

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

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 16 maj 2016. På stämman deltog 16 medlemmar varav röstberättigade var 13. 1 av 6 lokaler var representerade. 12 av 16 lägenheter var representerade.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Per Hallberg	Ordförande	i tur att avgå
Evalotta Elnertz	Sekreterare	i tur att avgå
Per Hellström	Ledamot	i tur att avgå
Per Åke Olsson	Ledamot	vald tom 2018
Denny Olsson	Ledamot	vald tom 2018
Christer Larsson	Suppleant	vald tom 2018

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda möten.

Internrevisor har under året varit Anders Bengtsson med suppleant Luciana Sendelius.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Valberedningen har varit Ylva Ronander och Staffan Sendelius.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Anticimex	TPF (Trygghetspaket Flerfamiljshus)
VA Syd	Sophantering
IL Recycling	Pappersåtervinning
Brandservice Syd	Brandservice
Hisselektra	Hisservice
Dekra	Hissbesiktning
Klottrets Fiende nr 1	Klotterborttagning
Clock Rent	Städning trapphus/tvättstuga uppsagt mars 2017
Mera Städ	Städning trapphus/tvättstuga från mars 2017
Malmö Stad	Trottoarstädning/Vatten

Föreningens säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året i huvudsak varit engagerade i följande:

- bevakning och omläggning av föreningens lån
- underhåll passage system
- Månadsvis uppföljning och analys av verklig förbrukning av värme, vatten och el
- budgetgenomgång i november
- försäkringsärenden
- upphandling avtal ny städfirma
- enkät för prioritering av underhåll samt enkät för problem med tv-bredband
- etablering av gårdsgrupp bestående av medlemmar för att ta fram förslag för uppdatering av föreningens gård
- härutöver diverse ärenden relaterade till skötsel/underhåll av hissar, tvättstuga, porttelefon o låssystem, klotterborttagning, brandskydd och sophantering

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2015, nedanstående tabell redovisar de större planerade underhållsåtgärderna.

Belopp i tkr redovisas i 2015 års penningvärde.

Byggnadsdel	Utfört	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mark	2008	13	11							13	
Fasad	2014							13			
Balkonger	2014		30							99	
Fönster	2010		254		309	83		3	80	148	147
Yttertak	1995										
Trapphus	1995				172					96	12
Hissar	1995									700	
Lägenheter	2010	6									
Gemensamh	1995		36		125					8	
Installationer	1995	334	144		314			29	33	78	14
Totalt		353	475	0	920	83	0	45	113	1142	173

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34 st.

Årets resultat, 510 727 kronor, beror på att föreningen under året bl.a. påverkats av den allmänna räntenedgången samt att större underhåll varit begränsade.

Vi har delvis och kommer inom närtid att ha hjälp av det historiskt låga ränteläget. De nya lånevillkoren kommer att ha en positiv effekt under 2017 på resultatet. De nya villkoren sänker vår genomsnittliga ränta för 2017 med c:a 0,3% och kommer att ligga på nivån 1,45%.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2017.

Slutreglering av värmekostnaden för 2016 har skett. Då avvikelser mellan preliminärt debiterat och verkligt värde inte överstiger storleksordningen +-4% kommer ingen reglering att ske.

Fastighetens totala förbrukning	268 752 kronor
Varav allm utrymmen (f=0,217)	58 319 kronor
Faktisk värmekostnad lgh & lok	210 433 kronor
Prel deb lgh & lok	217 418 kronor
Summa avvikelse	6 985 kronor

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.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 620	1 621	1 577	1 487
Resultat efter finansiella poster	511	136	-1 691	247
Soliditet (%)	52	50	47	59
Balansomslutning	17 245	16 776	17 570	17 090
Kassalikviditet (%)	366	136	145	179

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.

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	265 421	1 309 737	135 540
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			350 000		-350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-345 053		345 053
Balanseras i ny räkning				130 593	-130 593
Årets resultat					510 728
Belopp vid årets utgång	3 887 741	2 881 552	270 368	1 440 330	510 728

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 440 330
Årets resultat	510 728
	<hr/>
	1 951 058

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	230 000
Balanseras i ny räkning	1 721 058
	<hr/>
	1 951 058

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

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 619 742	1 600 392
Övriga rörelseintäkter		0	20 886
Summa rörelseintäkter		<u>1 619 742</u>	<u>1 621 278</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-717 344	-1 045 571
Övriga externa kostnader	4	-27 551	-33 448
Personalkostnader	5	-36 225	-41 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-191 291	-191 291
Summa rörelsekostnader		<u>-972 411</u>	<u>-1 311 897</u>
Rörelseresultat		647 331	309 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter		58	68
Räntekostnader		-136 661	-173 909
Summa finansiella poster		<u>-136 603</u>	<u>-173 841</u>
Resultat efter finansiella poster		510 728	135 540
Resultat före skatt		510 728	135 540
Årets resultat		<u>510 728</u>	<u>135 540</u>

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

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

Byggnader och mark

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

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

2016-12-31

2015-12-31

6

16 146 560

16 337 851

16 146 560

16 337 851

16 146 560

16 337 851

6 956

5 107

21 048

21 048

28 004

26 155

7

1 070 429

411 765

1 070 429

411 765

1 098 433

437 920

17 244 993

16 775 771

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.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta

Övrigt

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

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. Beskattningsenhet sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgift bostäder	764 064	764 064
Årsavgifter lokaler	591 132	591 132
Internet anslutning	43 560	43 560
Uppvärmning	217 418	192 609
Pantsättningsavgift	443	2 225
Överlåtelseavgift	1 148	3 370
Övriga intäkter	1 977	3 432
	<hr/> 1 619 742	<hr/> 1 600 392

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

NOTER

Not 3	Drift- Fastighetskostnader	2 015	2 014
	Material i Fastighetsskötsel	6 032	2 272
	Gångbanerenshållning	8 568	16 810
	Städning	32 640	42 000
	Hissbesiktning	2 856	5 616
	Serviceavtal	12 279	13 970
	El	30 298	30 071
	Uppvärmning	268 752	245 973
	Vatten	43 626	48 759
	Renhållning	23 815	22 121
	Fastighetsförsäkring	30 944	27 127
	Bredbandskostnad	66 992	66 992
	Förvaltningskostnad	42 111	42 423
	Fastighetsskatt	85 748	71 562
	Löpande underhåll	62 683	64 822
	Periodiskt underhåll installationer	0	32 265
	Periodiskt underhåll hus utvändigt	0	280 538
	Periodiskt underhåll gem. utr.	0	32 250
		<u>717 344</u>	<u>1 045 571</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Konsultarvoden	1 550	6 538
	Övriga externa kostnader	26 001	26 910
		<u>27 551</u>	<u>33 448</u>
Not 5	Personal	2016	2015
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut		
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode	27 597	31 877
	Revisionsarvode	1 000	1 000
	Sociala kostnader	7 628	8 710
	Summa styrelse och övriga	<u>36 225</u>	<u>41 587</u>
	Föreningen har ingen anställd personal.		

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 274 419	17 274 419
	Utgående anskaffningsvärden	17 274 419	17 274 419
	Ingående avskrivningar	-936 568	-745 277
	Årets avskrivningar	-191 291	-191 291
	Utgående avskrivningar	<u>-1 127 859</u>	<u>-936 568</u>
	Redovisat värde	16 146 560	16 337 851
	Anskaffningsvärde mark ingår i totalt anskaffningsvärde	2 242 192	2 242 192
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	19 014 000	14 677 000
	Byggnader	22 532 000	17 532 000
		<u>41 546 000</u>	<u>32 209 000</u>
	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	2016-12-31	2015-12-31
	Handelsbanken	1 070 429	411 765
		<u>1 070 429</u>	<u>411 765</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	908809	1,35%	2017-03-06	1 754 525	19 320
Stadshypotek	820	1,69%	2017-12-01	1 700 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	69824	1,21%	2018-12-01	2 239 266	0
SEB	40568557	1,01%	2018-12-28	1 300 000	0
Stadshypotek	812	2,13%	2019-12-01	980 000	0
				<u>7 973 791</u>	<u>19 320</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 954 471
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut					7 877 191

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 015 000	14 015 000

Not 10	Eventualförpliktelser	2016-12-31	2015-12-31
	Inga		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2017.

För framåtblick och bedömning av framtida avgifter kan beaktas:

- förenings driftskostnader (sopor, städning, försäkring, värme m.m.) är utsatta för leverantörers årliga uppräknings på storleksordningen 4%. Styrelsen har bedömt att det förbättrade ränteläget denna gång kan kompensera, således ingen höjning för 2017.

- i början av 2010 framtogs en 20-årig underhållsplan för fastigheten, denna reviderades 2015. I enlighet med denna görs 230 ksek årlig avsättning till fond för yttre underhåll.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

NOTER

Malmö

Per Hallberg

EvaLotta Elnertz

Ulf Öjning

Denny Olsson

Per-Åke Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lars Olsson

Förtroendevald revisor