

Årsredovisning 2015

för

Brf Oliven



Årsredovisning för

Brf Oliven

716401-4099

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oliven, 716401-4099 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. (Föreningens stadgar §2)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Luthagen och har beteckningen Luthagen 67:8.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 60 lägenheter samt en lokal som är upplåten med hyresrätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 4 943 kvm, varav 4 500 kvm utgör lägenhetsyta och 443 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

19 st 1 rum och kök
17 st 2 rum och kök
6 st 3,5 rum och kök
13 st 5 rum och kök
5 st 6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1958.

Renoveringar	År	Kommentar
Tidigare gjorda renoveringar:		
Rörstambyte	2007	Alla VA och avloppsstammar
Radonmätning	2009	Godkänt resultat
Energideklaration	2009	
Reparation av ventilationskanaler i samtliga kök	2009-2011	
Byte av radiatorventiler samt termostater	2012	
Besiktning av balkonger	2013	
Sotning av eldstäder	2013	
Fönsterbyte	2014	
Målning av trapphus	2015	
Anläggning av grönt tak på garagetaket	2015	

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Sweax. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

PD MJB
AK
MJB

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar antogs 27 april 2014.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras förvärvaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av fem ledamöter med två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-03-23) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Minna Jacewicz-Ekman	Ordförande
Patrik Dohlmär	Vice ordförande
Sverker Härd	Ledamot
Alexandra Kämpe	Ledamot
Marie Källman	Ledamot
Ida Alftrén	Suppleant
Svante Lindén	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening (ordförande och kassör)
- Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Tommy Winberg, revisor

Björn Geifalk, revisorssuppleant

Valberedning

Maria Lidén

Erika Rahmqvist

Lars Östlund

PJ) MJE
AK
MK

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 6.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

- * Vi har under 2015 påbörjat en stor uppfräschning av trapphusen. Ommålning av avslutad.
- * Vi har anlagt ett grönt tak på garagetaket.
- * Vi har höjt brandsäkerheten genom att stänga sopnedkassen och bytt ut rökluckorna.
- * Vi har bytt entreprenör för återvinningen och har nu flera fraktioner än tidigare.
- * Vi påbörjade den gemensamma upphandlingen av säkerhetsdörrar.
- * Vi har gjort en besiktning av fläktanläggningen och vi har haft en energigenomgång av fastigheterna.
- * Vi har gjort en takbesiktning.
- * Vi har skrivit serviceavtal med Kone för trapphissen i 11an och den är i bruk.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	98	95
Tillkommande medlemmar	4	24
Avgående medlemmar	-3	-21
Summa	99	98

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 371	2 321	2 197	2 191
Resultat efter finansiella poster, tkr	-563	-3 864	54	-601
Soliditet, %	34	34	54	56
Kassalikviditet, %	276	192	272	283
Underhållsfond, tkr	194	194	140	110
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 723	2 776	1 923	1 959
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	491	478	445	445
Genomsnittlig skuldränta, %	2,96	3,43	4,00	4,90

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

PD MJE
AC
MK

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-4 676 982
årets resultat	-563 352
Totalt	-5 240 334

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	30 135
i ny räkning överförs	-5 270 469
Totalt	-5 240 334

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

PD MJE
AL
MKs

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 371 225	2 320 837
Övriga rörelseintäkter		-	107 233
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 371 225	2 428 070
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 198 697	-5 249 736
Övriga externa kostnader		-114 779	-445 468
Personalkostnader	4	-33 758	-36 885
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 6,7		-228 449	-228 449
Summa rörelsekostnad		-2 575 683	-5 960 538
Rörelseresultat		-204 458	-3 532 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 085	31 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 979	-362 701
Summa finansiella poster		-358 894	-331 035
Resultat efter finansiella poster		-563 352	-3 863 503
Resultat före skatt		-563 352	-3 863 503
Årets resultat	5	-563 352	-3 863 503

PD MJE
 BT BC
 MKS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 334 907	17 559 482
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	3 875
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 334 907	17 563 357
Summa anläggningstillgångar		17 334 907	17 563 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 279	-1 159
Övriga fordringar		47 965	50 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 147	44 420
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		92 833	93 464
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 910 933	3 768 149
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 910 933	3 768 149
Summa omsättningstillgångar		2 003 766	3 861 613
SUMMA TILLGÅNGAR		19 338 673	21 424 970

PD MAS
AC
MK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 187 699	10 187 699
Upplåtelseavgift		1 477 105	1 477 105
Fond för yttre underhåll		194 037	194 037
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 858 841	11 858 841
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 676 982	-813 479
Årets resultat		-563 352	-3 863 503
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 240 334	-4 676 982
Summa eget kapital		6 618 507	7 181 859
Avsättningar			
Övriga avsättningar		238 067	264 683
<i>Summa avsättningar</i>		238 067	264 683
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 255 200	12 492 200
Övriga skulder		-262 000	-262 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		11 993 200	12 230 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		262 000	262 000
Leverantörsskulder		-100 273	1 134 990
Skatteskulder		1 265	9 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325 907	341 813
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		488 899	1 748 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 338 673	21 424 970

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	12 532 700	12 532 700
Summa ställda säkerheter	12 532 700	12 532 700

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

PD MJE
 ATC
 MK

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	200
Renovering	20
Renovering	20
Stamrenovering	45
Inventarier	5

Not 2 Föreningens intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyror	77 856	84 552
Garage och p-platser	83 547	83 850
Årsavgifter	2 209 233	2 151 345
Kravavgift	600	1 080
Öresutjämning	-11	1
Övriga intäkter	-	9
Försäkringsersättningar	-	107 233
Summa	2 371 225	2 428 070

PD MJE
AK
MK

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	129 528	126 468
Hissbesiktning	3 281	2 125
Övriga fastighetskostnader	23 983	27 276
Reparationer	137 044	278 840
Reparation installationer	-	1 260
Reparation VVS	-	5 818
Reparation hissar	28 262	41 231
Reparation byggnad	770 371	3 688 502
Hissavtal	13 110	11 853
Serviceavtal	5 353	4 456
El	62 547	70 571
Fjärrvärme	635 141	610 971
Vatten	86 105	91 217
Sophämtning	58 391	56 619
Fastighetsförsäkring	73 319	60 982
Bredband	5 664	7 424
Kabel-Tv	77 800	76 884
Fastighetsskatt	88 798	87 239
Summa	2 198 697	5 249 736

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	26 150	29 100
Totala löner och ersättningar	26 150	29 100
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 608	7 785
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	33 758	36 885

Not 5 Årets resultat

Minusresultatet under året beror till största del på fönsterbyten och upprustning av trappuppgångarna som har genomförts i föreningen under 2015.

PI MVB
AT AC
MMK

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 225 359	21 225 359
	<u>21 225 359</u>	<u>21 225 359</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 665 877	-3 441 303
- Årets avskrivning enligt plan	-224 575	-224 574
	<u>-3 890 452</u>	<u>-3 665 877</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	17 334 907	17 559 482

Taxeringsvärde	2015-12-31	2014-12-31
<i>Luthagen 67:8</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	35 941 000	35 941 000
Taxeringsvärde mark:	21 281 000	21 281 000
	<u>57 222 000</u>	<u>57 222 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	55 800 000	55 800 000
Lokaler:	1 422 000	1 422 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	391 180	391 180
Utgående anskaffningsvärde	<u>391 180</u>	<u>391 180</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-274 308	-270 433
- Årets avskrivning enligt plan	-3 875	-3 875
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-278 183</u>	<u>-274 308</u>
Utgående redovisat värde	112 997	116 872

RD MJE
AK
UKK

Not 8 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	10 187 699	1 477 105	194 037	-813 479	-3 863 503	7 181 859
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-3 863 503	3 863 503	-
Årets resultat					-563 352	-563 352
Belopp vid årets utgång	10 187 699	1 477 105	194 037	-4 676 982	-563 352	6 618 507

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Handelsbanken	4,44	2016-10-30	-	763 100	763 100
Swedbank	3,09	2017-09-25	80 000	3 360 000	3 440 000
Swedbank	1,92	2021-10-25	82 000	3 444 000	3 526 000
Swedbank	1,60	2019-06-19	-	763 100	763 100
Swedbank	1,60	2019-06-19	50 000	1 962 500	2 000 000
Swedbank	1,89	2020-06-17	50 000	1 962 500	2 000 000
Totalt			262 000	12 255 200	12 492 200

Underskrifter

Uppsala 2016-02-25

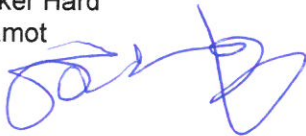
Minna Jacewicz-Ekman
Ordförande



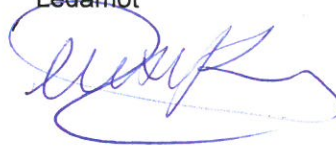
Patrik Dohlmar
Vice ordförande



Sverker Härd
Ledamot



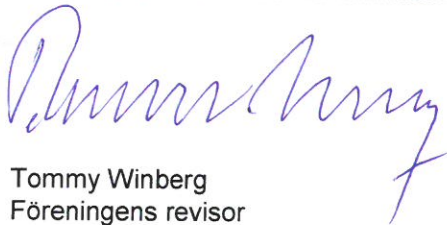
Alexandra Kämpe
Ledamot



Marie Källman
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2016-02-29



Tommy Winberg
Föreningens revisor



Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-204 458	-3 532 468
Erhållna räntor	13 085	31 666
Erlagda räntor	-371 979	-362 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	228 449	228 449
	<u>-334 903</u>	<u>-3 635 054</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-334 903	-3 635 054
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	630	3 801
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 285 944	897 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 620 217	-2 733 570
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-237 000	3 838 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-237 000	3 838 000
Årets kassaflöde	-1 857 217	1 104 430
Likvida medel vid årets början	3 768 150	2 663 719
Likvida medel vid årets slut	1 910 933	3 768 149

Föreningsstämma 2016 för brf. Oliven

Tid: tisdag, den 15 mars 2016, kl. 19.00,
Plats: Ofvandahls Hovkonditori, Syslomanngatan 5, Uppsala

Föredragningslista

1. Mötets öppnande. Fastställande av röstlängd.
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandes val av sekreterare för stämman
4. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte stämmans ordförande justera protokollet
5. Fråga om medlemmarna blivit stadgeenligt kallade
6. Fastställande av föredragningslistan
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Fastställande av resultat- och balansräkning samt beslut om enligt dessa uppkommen vinst eller förlust
10. Stämmans beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Fastställande av arvode till styrelsen för kommande år
12. Fastställande av antal ledamöter för styrelsen
13. Val av ordförande och vice ordförande för styrelsen
14. Val av övriga styrelseledamöter och ersättare samt ersättares tjänstgöringsordning
15. Val av revisor och revisorsersättare
16. Val av valberedning
17. Beslut av omedelbar justering av punkterna 12–17
18. Styrelsens proposition om nycklar och nyckeltaggar på inre dörrar.
19. Stämmans avslutande

Uppsala den 29 februari 2016

För styrelsen

Minna Jacewicz Ekman

Ordlista

Anläggningsstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrätthavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstkatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrätthavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.



Till
Årsstämman i Brf Oliven

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Oliven för år 2015, räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

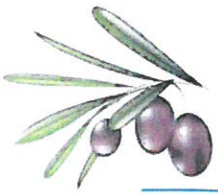
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revision för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med stadgarna, årsredovisningslagen eller annan lagstiftning. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 29 februari 2016

Tommy Winberg
Förtroendevald revisor



Punkt 11 - Valberedningens förslag till arvoden

Beslut om arvoden

Enligt föreningens stadga skall vid ordinarie föreningsstämma beslut fattas om arvoden (18§ p. 11).

Inom föreningen har arvoden utgått till styrelsen och till revisorer. Stämman har tidigare beslutat om en klumpsumma att fördela.

Valberedningens förslag.

Valberedningen föreslår att stämman beslutar att arvoden under kommande verksamhetsår skall utgå enligt följande:

31 000 kronor till styrelsen att fördelas inom denna

1 000 kr till revisor

Uppsala den 24 februari 2016

Valberedningen

.....
Maria Lidén

.....
Lars Östlund



§ 12-14 – Valberedningens förslag till styrelse

Styrelsens sammansättning enligt stadgan.

I föreningens styrelse skall ingå

- Ordförande vald för ett år
- Fyra ledamöter varav en tillika som vice ordförande valda för två år
- högst två suppleanter valda för ett år

Styrelse 2015

Ordförande:	Minna Jacewicz-Ekman	vald för 1 år
Vice ordförande:	Patrik Dohlmar	vald för 1 år
Ledamöter:	Marie Källman	vald för 1 år
	Alexandra Kämpe	vald för 2 år
	Sverker Härd	vald för 2 år
Suppleanter:	Ida Alftrén	vald för 1 år
	Svante Lidén	vald för 1 år

Valberedningens förslag till beslut beträffande styrelse 2016

- Marie, Ida och Svante har avböjt att ställa upp för omval
- Minna och Patrik är villiga att fortsätta ytterligare en period i styrelsen
- Alexandra och Sverker har ett år kvar på sin period.

Utifrån dessa förutsättningar föreslår Valberedningen följande till föreningsstämman:

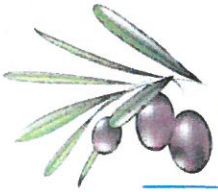
- att som styrelsens ordförande för ett år utse Minna Jacewicz-Ekman.
- att som ledamot och vice ordförande för två år utse Patrik Dohlmar.
- att som ledamot för två år utse och Mats Helenius.
- att som suppleanter för ett år utse Emelie Perland och Fredrik Thomsson.
Suppleant inträder vid förfall för ordinarie ledamot i ordningen Perland, Thomsson.
- Alexandra och Sverker har ett år kvar på sina perioder och kvarstår i styrelsen under den perioden.

Uppsala den 24 februari 2016

Valberedningen

Maria Lidén

Lars Östlund



Punkt 15 - Valberedningens förslag till revisor och revisorssuppleant

Val av revisor och revisorssuppleant för 2016.

Enligt föreningens stadga skall en revisor och en suppleant väljas av ordinarie föreningsstämma för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits. (§ 14)

Valberedningens förslag

Valberedningen föreslår omval av Tommy Winberg som revisor och Björn Geifalk som revisorssuppleant.

Uppsala den 24 februari 2016

Valberedningen

Maria Lidén

Lars Östlund

Punkt 18 – Styrelsens proposition om nycklar och nyckeltaggar på inre dörrar

Bakgrund

Det nya låssystemet är nu på plats och bostadsrättsföreningen Oliven har därmed ett av de högst säkerhetsklassade säkra låssystemen för flerbostadshus. Med nycklar som är både patenterade och kopieringsskyddade finns förutsättningarna för att hålla en lika god säkerhetsnivå om 10, 20 och 30 år som idag när systemet är helt nytt.

Det som kan sänka säkerheten är nycklar som försvinner. En nyckel som inte lämnas tillbaka vid en överlåtelse skulle kunna användas för obehörig åtkomst till så väl lägenhet som förråd och vind. Från och med nu kommer därför all nyckelöverlämning hanteras av Trygghetsprodukter på S:t Olofsgatan. De kommer föra register på hur många nycklar som finns till varje enskild lägenhet. Därmed kan den som köper en lägenhet i vår förening alltid få ett kvitto på att alla nycklar som kvitteras ut är alla nycklar som någonsin tillverkats för den lägenheten.

Det faller naturligtvis alltid på den enskilde medlemmens ansvar att hantera nycklar på ett betryggande sätt och det är inte bara vid överlåtelser det är viktigt att hålla koll på om nycklar försvunnit. En förlorad nyckel ska omedelbart anmälas till styrelsen och i de flesta fall också till polis. En nyckel som inte kan återlämnas vid en överlåtelse kommer alltid betraktas som förlorad genom oaktsamhet och den avflyttande medlemmen kommer hållas ekonomiskt ansvarig för återställande av säkerheten.

För att kunna avsluta installationen av låssystemet ber styrelsen stämman att ta ställning till hur hög säkerhetsnivå som ska läggas på de resterande dörrarna, de som går till gemensamma utrymmen, nämligen vind, källarkorridor, matkällare, källarförråd, soprum och återvinningsrum.

Ju färre utrymmen en borttappad nyckel ger tillgång till, desto säkrare är systemet.

Tre olika alternativ

Alternativ 1

Att fortsätta som vi har det idag, det vill säga att alla lägenhetsnycklar ger tillgång till alla gemensamma utrymmen.

Fördelar:

- Billigast eftersom de flesta redan har nya de nycklarna.

Nackdelar:

- Mest sårbart.
- Omöjligt att återställa säkerheten om en nyckel förkommer utan att byta ut båda fastigheternas samtliga lås och nycklar.

Uppskattad kostnad för detta förslag: 10 000 kr

Kommentar: Styrelsen avråder från att detta system behålls.

Alternativ 2

Separat förrådsnyckel till de gemensamma utrymmena. Denna nyckel delas ut till lägenheterna med uppmaning om att den bör hållas separat från lägenhetsnyckeln.

Fördelar:

- Relativt billig i anskaffning i jämförelse.
- Nyckeln ger endast tillgång till gemensamma utrymmen i föreningen och behöver inte föras utanför föreningen, vilket ger en något minskad risk för att den förkommer.

Nackdelar:

- Kostsamt att återställa säkerheten om en förrådsnyckel förkommer eftersom ett flertal cylindrar måste bytas och alla förrådsnycklar till samtliga boende i huset måste ersättas.

Uppskattad kostnad för detta förslag: 26 500 kr

Kommentar: Kostnaden för att återställa säkerheten i våra fastigheter efter en enda förlorad förrådsnyckel hamnar på ca 50 000 kr.

Alternativ 3

Dörrar till gemensamma utrymmena förses med taggläsare för samma taggar som vi redan använder till entréer och cykelkällare idag men med en annan typ av taggläsare.

Lägenhetsnycklar går endast till den egna lägenheten och till den egna postlådan.

Om en nyckel förkommer programmeras låscylindern till den drabbade lägenheten och dess postlåda om eller byts ut. Berörd tagg spärras.

Fördelar:

- Den högsta säkerhetsnivån.
- Billigast och snabbast att helt återställa säkerheten i hela föreningen om en nyckel förkommer, med en uppskattad kostnad om 5 000 kr.
- Möjlighet att styra behörighet till vind och förråd, t.ex. vid andrahandsuthyrningar.
- Systemet är utbyggbart och skulle även kunna tillämpas på garage.

Nackdelar:

- Dyrast i anskaffning eftersom varje dörr till gemensamma utrymmen förses med taggläsare.

Uppskattat pris 130 000 kr för de 15 dörrar det berör.

Oavsett vilket av alternativen ovan som antas är beslutet inte permanent. Nyckelsystemet som har införts är utformat så att det när som helst kan anpassas till en annan önskad säkerhetsnivå.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen yrkar på att stämman antar alternativ 3 enligt ovan.

Uppsala den 21 februari 2016

För styrelsen



Patrik Dohlmär