

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vokalen
726000-1859

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vokalen, 726000-1859 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vokalen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1961-05-08.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vokalen 2 i Jönköping som uppfördes 1962. Fastigheten består av 42 lägenheter.

Adresser: Ekhagsringen 140-152

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
4	2	å 58-59
35	3	å 66-68
1	4	å 92
2	5	å 100

42

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

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar.

Överlåtelse

42 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 6 maj 2019

Joel Ahlander	Ordförande
Maria Berg	Ledamot
Kenneth Illert	Ledamot
Sven Olof Muhr	Ledamot
Maria Sagner	Ledamot
Bengt Dure	Suppleant
Hans-Erik Lind	Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant:

Valberedning

Christoffer Wall	Sammanställande
Gunnel Schön	
Britt-Inger Lindberg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På innergården har en ny paviljong byggts främst genom ett gemensamt arbete från flertalet engagerade medlemmar.

Ett avtal om gruppanslutning av fiber samt IP-telefon för föreningen har upprättats med Telenor.

Vilket innebär att varje lägenhet har tillgång till ett fiberabonnemang med hastighet 250/250mBit.

Avtalet har inte inneburit någon höjning av månadsavgiften utan ryms i budgeten för 2020.

2st trädgårdsdagar har anordnats (11/5 och 28/9) då föreningens medlemmar har hjälpts åt att vårda föreningens gemensamma utrymmen samt fikat och grillat korv tillsammans.

De gamla soprummen som inte längre används har gjorts om till förråd.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 217 023 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 2 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. }

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 002 251	1 991 225	1 991 963	1 987 167
Resultat efter finansiella poster	217 023	109 307	-248 584	-468 992
Soliditet, %	8,1	6,3	5,0	12,0
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	663	664	664	664
Lån, kr/m ²	3 444	3 505	3 604	2 001
Genomsnittlig skuldränta, %	1,83	1,62	1,02	2,50
Driftskostnad, kr/m ²	262	274	243	267
Kassalikviditet, %	125	76	59	211

Årsredovisning upprättad enligt K3, inga jämförelsetal har räknats om. Första året för K3 var 2018

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	158 300	365 177	117 900	109 307	750 684
Överföring till bal. resultat			109 307	-109 307	
Underhållsfond, avsättning		91 000	-91 000		
Årets resultat				217 023	217 023
Vid årets slut	158 300	456 177	136 207	217 023	967 707

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	136 207
årets resultat	217 023
Totalt	353 230
Avsättning till fond för yttre underhåll	94 600
Balanseras i ny räkning	258 630
Summa	353 230

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	2 002 251	1 991 225
Övriga rörelseintäkter		6 041	16 439
		<u>2 008 292</u>	<u>2 007 664</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-969 554	-1 113 648
Administrationskostnader	5	-83 480	-79 328
Personalkostnader		-122 770	-108 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-429 030	-429 030
Rörelseresultat		<u>403 458</u>	<u>277 031</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-186 435</u>	<u>-167 724</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>217 023</u>	<u>109 307</u>
Årets resultat		<u>217 023</u>	<u>109 307</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 752 671	11 181 701
		<u>10 752 671</u>	<u>11 181 701</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 752 671</u>	<u>11 181 701</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 460	2 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 090	69 057
		<u>123 550</u>	<u>71 330</u>
Kassa och bank		1 066 824	654 472
Summa omsättningstillgångar		<u>1 190 374</u>	<u>725 802</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 943 045</u>	<u>11 907 503</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		158 300	158 300
Fond för yttre underhåll		456 177	365 177
		<u>614 477</u>	<u>523 477</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		136 207	117 900
Årets resultat		217 023	109 307
		<u>353 230</u>	<u>227 207</u>
Summa eget kapital		<u>967 707</u>	<u>750 684</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 019 250	10 201 250
		<u>10 019 250</u>	<u>10 201 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	182 000	182 000
Checkräkningskredit		357 184	414 346
Leverantörsskulder		156 520	132 865
Skatteskulder		2 179	2 966
Övriga kortfristiga skulder		2 174	4 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 031	218 653
		<u>956 088</u>	<u>955 569</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 943 045</u>	<u>11 907 503</u> h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Verksamhetsår 2018 är första året för att tillämpa K3 regelverket

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	143 år
-Värme, sanitet och badrum (VS) 2002	25 år
-Stammar 2008	30 år
-Ventilation , (Värmepump) 2000	30 år
-Fönster 1994	35 år
-Balkonger 2018	50 år
-Fasad 1988	50 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. 1

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
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, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. År kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 902 912	1 904 304
Hyresintäkter lokaler	3 825	1 260
Hyresintäkter garage, parkeringsplatser	95 514	85 661
Summa	2 002 251	1 991 225

Not 4 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	58 635	66 287
Värme	318 618	329 961
Vatten	91 736	87 045
Renhållning	47 882	54 588
Försäkring	37 014	38 505
Kabel-TV	16 569	20 011
Förbrukningsmaterial	19 195	42 931
Fastighetsskötsel entreprenad	115 193	112 483
Tomträttsavgäld	55 540	54 308
Övriga fastighetskostnader	15 985	6 639
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>776 367</i>	<i>812 758</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	132 434	116 816
Långsiktigt underhåll		94 600
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	60 753	58 794
Avsättning till inre reparationsfond	-	30 680
Summa	969 554	1 113 648

Not 5 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	45 830	44 100
Revision	9 125	11 125
Övriga förvaltningskostnader	28 525	24 103
Summa	83 480	79 328

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	17 537 078	11 319 850
-Omklassificeringar		6 217 228
Vid årets slut	17 537 078	17 537 078
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 483 727	-6 054 697
-Årets avskrivning	-429 030	-429 030
Vid årets slut	-6 912 757	-6 483 727
Redovisat värde vid årets slut	10 624 321	11 053 351

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	128 350	128 350
Redovisat värde vid årets slut	128 350	128 350
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	23 305 000	18 910 000
Mark	12 987 000	6 954 000
Summa taxeringsvärden	36 292 000	25 864 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		6 217 228
Omklassificeringar	-	-6 217 228
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Långfristiga skulder

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>
Stadshypotek	1,86%	2020-09-30	864 000	873 000
Stadshypotek	1,54%	2021-06-01	2 031 750	2 052 750
Stadshypotek	1,65%	2022-04-30	2 375 000	2 425 000
Stadshypotek	1,69%	2022-09-30	2 688 000	2 744 000
Stadshypotek	1,55%	2023-06-30	2 242 500	2 288 500
			10 201 250	10 383 250

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

9 291 250 9 473 250

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

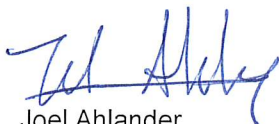
Övriga noter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som</i> Pantbrev i fastigheten Vokalen 2	10 721 000	10 721 000
Summa ställda säkerheter	10 721 000	10 721 000

Underskrifter

Jönköping 2020-03-18



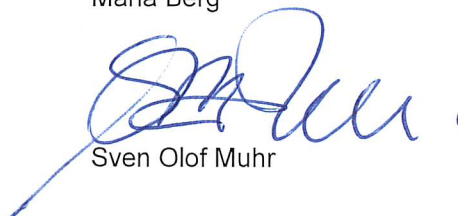
Joel Ahlander



Maria Berg



Kenneth Illert

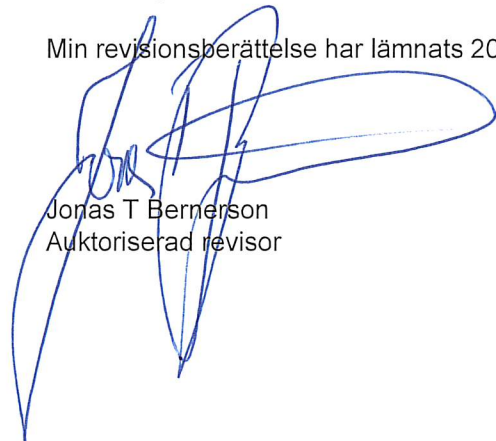


Sven Olof Muhr



Maria Sagner

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-20



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vokalen för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vokalen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 20 mars 2020



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor