

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CORAX  
Org.nr.: 716439-3691

**Bostadsrättsföreningen**

# Corax



**Årsredovisning  
2010**



## Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Corax kallas härmed till ordinarie föreningsstämma  
**måndagen den 23 maj 2011 klockan 19.00.**

**Lokal: Konditori Ambrosia, Södra Förstadsg.62.**

*Styrelsen 2 maj 2011*

---

## Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av dennes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om disposition av årets resultat
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Beslut avseende inkomna motioner
17. Avslutning



# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Corax

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### 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, 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.

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 Södra Förstadsgatan till Rådmansgatan.

### Byggnadens tekniska status

Byggnaden, som är ansluten till fjärrvärmenätet, består av 6 lokaler och 16 lägenheter.

Samtliga är bostadsrätter. Fördelning enl nedan:

<b>6 Lokaler:</b>																Yta		
Lok.no.	1	2	3	4	5	6												
LOA kvm ca.	83	127	141	42	31	41												465
<b>16 Lägenheter:</b>																		
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	
<b>Övrig</b> uppvärmd gemensam yta (0,217) = källare, tvättstuga, cykelkällare, 3 köks- & 2 hisstrapphus																	683	
																S.a kvm	3148	



**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.
- 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.

Det finns gemensam tvättstuga med moderna maskiner och gemensam terrass på gården med markis, möbler och grillmöjlighet.

BRF Corax har sedan 2006 TPF-avtal med Anticimex (Trygghetspaket Flerfamiljshus).

Byggnaden energideklarerades tidigt 2008 varvid husets energianvändning klassades som:

Liten		<b>Detta hus</b>				Stor
-------	--	------------------	--	--	--	------

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2010.

10 av 16 lägenheter var representerade av 13 medlemmar. 0 av 6 lokaler var representerade.

**Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Bernt Boström
Sekreterare	Lars Pettersson
Ledamot	Bengt Andersson
Ledamot	Mikael Edlund
Ledamot	Denny Olsson
Suppleant	Leif Olsson

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Aktuella för avgång alternativt omval är Bernt Boström, Lars Pettersson, Mikael Edlund och Leif Olsson, samt internrevisor Ann-Marie Skoglund och internrevisorsuppleant Luciana Sendelius.

**Firmatecknare, två i förening**

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

**Valberedning**

Valberedningens ledamöter är Ylva Ronander och Staffan Sendelius.



### **Revisorer**

Föreningens revisorer har varit:

Internrevisor: Ann-Marie Skoglund      Internrevisorssuppleant: Luciana Sendelius

### **Medlemsantalet – lokal-/lägenhetsöverlåtelser**

Vid årets slut var medlemsantalet 32 st. Under året har 3 st överlåtelser skett.

### **Väsentliga händelser under året**

#### **Ombyggnad och underhåll mm**

Styrelsen har under året i huvudsak varit engagerad i följande:

- Måleriarbeten i trapphus och entré våren 2010.
- Avslutning av badrumsstambyten från källaren upp t.o.m lgh. 8&9.
- Reklamationsarbeten på den gemensamma gårdsterassen.
- Reparation av ventilation i tvättstugan.
- Begränsade reparationsarbeten i fasadens betongpartier mot Friisgatan, nov-2010.
- Nytt passersystem för fastighetens ytterdörrar. Programmerbara brickor ersätter nycklar.
- OVK-besiktning, genomförd okt-2010.
- Anticimex besiktning av fastigheten inom ramen för TPF-avtal, genomförd nov-2010.
- Diverse ärenden relaterade till ägarbyten.
- Nya lägenhetsnummer, anslagna i entre.
- Diverse ärenden relaterade till skötsel/underhåll av hiss, fjärrvärmecentral, tvättstuga, porttelefon & låssystem, klotterborttagning, brandskydd och sophantering.
- Månadsvis uppföljning/analys av verklig förbrukning av vatten, el och fjärrvärme.

#### **Aktiviteter**

- Gemensam vår- och höststädning av gård och övriga gemensamma utrymmen genomförd.
- Gemensam juldekoration av gården, uppsättning och tändning av ljusslingor i gårdsträd.

#### **Årsavgifter**

Årsavgiften, inkl. värme och kabel-TV, har för lägenheterna under 2010 varit 405 kr/kvm, och blir efter beslutad avgiftshöjning 415 kr/kvm från och med 1 jan 2011.

### **Förväntad framtida utveckling**

#### **Ombyggnad och underhållsplan**

Köksavloppsstammar är nya från stora ombyggnaden 1995. Föreningens strategi avseende badrumsstammar är att dessa förnyas sektionvis i samband med, och i takt med, att badrum av annan anledning reoveras. Två stycken stammar har på detta sätt tidigt 2010 bytts från källarvåningen upp t.o.m. vån.2. Erfarenheterna härifrån stöder vald strategi.



För år 2011 är planerat:

- Avslutning av projekt nytt passersystem för fastighetens alla ytterdörrar.
- Mindre renoveringsarbeten på fasaden mot S. Förstadsgatan. Vertikala sprickbildningar i betong vid fönsterparti lgh.17 åtgärdas.
- Garantibesiktning efter genomförd fönsterrenovering.
- Vår och höststädning samt juldekoration på gården.

## Försäkringar

Fastigheten är betryggande försäkrad hos Länsförsäkringar mot brand, vattenskador, ansvar, värmeledningsskada samt ohyra. Föreningen har som del av denna försäkring 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 7,6 MSEK att jämföras med fastighetens taxeringsvärde drygt 28 MSEK.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Avskrivning sker enligt progressiv avskrivningsplan, allt enligt god redovisningssed. Fastighetsskatten avskaffades 2008 för bostadslägenheterna och ersattes med kommunal avgift, dock kvarstår fastighetsskatt för de taxerade lokalerna. Det tidigare bokförda kapitaltillskottet har likaså redovisats mot den balanserade vinsten, varför tidigare års underskott fr.o.m. 2008 övergår till ett balanserat överskott.

### 4-årigt sammandrag

Alla belopp i tusental kronor

	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	1 344	1 243	1 227	1 077
Rörelsens kostnader	-926	-1 577	-1 061	-708
Finansiella poster, netto	-307	-294	-376	-280
Statlig inkomstskatt	0	0	0	-1
Årets resultat	111	-628	-210	88
Likvida medel & placeringar	379	201	0	0
Skulder till kreditinstitut	7 648	7 703	6 881	6 846
Fond för yttre underhåll	762	437	767	723
Fastighetens taxeringsvärde	28 306	26 130	26 130	26 130



### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	1 630 261
Årets resultat	<u>111 426</u>
<b>Summa</b>	<b>1 741 687</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	300 000
Uttag ur yttre fond för under året utfört underhåll	-137 749
Balanseras i ny räkning	<u>1 579 436</u>
<b>Summa</b>	<b>1 741 687</b>

### Styrelsens slutord

För framåtblick och bedömning av framtida avgifter beaktas:

- Föreningen har ca hälften av sina lån rörliga, och andra hälften bundna med förfallodag i 2012 respektive 2013.
- Föreningens driftkostnader (sopor, städning försäkring mm) är utsatt för leverantörers årliga uppräknings.
- I början av 2010 framtog en 20-års underhållsplan för fastigheten som stipulerar drygt 300 ksek årlig avsättning. En anpassning till denna underhållsplan pågår.

Avstämning av 2010 års värmekostnader har gjorts enligt nedan:

Värmeförbrukning årsöversikt (SEK)	2010	2009	2008	2007	2006
Fastighetens totala förbrukning	262.566	235.676	221.836	216.695	226.502
Varav för allmänna utrymmen, trapphus etc (f= 0,217)	56.977	51.141	48.138	47.023	49.151
<b>Faktisk värmekostnad, lägenheter &amp; lokaler</b>	<b>205 589</b>	<b>184.535</b>	<b>173.698</b>	<b>169.672</b>	<b>177.351</b>
Prel. debiterad värmekostnad, lägenheter & lokaler	207.024	207.024	207.024	180.036	180.036
<b>Summa överskott för återbetalning</b>	<b>1 435</b>	<b>22.489</b>	<b>33.326</b>	<b>10.364</b>	<b>2.685</b>

Slutreglering på hyresavier kommer i år ej att ske med hänsyn till beloppets ringa art relativt administrationskostnad för fördelning.

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 trivsamt samarbete under året.

Efterföljande resultat- och balansräkning har sammanställts av Örehus Fastighetsförvaltning AB. Den är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.



<b>Resultaträkning (kr)</b>		<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	Not 1	1 344 219	1 242 810
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-563 430	-542 247
Löpande underhåll	Not 4	-81 932	-9 053
Periodiskt underhåll	Not 5	-137 749	-896 164
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-75 492	-65 652
Avskrivningar	Not 6	-67 027	-63 416
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-925 630</u>	<u>-1 576 532</u>
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>418 589</b>	<b>-333 722</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		75	66
Räntekostnader		<u>-307 238</u>	<u>-294 373</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-307 163</b>	<b>-294 307</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>111 426</b>	<b>-628 029</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>111 426</b>	<b>-628 029</b>



<b>Balansräkning (kr)</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och Mark	Not 7	16 890 295	16 957 322
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 890 295</b>	<b>16 957 322</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 890 295</b>	<b>16 957 322</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		0	990
Skattekonto		77	10 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	4 669	2 362
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 746</b>	<b>13 913</b>
<u>Kassa och bank</u>	Not 9	379 403	201 152
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>384 149</b>	<b>215 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 274 444</b>	<b>17 172 387</b>



<b>Balansräkning (kr)</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 887 741	3 887 741
Upplåtelseavgifter		2 881 552	2 881 552
Fond för yttre underhåll		761 865	436 606
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 531 158</b>	<b>7 205 899</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 630 261	2 583 549
Årets resultat		111 426	-628 029
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 741 687</b>	<b>1 955 520</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 272 845</b>	<b>9 161 419</b>
<b>Skulder</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	7 591 587	7 671 764
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 11	56 652	31 256
Momsskuld		26 326	26 515
Deposition		44 688	0
Leverantörsskulder		111 403	128 280
Skatteskuld		13 419	0
Förutbetalda avgifter		116 996	57 607
Övriga kortfristiga skulder		13 626	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	26 902	95 546
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>410 012</b>	<b>339 204</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 001 599</b>	<b>8 010 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 274 444</b>	<b>17 172 387</b>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>			
<u>Pantbrev i fastighet</u>		14 015 000	14 015 000
<u>Ansvarförbindelser</u>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%.

Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en bostadsrättsförening inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

<b>Not 1 Intäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgifter bostäder	639 171	594 612
Årsavgifter lokaler	494 493	459 960
Uppvärmning	207 024	184 535
Övriga intäkter	3 531	3 703
<b>Summa</b>	<b>1 344 219</b>	<b>1 242 810</b>



<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Förbrukningsmaterial	1 520	2 105
Gångbanerenshållning	16 485	16 339
Städning, entreprenad	26 144	22 586
Hissbesiktning	0	3 550
Serviceavtal	13 684	13 009
El	31 694	27 900
Uppvärmning	262 566	235 676
Vatten	41 508	41 403
Sophämtning	19 493	19 629
Fastighetsförsäkring	17 569	26 541
Kabel TV	13 268	12 641
Förvaltningskostnader	33 144	32 029
Kontorsmaterial	738	0
Kreditupplysning	175	525
Förbrukningsinventarier	4 717	0
Porto	118	0
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	30 474	17 261
Sammanträdeskostnader	7 737	24 656
Aktivitetskostnad	1 715	0
Konsultarvode	31 268	35 622
Serviceavgift till branschorganisation	4 100	3 830
Bankkostnad	2 865	1 934
Tidningar, facklitteratur	0	3 305
Utbildning	625	0
Övriga kostnader	1 823	1 706
<b>Summa</b>	<b>563 430</b>	<b>542 247</b>

**Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	23 063	11 443
Föreningsvald revisor	1 000	2 000
Sociala kostnader	6 411	3 818
<b>Summa</b>	<b>30 474</b>	<b>17 261</b>

**Not 4 Löpande underhåll**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Reparationer löpande	14 706	625
Reparationer bostäder	6 330	0
Reparationer installationer	19 206	5 174
Reparationer gemensamma utrymmen	10 609	0
Reparationer hissar	21 713	3 254
Reparationer hus utvändigt	9 368	0
<b>Summa</b>	<b>81 932</b>	<b>9 053</b>



<b>Not 5 Periodiskt underhåll</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	27 583	0
Periodiskt underhåll hus utvändigt	4 343	885 423
Periodiskt underhåll installationer	105 823	10 741
<b>Summa</b>	<b>137 749</b>	<b>896 164</b>

**Not 6 Avskrivningar**

Avskrivning på byggnaden sker enligt 50-årig progressiv avskrivningsplan framtagna 2008 baserad på byggnadens anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar från tidigare år. Avskrivning sker t o m år 2057.

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byggnader	67 027	63 416
<b>Summa</b>	<b>67 027</b>	<b>63 416</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>Anskaffnings- värde</b>	<b>Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings-P/R period</b>	<b>Bokfört värde 2010-12-31</b>
Ursprunglig byggnad	14 977 227	-262 097	-67 027	2008-2057 P	14 648 103
Mark	2 242 192				2 242 192
<b>Summa Byggnader</b>	<b>17 219 419</b>	<b>-262 097</b>	<b>-67 027</b>		<b>16 890 295</b>

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

Ursprunglig byggnad avskrivs enligt en 50-årig progressiv plan.

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader o mark	17 219 419	17 219 419
Årets anskaffning	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 219 419</b>	<b>17 219 419</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-262 097	-198 681
Årets avskrivningar	-67 027	-63 416
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-329 124</b>	<b>-262 097</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 890 295</b>	<b>16 957 322</b>
Taxeringsvärde byggnader	17 817 000	16 679 000
Taxeringsvärde mark	10 489 000	9 451 000
	<b>28 306 000</b>	<b>26 130 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar

Värdeår : 1995

Fastigheten består av 16 st bostadslägenheter med en yta på 2 000 kvm samt 6 st lokaler på en yta av 465 kvm.



<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Förutbetald försäkring	4 669	0
Hisselektra, service	0	2 063
Kalby net	0	299
<b>Summa</b>	<b>4 669</b>	<b>2 362</b>

<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Bank	379 403	201 152
<b>Summa</b>	<b>379 403</b>	<b>201 152</b>

<b>Not 10 Eget kapital</b>	<b>Insats- kapital</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond yttre behållning</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>3 887 741</b>	<b>2 881 552</b>	<b>436 606</b>	<b>2 583 549</b>	<b>-628 029</b>
Årets förändring					
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>					
Balanseras i ny räkning				-953 288	953 288
Avsättning till yttre fond			336 000		-336 000
Uttag ur yttre fond för årets underhåll			-10 741		10 741
Årets resultat					111 426
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 887 741</b>	<b>2 881 552</b>	<b>761 865</b>	<b>1 630 261</b>	<b>111 426</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Kapital- skuld</b>	<b>Ränte- ändring</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
SBAB	2,53%	1 233 456	rörligt	28 328
SBAB	2,56%	1 187 500	rörligt	0
SBAB	3,20%	997 306	rörlig	3 740
Stadshypotek	2,22%	533 212	rörlig	0
<b>Förfaller inom 2 år - 5 år</b>				
SBAB	4,88%	1 300 000	2012-09-28	0
Stadshypotek	6,04%	2 396 765	2013-06-01	24 584
<b>Summa</b>		<b>7 648 239</b>		<b>56 652</b>

Årets amortering uppgick till 54 781 kronor.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 57 000 kronor årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 7 363 000 kr.



<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelsearvode	0	11 443
Intern revisor	0	2 000
Upplupna sociala avgifter	0	3 818
Upplupna utgiftsräntor	26 527	26 023
Återbetalning av överdebiterad värmekostnad till medlemmar	0	22 489
E-On värme	0	29 773
Upplupen renhållning	375	0
<b>Summa</b>	<b>26 902</b>	<b>95 546</b>

Malmö 2011-03-24 .

Bernt Boström

Denny Olsson

Mikael Edlund

Lars Pettersson

Bengt Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-04-14

Ann-Marie Skoglund

Av föreningen vald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Corax, organisationsnummer 716439-3691.

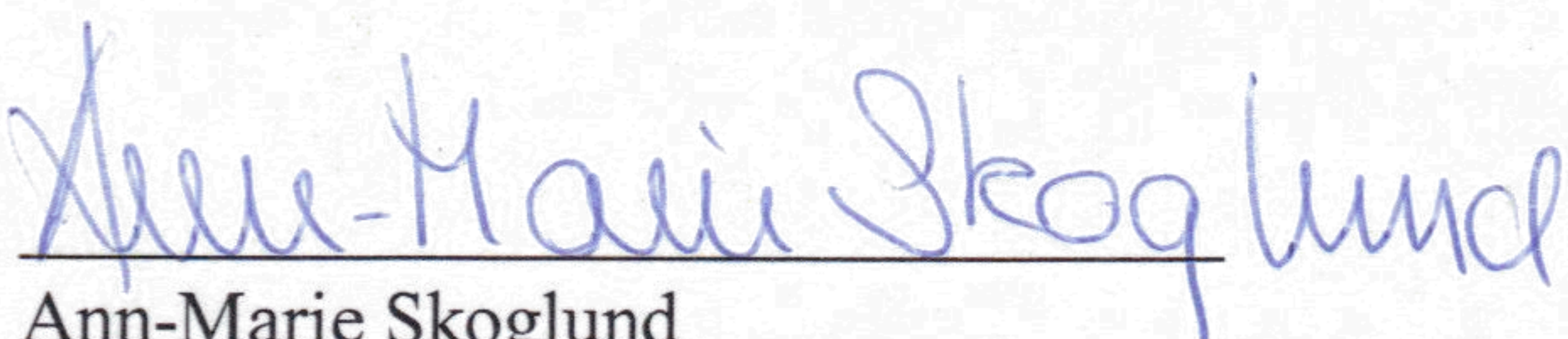
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Corax för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2011-04-14.



Ann-Marie Skoglund  
av föreningen vald revisor



Brf. Corax

Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar och revisorer  
inför Årsmötet 2011.

---

*Styrelseledamöter:*

*Bernt Boström (omval, två år)*  
*Denny Olsson (har ett år kvar)*  
*Lars Pettersson (omval, två år)*  
*Bengt Andersson (har ett år kvar)*  
*Anders Holmquist (nyval, två år)*  
*Mikael Edlund (avgår)*

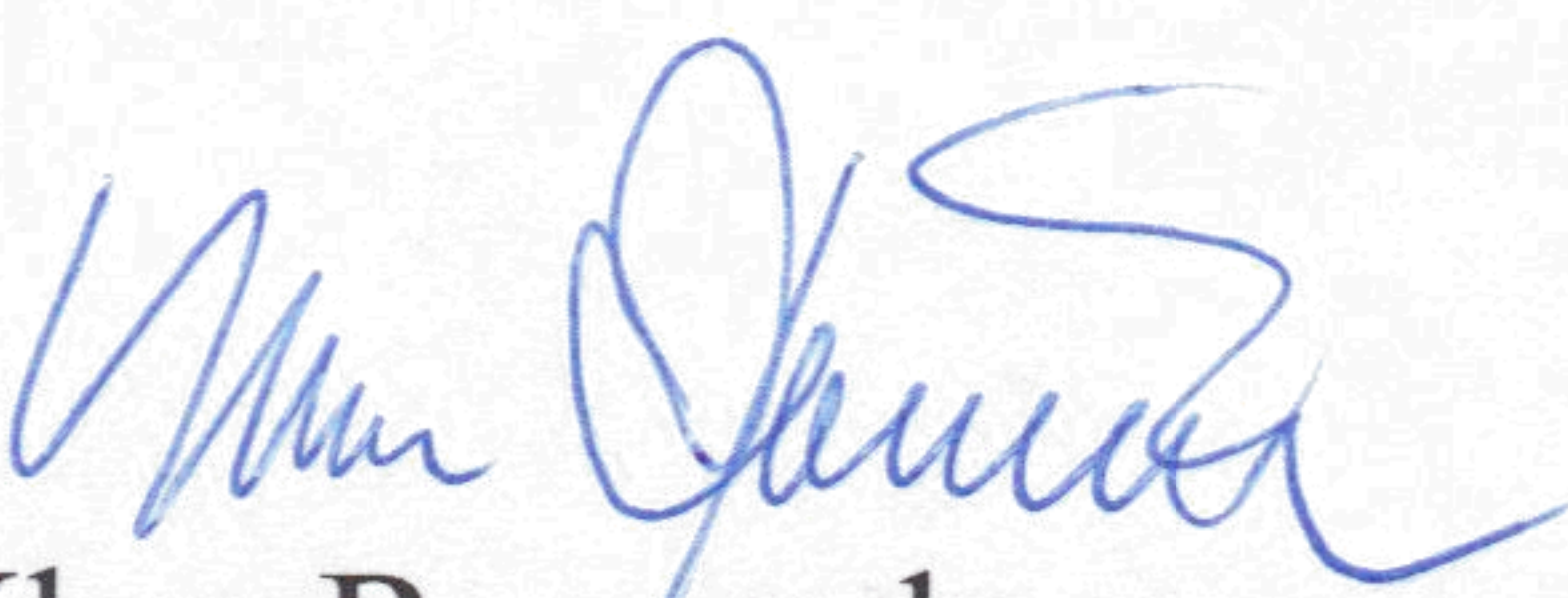
*Styrelsesuppleant:*

*Kajsa Sundberg (nyval, två år)*  
*Leif Olsson (avgår)*

*Intern Revisor:*

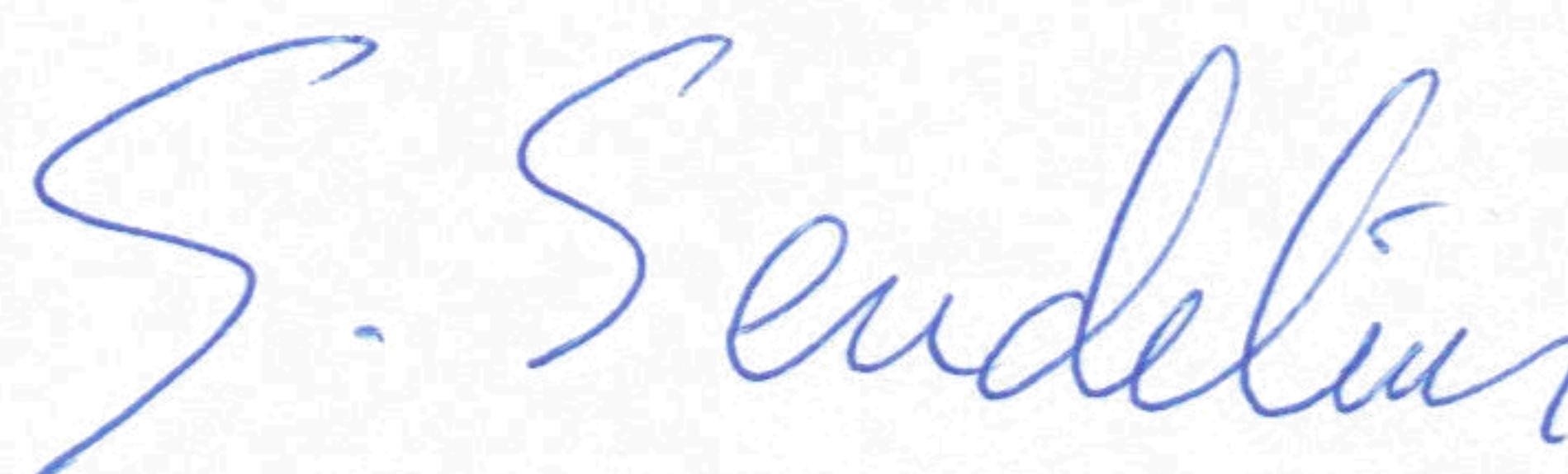
*Ann-Marie Skoglund (omval, ett år)*  
*Luciana Sendelius (omval, ett år)*

Malmö den 17 april 2011



Ylva Ronander

Ledamöter i valberedningen



Staffan Sendelius



## MOTION

### Bakgrund:

Bland styrelsens uppgifter ingår att se till att föreningen har gällande ordningsregler, tillgängliga för och kända av föreningens medlemmar. Styrelsen förväntas även vidmakthålla ordningsreglernas efterlevnad.

### Problembeskrivning:

För att framgångsrikt kunna vidmakthålla ordningsreglernas efterlevnad behöver styrelsen medlemmarnas stöd. Sådant stöd skulle kunna ifrågasättas mot bakgrund av att styrelsen getts i uppdrag att formulera desamma.

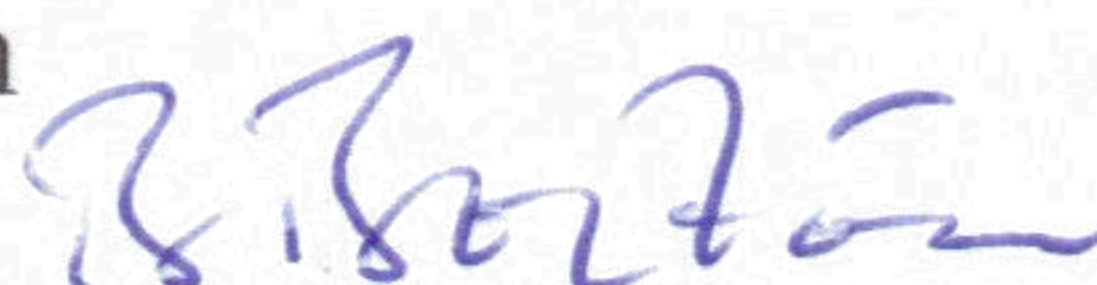
### Lösningförslag

För att öka medlemmarnas engagemang och möjlighet till påverkan av ordningsregler, föreslås att framtida ändring eller komplettering av ordningsreglernas innehåll går på remiss till samtliga medlemmar före beslut i styrelsen. På så sätt inhämtas medlemmarnas kommentarer även om det inte handlar om omröstning.

Ett bifallande av denna motion innebär:

- att styrelsen har stämmans stöd med avseende på hittills utfört arbete med ordningsreglerna
- att det fortfarande är styrelsen som beslutar om ordningsregler och distribuerar uppdateringar när styrelsen finner fog därför.
- att förankring hos medlemmarna stärks.
- att förutsättningarna för uppföljning av reglerna stärks.

/ Lägenhet 23, Bernt Boström  
Malmö 28 mars 2011



*För att undvika jävsituation har styrelsen exkl Bernt Boström behandlat denna motion.*

### **Styrelsens utlåtande:**

Om ordningsreglerna gäller att:

- de distribuerades senast till medlemmarna 30 mars 2010 med versionsbeteckning Corax Ordningsregler Rev.29mars2010 längst ner på var sida
- de återfinns på Brf Corax hemsida på adress <http://www.brf-corax.se/index.php/foreningen>.
- den som på annat sätt önskar ny egen kopia kan kontakta någon i styrelsen.

Enligt praxis såväl som lag gäller att:

- Stämman beslutar om föreningens stadgar
- Styrelsen beslutar om föreningens ordningsregler

### **Styrelsens rekommendation:**

**Styrelsen rekommenderar att motionen bifalles av stämman.**



# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är balansräkning, resultaträkning och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn tagen till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Långfristiga fordringar utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkter som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskiftet och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.



**Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

**Fond för yttre underhåll**

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

**Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Normalt avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

**Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

**Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

**Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

**Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

**Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

**Noter**

Innehåller upplysningar som är relevanta för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

**Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

**Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00