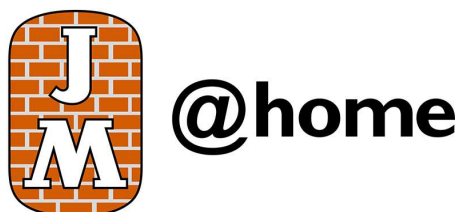


Årsredovisning 2025

Brf Condor i Danderyd

769635-4609



Välkommen till årsredovisningen för Brf Condor i Danderyd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Danderyds kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-20 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har åsatts värdeår 2021.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och elförbrukning till lägenheterna, el till laddboxar samt för blockhyra av garage och lokaler.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Postiljonen 9 i Danderyds kommun. På föreningens fastighet finns två flerbostadshus i åtta-tio våningar med totalt 108 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 701 m². Föreningen disponerar över 94 parkeringsplatser i garage, varav fyra platser är MC-platser.

Föreningen block-uthyr garaget från och med 23 december 2022 till Condor Parkering AB som är ett helägt dotterbolag till föreningen.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa till och med oktober 2025 och därefter hos Bostadsrätterna. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen inklusive rättsskyddsförsäkring.

Trygg Brf-märkning

Trygg Brf är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningen är kvalitetsmärkt i enlighet med Trygg Brf. Detta innebär en rad krav som berör hela processen från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen och att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg Brf av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns det även cykel- och barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd samt miljörum.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende nyttjanderätt för tele, avtalsservitut för väg samt två officialservitut för kraftledning.

På fastighetens sydvästra sida ligger en mindre del inom skyddsområde för Käppalatunneln. Danderyds kommun, eller den kommunen sätter i sitt ställe, får inom fastigheten utan ersättning för all framtid anläggna, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Öppningarna mellan huvudbyggnaderna inom fastigheten får inte spärras med hinder i någon form. Området är primärt avsett för fastighetens behov. Anläggningarna inom området anläggs, ägs och förvaltas av föreningen. Allmänheten får dock passera området till fots eller med ledande cykel.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2025 haft följande sammansättning:

Lennart Jägerstahl	Ordförande
Sven Berg	Styrelseledamot
Ulf Brandt	Styrelseledamot
Juhani Iloniemi	Styrelseledamot
Maud Palm	Suppleant
Leif Sivander	Suppleant

Agneta Andersson avgick på egen begäran som ledamot den 24 september 2025. Rose-Marie Fredfalk avgick på egen begäran som suppleant 9 juni 2025.

Valberedning

Göran Möller, Katarina Haunss, Anders Ljung, Björn Andersson och Ingela Wolff.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision AB

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Teknisk förvaltning JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5-års garantibesiktning

Styrelsen har lagt ned ett omfattande arbete med att kartlägga och planera inför att den 5-åriga garantitiden utgår 31 december 2025. Den 5-åriga besiktningen är frivillig därför påkallade styrelsen en ytterligare garantibesiktning enligt totalentreprenadskontrakt mellan BRF Condor i Danderyd och JM AB (publ).

Under den 5-åriga besiktningen tittar besiktningsmannen endast på de punkter som noterats under 2 års besiktningen och inte ännu åtgärdats samt bedömer de reklamationer som föreningen har gjort fram till 5 årsbesiktningen till JM som inte har åtgärdats som garantipunkter.

Styrelsen har anlitat en fastighetskonsult i arbetet med att kartlägga garantipunkter som är möjliga att ta upp vid besiktningen. Styrelsen har sammanställt ett omfattande dokument "Sammanställning över 5-års garantifel som åberopas" som skickats till JM inför besiktningen. Styrelsen har även utsett besiktningsman som JM anlitat för den 5-åriga besiktningen. Besiktningen har genomförts den 1 och 2 december 2025. Under januari har protokollen skickats till JM som sedan har 3 veckor på sig att svara.

Balkongrengöring

Balkongglasen i samtliga lägenheter hade kraftiga inetsningar som inte gick bort vid normal rengöring. Styrelsen träffade en uppgörelse med JM där JM tog på sig kostnaden för rengöring/polering av samtliga balkongglas. Arbetet startade hösten 2024 och avslutades under 2025. I fortsättningen krävs en rengöring 2 gånger per år, vilket även beslutades på föreningsstämman 30 maj 2024, där bostadsrättsinnehavaren står för kostnaden.

Underhållsplan

Styrelsen har under året upprättat en underhållningsplan i ett system från Planima AB.

Extra förråd

Styrelsen arbetar löpande för att öka intäkter och minska kostnader i föreningen. Styrelsen har konstaterat att föreningen har lokaler som inte används och skulle vara lämpliga att hyra ut. Uthyrningen skall endast erbjudas medlemmar i föreningen. Planering och genomförande fortgår under våren 2026.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från och med 1 januari 2025 med 5% på grund av ökade drift- och räntekostnader.

Styrelsen har tagit in offerter från två banker i samband med diskussioner om att binda lånen. Offerterna var likvärdiga. Vår nuvarande bank har även varit rådgivare till oss detta ärende.

Styrelsen beslutade att genomföra följande förändringar i lånestrukturen:

- Ett lån på 23 miljoner kronor binds på 8 år med ränta på 3,4%
- Ett lån på 23 miljoner kronor binds på 5 år med ränta 3,0%
- Ett lån på 23 miljoner kronor binds på 3 år med ränta 2,75%
- Resterande lån löper med 0,87% tom 1 juni 2026, därefter kommer lånet att bindas 3 månader i taget
- Föreningen har under året amorterat 4 465 000 kronor.
- Föreningen har därmed amorterat 11 525 000 kronor sedan bildandet

Investeringar

I december 2024 beslutade styrelsen att installera ett nytt inpasseringssystem från StepLock Access AB under våren 2025. Det nya systemet är ett molnbaserat och flexibelt system med krypterade inpasseringsbrickor till alla förråd, garage, och entréer samt porttelefon med kamera i alla entréer. Föreningen anlät Dafo Security AB för installationen. Tyvärr så har installationen varit bristfällig på flera punkter vilka föreningen har framfört. Dafo Security AB har varit ointresserade av att rätta till bristerna. Föreningen har därför i början av 2026 och i samråd med StepLock avslutat relationen till Dafo Security AB och anlitat PoB:s Elektriska AB för service.

Avtal

Ett antal nya avtal har träffats som gäller för 2026 då garantin från JM upphörde 31 december 2025.

Condor Parkering AB

Bolaget är ett helägt dotterbolag till föreningen. Föreningen blockuthyr hela garaget till Condor Parkering AB. Ägarna har även vid en extra bolagsstämma beslutat att utse Kvadrat Revision AB och Auktoriserad revisor Ivan Ticic som ansvarig revisor.

Årsstämma har hållits 3 februari 2026 och styrelsen har erhållit ansvarsfrihet för året 2025.

Budget 2026

Efter att budgeten för 2026 har upprättats, har styrelsen beslutat att höja årsavgiften från och med 1 januari 2026 med 3%. Skälet är detsamma som tidigare att drift- och räntekostnaderna ökar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 178 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 179 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 711 326	7 453 725	6 885 966	6 180 319
Resultat efter fin. poster	-1 620 671	-1 854 856	-1 055 556	-514 534
Soliditet (%)	87	87	87	86
Årsavgift inkl IMD per bostadsrättsyta, kr	890	843	767	692
Årsavgifternas andel av tot rörelseint (%)	88,2	87,0	83,9	86,2
Skuldsättning / kvm uppl bostadsrätt, kr	11 521	12 101	12 441	12 694
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 431	12 101	12 441	12 694
Sparande / kvm totalyta, kr	193	155	245	289
Elkostnad / kvm totalyta, kr	72	73	70	38
Elkostnad/kvm netto*, kr	30	35	57	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	51	56	51	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	20	13	5
Vattenkostnad/kvm netto*, kr	12	10	3	5
Energikostnad / kvm totalyta, kr	148	150	134	107
Räntekänslighet (%)	12,94	14,35	16,22	18,36

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 el och vatten (totalt 485 421 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

* Netto efter avräkning av intäkter för el och vatten.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta betyder att föreningen har ett positivt likvidmässigt resultat och kommer att kunna finansiera framtida ekonomiska förpliktelser. Föreningen har ett stort eget kapital på 621 968 494 kronor med en soliditet på 87%. Föreningen kan därför tåla även framtida förluster. Styrelsen har även höjt månadsavgiften med 5 % från och med 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	338 908 000	-	-	338 908 000
Upplåtelseavgifter	287 932 000	-	-	287 932 000
Yttre fond	607 957	-	231 030	838 987
Kapitaltillskott	100 000			100 000
Balanserat resultat	-2 103 937	-1 854 856	-231 030	-4 189 822
Årets resultat	-1 854 856	1 854 856	-1 620 671	-1 620 671
Eget kapital	623 589 165	0	-1 620 671	621 968 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 189 822
Årets resultat	-1 620 671
Totalt	-5 810 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	231 030
Balanseras i ny räkning	-6 041 523
	-5 810 493

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 711 326	7 453 725
Rörelseintäkter	3	60 486	13 503
Summa rörelseintäkter		7 771 812	7 467 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 033 641	-2 880 831
Övriga externa kostnader	8	-315 252	-338 547
Personalkostnader	9	-110 839	-150 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 655 366	-3 618 748
Summa rörelsekostnader		-7 115 098	-6 988 727
RÖRELSERESULTAT		656 714	478 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 866	74 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 320 251	-2 407 570
Summa finansiella poster		-2 277 385	-2 333 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 620 671	-1 854 856
ÅRETS RESULTAT		-1 620 671	-1 854 856

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	705 908 384	711 136 738
Maskiner och inventarier	11	1 422 582	863 557
Summa materiella anläggningstillgångar		707 330 966	712 000 295
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		707 355 966	712 025 295
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		262 176	556 150
Övriga fordringar	13	4 527 620	3 843 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	215 088	196 267
Fordringar hos koncernföretag		250 000	250 000
Summa kortfristiga fordringar		5 254 884	4 845 984
Kassa och bank			
Kassa och bank		503 053	2 218 829
Summa kassa och bank		503 053	2 218 829
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 757 937	7 064 813
SUMMA TILLGÅNGAR		713 113 903	719 090 107

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		626 940 000	626 940 000
Fond för yttre underhåll		838 987	607 957
Summa bundet eget kapital		627 778 987	627 547 957
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 189 822	-2 103 937
Årets resultat		-1 620 671	-1 854 856
Summa ansamlad förlust		-5 810 493	-3 958 792
SUMMA EGET KAPITAL		621 968 494	623 589 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	69 000 000	19 725 000
Summa långfristiga skulder		69 000 000	19 725 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	19 725 000	73 465 000
Leverantörsskulder		187 178	212 529
Skatteskulder		138 000	152 000
Övriga kortfristiga skulder	16	48 225	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 047 006	1 946 414
Summa kortfristiga skulder		22 145 409	75 775 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		713 113 903	719 090 107

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	656 714	478 501
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 655 366	3 618 748
	4 312 080	4 097 249
Erhållen ränta	42 866	74 213
Erlagd ränta	-2 320 251	-2 407 570
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 034 695	1 763 892
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	207 033	-471 605
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	109 467	544 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 351 194	1 836 390
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-863 367	1 938 190
Investeringsmoms	1 877 330	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 013 963	1 938 190
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	50 000
Amortering av lån	-4 465 000	-2 620 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 465 000	-2 570 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 099 843	1 204 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 156 832	2 952 252
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 056 989	4 156 832

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Condor i Danderyd 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	120 år
Installationer	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella tillgångar

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.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 991 984	5 706 504
Hysesintäkter p-platser	800 000	850 000
Hysesintäkter förråd	17 500	0
Intäkter internet	285 120	285 120
Vatten	132 042	99 695
El	382 299	402 384
El laddstolpar	64 848	41 940
Övriga intäkter	1 571	2 889
Andrahandsuthyrning	35 972	65 193
Öres- och kronutjämning	-11	-1
Summa	7 711 326	7 453 725

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	5 388	0
Erhållna statliga bidrag	36 684	12 204
Ersättning FNI	18 414	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 299
Summa	60 486	13 503

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning Miljörum	7 275	13 001
Städning	123 409	100 137
Fastighetsskötsel	168 367	170 807
Besiktning och service	308 663	120 633
Trädgårdsarbete	83 148	118 777
Summa	690 861	523 355

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	8 767	8 677
Löpande rep och underhåll installationer	40 912	0
Löpande rep och underhåll ventilation	90 250	75 683
Löpande rep och underhåll hissar	0	12 024
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	63 072	17 917
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	20 174	15 900
Reparationer	138	0
Fasader	5 825	0
Summa	229 138	130 201

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	762 699	772 585
Uppvärmning	538 473	593 429
Vatten	259 140	209 758
Sophämtning	161 159	134 694
Summa	1 721 471	1 710 466

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 396	91 549
Kabel-TV	36 577	232 236
Bredband	203 197	117 024
Beräknad fastighetsskatt	62 000	76 000
Summa	392 170	516 809

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	48 634	41 670
Förbrukningsmaterial	24 801	27 041
Övriga förvaltningskostnader	42 119	58 707
Revisionsarvoden	44 249	61 111
Ekonomisk förvaltning	133 124	142 218
Konsultkostnader	22 325	7 800
Summa	315 252	338 547

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	-6 761	36 000
Summa	110 839	150 600

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	722 865 340	724 742 670
Avdrag erhållen investeringsmoms	-1 877 330	- 1 877 330
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	720 988 000	722 865 340
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 728 602	-8 377 578
Årets avskrivning	-3 351 024	-3 351 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 079 626	-11 728 602
Utgående restvärde enligt plan	705 908 384	711 136 738
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	324 496 883	324 496 883
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	244 200 000	233 600 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	82 000 000	102 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 427 118	1 487 978
Årets inköp	863 367	-60 860
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 290 485	1 427 118
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-563 561	-295 837
Årets avskrivning	-304 342	-267 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-867 903	-563 561
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 422 582	863 557

NOT 12, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

				2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Koncernföretag	Org.nummer	Ägarandel	Säte	Eget kapital	Eget kapital	Eget kapital	Eget kapital
Condor Parkering AB	559411-2731	100%	Danderyd	67 156	23 782	26 645	25 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	77 164	77 380
Momsfordran	1 889 021	1 824 250
Övriga fordringar	7 499	3 934
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 553 936	1 938 003
Summa	4 527 620	3 843 567

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Brandskydd	65 380	35 528
Försäkringspremier	25 149	77 820
Internet	31 559	7 919
Upplupna vatten- och elintäkter	93 000	75 000
Summa	215 088	196 267

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-10-30	2,75 %	23 000 000	18 020 000
Stadshypotek	2030-10-30	3,0 %	23 000 000	16 195 000
Stadshypotek	2033-10-30	3,40 %	23 000 000	19 625 000
Stadshypotek	2025-06-01	0,74 %	0	19 625 000
Stadshypotek	2026-06-01	0,87 %	19 725 000	19 725 000
Summa			88 725 000	93 190 000
Varav kortfristig del			19 725 000	73 465 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 625 000 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 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	35 280	0
Lagstadg soc avg lönesk	12 004	0
Övriga korta skulder	941	0
Summa	48 225	0

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	6 285	6 118
El	86 317	82 754
Uppvärmning	68 243	72 588
Kabel-TV	712 740	712 740
Utgiftsräntor	316 717	158 142
Vatten	72 073	0
Sophantering	32 161	28 208
Sociala avgifter	0	36 000
Förutbetalda avgifter/hyror	752 470	735 264
Upplupet styrelsearvode	0	114 600
Summa	2 047 006	1 946 414

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	101 600 000	101 600 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Danderyd

Sven Berg
Styrelseledamot

Juhani Iloniemi
Styrelseledamot

Ulf Brandt
Styrelseledamot

Lennart Jägerståhl
Ordförande

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

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 18:00

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 05.03.2026 08:20

DOCUMENT ID:

Bke2aCs8K-x

ENVELOPE ID:

ryhaAjLtbx-Bke2aCs8K-x

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 CO.pdf

20 pages

SHA-512:

0183fd6226dad271493c4299cb5bee43b689af282e04e9
594435bc252f881f05886419c49b7d40c486330a57c5fc
ad853f993551b7aef6e2fb252c80ba6d0d6b

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENNART JÄGERSTÅHL lennart@stockinova.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 09:17 05.03.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/14) IP: 78.69.170.172
2. Sven Eric Gustav Berg svenericberg@icloud.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 11:17 05.03.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/08/21) IP: 78.70.15.169
3. Kalervo Eero Juhani Ilonie mi juhani@iloniemi.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 13:36 09.03.2026 13:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/10/20) IP: 31.40.213.235
4. ULF BRANDT ulf.brandt@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 14:43 09.03.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/08) IP: 90.231.9.33
5. Andreas Mats Jacob Hol man andreas.holman@kungsbr onborevision.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 18:00 09.03.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 185.113.99.229

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd
Org.nr 769635-4609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyds finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor