

RINGREVEN



Generalforsamling
Mars 2023

RINGVEGEN BORETTSLAG

Innkalling til ordinær

Generalforsamling

onsdag den 22.03.2023 kl. 18.00

i Ringen storstue

Saupstadringen 19d

DET INNKALLES TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I RINGVEGEN BORETTSLAG

ONSDAG DEN 22.03.23, KL 18.00

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 2023

5. GODTGJØRELSE til styret og revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

7. VALG

Saupstad, den 22/3-23

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 2023

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet f.o.m. 2017. Denne orienteringa er en omtale av virksomheten i Ringvegen borettslag for 2022, 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 Saupstadringsen 19D, hvor vi driver vår virksomhet fra.

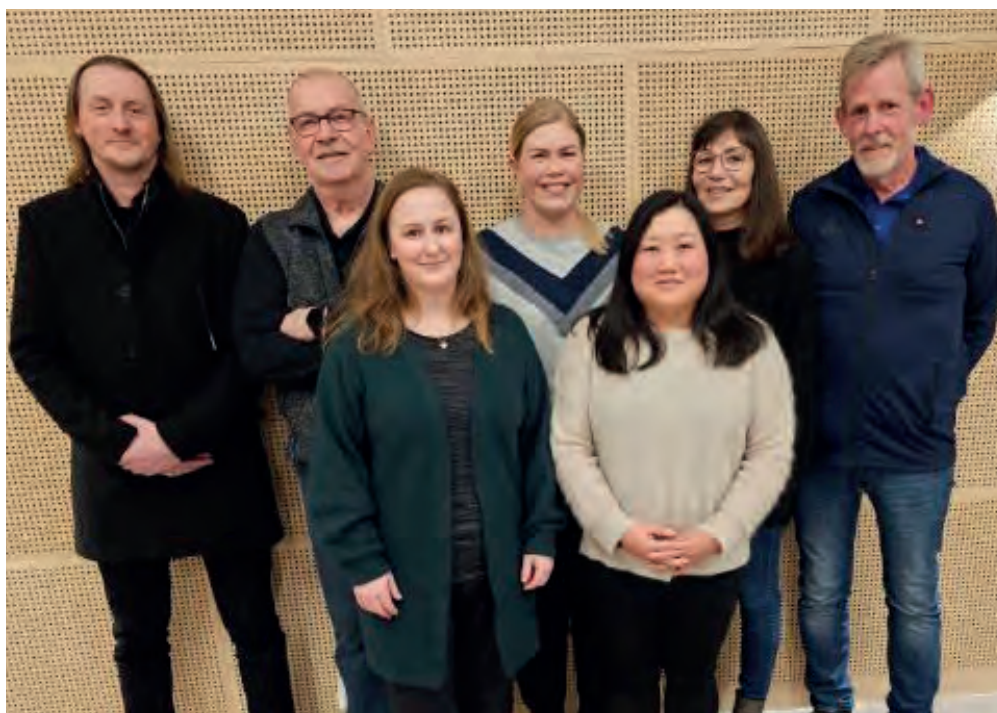
TILLITSVALGTE, STYRET OG UTVALG

STYRET

Ved siste års generalforsamling, som ble holdt den 23/3-22, 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
	Asle Fjærli	valgt for 1 år
	Tone Schei Bjørnes	valgt for 1 år
Vararepresentant for ansatte	Tor Morten Stamnsve	valgt av de ansatte

I styremøte den 30/3-22 ble det nye styret konstituert. Terje Svarva ble styrets leder. Jan Sætervang ble valgt til nestleder og Sissel Nystad 3. medlem av arbeidsutvalget og Elen Haarstad har vært varamedlem.



Styret har i 2022
avholdt 11 styremøter.

*Styret bak fra venstre:
Raymond Hovdahl,
Terje Svarva,
Mali Dyrseth,
Sissel Nystad,
Jan Sætervang.*

*Foran fra venstre:
Stina-Maria Aune
og Elen Haarstad,
(Audun Pollen, ikke til stede)*

ARBEIDSUTVALGET

Dette utvalget består av styrets leder, nestleder og et styremedlem. Arbeidsutvalget har avholdt 11 møter og det er protokollført 40 saker i 2022. Elen Haarstad har i 2022 hospitert i AU.

Videre har følgende utvalg vært i arbeid i perioden:

Informasjonsutvalget: Elen Haarstad (leder), Mali Dyrseth og Tone Schei Bjørnes.

Miljøutvalget: Stina-Maria Aune (leder), Asle Fjærli, 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 2022 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 2022 har styret jobbet med oppfølging av følgende prosjekt:

Rehabilitering - utredning

Generalforsamlingen ga styret mandat til å utrede et eventuelt behov for rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, ved GF 23.03.22.

I den forbindelse har styret, i samarbeid med daglig leder, sendt ut anbud/interesse til ulike aktører og hatt møte, inspeksjon, etc.

Styret har vært på befaring og har hatt møter med borettslag som har gjennomført sin rehabilitering/renovering. Dette arbeidet fortsetter videre i 2023.

Oppussing av gamle administrasjonsbygg:

Styret har vedtatt å rehabilitere det gamle driftsbygget vårt som er lokalisert på adresse Saupstadringen 35F i borettslaget. Formålet med oppussingen er at lokalet kan leies ut til mindre sammenkomster, møter og sosiale lag. For eksempel barnebursdager, klubb lag som syklubb, bridgeklubb etc. Bygget ble ferdigstilt våren 2022 og er tatt i bruk.



Tre-pleie: Vårt grøntområde og borettslagets trær, er noe styret følger opp. Det er utarbeidet en tre-plan over trær som skal felles og en plan for re-plantning. I 2022 er det re-plantet ca. 44 nye trær.

Parkeringssituasjonen: Styret jobber med den løpende oppfølging av parkeringssituasjonen, da vi stadig får henvendelser fra beboere om parkeringsutfordringene. 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 pr. døgn. Det er mulighet for flere og lengre gjesteparkering ved henvendelse til kontoret. 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.

Låssystemet vårt: Serviceavtalen medfører service og batteribytte hvert år på bla leilighetsdørene.

El-billading:

Borettslaget har montert ladepunkt for både de som står ute og i alle garasjer. Prosjektet ble startet i 2020, og har nå 393 ladepunkter. Av disse er 120 stk. i bruk. Det er Aneo AS som står for utbygging og driften av anlegget. Nærmere informasjon finner dere på våre hjemmesider: www.ringvegen.no

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 TELIA våren 2022. Denne avtalen innebærer både TV og bredbånd. Avtalen innebærer også utbygging av Fiber inn til hver leilighet. Dette arbeidet startet høsten 2022 og fortsetter frem til våren 2023.

Nærmere informasjon om tjenesten finnes på www.ringvegen.no og www.telia.no eller ved henvendelse til driftskontoret.

Garasjer:

Alle planlagte garasjer (258 i tallet) ble ferdig i 2021. Det gjenstår å ferdigstille deler av uteområdet rundt garasjene. Dette ble startet i 2022 og vil fortsette i 2023. Gjelder asfaltering, planering, såing og kantsteinsetting.

Vaskeplass:

Denne er ferdigstilt bak Miljøbygget. Her kan beboerne vaske bil og tepper.

Beboermøte:

Styret gjennomførte beboermøte 26.10.22. Dette for å holde kontakt med beboerne. Vi har som mål å få gjennomført beboermøter minst 1 g pr år, utenom generalforsamlingen. 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.

Arrangement:

I løpet av 2022, har styret planlagt og gjennomført følgende arrangement:

TEMAKVELD (Fremtidsfullmakt)	15.11.2022	JULEGRØT	07.12.2022
JULEMESSE	19.11.2022	JULEMIDDAG	24.12.2022

Administrativt:

Andel felleskostnader/husleie:

Felleskostnadene økte med 3 % fra 1. januar 2022. 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 Eiendomsmegler1:

Ringvegen borettslag har en avtale med Eiendomsmegler1. Gratis rådgivningstime til alle i borettslaget - per salgsoppdrag. For nærmere informasjon – ta kontakt med 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:

Alle nye innflyttere får Bo-guide ved innflytting.

INFORMASJONSUTVALGET

Informasjonsutvalget ble valgt med følgende medlemmer:

Elen Haarstad (leder), Mali Iren Dyrseth og Tone S. Bjørnes

Informasjonsutvalget sin hovedoppgave er å utgi borettslaget sitt internblad «Ringreven» Bladet blir utgitt tre ganger hvert år hvor utvalget er ansvarlig for det redaksjonelle samt produksjonen.

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. Utvalget jobber stort sett elektronisk og digitalt. Infoutvalget har også opprettet sin egen e-postadr: innspill@ringvegen.no, hvor beboerne kan sende inn innspill/forslag til «Ringreven».

Andre styremedlemmer og administrasjonen samt 3.varamedlem har i 2022 også bidratt med informasjon/stoff til utvalget og «Ringreven»

MILJØUTVALGET

Miljøutvalget ble valgt med følgende medlemmer:

Stina-Maria Aune (leder), Raymond Hovdahl, Asle Fjærli og Audun Pollen.

Det har blitt gjennomført åtte ulike møter i miljøutvalget i 2022. Det har vært fem møter og et oppgangsmøte, etter ønske fra beboere. Vi har også hatt et møte og en befaring/dugnad sammen med pallehagejengen.

Miljøutvalget har ellers gjennom året bidratt med stoff til Ringreven og vært med på julemesse og grøt dagen.

Personalet:

Borettslaget har i 2022 hatt følgende ansatte:

Knut Gunnar Frøseth	daglig leder
Anita Arntzen	driftssekretær
Astrid Hansen	regnskap ansvarlig
Terje Østvik	teknisk leder
Audun Pollen	vaktmester
Tor Morten Stamnsve	vaktmester
Frode Renå	vaktmester
Malin Langørgen	vaktmester

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

Sykefravær:

Det er i 2022 registrert følgende sykefravær:

Med sykemelding 16 dager. Egenmelding (inkl. barns sykdom) 30 dager. Av disse utgjør 6 dager fravær på grunn av Corona. Dette utgjør ca 2,58 % av sykefraværsdagsverk for arbeidstakere i prosent av avtalte dagsverk. Iflg SSB er sykefraværet ellers i Norge på 6,50 %.

HMS-Arbeidet:

Borettslaget har etablert en HMS-ordning (helse, miljø og sikkerhet). Dette inkluderer en ordning for tilsyn og oppfølging av de lekeplassene som ligger på borettslagets område, dette i.h.h.t. lekeplassforskriften. 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 2022. 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 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 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 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 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 (noen gjenstår).
- 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 kommer / rør. Arbeidet fortsetter i 2021.
- 2020 Reparasjoner på trapper/repo foran inngangene. Dette arbeidet vil fortsette.
- 2021 Slutført bygging av nye garasjer. Totalt er det nå 258 garasjer i borettslaget.
- 2021 Etablering av ladestasjoner i flere tun – slutføres i 2022.
- 2021 Ny kantstein, skifte av kummer/rør og ny asfalt. Fortsetter i 2022 og 2023
- 2022 Fjerne lekeplasser ved CL 6e og SR 35c

Leilighetsomsetning:

	2022	2021
Ordinære salg	65	68
Forkjøpsrett (flytting internt)	0	2
Overdragelser	8	10
Bytte leilighet	0	0

Oversikt over leilighetene:

Leilighetstype	Antall	Kostpris	Oppr. Inn- skudd	Felleskost 2022	Snittpris 31.12.22	Andel pantegjeld 31.12.22
2-roms	210	Kr 86.210	Kr 16.800	Kr 3.570	Kr 2.440.000	Kr 73.362
3-roms	386	Kr 107.763	Kr 21.000	Kr 4.357	Kr 2.670.000	Kr 89.535
4-roms	244	Kr 119.052	Kr 23.000	Kr 4.930	Kr 2.800.000	Kr 101.310
4-roms stor	18	Kr 119.052	Kr 23.000	Kr 5.081	Kr 2.800.000	Kr 104.413
5-roms	53	Kr 129.828	Kr 25.300	Kr 5.717	Kr 2.900.000	Kr 117.482

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 1,92 % pr 1. januar 2021, garasjeleie er kr 650,- pr. mnd.

ÅRSRESULTATET

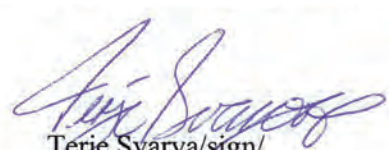
Regnskapet for 2022 viser et overskudd på kr 10.210.105, -. Overskuddet overføres annen egenkapital. Borettslagets bokførte egenkapital utgjør etter dette kr 103.372.707, -. Borettslaget har disponible midler på kr 6.912.063, - for 2022.

FORTSATT DRIFT:

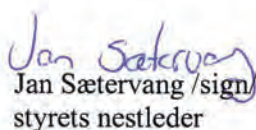
Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og regnskapet er gitt under den forutsetning.

Trondheim, 22/03 -2023.

I styret for Ringvegen borettslag



Terje Svarva/sign/
styrets leder



Jan Sætervang/sign/
styrets nestleder



Sissel Nystad/sign/



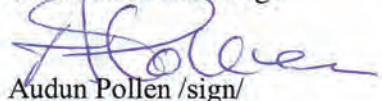
Stina-Maria Aune/sign




Elen Haarstad/sign/



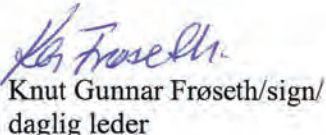
Raymond Hovdahl/sign/



Audun Pollen/sign/



Mali Iren Dyrseth/sign/
1. varamedlem



Knut Gunnar Frøseth/sign/
daglig leder

RINGVEGEN BORETTSLAG - RESULTATREGNSKAP 2022

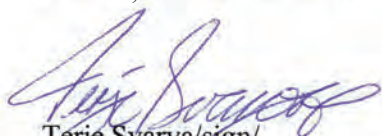
	Noter	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Felleskostnader boliger		48.346.572	46.936.416	48.344.000	50.280.435
Garasjeleie		2.000.050	1.456.242	2.000.000	2.000.000
- Tap felleskostn./leie				-	
Gebyrer		1.067.657	971.031	900.000	900.000
Andre inntekter	1	1.083.244	657.376	400.000	800.000
Sum inntekter		52.497.523	49.967.065	51.644.000	53.980.435
KOSTNADER					
Styrehonorar/utvalgsgodtgj.		467.664	465.354	480.000	520.000
Personalkostnader	2	7.063.091	7.639.092	7.800.000	8.100.000
Driftskostnader	3	6.826.722	6.760.106	7.000.000	7.400.000
Renhold oppg./driftsbygg		1.546.415	1.448.252	1.400.000	1.650.000
Vedlikehold	4	6.799.433	7.344.727	7.000.000	8.000.000
Eksterne honorarer	5	987.940	417.104	400.000	800.000
Forsikringspremie		1.627.707	2.013.737	1.800.000	1.900.000
Avskrivninger /anleggsmidler	6	1.941.125	1.969.362	2.000.000	2.000.000
Tap, riving gamle garasjer			425.395		
Kommunale avgifter		11.914.797	10.220.306	10.500.000	13.500.000
Elektrisk energi		1.005.473	1.127.763	1.300.000	1.300.000
Informasjon		149.007	83.231	100.000	160.000
Bevilgninger lag/organisasj.		30.500	33.600	50.000	50.000
Sum kostnader		40.359.874	39.948.029	39.830.000	45.380.000
Driftsresultat		12.137.649	10.019.036	11.814.000	8.600.435
FINANSINNT/KOSTN.					
Renteinntekter		208.779	48.969	50.000	50.000
Utbytte		815	249.951		
Rentekostnader		- 2.137.138	-1.040.006	-2.000.000	- 4.000.000
Resultat finansinnt./kostn.		- 1.927.544	-741.086	-1.950.000	- 3.950.000
Årsresultat		10.210.105	9.277.950	9.864.000	4.650.435

Overskuddet overføres til annen egenkapital

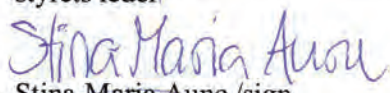
RINGVEGEN BORETTSLAG - BALANSE 2022

	Noter:	31.12.22	31.12.21
EIENDELER			
Anleggs- og varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6	108.648.695	108.648.695
Nye rekkegarasjer 2018	6		6.309.000
Rekkegarasjer 2020	6		43.279.336
Garasjer	6	49.595.086	
Nytt administrasjonsbygg 2019	6	37.644.124	38.487.124
Andre anleggsmidler	6	2.418.365	3.025.950
Sum anleggsmidler		198.306.270	199.750.105
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	536.750	742.288
Andre fordringer	7	1.147.890	962.336
Bankinnskudd og kontanter	8	11.806.621	10.307.236
Sum omløpsmidler		13.491.261	12.011.860
SUM EIENDELER		211.797.531	211.761.965
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital, 911 andeler à kr 100,-	9	91.100	91.100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		103.281.607	93.071.504
Sum egenkapital		103.372.707	93.162.604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant og gjeldsbrevlån	10	82.792.326	93.309.000
Innskudd		19.053.300	19.053.300
Sum langsiktig gjeld		101.845.626	112.362.300
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3.552.105	3.129.830
Forskuddsbet. felleskostnader		573.762	568.447
Skyldig trekk og avgifter		430.575	619.965
Påløpne renter		167.750	184.581
Annen kortsiktig gjeld		1.855.006	1.734.238
Sum kortsiktig gjeld		6.579.198	6.237.061
Sum gjeld		108.424.824	118.599.361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211.797.531	211.761.965
Pantstillelser	11	101.845.626	112.362.300

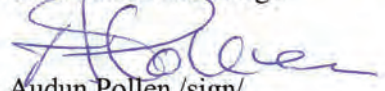
Trondheim, 23/3 -2023.



Terje Svarva/sign/
styrets leder



Stina-Maria Aune /sign



Audun Pollen /sign/



Knut Gunnar Frøseth/sign/
daglig leder



Jan Sætervang /sign/
styrets nestleder



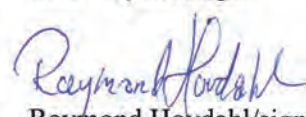
Elen Haarstad/sign/



Mali Iren Dyrseth/sign/
1. varamedlem



Sissel Nystad/sign/



Raymond Hovdahl/sign/

DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 31.12.21	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Disponible midler pr 01.01	5.774.799	- 3.045.805	5.774.799	6.912.063
Endring i disponible midler				
Årets resultat	10.210.105	9.277.956	11.814.000	4.650.435
Tilbakeført avskrivning	1.941.125	1.969.362	2.000.000	2.000.000
Påkostninger/investeringer	- 511.571	- 24.849.109		
Tap av anleggsmidler	26.279			
Salg av anleggsmidler	12.000			
Avgang garasjer		422.395		
Opptak lån		32.000.000		
Avdrag lån	-10.516.674	-10.000.000	-12.000.000	- 10.000.000
Annen endring i disponible midler	0	0	0	
Årets endring i disponible midler	1.137.264	8.820.604	1.814.000	- 3.349.565
Disponible midler pr 31.12	6.912.063	5.774.799	7.588.799	3.562.498

Spesifikasjon av disponible midler:

Omløpsmidler	13.491.261
Kortsiktig gjeld	- 6.579.198
Disponible midler	6.912.063

NOTER TIL ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

Note 0 GENERELT

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, 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 adm. bygget, maskiner, verktøy, inventar, på til sammen kr 6.419.542, -. Akkumulert.

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 Miljøbygget	kr	43.600
Leieinntekt Ringen Storstue	kr	188.800
Parkeringsavgift beboere	kr	150.500
Andre inntekter	<u>kr</u>	<u>700.345</u>
	kr	1.083.245

Note 2 Personalkostnader

	2021	2022
Lønn	kr 5.529.330	kr 5.277.803
Arbeidsgiveravgift	kr 992.413	kr 949.312
Pensjonskostnader	kr 843.654	kr 592.683
Andre ytelser	<u>kr 273.695</u>	<u>kr 243.293</u>
	kr 7.639.092	kr 7.063.091

Antall faste ansatte utgjør 8 årsverk. 3 årsverk er kvinner og 5 årsverk er menn.

I tillegg har borettslaget engasjert vikarer i sommersesongen.

Ytelser til ledende personer:

	Daglig leder	Styret
Lønn, feriepenger daglig leder	kr 961.843	
Styrehonorar og utvalgsgodtgjørelse		kr 467.664
Pensjonsutgifter	kr 102.303	
<u>Annen godtgjørelse</u>	<u>kr 13.677</u>	
Sum:	kr 1.077.823	kr 467.664

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. 8 personer. I 2017 ble det inngått avtale om en hybridpensjon. Det er utstedt friopoliser for medlemmene av den gamle ytelsesbaserte ordninga. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikringselskap Sparebank 1.

Note 3 Driftskostnader

Bort kjøring avfall, inkl vår- og høstrydding	kr	555.183
Arbeidsmaskiner	kr	532.532
Driftsmateriell og mindre nyanskaffelser	kr	335.519
Egenandel forsikring	kr	60.000
Andel sandsilo	kr	88.762
Parkeringskontroll	kr	285.297
Arbeidsklær, verneutstyr	kr	69.700
Egne lokaler	kr	62.838
Kontorhold	kr	732.250
Levering radio- og TV-signaler, bredbånd	kr	3.881.625
Tilskudd bomiljø/andre bomiljøkostnader	kr	200.272
Organisatorisk kostnader, møter, kurs styremedlemmer	kr	31.744
		<u>kr 6.826.722</u>

Note 4 Vedlikehold

Bygningsmessig vedlikehold	kr	1.086.373
VVS/ventilasjon	kr	509.791
Elektro	kr	153.344
Utvendig anlegg	kr	5.033.869
Garasjer	kr	16.056
Lekeplasser	kr	0
		<u>kr 6.799.433</u>

Note 5 Eksterne honorarer:

Revisjon	kr	153.750
Husleieinnkreving, strategi og juridisk bistand, bemanningsbyrå	kr	834.190
		<u>kr 987.940</u>

Revisor

Godtgjørelsen til revisor, "BDO AS" utgjør kr 153.750, -.

Note 6 Anleggsmidler

Tomt og bygninger, ferdigstilt 1973	kr	97.773.157
Tomt/friarealer, kjøpt 1994	kr	135.411
258 rekkegarasjer ferdig i 2022.	kr	49.595.086
Miljø/driftsbygg i Dalatunet 8, 1979	kr	2.132.852
Nytt administrasjonsbygg, 2019	kr	38.800.704
-Støtte Enova	kr	-1.156.580
Traktorgarasje i Dalatunet 8, 1996	kr	844.221
Andel sandsilo, (sameie med Midtegggen/Kolstadflaten), vår andel 50%	kr	110.624
Fotball-løkke, (Torsteins Minde) kjøpt 1989, seinere opparbeidet	kr	766.926
Tun/friområder oppgradert som pilotprosjekt med støtte av Husbanken	kr	10.701.298
- som en delfinansiering har vi mottatt støtte fra Husbanken	kr	-3.815.794
Andre anleggsmidler bokført verdi pr 31.12	kr	2.418.365
Sum anleggsmidler	kr	<u>198.306.270</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 31/12-2021	39.643.704	88.833	2.511.620	425.495	42.669.652
Tilgang 2022	0	0	197.175	307.646	504.821
Avgang	0	0	0	-14.280	-14.280
Anskaffelseskost 31/12-2022	39.643.704	88.833	2.708.795	718.861	43.160.193
Akk.avskrivning 31/12-2022	3.370.417	44.778	2.287.024	717.323	6.419.542
Bokført verdi pr 31/12-2022	38.800.704	59.222	1.876.564	482.579	41.219.069
Årets avskrivninger	843.000	29.611	832.231	236.282	1.941.124

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 239.297, - skattetrekk.

Skattetrekk for 6. termin 2022, pålydende kr. 239.297, ble betalt ved forfall 13.01.23.

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 31/12-22:

Trondheim kommune 5 andeler

Forsvarsbygg 1 andeler

Styrets medlemmer har en andel hver unntatt representanten for de ansatte.

Note 10 Pantegjeld

Langsiktig gjeld

Långiver	År	Opprinnelig	Årets	Restgjeld lånebeløp	Rentesats avdrag
31/12		pr 31/12			
NORDEA II, fasader	07/09	kr 40.000.000	kr 10.000.000	kr 5.000.000	Flytende *1
NORDEA Adm bygg	2019	kr 30.000.000	kr 0	kr 30.000.000	Flytende *1
NORDEA garasjer	2022	kr 48.309.000	kr 516.674	kr 47.792.326	Flytende *1
Sum		kr 118.309.000	kr 10.516.674	kr 82.792.326	

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 Garasjer	Samlet avdrag	*Restgjeld ved årsskiftet
Rest. 31.12.22	5.000.000	30.00.000	47.792.326		82.792.326
2023	5.000.000	5.000.000	0	10.000.000	72.792.326
2024		10.000.000	0	10.000.000	62.792.326
2025		10.000.000	0	10.000.000	52.792.326

Lånet på fasader fra Nordea vil i 2023 bli nedbetalt i sin helhet. Lån til nytt administrasjonsbygg vil så ble nedbetalt med kr 10.000.000, - pr år fra 2024.

På grunn av høy renteutvikling – betales kun renter på garasjelånet de første årene med leieinntektene fra garasjeleien.

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
2022	73.362	89.535	101.301	104.413	117.482
2023	64501	78.720	89.073	91.801	103.292
2024	55.640	67.906	76.836	79.190	89.102
2025	46.779	57.091	64.600	66.578	74.912

Note 11 Pantstillelser

Pantegjeld inkl påløpte renter, til sammen kr 82.960.076, - og borettsinnskudd kr 19.053.300, - er sikret ved pant i borettslagets faste eiendommer. Bokført verdi er på kr 195.887.905, -.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ringvegen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringvegen Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap for 2022• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av orientering fra styret. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 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 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>

Trondheim, 22. mars 2023
BDO AS



John Christian Løvaas
statsautorisert revisor

5. GODTGJØRELSE til styret og revisor

Styret fremmer forslag om at styrets godtgjørelse for 2022 settes til kr 520.000, -.

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

Denne lyder på kr 153.750, -.

6. INNKOMNE FORSLAG:

Forslag nr 1 fra Styret:

Styret ønsker en egen instruks for valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar instruksen.

Instruks for valgkomitéen i Ringvegen borettslag (Vedtatt av Generalforsamlingen 22.03.2023)

1. Innledning:

- ✓ Valgkomiteen er etablert i henhold til vedtektenes § 9-4, og er en forberedende og rådgivende komite for Generalforsamlingen.
- ✓ Formålet med denne instruksen er å fastsette regler for valgkomiteens sammensetning, arbeid og saksbehandling. Disse skal om mulig rekrutteres fra ulike tun.
- ✓ Endring av denne instruks vedtas av Generalforsamlingen.
- ✓ Valgkomiteens sammensetning og oppgaver kommer frem av vedtektene – § 9-4.

2. Saksbehandling:

- ✓ Valgkomiteens leder har hovedansvaret for valgkomiteens arbeid og sørger for innkalling til valgkomiteens møter.
- ✓ Valgkomiteen avholder møter når et av valgkomiteens medlemmer krever det.
- ✓ Valgkomiteen kan bare ta en sak opp til behandling når alle medlemmene er til stede eller deltar i behandlingen, likevel slik at saker kan tas opp til behandling dersom minst halvparten av medlemmene er til stede og samtlige medlemmer er gitt anledning til å delta med rimelig forhåndsvarsel.
- ✓

3. Valgkomiteens innstillinger:

- ✓ Når valgkomiteen skal innstille andelseier til tillitsverv i borettslaget, skal det avklares om medlemmer av sittende styre ønsker å stille til gjenvalg.
- ✓ Valgkomiteen skal forsikre seg om at de andelseiere som innstilles er valgbare, og at de har samtykke til å påta seg tillitsvervet.
- ✓ Det skal komme frem av innstillingen dersom en andelseier er i nær familie med eller deler av husstanden med medlemmer eller andelseier til å bli valgt til tillitsverv i borettslaget, samt forhold som kan reise vesentlig tvil om andelseierens uavhengighet og habilitet. Valgkomiteen skal søke å unngå å fremme andelseier hvor det vil oppstå inhabilitet – ref § 10-1 i vedtektene.
- ✓ Valgkomiteen skal tilstrebe å oppnå enighet, og valgkomiteens innstilling bør være enstemmig.
- ✓ Valgkomiteen kan rådføre seg med styret ved innstilling av andelseier til valg.
- ✓ Ved innstilling av andelseier til valg skal valgkomiteen ta hensyn til følgende:
 - a) Valgkomiteen skal søke å innstille som andelseier som anses best egnet til å dra borettslaget i riktig retning i forhold til borettslagets formål som angitt i vedtektene.
 - b) Valgkomiteen skal sørge for at styret har en sammensetning som har god dynamikk slik at man sikrer gode diskusjoner, meningsytringer og progressivitet uten konflikt. §9-4 siste avsnitt.
 - c) Valgkomiteen skal sørge for at styret har nødvendig kontinuitet.
 - d) Medlemmer av valgkomiteen bør ikke innstilles som medlemmer av styret.
 - e) Komiteen bør foreta en forventningsavklaring med kandidatene for å sikre at de er klare til å vie tid og engasjement til arbeidet.
 - f) Valgkomiteens innstilling skal sendes styret på et slikt tidspunkt at den kan meddeles andelseiere samtidig med innkallingen til ordinær Generalforsamling.

Forslag nr 2 fra Styret:

Styret ber Generalforsamlingen om fullmakt til et låneopptak på inntil kr 50 millioner.

Begrunnelse for låneopptak: De siste årene har det vært en økende grad av vannlekkasjer som skyldes dårlige avløpsrør. Vannlekkasjer koster borettslaget flere hundretusen i året. I tillegg øker forsikringspremien. Dette er en del av vedlikeholdsplikten jfr Borettslagsloven. Styret har derfor innhentet pris-tilbud på rørfornyng for hele borettslaget, og vil jobbe videre med dette.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets forslag og gir styret fullmakt til ovenfornevnte låneopptak.

7. VALG

Valgkomiteen har bestått av følgende personer:

Leder	Vidar Aas, Saupstadringsen 25E
Medlem	Ørjan Staven, Kolstadtunet 6E
Medlem	Trine E Sklett, Saupstadringsen 17C
Medlem	Yildiz Inal, Saupstadringsen 8A
Medlem	Dilek Argin, Saupstadringsen 4B
Varamedlem	Solfrid Rønning, Saupstadringsen 23A
Varamedlem	Atle Husby, Saupstadringsen 33A

Valgkomiteen foreslår følgende:

Styrets leder:

Elen Haarstad, Saupstadringsen 47B Ny for 1 år

Styremedlemmer:

Ragnar Woldseth, Saupstadringsen 35A Ny for 2 år.
Christian Nielsen, Saupstadringsen 8C Ny for 2 år.
Raymond Hovdahl, Saupstadringsen 29D Gjenvallgt for 2 år.

Varamedlemmer: Mali Iren Dyrseth, Saupstadringsen 49D Gjenvallgt for 1 år.
Stig Sletvold, Saupstadringsen 17A Ny for 1 år.
Trond Nordvik, Saupstadringsen 41A NY 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	Trine Sklett, Saupstadringsen 17C
Medlem	Ørjan Staven, Saupstadringsen 2 F
Medlem	Vidar Aas, Saupstadringsen 2 E
Medlem	Dilek Argin, Saupstadringsen 4B
Medlem	

Varamedlem
Varamedlem Atle Husby, Saupstadringsen 33D

NAVNESEDDEL

Skriv andeleierens navn og leilighetens nummer på denne navnseddelen og lever 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 fullmaktseddelen.

KLIPP HER

FULLMAKT

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

i Ringvegen borettslag den 22.03.2023

Saupstad, den

.....
Underskrift andelseier

Leilighetsnummer: