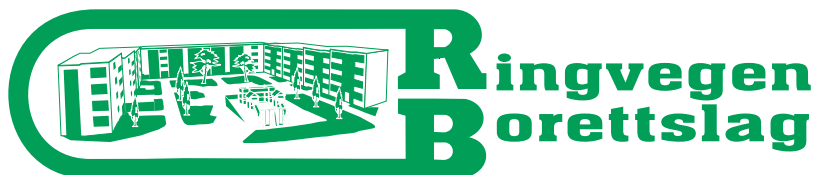


RINGREVEN



Nr. 1 - 2020 48 årgang
Mars 2020

RINGVEGEN BORETTSLAG

Innkalling til ordinær

Generalforsamling

onsdag den 25.03.2020 kl 19.00

i Ringen Storstue

Saupstadringen 19 D

DET INNKALLES TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I RINGVEGEN BORETTSLAG

ONSDAG DEN 25/3-20, KL 19.00

I RINGEN STORSTUE

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av sekretær
Valg av 2 personer til å skrive under protokollen.
- c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

2. ORIENTERING FRA STYRET

- 3. **ÅRSREGNSKAPET** og i den sammenheng styrets forslag til anvendelse av lagets disponible midler.
Revisors beretning.

4. BUDSJETT FOR 2020

- 5. **GODTGJØRELSE** til styret og revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

7. VALG

Saupstad, den 26/2 – 20

RINGVEGEN BORETTSLAG

STYRET

Generalforsamlinga kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallinga (brl § 7-8).

I generalforsamlinga har hver andelseier en stemme uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan disse likevel bare ha en stemme til sammen. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Familiemedlem, herunder ektefelle, samboer, barn, foreldre osv., som møter på vegne av andelseier, skal også framlegge fullmakt. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal likevel en fullmektig kunne møte på vegne av disse.

Bruker av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg.

ORIENTERING FRA STYRET FOR 2019

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet f.o.m. 2017. Denne orienteringa er en omtale av virksomheten i Ringvegen Borettslag for 2019, men den er ikke utformet iht. regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

KONTORSTED

Ringvegen Borettslag er et frittstående borettslag, stiftet 11/1-1971. Det består av 911 leiligheter, på Saupstad/Kolstad i Trondheim kommune. Borettslaget har ansatt egen forretningsfører, og har etablert eget kontor i Saupstadringen 19D, hvor vi driver vår virksomhet fra.

TILLITSVALGTE, STYRET OG UTVALG

STYRET

Ved siste års generalforsamling, som ble holdt den 24/4-19, fikk styret i borettslaget følgende sammensetning:

Styrets leder	Terje Svarva	valgt for 2 år
Styremedlemmer	Jan Sætervang	valgt for 2 år
	Sissel Nystad	ikke på valg
	Stina-Maria Aune	ikke på valg
	Elen Haarstad	ikke på valg
	Raymond Hovdahl	valgt for 2 år
Ansattes representant	Audun Pollen	valgt av de ansatte
Varamedlemmer:	Mali Iren Dyrseth	valgt for 1 år
	Bertil Haugen	valgt for 1 år
	Knut Ivar Arnesen	valgt for 1 år
Vararepresentant for ansatte	Tor Morten Stamnsve	valgt av de ansatte

I styremøte den 8/5-19 ble det nye styret konstituert. Terje Svarva ble styrets leder. Jan Sætervang ble valgt til nestleder og Sissel Nystad 3. medlem av arbeidsutvalget og Stina-Maria Aune har vært varamedlem.

Styret har i 2019 avholdt 15 styremøter.



*Fra venstre bak:
Jan Sætervang,
Raymond Hovdahl,
Terje Svarva,
Mali Iren Dyrseth.*

*Fra venstre foran:
Stina-Maria Aune,
Elen Haarstad,
Sissel Nystad*

*De ansattes representant
Audun Pollen var
fraværende da bildet
ble tatt.*

ARBEIDSUTVALGET

Dette utvalget består av styrets leder, nestleder og et styremedlem.

Arbeidsutvalget har avholdt 14 møter og det er protokollført 66 saker i 2019.

Videre har følgende utvalg vært i arbeid i perioden:

Informasjonsutvalget: Elen Haarstad (leder).

Miljøutvalget: Stina-Maria Aune (leder), Mali Iren Dyrseth, Knut Ivar Arnesen, Raymond Hovdahl og Audun Pollen

STYRETS ARBEID

Ringvegen Borettslag eier betydelige verdier og ifølge borettsloven har styret vide fullmakter.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga.

Styret kan ta alle avgjørelser i saker som ikke i lov eller vedtekter er lagt til generalforsamlinga.

Styret har i året 2019 hatt møte 1-2 gang i måneden, med økt hyppighet ved behov. Dette med utgangspunkt i antall saker som var til behandling, og behovet for å få avklart disse. På styremøtene deltar også daglig leder som sekretær. Ved oppstart av styreperioden, blir alle valgte styremedlemmer og varamedlemmer innkalt til orienteringsmøte. Utvalgene blir oppnevnt med medlemmer fra styret og varamedlemmene. Det blir vanligvis tatt en ettermiddag til befaring i området, slik at nye medlemmer kan gjøre seg kjent og samtidig komme med kommentarer/forslag. Styret forventer at nye medlemmer engasjerer seg i et av de to utvalgene, som er Miljøutvalget og Infoutvalget.

I 2019 har styret jobbet med oppfølging av følgende prosjekt:

Administrasjonsbygg: I 2017 godkjente Generalforsamlingen styrets forslag til nytt Administrasjonsbygg. Det ble entreprenørfirmaet HENT som vant anbudsrunderen og ble firmaet som skal bygge huset. Dette medførte hyppig møtevirkosomhet for oss med vårt byggherreombud og med HENT.

Fremdriftsplanen ble fulgt og var i rute for overlevering av bygget høsten 2019. Nybygget ble innflyttet 25.10.19. Det ble gjennomført offisiell åpning + egen åpen dag for beboerne. GET gjennomførte en kinokveld åpen for beboerne. I tillegg ble det gjennomført grøtdag for beboerne i desember.

Kostnadsrammen på bygget var kr 42.000.000, - med 100% lånefinansiering.

Resultatet ble en total kostnad på kr 40.200.000, - med et låneopptak på totalt kr 30.000.000, -

Styret ønsker å takke alle som har bidratt til at prosjektet ble gjennomført godt innenfor bevilgede rammer.



Tre-pleie av borettslagets trær, er noe styret har fulgt opp ved at det er utarbeidet en tre-plan over borettslaget. Denne følges opp av administrasjonen.

Parkeringssituasjonen: Styret har også i denne perioden fått henvendelser fra beboerne som gjelder parkeringssituasjonen. Styret fortsetter med den løpende oppfølgingen av parkeringsforholdene. Det ble innført nye parkeringsbestemmelser i hele landet fra 1.1.17. Dette fikk også ringvirkninger for oss. Styret har sammen med Trondheim Parkering, innført SmartOblat for våre beboere. Dette medfører at alle må registrere sin e-postadresse. Alle kan nå registrere sine gjester selv via SmartOblat. Dette er begrenset til 3 biler samtidig pr. døgn. Orientering er sendt alle beboere. Styret har registrert misbruk av SmartOblat – noe som er fulgt opp. Konsekvensen av gjentatt misbruk kan bli utestengelse fra SmartOblat.

Områdeløftet: Saupstad/Kolstad er gjenstand for «Områdeløft» i samarbeid med bla Trondheim Kommune og berørte aktører her i området. For vår del, så langt, er «Dalen» bak Kolstadtunet i fokus. Her er det innledet et samarbeid med elever på Huseby skole. Arbeidet er i rute og er planlagt ferdigstilt i 2020.

Videre har det i Områdeløftet vært diskutert en lysplan for området. Denne er nå ferdig. Vi valgte Torsteins Minde og Saupstadringsen 2 for forbedring av lyssetting. Dette arbeidet er ikke ferdig.

Låssystemet vårt: Service og batteribytter er gjennomført i 2019. Dette arbeidet fortsetter i 2020.

El-bilading: Borettslaget har i dag 2 ladestolper med 4 ladeuttak ved gamle driftsbygget. Beboere som vil benytte disse må kontakte driftskontoret. Se ellers styrets forslag om utvidelse under innkomne forslag.

I tillegg til oppfølging av prosjekt, har styret også ansvaret for den løpende drift av borettslaget.

Kildesortering

Det registreres fortsatt at flere setter søppel utenfor containerne, og da er det kort vei til matfatet for fugler, rotter og mus. I tillegg er det overhodet ikke pent å se på. Alle må kaste sitt sorterte avfall i riktig container og bruke begge innkastlukene.

Kabel-TV

Borettslaget inngikk en ny 5 års-avtale med GET i 2017. Denne avtalen innebærer både TV og bredbånd. I 2019 kom Getboks X som er tilgjengelig for alle beboere. Nærmere informasjon om tjenesten finnes på www.ringvegen.no og www.get.no eller ved henvendelse til driftskontoret.

Garasjer

Det er nå bygget 30 nye garasjer (for de som ble revet) i forbindelse med bygging av nytt administrasjonsbygg. Resterende gamle garasjer vil bli revet og nye bygget fortløpende når nåværende prosjekt med administrasjonsbygget er ferdig. Garasjene er forutsatt fullfinansiert ved låneopptak på kr 6.309.000,- i NORDEA. Dette lånet innarbeides sammen med nye lån etter hvert som resten av garasjene skal fornyes. Henviser til innkomne forslag.

Beboermøter

Styret har et ønske om å holde kontakt med beboerne, og har derfor som mål å få gjennomført beboermøter minst 1 g pr år, utenom generalforsamlingen. Høsten 2019 avholdt styret beboermøte 12. november i vår nye Storstue, der alle hadde mulighet til å komme med spørsmål og innspill til oss i styret. Ingen sak er for liten eller stor til å ta opp, og møtene er mye mer uformelle enn hva som kreves i en generalforsamling. Vi i styret ønsker å fortsette med dette, og oppfordrer fortsatt beboerne til å møte.



Nye garasjer

Administrativt

Andel felleskostnader/husleie:

Felleskostnadene økte med ca. 2,0 % fra 1. januar 2020. Styret har som overordnet målsetting å gjøre disse så forutsigbare som mulig for beboerne. Borettslaget må sikre seg en økonomi som gir oss mulighet til å utføre framtidig vedlikehold og samtidig dekke lønns- og prisvekst.

Klagesaker

Styret har også i denne perioden mottatt klager av forskjellig art. De fleste sakene medfører at de som blir innklaget forstår å rette seg etter borettslagets ordensregler. Men noen ganger må styret sende advarsel, eller innkalle de påklagede til en samtale. Fører ikke dette fram, kan det i verste fall føre til oppsigelse og utkastelse (formelt blir det å pålegge andelseieren å selge andelen).

Organisatoriske forhold behandles fortløpende.

Avtale EiendomsMegler 1

Avtalen med EiendomsMegler 1 har gitt følgende medlemsfordeler:

1. Rabatt tilsvarende inntil 2 måneders husleie ved inngåelse av salgoppdrag.
 2. Gratis rådgivningstime til alle i Ringvegen Borettslag per salgoppdrag.
 3. EM1 tilbyr fastpris på oppgjørsoppdrag **til kr. 12.500,- + direkte dokumenterte utlegg.**
- Avtalen er under revisjon. Nærmere informasjon ved henvendelse til driftskontoret.

Bruksoverlating (framleie) og overtakelse

Styret behandler søknader om bruksoverlating og overtakelse. Etter dagens borettslagslovgivning er det lettere med bruksoverlating. I utgangspunktet kan andelseier leie bort sin leilighet i 3 år hvis vedkommende selv har bodd i boligen minst ett av de to siste årene. Dette under forutsetning av at borettslaget kan godkjenne brukeren (framleietakeren).

Økonomisk støtte til lag og organisasjoner

Styret behandler søknader fra frivillige lag og organisasjoner i området og borettslaget gir støtte der vi mener aktiviteten er til glede og nytte for våre beboere.

Bo-guide

Bo-guiden er en ringperm som skal følge leiligheten. Permen skal ligge igjen ved fraflytting.

INFORMASJONSUTVALGET

Informasjonsutvalget ble valgt med følgende medlemmer: Elen Haarstad (leder)

Informasjonsutvalget sin hovedoppgave er å utgi borettslaget sitt internblad Ringreven. Bladet blir utgitt fire ganger hvert år. Hensikten med Ringreven er å formidle informasjon til våre beboere om det som skjer av aktivitet i den daglige driften i borettslaget, men også om det som ”rører” seg i nærmiljøet. Deltakere i Områdeløft Saupstad-Kolstad har i 2019 også bidratt med informasjon til utvalget og Ringreven

MILJØUTVALGET

Miljøutvalget ble valgt med følgende medlemmer: Stina-Maria Aune (leder), Mali Iren Dyrstad, Raymond Hovdahl, Knut Ivar Arnesen og Audun Pollen.

Det har blitt gjennomført 2 møter i 2019. Miljøutvalget har deltatt med stoff til Ringreven, og vært til stede på diverse møtevirksomhet i forbindelse med områdeløftet Saupstad-Kolstad.

PERSONALET

Borettslaget har i 2019 hatt følgende ansatte:

Knut Gunnar Frøseth	daglig leder 02.09.19 -
Birger Knudsen	konsulent (daglig leder 01.01.19 – 30.11.19.)
Anita Arntzen	driftssekretær
Astrid Hansen	regnskap 02.12.19 -
Terje Østvik	teknisk leder
Audun Pollen	vaktmester
Tor Morten Stamnsve	vaktmester
Frode Renå	vaktmester
Runar Holm	vaktmester

I løpet av sommeren hadde vi flere sommervikarer ansatt. Vikarenes arbeid besto vesentlig av plenklipping, lusing, beskjæring av busker og annet forefallende arbeid.

I 2019 har personalet deltatt i følgende kurs/seminarer: Kredittforeningen - inkasso.

SYKEFRAVÆR

Det er i 2019 registrert følgende sykefravær: Med sykemelding 17 dager, egenmelding (inkl. barns sykdom) 24 dager. Dette utgjør ca 2,48 % av sykefraværsdagsverk for arbeidstakere i prosent av avtalte dagsverk. Iflg SSB er sykefraværet ellers i Norge på 6,2%.

HMS-ARBEIDET

Borettslaget har etablert en HMS-ordning (helse, miljø og sikkerhet). Dette inkluderer en ordning for tilsyn og oppfølging av de leikeplassene som ligger på borettslagets område, dette i.h.h.t. leikeplassforskriften. Tilsyn med borettslagets bygningsmasse og oppganger inngår i dette. I en del oppganger er det en stor utfordring at enkelte beboere benytter felles oppgang som lagringsplass. Det er også etablert en egen ordning for tilsyn med det elektriske anlegget i borettslaget, dette i samarbeid med Bravida. Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

YTRE MILJØ

Borettslaget har ikke virksomhet som forårsaker forurensing av det ytre miljø.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Forsikring

En del av våre beboere bruker ufaglært arbeidskraft i forbindelse med oppussing av leilighetene, og spesielt på våtrom kan dette føre til en del vannskader. Dette vil etter hvert føre til en vesentlig prisoppgang på forsikringene våre, og forsikringssselskapet kan også kreve regress fra andelseier der skadene oppstår der det skyldes ikke-fagmessig utført jobb.

Borettslagets eiendom er forsikret, dvs. «bygningene og det som hører bygningene til». Ved skader som gir forsikringsmessig dekning, vil andelseier bli belastet med egenandel når skaden skjer innenfor det som er den enkelte andelseiers vedlikeholds område. Skade på vindusglass gir en egenandel på kr 2.000, -, øvrige skader kr 10.000, -.

Generelt

- Ved Saupstadringsen 49 er det anlagt en ny lekeplass, denne vil bli ferdigstilt våren 2020
- På Kolstadtunet 2, 4 og 10 er vindtetting og fasadeplater byttet ut på gavelveggene.
- En del trær er beskåret og noen trær er felt.
- Løker er i høst satt i blomsterurnene.
- Vi bruker mye tid på å rydde søppel som våre beboere ikke klarer å få opp i containerne, gjengangeren her er at barna blir sendt ut for å kaste søppel, men ikke klarer å få avfallet opp/inn i containeren. Foreldrene bør bli flinkere til å påse at barna klarer denne oppgaven. Foruten om det estetiske, så tiltrekkes skadedyr av matavfall og søppel som ligger og flyter.
- Vi har gjennomført 2 store raskrunder, vår og høst, der beboerne får muligheten til å rydde i sine leiligheter og boder.
- Ellers har vi mange faste arbeidsoppgaver, minimum 2-3 personer som klipper plen på sommeren og om vinteren er det brøyting og strøing når behovet er der.

VEDLIKEHOLD

Styret finner at vedlikehold av bygningsmasse med tilhørende områder er tilstrekkelig.

Følgende større tiltak er gjennomført:

- 1989-1992 Betongrehabilitering
- 1994-2000 Utbedring av gavlvegger, med utskifting av stuevindu, kjøkkenvindu og altandør i 2-roms leiligheter
- 1995-1997 Skifting av vindu soverom
- 1998-2000 Utbedring av yttervegg stue, med utskifting av vindu/altandører i 3-, 4- og 5-roms leiligheter, i-vindu, samt soveromsvindu 2 roms.
- 2001-2003 Oppgradering av ventilasjonsanlegg.
- 2003-2005 Rehabilitering av samtlige oppganger med nytt inngangsparti, porttelefonanlegg, nye entredører, postkasser og nøkkelsystem.
- 2004-2005 Skifte av varmtvannsberedere i ca 90% av leilighetene, de øvrige er inntil 5 år gamle.
- 2006-2008 Rehabilitering av avløpsnett startet høsten 2006 og ble ferdigstilt i november 2008.
- 2007 Oppgradering kabel-TV-nettet.
- 2009-2011 Rehabilitering av fasadene med vasking og maling av fasadeplater og åpne betongflater. Maling vinduer, dører vegger og gulv balkonger, nye balkongrekkverk og forhagerekker, plattinger i forhager, beslag på vinduene.
- 2011-2013 Opparbeidelse av uteområder ved forhager og inngangsparti.
- 2016-2017 Taket på boligblokkene har fått nytt takbelegg.
- 2017 - 2019 Taknedløp utbedret (noen gjenstår).
- 2017-2018 Låssystem (nye elektroniske låser i entredører og ytterdørene).
- 2018-2019 Nytt administrasjonsbygg og 30 nybygde garasjer.

LEILIGHETSOMSETNING

	2019	2018
Ordinære salg	66	77
Forkjøpsrett (flytting internt)	2	1
Overdragelser	7	7
Bytte leilighet	0	0

OVERSIKT OVER LEILIGHETENE

Leilighets-typer	Antall	Kostpris	Oppr. innskudd	Felleskost. 2019	Snittpris 31/12-19	Andel pantegjeld
2-roms	210	86.210	16.800	3.335	1.798.000	63.184
3-roms	386	107.763	21.000	4.070	2.185.500	77.122
4-roms	244	119.052	23.200	4.605	2.179.200	87.250
4-roms, stor	18	119.052	23.200	4.745	2.179.200	89.945
5-roms	53	129.828	25.300	5.340	2.547.000	101.188

ANDRE FORHOLD

Styret kjenner ikke til andre forhold som er viktig ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsregnskapet.

RESULTAT OG STILLING

Det aller vesentligste av borettslagets inntekter består av andel felleskostnader og garasjeleie. Disse inntektene fastsettes slik at de over tid dekker de faktiske utgiftene. Det er viktig både for styret og beboerne at disse er stabile og forutsigbare. For å kunne oppnå dette, må borettslaget til enhver tid ha en tilstrekkelig likviditetsreserve. Borettslagets finansielle stilling anses som tilfredsstillende.

Andel felleskostnader ble økt med ca 3,0 % pr 1. januar 2019, mens garasjeleia ble satt til kr. 200 pr. mnd. Regnskapet viser noen større avvik i forhold til budsjett. I avskrivninger for nytt administrasjonsbygg ble ikke tatt med i budsjettet, mens vedlikeholdskostnadene ble betydelig lavere enn budsjettet.

ÅRSRESULTATET

Regnskapet for 2019 viser et overskudd på kr 14.075.543,-. Overskuddet overføres annen egenkapital. Borettslagets bokførte egenkapital utgjør etter dette kr 73.017.204.

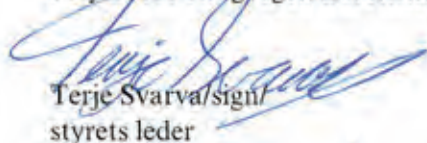
Det har vært en økning i de disponible midlene i 2019 på kr 6.898.577. slik at totale disponible midler pr 31/12-19 er på kr 5.873.812.

FORTSATT DRIFT

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og regnskapet er gitt under den forutsetning.

Trondheim, 04/03 -2020.

I styret for Ringvegen Borettslag


Terje Svarva/sign/
styrets leder


Jan Sætervang /sign/
styrets nestleder


Sissel Nystad/sign/


Stina-Maria Aune /sign/


Elen Haarstad/sign/


Raymond Hovdahl/sign/


Audun Pollen /sign/


Mali Iren Dyrseth/sign/
1. varamedlem


Knut Gunnar Frøseth/sign/
daglig leder

RINGVEGEN BORETTSLAG - RESULTATREGNSKAP 2019

	Noter	2019	2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNTEKTER					
Felleskostnader boliger		45.161.040	43.829.100	45.160.000	46.046.000
Garasjeleie		432.000	405.840	432.000	432.000
- Tap felleskostn./leie		0	0	0	0
Gebyrer		801.432	894.918	700.000	700.000
Andre inntekter	1	509.241	515.507	200.000	200.000
Sum inntekter		46.903.713	45.645.365	46.492.000	47.378.000
KOSTNADER					
Styrehonorar/utvalgsgodtgj.		452.250	425.000	450.000	470.000
Personalkostnader	2	6.999.846	6.350.890	7.300.000	8.400.000
Driftskostnader	3	5.553.280	5.564.161	6.000.000	6.000.000
Renhold oppg./driftsbygg		1.668.484	1.570.410	1.800.000	1.800.000
Vedlikehold	4	2.302.488	7.200.280	6.000.000	4.000.000
Forsikringspremie		1.779.016	1.659.237	1.750.000	1.850.000
Avskrivninger	6	1.644.333	488.241	700.000	1.700.000
Kommunale avgifter		8.619.886	8.589.978	9.000.000	9.000.000
Elektrisk energi		1.616.458	1.472.644	1.400.000	1.600.000
Eksterne honorarer	5	861.468	480.146	500.000	300.000
Informasjon		71.450	82.012	100.000	100.000
Bevilgninger lag/organisasj.		24.000	29.000	50.000	50.000
Sum kostnader		31.593.139	33.912.999	35.050.000	35.270.000
Driftsresultat		15.310.574	11.733.366	11.442.000	12.108.000
FINANSINNT/KOSTN.					
Renteinntekter		134.685	119.927	50.000	50.000
Rentekostnader		-1.369.716	-925.474	-2.300.000	-1.925.000
Resultat finansinnt./kostn.		-1.235.031	-805.547	-2.250.000	-1.875.000
Årsresultat		14.075.543	10.927.819	9.192.000	10.233.000


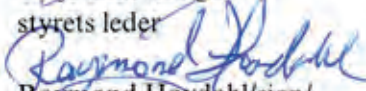
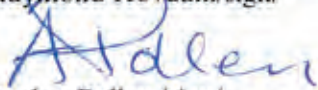
Som disponeres slik:




Overskuddet overføres til annen egenkapital

RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2019

	Noter:	31.12.19	31.12.18
EIENDELER			
Anleggs- og varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6	109.385.457	109.385.457
Nye rekkegarasjer 2018	6	6.309.000	6.309.000
Rekkegarasjer 2020	6	42.344	0
Nytt administrasjonsbygg 2019	6	40.396.700	11.867.293
Andre anleggsmidler	6	1.372.191	710.115
Sum anleggsmidler		157.505.692	128.271.865
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	850.896	609.391
Bankinnskudd og kontanter	8	14.722.943	6.592.831
Sum omløpsmidler		15.573.839	7.202.222
SUM EIENDELER		173.079.531	135.474.087
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital, 911 andeler à kr 100,-	9	91.100	91.100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		72.926.104	58.852.699
Sum egenkapital		73.017.204	58.943.799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant og gjeldsbrevlån	10	71.309.000	49.250.000
Innskudd		19.053.300	19.053.300
Sum langsiktig gjeld		90.362.300	68.303.300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6.822.940	5.800.454
Forskuddsbet. felleskostnader		351.284	254.649
Skyldig trekk og avgifter		582.580	501.135
Påløpne renter		278.800	141.410
Annen kortsiktig gjeld		1.664.423	1.529.340
Sum kortsiktig gjeld		9.700.027	8.226.988
Sum gjeld		100.062.327	76.530.288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		173.079.531	135.474.087
Pantstillelser	11	kr 90.360.300	kr 68.301.300

Trondheim 04/03 -2020.


Terje Svarva/sign/
styrets leder

Raymond Hovdahl/sign/

Audun Pollen /sign/


Jan Sætervang /sign/
styrets nestleder

Elen Haarstad/sign/

Mali Iren Dyrseth/sign/
1. varamedlem


Sissel Nystad/sign/

Stina-Maria Aune/sign/

Knut Gunnar Frøseth /sign/
daglig leder

DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 31.12.19	Regnskap 31.12.18	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Disponible midler pr 01.01	-1.024.765	9.263.494	9.200.000	5.800.000
Endring i disponible midler				
Årets resultat	14.075.543	10.927.819	11.120.000	10.233.000
Tilbakeført avskrivning	1.644.333	488.241	700.000	1.700.000
Påkostninger/investeringer	-31.760.209	-16.841.849	-26.000.000	-20.000.000
Støtte Enova	882.050			253.000
Avgang garasjer	0	137.530	0	400.000
Opptak lån	31.309.000	5.000.000	25.000.000	20.000.000
Avdrag lån	-9.250.000	-10.000.000	-10.000.000	-10.000.000
Annen endring i disponible midler	-2.140	0	0	0
Årets endring i disponible midler	6.898.577	-10.288.259	820.000	2.586.000
Disponible midler pr 31.12	5.873.812	-1.024.765	10.020.000	8.386.000

Spesifikasjon av disponible midler:

Omløpsmidler	15.573.839
Kortsiktig gjeld	-9.700.027
Disponible midler	<u>5.873.812</u>

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2019

Note 0 GENERELT

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap, samt god regnskapsskikk.

Borettslaget inntektsfører andel av felleskostnader og garasjeleie når de er påløpt.

I forbindelse med overgangen til ny regnskapsforskrift i 2006 ble oppført verdi av anleggsmidlene vurdert mot virkelig verdi. Det er foretatt en nedskrivning av rehab. tak, maskiner, verktøy, inventar, radio- og TV-anlegg m.m. på til sammen kr 9.153.512,-.

For tomter, bygninger og andre anlegg (tun og friarealer som er spesielt opparbeidet), så er det satt en avskrivningssats på 0%. Satsen er satt etter at bokført verdi er vurdert opp mot virkelig verdi, samt utført vedlikehold. (Se også kommentar i årsberetninga til dette punkt). For vårt nye administrasjonsbygg er det satt en avskrivningssats på 2 % pr. år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Avskrivningssatser varierer mellom 10 og 33%.

Note 1 Andre inntekter

Leieinntekt driftsbygg	kr	9.000
Leieinntekt Administrasjons bygg (Storstue)	kr	33.400
Andel overskudd Gjensidige 2018	kr	243.422
Parkeringsavgift beboere	kr	80.230
Andre inntekter	<u>kr</u>	<u>143.189</u>
	kr	509.241

Note 2 Personalkostnader

	2018	2019
Lønn fast ansatte	kr 3.781.649	kr 4.175.308
Lønn vikarer	kr 421.734	kr 525.588
Feriepenger	kr 525.236	kr 585.088
Arbeidsgiveravgift	kr 843.198	kr 930.302
Kollektiv pensjonsordning	kr 321.743	kr 345.405
Supplerende pensjon	kr 409.656	kr 409.656
Fra SpareBanken1 vedr supplerende pensjon	kr -419.885	kr -425.824
AFP-premie/sluttvederlagsordning	kr 59.266	kr 126.899
Forsikringsordninger	kr 34.124	kr 118.387
Refusjoner	kr 0	kr -64.899
Kurs, konferanser etc	kr 20.580	kr 5.916
Innbetalt bedriftseid fondskonto for pensjon	kr 239.213	kr 215.400
Annen personalkostnad	<u>kr 114.376</u>	<u>kr 52.620</u>
	kr 6.350.890	kr 6.999.846

Antall faste ansatte utgjør 7,4 årsverk. 1,1 årsverk er kvinne og 6,3 årsverk menn.

I tillegg har borettslaget engasjert vikarer i sommersesongen.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder 1	Daglig leder 2	Styret
Lønn etc	300.000	814.410	53.645
Styrehonorar	0	0	425.000
Supplerende pensjon	0	375.518	0
Pensjonsutgifter	34.174	70.048	0
Annen godtgjørelse	1.962	10.787	0
<u>Sum</u>	<u>336.136</u>	<u>1.270.763</u>	<u>503.645</u>

Daglig leder 1 (påtroppende) ble ansatt 1.09.2019, mens daglig leder 2 (avtroppende) fungerte i stillingen ut november 2019.

Annen godtgjørelse daglig leder består av skattepliktig del av elektronisk kommunikasjon og forsikringer.

Pensjonskostnader, midler og forpliktelser

Ringvegen borettslag er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Bedriftens pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. I tillegg har vi en avtale om AFP-pensjon. Videre har bedriften, gjennom mange år, innbetalt til en kollektiv livrente, som kommer til utbetaling mellom 62 og 67 år. På grunn av endrede skatteregler er denne ordningen opphørt og det er etablert en ordning med tilsvarende dekning.

Vår pensjonsordning omfatter p.t. 13 personer. I 2017 ble det inngått avtale om en hybridpensjon. Det er utstedt fripoliser for medlemmene av den gamle ytelsesbaserte ordninga. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringsselskap (Sparebank 1 Livsforsikring AS).

Note 3 Driftskostnader

Bortkjøring avfall, inkl vår- og høstrydding	kr	422.355
Arbeidsmaskiner	kr	474.917
Driftsmateriell og mindre nyanskaffelser	kr	354.086
Egenandel forsikring	kr	-674
Andel sandsilo	kr	113.839
Parkeringskontroll	kr	312.901
Arbeidsklær, verneutstyr	kr	42.276
Egne lokaler	kr	106.823
Kontorhold (telefon, data, trykksaker, rekvisita m.m.)	kr	437.608
Levering radio- og TV-signaler, bredbånd	kr	3.209.658
Tilskudd bomiljø/andre bomiljøkostnader	kr	23.864
Organisatorisk kostnader, møter, kurs styremedlemmer	kr	55.627
	kr	<u>5.553.280</u>

Note 4 Vedlikehold

Bygningsmessig vedlikehold	kr	1.366.790
VVS/ventilasjon	kr	253.518
Elektro	kr	57.776
Utvendig anlegg	kr	353.112
Garasjer	kr	1.610
Leikeplasser	kr	269.682
	kr	<u>2.302.488</u>

Note 5 Eksterne honorarer

Revisjon	kr	175.813
Husleieinnkreving etc	kr	373.361
	kr	<u>549.174</u>

Revisor

Godtgjørelsen til revisor, "BDO AS" utgjør kr 175.813,-, derav revisjon kr 134.500 og kr 41.313,- er bistand, deltagelse generalforsamling m.m.

Note 6 Anleggsmidler

Tomt og bygninger, ferdigstilt 1973	kr 97.773.157
Tomt/friarealer, kjøpt 1994	kr 135.411
150 garasjer i fellesanlegg, 1974	kr 736.763
30 rekkegarasjer, fellesanlegg, 2019	kr 6.309.000
Planlagte rekkegarasjer 2020	kr. 42.344
Miljø/driftsbygg i Dalatunet 8, 1979	kr 2.132.852
Nytt administrasjonsbygg, 2019	kr 41.300.000
-Støtte Enova	kr -903.300
Traktorgarasje i Dalatunet 8, 1996	kr 844.221
Andel sandsilo, (sameie med Midteggen/Kolstadflaten), vår andel 50%	kr 110.624
Fotball-løkke, (Torsteins Minde) kjøpt 1989, seinere opparbeidet	kr 766.925
Tun/friområder oppgradert som pilotprosjekt med støtte av Husbanken	kr 10.532.548
- tilgang 2006 kunstgras, ball-løkke	kr 168.750
- som en delfinansiering har vi mottatt støtte fra Husbanken	<u>kr - 3.815.794</u>
Sum anleggsmidler	<u>kr 156.133.501</u>

Varige driftsmidler – anleggsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

	Administr. bygg	Bil, henger	Maskiner verktøy	Kontor og inventar	Totalt
Anskaffelse 31/12-2018	11.888.543	273.492	7.153.256	293.886	19.609.177
Tilgang 2019	30.252.874	0	453.407	1.011.584	31.717.865
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31/12-2019	42.141.417	273.492	7.606.663	1.305.470	51.327.042
Akk.avskrivning 31/12-2019	841.417	200.992	7.114.572	497.871	8.654.852
Bokført verdi pr 31/12-2019	41.300.000	72.500	492.091	807.599	43.972.190
Årets avskrivninger	841.417	36.250	513.531	253.135	1.644.333

Note 7 Utestående fordringer

Fordringene er vurdert og det antas at borettslaget ikke behøver å regne med framtidige tap.

Note 8 Bundne midler

Av oppførte bankinnskudd utgjør kr 275.256,- skattetrekk.

(Pr. 31.12.19 var saldoen kr. 245.058.17. Tillegsoverføring ble foretatt 5.02.20 med kr. 30.200.

Skattetrekk for 6. termin 2019, pålydende kr. 275.256, ble betalt ved forfall 15.01.20.)

Note 9 Andelskapital og eiere

Andelskapitalen er på kr 91.100,- fordelt på 911 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlinga, dog slik at ingen andelseier har mer enn en stemme.

Eierstruktur

De største andelseierne i Ringvegen Borettslag var pr 31/12-19:

Trondheim kommune	6 andeler
Forsvarsbygg	2 andeler

Styrets medlemmer har en andel hver.

Note 10 Pantegjeld

Langsiktig gjeld

Långiver og låneår	Opprinnelig lånebeløp	Årets avdrag	Restgjeld 31/12	Rentesats pr 31/12
NORDEA I, 03/04	kr 30.000.000	kr 1.500.000	kr 0	Flytende *1
NORDEA II, 07-09	kr 40.000.000	kr 2.000.000	kr 29.500.000	Flytende *1
NORDEA III, 10/11	kr 5 0.000.000	kr 5.750.000	kr 5.500.000	Flytende *1
NORDEA GAR.19	kr. 6.309.000	kr 0	kr. 6.309.000	Flytende *1
<u>NORDEA IV, 19</u>	<u>kr 30.000.000</u>	<u>kr 0</u>	<u>kr 30.000.000</u>	<u>Flytende *1</u>
Sum	kr 156.309.000	kr 9.250.000	kr 71.309.000	

*1: Lånet NORDEA II, III, IV og garasjelånet har en flytende rente, 3 mnd NIBOR + margin p.t. 0,70.

Nedbetalinga av de "gamle" låna i NORDEA vil bli sett i sammenheng, slik at de vil bli nedbetalt i løpet av ca 4 år. Lån til nytt administrasjonsbygg (NORDEA IV) vil bli nedbetalt i de påfølgende årene. Lån til garasjer er tenkt slått sammen med nye lån, når nye garasjer blir bygget.

OVERSIKT OVER PLANLAGT NEDBETALING AV FELLESGJELD

År	NORDEA II	NORDEA III	NORDEA IV	NORDEA GARASJE	Samlet avdrag	*Restgjeld ved årsskiftet
Restgjeld	29.500.000	5.500.000	30.000.000	6.309.000		
2020*	5.000.000	5.000.000	0	0	10.000.000	61.309.000
2021*	9.500.000	500.000	0	0	10.000.000	51.309.000
2022*	10.000.000	0	0	0	10.000.000	41.309.000

Vedr. NORDEA 2: For dette lånet er det p.t. avtalt en nedbetaling over 20 år (fra 2014). Det er imidlertid forutsatt at avdragene skal øke når de øvrige lånene er innfridd (fra 2019). Lån til nytt administrasjonsbygg vil så ble nedbetalt, anslagsvis med kr 10.000.000,- pr år.

*Det er vedtatt bygging av ca. 170 (+50) nye garasjer. Disse er tenkt fullfinansiert gjennom låneopptak. Det tas sikte på at arbeidet starter i 2020. Dette lånet skal i sin helhet betjenes av garasjeleie.

BEREGNET RESTGJELD FORDELT PÅ DE ULIKE LEILIGHETSTYPENE, VED UTGANGEN AV HVERT ÅR.

(se merknad over vedr. nye lån garasjer. Det er her ikke hensyntatt slike lån).

År	2-roms	3-roms	4-roms	Stor 4-roms	5-roms
2019	63.184	71.122	87,250	89.945	101.188
2020	55.000	67.000	75.000	78.000	87.000
2021	46.000	56.000	63.000	65.000	73.000
2022	37.000	45.000	51.000	53.000	59.000

NYE LÅN

I forbindelse med bygging av ca.220 garasjer (til erstatning for garasjer som blir revet), vil det være nødvendig å oppta lån. Kostnaden på dette er p.t ikke avklart.

Note 11 Pantstillelser

Pantegjeld inkl påløpte renter, til sammen kr 71.587.800, - og borettsinnskudd kr 19.053.300, - er sikret ved pant i borettslagets faste eiendommer. Bokført verdi er på kr 157.505.692, -.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ringvegen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringvegen Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2019• Resultatregnskap for 2019• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

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 borettslaget 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 orientering fra styret.

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 daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 borettslagets 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>

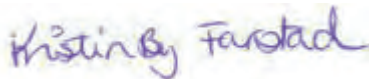
Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 09. mars 2020

BDO AS



Kristin By Farstad
statsautorisert revisor

5. GODTGJØRELSE til styret og revisor

Styret fremmer forslag om at styrets godtgjørelse settes til kr 470.000, - for 2019.

Vi har mottatt honoraravregning for revisjonshonoraret fra vår revisor” BDO AS”. Denne lyder på kr 175.813, -, derav revisjon kr 134.500, - og kr 41.313, - er bistand, deltagelse generalforsamling m.m.

6. INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1. Fra styret om bygging og låneopptak til nye garasjer:

Styret og administrasjonen har i 2019 jobbet med prosjektet «nye garasjer» i samsvar med vedtak gjort i tidligere Generalforsamling. Styret har mottatt flere henvendelser om tilrettelegging for lading inne i selve garasjene, og ladestasjoner ute. Dette er derfor nå tatt inn i prosjektet.

Når det gjelder infrastruktur og kostnader knyttet til dette, har styret vurdert å sette dette bort til en ekstern aktør. Det vil her bli lagt opp til et abonnementsystem for de som ønsker lading av biler i garasje. For utvendig lading vil det bli betalingsløsninger via app og/eller abonnement.

Gjennom en mulighetsstudie har vi forsøkt å definere hvor mange «nye» garasjer som skal bygges. Det vil si – «nye» i tillegg til eksisterende. Her har vi brukt ventelistene i hvert tun som grunnlag, og forsøkt å imøtekomme denne så godt det lar seg gjøre.

På bakgrunn av dette – har vi kommet frem til at det maksimalt mulige pt – er 227 nye garasjer. Det vil si – riving og bygging av 144 eksisterende + 83 helt nye garasjer. I tillegg er det allerede bygd 30 nye garasjer i 2018. Totalt blir det inntil 257 nye garasjer i Ringvegen borettslag.

NORDEA, som er borettslagets bankforbindelse, har som praksis at opptak av nye lån er behandlet og godkjent av generalforsamling. Og da ikke bare omtale av et lånebehov, men også tilnærmet eksakt lånesum. Byggekostnaden for bygging av 227 nye garasjer i Ringvegen borettslag er stipulert til kr 42.000.000, -, som finansieres ved låneopptak. Lånet nedbetales gjennom garasjeleie.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av inntil 227 nye garasjer totalt og godkjenner samtidig et maks **låneopptak på kr 42.000.000, -** til finansiering av nye rekkegarasjer.

7. VALG

Valgkomiteen har bestått av følgende personer:

Leder	Justin Walker, Saupstadringsen 49D – flyttet.
Medlem	Heidi Mesteig, Saupstadringsen 19C – fungerende leder.
Medlem	Siw Else Vikan, Saupstadringsen 6A
Medlem	Sam Ntagurgira, Saupstadringsen 4A
Medlem	Trude Moen Torp, Saupstadringsen 10B
Varamedlem	Dilek Argin Sarihan, Saupstadringsen 4B
Varamedlem	Sissel Langørgen, Saupstadringsen 37B

Valgkomiteen foreslår følgende:

Styremedlemmer:	Sissel Nystad, Saupstadringsen 17C	gjenvalg for 2 år
	Stina-Maria Aune, Saupstadringsen 47B	gjenvalg for 2 år
	Elen Haarstad, Saupstadringsen 47B	gjenvalg for 2 år

Varamedlemmer:	Mali Iren Dyrseth, Saupstadringsen 49D	gjenvalg, for 1 år
	Bertil Haugen, Saupstadringsen 17C	gjenvalg, for 1 år
	Knut Ivar Arnesen, Saupstadringsen 4B	gjenvalg, for 1 år

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Terje Svarva, Saupstadringsen 4B
Jan Sætervang, Saupstadringsen 23 B
Raymond Hovdahl, Saupstadringsen 29D

Fra de ansatte:

Audun Pollen, ansattes representant
Runar Holm, vararepr. for ansattes repr.

Forslag til neste års valgkomite:

Leder	Patrice Nahiman, Saupstadringsen 31A
Medlem	Siw Else Vikan, Saupstadringsen 2C
Medlem	Sam Ntagungira, Saupstadringsen 4A
Medlem	Heidi Mesteig, Saupstadringsen 19C
Medlem	Dilek Argin Sarihan, Saupstadringsen 4B

Varamedlem	Yildiz Inal, Saupstadringsen 8A
Varamedlem	Fidan Argin Kisa, Saupstadringsen 6C

NAVNSEDEL

Skriv eierens navn og leilighetens nummer på denne navnseddelen og
levér den ved inngangen til møtelokalet

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:

Leilighetsnummer:

På generalforsamlinga i Ringvegen Borettslag kan andelseier og ektefelle eller
eventuell samboende møte, men bare en med stemmerett.

Bruker ved bruksoverlating har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlinga, kan De møte ved fullmektig.
Ønsker De å benytte Dem av denne retten bes De vennligst fylle ut fullmakts-
seddelen.

KLIPP HER

FULLMAKT

..... gis herved fullmakt til å møte på
generalforsamlinga

i Ringvegen Borettslag den 25.03.2020

Saupstad, den

.....
Underskrift

Leilighetsnummer: