

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Corax, org. nr. 716439-3691, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 nya nedgången till Citytunneln, ett område under stark utveckling.

Byggnaden, som är ansluten till fjärrvärmenätet, består av 6 lokaler och 16 lägenheter. Samtliga är bostadsrätter. Fördelning enligt 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 | |

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 med maximalt 3 tkr självrisk för varje medlem. Detta innebär att medlemmarna i vår förening inte behöver teckna eget bostadsrättstillägg utan endast hemförsäkring.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2014. På stämman deltog 13 medlemmar varav röstberättigade var 12. 2 av 6 lokaler var representerade. 10 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 |
| Greger Gustafsson | Ledamot | i tur att avgå |
| Ulf Öjing | Ledamot | vald tom 2016 |
| Denny Olsson | Ledamot | vald tom 2016 |
| Niklas Silfverberg | Suppleant | i tur att avgå |

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda möten.

Internrevisor har under året varit Lars Olsson med suppleant Luciana Sendelius.

Valberedningen har varit Ylva Ronander och Staffan Sendelius.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <i>Leverantör</i> | <i>Avtalstyp</i> |
|-------------------|-------------------------------------|
| 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 | Brandbesiktning |
| Hisselektra | Hisservice |
| Dekra | Hissbesiktning |
| Klottrets Fiende | Klottersanering |
| Malmö Städservice | Städning trapphus/ tvättstuga |
| Malmö Stad | Gångbanerenhållning/ Vatten |

Större renoveringar gjorda i Brf Corax

Allmänt

- Föreningens strategi avseende badrumsstammar är att dessa förnyas sektionvis i samband med, och i takt med, att badrum av annan anledning renoveras.
- 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.
- Föreningen har en underhållsplan som uppdateras varje år.

1995

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.

2008-2010

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

2014

- Installation av fiberbroadband till fastigheten och installation av internt nätverk till alla lägenheter och lokaler.
- En total fasadrenovering av fasaderna mot Södra Förstadsgatan och Friisgatan genomfördes.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets bokslut är upprättat enligt det nya regelverk som trädde i kraft 1 januari 2014 för bostadsrättsföreningar. Den största förändringen är att progressiv avskrivning inte längre är tillåten, avskrivningar skall göras enligt rak plan. För Brf Corax innebär detta en ökad kostnad med ca 110 000 per år. Dessutom kommer alla större åtgärder att kostnads föras samt bokas mot den yttre fonden. Föreningen har valt att tillämpa regelverket K2.

Årets resultat, – 1.6 miljoner kronor, beror på att föreningen under året har haft en större fasadrenovering. Föreningen har även utfört en installation av bredband till alla lägenheter och lokaler.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

| | |
|--|-----------|
| Fasadrenovering (några restpunkter återstår) | 2 112 773 |
| Bredbandsinstallation | 55 000 |
| Totalt | 2 167 773 |

Fasadrenovering 2014

Under året har fasadrenovering på Friisgatan och Södra Förstadsgatan genomförts.

2009 beställde styrelsen en statusbesiktning av byggnaden. Den resulterade i ett antal brister som borde hållas under uppsikt. Bl.a fanns det sprickor i fönsteromfattningarna på gatufasaderna.

Under 2013 konstaterades att dessa sprickor blivit större och att det fanns risk för att något kunde falla ner. Styrelsen kontaktade då Tyréns AB Byggnadskonstruktion i Malmö för att utreda vilka åtgärder som behövdes göras, och hur dessa skulle utföras. Detta resulterade i att en provlagning utfördes hösten 2013.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX
Org. Nr.716439-3691

Upphandling av projektledare gjordes. Anbudet från SBC antogs.

Underlag för upphandling av renoveringen togs fram.

Under våren skickade SBC ut en offertförfrågan vilket resulterade i att Morneon Fasad AB antogs som entreprenör. Renoveringen påbörjades under augusti och avslutades och besiktigades till största delen under december. Under våren 2015 återstår det en del att färdigställas.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan som upprättades 2010, uppdatering har skett under 2014. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2014 års penningvärde.

| Byggnadsdel | Senast Utfört | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Mark | 2008 | | 13 | | 11 | | | | | | 13 | |
| Fasad | 2014 | | | | | | | | | 13 | | |
| Balkonger etc.er | 2014 | 30 | | | | | | | | | | 99 |
| Fönster | 2010 | 80 | 29 | 147 | 83 | | 307 | 85 | | 27 | 80 | 266 |
| Yttertak | 1995 | | | | | | | | | | | 96 |
| Trapphus | 1995 | | | | | | 172 | | | | | |
| Hissar | 1995 | | | | | | | | | | | 700 |
| Lägenheter | 2010 | 6 | | | | | | | | | | 6 |
| Gemensamheter | 1995 | | 191 | | | | | | | | | 8 |
| Installationer | 1995 | 114 | 260 | 334 | 4 | | 314 | | | 29 | 33 | 78 |
| Total Kostnad | | 230 | 493 | 481 | 98 | 0 | 793 | 85 | 0 | 69 | 126 | 1253 |

Medlemsinformation

Avgifterna har under året höjts med 7 %. Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2015.

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33.

Flerårsöversikt

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 577 | 1 487 | 1 513 | 1 393 | 1 344 |
| Rörelseresultat, tkr | -1 504 | 497 | 610 | 577 | 419 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 691 | 247 | 285 | 231 | 111 |
| Soliditet, % | 47 | 59 | 57 | 54 | 54 |
| Likviditet, % | 138 | 179 | 72 | 152 | 94 |
| Balansomslutning, tkr | 17 570 | 17 090 | 17 042 | 17 443 | 17 274 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 515 | 497 | 439 | 415 | 405 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 1 415 | 1 309 | 1 092 | 924 | 762 |

Definitioner till nyckeltalen

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 1 850 376 |
| Årets resultat | <u>-1 690 639</u> |
| Totalt | 159 737 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|------------|
| Till fond för yttre underhåll avsätts enl underhållsplan: | 350 000 |
| Från fond för yttre underhåll återföres: | -1 500 000 |
| I ny räkning balanseras: | 1 309 737 |

Förslaget innebär:

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Balanserat resultat minskar med | 540 639 |
| Fond för yttre underhåll minskar med | 1 150 000 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Styrelsens slutord

Styrelsens har under året i huvudsak varit engagerad i följande:

- Anlitat konsult för hjälp med förfrågningsunderlag, upphandling, avtalsskrivning, byggprojektledning, kontroll och besiktning för fasadrenoveringsprojektet. SBC konsult Lars-Johan Hammarsten anlätades.
- En total fasadrenovering av fasaderna mot Södra Förstadsgatan och Friisgatan har under hösten genomförts av entreprenören Morneon.
- Installation av bredband med IP TV och möjlighet till IP telefoni till samtliga lägenheter och lokaler.
- Sagt upp kabel tv avtal med Canal Digital
- Bevakning, omläggning och amortering av föreningens lån. Nytt lån taget för fasadrenovering.
- Underhåll passagesystemet
- Månadsvis uppföljning och analys av verklig förbrukning av värme, vatten, och el.
- Rapport Anticimex trygghetspaket för flerfamiljshus.
- Budgetgenomgång i november
- Härutöver diverse mindre 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 uppräkningsordningen 4%. Styrelsen har bedömt att det förbättrade ränteläget denna gång kan kompensera, således ingen avgiftshöjning för 2015.
- 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.

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 förvaltat 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.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX

Org.nr. 716439-3691

| Resultaträkning | Not | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-01-01 2013-12-31 |
|---|-----|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 576 707 | 1 486 784 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>1 576 707</u> | <u>1 486 784</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- Fastighetskostnader | 2 | -2 834 374 | -837 979 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -22 010 | -38 594 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -32 713 | -33 928 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -191 291 | -79 141 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-3 080 388</u> | <u>-989 642</u> |
| Rörelseresultat | | -1 503 681 | 497 142 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 905 | 1 268 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -189 863 | -251 825 |
| Summa finansiella poster | | <u>-186 958</u> | <u>-250 557</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 690 639 | 246 585 |
| | | | |
| Årets resultat | | -1 690 639 | 246 585 |

| Balansräkning | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 16 529 142 | 16 665 433 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 529 142 | 16 665 433 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 529 142 | 16 665 433 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 4 938 | 0 |
| Övriga fordringar | 6 | 5 054 | 5 076 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 21 048 | 5 245 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 31 040 | 10 321 |
| Kassa och bank | 8 | 1 009 979 | 413 977 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 041 019 | 424 298 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 17 570 161 | 17 089 731 |

| Balansräkning | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 6 769 293 | 6 769 293 |
| Fond för yttre underhåll | | <u>1 415 421</u> | <u>1 309 248</u> |
| Summa bundet eget kapital | | 8 184 714 | 8 078 541 |
| <i>Fritt Eget Kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 850 376 | 1 709 964 |
| Årets resultat | | <u>-1 690 639</u> | <u>246 585</u> |
| Summa fritt eget kapital | | 159 737 | 1 956 549 |
| Summa eget kapital | | 8 344 451 | 10 035 090 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | <u>8 493 111</u> | <u>6 817 754</u> |
| Summa långfristiga skulder | | 8 493 111 | 6 817 754 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 24 584 | 29 256 |
| Leverantörsskulder | | 465 528 | 71 531 |
| Skatteskuld (moms) | | 29 184 | 42 745 |
| Uppl kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | <u>213 303</u> | <u>93 355</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 732 599 | 236 887 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 17 570 161 | 17 089 731 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Ställda säkerheter | 12 | | |
| Fastighetsinteckningar | | <u>14 015 000</u> | <u>14 015 000</u> |
| Summa ställda säkerheter | | 14 015 000 | 14 015 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 50 år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Separata avskrivningsenheter (komponenter) skrivs av linjärt enligt framtagen avskrivningsplan.

| | |
|---|------|
| Följande avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Ursprunglig byggnad | 1,2 |
| Bredbandsinstallation | 20,0 |

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en 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.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX

Org. nr. 716439-3691

| Not 1 Nettoomsättning | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 764 064 | 714 060 |
| Årsavgifter lokaler | 591 132 | 552 456 |
| Internetanslutning | 29 040 | 0 |
| Uppvärmning | 188 264 | 217 416 |
| Överlåtelseavgifter | 1 963 | 2 412 |
| Pantavgifter | 883 | 440 |
| Övrigt | 1 361 | 0 |
| Summa | <u>1 576 707</u> | <u>1 486 784</u> |

| Not 2 Drift- Fastighetskostnader | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Fastighetskötsel och städning | 52 516 | 59 457 |
| Löpande underhåll/Reparationer | 60 274 | 16 486 |
| Periodiskt underhåll | 2 181 299 | 243 827 |
| Uppvärmning | 240 440 | 265 144 |
| El | 28 343 | 29 727 |
| Vatten | 51 951 | 46 924 |
| Sophämtning | 19 878 | 20 594 |
| Serviceavtal | 9 219 | 11 314 |
| Kabel Tv | 4 844 | 13 853 |
| Bredbandskostnad | 45 588 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 28 355 | 22 957 |
| Förvaltningskostnader | 37 369 | 35 970 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 71 562 | 71 450 |
| Övrigt | 2 736 | 276 |
| Summa | <u>2 834 374</u> | <u>837 979</u> |

| Specificering periodiskt underhåll | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Renovering fasad | 2 112 773 | 240 606 |
| Renovering lokaler och installationer | 68 526 | 3 221 |
| | <u>2 181 299</u> | <u>243 827</u> |

| Not 3 Övriga externa kostnader | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Konsultarvode | 4 522 | 22 721 |
| Övriga externa kostnader | 17 488 | 15 873 |
| Summa | <u>22 010</u> | <u>38 594</u> |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX

Org. nr. 716439-3691

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 25 298 | 26 600 |
| Föreningsvald revisor | 1 000 | 1 000 |
| Sociala kostnader | 6 415 | 6 328 |
| Summa | <u>32 713</u> | <u>33 928</u> |

Not 5 Byggnader och mark

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Föreningen äger byggnaden på fastigheten Korpen 49 i Malmö. Marken är friköpt. | | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 14 977 227 | 14 977 227 |
| Årets investering (bredband) | 55 000 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | <u>15 032 227</u> | <u>14 977 227</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -553 986 | -474 845 |
| Årets avskrivningar | -191 291 | -79 141 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-745 277</u> | <u>-553 986</u> |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 2 242 192 | 2 242 192 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | <u>2 242 192</u> | <u>2 242 192</u> |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 16 529 142 | 16 665 433 |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 32 209 000 kr. Värdeår 1995.

| <u>Hustyp</u> | <u>Byggnader</u> | <u>Mark</u> | <u>Totalt</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 14 600 000 | 12 400 000 | 27 000 000 |
| Lokaler | 2 932 000 | 2 277 000 | 5 209 000 |
| | <u>17 532 000</u> | <u>14 677 000</u> | <u>32 209 000</u> |

Not 6 Övriga fordringar

| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordran | 4 954 | 5 066 |
| Skattekonto | 100 | 10 |
| Summa | <u>5 054</u> | <u>5 076</u> |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring | 0 | 1 612 |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna | 4 300 | 0 |
| Kabel-TV | 0 | 3 633 |
| Bredband | 16 748 | 0 |
| Summa | <u>21 048</u> | <u>5 245</u> |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX

Org. nr. 716439-3691

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 8 Kassa och bank | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
| Handelsbanken | 1 009 979 | 413 977 |
| Summa | 1 009 979 | 413 977 |

Not 9 Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 887 741 | 2 881 552 | 1 309 248 | 1 709 964 | 246 585 |
| <i>Vinstdisp. enl. stämmobeslut 2014</i> | | | | 246 585 | -246 585 |
| <i>Avsättning enligt UH-plan</i> | | | 350 000 | -350 000 | |
| <i>Uttag motsvarande per. UH</i> | | | -243 827 | 243 827 | |
| Årets resultat | | | | | -1 690 639 |
| Belopp vid årets utgång | 3 887 741 | 2 881 552 | 1 415 421 | 1 850 376 | -1 690 639 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats | Lånets löptid | | |
|-----------------------|-----------|---------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek | 2,52% | 2015-12-01 | 1 145 516 | 1 145 516 |
| Stadshypotek | 2,84% | 2016-12-01 | 1 300 000 | 1 300 000 |
| Stadshypotek | 2,13% | 2019-12-01 | 980 000 | 984 731 |
| Stadshypotek | 2,55% | 2015-12-01 | 1 093 750 | 1 093 750 |
| Stadshypotek | 1,82% | 2015-03-03 | 2 298 429 | 2 323 013 |
| Stadshypotek | 1,69% | 2017-12-01 | 1 700 000 | 0 |
| Summa | | | 8 517 695 | 6 847 010 |
| Avgår kortfristig del | | | 24 584 | 29 256 |
| Varav långfristig del | | | 8 493 111 | 6 817 754 |

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 25 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 392 mkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ej utbetalt arvode | 0 | 1 161 |
| Upplupen el | 2 749 | 0 |
| Upplupen värme | 44 737 | 0 |
| Upplupen renhållning | 493 | 409 |
| Upplupna räntekostnader | 12 006 | 10 114 |
| Återbetalning värmedebitering | 29 152 | 0 |
| Konsultarvode SBC | 34 938 | 0 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 89 228 | 81 671 |
| Summa | 213 303 | 93 355 |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX

Org. nr. 716439-3691

Not 12 Ställda säkerheter


| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet | 14 015 000 | 14 015 000 |
| Varav obelånade | 0 | 0 |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | <u>14 015 000</u> | <u>14 015 000</u> |

Malmö 2015- 04-01


Evalotta Elnertz


Per Hallberg


Denny Olsson


Ulf Öjning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 04-01



Lars Olsson

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Corax, organisationsnummer 716439-3691

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2014 för bostadsrättsföreningen Corax. Det är styrelsens som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad 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 granskning anser jag 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 anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö 2015-03-27



Lars Olsson

Brf Corax

Valberedningens förslag till styrelseledamöter och revisorer inför årsmötet 2015

Styrelseledamöter

Evalotta Elnertz (omval två år)

Per Hallberg (omval två år)

Per Hellström (nyval två år)

Denny Olsson (har ett år kvar)

Ulf Öjing (har ett år kvar)

Suppleant

Hjalmar Bardh Olsson (nyval två år)

Internrevisorer

Lars Olsson revisor (omval ett år)

Luciana Sendelius revisorsuppleant (omval ett år)

Malmö den 15 mars 2015


Ylva Ronander


Staffan Sendelius

Ledamöter i valberedningen