

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vokalen

Organisationsnummer 726000-1859

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vokalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Vokalen registrerades 1961-05-08. Per 2014-12-31 hade föreningen 49 medlemmar. Under 2014 har 5 överlåtelser skett.

Föreningen äger fastigheten Vokalen 2 i Jönköping som uppfördes 1962. Fastigheten 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:

- | | |
|-----------------------|------------|
| • Christer Samuelsson | Ordförande |
| • Maria Sagner | Ledamot |
| • Charlotte Nordqvist | Ledamot |
| • Jonas Stolphammar | Ledamot |
| • Sture Wijk | Ledamot |
| • Irene Fransson | Suppleant |
| • Nicholas Palm | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-23.

Under verksamhetsåret har vi haft en allmän städdag på vårt område.
Trappstädning och fönsterputs sköter anställd personal. Skötsel av grönytor och gård köps via inhyrd entreprenör.
I övrigt har det löpande underhåll utförts som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Räntekostnaderna har minskat pga omsatta lån till lägre ränta och slutamortering av befintligt lån. Årsavgifterna för 2014 har varit oförändrade. Styrelsen beslutade under året att per den 1/7 2014 höja parkeringsplatsavgift och garageplats med 50 kr/månad.

Under verksamhetsåret 2014 har styrelsen tecknat avtal med:

- Jönköpings kommun Arrende parkeringsplats
- Maskinringen Högländet Skötsel av grönområde och innergård

Strategiska beslut av styrelsen under 2014 som inte är planlagda:

Projekt	Tid
Asfaltering av parkeringsyta	Vår 2015
Optimering av inomhusklimat, radiatorer, termostat	Höst 2015
Gungställning	Vår 2015
Övernattningsrum	2015-2016
Uppfräschning av balkonger	2015-2016
Översyn värmepump	2015-2016

Föreningens ekonomiska förvaltning har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
<i>Nettoomsättning</i>	1 972 205	1 963 426	1 972 649	1 971 183
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	57 063	109 365	120 014	50 113
<i>Soliditet</i>	16,9%	16,3%	12,7%	10,5%
<i>Årsavgift bostäder per m²</i>	664 kr	665 kr	669 kr	669 kr
<i>Lån per m²</i>	2 178 kr	2 203 kr	2 581 kr	2 803 kr
<i>Genomsnittlig skuldränta</i>	5,4%	6,1%	5,0%	6,2%
<i>Driftskostnad per m²</i>	236 kr	210 kr	222 kr	240 kr
<i>Kassalikviditet</i>	241%	176%	266%	289%

Nyckeltalsdefinitioner framgår under noter med tilläggsupplysningar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	560 775
Årets resultat	57 063
	<hr/>
	617 838

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	567 838
	<hr/>
	617 838

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2014-01-01-- 2014-12-31	2013-01-01-- 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m m			
Nettoomsättning	1	1 972 205	1 963 426
Övriga intäkter		3 026	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m m		1 975 231	1 963 426
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-940 325	-855 448
Administrationskostnader	3	-77 870	-87 085
Löner och ersättningar	4	-90 488	-104 286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-466 572	-379 655
Summa rörelsekostnader		-1 575 255	-1 426 474
Rörelseresultat		399 976	536 952
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 594	7 609
Räntekostnader		-351 508	-435 196
Summa finansiella poster		-342 914	-427 587
Resultat efter finansiella poster		57 063	109 365
ÅRETS RESULTAT		57 063	109 365

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>6 793 219</u>	<u>7 259 791</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		6 793 219	7 259 791
Summa anläggningstillgångar		6 793 219	7 259 791
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 374	31 637
Förutbetalda kostnader		<u>71 767</u>	<u>12 789</u>
Summa kortfristiga fordringar		90 141	44 426
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 786 296</u>	<u>1 356 830</u>
Summa kassa och bank		1 786 296	1 356 830
Summa omsättningstillgångar		1 876 437	1 401 256
SUMMA TILLGÅNGAR		8 669 656	8 661 047

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		158 300	158 300
Fond för yttre underhåll		691 177	691 177
Summa bundet eget kapital		849 477	849 477
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		560 775	451 410
Årets resultat		57 063	109 365
Summa fritt eget kapital		617 838	560 775
Summa eget kapital		1 467 314	1 410 252
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 423 152	6 452 688
Summa långfristiga skulder		6 423 152	6 452 688
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	29 536	73 848
Leverantörsskulder		44 416	55 883
Skatteskulder		3 313	0
Övriga kortfristiga skulder	8	409 924	360 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 001	307 643
Summa kortfristiga skulder		779 190	798 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 669 656	8 661 047
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.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Föreningen har nu en rak avskrivningsplan och fonden för yttre underhåll redovisas som eget kapital istället för avsättning.

Avskrivningar

Avskrivning byggnader görs enligt en rak avskrivningsplan på 60 år

Avskrivning standardförbättringar görs enligt raka avskrivningsplaner på 22 - 39 år

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

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	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 480 008	1 480 008
	Hysesintäkter lokaler	1 562	1 260
	Hysesintäkter garage, p-plater	66 171	57 693
	Förbrukningsavgifter	163 464	163 465
	Balkongavgifter	261 000	261 000
	Summa avgifter och hyror	1 972 205	1 963 426
Not 2	Fastighetskostnader	2014	2013
	<i>Driftkostnader</i>		
	Ei	98 276	99 799
	Värme	294 350	378 122
	Vatten	53 304	38 692
	Renhållning	37 440	36 826
	Försäkring	34 727	27 647
	Kabel-TV	13 777	14 384
	Förbrukningsmaterial	7 442	5 041
	Fastighetsskötsel entreprenad	96 885	15 418
	Tomträttsavgäld	52 800	0
	Övriga fastighetskostnader	10 286	5 227
	<i>Summa driftskostnader</i>	699 286	621 156
	<i>Reparationer och underhåll</i>		
	Kostnader för underhåll		
	Löpande underhåll	126 116	34 670
	Avsättning till fond yttre underhåll (2013)	0	85 330
	<i>Summa reparationer och underhåll</i>	126 116	120 000
	<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>		
	Kommunal fastighetsavgift	53 571	52 940
	Avsättning till inre reparationsfond	61 352	61 352
	Summa fastighetskostnader	940 325	855 448
Not 3	Administrationskostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	39 756	39 156
	Revision	7 000	6 875
	Övriga förvaltningskostnader	31 114	41 054
	Summa administrationskostnader	77 870	87 085
Not 4	Löner och ersättningar	2014	2013
	Löner fastighetsskötsel	21 372	39 005
	Lön städning	21 764	18 146
	Styrelsearvoden	24 700	24 580
	Sociala avgifter inkl löneskatt	21 071	20 747
	Avgifter till Fora	1 581	1 808
	Summa löner och ersättningar	90 488	104 286

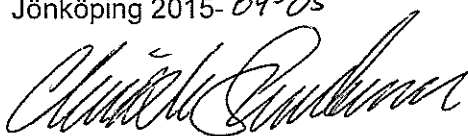
Upplysningar till balansräkningen

Not 5			2014-12-31	2013-12-31
	Byggnader och mark			
	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		-4 188 409	-3 808 754
	Årets avskrivning		-466 572	-379 655
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-4 654 981	-4 188 409
	Planenligt restvärde vid årets slut		6 793 219	7 259 791
	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		2014-12-31	2013-12-31
	Bundet eget kapital			
	Insatskapital		158 300	158 300
	Fond för yttre underhåll		691 177	691 177
	Summa bundet eget kapital		849 477	849 477
	Fritt eget kapital			
	Ingående balanserat resultat		451 410	331 396
	Föregående års resultat		109 365	120 014
	Utgående balanserat resultat		560 775	451 410
	Årets resultat		57 063	109 365
	Summa fritt eget kapital		617 838	560 775
	Summa eget kapital		1 467 314	1 410 252
Not 7	Skulder till kreditinstitut		2014-12-31	2013-12-31
	räntesats	bundet t.o.m.		
	Stadshypotek	4,04% 2015-09-30	910 000	920 000
	Stadshypotek	3,60% 2015-09-30	542 688	606 536
	Nordea(inkl SWAP)	7,59% 2016-07-01	2 500 000	2 500 000
	Nordea	2,00% 2015-09-30	2 500 000	2 500 000
	Summa lån		6 452 688	6 526 536
	Kortfristig del av lån		29 536	73 848
	Förfaller inom 2 - 5 år		118 144	118 144
	Förfaller efter 5 år		6 305 008	6 334 544

Not 8	Övriga kortfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	<i>Fond inre reparationer</i>		
	Ingående behållning	358 630	343 025
	Årets uttag	-12 204	-45 747
	Årets avsättning	61 352	61 352
	<i>Utgående behållning</i>	407 778	358 630
	<i>Källskatt och sociala avgifter</i>		
	Källskatt	1 048	1 024
	Sociala avgifter	1 098	1 079
	<i>Summa källskatt och sociala avgifter</i>	2 146	2 103
	Summa kortfristiga skulder	409 924	360 733

Underskrifter

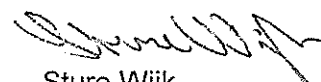
Jönköping 2015-04-05


Christer Samuelsson


Charlotte Nordqvist


Maria Sagner


Jonas Stolphammar


Sture Wijk

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 2015-04-02


Jonas 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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

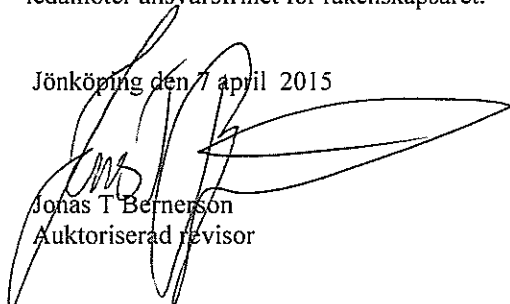
Revisorns ansvar

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 ersättningsskyldig 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 7 april 2015


Jonas T. Bernersson
Auktoriserad revisor