

Brf Dromedaren
Org nr 769608-3893

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter

Ingrid Olsson

Maria Hartmann

Magnus Johansson

Styrelsesuppleanter

Yrsa Helgesson

Henrik Jonsson

Revisor

KPMG AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Brf Dromedaren är en äkta bostadsrättsförening som har sitt säte i Malmö. Föreningen äger fastigheten Kamelen 4 i Malmö med därpå uppfört bostadshus med 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt två butikslokaler. Fastigheten är uppförd 1896 och ombyggd 1987. Fastighetens adress är Regementsgatan 10 A och 10 B i Malmö.

Fastighetens uthyrningsbara yta fördelar sig enligt nedan:

<u>Typ:</u>	<u>Antal:</u>	<u>Yta:</u>
5 rum och kök	1	140 kvm
4 rum och kök	6	685 kvm
3 rum och kök	6	609 kvm
2 rum och kök	5	360 kvm
1 rum och kök	1	41 kvm
Butikslokal	2	93 kvm

Överlåtelse

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. För teknisk förvaltning har avtal tecknats med Lars Hansson i Skåne AB.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde har varit tecknad hos Länsförsäkringar.

Under tidigare räkenskapsår har föreningen genomfört följande större underhållsarbeten:

- Målning av fönster och en del fönsterbyte
- Målning av tak
- Nya klinkers i entré
- Nytt cykelställ
- Bytt soprumsdörr och några balkongdörrar
- Reparation av tak
- Markjustering innergård
- Underhållsarbete i källare
- Översyn av belysning i källare

Ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi. Föreningen anlidade under våren 2014 extern konsult för statusbesiktning av fastigheten. I början av 2015 upprättades en ny uppdaterad underhållsplan för de kommande 20 åren. Renovering av fasaden mot gatan, enligt underhållsplanen färdigställdes december 2016, därav det negativa resultatet. I samband med detta renoverades även utsidan av porten mot gatan samt en ny namntavla med aluminiumskyltar införskaffades.

Flerårsöversikt

		<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Nettoomsättning	tkr	1 346	1 328	1 342	1 320
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 180	349	304	243
Soliditet	%	54,2	58,8	57,9	56,8

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat- resultat	Årets- resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	11 364 305	1 164 115	-78 193	349 471	12 799 698
Resultatdisposition enligt bolagsstämman	-	-	-	-	-
Avsättning till underhållsfond	-	367 185	-367 185	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	349 471	-349 471	-
Årets resultat				<u>-1 180 371</u>	<u>-1 180 371</u>
Belopp vid årets utgång	<u>11 364 305</u>	<u>1 531 300</u>	<u>-95 907</u>	<u>-1 180 371</u>	<u>11 619 327</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-95 907
Årets resultat	-1 180 371
Totalt	<u>-1 276 278</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre avsättes enligt stadgar	367 185
i ny räkning balanseras	-1 643 463
Totalt	<u>-1 276 278</u>

Resultaträkning	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 346 013	1 327 808
Övriga rörelseintäkter		52	159
Summa rörelseintäkter		1 346 065	1 327 967
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-156 524	-146 803
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-168 272	-168 272
Övriga rörelsekostnader	4	-2 092 965	-552 798
Summa rörelsekostnader		-2 417 761	-867 873
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-1 071 696</i>	<i>460 094</i>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		573	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 248	-110 857
Summa finansiella poster		-108 675	-110 623
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-1 180 371</i>	<i>349 471</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-1 180 371</i>	<i>349 471</i>

ju

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 376 449	20 544 721
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 376 449</u>	<u>20 544 721</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 376 449</u>	<u>20 544 721</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 838	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 200	35 076
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>41 038</u>	<u>35 076</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	2 709
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>2 709</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 039 678	1 190 665
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 039 678</u>	<u>1 190 665</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 080 716</u>	<u>1 228 450</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 457 165</u>	<u>21 773 171</u>

Ju

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 364 305	11 364 305
Underhållsfond		1 531 300	1 164 115
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>12 895 605</i>	<i>12 528 420</i>
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-95 906	-78 193
Årets resultat		-1 180 371	349 471
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 276 277</i>	<i>271 278</i>
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		11 619 328	12 799 698
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 607 526	8 754 312
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		9 607 526	8 754 312
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 191	40 891
Skulder till intresseföretag		19 029	19 029
Skatteskulder		3 343	1 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 748	158 036
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		230 311	219 161
		<hr/>	<hr/>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 457 165	21 773 171

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Hyror lokaler	140 947	132 692
Årsavgifter	1 205 066	1 195 116
Totalt	<u>1 346 013</u>	<u>1 327 808</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>	2015-09-01 <u>-2016-08-31</u>
Bankkostnader	5 171	4 627
Ekonomisk förvaltning	45 320	44 960
Konsultarvode	17 711	7 644
Revisionsarvode	13 250	13 250
Teknisk förvaltning	75 072	75 072
Övrigt	-	1 250
Totalt	<u>156 524</u>	<u>146 803</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>	2015-09-01 <u>-2016-08-31</u>
El	49 938	44 465
Fasadprojekt	1 457 997	-
Fastighetsskatt	37 245	36 352
Fastighetsförsäkring	29 691	25 956
KabelTV	19 790	19 660
Renhållning	36 268	36 710
Reparation, inre allmänt	59 776	51 218
Reparation, yttre allmänt	16 207	-
Reparation, bostäder	2 393	5 883
Reparation, lokaler	16 989	-
Reparation, hissar	34 922	20 004
Sotning/OVK	3 906	-
Telefon	2 470	2 560
Utemiljö	11 153	15 065
Uppvärmning	233 464	225 616
Vatten och avlopp	59 847	49 305
Övriga kostnader	20 910	20 004
Totalt	<u>2 092 966</u>	<u>552 798</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	16 035 121	16 035 121
Ingående anskaffningsvärden, mark	5 905 071	5 905 071
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	21 940 192	21 940 192
Ingående avskrivningar	-1 395 471	-1 227 199
- Årets avskrivningar	-168 272	-168 272
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-1 563 743	-1 395 471
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>20 376 449</u>	<u>20 544 721</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 278 000	18 278 000
Taxeringsvärde mark	15 748 000	15 748 000
	<hr/>	<hr/>
Totalt	<u>34 026 000</u>	<u>34 026 000</u>

Not 6 Långfristiga skulder

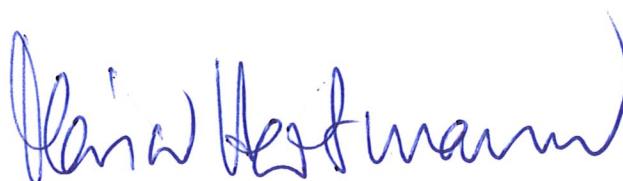
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
Nordea	0,697	2017-12-20	2 822 500	1 856 250
Nordea	2,150	2018-05-16	2 863 392	2 908 928
Nordea	0,600	2018-06-20	3 921 634	3 989 134
Totalt			9 607 526	8 754 312

Not 7 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Fastighetsinteckning	<u>16 196 000</u>	<u>16 196 000</u>
Totalt	16 196 000	16 196 000

Malmö 2017-12-04


Ingrid Olsson


Maria Hartmann

Magnus Johansson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-12-22
KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dromedaren, org. nr 769608-3893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dromedaren för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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 augusti 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dromedaren för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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.

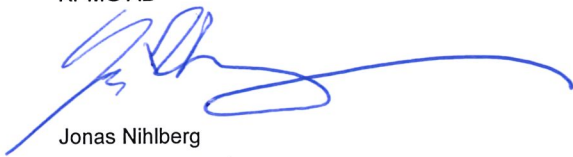
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi 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 vår 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 den

22 december 2017

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor