

Årsredovisning 2024

Brf Corax

716439-3691



Välkommen till årsredovisningen för Brf Corax

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Korpen 49	1991	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 2 000 kvm och 6 bostadsrättslokaler om 465 kvm. Byggnadernas totalyta är 2465 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Christian Eriksson	Ordförande
Ann-Marie Bolander Boström	Styrelseledamot
Christer Larsson	Styrelseledamot
Per Hallberg	Styrelseledamot
Peter Wendel Zeijersborger	Styrelseledamot
Tommy Ardeshir Mokhtari	Suppleant

Valberedning

Anders Holmqvist

Firmateckning

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

Revisorer

Mikael Sven Bengt Edlund	Internrevisor
Valon Gashi	Revisor
BoRevision i Sverige AB	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	VA Syd
Brandservice	Brandservice Syd
Bredband, tv, ip-telefoni	Telenor
Ekonomisk förvaltning	NABO
Elavtal, el och nät	e.on
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	e.on
Hissbesiktning	Dekra
Hisservice	Hisselektra
Klottersanering	Klottrets Fiende
Pappersåtervinning	IL Recycling
Städning/vinterröjning trottorarer	Svedala Utemiljö
TPF (Trygghetspaket Flerfamiljshus)	Anticimex
Trapphusstädning	Klappat och Klart Städ
Vatten	Malmö Stad

Övrig verksamhetsinformation

Kollektivt bostadrättstillägg är tecknat för bostadslägenheter men ej för lokaler.

Under året har diverse underhåll genomförts där de största insatserna var målning av fönster och dörrar mot innergården samt renovering av portgången.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 höjdes avgifterna med 10 % och det preliminära värmetillägget med 10 %. För 2025 höjs avgifterna med 10 % och det preliminära värmetillägget med 5 %. Højningen görs med bakgrund av ökade kostnader, höjda räntor och för framtida underhållsbehov.

Under året har ett av föreningens lån bundits om på 4 år.

Slutberäkning av värmekostnaden för 2024 har skett. Då avvikelser mellan preliminärt debiterat och verkligt värde överstiger 4 % kommer reglering ske under juli månad 2025 med 26 527 kronor utfördelat på lägenheter och lokaler enligt fastställd fördelningsnyckel.

Övriga uppgifter

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

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.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 934 720	1 781 088	1 643 911	1 619 518
Resultat efter fin. poster	349	178 807	259 419	209 936
Soliditet (%)	64	64	63	60
Yttre fond	1 642 121	1 266 046	1 092 046	1 008 446
Taxeringsvärde	54 382 000	54 382 000	54 382 000	51 672 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	783	723	674	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	99,1	100	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 377	2 377	2 417	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 377	2 377	2 417	-
Sparande per kvm totalyta, kr	288	170	220	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	20	21	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	142	123	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	30	20	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	192	164	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	1,86	1,25	-
Räntekänslighet (%)	3,10	3,38	4,52	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 887 741	-	-	3 887 741
Upplåtelseavgifter	2 881 552	-	-	2 881 552
Fond, yttre underhåll	1 266 046	-	376 075	1 642 121
Balanserat resultat	2 808 775	178 807	-376 075	2 611 507
Årets resultat	178 807	-178 807	349	349
Eget kapital	11 022 921	0	349	11 023 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 611 507
Årets resultat	349
Totalt	2 611 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-489 640
Balanseras i ny räkning	2 701 496
	2 611 856

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 934 720	1 781 088
Övriga rörelseintäkter	3	14 505	15 780
Summa rörelseintäkter		1 949 225	1 796 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 402 625	-1 150 899
Övriga externa kostnader	9	-130 190	-102 585
Personalkostnader	10	-59 599	-54 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 596	-217 080
Summa rörelsekostnader		-1 813 011	-1 524 730
RÖRELSERESULTAT		136 215	272 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 563	16 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-156 429	-110 033
Summa finansiella poster		-135 866	-93 331
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		349	178 807
ÅRETS RESULTAT		349	178 807

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	15 233 368	15 450 448
Maskiner och inventarier	13	31 659	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 265 027	15 450 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 265 027	15 450 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 513	26 615
Övriga fordringar	14	1 915 602	1 756 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 055	90 363
Summa kortfristiga fordringar		2 073 170	1 873 881
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 073 170	1 873 881
SUMMA TILLGÅNGAR		17 338 197	17 324 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 769 293	6 769 293
Fond för yttre underhåll		1 642 121	1 266 046
Summa bundet eget kapital		8 411 414	8 035 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 611 507	2 808 775
Årets resultat		349	178 807
Summa fritt eget kapital		2 611 856	2 987 582
SUMMA EGET KAPITAL		11 023 270	11 022 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 319 205	4 558 471
Summa långfristiga skulder		4 319 205	4 558 471
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 539 266	1 300 000
Leverantörsskulder		99 134	104 925
Skatteskulder		2 681	2 025
Övriga kortfristiga skulder		38 859	34 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	315 782	301 047
Summa kortfristiga skulder		1 995 722	1 742 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 338 197	17 324 329

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 215	272 138
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	220 596	217 080
	356 811	489 218
Erhållen ränta	20 563	16 701
Erlagd ränta	-162 097	-108 231
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	215 277	397 688
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 728	-24 532
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 187	-10 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 736	363 063
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 175	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 175	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	158 561	263 063
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 749 220	1 486 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 907 781	1 749 220

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Corax har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,2 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	907 728	825 180
Årsavgifter, lokaler	702 276	638 412
Kabel-TV/Bredband	43 560	43 560
Värme	277 663	273 936
Övriga intäkter	3 493	0
Summa	1 934 720	1 781 088

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-7	-5
Elprisstöd	0	11 877
Övriga intäkter	0	3 908
Ersättn.fr.försäkr.bolag	14 512	0
Summa	14 505	15 780

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	796	0
Fastskötsel/städ tjänster	16 679	16 679
Städning	44 369	62 716
Övrigt	0	3 054
Besiktning och service	43 073	34 773
Trädgårdsarbete	10 711	1 529
Summa	115 628	118 751

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder VVS	16 598	47 063
Tvättstuga	7 904	31 885
Trapphus/port/entr	5 990	0
Soprum/miljöanläggning	3 597	0
Dörrar och lås/porttele	10 921	7 209
Värme	10 631	0
El	12 480	0
Hissar	17 361	15 411
Försäkringsärende/vattenskada	0	195 319
Summa	85 482	296 887

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	20 625	0
Källarutrymmen	50 313	0
VA	0	23 925
Fönster	418 702	0
Summa	489 640	23 925

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	50 142	50 296
Uppvärmning	354 614	349 854
Vatten	82 045	74 294
Sophämtning	26 219	38 360
Summa	513 020	512 804

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 503	28 675
Övrigt	6 929	9 756
Kabel-TV	64 464	64 464
Bredband	4 256	4 589
Arvode teknisk förvaltning	1 804	1 804
Fastighetsskatt	89 900	89 244
Summa	198 856	198 532

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 282	2 145
Övriga förvaltningskostnader	56 163	32 650
Juridiska kostnader	0	3 067
Revisionsarvoden	16 073	13 029
Ekonomisk förvaltning	54 672	51 694
Summa	130 190	102 585

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 226	41 216
Sociala avgifter	14 373	12 950
Summa	59 599	54 166

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	156 362	109 971
Övriga räntekostnader	67	62
Summa	156 429	110 033

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 009 419	18 009 419
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 009 419	18 009 419
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 558 971	-2 341 891
Årets avskrivning	-217 080	-217 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 776 051	-2 558 971
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 233 368	15 450 448
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 242 192</i>	<i>2 242 192</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 754 000	25 754 000
Taxeringsvärde mark	28 628 000	28 628 000
Summa	54 382 000	54 382 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	35 175	0
Utgående anskaffningsvärde	35 175	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-3 516	0
Utgående avskrivning	-3 516	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 659	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 821	7 632
Övriga fordringar	0	51
Nabo Klientmedelskonto	837 474	748 655
Borgo	1 070 307	1 000 565
Summa	1 915 602	1 756 903

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 817	56 521
Försäkringspremier	36 306	2 485
Kabel-TV	16 874	16 116
Bredband	354	354
Förvaltning	15 704	14 887
Summa	118 055	90 363

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	4,00 %	635 205	635 205
Stadshypotek	2025-12-01	1,29 %	1 539 266	1 539 266
Stadshypotek	2027-12-01	4,03 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	2028-12-30	3,32 %	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek	2026-12-01	4,00 %	784 000	784 000
Summa			5 858 471	5 858 471
Varav kortfristig del			1 539 266	1 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 858 471 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 845	56 237
Städning	1 268	1 268
El	4 766	4 631
Uppvärmning	48 438	51 044
Utgiftsräntor	4 440	10 108
Vatten	6 925	6 084
Beräknade uppl. sociala avifter	14 438	12 950
Förutbetalda avgifter/hyror	173 662	158 725
Summa	315 782	301 047

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 015 000	14 015 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Ann-Marie Bolander Boström
Styrelseledamot

Christer Larsson
Styrelseledamot

Per Hallberg
Styrelseledamot

Peter Wendel Zeijersborger
Styrelseledamot

Thomas Christian Eriksson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Sven Bengt Edlund
Internrevisor

BoRevision i Sverige AB
Valon Gashi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 09:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

Hy-b1vOq6ke

ENVELOPE ID:

r1egJD_q6Jg-Hy-b1vOq6ke

DOCUMENT NAME:

Brf Corax, 716439-3691 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS CHRISTIAN ERIKSSON handlarn74@live.se	Signed Authenticated	02.04.2025 11:07 02.04.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.163.152
2. PER LENNART HALLBERG per_hallberg@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 11:27 02.04.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 89.115.80.245
3. ANN-MARIE BOLANDER BOSTRÖM am.bostrom@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 14:43 02.04.2025 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.140.26
4. Nils Christer Larsson christer@eldinglarsson.se	Signed Authenticated	03.04.2025 13:50 03.04.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 185.104.138.23
5. Peter Wendel Zeijersborger peter@ezlegal.se	Signed Authenticated	07.04.2025 11:16 07.04.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 87.90.152.103
6. Mikael Edlund mikael@benri.se	Signed Authenticated	07.04.2025 18:48 07.04.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.98.148
7. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	Signed Authenticated	08.04.2025 09:14 08.04.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

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 räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mikael Sven Bengt Edlund
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 09:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2025 10:35

DOCUMENT ID:

Sk-yD_9TJe

ENVELOPE ID:

SJgywuq6kx-Sk-yD_9TJe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Corax.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Edlund mikael@benri.se	 Signed Authenticated	07.04.2025 18:51 07.04.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.98.148
2. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 09:14 08.04.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed