

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX  
Org.nr.: 716439-3691

**Bostadsrättsföreningen**

# Corax



# Verksamhetsberättelse 2009

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX  
Org.nr.: 716439-3691

## Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Corax kallas härmed till ordinarie föreningsstämma  
måndagen den 24 maj 2010 klockan 19.00.

Lokal: Konditori Ambrosia, Södra Förstadsg.62

|| *STYRELSEN 2010-05-07*

---

## Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av dennes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om disposition av årets resultat
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter (Bilaga)
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter (Bilaga)
16. Beslut avseende inkomna motioner (Bilaga)
17. Avslutning
18. Information angående Bredband, Porttelefon och Nytt låssystem

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Corax

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

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

- Södra Förstadsgatan 62, 21143 Malmö
- Friisgatan 4, 211 46 Malmö

### Fakta om fastigheten

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. I fastigheten finns ett 40-tal originalkakelugnar som ej får flyttas eller bytas. En lägenhet har renoverade ugnar, medan övriga har eldningsförbud. Eventuell renovering, som i så fall inkluderar nya rökgångar och sotningsansvar, är en fråga för respektive lägenhetsinnehavare och måste då göras fackmannamässigt och i samråd med styrelsen.

Fastigheten ligger i princip granne med Triangelns köpcentrum och nya nedgången till Citytunneln, ett område under stark utveckling. I planerna ligger flyttning av busstrafiken från Södra Förstadsgatan till Rådmansgatan.

### Byggnadens tekniska status

Byggnaden, som är ansluten till fjärrvärmenätet, består av 6 lokaler och 16 lägenheter.

Samtliga är bostadsrätter. Fördelning enl nedan:

<b>6 Lokaler:</b>																Yta	
Lok.no.	1	2	3	4	5	6											<b>465</b>
LOA kvm ca.	83	127	141	42	31	41											
<b>16 Lägenheter:</b>																	
Lgh.no.	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20-21	22	23	
BOA kvm ca.	94	113	149	106	97	95	173	110	97	115	154	110	129	205	132	121	<b>2000</b>
Antal rok	3	4	5	3	3	3	5	4	3	4	5	4	3	5	3	3	
Anm.: Lgh.19-23 = 1995 "nybyggda" vindsvåningar																<b>LOA+BOA=</b>	<b>2465</b>
<b>Övrig</b> uppvärmd gemensam yta (0,217) = källare, tvättstuga, cykelkällare, 3 köks- & 2 hisstrapphus																	<b>683</b>
																<b>S.a kvm</b>	<b>3148</b>

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX

Org.nr.: 716439-3691

### Hela byggnaden totalrenoverades i mitten av 90-talet:

- Vinden byggdes om till moderna lägenheter med tillhörande terrass på taket.
- Nya hissar i "gammalt" utförande installerades.
- Fastigheten anslöts till fjärrvärmenät.
- Nytt radiatorsystem i hela fastigheten installerades.
- Nytt varm- och kallvattensystem installerades.
- Nya köksavloppsstammar drogs i anslutning till kökstrapphusen.
- Fasader och balkonger renoverades.
- Nya balkonger mot innergård byggdes.
- Tak mot innergården lades om med lackad beständig aluminiumplåt.
- Tak mot gatufasaderna lades om med original enkupigt taktegel.
- I projektets el-entreprenad ingick nya elcentraler i källaren och nya stammar upp till respektive lägenhet.

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

BRF Corax har 2006 tecknat TPF-avtal (Trygghetspaket Flerfamiljshus) med Anticimex. Återkommande OVK-besiktning är senast genomförd år 2004 med godkänt resultat.

Byggnaden energideklarerades tidigt 2008 varvid husets energianvändning klassades som:

Liten		<b>Detta hus</b>				Stor
-------	--	------------------	--	--	--	------

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2009. 13 av 16 lägenheter var representerade av 20 medlemmar. 0 av 6 lokaler var representerade.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Bernt Boström
Sekreterare	Lars Pettersson
Ledamot	Denny Olsson
Ledamot	Ulf Öjing
Suppleant	Mikael Edlund

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Aktuella för avgång alternativt omval är Denny Olsson och Ulf Öjing, samt internrevisor Ann-Marie Skoglund och internrevisorsuppleant Luciana Sendelius.

### Firmatecknare, två i förening

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Valberedning

Valberedningens ledamöter är Ylva Ronander och Staffan Sendelius.

## Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Internrevisor: Ann-Marie Skoglund Internrevisorssuppleant: Luciana Sendelius

## Medlemsantalet – lokal-/lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 32 st.

Under året har 3 st överlåtelser skett, lokal 4 samt lägenhet 9 och 10.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll mm

Styrelsen har under året i huvudsak varit engagerad i följande:

- Föreningsstämmans beslut att fastighetens gamla vackra originalfönster skall behållas och renoveras har verkställt. Grundlig renovering enligt beprövad metod påbörjades 2008 längs gatufasaderna och avslutades med slutbesiktning i december 2009.
- Renovering av innergårdens fönster genomfördes i mars-augusti 2009.
- Fallskydd för källartrappor har monterats.
- Inspektion och dokumentation av fastighetens status/underhållsbehov.
- Långsiktig underhållsplan.
- Förstudie avseende installation/anslutning av nätverk i huset för bredband, IP-telefoni och digital-TV.
- Förstudie avseende ev. nytt porttelefon- och låssystem.
- Diverse ärenden relaterade till skötsel av hiss, fjärrvärmecentral, tvättstuga, porttelefon & låssystem, klotterborttagning, brandskydd och sophantering.

### Aktiviteter

- Gemensam vår- och höststädning av gård och övriga gemensamma utrymmen genomförd.
- Gemensam juldekoration av gården, uppsättning och tändning av ljusslingor i gårdsträd.

### Årsavgifter

Årsavgiften, inkl. värme och kabel-TV, har för lägenheterna under 2009 varit 376 kr/kvm, och blir efter beslutad avgiftshöjning 405 kr/kvm från och med 1 april 2010.



## Förväntad framtida utveckling

### Ombyggnad och underhållsplan

Köksavloppsstammar är nya från stora ombyggnaden 1995. Föreningens strategi avseende badrumsstammar är att dessa förnyas sektionvis i samband med, och i takt med, att badrum av annan anledning renoveras. Två stycken stammar har på detta sätt tidigt 2010 bytts från källarvåningen upp t.o.m. vån.2. Erfarenheterna härifrån stöder vald strategi. I övrigt hänvisas till nu framtagen 20-års underhållsplan för fastigheten, för närvarande under detaljbearbetning.

### Försäkringar

Fastigheten är betryggande försäkrad hos Länsförsäkringar.mot brand, vattenskador, ansvar, värmeledningsskada samt ohyra. Föreningen har som del av denna försäkring även tecknat bostadsrättstillägg för varje medlem. Detta innebär att medlemmarna i vår förening inte behöver teckna eget bostadsrättstillägg utan endast hemförsäkring.

### Ekonomisk ställning och resultat

Föreningen har lån på 7.7 MSEK samt en outnyttjad checkkredit på 0.5 MSEK. Detta kan jämföras med fastighetens taxeringsvärde på drygt 26 MSEK.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Vid bedömning av årets resultat skall beaktas att grundlig och omfattande fönsterrenovering genomförts under 2008 och 2009, såväl längs gatufasader som mot innergård.

Avskrivning har skett enligt ny progressiv avskrivningsplan allt enligt god redovisningssed. Fastighetsskatten 2008 är avskaffad för bostadslägenheterna och ersatt med kommunal avgift, dock kvarstår fastighetsskatt för de taxerade lokalerna. Det tidigare bokförda kapitaltillskottet har likaså redovisats mot den balanserade vinsten, varför tidigare års underskott fr.o.m. 2008 övergår till ett balanserat överskott.

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	2 583 549
Årets resultat	<u>-616 141</u>
<b>Summa</b>	<b>1 967 408</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	336 000
Uttag ur yttre fond för under året utfört underhåll	-10 741
Balanseras i ny räkning	<u>1 642 149</u>
<b>Summa</b>	<b>1 967 408</b>

### Styrelsens slutord

Efterföljande resultat- och balansräkning har sammanställts av Örehus Fastighetsförvaltning AB. Den är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokförings-nämndens (BFN) allmänna råd.

Hittills har avsatts 5% av inbetalda hyror till fond för yttre underhåll, helt enligt stadgarna. Styrelsen har sett behov av ett bättre underlag för bestämning av avsättningarnas storlek och har anlitat konsult för framtagning av en 20-års underhållsplan. Sådan plan finns nu i en första version för intern granskning och bearbetning. Ränteprognoiser tillsammans med planen i nuvarande form indikerar behov av fortsatta hyresjusteringar uppåt med storleksordningen 3-5% per år, allt för att kunna hålla fastigheten i ett bra skick.

Avsättning till fond för yttre underhåll har i år skett med referens till nyframtagen 20-års underhållsplan.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott och trivsamt samarbete under det gångna året.

Avstämning av 2009 års värmekostnader har gjorts enligt nedan:

<i>Värmeförbrukning årsöversikt (SEK)</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>
<i>Fastighetens totala förbrukning</i>	<i>235,676</i>	<i>221,836</i>	<i>216,695</i>	<i>226,502</i>
<i>Varav för gemensamma utrymmen, trapphus etc (0,217)</i>	<i>51,141</i>	<i>48,138</i>	<i>47,023</i>	<i>49,151</i>
<b><i>Faktisk värmekostnad för lägenheter och lokaler</i></b>	<b><i>184,535</i></b>	<b><i>173,698</i></b>	<b><i>169,672</i></b>	<b><i>177,351</i></b>
<i>Prel.debiterad värmekostnad för lägenheter och lokaler</i>	<i>207,024</i>	<i>207,024</i>	<i>180,036</i>	<i>180,036</i>
<b><i>Summa överskott att återbetala</i></b>	<b><i>22,489</i></b>	<b><i>33,326</i></b>	<b><i>10,364</i></b>	<b><i>2,685</i></b>

Slutreglering av på hyresavierna preliminärdebiterad värmekostnad sker på avi för juli månad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX  
716439-3691

RESULTATRÄKNING	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	1	1 242 810	1 226 641
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-542 247	-504 574
Underhåll	3	-905 217	-431 423
Fastighetsskatt		-45 300	-45 300
Kommunal avgift		-20 352	-19 200
Avskrivningar	4	-63 416	-60 000
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-1 576 532</u>	<u>-1 060 497</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-333 722</b>	<b>166 144</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		66	6 746
Räntekostnader		-294 373	-383 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-294 307</u>	<u>-376 264</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-628 029</b>	<b>-210 120</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>-628 029</u></u>	<u><u>-210 120</u></u>



BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad och mark	5	16 957 322	17 020 738
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 957 322</u>	<u>17 020 738</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	2 362	2 230
Momsfordran		0	0
Skattekonto		10 561	30 400
Skattefordran		990	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>13 913</u>	<u>32 630</u>
<u>Kassa och Bank</u>			
Bank		201 152	0
Summa Kassa och Bank		<u>201 152</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		215 065	32 630
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>17 172 387</u></u>	<u><u>17 053 368</u></u>

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 887 741	3 887 741
Upplåtelseavgift		2 881 552	2 881 552
Fond för yttre underhåll		436 606	766 541
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 205 899</b>	<b>7 535 834</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust		2 583 549	2 463 734
Årets resultat		-628 029	-210 120
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 955 520</b>	<b>2 253 614</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 161 419</b>	<b>9 789 448</b>
<b>Skulder</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 671 764	6 709 083
Checkräkningskredit (limit 500 000)		0	171 871
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	8	31 256	25 062
Momsskuld		26 515	25 165
Leverantörsskulder		128 280	197 880
Skatteskuld		0	5 375
Förutbetalda avgifter		57 607	48 261
Övriga kortfristiga skulder		0	14 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	95 546	66 693
<b>Summa skulder</b>		<b>8 010 968</b>	<b>7 263 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 172 387</b>	<b>17 053 368</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Pantbrev i fastighet		14 015 000	14 015 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Redovisningsprinciper

Avsättning till yttre fonden enligt nuvarande stadgar bör ske med minst 5% av avgiftsintäkterna exklusive värmekostnaden.

Schablonmässig inkomstbeskattning för bostadsrättsföreningar är slopad från och med 1 januari 2007. Detta innebär att beskattning endast sker på inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen (såsom ränteintäkter). Årets ränteintäkter motsvarar ränta på skattekontot vilka är skattebefriade.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

#### Skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOT 1 INTÄKTER	2009	2008
Årsavgifter bostäder	594 612	560 976
Årsavgifter lokaler	459 960	433 920
Uppvärmning	184 535	162 839
Försäkringsersättning	0	27 154
Övriga intäkter	3 703	41 752
<b>Summa</b>	<b>1 242 810</b>	<b>1 226 641</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX

716439-3691

<b>NOT 2 DRIFT</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Förbrukningsmaterial	2 105	8 281
Gångbanerenshållning	16 339	15 704
Städning, entreprenad	22 586	23 754
Hissbesiktning	3 550	1 597
Serviceavtal	13 009	9 162
El	27 900	31 748
Uppvärmning	235 676	221 836
Vatten	41 403	36 331
Sophämtning	19 629	19 596
Försäkring	26 541	24 158
Kabel-TV	12 641	10 951
Förvaltningskostnad	32 029	30 064
Förbrukningsinventarier	0	568
Kreditupplysning	525	0
Kontorsmaterial	0	188
Styrelsearvoden	11 443	24 749
Revisionsarvode intern	2 000	0
Sociala avgifter	3 818	7 107
Sammanträdeskostnader	24 656	0
Serviceavgift till branschorganisation	3 830	3 774
Aktivitetskostnad	0	1 263
Bankkostnader	1 934	1 304
Tidningar, facklitteratur	3 305	0
Revisionsarvode konsult	0	12 987
Konsultarvode	35 622	18 732
Övriga kostnader	1 706	720
<b>Summa</b>	<b>542 247</b>	<b>504 574</b>
<b>NOT 3 UNDERHÅLL</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Löpande underhåll</b>		
Reparation löpande	625	8 623
Reparation installationer	5 174	5 834
Reparation gemensamma utrymme	0	5 214
Reparation hissar	3 254	3 414
Reparation försäkringsskador	0	27 154
Reparation hus utvändigt	0	1 249
<b>Summa</b>	<b>9 053</b>	<b>51 488</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll bostäder	0	1 375
Periodiskt underhåll hus utvändigt	885 423	325 053
Periodiskt underhåll installationer	10 741	5 971
Periodiskt underhåll lokaler	0	47 536
<b>Summa</b>	<b>896 164</b>	<b>379 935</b>
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>905 217</b>	<b>431 423</b>

#### NOT 4 AVSKRIVNINGAR

Avskrivning på byggnaden sker enligt 50-årig progressiv avskrivningsplan framtagen 2008 baserad på byggnadens anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar från tidigare år. Avskrivning sker t o m år 2057.

	2009	2008
Avskrivning byggnad	63 416	60 000
<b>Summa</b>	<b>63 416</b>	<b>60 000</b>

#### NOT 5 BYGGNAD OCH MARK

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2009-12-31
Ursprunglig byggnad	14 977 227	-198 681	-63 416	2008-2057	P	14 715 130
Mark	2 242 192	0	0			2 242 192
<b>Summa Byggnader och mark</b>	<b>17 219 419</b>	<b>-198 681</b>	<b>-63 416</b>			<b>16 957 322</b>

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 977 227	14 977 227
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>14 977 227</b>	<b>14 977 227</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-198 681	-138 681
Årets avskrivningar	-63 416	-60 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-262 097</b>	<b>-198 681</b>
<b>Anskaffningsvärde mark</b>	<b>2 242 192</b>	<b>2 242 192</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 957 322</b>	<b>17 020 738</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>16 679 000</b>	<b>16 679 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>9 451 000</b>	<b>9 451 000</b>
<b>Summa</b>	<b>26 130 000</b>	<b>26 130 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar

Värdeår : 1995

Fastigheten består av 16 st bostadslägenheter med en boyta på 2000 kvm samt 6 st lokaler på en yta av 465 kvm.

NOT 6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2009	2008
Hisselektra, service	2 063	0
Kalby net	299	0
Anticimex	0	2 230
<b>Summa</b>	<b>2 362</b>	<b>2 230</b>

NOT 7 EGET KAPITAL	Insats Kapital	Upplåtelse Avgift	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	3 887 741	2 881 552	766 541	2 463 734	-210 120
Årets förändring					
<i>Disponering efter stämmobeslut:</i>					
Balanseras i ny räkning				119 815	-119 815
Avsättning till yttre fond			50 000		-50 000
Uttag ur yttre fond för årets kostnad			-379 935		379 935
Årets resultat					-628 029
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 887 741</b>	<b>2 881 552</b>	<b>436 606</b>	<b>2 583 549</b>	<b>-628 029</b>

NOT 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Ränta	Kapitalskuld	Justeras	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
SBAB	1,32%	1 260 959	3 månader rörlig	6 672
SBAB	1,35%	1 187 500	3 månader rörlig	0
SBAB	1,47%	1 000 000	3 månader rörlig	0
Stadshypotek	4,69%	533 212	2010-06-01	0
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Stadshypotek	6,04%	2 421 349	2013-06-01	24 584
SBAB	4,88%	1 300 000	2012-09-28	0
	<b>Summa</b>	<b>7 703 020</b>		<b>31 256</b>

Årets amortering uppgick till 31 125 kr.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 31 256 kr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 7 546 740 kr.

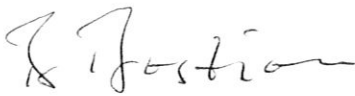
Nytt lån har under året upptagits med 1 000 000 för betalning av fönsterrenoveringen.



NOT 9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA AVGIFTER

	2009	2008
Styrelsearvode	11 443	0
Revisor, intern avser 2 år	2 000	0
Upplupna sociala avgifter	3 818	0
Upplupna utgiftsräntor	26 023	24 967
Återbetalning till medlemmar av 2009 överdebiterad värmekostnad	22 489	33 326
Örehus, konsult	0	3 340
E-on- värme	29 773	0
E-on, el	0	5 060
<b>Summa</b>	<b>95 546</b>	<b>66 693</b>


Malmö 2010-03-31 .



Bernt Boström



Denny Olsson



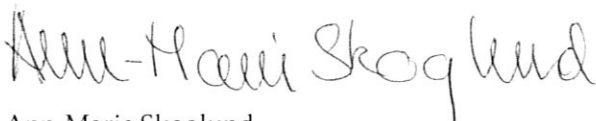
Lars Pettersson



Ulf Öjning

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits.

Malmö 2010-04-19 .



Ann-Marie Skoglund

Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Corax, organisationsnummer 716439-3691.

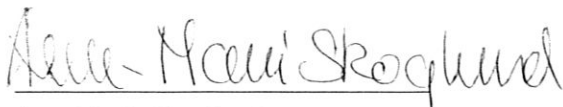
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Corax för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 revisionen 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningberättelsen och beviljar styrelsens ledmöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2010-04-19.



Ann-Marie Skoglund

Interrevisor

## Brf. Corax

---

Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar och revisorer inför Årsmötet 2010.

### *Styrelseledamöter:*

*Bernt Boström (har ett år kvar)*

*Denny Olsson (omval, två år)*

*Lars Pettersson (har ett år kvar)*

*Mikael Edlund (har ett år kvar)*

*Bengt Andersson (nyval, två år)*

*Ulf Öjning (avgår)*

### *Styrelsesuppleant:*

*Leif Olsson (nyval ett år)*


### *Intern Revisor:*

*Ann-Marie Skoglund (omval ett år)*

### *Revisorsuppleant:*

*Luciana Sendelius (omval, ett år)*

Malmö 2010-04-18

  
Ylva Ronander

  
Staffan Sendelius

Ledamöter i valberedningen

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är balansräkning, resultaträkning och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn tagen till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Långfristiga fordringar utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkter som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskiftet och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

### **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

### **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Normalt avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

### **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

### **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

### **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

### **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

### **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevanta för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

### **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

### **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.