

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OLIVEN

Kallelse till föreningsstämma

onsdag den 22 mars 2017

Ofvandals Hovkonditori, Sysslomansgatan 5

18.45 – Kaffe och smörgås

19.00 – Föreningsstämman börjar

Årets stämma på Ofvandals Hovkonditori, inleds kl. 18.45 med kaffe och smörgås innan stämmoförhandlingarna som tar sin början kl. 19.00.

Föredragningslista bifogas denna kallelse.

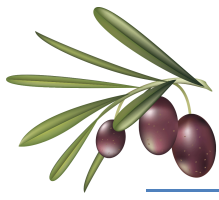
Ni som inte kan närvara har möjlighet att befullmäktiga någon att företräda er. Fyll i så fall i bifogad blankett. Är ni flera ägare till en bostadsrätt så måste ni bestämma *vem* som skall företräda er i omröstningarna. En bostadsrätt ger en röst, oavsett antal ägare.

Anmälan om deltagande på fiket görs på bifogad blankett eller på e-post till styrelsen@brfoliven.se, senast den 17 mars. Om du endast vill delta vid stämmoförhandlingarna behövs ingen föranmälan.

Uppsala den 5 mars 2017

För styrelsen

Minna Jacewicz Ekman



Föreningsstämma 2017 för brf Oliven

Tid: Onsdag 22 mars 2017, klockan 19.00
Plats: Ofvandals Hovkonditori, Syslomagatan 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 revisionsberättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkning samt 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 revisionsersättare
16. Val av valberedning
17. Beslut av omedelbar justering av punkterna 12-17
18. Övriga ärenden (Inga övriga ärenden har inkommit.)
19. Stämmans avslutande

Uppsala den 5 mars 2017

För styrelsen

Minna Jacewicz Ekman

Årsredovisning för

Brf Oliven

716401-4099

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "MJE" and "PB", and a circled "21".

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oliven, 716401-4099 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

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 arean enligt taxeringsbesked (2016) 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	
Fönsterbyte	2014	
Målning av trapphus	2015	
Anläggning av grönt tak på garagetaket	2015	
Renovering av balkongerna	2016	

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Sweax. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB (tidigare Visma Services AB).

PD
AK
MJE

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 Azets Insight AB (tidigare 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 (2016-03-15) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Minna Jacewicz-Ekman	Ordförande
Patrik Dohlmar	Vice ordförande
Sverker Härd	Ledamot
Alexandra Kämpe	Kassör
Mats Helenius	Ledamot
Emelie Perland	Suppleant
Fredrik Thomsson	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

Marie Källman

Stig Nyberg

Peter Fagerström

50
AK MKE
31)

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 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 att justera årsavgifterna med 5% fr.o.m. 170101.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB (tidigare Visma Services AB).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under 2016 har ett flertal större förbättringar av fastigheten genomförts. Samtliga balkonger har renoverats, fläktarna har bytts, flertalet lås har bytts och kodlås installerats. Medlemmarna har fått möjlighet att installera säkerhetsdörrar samt hissarna har renoverats och försetts med ny styrelektronik.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	99	98
Tillkommande medlemmar	13	4
Avgående medlemmar	-10	-3
Summa	102	99

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


	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 355	2 371	2 321	2 197
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 517	-563	-3 864	54
Soliditet, %	22	34	34	54
Kassalikviditet, %	110	276	192	272
Underhållsfond, tkr	224	194	194	140
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 998	2 723	2 776	1 923
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	487	491	478	445
Genomsnittlig skuldränta, %	2,16	2,96	3,43	4,00
Taxeringsvärde, tkr	63 501	57 222	57 222	5 722

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

MJE
AK PI

Förändringar i 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	-4 676 982	-563 352	6 618 507
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			30 135			30 135
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-593 487	563 352	-30 135
Årets resultat					-2 517 034	-2 517 034
Belopp vid årets utgång	10 187 699	1 477 105	224 172	-5 270 469	-2 517 034	4 101 473

 SA
 MJE
 AK (PI)

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-5 270 469
årets resultat	-2 517 034
Totalt	<hr/> -7 787 503
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	30 135
i ny räkning överförs	<hr/> -7 817 638
Totalt	-7 787 503

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

AK
MJE
PI


Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 355 490	2 371 225
Övriga rörelseintäkter		4 290	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 359 780	2 371 225
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 203 825	-2 198 697
Övriga externa kostnader		-134 184	-114 779
Personalkostnader	4	-40 010	-33 758
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 6,7		-224 579	-228 449
Summa rörelsekostnad		-4 602 598	-2 575 683
Rörelseresultat		-2 242 818	-204 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 436	13 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 652	-371 979
Summa finansiella poster		-274 216	-358 894
Resultat efter finansiella poster		-2 517 034	-563 352
Resultat före skatt		-2 517 034	-563 352
Årets resultat	5	-2 517 034	-563 352

AK PD
MLSE
PD

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 110 328	17 334 907
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 110 328</u>	<u>17 334 907</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 110 328</u>	<u>17 334 907</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-1 279
Övriga fordringar		178 287	47 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 108	46 147
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>231 395</u>	<u>92 833</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 676 581</u>	<u>1 910 933</u>
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>1 676 581</u>	<u>1 910 933</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 907 976</u>	<u>2 003 766</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 018 304</u>	<u>19 338 673</u>


 AX MJE
 (PI)

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 187 699	10 187 699
Upplåtelseavgift		1 477 105	1 477 105
Fond för yttre underhåll		224 172	194 037
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 888 976	11 858 841
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 270 469	-4 676 982
Årets resultat		-2 517 034	-563 352
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-7 787 503	-5 240 334
Summa eget kapital		4 101 473	6 618 507
Avsättningar			
Övriga avsättningar		148 049	238 067
<i>Summa avsättningar</i>		148 049	238 067
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 174 624	11 993 200
<i>Summa långfristiga skulder</i>		13 174 624	11 993 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		318 576	262 000
Leverantörsskulder		780 781	-100 273
Skatteskulder		3 552	1 265
Övriga skulder		4 618	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		486 631	325 907
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 594 158	488 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 018 304	19 338 673

AK MJE
P11

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-2 242 818	-204 458
Erhållna räntor	4 436	13 085
Erlagda räntor	-278 652	-371 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	224 579	228 449
	<u>-2 292 455</u>	<u>-334 903</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 292 455	-334 903
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-138 562	630
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	958 665	-1 285 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 472 352	-1 620 217
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	1 500 000	
Amortering av låneskulder	-262 000	-237 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 238 000	-237 000
Årets kassaflöde	-234 352	-1 857 217
Likvida medel vid årets början	1 910 933	3 768 149
Likvida medel vid årets slut	1 676 581	1 910 932

AK mje PD

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror	77 677	77 856
Garage och p-platser	83 575	83 547
Årsavgifter	2 193 519	2 209 233
Kravavgift	720	600
Öresutjämning	-1	10
Summa	2 355 490	2 371 246

AK MSJC PD

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	135 620	129 528
Sotning	12 300	-
Hissbesiktning	2 250	3 281
Övriga fastighetskostnader	28 411	23 983
Reparationer	240 024	137 044
Reparation hissar	124 707	28 262
Reparation byggnad	2 495 050	770 371
Hissavtal	14 570	13 110
Serviceavtal	6 308	5 353
El	68 864	62 547
Fjärrvärme	665 174	635 141
Vatten	91 822	86 105
Sophämtning	67 806	58 391
Fastighetsförsäkring	72 681	73 319
Bredband	7 564	5 664
Kabel-Tv	79 584	77 800
Fastighetskatt	91 090	88 798
Summa	4 203 825	2 198 697

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	29 893	26 150
Totala löner och ersättningar	29 893	26 150
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 117	7 608
Utbildning	1 000	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	40 010	33 758

Not 5 Årets resultat

Minusresultatet under året beror till största del på renoveringar av samtliga balkonger som skett under 2016. Överskriden budget gällande hissreparation 2016 beror på att styrelektroniken bytts ut.

PD
AK
MJE

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-3 890 452	-3 665 877
- Årets avskrivning enligt plan	-224 579	-224 574
	<u>-4 115 031</u>	<u>-3 890 451</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	17 110 328	17 334 908

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
<i>Luthagen 67:8</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	35 757 000	35 941 000
Taxeringsvärde mark:	27 744 000	21 281 000
	<u>63 501 000</u>	<u>57 222 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	62 000 000	55 800 000
Lokaler:	1 501 000	1 422 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
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	-391 180	-387 305
- Årets avskrivning enligt plan	-	-3 875
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-391 180</u>	<u>-391 180</u>
Utgående redovisat värde	-	-

AK
MJE
AK PI

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Handelsbanken	-	2016-10-30	-	-	763 100
Swedbank 2755912611	3,09	2017-09-25	80 000	3 280 000	3 360 000
Swedbank 2755912637	1,92	2021-10-25	82 000	3 362 000	3 444 000
Swedbank 2757187154	1,60	2019-06-19	-	763 100	763 100
Swedbank 2855500365	1,60	2019-06-19	50 000	1 912 500	1 962 500
Swedbank 2855500399	1,89	2020-06-17	50 000	1 912 500	1 962 500
Swedbank 2858394121	1,27	2021-10-25	56 576	2 263 100	-
Totalt			318 576	13 493 200	12 255 200

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	13 558 700	12 532 700
Summa ställda säkerheter	13 558 700	12 532 700

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Hyresgästen Suecia Antiqua har sagt upp sitt avtal som upphör den 30 April 2017.
En äldre fordran om 125 000 kronor på entreprenören av fönsterinstallationen 2014 samt en äldre fordran på en medlem är under hantering.

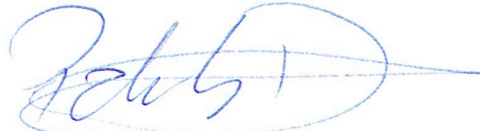
MJE PD
AK

Underskrifter

Uppsala 2017-03-02



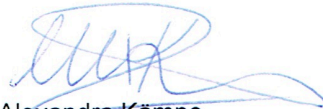
Minna Jacewicz-Ekman
Ordförande



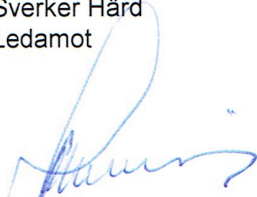
Patrik Dohlmar
Vice ordförande



Sverker Härd
Ledamot

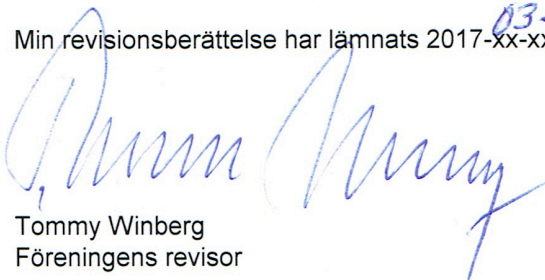


Alexandra Kämpe
Ledamot



Mats Helenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-xx-xx ⁰³⁻⁰⁴



Tommy Winberg
Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar	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 bostadsrättsinnehavare 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 reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga 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.
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 2016, räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. 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 revisionssed 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 redovisningssed 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 4 mars 2017

Tommy Winberg
Förtroendevald revisor

Fullmakt

**Ja tack,
jag/vi vill vara med och fika innan
föreningsstämman!**

Vi kommer _____ personer.

Namn: _____

Eventuell matallergi kan anges här: _____

Lämna anmälan i föreningens brevlåda i entrén
senast fredag 17 mars.

Anmälan kan också skickas som e-post till
styrelsen@oliven.se

Anmälan behövs inte om ni endast vill vara med
på stämmoförhandlingarna.

Fullmakt föratt vid brf
Olivens föreningsstämma den 22 mars 2017 utöva mig
tillkommande rösträtt.

Uppsala den2017

.....

Fullmaktsgivare – underskrift

.....

Namnförtydligande

.....

Lägenhetsnummer

*Ur stadgorna § 20, om röstning, ombud och biträde:
Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.
Fullmakten gäller högst ett år från datum för
utfärdandet. Ett ombud får företräda endast en
medlem.*