

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

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 19 september 2018.

Arkitekten Axel Stenberg (1866-1947), även känd som upphovsman till Davidshalls torg och Victoriategatern, 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, vattenskadorna, 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 lokalinnehavarens företagsförsäkring.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018. På stämman deltog 14 medlemmar varav röstberättigade var 11 st. Extra föreningsstämma hölls den 25 april för antagande av nya stadgar. Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Per Hallberg	Ordförande	i tur att avgå
Evalotta Elnertz	Sekreterare	i tur att avgå
Denny Olsson	Vice ordförande	vald om 2020
Christer Larsson	Ledamot	vald tom 2020
Peter Zeijersborger	Ledamot	vald tom 2020
Thomas Eriksson	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden inklusive yttre besiktning.

Internrevisor har under året varit Anders Bengtsson med suppleant Mikael Edlund. Extern revisor har varit Per-Erik Gillberg utsedd revisor från BoRevision AB.

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

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

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

Föreningens säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Framtagit nya stadgar som röstades igenom på extra föreningsstämma 2018-04-25 samt på ordinarie föreningsstämma 2018-05-28.

Installerat nya porttelefoner via Malmö Låstjänst/Växelgruppen.

Vid budgetmötet i november beslutades det om att föreningen gör en engångsamortering på 0,4 M Sek på sina lån. Denna amorteringen samt de nya lånevillkoren kommer att ha en positiv effekt under 2019.

Infört informationsbrev som skickas ut via epost efter varje styrelsemöte.

Påbörjat prospektering för nytt miljöhus på innergården. Avsatt 0,6 M Sek i budget för 2019. Det kommer att klassas som en investering och skrivs av på 20 år. Vi behöver inte ta upp lån för att finansiera byggnaden. Det tar sin tid att få alla tillstånd som krävs men vår målsättning är fortfarande att bygget ska genomföras under 2019.

Vi räknar med 200 000 kr i underhåll 2019 och där ingår ommålning av fönster på fasaden mot gatan. Medel för detta tas från underhållsfonden.

Föreningen har en underhållsplan uppdaterad under året, nedanstående tabell redovisar de större planerade underhållsåtgärderna. Belopp i tkr redovisas i 2017 års penningvärde.

Byggnadsdel	Utfört	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mark	2008	24								13	
Fasad	2014					13					
Balkonger	2014		30					99			
Fönster	2010	266	166	83		3	80	148	147	80	41
Yttertak	1995										
Trapphus	1995		172						12		
Hissar	1995							700			
Lägenheter	2010									6	
Gemensamh	1995		161					8			
Installationer	1995	4			114	51	33	396	14		
Totalt		294	529	83	114	67	113	1351	50	86	41

Medlemsinformation

Under året har ing bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33 st. Ingen höjning av avgifterna har skett under 2018 och någon höjning är inte planerad för 2019.

Slutreglering av värmekostnaden för 2018 har skett. Då avvikelser mellan preliminärt debiterat och verkligt värde inte överstiger storleksordningen +-4% kommer ingen reglering att ske.

Fastighetens totala förbrukning	283 492 kronor
Varav allm utrymmen (f=0,217)	61 434 kronor
Faktisk värmekostnad lgh & lok	221 758 kronor
Prel deb lgh & lok	217 416 kronor
Summa avvikelse	4 342 kronor

Styrelsens har under året i huvudsak varit engagerad i följande:
- Bevakning och omläggning av föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

- Underhåll passagesystemet
- Framtagning av nya stadgar
- Ny porttelefonlösning
- Månadsvis uppföljning och analys av verklig förbrukning av värme, vatten, och el.
- Budgetgenomgång i november
- Försäkringsärenden
- Framtagning underlag till nytt miljöhus
- Framtagning av ny energideklaration
- 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 förvaltnad 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 620	1 627	1 620	1 621
Resultat efter finansiella poster	422	371	511	136
Soliditet (%)	57	54	52	50
Balansomslutning	17 251	17 365	17 245	16 776
Kassalikviditet (%)	292	315	366	136
Fond för yttre underhåll	693	500	270	265
Lån per kvm BOA-LOA	2903	3 105	3 234	3 242
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.

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	500 368	1 721 058	370 804
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			230 000		-230 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-37 500		37 500
Balanseras i ny räkning				178 304	-178 304
Årets resultat					421 584
Belopp vid årets utgång	3 887 741	2 881 552	692 868	1 899 362	421 584

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 899 362
Årets resultat	<u>421 584</u>
	2 320 946

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	230 000
Upplöst ur yttre fond för årets kostnad	<u>-84 700</u>
Balanseras i ny räkning	2 175 646
	2 320 946

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

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>1 620 289</u>	<u>1 626 511</u>
Summa rörelseintäkter		1 620 289	1 626 511
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-844 988	-821 948
Övriga externa kostnader	4	-32 848	-96 136
Personalkostnader	5	-33 660	-31 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-191 291</u>	<u>-191 291</u>
Summa rörelsekostnader		-1 102 787	-1 140 402
Rörelseresultat		517 502	486 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2
Räntekostnader		<u>-95 918</u>	<u>-115 307</u>
Summa finansiella poster		-95 918	-115 305
Resultat efter finansiella poster		421 584	370 804
Resultat före skatt		421 584	370 804
Årets resultat		<u>421 584</u>	<u>370 804</u>

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

2018-12-31

2017-12-31

6

15 763 978

15 763 978

15 763 978

15 955 269

15 955 269

15 955 269

7

0

4 629

23 009

27 638

5 688

6 958

21 048

33 694

1 458 913

1 458 913

1 486 551

17 250 529

1 376 292

1 376 292

1 409 986

17 365 255

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		3 887 741	3 887 741
Upplåtelseavgifter		2 881 552	2 881 552
Fond för yttre underhåll		692 868	500 368
Summa bundet eget kapital		7 462 161	7 269 661

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 899 362	1 721 058
Årets resultat		421 584	370 804
Summa fritt eget kapital		2 320 946	2 091 862

Summa eget kapital

9 783 107 9 361 523

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 958 471	7 556 471
Summa långfristiga skulder		6 958 471	7 556 471

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	198 000	98 000
Förskott från kunder		42 282	42 282
Leverantörsskulder		56 437	67 141
Skatteskulder		3 774	12 260
Övriga skulder		36 350	36 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 108	191 267
Summa kortfristiga skulder		508 951	447 261

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 250 529 17 365 255

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		517 502	486 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		191 291	191 291
Erhållen ränta mm		0	2
Erlagd ränta		-95 918	-115 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 612 875	<hr/> 562 095
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 688	-5 688
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		368	-2
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-10 704	60 967
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-27 606	7 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 580 621	<hr/> 625 183
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-498 000	-319 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -498 000	<hr/> -319 320
Förändring av likvida medel		82 621	305 863
Likvida medel vid årets början		1 376 292	1 070 429
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 458 913	<hr/> 1 376 292

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:

Byggnader och mark

Procent

1,2 %

Bredbandsinstallation tom 2018

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 framtagna 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	2018	2017
Årsavgift bostäder	764 064	764 064
Årsavgifter lokaler	591 132	591 132
Internet anslutning	43 560	43 560
Uppvärmning	217 416	217 416
Pantsättningsavgift	903	891
Överlåtelseavgift	1 120	3 347
Övriga intäkter	2 094	6 101
	<u>1 620 289</u>	<u>1 626 511</u>

Not 3 Drift- Fastighetskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Material i fastighetsskötsel	6 696	4 309
Gångbanerenshållning	17 166	1 444
Städning	31 028	31 377
Ventilationskontroll	0	44 925
Hissbesiktning	3 025	2 915
Telefon port-hiss	4 324	0
Serviceavtal	17 354	10 803
El	41 080	33 240
Uppvärmning	283 492	283 315
Vatten	52 206	48 376
Renhållning	24 916	26 580
Fastighetsförsäkring	31 916	31 609
Bredbandskostnad	66 992	66 992
Förvaltningskostnad	45 779	44 284
Fastighetsskatt	86 852	86 500
Löpande underhåll	47 462	67 779
Periodiskt underhåll installationer	84 700	0
Periodiskt underhåll gem. utr.	0	37 500
	<u>844 988</u>	<u>821 948</u>

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Konsultarvoden	6 625	54 281
	Övriga externa kostnader	15 973	31 355
	Revision extern	10 250	10 500
		<u>32 848</u>	<u>96 136</u>

Not 5	Personal	2018	2017
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut		
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode	25 214	23 594
	Revisionsarvode	1 000	1 000
		<u>26 214</u>	<u>24 594</u>
	Sociala kostnader	7 446	6 433
	Summa styrelse	<u>33 660</u>	<u>31 027</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 274 419	17 274 419
	Utgående anskaffningsvärden	17 274 419	17 274 419
	Ingående avskrivningar	-1 319 150	-1 127 859
	Årets avskrivningar	-191 291	-191 291
	Utgående avskrivningar	<u>-1 510 441</u>	<u>-1 319 150</u>
	Redovisat värde	15 763 978	15 955 269
	Anskaffningsvärde mark ingår i totalt anskaffningsvärde	2 242 192	2 242 192
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	19 014 000	19 014 000
	Byggnader	<u>22 532 000</u>	<u>22 532 000</u>
		41 546 000	41 546 000

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Korpen 49 i Malmö.

Marken är friköpt.

Fastigheten har värdeår 1999.

Not 7	Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1 458 913	1 376 292
		<u>1 458 913</u>	<u>1 376 292</u>

Bostadsrättsföreningen Corax

Org.nr. 716439-3691

NOTER

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	000812	2,13%	2019-12-01	882 000	98 000
Stadshypotek	247406	0,90%	2019-12-19	1 300 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	179901	1,20%	2020-12-01	1 700 000	0
Stadshypotek	240100	1,18%	2021-12-01	1 839 266	100 000
Stadshypotek	181223	1,19%	2021-12-01	1 435 205	0
				<u>7 156 471</u>	<u>198 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 958 471

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut

6 166 471

Lån nr 247406 är bundet med 3 månaders ränta Stibor fram till 2019-12-19.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

14 015 000

14 015 000

Malmö

Per Hallberg

EvaLotta Elnertz

Christer Larsson

Denny Olsson

Peter Zeijersborger

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BoRevision AB

Per Erik Gillberg

Anders Bengtsson
Förtroendevald revisor