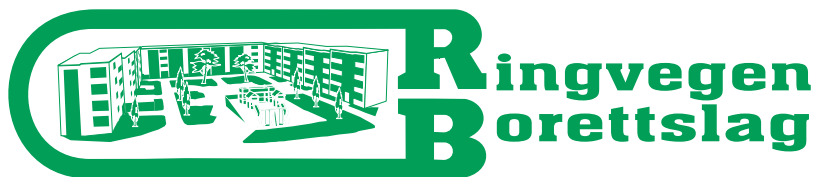


RINGREVEN



Nr. 1 - 2021 49 årgang
Mars 2021

RINGVEGEN BORETTSLAG

Innkalling til ordinær

Generalforsamling

onsdag den 17.03.2021 kl. 19.00

i Ringen storstue

Saupstadringen 19 D

DET INNKALLES TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I RINGVEGEN BORETTSLAG

ONSDAG DEN 17.03.21, 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 bruk av lagets disponible midler. Revisors beretning.

4. BUDSJETT FOR 2021

5. GODTGJØRELSE til styret og revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

7. VALG

Saupstad, den 17.02. 21.

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 2020

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet f.o.m. 2017. Denne orienteringa er en omtale av virksomheten i Ringvegen Borettslag for 2020, 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 11.01.71. Det består av 911 leiligheter, på Saupstad/Kolstad i Trondheim kommune. Borettslaget har egen administrasjon, og har etablert eget kontor i Saupstadringen 19D, hvor vi driver vår virksomhet fra.

Tillitsvalgte, styret og utvalg:

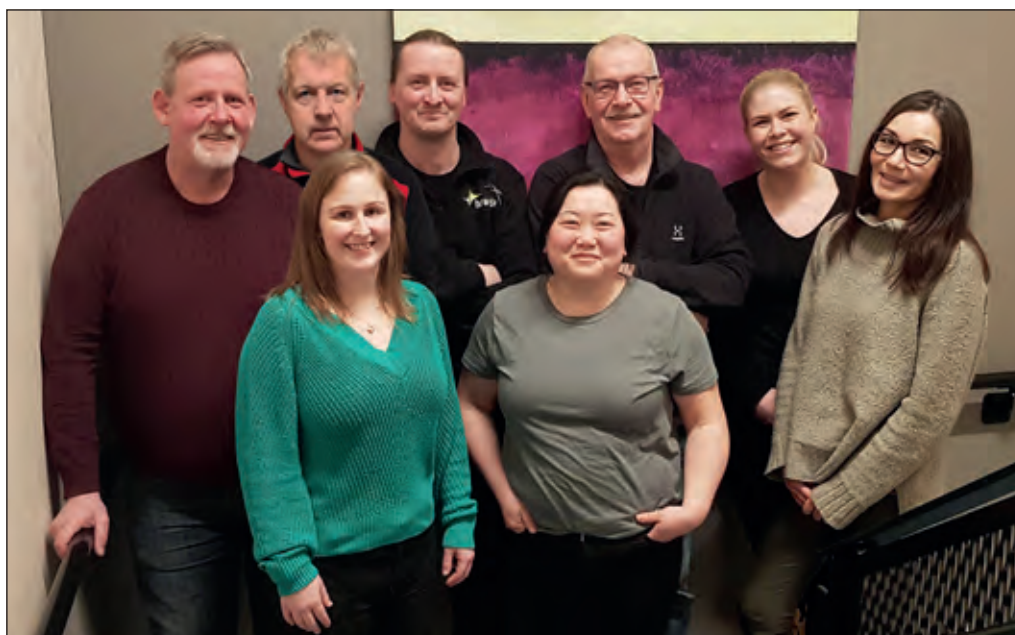
STYRET:

Ved siste års generalforsamling, som ble holdt den 17.06.20, fikk styret i borettslaget følgende sammensetning:

Styrets leder	Terje Svarva	ikke på valg
Styremedlemmer	Jan Sætervang	ikke på valg
	Sissel Nystad	valgt for 2 år
	Stina-Maria Aune	valgt for 2 år
	Elen Haarstad	valgt for 2 år
	Raymond Hovdahl	ikke på valg
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 17.06.20 ble det nye styret konstituert. Terje Svarva ble styrets leder. Jan Sætervang ble valgt til nestleder og Sissel Nystad 3. medlem av arbeidsutvalget, Stina-Maria Aune har vært varamedlem.

Styret har i 2020 avholdt 12 styremøter.



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

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

ARBEIDSUTVALGET:

Dette utvalget består av: styrets leder Terje Svarva, Jan Sætervang (nestleder) og Sissel Nystad (styremedlem). Arbeidsutvalget har avholdt 14 møter og det er protokollført 62 saker i 2020.

Videre har følgende utvalg vært i arbeid i perioden:

Informasjonsutvalget: Elen Haarstad (leder) og Bertil Haugen.

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

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 2020 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 befarung 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 2020 har styret jobbet med oppfølging av følgende prosjekter:

ADMINISTRASJONSBYGG:

Administrasjonen har hatt månedlige møter med de ulike entreprenørene i 2020. Dette for å avdekke feil/mangler bygget måtte ha første driftsår. Styrets leder har deltatt ved behov. Styret og administrasjonen er godt fornøyd med det nye bygget, og det har vært minimalt med feil/mangler.

TRE-PLEIE:

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 01.01.17. 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 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 OG DALEN:

Områdeløftet ble avsluttet i utgangen av 2020. Dalen fritidspark ble høytidelig åpnet 21.09.20 og styret var representert sammen med øvrige prominente gjester. Styret har store forhåpninger om at Dalen vil bli flittig benyttet av våre beboere.

LÅSSYSTEMET VÅRT:

Service og batteribytter er gjennomført i 2020. Dette arbeidet fortsetter i 2021.

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.



EL-BILLADING:

Borettslaget har i forbindelse med bygging av nye garasjer, også fått montert ladepunkt for de som står ute. I 2020 ble det montert 50 punkt, og arbeidet fortsetter i 2021. Det vil etter hvert bli muligheter for lading ute i alle tun. Alle nye garasjer får eget ladepunkt. Det er Ohmia som står for utbygging og driften av anlegget. De 2 ladestolper med 4 ladeuttak ved driftsbygget, blir fjernet.

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. Styret reforhandlet, og signerte ny avtale med Telia (Get) 29.10.20. Avtalen utløper 30.10.22, og går i hovedsak ut på bedre hastighet og nye bokser. I uke 47, hadde Telia (Get) stand i Storstua hvor de delte ut nye Get-bokser til alle som ville ha – samt delte ut informasjon og svarte på spørsmål. Nærmere informasjon om tjenesten finnes på www.ringvegen.no og www.telia.no, eller ved henvendelse til driftskontoret.

GARASJER:

Etter godkjent låneopptak på Generalforsamlingen 17.06.20, ble det 19. juni signert kontrakt med 2 leverandører for bygging av de nye garasjene. I tillegg ble det signert avtale med Ohmia for utbygging av ladestasjoner for el-bil, både ute og inne i garasjene. På grunn av en mild og fin høst, er så å si 50% av de nye garasjene ferdig bygd. Arbeidet med resterende starter etter planen rett over påske.



Nye garasjer

BEBOERMØTE:

Styret har på grunn av Corona og smittefare, ikke kunnet gjennomført beboermøte i 2020. Vi vil arrangere dette så snart situasjonen tillater det.

ADMINISTRATIVT:

Andel felleskostnader/husleie:

Felleskostnadene økte med ca. 2,0 % fra 1. januar 2021. 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).

AVTALE EIENDOMSMEGLER 1:

Avtalen med Eiendomsmegler 1 har gitt følgende medlemsfordeler:

1. Rabatt tilsvarende inntil 2 måneders husleie ved inngåelse av salgsoppdrag.
2. Gratis rådgivningstime til alle i Ringvegen Borettslag per salgsoppdrag.
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.

INFORMASJONSUTVALGET:

Informasjonsutvalget ble valgt med følgende medlemmer: Elen Haarstad (leder) og Bertil Haugen. 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, samt Samfunnskontakten ved Heimdal videregående skole har i 2020 også bidratt med informasjon/stoff 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 et møte og en befaring i borettslaget i 2020. Miljøutvalget har deltatt med stoff til Ringreven, vært til stede på møte med områdeløftet Saupstad-Kolstad, og har også vært med på en befaring samt intervju med to NTNU-forskere.

PERSONALET:

Borettslaget har i 2020 hatt følgende ansatte:

Knut Gunnar Frøseth	daglig leder	
Birger Knudsen	konsulent	sluttet 31.12.20
Anita Arntzen	driftssekretær	
Astrid Hansen	regnskap ansvarlig	
Terje Østvik	teknisk leder	
Audun Pollen	vaktmester	
Tor Morten Stamnsve	vaktmester	
Frode Renå	vaktmester	

Runar Holm	vaktmester	sluttet 02.09.20
Malin Langørgen	vaktmester	startet 12.10.20

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

I 2020 har personalet og styret deltatt på kurs i brannvern med Norsk Brannvernforening og kurs i boligjus med juridisk avdeling - Tobb. Alle kursene ble gjort via Teams.

SYKEFRAVÆR:

Det er i 2020 registrert følgende sykefravær:

Med sykemelding 75 dager. Egenmelding (inkl. barns sjukdom) 29 dager. Av disse utgjør 18 dager fravær på grunn av Corona. Dette utgjør ca 4,44 % av sykefraværsdagsverk for arbeidstakere i prosent av avtalte dagsverk. I følge 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 iht. 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. Det er gjennomført medarbeidersamtaler i 2020. 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 forsikringsselskapet 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 innen for 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 Saupstadringen 49, er det anlagt en ny lekeplass, denne ble ferdigstilt våren 2020
- Pleie av trær og busker utføres fortløpende. Tre felling likeså. Noe ekstra tre felling i 2020 og 2021 på grunn av de nye garasjene.
- Busker fjernet, og plen anlagt i Kolstadtunet.
- Utskifting av sandfang og kummer, samt legging av ny kant-stein og asfalt i områder rundt nye garasjer.
- 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 i 2-roms.
- 2001-2003 Oppgradering av ventilasjonsanlegg.
- 2003-2005 Rehabilitering av samtlige oppganger med nytt inngangsparti, porttelefon-anlegg, nye entredører, postkasser og nøkkelsystem.
- 2004-2005 Skifte av varmtvannsberedere i ca 90% av leilighetene, de øvrige var 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 betong flater. Maling vinduer, dører vegger og gulv balkonger, nye balkongrekkverk og forhagerekverk, 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.
- 2017-2018 Låssystem (nye elektroniske låser i entredører og ytterdørene).
- 2018-2019 Nytt administrasjonsbygg og 30 nybygde garasjer.
- 2019 Ny mur mellom skolen og Casper Lundes veg.
- 2020 Ny lekeplass ved SR 45. Flyttet fra rundkjøringa til plena.
- 2020 Riving av gamle garasjer og satt opp 112 nye. Asfalt, ny kantstein og nye kummer / rør. Arbeidet fortsetter i 2021.
- 2020 Reparasjoner på trapper og repo foran inngangene. Dette arbeidet vil fortsette.

LELIGHETSOMSETNING:

	2020	2019
Ordinære salg	71	66
Forkjøpsrett (flytting internt)	2	2
Overdragelser	7	7
Bytte leilighet	1	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	3.400	1.970.000	63.189
3-roms	386	107.763	21.000	4.150	2.265.000	77.118
4-roms	244	119.052	23.200	4.695	2.369.000	87.254
4-roms, stor	18	119.052	23.200	4.840	2.369.000	89.934
5-roms	53	129.828	25.300	5.445	2.613.000	101.183

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 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 2,0 % pr 1. januar 2021, mens garasjeleia er kr. 200 pr. mnd. for de gamle garasjene, og kr 650 pr. mnd. for de nye.

ÅRSRESULTAT:

Regnskapet for 2020 viser et overskudd på kr 10.867.444, -. Overskuddet overføres annen egenkapital. Borettslagets bokførte egenkapital utgjør etter dette kr 83.884.648, -.

Borettslaget har negative disponible midler på kr 3.045.804, - for 2020. Årsaken til negativ disponibel inntekt i 2020, skyldes at borettslaget har betalt faktura i forbindelse med bygging av nye rekkegarasjer over driftskonto. Dette dekkes inn av låneopptak.

FORTSATT DRIFT:

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

Trondheim, 17.02.21.

I styret for Ringvegen Borettslag



Terje Svarva/sign/
styrets leder



Stina-Maria Aune /sign



Audun Pollen /sign/



Knut Gunnar Frøseth/sign/
daglig leder



Jan Sætervang /sign/
styrets nestleder



Elen Haarstad/sign/



Mali Iren Dyrseth/sign/
1. varamedlem



Sissel Nystad/sign/



Raymond Hovdahl/sign/

RINGVEGEN BORETTSLAG - RESULTATREGNSKAP 2020

	Noter	2020	2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNETEKTER					
Felleskostnader boliger		46.046.220	45.161.040	46.046.000	46.970.000
Garasjeleie		448.600	432.000	432.000	2.000.000
- Tap felleskostn./leie		- 3.400	0	0	0
Gebyrer		948.758	801.432	700.000	1.000.000
Andre inntekter	1	1.306.245	509.241	200.000	1.400.000
Sum inntekter		48.746.423	46.903.713	47.378.000	51.370.000
KOSTNADER					
Styrehonorar/ utvalgsgodtgj.		477.250	452.250	470.000	480.000
Personalkostnader	2	7.553.254	6.999.846	8.400.000	7.100.000
Driftskostnader	3	6.271.249	5.553.280	6.000.000	7.000.000
Renhold oppg./driftsbygg		1.367.348	1.668.484	1.800.000	1.400.000
Vedlikehold	4	5.297.726	2.302.488	4.000.000	7.000.000
Forsikringspremie		1.881.211	1.779.016	1.850.000	1.900.000
Avskrivninger /anlegg- smidler	6	1.828.545	1.644.333	1.700.000	2.000.000
Tap, riving gamle garasjer		314.368	0	0	430.000
Kommunale avgifter		9.811.742	8.619.886	9.000.000	10.000.000
Elektrisk energi		1.634.497	1.616.458	1.600.000	1.300.000
Eksterne honorarer	5	516.516	861.468	300.000	200.000
Informasjon		96.624	71.450	100.000	100.000
Bevilgninger lag/ organisasj.		18.000	24.000	50.000	50.000
Sum kostnader		37.068.348	31.593.139	35.270.000	38.960.000
Driftsresultat		11.678.075	15.310.574	12.108.000	12.410.000
FINANSINNT/KOSTN.					
Renteinntekter		65.030	134.685	50.000	50.000
Andel overskudd Gjensidige		249.273			250.000
Rentekostnader		- 1.124.934	-1.369.716	-1.925.000	- 2.000.000
Resultat finansinnt./kostn.		- 810.631	-1.235.031	-1.875.000	-1.700.000
Årsresultat		10.867.444	14.075.543	10.233.000	10.710.000


Som disponeres slik: 10.867.444 14.075.543

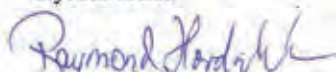
Overskuddet overføres til annen egenkapital

RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2020

	Noter:	31.12.20	31.12.19
EIENDELER			
Anleggs- og varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6	109.071.090	109.385.457
Nye rekkegarasjer 2018	6	6.309.000	6.309.000
Rekkegarasjer 2020	6	19.516.054	42.344
Nytt administrasjonsbygg 2019	6	39.267.624	40.396.700
Andre anleggsmidler	6	3.128.985	1.372.191
Sum anleggsmidler		177.292.753	157.505.692
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	999.579	850.896
Andre fordringer	7	948.894	
Bankinnskudd og kontanter	8	7.037.256	14.722.943
Sum omløpsmidler		8.985.729	15.573.839
SUM EIENDELER		186.278.482	173.079.531
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital, 911 andeler à kr 100,-	9	91.100	91.100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		83.793.548	72.926.104
Sum egenkapital		83.884.648	73.017.204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant og gjeldsbrevlån	10	71.309.000	71.309.000
Innskudd		19.053.300	19.053.300
Sum langsiktig gjeld		90.362.300	90.362.300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9.113.105	6.822.940
Forskuddsbet. felleskostnader		577.917	351.284
Skyldig trekk og avgifter		602.176	582.580
Påløpne renter		87.006	278.800
Annen kortsiktig gjeld		1.651.330	1.664.423
Sum kortsiktig gjeld		12.031.534	9.700.027
Sum gjeld		102.393.834	100.062.327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		186.278.482	173.079.531
Pantstillelser	11	90.362.300	kr 90.360.300

Trondheim, 17.02.21.


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 31.12.20	Regnskap 31.12.19	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Disponible midler pr 01.01	5.873.812	-1.024.765	5.800.000	-3.045.805
Endring i disponible midler				
Årets resultat	10.867.444	14.075.543	10.233.000	13.410.000
Tilbakeført avskrivning	1.828.545	1.644.333	1.700.000	1.850.000
Påkostninger/investeringer	-22.183.254	-31.760.209	-20.000.000	-22.000.000
Støtte Enova	253.280	882.050	253.000	0
Avgang garasjer	314.368	0	400.000	430.000
Opptak lån	10.000.000	31.309.000	20.000.000	32.000.000
Avdrag lån	-10.000.000	-9.250.000	-10.000.000	-10.000.000
Annen endring i disponible midler	0	-2.140	0	0
Årets endring i disponible midler	-8.919.617	6.898.577	2.586.000	14.490.000
Disponible midler pr 31.12	-3.045.805	5.873.812	8.386.000	8.386.000

Spesifikasjon av disponible midler:

Omløpsmidler	8.985.729
Kortsiktig gjeld	-12.031.534
Disponible midler	-3.045.805

Negativ disponibel midler, dekkes inn av låneopptak.

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	98.800
Parkeringsavgift beboere	kr	146.341
Andre inntekter	kr	<u>1.057.104</u>
	kr	<u>1.306.245</u>

Note 2 Personalkostnader

	2019	2020
Lønn fast ansatte	kr 4.175.308	kr 4.943.089
Lønn vikarer	kr 525.588	kr 273.500
Feriepenger	kr 585.088	kr 643.153
Arbeidsgiveravgift	kr 930.302	kr 1.023.163
Kollektiv pensjonsordning	kr 345.405	kr 374.290
Supplerende pensjon	kr 409.656	kr 414.656
Fra SpareBanken1 vedr supplerende pensjon	kr -425.824	kr -440.378
AFP-premie/sluttvederlagsordning	kr 126.899	kr 102.782
Forsikringsordninger	kr 118.387	kr 97.913
Refusjoner	kr -64.899	kr -227.784
Kurs, konferanser etc	kr 5.916	kr 0
Innbetalt bedriftseid fondskonto for pensjon	kr 215.400	kr 267.696
Annen personalkostnad	<u>kr 52.620</u>	<u>kr 78.174</u>
	<u>kr 6.999.846</u>	<u>kr 7.553.254</u>

Antall faste ansatte utgjør 9 årsverk. 3 årsverk er kvinner og 6 årsverk er menn.

I tillegg har borettslaget engasjert vikarer i sommersesongen.

	Daglig leder	Styret
Lønn daglig leder	kr 885.077	
Styrehonorar og utvalgsgodtgjørelse		kr 477.250
Pensjonsutgifter	kr 91.715	
Annen godtgjørelse	<u>kr 13.505</u>	
Sum:	<u>kr 990.297</u>	<u>kr 477.250</u>

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. 9 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

Bort kjøring avfall, inkl vår- og høstrydding	kr	468.701
Arbeidsmaskiner	kr	544.209
Driftsmateriell og mindre nyanskaffelser	kr	226.025
Egenandel forsikring	kr	52.750
Kostnad ifbm riving av garasjer	kr	42.582
Andel sandsilo	kr	76.170
Parkeringskontroll	kr	255.995
Arbeidsklær, verneutstyr	kr	110.539
Egne lokaler	kr	49.181
Kontorhold (telefon, data, trykksaker, rekvisita m.m.)	kr	741.562
Levering radio- og TV-signaler, bredbånd	kr	3.436.565
Tilskudd bomiljø/andre bomiljøkostnader	kr	159.221
Organisatorisk kostnader, møter, kurs styremedlemmer	kr	<u>107.749</u>
	kr	<u>6.271.249</u>

Note 4 Vedlikehold

Bygningsmessig vedlikehold	kr	1.633.708
VVS/ventilasjon	kr	460.362
Elektro	kr	195.313
Utvendig anlegg	kr	2.949.174
Garasjer	kr	0
Leikeplasser	kr	<u>59.169</u>
	kr	<u>5.297.726</u>

Note 5 Eksterne honorarer

Revisjon	kr	109.244
Husleieinnkreving etc	kr	<u>69.473</u>
	kr	<u>178.717</u>

Revisor

Godtgjørelsen til revisor, "BDO AS" utgjør kr 109.244,-, derav revisjon kr 102.906,- og kr 6.338,-, er bistand.

Note 6 Anleggsmidler

Tomt og bygninger, ferdigstilt 1973	kr 97.773.157
Tomt/friarealer, kjøpt 1994	kr 135.411
86 garasjer i fellesanlegg, 1974	kr 422.395
142 rekkegarasjer, 2019 og 2020.	kr 25.825.054
Planlagte rekkegarasjer 2020	kr. 0
Miljø/driftsbygg i Dalatunet 8, 1979	kr 2.132.852
Nytt administrasjonsbygg, 2019	kr 40.424.204
-Støtte Enova	kr -1.156.580
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 10.701.298
- tilgang 2006 kunstgras, ball-løkke	kr 0
- som en delfinansiering har vi mottatt støtte fra Husbanken	<u>kr - 3.815.794</u>
Sum anleggsmidler	<u>kr 174.163.767</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 31/12-2019	41.300.000	72.500	492.091	807.600	42.672.191
Tilgang 2020	32.796	0	2.628.975	113.364	2.709.543
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31/12-2020	41.267.204	72.500	3.121.066	920.964	45.381.734
Akk.avskrivning 31/12-2020	1.684.417	237.242	7.793.192	768.546	10.483.397
Bokført verdi pr 31/12-2020	40.424.204	36.250	2.442.446	650.289	43.553.189
Årets avskrivninger	843.000	36.250	678.620	270.675	1.828.545

Note 7 Utestående fordringer

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

Note 8 Bundne midler

Av oppført bankinnskudd utgjør kr 296.740,01 skattetrekk.

Pr 21.12.20 var saldo kr 296.740,01.

Skattetrekk for 6. termin 2020 pålydende 296.143,- ble betalt ved forfall 15.01.21.

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 31.12.20:

Trondheim kommune	5 andeler
Forsvarsbygg	1 andeler

Styrets medlemmer har en andel hver.

Note 10 Pantegjeld

Langsiktig gjeld

Långiver og låneår	År	Opprinnelig lånebeløp	Årets avdrag	Restgjeld 31.12	Rentesats pr 31.12
NORDEA I,	03/04	kr 30.000.000	kr 0	kr 0	Flytende *1
NORDEA II, fasader	07/09	kr 40.000.000	kr 4.500.000	kr 25.000.000	Flytende *1
NORDEA III, Oppg.	10/11	kr 50.000.000	kr 5.500.000	kr 0	Flytende *1
NORDEA GAR.18	2018	kr 6.309.000	kr 0	kr. 6.309.000	Flytende *1
NORDEA Adm bygg	2019	kr 30.000.000	kr 0	kr 30.000.000	Flytende *1
NORDEA garasjer	2020	kr 10.000.000	kr 0	kr 10.000.000	Flytende *1
Sum		kr 166.309.000	kr 10.000.000	kr 71.309.000	

*1:Lånene vi har i Nordea har en flytende rente, 3 mnd. NIBOR + margin p.t. 0,70

OVERSIKT OVER PLANLAGT NEDBETALING AV FELLESGJELD

År	NORDEA Fasader	NORDEA Adm.bygg	NORDEA Garasj. 18	NORDEA Garasj. 20	Samlet avdrag	*Restgjeld ved årsskiftet
Rest. 31.12	25.000.000	30.00.000	6.309.000	10.000.000		71.309.000
2021	10.000.000	0	200.000	1.000.000	11.200.000	60.109.000
2022	10.000.000	0	200.000	1.700.000	11.900.000	48.209.000
2023	5.000.000	5.000.000	200.000	1.700.000	11.900.000	36.309.000

Lånet på fasader fra Nordea vil de neste 3 årene bli nedbetalt i sin helhet.

Lån til nytt administrasjonsbygg vil så ble nedbetalt med kr 10.000.000, - pr år fra 2024.

Lånene til nye garasjer betales ned fortløpende med leieinntekt fra garasjene.

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

År	2-roms	3-roms	4-roms	Stor 4-roms	5-roms
2020	63.100	77.100	87.200	89.900	101.100
2021	53.200	65.000	73.500	75.800	85.300
2022	42.700	52.100	59.000	60.800	68.400
2023	32.100	39.200	44.400	45.800	51.500

Note 11 Pantstillelser

Pantegjeld inkl påløpte renter, til sammen kr 71.396.006, - og borettssinnskudd kr 19.053.300, - er sikret ved pant i borettslagets faste eiendommer. Bokført verdi er på kr 174.163.767,-.

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 2020• Resultatregnskap for 2020• Oppstilling over endring av disponible midler• 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 2020, 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 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 rettvise 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, 24. februar 2021

BDO AS



John Christian Løvaas
statsautorisert revisor

5. GODTGJØRELSE til styret og revisor

Styrets godtgjørelse for 2020 er kr 470.000,-

Vi har mottatt honoraravregning for revisjonshonoraret fra vår revisor "BDO AS".

Denne lyder på kr 109.244,-, derav revisjon kr 102.906,- og kr 6.338,- er bistand.

6. INNKOMNE FORSLAG

Forslag 1. Fra styret om makeskifte med Trondheim kommune i forbindelse med bygging av gangbru over Bjørndalen:

Ringvegen borettslag har fått en henvendelse fra Trondheim kommune om et makeskifte i forbindelse med byggingen av en gangbro over Bjørndalen. Se oversiktskart i Ringreven nr 4 (julenumret) side 25. Ringvegen borettslag overdrar sin eiendom gnr. 315 / bnr. 340 til Trondheim kommune. Trondheim kommune overdrar sin eiendom gnr. 197/bnr. 597 til Ringvegen borettslag – med unntak av eksisterende veggrunn i Saupstadringsen, regulert fortau og grunn til utlagt turveg langs sørsiden av eiendommen. Styret behandlet saken i styremøte 19. august 2020, og innstilte enstemmig på makeskifte.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til vedtak.

Forslag 2. Fra styret om avståelse av grunn til fortau langs Casper Lundes Veg og Saupstadringsen:

Trondheim kommune har henvendt seg til Ringvegen borettslag om å avstå nødvendig areal og rettigheter av sin eiendom gnr. 194/ bnr. 71 og 97, til opparbeidelse til fortau langs Casper Lundes veg, og gang- og sykkelveg, langs Saupstadringsen. Arealet som avstås utgjør 956 m². I tillegg avstår grunneier eksisterende veggrunn i Casper Lundes veg og Saupstadringsen, til sammen 1689 m². Kompensasjonen for dette grunnerverv erstattes med kr 168.000, -. Dette er et rekkefølgekrav satt av Trondheim kommunet i forbindelse med byggingen av nye Huseby skole. Styret behandlet saken i styremøte 20.01.21, og innstilte enstemmig på grunnnavståelse. Styret mener dette er med på å skape tryggere ferdselsårer i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til vedtak.

Forslag 3. Fra styret om fullmakt til mulig låneopptak på kr 5.000.000, - som kan benyttes til følgende:

1. Uforutsette grunnforhold i forbindelse med bygging av nye garasjer.
Et eventuelt lån blir belastet garasjene. Månedlig leie av garasjer påvirkes ikke.
2. Legging av kantstein og ny asfalt i områdene rundt de nye garasjene.
Et eventuelt lån blir belastet fellesgjeld. Felleskostnader påvirkes ikke.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar en fullmakt til styret om et mulig låneopptak på kr 5.000.000, -.

7. VALG

Valgkomiteen har bestått av følgende personer:

Leder	Patrick Nahiman, Saupstadringsen 31 A
Medlem	Heidi Mesteig, Saupstadringsen 19 C
Medlem	Siw Else Vikan, Saupstadringsen 6A
Medlem	Sam Ntagurgira, Saupstadringsen 4A
Medlem	Dileke Argin Sarihan, Saupstadringsen 4 B
Varamedlem	Yildiz Inal, Saupstadringsen 8 A
Varamedlem	Fidan Argin Kisa, Saupstadringsen 6 C

Valgkomiteen foreslår følgende:

Styremedlemmer:	Terje Svarva, Saupstadringsen 4B	gjenvalg for 2 år
	Jan Sætervang, Saupstadringsen 23 B	gjenvalg for 2 år
	Raymond Hovdahl, Saupstadringsen 29 D	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:

Sissel Nystad, Saupstadringsen 17C
Stina-Maria Aune, Saupstadringsen 47B
Elen Haarstad, Saupstadringsen 47B

Fra de ansatte:	Audun Pollen, ansattes representant
	Tor Morten Stamnsve, vararepresentant for ansattes repr.

Forslag til neste års valgkomite:

Leder	Patrick Nahiman, Saupstadringsen 31A
Medlem	Yildiz Inal, Saupstadringsen 8 A
Medlem	Fidan Argin Kisa, Saupstadringsen 6 C
Medlem	Dilek Argin Sarihan, Saupstadringsen 4B
Medlem	Hayat Barwari, Saupstadringsen 49 C

Varamedlem
Varamedlem

NAVNSEDEL

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

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:

Leilighetsnummer:

På generalforsamlinga i Ringvegen Borettslag kan andelseier og ektefelle, eller
eventuell samboende møte, men bare én 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 17.03.2021

Saupstad, den

.....
Underskrift

Leilighetsnummer: