

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vokalen

Organisationsnummer 726000-1859

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vokalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Vokalen registrerades 1961-05-08. Per 2015-12-31 hade föreningen 50 medlemmar. Under 2015 har 1 överlåtelse skett.

består av 42 lägenheter i två byggnader belägna på Ekhagsringen 140-152. Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

- 4 st tvårumslägenheter á ca 58-59 m²
- 35 st 3-rumslägenheter á ca 66-68 m²
- 1 st 4-rumslägenhet á ca 92 m²
- 2 st 5-rumslägenheter á ca 100 m²

Total bostadsyta är ca 2 870 m² och total lokalyta är 92 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, ansvarighet samt bostadsrättsförsäkring.

Styrelsen har under året bestått av:

- | | |
|-----------------------|------------|
| • Nicholas Palm | Ordförande |
| • Maria Sagner | Ledamot |
| • Charlotte Nordqvist | Ledamot |
| • Jonas Stolphammar | Ledamot |
| • Sture Wijk | Ledamot |
| • Kenneth Illert | Suppleant |
| • Joel Allander | Suppleant |

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-15.

I januari byttes all belysning vid entréerna ut och ersattes med LED-belysning.

I juni asfalterade vi och linjerade om vår parkeringsplats. Styrelsen valde även att numrera om alla parkeringsplatser i nummerordning, inkl. besöksparkeringarna.

I slutet av juni bytte vi ut den gamla gungställningen mot en ny samt plockade bort de lekredskap som var utslitna. Lekplatsens yta minskades och fylldes på med ny sand.

Under december byttes samtliga elstolpar vid parkeringen ut.

Under året har vi haft två välbesökta arbetsdagar på området, den 9 maj och 12 september. Då gjorde vi fint i rabatterna, klippte buskar och träd samt städade gård och gångar. I år planterade vi också en hel del växter.

Snöröjning och grönområden sköts genom entreprenad.

I övrigt har det löpande underhåll utförts som krävs för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Vid årsskiftet gjorde styrelsen en justering av hyran, avgiften för badrumsrenovering togs bort då tiden för avbetalningen löpt ut. Eftersom föreningen behöver behålla samma avgiftsnivå justerades beloppet in i hyran efter lägenheternas andelstal. Alla medlemmar informerades i samband med detta.

Tre lån har skrivits om under året och därmed minskat räntekostnaderna. Se låneförteckning not 7.

Föreningens ekonomiska förvaltning har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
<i>Nettoomsättning</i>	1 982 563	1 972 205	1 963 426	1 972 649
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	-108 362	57 063	109 365	120 014
<i>Soliditet</i>	15,7%	16,9%	16,3%	12,7%
<i>Årsavgift bostäder per m²</i>	664 kr	664 kr	665 kr	669 kr
<i>Lån per m²</i>	2 151 kr	2 178 kr	2 203 kr	2 581 kr
<i>Genomsnittlig skuldränta</i>	4,3%	5,4%	6,1%	5,0%
<i>Driftskostnad per m²</i>	238 kr	236 kr	210 kr	222 kr
<i>Kassalikviditet</i>	246%	241%	176%	266%

Nyckeltalsdefinitioner framgår under noter med tilläggsupplysningar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	567 838
Årets resultat	-108 362
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	246 000
	<hr/>
	705 476

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	90 000
Balanseras i ny räkning	615 476
	<hr/>
	705 476

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2015-01-01-- 2015-12-31	2014-01-01-- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 982 563	1 972 205
Övriga intäkter		0	3 026
Summa rörelseintäkter		1 982 563	1 975 231
Rörelsekostnader			
	2	-1 183 699	-940 325
Administrationskostnader	3	-79 322	-77 870
Löner och ersättningar	4	-92 482	-90 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-466 572	-466 572
Summa rörelsekostnader		-1 822 075	-1 575 256
Rörelseresultat		160 488	399 975
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 497	8 594
Räntekostnader		-274 347	-351 508
Summa finansiella poster		-268 850	-342 914
Resultat efter finansiella poster		-108 362	57 062
ÅRETS RESULTAT		-108 362	57 062

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>6 326 647</u>	<u>6 793 219</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		6 326 647	6 793 219
Summa anläggningstillgångar		6 326 647	6 793 219
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 016	18 373
Förutbetalda kostnader		<u>70 491</u>	<u>71 767</u>
Summa kortfristiga fordringar		72 507	90 140
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 231 314</u>	<u>1 786 296</u>
Summa kassa och bank		2 231 314	1 786 296
Summa omsättningstillgångar		2 303 821	1 876 436
SUMMA TILLGÅNGAR		8 630 468	8 669 655

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		158 300	158 300
Fond för yttre underhåll		495 177	691 177
Summa bundet eget kapital		653 477	849 477
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		813 838	560 775
Årets resultat		-108 362	57 062
Summa fritt eget kapital		705 476	617 837
Summa eget kapital		1 358 953	1 467 313
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 333 590	6 423 152
Summa långfristiga skulder		6 333 590	6 423 152
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	39 000	29 536
Leverantörsskulder		205 715	44 416
Skatteskulder		3 331	3 313
Övriga kortfristiga skulder	8	419 017	409 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		270 863	292 001
Summa kortfristiga skulder		937 925	779 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 630 468	8 669 655
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastigheten Vokalen 2		9 300 000	9 300 000
Summa ställda säkerheter		9 300 000	9 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Avskrivning byggnader görs enligt en rak avskrivningsplan på 60 år
Avskrivning standardförbättringar görs enligt raka avskrivningsplaner på 22 - 39 år

Kortfristiga fordringar

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
Resultat efter finansiella poster	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta.
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta.
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel.
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 480 008	1 480 008
	Hysesintäkter lokaler	1 260	1 562
	Hysesintäkter garage, p-plater	76 831	66 171
	Förbrukningsavgifter	163 464	163 464
	Balkongavgifter	261 000	261 000
	Summa avgifter och hyror	1 982 563	1 972 205
Not 2	Fastighetskostnader	2015	2014
	<u>Driftkostnader</u>		
	El	63 008	98 276
	Värme	325 524	294 350
	Vatten	54 845	53 304
	Renhållning	39 726	37 440
	Försäkring	45 635	34 727
	Kabel-TV/Bredband	15 742	13 777
	Förbrukningsmaterial	6 344	7 442
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 647	96 885
	Tomträttsavgäld	52 762	52 800
	Övriga fastighetskostnader	9 645	10 286
	Summa driftskostnader	705 878	699 286
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Kostnader för underhåll		
	Löpande underhåll	115 363	126 116
	Långsiktigt underhåll	246 394	0
	Summa reparationer och underhåll	361 757	126 116
	<u>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</u>		
	Kommunal fastighetsavgift	54 712	53 571
	Avsättning till inre reparationsfond	61 352	61 352
	Summa fastighetskostnader	1 183 699	940 325
Not 3	Administrationskostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	40 608	39 756
	Revision	7 250	7 000
	Övriga förvaltningskostnader	31 464	31 114
	Summa administrationskostnader	79 322	77 870
Not 4	Löner och ersättningar	2015	2014
	Löner fastighetsskötsel	23 798	21 372
	Lön städning	20 907	21 764
	Styrelsearvoden	24 700	24 700
	Sociala avgifter inkl löneskatt	21 486	21 071
	Avgifter till Fora	1 591	1 581
	Summa löner och ersättningar	92 482	90 488

Upplysningar till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark		2015-12-31	2014-12-31
	Anskaffningsvärden			
		Byggnader	1 879 850	1 879 850
		Ombyggnader	9 440 000	9 440 000
		Mark	128 350	128 350
		Summa anskaffningsvärden	11 448 200	11 448 200
	Avskrivningar			
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 654 981	-4 188 409
		Årets avskrivning	-466 572	-466 572
		Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 121 553	-4 654 981
		Planenligt restvärde vid årets slut	6 326 647	6 793 219
	Taxeringsvärden			
		Byggnader	16 896 000	16 896 000
		Mark	6 110 000	6 110 000
		Summa taxeringsvärden	23 006 000	23 006 000
Not 6	Eget kapital		2015-12-31	2014-12-31
	Bundet eget kapital			
		Insatskapital	158 300	158 300
		Ingående saldo fond yttre underhåll	691 177	691 177
		Avsättning till fond yttre underhåll	50 000	0
		lanspråktagande fond yttre underhåll	-246 000	0
		Utgående saldo fond yttre underhåll	495 177	691 177
		Summa bundet eget kapital	653 477	849 477
	Fritt eget kapital			
		Ingående balanserat resultat	560 775	451 410
		Föregående års resultat	57 063	109 365
		Fört till fonden för yttre underhåll	-50 000	0
		Fört från fonden för yttre underhåll	246 000	0
		Utgående balanserat resultat	813 838	560 775
		Årets resultat	-108 362	57 063
		Summa fritt eget kapital	705 476	617 838
		Summa eget kapital	1 358 953	1 467 314
Not 7	Skulder till kreditinstitut		2015-12-31	2014-12-31
	räntesats	bundet t.o.m.		
	Stadshypotek	1,86%	900 000	910 000
	Stadshypotek	1,30%	478 840	542 688
	Nordea(inkl SWAP)	6,83% 2016-07-01	2 500 000	2 500 000
	Nordea	1,29%	2 493 750	2 500 000
	Summa lån		6 372 590	6 452 688
	Kortfristig del av lån		39 000	29 536
	Förfaller inom 2 - 5 år		156 000	118 144
	Förfaller efter 5 år		6 177 590	6 305 008

Not 8	Övriga kortfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	<u>Fond inre reparationer</u>		
	Ingående behållning	407 778	358 630
	Årets uttag	-52 325	-12 204
	Årets avsättning	61 352	61 352
	Utgående behållning	<u>416 805</u>	<u>407 778</u>
	<u>Källskatt och sociala avgifter</u>		
	Källskatt	1 081	1 048
	Sociala avgifter	1 131	1 098
	Summa källskatt och sociala avgifter	<u>2 212</u>	<u>2 146</u>
	Summa kortfristiga skulder	419 017	409 924

Underskrifter

Jönköping 2016-04-18



Nicholas Palm



Charlotte Nordqvist



Maria Sagner



Jonas Stolphammar



Sture Wijk

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 2016-04-19



Jonas T Bernerson

Auktoriserad revisor



DEXTRA REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vokalen
Org.nr. 726000-1859

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Vokalen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta
en årsredovisning som ger en rättvisande bild
enligt årsredovisningslagen och för den interna
kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för
att upprätta en årsredovisning som inte innehåller
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen
på grundval av min revision. Granskningen har
utförts enligt god revisionsred. För den
auktoriserade revisorn innebär detta att han eller
hon utfört revisionen enligt International
Standards on Auditing och god revisionsred i
Sverige. Dessa standarder kräver att den
auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt
planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig
säkerhet att årsredovisningen inte innehåller
väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att genom olika åtgärder
inhämta revisionsbevis om belopp och annan
information i årsredovisningen. Revisorn väljer
vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom
att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i
årsredovisningen, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel. Vid denna
riskbedömning beaktar revisorn de delar av den
interna kontrollen som är relevanta för hur
föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en
rättvisande bild i syfte att utforma
granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med
hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att
göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens
interna kontroll. En revision innefattar också en
utvärdering av ändamålsenligheten i de
redovisningsprinciper som har använts och av
rimligheten i styrelsens uppskattningar i
redovisningen, liksom en utvärdering av den
övergripande presentationen i årsredovisningen.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga
avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning
per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för
året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är
förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en
revision om förslaget till dispositioner beträffande
föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för
Bostadsrättsföreningen Vokalen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust,
och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust
och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har
utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot
föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot
på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen,
årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt
förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens
ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 19 april 2016


Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor