



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 934662962

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 231 701	4 104 612
Sum inntekter		4 231 701	4 104 612
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	199 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 172	26 981
Annen driftskostnad		3 180 833	2 164 722
Sum kostnader		3 452 681	2 391 378
Driftsresultat		779 020	1 713 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 232	3 914
Sum finansinntekter		21 232	3 914
Annen finanskostnad		1 194 536	1 000 845
Sum finanskostnader		1 194 536	1 000 845
Netto finans		-1 173 304	-996 931
Resultat før skattekostnad		-394 284	716 303
Årsresultat		-394 284	716 303
Totalresultat		-394 284	716 303
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-394 284	716 303
Sum overføringer og disponeringer		-394 284	716 303



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 864 294	6 918 479
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	17 988
Sum varige driftsmidler		6 864 295	6 936 468
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 864 295	6 936 468
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 320	18 471
Andre fordringer		83 537	75 130
Sum fordringer		87 857	93 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 025 727	792 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 025 727	792 055
Sum omløpsmidler		1 113 583	885 655
SUM EIENDELER		7 977 878	7 822 123



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		13 385 706	12 991 423
Sum opptjent egenkapital		-13 385 706	-12 991 423
Sum egenkapital		-13 269 706	-12 875 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 364 932	18 642 613
Øvrig langsiktig gjeld		1 676 012	1 676 012
Sum annen langsiktig gjeld		21 040 944	20 318 625
Sum langsiktig gjeld		21 040 944	20 318 625
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 525	136 129
Leverandørgjeld		111 994	190 636
Annen kortsiktig gjeld		88 122	52 156
Sum kortsiktig gjeld		206 641	378 921
Sum gjeld		21 247 585	20 697 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 977 878	7 822 123



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 460379

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 934 662 962
AS MORTENSTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 231 701	4 104 612
Sum inntekter		4 231 701	4 104 612
Kostnader			
Lønnskostnad		199 675	199 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		72 172	26 981
Annen driftskostnad		3 180 833	2 164 722
Sum kostnader		3 452 681	2 391 378
Driftsresultat		779 020	1 713 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 232	3 914
Sum finansinntekter		21 232	3 914
Annen finanskostnad		1 194 536	1 000 845
Sum finanskostnader		1 194 536	1 000 845
Netto finans		-1 173 304	-996 931
Resultat før skattekostnad		-394 284	716 303
Årsresultat		-394 284	716 303
Totalresultat		-394 284	716 303
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-394 284	716 303
Sum overføringer og disponeringer		-394 284	716 303



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	116 000	116 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 385 706	12 991 423
Sum opptjent egenkapital	-13 385 706	-12 991 423
Sum egenkapital	-13 269 706	-12 875 423
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 364 932	18 642 613
Øvrig langsiktig gjeld	1 676 012	1 676 012
Sum annen langsiktig gjeld	21 040 944	20 318 625
Sum langsiktig gjeld	21 040 944	20 318 625
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 525	136 129
Leverandørgjeld	111 994	190 636
Annen kortsiktig gjeld	88 122	52 156
Sum kortsiktig gjeld	206 641	378 921
Sum gjeld	21 247 585	20 697 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 977 878	7 822 123



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

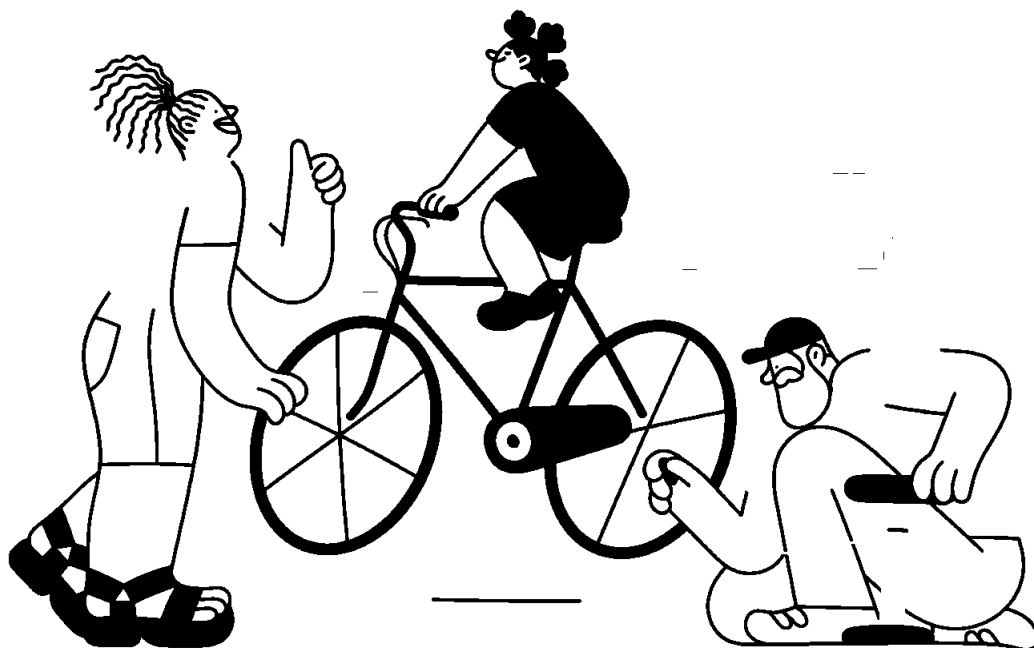
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5278

AS MORTENSTUNET



Velkommen til årsmøte i AS MORTENSTUNET

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 årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Bakkehaugen Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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
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. Vedtaksendring styresammensetting
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite
10. Husordensregler
11. Plen skjerming
12. Fra Aksjelag til borettslag?

Med vennlig hilsen,

Styret i AS MORTENSTUNET



Sak 1

Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.

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%)

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 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5278 Mortenstunet AS.pdf
- 3. 2025 Årsrapport Mortenstunet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling

Styret ser behov for utvidelse av styret til 5 personer mot 4 idag (egen sak) derfor også en økning av total honorarsum.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Vedtaksendring styresammensetting

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å øke styrets sammensetning med en person. Dette krever vedtektendring av punkt 7(1)

Styrets innstilling

Styret opplever økt mengde oppgaver og ser behovet for at styret kan strykes med en person til mulig 5 faste + en vara.

Forslag til vedtak

7-1 vedtekter: "Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fire andre medlemmer med et varamedlem"

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen presenterer en fullstendig innstilling på Årsmøtet og det blir foretatt valg på kandidater til styret da. To styremedlemmer fra nåværende styre stiller til gjenvalg. To er villige til å bidra, men avventende. Valgkomiteen vurderer aktuelle.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Steigedal
- Thomas Mathisen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 9

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

To personer til neste års valg av styre

Forslag til vedtak
Gejnvalg?

Sak 10

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Reglene er modne for revidering. Styret har laget et forslag.

Styrets innstilling

Styret ser behov for fornying av regler for indre og ytre ro og orden samt innskjerping av brannvernet.

Forslag til vedtak
Reviderte husordenregler vedtas

Vedlegg

4. Husordenregler rev F - 08.05.2025.pdf

Sak 11

Plen skjerming

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre vedtak om skjerming av felles plenområde.
2022) om beplantning av busker/ små trær.

Det foreligger et vedtak (

Styret ser utfordringer med dette: 1. Krever stell og vedlikehold. 2. Gir falsk trygghet og kan skjule biler for barn som leker. 3. Kostnadskrevende (innkjøp, beplantning og vedlikehold)

Isteden ønsker styret å jobbe videre med opprinnelig forslag: store steiner som gir oversikt samtidig som de skjerner og hindrer kjøring på plenen.



Styrets innstilling

Styret håper å ha kostnads-oversikt på runde kampesteiner til GF og vil gå for dette med flertall.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre plen-skjerming med store steiner istedenfor beplatning av busker. opprinnelig vedtak om å plante busker her.

Vedlegg

5. stein2.jpg

Sak 12

Fra Aksjelag til borettslag?

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret - evt en arbeidsgruppe som jobber spesifikt med denne; utreder mulighetene for overgang fra aksjelag til borettslag.

Styrets innstilling

Saken har vært oppe tidligere og ble nevnt som et ønske å få utredet forrige årsmøte/ beboermøte. Styret har ikke hatt kapasitet til å jobbe med saken og ønsker et slikt initiativ velkommen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer for å utrede saken og komme tilbake til avsteming så snart som mulig i en ekstraordinær GF.



Styrets årsrapport

lagt til som vedlegg under sak 5



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 270 432	4 064 612	4 296 000	4 376 000
Andre inntekter	3	-38 731	40 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 231 701	4 104 612	4 296 000	4 376 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 675	-24 675	-28 200
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-200 000
Avskrivninger	14	-72 172	-26 981	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 207	-13 735	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-124 668	-118 558	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-230 188	-10 313	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-908 409	-159 062	-1 563 000	-850 000
Forsikringer		-191 206	-166 934	-183 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-668 898	-611 658	-717 000	-764 000
Energi/fyring	10	-301 894	-356 203	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 519	-286 826	-300 000	-312 000
Andre driftskostnader	11	-444 845	-441 433	-462 000	-480 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 452 681	-2 391 378	-4 020 675	-3 358 200
DRIFTSRESULTAT		779 020	1 713 234	275 325	1 017 800
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 232	3 914	0	0
Finanskostnader	13	-1 194 536	-1 000 845	-1 174 000	-1 234 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 173 304	-996 931	-1 174 000	-1 234 000
ÅRSRESULTAT		-394 284	716 303	-898 675	-216 200
Overføringer:					
Udekket tap		-394 284	0		
Reduksjon udekket tap		0	716 303		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 364 294	5 418 479
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	14	1	17 989
SUM ANLEGGSMIDLER		6 864 295	6 936 468
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 320	18 471
Forskuddsbetalte kostnader		77 084	75 130
Andre kortsiktige fordringer	15	6 453	0
Driftskonto OBOS-banken		107 957	792 008
Sparekonto OBOS-banken		917 769	47
SUM OMLØPSMIDLER		1 113 583	885 655
SUM EIENDELER		7 977 878	7 822 123
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	116 000	116 000
Udekket tap	17	-13 385 706	-12 991 423
SUM EGENKAPITAL		-13 269 706	-12 875 423
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 364 932	18 642 613
Annen langsiktig gjeld	19	1 676 012	1 676 012
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 040 944	20 318 625
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 122	52 156
Leverandørgjeld		111 994	190 636
Påløpte renter		6 525	99 626
Påløpte avdrag		0	36 503
SUM KORTSIKTIG GJELD		206 641	378 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 977 878	7 822 123
Pantstillelse	20	22 476 012	22 476 012
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i AS Mortenstunet

Birgitte Marie Heidel

Anne Steigedal

Per Henry Hausken-Sutter

Thomas Mathisen



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 757 588
Balkongtillegg	282 914
Parkeringsleie	146 250
Trappevask	79 603
Eiendomsskatt	4 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 270 432

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling leiefritak	-40 231
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	-38 731

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 2023/2024, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 263, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 207.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 394
Andre konsulentonorarer	-218 794
SUM KONSULENTHONORAR	-230 188

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-758 993
Drift/vedlikehold VVS	-20 537
Drift/vedlikehold elektro	-35 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 905
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 400
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 540
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-9 717
Reparasjon og vedlikehold annet	-32 074
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-908 409

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 137
Vann- og avløpsavgift	-506 085
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-668 898

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-292 394
Andre fyringskostnader	-9 500
SUM ENERGI / FYRING	-301 894

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

Lokalleie	-2 000
Container	-10 767
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 137
Lyspærer og sikringer	-5 174
Vaktmestertjenester	-230 061
Renhold ved firmaer	-93 239
Snørydding	-59 867
Andre fremmede tjenester	-12 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 263
Andre kontorkostnader	-2 082
Bank- og kortgebyr	-3 307
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-444 845

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	20 708
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	524
SUM FINANSINNEKTER	21 232

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Pantegjeldsrenter	-1 193 908
Renter på leverandørgjeld	-628
SUM FINANSKOSTNADER	-1 194 536

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	269 813	
Avskrevet tidligere	-251 824	
Avskrevet i år	-17 988	
		1
Bygninger		
Tilgang 2024	5 418 479	
Avskrevet i år	-54 185	
		5 364 294
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 364 294

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-72 172****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	6 453
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 453

**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)**

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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012

-4 845 045

Nedbetalt tidligere

1 335 911

Nedbetalt i år

105 169

-3 403 965

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-1 000 000

Økning i år 2021

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

58 918

Nedbetalt i år

26 685

-1 914 397

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-3 000 000

Økning i år 2022

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

157 013

Nedbetalt i år

78 428

-5 764 559

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024

-8 431 948

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

149 937

-8 282 011

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-19 364 932



NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 364 932
TOTALT	19 364 932

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 364 294
Tomt	1 500 000
TOTALT	6 864 294

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MORTENSTUNET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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 selskapet 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-28 16:25:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D51PS-UVW4U-C82C4-10BVO-QM7K6-4UYEW

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Mortenstunet AS

Juni 2024 - Mai 2025

Styremedlemmer:

Birgitte Heidel (styreleder) nr 12, Per Sutter, nr 2, Anne Steigedal nr 12 og Thomas Mathisen nr 16

Vara:

Vibeke Borge nr 10

Valgkomite:

Brede Andersen(nr4), Vibeke Borge, Anne Steigedal.

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.

Styrets arbeid i perioden Juni 2024-Mai 2025:

Antall styremøter: 10 i tillegg til løpende kontakt gjennom mail , telefon og messenger.

Diverse befaringer og møter med håndverkere, vaktmester og andre.

Vedlikehold, utbedring og investering i bygningsmassen (juni 24 - mai 25):

- Mortenstunet har installert vannmåler, og går nå fra sjablongdebitering basert på bruttoareal til vann- og avløpsgebyr basert på virkelig forbruk. Forventer besparelser basert på oppmålt forbruk i februar på 40-50 %, opp mot et par hundre tusen kroner per år.
- Hovedkraner for vann inn i begge blokkene er byttet i forbindelse med installasjon av vannmåler.
- Ferdigstilling av krypkjeller under del av nr. 10. Katodisk beskyttelse installert i gulvet i kjellerleiligheten. Arbeid utført av ConRehab i første halvdel av 2024. Erstatningskrav fra beboer er ikke behandlet ferdig per dags dato.
- Anbud på inspeksjon og rørspyling ble hentet inn, men etter råd fra to separate rørfaglige eksperter, har styret skrinlagt dette. Begge mente at det var til liten nytte / tidels unyttet.
- Ny fugging av balkonger i 2. og 3. etasje. Tette fuger er viktige rundt, og i nærheten av, innfestningen til balkongene. For de siste par, tre balkongene som ikke ble utbedret, skal arbeidet slutføres i 2025.



- Styret har sagt opp avtalen med vaktmestertjenester levert av Coor, og det pågår en prosess med å finne nye leverandører før vinteren når kontrakten løper ut.

Arrangementer som er avholdt:

- To dugnader med godt oppmøte er gjennomført i løpet av virksomhetsåret. Dugnadene er en hyggelig og nyttig sosial arenaen vår og høst. Innsatsen tilfører aksjelaget positive løft når det gjelder fellesarealene ute og inne.
- Ett kunnskaps- og idéutvekslingsmøte med nabostyret i Christofferstunet ble avholdt for å senke terskelen til fremtidig kontakt og mulig samarbeid.
- En enkel, men hyggelig felles julegrantenning.



mai 2025

HUSORDENSREGLER for Mortenstunet AS

Til generalforsamling 20.05.2025

Ytre orden

- Kjellerkorridorer og trapperom:** Disse er transport- og rømningsveier som skal holdes fri så fremkommeligheten ikke reduseres. Gjenstander som sko, klær, dørmatter og skap i trapperommene er svært ugunstig med hensyn til sikkerhet (jf. Forskrift om brannforebygging) og renhold. Sportsutstyr må oppbevares i egen bod eller felles sportsbod.
- Avfallsbrønner:** Rest-, mat- og plastavfall (venstre) samt papp og papir (høyre). Papp og pappesker brettes flatt og kastes i frittstående pappcontainer. Hjelp til med å holde det ryddig rundt avfallstedet.
- Balkonger:** Risting /banking av tepper m.m. skal ikke foregå fra balkongene. Tøy til tørk skal holdes innenfor balkongkant. Det samme gjelder blomsterkasser.
- Plakater og oppslag:** Det er ikke lov å sette opp skilt av enhver art på eiendommen, byggene eller innenfor vinduene.
Unntak er intern informasjon som meglerskilt, nabovarsel om oppussing og liknende.
- Dører:** Fellesinngangsdøren, kjeller- og loftsdører skal holdes låst og lukket til enhver tid.
- Feilmelding:** Skader eller feil på lysanlegg, dører o.l. i fellesarealer meldes til styret per e-post.
- Fellesvaskeri:** Fellesvaskeriene i nummer 6 og 10 benyttes etter egne regler – se disse. Feil ved maskinene meldes til styret per e-post.
- Foring av dyr:** Det er forbudt å mate fugler og andre dyr fra balkong, terrasse og fellesareal på grunn av rottefare.
- Felles sportsbod:** Disse er til oppbevaring av beboeres utstyr for utendørsaktivitet, samt ekstra fryser. Mortenstunet har anledning til å ta betalt for strømbruk. Det er ikke lov å bruke felles sportsbod som ekspansjon av privat bod eller til oppbevaring av brannfarlige materialer som bildekk, maling. Det er heller ikke lov å lade batterier på grunn av brannfare.
- Motorkjøretøy:** Kjøring og parkering utenom reserverte p-plasser innenfor boligområdet bør begrenses til det absolutte nødvendige. Se egne regler for bilparkering.

Indre orden

- Husdyr kan holdes i leiligheten, men det må tas hensyn til naboene.
- Det skal være ro mellom klokken 23.00 og kl. 08.00 alle dager. Enhver beboer bør være restriktiv med oppussing, høy musikk o.l., og innrette seg slik at naboene holdes informert og ikke forstyrres unødig.
- Før støyende oppussingsprosjekter må man varsle naboer i tide. Arbeidet må utføres innenfor tidsrommet 08.00 – 18.00 på hverdager, 09.00 – 18.00 på helgedager.
- Eier av leiligheten er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Eier er ansvarlig for beboere, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (jf. Husleieloven).

Vedlegg 5 til sak 11. Plen skjerming





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 5278 Selskapsnavn: AS MORTENSTUNET

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.