

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter

Ingrid Olsson

Maria Hartmann

Magnus Johansson

Styrelsesuppleanter

Eva Liljenström

Håkan Andersson

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. 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:

Typ:	Antal:	Yta:
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

Förvaltning

Örehus fastighetsförvaltnings AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

För teknisk förvaltning har avtal tecknats med Lars Hansson 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

Renovering av fasad mot gatan

Ny fjärrvärmeväxlare

Renovering av soprum

Renovering av fasad mot gård

Ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi. I början av 2015 upprättade extern konsult en ny uppdaterad underhållsplan för de kommande 20 åren.

Nästa stora underhållsprojekt är renovering av trappuppgångarna.

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2019 godkände hyresnämnden det av föreningen vid ordinarie föreningsstämma fattade beslutet om balkongbyggnation mot gårdssidan. En projektgrupp har tillsatts för projektet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 28st per 2019-08-31. Antalet överlåtelser av lägenheter under verksamhetsåret var fyra stycken.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 365	1 361	1 346
Resultat efter finansiella poster	-421	-540	-1 180
Soliditet (%)	52,89	51,7	54,2

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 364 305	1 898 485	-1 643 463	-540 078	11 079 249
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	367 185	-367 185	0	
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	-540 078	540 078	0
Balanseras i ny räkning	0	0	0	-420 541	-420 541
Årets resultat	0	0	0	-420 541	-420 541
Belopp vid årets utgång	11 364 305	2 265 670	-2 550 726	-420 541	10 658 708

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 550 725
Årets resultat	-420 541
	<hr/>
	-2 971 266

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	367 185
Upplöses ur yttre reparationsfond	-700 000
Balanseras i ny räkning	-2 638 451
	<hr/>
	-2 971 266

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

RESULTATRÄKNING

		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 364 544	1 361 464
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>1 198</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 364 544	1 362 662
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-194 651	-149 269
Personalkostnader	4	-21 713	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-168 272	-168 272
Övriga rörelsekostnader	5	<u>-1 280 852</u>	<u>-1 481 943</u>
Summa rörelsekostnader		-1 665 488	-1 799 484
Rörelseresultat		-300 944	-436 822
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	371
Räntekostnader		<u>-119 597</u>	<u>-103 627</u>
Summa finansiella poster		-119 597	-103 256
Resultat efter finansiella poster		-420 541	-540 078
Resultat före skatt		-420 541	-540 078
Årets resultat		<u>-420 541</u>	<u>-540 078</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2019-08-31

2018-08-31

6

20 039 905

20 208 177

20 039 905

20 208 177

20 039 905

20 208 177

7 346

0

43 991

36 966

51 337

36 966

60 623

1 145 151

60 623

1 145 151

111 960

1 182 117

20 151 865

21 390 294

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		11 364 305	11 364 305
Fond för yttre underhåll		2 265 670	1 898 485
Summa bundet eget kapital		<u>13 629 975</u>	<u>13 262 790</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 550 725	-1 643 463
Årets resultat		-420 541	-540 078
Summa fritt eget kapital		<u>-2 971 266</u>	<u>-2 183 541</u>

Summa eget kapital

10 658 709 11 079 249

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 434 534	9 268 686
Summa långfristiga skulder		<u>6 434 534</u>	<u>9 268 686</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 845 536	169 420
Leverantörsskulder		18 616	679 877
Skatteskulder		6 456	1 126
Övriga skulder		19 029	19 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 985	172 907
Summa kortfristiga skulder		<u>3 058 622</u>	<u>1 042 359</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 151 865 21 390 294

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter	1 219 372	1 218 996
	Lokalhyror	145 172	142 468
		<u>1 364 544</u>	<u>1 361 464</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Förvaltningskostnad	50 775	48 514
	Revisionsarvoden	13 625	13 500
	Fastighetskötsel	87 918	82 903
	Bankkostnader	4 832	4 352
	Juridisk tjänst	37 500	0
		<u>194 650</u>	<u>149 269</u>
Not 4	Personal	2018/2019	2017/2018
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode	17 000	0
		<u>17 000</u>	<u>0</u>
	Sociala kostnader	4 713	0
	Summa	<u>21 713</u>	<u>0</u>

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

NOTER

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2018/2019	2017/2018
	El	52 016	49 495
	Värme	247 274	251 461
	Vatten och avlopp	49 218	41 636
	Renhållning	29 663	30 089
	Fastighetskatt	40 583	37 663
	Fastighetsförsäkringar	28 487	30 671
	Kabel TV	20 373	19 879
	Snöröjning	7 344	0
	Trädgårdsskötsel, entr.	8 195	3 863
	Serviceavtal	2 125	0
	Telefon port, hiss	5 948	2 755
	Rep hus utvändigt	707 633	712 590
	Rep. gemensamma utrymmen	36 082	250 000
	Rep. hissar	28 879	25 024
	Rep bostäder	6 281	5 550
	Div.övriga kostnader	10 751	21 268
		<u>1 280 852</u>	<u>1 481 943</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 940 192	21 940 192
	Utgående anskaffningsvärden	21 940 192	21 940 192
	Årets avskrivningar	-168 272	-168 272
	Utgående avskrivningar	-1 900 287	-1 732 015
	Redovisat värde	20 039 905	20 208 177
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	27 533 000	15 748 000
	Byggnader	21 309 000	18 278 000

Not 7	Skulder till kreditinstitut	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
	Förfaller inom 1 år					
	Nordea	39788871267	1,17	2019-12-20	2 732 500	45 000
	Förfaller inom 2-5 år					
	Nordea	39788834396	1,10	2021-05-14	2 760 936	45 536
	Nordea	39788834426	1,30	2022-06-15	3 786 634	67 500
					<u>9 280 070</u>	<u>158 036</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 434 534
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 489 890

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
	Fastighetsinteckningar	16 196 000	16 196 000
	Summa ställda säkerheter	<u>16 196 000</u>	<u>16 196 000</u>


NOTER


Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2020-02-13


Ingrid Olsson


Maria Malinowski Hartmann


Magnus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/2 2020

KPMG AB



ANDREA ÅKEBY
AUDDRIGERAD REVISOR



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dromedaren för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Dromedaren för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Anmärkning

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Malmö den 17 februari 2020

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor