (inkl. styreleder og nestleder). Det ble også da vedtatt at det skulle utbetales et totalt styrehonorar på kr. 150.000 der styret selv fordeler honoraret internt mellom medlemmene.

Det foreslås at dette beløpet også videreføres til neste periode.

#### 5. INNKOMMENDE FORSLAG

##### Sak 1)

##### Styret har kommet med forslag til ny vedtekt vedr. vedlikeholdsansvar trapp/platting

**Forslag:** «Aksjeeiere som har trapp direkte ut til fellesareal, eller har terrasseplatting, bærer selv vedlikeholdsansvaret for disse. Alle estetiske endringer av trapper eller platting må likevel godkjennes av styret. Dersom aksjeeier neglisjerer sitt vedlikeholdsansvaret, kan styret pålegge aksjeeier å foreta nødvendig vedlikehold for aksjeeiers egen regning».

**Alternativ 1: Stemmer FOR**

**Alternativ 2: Stemmer MOT**

##### Sak 2)

##### Forslagstiller: Anne Steigland

**Forslag:** «Jeg foreslår at styret gis fullmakt til å utrede og selge alt loftsareal i aksjelaget, hvis dette lar seg gjøre juridisk. Aksjonærene vil da disponere to boder i kjeller, og ingen på loftet.»

Råloftene ble taksert i 2011, med en estimert prisstigning på 10 % per år vil salg av alt loftsareal gi en inntekt på minimum 6 437 000,-. I tillegg til betydelige inntekter til aksjelaget, vil utbygging av loftsarealene medføre restaurering av gammel bygningsmasse, samt en oppgradering iht dagens standard for brannsikkerhet.

Hvis beboere i toppleilighetene ikke ønsker å kjøpe for å bygge ut, bør muligheten gå videre til leilighetene i 3.etasje, med mulighet for å bygge seg opp.

Forslag om å selge loftsareal ble nedstemt på generalforsamling i 2017, til tross for at aksjelagets økonomi nå er i bedring, tenker jeg at det er fordelaktig med et såpass stort innskudd. I 2020 ble felleskostnadene økt med 15% bla.a pga betjening av lån og vedlikehold/rehabilitering. Med en betydelig bedre økonomi ønsker jeg at vi kan se på muligheten til å redusere månedlige felleskostnader, ha budsjett til å oppgradere uteområdene og ha en buffer som kan dekke uforutsette utgifter slik at aksjonærene slipper ekstra innbetalinger, i tillegg til de allerede høye månedlige fellesutgiftene.

**Styrets kommentar:****Styret støtter ikke forslaget.**

Slik styret forstår forslaget bes generalforsamling om å stemme for eller imot at styret får fullmakt til å selge alt felles loftsareal i aksjelaget uten å erstatte loftsboeder. Forslaget innebærer derfor at aksjeeiere som i dag disponerer loftsboeder mister denne.

Tilsvarende sak om mulighet for loftsutbygging har vært behandlet tidligere både i 2011 og 2017. I 2017 ble forslaget stemt ned på generalforsamling til tross for at det den gangen var flere aksjeeiere som hadde søkt om å bygge ut. Per i dag er styret ikke kjent med at det er flere aksjeeiere i de øverste etasjene som ønsker å bygge ut loftsarealet. Det er naturligvis en forutsetning for salg av alt loftsareal at det finnes aksjeeiere som ønsker å kjøpe arealet for å bygge ut i alle oppganger. Det er så vidt styret vet ikke tilfelle.

Videre foreligger det heller ingen ny dokumentasjon som endrer saken slik den ble fremlagt ved generalforsamling i 2017. Styret vil derfor kort gjengi hva som ble påpekt av styret i 2017:

*Det er ved salg av fellesarealer et viktig premiss at disse i så stor utstrekning som mulig kan erstattes. Konsekvensen av mangel på eget bodareal kan være at beboere fyller opp i fellesarealer i stedet. Dette er ikke ønskelig av hensyn til brannvern og sikkerhet og generell trivsel knyttet til ryddige fellesarealer i aksjelaget.*

Ved behandling i 2017 innhentet styret en vurdering fra arkitektkontoret A-tract. De konkluderte med at det i midtleilighetene (4,6,12 og 14) ikke er mulig å erstatte boeder på loftet ved utbygging. Samtidig påpekte de også at salgsarealet er lite og vil gi lav inntekt ved salg til aksjelaget.

Når saken ble behandlet i 2011 innhentet styret en vurdering fra Obos advokatene som fastslo at utbygging av loftsarealene ikke ville være i strid med mindretallsvernet i vedtektene våre fordi bodene på loftet ville bli erstattet. Forslaget som nå er fremmet innebærer at boeder ikke vil bli erstattet.

Mindretallsvernet i vedtektene våre fastslår følgende:

**9-2 Mindretallsvern**

*Generalforsamling, styret eller andre etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta seg noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.*

Styret er av den oppfatning at dersom generalforsamling stemmer for forslag om salg av alt loftsarealet så vil vedtaket antageligvis være i strid med mindretallsvernet ettersom et stort antall aksjeeiere vil miste sine boeder på loftet uten at disse erstattes. De få aksjeeierne som får bygge ut loftsarealet vil slik styret vurderer det få en urimelig fordel på andre aksjeeieres bekostning, særlig i de oppgangene der utbygging også vil gi lav inntekt til aksjelaget ved salg.



Avslutningsvis bemerker styret at aksjelagets økonomi er betydelig bedret, og behovet for kapital er derfor mindre enn tidligere. Tallet som er lagt frem i forslaget som estimert salgssum for loftsarealet baserer seg på en taksering som i dag er 10 år gammel. Styret bemerker at summen ikke stemmer overens med dagens markedsverdi, og gir ikke et reelt bilde på utbytte ved eventuelt salg.

Styret ber generalforsamling om å stemme for eller imot fremlagt forslag.

**Alternativ 1: Stemmer FOR**

**Alternativ 2: Stemmer MOT**

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Årets valgkomite har primært bestått av varamedlem til det sittende styret, Martin Vossgraff, og basert på at 2 fra det sittende styret ønsket å tre ut, mens 2 ønsket å fortsette, har han kommet frem til en innstilling til nytt styre for Mortenstunet som både sikrer kontinuitet og nødvendig kompetanse i det videre arbeidet med å drifte Aksjelaget. Det er både vektlagt kandidatenes bakgrunn og kompetanse, motivasjon og hvor lenge de har bodd i Mortenstunet. Vi er stolt av å kunne presentere et solid og sammensatt Styre, og vi er svært takknemlige på Mortenstunets vegne for at alle har sagt seg villige til å gjøre denne innsatsen for fellesskapet i året som kommer.

Under følger valgkomiteens innstilling til Styre for Mortenstunet for styreåret 2021/2022. Alle styreverv velges for ett år av gangen.

**Leder: Tonje Orsten Kristiansen**, Christophers vei 8, [tonje@framtiden.no](mailto:tonje@framtiden.no)

**Nestleder: Julie Theodora Eia Ryvarden**, Christophers vei 12, [julie.ryvarden@gmail.com](mailto:julie.ryvarden@gmail.com)

**Styremedlem 1: Magnus Fjeldstad**, Christophers vei 4, [magnusfjeldstad89@gmail.com](mailto:magnusfjeldstad89@gmail.com)

**Styremedlem 2: Kamilla Skram Knudsen**, Christophers vei 4, [kamillaskram@gmail.com](mailto:kamillaskram@gmail.com)

**Varamedlem: Andreas Lenngrenn**, Christophers vei 8, [andreas.lenngrenn@gmail.com](mailto:andreas.lenngrenn@gmail.com)

### Kort introduksjon av de innstilte kandidatene:

#### **Tonje Orsten Kristiansen**

- 41 år og bor i nr 8
- Har bodd i borettslaget siden 2015, først i nr 4 og nå i nr 8.
- To barn, en snart skolestarter og en fjerdeklassing.
- Jobber som seniorrådgiver i Framtiden i våre hender med mye erfaring fra prosjektarbeid og politisk påvirkning. Når jeg kobler av luker jeg i blomsterbedene.
- Stiller til vervet som styreleder med et ønske om å få på plass langsiktig, fornybare og økonomiske energiløsninger for borettslaget og å starte et arbeid med å oppgradere uteområdene våre.

**Julie Ryvarden**

- 28 år
- Bodd i Mortentunet nr. 12 siden våren 2020
- Kom inn i styret i Mortenstunet våren 2020
- Advokatfullmektig hos HELP forsikring AS
- Utdannet jurist. Jobbet under studiet hos Kluge advokatfirma og hos Gatejuristen. Nå som advokatfullmektig hos HELP med fast eiendom og avhendingsrett.
- Jeg tror mitt viktigste bidrag vil være min juridisk kompetanse innenfor flere fagområder, og min evne til å håndtere eventuelle konflikter. Ellers er jeg svært strukturert og har god ordenssans.

**Magnus Fjeldstad**

- Bodd i Mortenstunet i nr 4 siden 2018
- Kom inn i styret i Mortenstunet våren 2020
- Motivert for å bidra inn i styrearbeidet i borettslaget
- Siviløkonom
- Jobber som gruppesjef i Orkla
- Bred økonomiforståelse

**Kamilla Skram Knudsen**

- 27 år og bor i nummer 4.
- Jobber nå som turnuslege ved Kongsberg sykehus etter endt studier i fjor vår. Fra høsten av, skal jeg ta min siste del av turnus på fastlegekontor. Jeg har også hatt en 30 % deltidsjobb som flyvertinne i SAS (her er jeg for tiden permittert).
- Jeg har bodd i Mortenstunet siden 2016, med et halvt år opphold på grunn av utveksling.
- Av erfaring har jeg vært i styret til Norsk Medisinstudentforening (studentforening til Norske Legeforening) og div. idrettsforeninger.
- Klar for å bidra i styret et år

**Andreas Lenngren**

- 41 år
- Bodd i Mortenstunet i 5 år, først i nr 4, nå i nr 8
- Har to barn på snart 6 og 9 år
- Utdannet medievitner fra UiO
- Overtok som styreleder i oktober 2019 og har sittet i styret siden.
- Jeg er født og oppvokst her på Tåsen og er glad i området og borettslaget vårt
- Det viktigste jeg kan bidra med i styret er gjennomføringsevne, kunnskap om driften av og økonomien i borettslaget vårt og vilje til å ta en kamp på kollektivets vegne.



## Annem informasjon om aksjeselskapet

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Mortenstunet AS har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Vaktmester

Mortenstunet AS har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

Trenger du vaktmestertjenester må du kontakte styret. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Parkering

Aksjeselskapet har 25 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Det er ikke anledning til å parkere i fellesområde utenfor angitte parkeringsplasser. Korte stopp for av- og pålessing tillates. Vis hensyn og kjør sakte i fellesområdene. Se også vedlegg 1. med husordensregler for Mortenstunet.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i nr. 6 og nr. 10, og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Se vedlegg 1

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Mortenstunet AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Avtale om oljeleveranse**

Mortenstunet AS er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

2018 – 2019	Lagt ny drenering ved Christophers vei 2 og 10	Entreprenør: Finstuen
2018 – 2018	Utskiftning og rehabilitering på fyringsanlegg. Overgang fra olje til biodrivstoff på fyringsanlegg. Skiftet rørstrekk mellom blokkene	Entreprenør: Boligenergi
2018 – 2018	Rehabilitering og utskiftning av vinduer og enkelte balkongdører	Entreprenør: Westerbye Lås
2014 - 2014	Ny porttelefon	Entreprenør: Automatikk Service A/S
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 digitalt generalforsamling 2020 - din (analoge) stemme gir du her. Dette gjelder kun de som ikke avgir digital stemme.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære møte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Selskapsnummer:** 5278 **Selskapsnavn** Mortenstunet AS

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

#### Godkjenning av innkallelse

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Valg av protokollvitne

Andreas Lenngren

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Fastsettelse av honorarer (150 000,-)

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Forslag til ny vedtekt vedr. vedlikeholdsansvar trapp/platting

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Forslag om å gi styret fullmakt til å utrede salg av loftsarealer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Tonje Kristiansen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Julie Ryvarden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Magnus A. Fjeldstad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Kamilla S. Knudsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Andreas Lenngren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.