

Bostadsrättsföreningen

Corax



**Årsredovisning
2012**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX
Org.nr.: 716439-3691

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Corax kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 20 maj 2013 klockan 20.00** (notera ny tid och plats).

Lokal: Cafe Mocca, Friisg.4.

Styrelsen 02 maj 2013

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
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Beslut avseende inkomna motioner
17. Avslutning

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Corax

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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, 211 43 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:

6 Lokaler:															Yta		
Lok.no.	1	2	3	4	5	6										465	
LOA kvm ca.	83	127	141	42	31	41											
16 Lägenheter:																	
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	2000
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															LOA+BOA=	2465	
Övrig uppvärmd gemensam yta (0,217) = källare, tvättstuga, cykelkällare, 3 köks- & 2 hisstrapphus																683	
															S.a kvm	3148	

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, ny fjärrvärmecentral.
- 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.

En grundlig och omfattande fönsterrenovering genomfördes under 2008 – 2010, såväl längs gatufasader som mot innergård.

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

BRF Corax har sedan 2006 TPF-avtal med Anticimex (Trygghetspaket Flerfamiljshus).

Byggnaden energideklarerades tidigt 2008 varvid husets energianvändning klassades som:

Liten		Detta hus				Stor
-------	--	------------------	--	--	--	------

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2012. 7 av 16 lägenheter var representerade av 8 medlemmar. 1 av 6 lokaler var representerad av 1 medlem.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Bernt Boström
Sekreterare	Lars Pettersson
Ledamot	Denny Olsson
Ledamot	Ulf Öjning
Ledamot	Anders Holmquist
Suppleant	Kaisa Sundberg

Aktuella för avgång alternativt omval är Bernt Boström, Anders Holmquist, Lars Pettersson, Kaisa Sundberg samt internrevisor Ann-Marie Skoglund och internrevisorsuppleant Luciana Sendelius.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

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 1 st överlåtelse skett (lokal.2)

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll mm

Styrelsen har under året i huvudsak varit engagerad i följande:

- Bevakning, omläggning, amortering av föreningens lån.
- Förstärkning av porten mot Friisgatan efter inbrottsförsök.
- Målningsunderhåll avseende nya (1995) snickerier våning 5-6.
- Första linoljebehandling efter den stora fönsterrenoveringen har genomförts. Avser alla original fönsterpartier mot gatufasaderna.
- Räddningstjänst Syd har tidigt 2012 genomfört ”Tillsyn av föreningens SBA” (Systematiskt Brandskydds Arbete). Även lokalerna besöktes/inspekterades. Räddningstjänstens tillsynsprotokoll konstaterar att ”I verksamheten bedrivs ett alldeles utmärkt Systematiskt Brandskyddsarbete”.
- Entre S. Förstadsgatan har förskönats med bl.a. ett antal inramade arkitekturritningar.
- Hissen S. Förstadsgatan har efter haveri försetts med helt nytt hydraulaggregat.
- Hantering av i maj månad upptäckt ny vattenskada lgh. 13->9.
- Hantering av missöde i samband med VaSyd byte av vattenmätare i källaren.
- Hantering av inbrott i 2 st källarförråd i slutet av september.
- Ahrling & Östinge Trädgårdsanläggningar har i oktober beskurit Mullbärsträd på gården.
- Fogreparation av tegelvägg mot grannfastigheten Friisgatan.
- Byte till ny tvättmaskin i tvättstugan efter ett omfattande elektronikfel.
- Fjärrvärmecentralen – byte av pump i pumpgrop och mindre reparations- och underhållsarbeten.
- Månadsvis uppföljning och analys av verklig förbrukning av värme, vatten, och el.
- Nio protokollförda styrelsemöten samt årsmöte med årsredovisning i maj.
- Budgetgenomgång i november följt av info till medlemmar.
- Härutöver diverse mindre ärenden relaterade till skötsel/underhåll av hissar, tvättstuga, porttelefon & låssystem, klotterborttagning, brandskydd och sophertering.

Aktiviteter

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

Årsavgifter

Årsavgiften, inkl. värme och kabel-TV, har för lägenheterna under 2012 varit 439 kr/kvm, och blir oförändrade för år 2013.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

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.

För år 2013 är planerat:

- Underhåll, eventuellt AI-inklädning, av de små men svåråtkomliga tornfönstren.
- Åtgärder syftande till att minska risken för, och omfattningen av, eventuella framtida vattenskador.
- Vår- och höststädning samt juldekoration på gården.
- I övrigt endast begränsade underhållsarbeten.

På längre sikt kan vi se behov av översyn av fasadernas gjutna partier, eventuellt tillsammans med fog-reparation av vissa tegelpartier.

Försäkringar

Fastigheten är betryggande försäkrad hos Länsförsäkringar mot brand, vattenskador, ansvar, värmeledningsskada samt ohyra. Föreningen har som del av denna försäkring även tecknat bostadsrättstillägg med 3 ksek självrisk för varje medlem. Detta innebär att medlemmarna i vår förening inte behöver teckna eget bostadsrättstillägg utan endast hemförsäkring.

Ekonomisk ställning och resultat

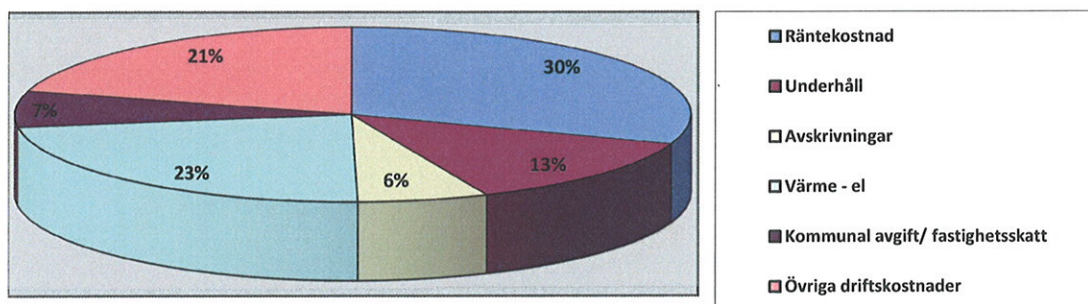
Föreningen har lån på 6,9 MSEK att jämföras med fastighetens taxeringsvärde drygt 28 MSEK.

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

Avskrivning sker enligt progressiv avskrivningsplan, allt enligt god redovisningssed.

Fastighetsskatten avskaffades 2008 för bostadslägenheterna och ersattes 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.

Bostadsrättsföreningens fördelning av de totala kostnaderna



5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusental kronor

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Rörelsens intäkter	1 513	1 393	1 344	1 243	1 227
Rörelsens kostnader	-903	-816	-926	-1 577	-1 061
Finansiella poster, netto	-325	-346	-307	-294	-376
Årets resultat	285	231	111	-628	-210
Likvida medel & placeringar	289	605	379	201	0
Skulder till kreditinstitut	6 965	7 590	7 648	7 703	6 881
Fond för yttre underhåll	1 092	924	762	437	767
Fastighetens taxeringsvärde	28 306	28 306	28 306	26 130	26 130

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	1 642 228
Årets resultat	284 918
Summa	1 927 146

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	350 000
Uttag ur yttre fond för under året utfört underhåll	-132 818
Balanseras i ny räkning	1 709 964
Summa	1 927 146

Styrelsens slutord

För framåtblick och bedömning av framtida avgifter kan beaktas:

- Föreningens driftkostnad (sopor, städning, försäkring mm) är utsatt för leverantörers årliga uppräknings på storleksordningen 4%. Styrelsen har bedömt att det förbättrade ränteläget denna gång kan kompensera, således ingen avgiftshöjning för 2013.
- 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.

Avstämning av 2012 års värmekostnader har gjorts. Slutreglering mot medlemmar sker på hyresavi för juli efterföljande år om avvikelser mellan preliminärdebiterat och verkligt överstiger storleksordningen +/- 4%. Årets avvikelse försvarar icke administration av efterreglering.

Värmeförbrukning årsöversikt (SEK)	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Fastighetens totala förbrukning	267.635	247.142	262.566	235.676	221.836	216.695
Varav för allm. utrymmen, trapphus etc (f= 0,217)	58.077	53.630	56.977	51.141	48.138	47.023
Faktisk värmekostnad, lägenheter & lokaler	209.558	193.512	205 589	184.535	173.698	169.672
Prel. debiterad värmekostnad, lägenheter & lokal	218.318	207.024	207.024	207.024	207.024	180.036
Summa avvikelse	8.760	13.512	1 435	22.489	33.326	10.364

Brf Corax skall erbjuda alla medlemmar ett bra boende till rimlig kostnad i välkött 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.

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

Resultaträkning (kr)		2012-01-01	2011-01-01
		-2012-12-31	-2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	1 512 700	1 393 280
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-552 694	-520 588
Löpande underhåll	Not 4	-65 568	-16 685
Periodiskt underhåll	Not 5	-132 818	-132 050
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-76 900	-75 892
Avskrivningar	Not 6	-74 877	-70 844
Summa fastighetskostnader		<u>-902 857</u>	<u>-816 059</u>
Rörelseresultat före finansiella poster		609 843	577 221
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 253	4 679
Räntekostnader		-329 178	-351 158
Summa finansiella poster		<u>-324 925</u>	<u>-346 479</u>
Resultat efter finansiella poster		284 918	230 742
Årets resultat		284 918	230 742

Balansräkning (kr)		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och Mark	Not 7	16 744 574	16 819 451
Summa materiella anläggningstillgångar		16 744 574	16 819 451
Summa anläggningstillgångar		16 744 574	16 819 451
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		1	12 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	8 677	6 492
Summa kortfristiga fordringar		8 678	18 762
<u>Kassa och bank</u>	Not 9	288 625	604 723
Summa omsättningstillgångar		297 303	623 485
SUMMA TILLGÅNGAR		17 041 877	17 442 936

Balansräkning (kr)		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 887 741	3 887 741
Upplåtelseavgifter		2 881 552	2 881 552
Fond för yttre underhåll		1 092 066	924 116
Summa bundet eget kapital		7 861 359	7 693 409
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 642 228	1 579 436
Årets resultat		284 918	230 742
Summa fritt eget kapital		1 927 146	1 810 178
 Summa eget kapital		 9 788 505	 9 503 587
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 840 823	7 530 788
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 11	123 726	59 232
Momsskuld		32 942	43 313
Deposition		44 688	44 688
Leverantörsskulder		63 692	74 691
Skatteskuld		7 744	20 484
Förutbetalda avgifter		52 872	99 975
Övriga kortfristiga skulder		13 834	17 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	73 051	48 790
Summa kortfristiga skulder		412 549	408 561
 Summa skulder		 7 253 372	 7 939 349
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 17 041 877	 17 442 936
 Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
<u>Pantbrev i fastighet</u>		14 015 000	14 015 000
<u>Ansvarförbindelser</u>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%.

Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en bostadsrättsförening inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

Not 1 Intäkter	2012	2011
Årsavgifter bostäder	714 060	673 680
Årsavgifter lokaler	552 456	521 196
Uppvärmning	218 318	193 512
Försäkringsersättning	17 300	0
Övriga intäkter	10 566	4 892
Summa	1 512 700	1 393 280

Not 2 Driftskostnader	2012	2011
Förbrukningsmaterial	2 766	4 758
Gångbanerenhållning	16 811	15 182
Städning, entreprenad	27 457	27 079
Hissbesiktning	2 193	2 085
Serviceavtal	15 459	12 420
El	31 155	30 773
Uppvärmning	267 635	247 142
Vatten	46 674	39 717
Sophämtning	18 167	18 005
Fastighetsförsäkring	25 922	22 059
Kabel TV	13 784	13 664
Förvaltningskostnader	34 853	33 636
Kontorsmaterial	1 193	0
Kreditupplysning	0	175
Förbrukningsinventarier	0	3 287
Porto	0	0
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	31 864	39 862
Sammanträdeskostnader	7 243	0
Aktivitetskostnad	103	760
Konsultarvode	1 119	1 491
Serviceavgift till branschorganisation	4 100	4 100
Bankkostnad	1 796	1 484
Trycksaker	1 267	1 061
Övriga kostnader	1 133	1 848
Summa	552 694	520 588

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2012	2011
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	24 755	31 102
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala kostnader	6 109	7 760
Summa	31 864	39 862

Not 4 Löpande underhåll

	2012	2011
Reparationer löpande	7 284	0
Reparationer bostäder	0	1 325
Reparationer installationer	8 981	9 130
Reparationer gemensamma utrymmen	950	1 577
Reparationer hissar	9 334	4 653
Reparationer markytor	5 169	0
Reparationer försäkringsskador	15 477	0
Reparationer hus utvändigt	18 373	0
Summa	65 568	16 685

Not 5 Periodiskt underhåll	2012	2011
Periodiskt underhåll	0	7 989
Periodiskt underhåll hissar	0	14 793
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	28 750	0
Periodiskt underhåll hus utvändigt	31 321	0
Periodiskt underhåll installationer	72 747	109 268
Summa	132 818	132 050

Not 6 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.

	2012	2011
Byggnader	74 877	70 844
Summa	74 877	70 844

Not 7 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings-P/R period	Bokfört värde 2012-12-31
Ursprunglig byggnad	14 977 227	-399 968	-74 877	2008-2057 P	14 502 382
Mark	2 242 192				2 242 192
Summa Byggnader	17 219 419	-399 968	-74 877		16 744 574

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

Ursprunglig byggnad avskrivs enligt en 50-årig progressiv plan.

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader o mark	17 219 419	17 219 419
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 219 419	17 219 419
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-399 968	-329 124
Årets avskrivningar	-74 877	-70 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-474 845	-399 968
Utgående redovisat värde	16 744 574	16 819 451
Taxeringsvärde byggnader	17 817 000	17 817 000
Taxeringsvärde mark	10 489 000	10 489 000
	28 306 000	28 306 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar

Värdeår : 1995

Fastigheten består av 16 st bostadslägenheter med en yta på 2 000 kvm samt 6 st lokaler på en yta av 465 kvm.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Förutbetald Kabel TV	3 457	0
Förutbetald försäkring	5 220	6 492
Summa	8 677	6 492

Not 9 Kassa och bank	2012	2011
Bank	288 625	604 723
Summa	288 625	604 723

Not 10 Eget kapital	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 887 741	2 881 552	924 116	1 579 436	230 742
Årets förändring					
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>					
Balanseras i ny räkning				230 742	-230 742
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000	
Uttag ur yttre fond för årets underhåll			-132 050	132 050	
Årets resultat					284 918
Belopp vid årets utgång	3 887 741	2 881 552	1 092 066	1 642 228	284 918

Not 11 Skulder till kreditinstitut

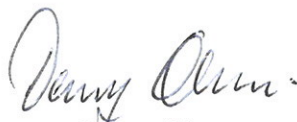
Långgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
SBAB	3,87%	1 171 436	2013-09-30	32 242
SBAB	4,04%	1 156 250	2013-07-16	62 500
SBAB	3,50%	1 300 000	2013-09-30	0
Stadshypotek	6,04%	2 347 597	2013-06-01	24 584
Förfaller inom 2 år - 5 år				
SBAB	3,98%	989 266	2014-12-04	4 400
Summa		6 964 549		123 726

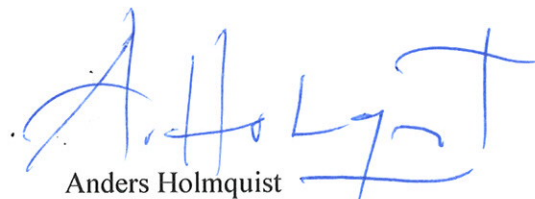
Årets amortering uppgick till 625 471 kronor.
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 123 000 kronor årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 6 349 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Redovisning utlägg	0	2 225
Återbetalning för mycket deb. värmekostnad	0	13 512
Upplupen räntekostnad	22 681	27 500
Upplupen pantsättningsavgift	0	300
Upplupen överlåtelseavgift	0	350
Upplupet Handelsbanken	286	0
E-On el	0	4 600
E-on värme	48 790	0
Upplupet NH Nordström	1 294	0
Upplupen renhållning	0	303
Summa	73 051	48 790

Malmö 2013-03-15 .


Bernt Boström



Denny Olsson


Anders Holmquist


Lars Pettersson


Ulf Öjning

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-03-21


Ann-Marie Skoglund
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Corax, organisationsnummer 746000-2244716439-3691.

Rapport från lekmannarevisor

Jag/ vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2012 för Bostadsrättsföreningen Corax. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag/ vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet 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.

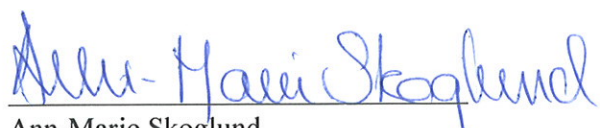
Baserat på min/ vår granskning anser jag/ vi att:

- 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/ vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö 2013-03-24.



Ann-Marie Skoglund
Föreningsrevisor

Brf Corax

Valberedningens förslag till styrelseledamöter och revisorer
Inför Årsmötet 2013

Styrelseledamöter:

Denny Olson (har ett år kvar)

Ulf Öjing (har ett år kvar)

Evalotta Elmertz (nyval)

Greger Gustafsson (nyval)

Per Hallberg (nyval)

Suppleant:

Niklas Silfverberg, café Mocca (nyval)

Internrevisorer:

Anne-Marie Skoglund (omval ett år)

Luciana Sendelius (omval ett år)

Malmö den 28 mars 2013


Ylva Ronander


Staffan Sendelius

Ledamöter i valberedningen

Förslag gemensam bredbandsanslutning för föreningen

Bakgrund

Styrelsen har under första kvartalet 2013 fått erbjudande/kontakt med företag avseende TV-, data- och telefonikommunikation i fastigheten. Därav har styrelsen diskuterat möjligheten att omforma det nuvarande avtalet kring TV-anslutning till ett mer integrerat avtal som omfattar fler tjänster än TV.

Idag har föreningen gemensam kabelTV anslutning. Denna omfattar 18 kanaler och kostar ca 16 000 kr per år och fördelas per medlem i nuvarande avgift. Varje hushåll måste utöver detta teckna separata abonnemang för datakommunikation, telefoni mm.

Kablaget för dessa tjänster går på fastighetens ursprungliga telefonikablage och antennkablage, vilket har många år på nacken och ger eventuellt redan idag, och säkert framöver en begränsning för de boendes möjligheter till att utnyttja nya tjänster. Det kan därför vara av intresse att gemensamt uppdatera detta och skapa nya möjligheter till moderna kommunikationslösningar och därmed också göra fastigheten mer attraktiv.

Styrande princip denna motion

I det följande beskrivs erbjudande från en Leverantör av ovan nämnda tjänster. I skrivande stund avvaktas svar på ytterligare förfrågningar. Med beaktande av detta följer nedan resonemang och styrande princip för denna motion:

Vid jämförelser mellan olika alternativ är det oftast vid en första anblick enkelt att jämföra **pris**. Dock kan det föreligga stora svårigheter att jämföra **innehållet** i erbjudandet, dvs. vad är det vi får för erbjudet pris? Därför är denna motion uppdelad i två delar, en för telefoni/internet och en för TV. Detta av skälet att tjänsteinnehållet är lägre i telefoni/internet varför vi bättre kommer att kunna jämföra med konkurrerande anbud (pris).

Då det ännu ej kommit konkurrerande anbud in till styrelsen vill vi ha som styrande princip att nedanstående erbjudande skall ses som en **prismässigt** lägsta nivå vid bedömning av motionen i dess första del – telefoni/internet (100/100) – inklusive kostnad för att ansluta fiber till fastigheten. I denna motions andra del – TV – skall nedanstående erbjudande **både prismässigt och innehållsmässigt** ses som en lägsta nivå. Styrelsen exklusive författaren till denna motion ges i detta sammanhang fullmakt att bedöma denna relation på ett för medlemmarna mest fördelaktiga vis.

Erbjudande internetuppkoppling bredband enligt denna motion

Bredband 100/100 Mbit/sekund. Innebär exempelvis att en film kan tankas ner på 90 sekunder och det går snabbt att spela och ladda ner musik. I tjänsten ingår även:

- Router/telefonidosa för trådlöst Internet i lägenheten (WiFi).
- Säkerhetspaket med antivirus, antispyware och brandvägg från F-Secure (gratis 12 månader – därefter 39kr/mån, ingen bindningstid).

- Fri support – alla dagar 08-22.
- Fritt användande – inga begränsningar på nedladdning eller uppladdning.
- Dynamisk IP-adress, 5 st. (du slipper använda router om du vill använda fler än en dator samtidigt).
- Tillgång till tjänsteportalen BOX:
 - E-post – 5 st. e-postkonton.
 - 10 Gigabyte säker lagring av dina viktiga filer (gratis 12 månader – därefter 29 kr/mån, ingen bindningstid).
 - Hemsidetrymme – 5 st. hemsidkonton á 20MB.
- 3 st. gratis TV-kanaler.
- Administration av dina uppgifter och beställning av tilläggstjänster.
- Trådlös router ingår i alla abonnemang, samma enhet som telefoni-box.

Erbjudande telefoni enligt denna motion

För att du ska kunna ringa via bredbandet använder du en adapter/telefonidosor som översätter den digitala signalen till en analog signal som befintliga telefoner förstår. Telefonidosan får respektive medlem låna av leverantören och har en inbyggd router som ger trådlöst Internet. Ingen dator behövs för att använda leverantörens telefoni och du kan använda dina vanliga tonvalstelefoner. Du behöver inte heller betala abonnemangsavgift till Telia.

I tjänsten Telefoni ingår

- Fri support alla dagar 08-22.
- Portering/flytt av telefonnummer från annan operatör, dvs man kan behålla sitt telefonnummer.
- Inga minutavgifter för samtal till andra kunder i Leverantörens nät (även mobilnät).
- Vidarekoppling av samtal.
- Treparsamtal.
- Samtal väntar.
- SOS Alarm* – Larmtjänsten ser vart samtalet kommer från.

*Telefoni-tjänsten uppfyller MOS 3 enligt ITU:s (International Telecommunication Union) rekommendation P.800.

Telefoni-box ingår, samma enhet som trådlös router.

Erbjudande TV enligt denna motion

Hos Leverantören får ni fler valmöjligheter direkt i bredbandsuttaget samtidigt som antalet kanaler blir färre. De kanaler som ingår i basutbudet är:

SVT1, SVT2, TV3, TV4, TV4 Sport, Kanal 5, TV6, TV7, TV8, Kanal 9, SVT24, Kunskapskanalen, Barnkanalen. Till detta kommer SVT1HD, SVT2HD samt TV4HD.

De kanaler vi går miste om är: TCM, Eurosport, Discovery Channel, DR1, DR2 samt MTV

Medlem ges möjlighet att hyra filmer hemifrån med några enkla tryck på fjärrkontrollen. Med filmer från både SF Anytime och Nordisk Film har medlem över 1 500 filmer att välja på, varav många i HD-kvalitet.

I övrigt kan medlem välja ur Leverantörens utbud från VIASAT, CANAL+ och Canal Digital och får tillgång till sport, dokumentärer, nyheter, barnprogram eller annan underhållning.

Har medlem missat något program så finns tillgång till ett antal PLAY-tjänster.

HD-box ingår.

Bedömningsunderlag för medlem

Nedanstående bedömningsunderlag bygger på det erbjudande vi fått från Leverantören.

- Nuvarande abonnemang för **telefoni** hos respektive medlem kan sägas upp och ersättas av fast avgift 165 kronor per månad, som inkluderar internetabonnemang, se följande punkt. Rörlig samtalskostnad för telefoni enligt erbjudande från vald operatör. Enligt erbjudande ligger dessa kostnader lägre än Telias avgifter.
- Kostnad för **internetabonnemang** 165 kr per månad för bredband fiber 100/100, som inkluderar fast kostnad för telefoni, se ovan punkt. Denna kostnad skall hos medlem jämföras med nuvarande abonnemang för internet – till kostnad och kapacitet.
- Sammanfattning ovan två punkter: vi ansluter oss till **ett paket** som innebär att till en kostnad av 165 kronor per månad så får respektive medlem fast telefoni och internetuppkoppling bredband 100/100 mbit/sekund.
- Kostnad för **TV** abonnemang blir högre jämfört med idag – totalt 24 000 kronor för föreningen per år att jämföra med dagens kostnad på 16 000 kronor. Även färre kanaler kommer att erbjudas. Dock tillkommer HD kvalitet samt möjlighet till fler tjänster enligt ovan.

Leverantören drar in fiber från gatan in i fastigheten varefter ett fastighetsnät dras in till respektive lägenhet/lokal. Detta nät underhåller de i fem år utan extra kostnad. Engångskostnad per lägenhet/lokal är ca 2 000 kr eller totalt 44 000 kronor för föreningen. Denna investering skall ses i ljuset av att detta nät kan ersätta befintliga antenn nät och/eller telefonnät. Kablaget blir föreningens ägodel och kommer att dras i hisstrummorna för att synas så lite som möjligt. Bredbandsuttag monteras i hallen i respektive lägenhet/lokal och blir efter denna punkt trådlöst.

Förutsättningar

Det krävs en gruppanslutning för indragning av telefoni/ip.

Priset för TV- alternativet kräver även det en gruppanslutning.

Både avgiften för telefoni/IP och TV faktureras föreningen som sedan lägger detta på månadsavgiften. Samtalskostnader för telefoni, tillvalstjänster på TV o.d. faktureras den enskilde medlemmen.

Om föreningen väljer gruppanslutning telefoni/IP men inte gruppanslutning TV, så medför detta:

- föreningen kan icke säga upp befintligt kabeltv-avtal om 16 000 kr/år.

- gammalt antennät kräver fortsatt underhåll

Det står emellertid respektive medlem fritt att teckna eget abonnemang för basutbud med Leverantören (för närvarande 149 kr/mån istället för 89 kr/mån vid gruppanslutning).

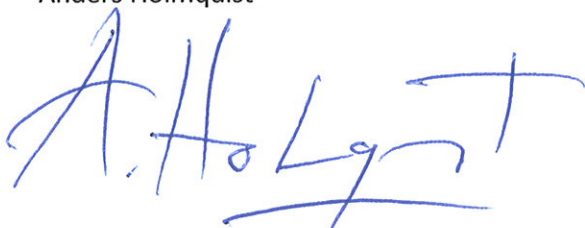
Förslag till beslut, yrkande

Årsmötet föreslås ge styrelsen uppdrag att upphandla **gemensam data och telefonikommunikationslösning** motsvarande ovan erbjudande.

Årsmötet föreslås i tillägg ge styrelsen i uppdrag att upphandla **gemensam TV-lösning** enligt denna motion, vad gäller basutbud av TV kanaler.

Malmö 30 mars 2013

Anders Holmquist



För att undvika jävsituation har styrelsen exklusive Anders Holmquist behandlat denna motion

Styrelsens utlåtande

Motionen har förberetts och inlämnats av medlem Anders Holmquist med kontaktuppgifter mob.tel.: 070 877 0126 och e-mail: konstnarren@gmail.com.

Vänligen notera:

Årsmötet kan och kommer icke att bli informationsmöte i denna sak. Motionen ger saklig information i ärendet. Anders Holmquist välkomnar, under tiden fram till årsmötet, sådana eventuella frågor du kan ha för att på mötet kunna ta ställning i en omröstning. Frågor/svar skall vara skriftliga, och Anders ser till att samtliga medlemmar får ta del av desamma före mötet.

Styrelsens rekommendation

Styrelsen rekommenderar att årsmötet bifaller motionens båda yrkanden