

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- 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. Uppvärmd 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 29 maj 2017. På stämman deltog 13 medlemmar varav röstberättigade var 11 st. Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Per Hallberg	Ordförande	vald tom 2019
Evalotta Elnertz	Sekreterare	vald tom 2019
Denny Olsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Christer Larsson	Ledamot	i tur att avgå
Peter Zeijersborger	Ledamot	i tur att avgå
Thomas Eriksson	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden inklusive yttre besiktning.

Internrevisor har under året varit Anders Bengtsson med suppleant Luciana Sendelius. Extern revisor har varit Per-Erik Gillberg från BoRevision AB.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Valberedningen har bestått av Ylva Ronander och Staffan Sendelius valda på ett år.

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	Klotterborttagning
Mera Städ	Städning trapphus/tvättstuga
Malmö Stad	Gångbanerenshållning fram till nov 2017 /Vatten
Svedala utemiljö	Städning/Vinterröjning gångbanor från dec 2017

Föreningens säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya eldrivna brandvarnare monterades i källaren. Dessa servas av Brandservice Syd.

Skaffat nytt avtal med Svedala utemiljö AB angående städning och vinterröjning av trottoarer på Friisgatan 4 och Södra Förstadsgatan 62.

Vid budgetmötet i november beslutades det om att föreningen gör en engångsamortering på 0,3 M Sek på sina lån. Denna amortering samt de nya lånevillkoren kommer att ha en positiv effekt under 2018.

Kommande underhåll som det planeras är nytt miljöhus på innergården, nytt porttelefonsystem, ny belysning på gården samt en genomgång av våra fönster.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2015, nedanstående tabell redovisar de större planerade underhållsätgarderna. Belopp i tkr redovisas i 2017 års penningvärde.

Byggnadsdel	Utfört	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mark	2008	24								13	
Fasad	2014						13				
Balkonger	2014		30							99	
Fönster	2010	254		309	83		3	80	148	147	80
Yttertak	1995										
Trapphus	1995			172					96	12	
Hissar	1995								700		
Lägenheter	2010										6
Gemensamh	1995		36	125					8		
Installationer	1995		144	314			25	37	78	14	
Totalt		278	210	920	83	0	41	117	1129	186	86

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33 st.

Slutreglering av värmekostnaden för 2017 har skett. Då avvikelser mellan preliminärt debiterat och verkligt värde inte överstiger storleksordningen +-4% kommer ingen reglering att ske.



Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Fastighetens totala förbrukning	283 315 kronor
Varav allm utrymmen (f=0,217)	61 479 kronor
Faktisk värmekostnad lgh & lok	221 836 kronor
Prel deb lgh & lok	217 416 kronor
Summa avvikelse	4 420 kronor

Styrelsens har under året i huvudsak varit engagerad i följande:

- Bevakning och omläggning av föreningens lån.
- Underhåll passagesystemet
- Månadsvis uppföljning och analys av verklig förbrukning av värme, vatten, och el.
- Budgetgenomgång i november
- Försäkringsärenden
- Upphandling kontrakt med firma för trottoar städning och vinterunderhåll
- Upphandling av serviceavtal på samt nya brandvarnare i källaren
- Undersökning av nytt porttelefonsystem
- Framtagning underlag till nytt miljöhus
- Härutöver diverse ärenden relaterade till skötsel/underhåll av hissar, tvättstuga, porttelefon & låssystem, klotterborttagning, brandskydd och sophantering.

För framåtblick och bedömning av framtida avgifter kan beaktas:

- Föreningens driftkostnad (sopor, städning, försäkring, värme 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 2018.

- I början av 2010 framtoogs en 20-års underhållsplan för fastigheten. I enlighet med denna görs 350 ksek årlig avsättning till fond för yttre underhåll.

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.

Efterföljande resultat- och balansräkning har sammanställts av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 627	1 620	1 621	1 577
Resultat efter finansiella poster	371	511	136	-1 691
Soliditet (%)	54	52	50	47
Balansomslutning	17 365	17 245	16 776	17 570
Kassalikviditet (%)	315	366	136	145
Fond för yttre underhåll	500	270	265	1 415
Lån per kvm BOA-LOA	3 105	3 234	3 242	3 455
Avgift per kvm boyta	515	515	515	515

Definitioner av nyckeltal

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 887 741	2 881 552	270 368	1 440 330	510 728
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			230 000		-230 000
Balanseras i ny räkning				280 728	-280 728
Årets resultat					370 804
Belopp vid årets utgång	3 887 741	2 881 552	500 368	1 721 058	370 804

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 721 058
Årets resultat	370 804
	<hr/>
	2 091 862

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	230 000
Upplöst ur yttre fond för årets kostnad	-37 500
Balanseras i ny räkning	1 899 362
	<hr/>
	2 091 862

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

PEA

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 626 511	1 619 742
Summa rörelseintäkter		<u>1 626 511</u>	<u>1 619 742</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-821 948	-717 344
Övriga externa kostnader	4	-96 136	-27 551
Personalkostnader	5	-31 027	-36 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-191 291	-191 291
Summa rörelsekostnader		<u>-1 140 402</u>	<u>-972 411</u>
Rörelseresultat		486 109	647 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2	58
Räntekostnader		-115 307	-136 661
Summa finansiella poster		<u>-115 305</u>	<u>-136 603</u>
Resultat efter finansiella poster		370 804	510 728
Resultat före skatt		370 804	510 728
Årets resultat		<u>370 804</u>	<u>510 728</u>

REK

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

2017-12-31

2016-12-31

6

15 955 26916 146 560

15 955 269

16 146 560

15 955 269

16 146 560

5 688

0

6 958

6 956

21 04821 048

33 694

28 004

7

1 376 2921 070 429

1 376 292

1 070 429

1 409 986

1 098 433

17 365 255**17 244 993**

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		486 109	647 331
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		191 291	191 291
Erhållen ränta mm		2	58
Erlagd ränta		-115 307	-136 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 562 095	<hr/> 702 019
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-5 688	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2	-1 849
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		60 967	-14 657
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		7 811	-7 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 625 183	<hr/> 677 984
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-319 320	-19 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -319 320	<hr/> -19 320
Förändring av likvida medel		305 863	658 664
Likvida medel vid årets början		1 070 429	411 764
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 376 292	<hr/> 1 070 429

W

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Procent

Byggnader och mark
Bredbandsinstallation

1,2 %
20,0 %

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning på byggnad sker med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Separat avskrivningsenhet (komponent) skrivs av linjärt enligt framtagen avskrivningsplan.

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.

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.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgift bostäder	764 064	764 064
Årsavgifter lokaler	591 132	591 132
Internet anslutning	43 560	43 560
Uppvärmning	217 416	217 418
Pantsättningsavgift	891	443
Överlåtelseavgift	3 347	1 148
Övriga intäkter	6 101	1 977
	<u>1 626 511</u>	<u>1 619 742</u>

RB

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

NOTER

Not 3	Drift- Fastighetskostnader	2017-12-31	2016-12-31
	Material i fastighetsskötsel	4 309	6 032
	Gångbanerenhållning	1 444	8 568
	Städning	31 377	32 640
	Ventilationskontroll	44 925	0
	Hissbesiktning	2 915	2 856
	Serviceavtal	10 803	12 279
	El	33 240	30 298
	Uppvärmning	283 315	268 752
	Vatten	48 376	43 626
	Renhållning	26 580	23 815
	Fastighetsförsäkring	31 609	30 944
	Bredbandskostnad	66 992	66 992
	Förvaltningskostnad	44 284	42 111
	Fastighetsskatt	86 500	85 748
	Löpande underhåll	67 779	62 683
	Periodiskt underhåll gem. utr.	37 500	0
		<u>821 948</u>	<u>717 344</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Konsultarvoden	54 281	1 550
	Övriga externa kostnader	31 355	26 001
	Revision extern	10 500	0
		<u>96 136</u>	<u>27 551</u>
Not 5	Personal	2017	2016
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut		
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode	23 594	27 597
	Revisionsarvode	1 000	1 000
	Sociala kostnader	6 433	7 628
	Summa styrelse	<u>31 027</u>	<u>36 225</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>17 274 419</u>	<u>17 274 419</u>
	Utgående anskaffningsvärden	17 274 419	17 274 419
	Ingående avskrivningar	-1 127 859	-936 568
	Årets avskrivningar	<u>-191 291</u>	<u>-191 291</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 319 150</u>	<u>-1 127 859</u>
	Redovisat värde	15 955 269	16 146 560
	Anskaffningsvärde mark ingår i totalt anskaffningsvärde	2 242 192	2 242 192

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Korpen 49 i Malmö.
Marken är friköpt.
Fastigheten har värdeår 1999.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

NOTER

Not 7	Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken	1 376 292	1 070 429
		<u>1 376 292</u>	<u>1 070 429</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	181223	1,35%	2018-06-07	1 435 205	0
SEB	40568557	1,05%	2018-12-28	1 300 000	0
Stadshypotek	69824	1,21%	2018-12-01	2 239 266	0
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	812	2,13%	2019-12-01	980 000	98 000
Stadshypotek	820	1,20%	2020-12-01	1 700 000	0
				<u>7 654 471</u>	<u>98 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 556 471

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut

7 164 471

2 735 205 kronor av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär, de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31.

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 015 000	14 015 000

PEB

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

NOTER


Malmö

2018-05-01


Per Hallberg


Christer Larsson


EvaLotta Elnertz


Denny Olsson



Peter Zeijersborger

Vår revisionsberättelse har lämnats den

14/5-2018

BoRevision AB


Per Erik Gillberg


Anders Bengtsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Corax, org.nr. 716439-3691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Corax för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PEL

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Corax för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 16/5 2018



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB



Anders Bennigtsson
Av föreningen vald revisor