

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	13

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Corax registrerades 1991-01-02. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av hörnfastigheten Korpen 49 som har 2 huvudtrapphus på adresserna:

- Södra Förstadsgatan 62, 211 43 Malmö
- Friisgatan 4, 211 46 Malmö

Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har senast registrerats hos bolagsverket den 14 november 2002.

Arkitekten Axel Stenberg (1866-1947), även känd som upphovsman till Davidshalls torg och Victoriateatern, har ritat huset som uppfördes år 1903 och totalrenoverades i mitten av 90-talet. Fastigheten ligger i princip granne med Triangelns köpcentrum och nedgången till Citytunneln, ett område med goda kommunikationer och närhet till service.

Byggnaden, som är ansluten till fjärrvärmenätet, består av 6 lokaler och 16 lägenheter. Samtliga är bostadsrätter. Fördelning enligt nedan:

6 st lokaler med LOA 465 kvm.

Antal lgh	Antal rum	Yta
8 st	3 rok	871kvm
4 st	4 rok	448 kvm
4 st	5 rok	681 kvm

Total BOA 2000 kvm. Fastighetens totala boarea och lokalarea är 2465 kvm till denna yta tillkommer gemensam yta på 683 kvm som innehåller källare, tvättstuga, cykelkällare samt 3 st köks och hisstrapphus. Uppvärmning gemensam yta 683 kvm (0,217).

Det finns gemensam tvättstuga med moderna maskiner och gemensam terrass på gården med markis, möbler och grillmöjlighet.

Fastigheten är betryggande försäkrad hos Länsförsäkringar mot brand, vattenskador, ansvar, värmeledningsskada samt ohyra. Föreningen har som del av denna försäkring även tecknat bostadsrättstillägg. Detta innebär att medlemmarna i vår förening inte behöver teckna eget bostadsrättstillägg utan endast hemförsäkring. Observera dock att bostadsrättsförsäkringen för lokalerna omfattar inte fast inredning som kan härledas till verksamheten. Denna inredning ska försäkras via lokal innehavarens företagsförsäkring.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2015. På stämman deltog 13 medlemmar varav röstberättigade var 11. 1 av 6 lokaler var representerade. 11 av 16 lägenheter var representerade. Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Per Hallberg	Ordförande	vald tom 2017
Evalotta Elnertz	Sekreterare	vald tom 2017
Per Hellström	Ledamot	vald tom 2017
Ulf Öjning	Ledamot	i tur att avgå
Denny Olsson	Ledamot	i tur att avgå
Hjalmar Bardh Olsson	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.

Internrevisor har under året varit Lars Olsson med suppleant Luciana Sendelius.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Valberedningen har varit Ylva Ronander och Staffan Sendelius.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Anticimex	TPF (Trygghetspaket Flerfamiljshus)
VA Syd	Sophantering
IL Recycling	Pappersåtervinning
Brandservice Syd	Brandservice
Hisselektra	Hisservice
Dekra	Hissbesiktning
Klottrets Fiende nr 1	Klotterborttagning
Clock Rent	Städning trapphus/tvättstuga
Malmö stad	Trottoarstädning/Vatten

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsens har under året i huvudsak varit engagerad i följande:

- En total fasadrenovering av fasaderna mot Södra Förstadsgatan och Friisgatan har under våren färdigställts av entreprenören Morneon.
- På gatuplan har alla dörrar och fönstersnickerier fräschats upp och antingen målats eller oljats.
- Bevakning, omläggning och amortering av föreningens lån.
- Underhåll passagesystemet
- Oljning av fönster på vån 2- 4.
- Månadsvis uppföljning och analys av verklig förbrukning av värme, vatten, och el.
- Budgetgenomgång i november
- Försäkringsärenden
- Upphandling kontrakt med ny städfirma
- Härutöver diverse ärenden relaterade till skötsel/underhåll av hissar, tvättstuga, porttelefon & låssystem, klotterborttagning, brandskydd och sophantering.
- Del av badrumsstam har förnyats mellan vån 3 o 4, Södra Förstadsgatan

För framåtblick och bedömning av framtida avgifter kan beaktas:

- Föreningens driftkostnad (sopor, städning, försäkring, värme mm) är utsatt för leverantörers årliga uppräknings på storleksordningen 2- 4%. Styrelsen har bedömt att det förbättrade ränteläget denna gång kan kompensera, således ingen avgiftshöjning för 2016.
- I början av 2010 framtogs en 20-års underhållsplan för fastigheten. I enlighet med denna görs 350 ksek årlig avsättning till fond för yttre underhåll.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan som upprättades 2010, med uppdatering 2015.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2015 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast Utfört	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mark	2008	13		11						13	
Fasad	2014								13		
Balkonger etc.	2014		30								99
Fönster	2010	27	147	80		309	83		30	80	268
Yttertak	1995										
Trapphus	1995					172					96
Hissar	1995										700
Lägenheter	2010										6
Gemensamh.	1995	115	36			10					8
Installationer	1995		448	30		314			29	33	78
Total											
Kostnad		155	661	121	0	805	83	0	72	126	1 255

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

Fasadrenovering färdigställande	259 652
Byte av tvättmaskin	32 250

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34 st.

Förening använder sedan 2014 som redovisningsprincip det nya regelverket K2. Det innebär bl.a. att avskrivningar sker på fastigheten i sin helhet och är linjär över tiden. Ersättningar av maskiner, inventarier mm underhåll av fastigheten aktiveras ej längre utan kostnadsförs direkt i resultaträkningen när den uppstår. Ultimo 2015 återstår c:a 82 års avskrivning på fastigheten.

Årets resultat, 135 540 kronor, beror på att föreningen under året bl.a. påverkats av den allmänna räntenedgången samt att större underhåll kraftigt minskat under 2015.

Fasadrenoveringen som genomförts under 2014/15 kan nu summeras och den har belastat resultatet för de 2 åren med knappt 2,4 M.Sek. Under 2014 upptogs nya lån på 1,7 M.Sek och avgifterna höjdes med 7 % att finansiera den stora fasadrenoveringen. Under december 2015 genomfördes en engångsamortering på lånen med 0,5 M.Sek. Fasadrenoveringen med den avgiftshöjning som genomfördes 2014 har då efter 2015 till hälften finansierats med eget kassaflöde. Ambitionen är att fortsatt försöka minska lånebördan till åtminstone vår tidigare lånenivå före fasadrenoveringen. Vi har delvis och kommer inom närtid ha hjälp av det historiskt låga ränteläget.

Amorteringen på 0,5 M.Sek samt de nya lånevillkoren kommer att ha en positiv effekt under 2016 på resultatet med lite drygt 35 T.Sek för 2016. De nya villkoren sänker vår genomsnittliga ränta för 2016 med c:a 0,35 % och kommer ligga på nivån 1,75 %.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2016.

Brf Corax skall erbjuda alla medlemmar ett bra boende till rimlig kostnad i välskött fastighet. Styrelsen har en helhetssyn på fastighet och förening. En väl förvaltd fastighet och en förening med god ekonomi är förutsättning för ett bra boende.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott och trevligt samarbete under året.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 621	1 577	1 487	1 513
Resultat efter finansiella poster	136	-1 691	247	285
Soliditet (%)	50	47	59	57
Balansomslutning	16 776	17 570	17 090	17 042
Kassalikviditet (%)	136	145	179	72
Fond för yttre underhåll	265	1 415	1 309	1 092

Definitioner av nyckeltal

SOLIDITET= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

LIKVIDITET= omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara >100%.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 309 737
Årets resultat	135 540
	<hr/>
	1 445 277

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
Upplöst ur yttre fond för årets kostnad	-345 053
Balanseras i ny räkning	<hr/>
	1 440 330
	<hr/>
	1 445 277

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 621 278	1 576 707
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 621 278	1 576 707
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 045 571	-2 834 374
Övriga externa kostnader	3	-33 448	-22 010
Personalkostnader och arvoden	4	-41 587	-32 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-191 291	-191 291
Summa rörelsekostnader		-1 311 897	-3 080 388
Rörelseresultat		309 381	-1 503 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	2 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 909	-189 863
Summa finansiella poster		-173 841	-186 958
Resultat efter finansiella poster		135 540	-1 690 639
Årets resultat		135 540	-1 690 639

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2015-12-31

2014-12-31

16 337 851

16 337 851

16 337 851

0

5 107

21 048

26 155

411 765

411 765

437 920

16 775 771

16 529 142

16 529 142

16 529 142

4 938

5 054

21 048

31 040

1 009 979

1 009 979

1 041 019

17 570 161

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 887 741	3 887 741
Upplåtelseavgifter		2 881 552	2 881 552
Fond för yttre underhåll		265 421	1 415 421
Summa bundet eget kapital		<u>7 034 714</u>	<u>8 184 714</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 309 737	1 850 376
Årets resultat		135 540	-1 690 639
Summa fritt eget kapital		<u>1 445 277</u>	<u>159 737</u>
Summa eget kapital		8 479 991	8 344 451
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 973 791	8 493 111
Summa långfristiga skulder		<u>7 973 791</u>	<u>8 493 111</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 320	24 584
Leverantörsskulder		63 113	465 528
Övriga skulder	11	55 692	29 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	183 864	213 303
Summa kortfristiga skulder		<u>321 989</u>	<u>732 599</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 775 771	17 570 161

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning	14 015 000	14 015 000
Summa ställda säkerheter	<u>14 015 000</u>	<u>14 015 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Procent</u>
Byggnader och mark	1,2 %
Bredbandsinstallation	20,0 %

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 50 år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Separata avskrivningsenheter (komponenter) skrivs av linjärt enligt framtagen avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens framtagna underhållsplan.

Avsättning till samt ianspråkstagande av underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	764 064	764 064
	Årsavgifter lokaler	591 132	591 132
	Internetanslutning	43 560	29 040
	Uppvärmning	192 609	188 264
	Pantsättningsavgifter	2 225	883
	Överlåtelseavgifter	3 370	1 963
	Försäkringsersättning	20 886	0
	Övriga intäkter	3 432	1 361
		1 621 278	1 576 707

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2 015	2 014
	Material i Fastighetskötsel	2 272	5 067
	Gångbanerenshållning	16 810	16 810
	Städning	42 000	30 639
	Hissbesiktning	5 616	2 736
	Serviceavtal	13 970	9 219
	El	30 071	28 343
	Uppvärmning	245 973	240 440
	Vatten	48 759	51 951
	Renhållning	22 121	19 878
	Fastighetsförsäkring	27 127	28 355
	Kabel TV	0	4 844
	Bredbandskostnad	66 992	45 588
	Förvaltningskostnad	42 423	37 369
	Fastighetsskatt	71 562	71 562
	Löpande underhåll	64 822	60 275
	Periodiskt underhåll installationer	32 265	34 656
	Periodiskt underhåll hus utvändigt	280 538	2 112 772
	Periodiskt underhåll lokaler	0	33 870
	Periodiskt underhåll gemensamma utr.	32 250	0
		<u>1 045 571</u>	<u>2 834 374</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Konsultarvode	6 538	4 522
	Övriga externa kostnader	26 910	17 488
		<u>33 448</u>	<u>22 010</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	2015	2014
	Styrelsearvode enl. stämmobeslut	31 877	25 298
	Föreningsvald revisor	1 000	1 000
	Sociala kostnader	8 710	6 415
	Summa	<u>41 587</u>	<u>32 713</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 032 227	14 977 227
	Årets investering (bredband)	0	55 000
	Utgående anskaffningsvärden	15 032 227	15 032 227
	Ingående avskrivningar	-745 277	-553 986
	Årets avskrivningar	-191 291	-191 291
	Utgående avskrivningar	-936 568	-745 277
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 242 192	2 242 192
	Redovisat värde	16 337 851	16 529 142
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	14 677 000	14 677 000
	Byggnader	17 532 000	17 532 000
		32 209 000	32 209 000
	Föreningen äger byggnaden på fastigheten Korpen 49 i Malmö. Maraken är friköpt. Fastigheten har värdeår 1999.		
Not 6	Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Skattefordran	4 954	4 954
	Skattekonto	153	100
		5 107	5 054
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Medlemsavgift bostadsrätterna	4 300	4 300
	Bredband	16 748	16 748
		21 048	21 048
Not 8	Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
	Handelsbanken	411 765	1 009 979
		411 765	1 009 979

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 9 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 887 741	2 881 552	1 415 421	1 850 376	-1 690 639
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			350 000		-350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 500 000		1 500 000
Balanseras i ny räkning				-540 639	540 639
Årets resultat					135 540
Belopp vid årets utgång	3 887 741	2 881 552	265 421	1 309 737	135 540

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	908809	1,35%	2016-06-03	1 773 845	19 320
Stadshypotek	944665	2,84%	2016-12-01	1 300 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	69824	1,21%	2018-12-01	2 239 266	0
Stadshypotek	820	1,69%	2017-12-01	1 700 000	0
Stadshypotek	812	2,13%	2019-12-01	980 000	0
				7 993 111	19 320

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

7 973 791

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut
utan extra amortering eller
nyuppägning av lån uppgå till
Inga swap kontrakt finns.

7 896 511

Not 11 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatt december	9 859	-0
Arbetsgivaravgift december	8 710	-0
Moms skatteskuld	37 123	29 184
	55 692	29 184

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen vattenkostnad	2 921	0
Upplupen renhållning	0	493
Upplupen räntekostnad	4 190	12 006
Återbetalning värmedebitering	24 819	29 152
Konsultarvode SBC	0	34 938
Förutbetalda avgifter	116 548	89 228
	<hr/> 183 864	<hr/> 213 303

Malmö



Per Hallberg



EvaLotta Elnertz



Ulf Öjning



Denny Olsson



Per Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats den

16-04-06



Lars Olsson

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Corax, organisationsnummer 716439-3691

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2015 för bostadsrättsföreningen Corax. Det är styrelsens som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö 2016-04-06



Lars Olsson

Till föreningsstämman i Brf Corax
Motion till årsstämman.

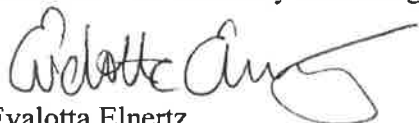
Förslag till att åtgärda/ta bort sandlådan på innergården.

Vår sandlåda på innergården används inte utan ytan borde kunna utnyttjas på bättre sätt. Förslaget innebär att sandlådan tas bort och ytan belägges med sten så att det blir en sammanhängande yta tillsammans med övrig innergård. Framst önskar jag att sandlådan försvinner då den endast används som rastplats för fyrbenta inneboende och att ytan inte kan användas för övriga boende.

Ytan kan sedan användas för trevlig plantering i krukor eller cykelparkering då vi just nu har trångt på gården.

Jag yrkar att:

Sandlådan tas bort och ytan stenläggs.



Evalotta Elnertz
Lgh 20+21
Datum: 2016-03-22

För att undvika jävsituation har styrelsen exklusive Evalotta Elnertz behandlat denna motion.

Styrelsens utlåtande

Motionen har förberetts och inlämnats av medlem Evalotta Elnertz med kontaktuppgifter:
mob,tel.: 0733-355899 och e-mail:evalotta.elnertz@gmail.com

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar att årsmötet bifaller motionens yrkande