

Bostadsrättsföreningen

Corax



Verksamhetsberättelse 2007-2008

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 är en fråga för respektive lägenhetsinnehavare men måste i så fall 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 S. Förstadsgatan till Rådmansgatan.

Byggnadens tekniska status

Byggnaden består av 16 lägenheter och 6 lokaler, samtliga bostadsrätt. Fördelning enl nedan:

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

Hela byggnaden totalrenoverades i mitten av 90-talet då även vinden byggdes om till moderna lägenheter. Nya hissar i "gammalt" utförande installerades. Fastigheten anslöts till fjärrvärmenät och nytt radiatorsystem i hela fastigheten installerades. Nytt varm- och kallvattensystem installerades. Nya avloppsstammar drogs i kökstrapphus. Fasader och balkonger renoverades. Nya balkonger mot innergård byggdes. Alla tak- och plåtarbeten gjordes om med lackad beständig Al-plåt i yttertak. I projektets el-entreprenad ingick nya elcentraler i källaren och nya stammar upp till respektive lägenhet. Föreningen lät år 2003 Elektro Hansson genomföra en total inspektion av fastighetens alla elinstallationer, inklusive lägenheterna internt, med gott resultat. Till lägenheterna hör förråd i källare. 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. Obligatorisk återkommande OVK-besiktning är senast genomförd år 2004 med godkänt resultat.

Byggnaden energideklareras tidigt 2008 varvid husets energianvändning klassades som:

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

Planerade större underhållsarbeten

Närmast planeras renovering av fastighetens gamla vackra originalfönster, liksom en uppfräschning av entréer och trapphus. Därutöver en översyn/rengöring av yttertak, hängrännor och stuprör.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2007.

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelseledamot	Bernt Boström	(Ordförande)
Styrelseledamot	Ulf Öjing	(Sekreterare)
Styrelseledamot	Denny Olsson	
Styrelseledamot	Lars Pettersson	
Suppleant	Mikael Edlund	

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare, två i förening

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Internrevisor: Kerstin Skärblom Internrevisorssuppleant: Luciana Sendelius

Lägenhetsöverlåtelse

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 4 st. (lgh 10, 17, 20-21 & 22)

Årsavgifter

Årsavgifter höjdes med 5 % i juli 2005 men har under 2006 och 2007 legat fast.

En 15 % höjning att gälla från 1 jan 2008 har beslutats.

Den genomsnittliga årsavgiften för lägenheterna ligger därefter på 359 kr/kvm.

Händelser under året

Styrelsen har under året i huvudsak varit engagerad med:

- Föreningens ekonomiska förvaltning som i slutet av året placerades hos Örehus Fastighetsförvaltning AB.
- Vår fastighetsförsäkring som i slutet av året flyttades till annat bolag med lägre pris och bättre omfattning.
- TPF-besiktning av samtliga lägenheter och lokaler (TPF=Trygghetspaket flerfamiljshus). Besiktningen omfattade samtliga våtutrymmen och avsåg förebyggande av fuktskador.
- Vår gemensamma uteterass och cykelkällare renoverades under året (nu resterande målning görs av styrelsen när vädret tillåter).
- Underhåll av balkonger mot innergård (säkerställning mot fuktinträning vid anslutning mot fasad)
- Större delen av fasaden mot Friisgatan har fogreparerats och hydrofoberats (skyddats mot fuktinträning). Överliggande häng-/stupränna fungerade icke, översvämmande vatten hade kraftigt vätt ned fasaden.

- Hela burspråkspartiet mot S. Förstadsgatan liksom en balkong mot Friisgatan har renoverats, föranlett av sprickbildningar i putsarbetena.
- Första underhållsmålning av fönster till översta "nybyggda" våningar har genomförts. Övrig fönsterrenovering förbereds.
- Vattenskada mellan två lägenheter S. Förstadsgatan har omhändertagits.
- Nyupptäckt gammal vattenskada i bjälklag över källarförråd Friisgatan har omhändertagits.
- Glasruta i porten S. Förstadsgatan utbytt efter nattlig vandalisering.
- Omsättning av lån. Hyres-/avgiftsjustering med verkan från 1jan-08.
- Lägenhetsförsäljningar & pantbrevsadministration.
- Diverse ärenden relaterade till hiss, värmecentral, tvättstuga, porttelefon & låssystem, klotterborttagning, brandskydd och sophantering.

Försäkringar

Fastigheten är betryggande försäkrad mot brand, vattenskador, ansvar, värmeledningsskada samt ohyra. Under året har vi haft försäkringsbolaget Trygg Hansa. 1 jan 2008 har vi bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar.

I samband med övergång till Länsförsäkringar har föreningen 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 6.8 MSEK samt en checkkredit på 0.5 MSEK. Detta kan jämföras med fastighetens taxeringsvärde på drygt 26 MSEK. Upplåningen beräknas öka med ca 2 MSEK närmaste två åren med anledning av uppstartat fönsterrenoveringsprojekt. Ny upplåning motiveras av att tidigare avsättningar till reparationsfond "placerats" i amortering av lån, och när större reparationsbehov uppstår tas alltså nytt lån.

Resultatet av föreningens verksamhet år 2007 och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande **Årsredovisning - Resultat- och balansräkning** som inkluderar förslag till resultatdisposition.

Bilagor:

- Årsredovisning 2007 - Resultat- och balansräkning
- Revisionsberättelse
- Valberedningens förslag
- Motion om målning av trapphus

**ÅRSREDOVISNING
FÖR
BRF Corax**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Corax får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Övriga funktionärer:

Internrevisor:	Kerstin Skärblom
Suppleant:	Luciana Sendelius

Årsstämma hölls den 21 maj 2007.

Fyra nya medlemshushåll har beviljats inträde i föreningen.

Förslag till resultatdisposition

Resultat och ställning

Balanserat resultat	-665 903
Årets resultat	88 473
Till stämmans förfogande står	-577 430
Avsättning yttre reparationsfond	-43 255
I ny räkning överföres	-620 685

Resultatet av föreningens verksamhet och ställning per 2007-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte noter.

Brf Corax

Org.nr. 716439-3691

Årsredovisning 2007-01-01 -- 2007-12-31

RESULTATRÄKNING

1 januari - 31 december

	071231	061231
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter, hyror m m	Not 1 865 116	865 116
Övriga intäkter	41 827	25 643
	<u>906 943</u>	<u>890 759</u>
Rörelsens kostnader	Not 2	
Drift	-465 344	-417 134
Underhåll	-63 692	-30 123
	<u>-529 036</u>	<u>-447 257</u>
Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnadsinventarier	Not 3 -8 394	-7 303
	<u>-8 394</u>	<u>-7 303</u>
RÖRELSERESULTAT	369 513	436 199
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 248	1 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	-283 457	-265 165
	<u>-280 209</u>	<u>-263 217</u>
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT	89 304	172 982
Skatt		
Statlig inkomstskatt	<u>-831</u>	<u>-91 663</u>
ÅRETS RESULTAT	88 473	81 319

Brf Corax

Org.nr. 716439-3691

Årsredovisning 2007-01-01 -- 2007-12-31

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

	071231	061231
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Ny-, till- o ombyggnad	Not 4 14 838 546	14 838 546
Mark	2 242 192	2 242 192
Byggnadsinventarier	0	8 394
	<u>17 080 738</u>	<u>17 089 132</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	17 080 738	17 089 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar	Not 5	
Momsfordran	6 982	0
Övriga fordringar	35 526	10 167
	<u>42 508</u>	<u>10 167</u>
Kassa, bank		
Kassa, bank	62	523 311
	<u>62</u>	<u>523 311</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	42 570	533 478
SUMMA TILLGÅNGAR	17 123 308	17 622 610

Brf Corax

Org.nr. 716439-3691

Årsredovisning 2007-01-01 -- 2007-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		071231	061231
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Medlemmars kapitalinsats		6 769 293	6 769 293
Kapitaltillskott		3 187 213	3 127 675
Fond för yttre underhåll	Not 7	723 286	1 180 852
		<u>10 679 792</u>	<u>11 077 820</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-768 697	-665 922
Årets resultat		88 473	19
		<u>9 999 568</u>	<u>10 411 917</u>
SUMMA EGET KAPITAL		9 999 568	10 411 917
Långfristiga skulder			
Checkkredit (limit 500 000)		55 869	0
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 790 457	6 849 995
		<u>6 846 326</u>	<u>6 849 995</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		163 505	87 959
Skatteskulder		7 132	161 082
Momsskuld		0	12 008
Upplupna kostnader	Not 9	39 036	40 383
Förutbetalda avgifter och hyror		67 741	59 266
		<u>277 414</u>	<u>360 698</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		17 123 308	17 622 610
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter för egna skulder m m		10 050 000	10 050 000
Ansvarsförbindelser		0	0

Brf Corax

Org.nr. 716439-3691

Årsredovisning 2007-01-01 -- 2007-12-31

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2007	2006
Not 1		
ÅRSAVGIFTER, HYROR M M		
Årsavgifter	865 116	865 116
	<u>865 116</u>	<u>865 116</u>
<i>Värmeförbrukning</i>		
<i>Fastighetens totala förbrukning</i>	216 695	226 502
<i>Allmän del (0,217)</i>	<u>-47 023</u>	<u>-49 151</u>
<i>Faktisk värmekostnad för lägenheter och butiker</i>	169 672	177 351
<i>Debiterad värmekostnad för lägenheterna</i>	136 272	136 272
<i>Debiterad värmekostnad för butikerna</i>	<u>43 764</u>	<u>43 764</u>
<i>Summa överskott att återbetala</i>	10 364	2 685

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Värmekostnader	47 023	49 151
Medlemskap i SBC	3 830	0
Vattenkostnader	43 869	43 941
Elkostnader	26 596	23 733
Kabel TV	8 234	7 902
Fastighetsförsäkring	23 789	22 875
Städning & renhållning	66 703	57 970
Reparation & underhåll	63 692	30 123
Serviceavtal	10 674	18 409
Övriga fastighetskostnader	78 876	13 227
Fastighetsskatt	101 300	122 700
Redovisningskostnader	20 614	19 200
Styrelsekostnader	12 500	12 500
Köpta tjänster	15 280	11 760
Övriga kostnader	<u>6 056</u>	<u>13 766</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	529 036	447 257

Brf Corax

Org.nr. 716439-3691

Årsredovisning 2007-01-01 -- 2007-12-31

Not 3	071231	061231
AVSKRIVNING BYGGNADSINVENTARIER		
Byggnad	0	0
Byggnadsinventarier	8 394	7 303
Summa avskrivningar	8 394	7 303

Brf Corax

Org.nr. 716439-3691

Årsredovisning 2007-01-01 -- 2007-12-31**UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN****Not 4****BYGGNADER, MARK O BYGGNAD SINVENTARIER**

	071231	061231
Ingående värde byggnad	14 977 227	14 977 227
Ack avskrivning byggnad	-138 681	-138 681
Utgående bokfört värde	<u>14 838 546</u>	<u>14 838 546</u>
Ingående värde byggnadsinventarer	25 300	25 300
Årets inköp	0	0
Ack avskrivning byggnadsinventarer	-25 300	-16 906
Utgående bokfört värde	<u>0</u>	<u>8 394</u>
Taxeringsvärde	26 130 000	19 270 000
Taxeringsvärde byggnad	16 679 000	11 819 000
Taxeringsvärde mark	9 451 000	7 451 000

Not 5**FÖRUTBETALDA KÖSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Lägenhet 10	2 895	0
Anticimex	2 145	1 929
Canal Digital	2 117	0
ALT	3 134	0
Trygg-Hansa, vattenskada	23 428	7 800
Lägenhet 17	350	0
e-on	630	0
	<u>34 699</u>	<u>9 729</u>

Not 6**EGET KAPITAL**

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Reparationsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 769 293	3 127 675	1 180 852	-665 903
Avs kapitaltillskott		59 538		-59 538
Inspråktaget yttre rep fond			-500 822	
Avsättning yttre rep fond			43 255	-43 255
Årets resultat				88 473
Vid årets slut	<u>6 769 293</u>	<u>3 187 213</u>	<u>723 285</u>	<u>-680 223</u>

Not 7**AVSÄTTNINGAR****Föreningens reparationsfond**

Vid årets början	1 180 852	1 099 552
Utförda ombyggnader	-500 822	
Årets avsättning	43 255	81 300
Vid årets slut	<u>723 285</u>	<u>1 180 852</u>

Brf Corax

Org.nr. 716439-3691

Årsredovisning 2007-01-01 -- 2007-12-31

071231

Not 8

Långfristiga skulder	Räntesats 2006	
Stadshypotek, förfallodag 100601	4,69	533 212
Stadshypotek, förfallodag 080630	4,75	2 470 995
SBAB, rörlig ränta	4,62	1 267 500
SBAB, förfallodag 080714	4,62	1 218 750
SBAB, förfallodag 120928	4,88	1 300 000
		<u>6 790 457</u>

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	071231	061231
Räntor	10 573	11 758
Styrelsearvoden	28 463	28 626
	<u>39 036</u>	<u>40 384</u>



Bernt Boström



Denny Olsson

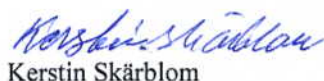


Lars Pettersson



Ulf Öjning

Beträffande granskningen hänvisas till vår revisionsberättelse
Malmö den



Kerstin Skärblom



Luciana Sendelius

Revisionsberättelse

Brf CORAX, Malmö

Undertecknade, av föreningen utsedda revisorer, har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Corax för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen.

Vi tillstyrker:

att reultat- och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning.

Malmö 2008-04-16

Kerstin Skärblom
revisor



Luciana Sendelius
revisorsuppleant



Brf. Corax

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer inför årsmötet 2008.

Styrelseledamöter:

Bernt Boström (har ett år kvar)
Ulf Öjing (omval två år)
Denny Olsson (omval två år)
Lars Pettersson (har ett år kvar)

Styrelsesuppleant:

Mikael Edlund (har ett år kvar)

Revisor:

Ann-Marie Skoglund (nyval 1 år)

Revisorsuppleant:

Luciana Sendelius (omval 1 år)

Malmö den 14 april 2008

Ylva Ronander

Staffan Sendelius

Ledamöter i valberedningen

Malmö 2008-04-16

Till årsstämman

Styrelsen har mottagit följande motion:

Ommålning av trappuppgångarna med hänsyn till slitage

Styrelsens inställning och rekommendation:

Efter inspektion av trapphusen kan konstateras att en del mindre reparationer behövs. T.ex i trapphuset S Förstadsgatan har taken på andra och tredje våningen flagnat och några mindre väggpartier i trapphuset på Friisgatan har samma skada.

Några småskador, troligen orsakade vid flyttning, behöver bättras.

Dörren till lgh 14 behöver målas.

En del märken etc. kan troligen tas bort genom städning.

Ovanstående kommer att åtgärdas under innevarande år.

För övrigt anser styrelsen att övriga ytor nu inte är i behov av ommålning.

I den underhållsplan som är under upprättande kommer målning av trapphusen läggas in.

Styrelsen