

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

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

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter

Ingrid Olsson

Maria Hartmann

Håkan Andersson

Styrelsesuppleanter

Karin 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.

M. O.
M. O.
20

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det balkongprojekt som startades upp under föregående räkenskapsår fortskrider enligt plan. Entreprenör har utsetts och bygglovsansökan har skickats in till Stadsbyggnadskontoret för byggnation av 10 st balkonger. Balkongerna beräknas vara klara sommaren 2021.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 29st per 2020-08-31. Antalet överlåtelse av lägenheter under verksamhetsåret var två stycken.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	1 362	1 365	1 361	1 346
Resultat efter finansiella poster	364	-421	-540	-1 180
Soliditet (%)	54,29	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	2 265 670	-2 550 726	-420 541	10 658 708
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			700 000		-700 000
Avsättning till yttre underhållsfond		367 185	-367 185		
Balanseras i ny räkning			-420 541	420 541	
Årets resultat				364 339	364 339
Belopp vid årets utgång	11 364 305	2 632 855	-2 638 452	364 339	10 323 047

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 638 451
Årets resultat	364 339
	<u>-2 274 112</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfond	367 185
Balanseras i ny räkning	-2 641 297
	<u>-2 274 112</u>

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

Handwritten signature and date:
M. / 2020
10

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 362 377	1 364 544
Övriga rörelseintäkter		<u>2 594</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 364 971	1 364 544
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-157 860	-194 651
Personalkostnader	4	-22 341	-21 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-168 272	-168 272
Övriga rörelsekostnader	5	<u>-537 168</u>	<u>-1 280 852</u>
Summa rörelsekostnader		-885 641	-1 665 488
Rörelseresultat		479 330	-300 944
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-114 991</u>	<u>-119 597</u>
Summa finansiella poster		-114 991	-119 597
Resultat efter finansiella poster		364 339	-420 541
Resultat före skatt		364 339	-420 541
Årets resultat		<u>364 339</u>	<u>-420 541</u>

Mu / Mst
20

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2020-08-31	2019-08-31
Byggnader och mark	6	19 871 633	20 039 905
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>72 753</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		19 944 386	20 039 905

Summa anläggningstillgångar

19 944 386

20 039 905

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		338	0
Övriga fordringar		903	7 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>41 994</u>	<u>43 991</u>
Summa kortfristiga fordringar		43 235	51 337

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>314 543</u>	<u>60 623</u>
Summa kassa och bank		314 543	60 623

Summa omsättningstillgångar

357 778

111 960

SUMMA TILLGÅNGAR**20 302 164****20 151 865**

112
M / P
16

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

BALANSRÄKNING

2020-08-31

2019-08-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

11 364 305

11 364 305

Fond för yttre underhåll

1 932 855

2 265 670

Summa bundet eget kapital

13 297 160

13 629 975

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 638 451

-2 550 725

Årets resultat

364 339

-420 541

Summa fritt eget kapital

-2 274 112

-2 971 266

Summa eget kapital

11 023 048

10 658 709

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

3 561 098

6 434 534

Summa långfristiga skulder

3 561 098

6 434 534

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

5 470 400

2 845 536

Leverantörsskulder

58 133

18 616

Skatteskulder

6 761

6 456

Övriga skulder

19 029

19 029

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

163 695

168 985

Summa kortfristiga skulder

5 718 018

3 058 622

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 302 164

20 151 865



Handwritten signature and date: 10

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	1 218 996	1 219 372
Lokalhyror	151 034	145 172
Hysesintäkter (rabatt)	<u>-7 653</u>	<u>-0</u>
	1 362 377	1 364 544

Not 3 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Förvaltningskostnad	57 864	50 775
Revisonsarvoden	13 625	13 625
Fastighetsskötsel	75 369	87 918
Bankkostnader	4 752	4 832
Juridisk tjänst	<u>6 250</u>	<u>37 500</u>
	157 860	194 650

Not 4 Personal	2019/2020	2018/2019
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Styrelsearvode	<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
	17 000	17 000
Sociala kostnader	5 341	4 713
Summa	<u>22 341</u>	<u>21 713</u>

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

NOTER

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2019/2020	2018/2019
	El	45 828	52 016
	Värme	240 401	247 274
	Vatten och avlopp	51 707	49 218
	Renhållning	33 910	29 663
	Fastighetskatt	41 286	40 583
	Fastighetsförsäkringar	30 351	28 487
	Kabel TV	22 546	20 373
	Snöröjning	0	7 344
	Trädgårdsskötsel	6 309	8 195
	Serviceavtal	2 125	2 125
	Telefon port, hiss	5 128	5 948
	Rep hus utvändigt	0	707 633
	Rep. gemensamma utrymmen	15 994	36 082
	Rep. hissar	33 647	28 879
	Rep bostäder	4 844	6 281
	Div.övriga kostnader	3 092	10 751
		<u>537 168</u>	<u>1 280 852</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>21 940 192</u>	<u>21 940 192</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>21 940 192</u>	<u>21 940 192</u>
	Årets avskrivningar	<u>-168 272</u>	<u>-168 272</u>
	Redovisat värde	19 871 633	20 039 905
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	27 533 000	27 533 000
	Byggnader	21 309 000	21 309 000

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets anskaffningar	<u>72 753</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>72 753</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	72 753	0

Not 8	Skulder till kreditinstitut					
	Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
	Förfaller inom 1 år					
	Nordea	39788950353	0,938	2020-12-21	2 687 500	45 000
	Nordea	39788834396	1,100	2021-05-14	2 715 400	45 536
	Förfaller inom 2-5 år					
	Nordea	39788834426	1,30	2022-06-15	3 719 134	67 500
					<u>9 122 034</u>	<u>158 036</u>

Övriga noter

177
 M
 20

Brf Dromedaren

Org.nr. 769608-3893

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	16 196 000	16 196 000
Not 10	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansslutning		

Malmö

2021-01-19



Ingrid Olsson



Håkan Andersson



Maria Malinowski Hartmann

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 februari 2021

KPMG AB



Andrea Akesson

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 2019-09-01—2020-08-31.

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 2020 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 upp-lyser, 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 2019-09-01—2020-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2 februari 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor