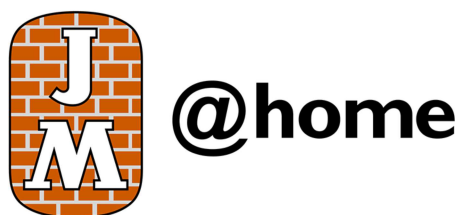


# Årsredovisning 2023

## Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd

769635-4609



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

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

# 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.

### Registreringsdatum

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

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Danderyd.

### Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är 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.

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

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.

### 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 m<sup>2</sup>. 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 är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. 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 anlägga, 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

Efter ordinarie föreningsstämma 25 maj 2023:

Lennart Jägerstahl	Styrelsens ordförande
Agneta Andersson	Styrelseledamot
Juhani Itoniemi	Styrelseledamot
Leif Sivander	Styrelseledamot
Sven Berg	Styrelseledamot
Ulf Brandt	Suppleant

### Valberedning

Monica Santiago (omval), och nyval av Maud Palm, Björn Andersson, Ingela Wolff och Anders Ljungh.

### Firmateckning

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

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Huvudansvarig Auktoriserad revisor Ella Bladh
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-20. I och med ändringar i Bostadsrättslagen fr.o.m. 2023-01-01 respektive 2024-01-01 beslutade föreningsstämman 25 maj 2023 att uppdatera Brf Condor i Danderyds stadgar i enlighet med ändringarna i BrL (1191:614). Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar är giltigt om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet (BrL 1191:614, Kap 9 §23). På extra föreningsstämman beslutades enhälligt att anta nya stadgar enligt styrelsens förslag. De nya stadgarna registrerades den 20 februari 2024.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning JM@Home AB

Teknisk förvaltning JM@Home AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Två lån hade förfall under 2023. Ett lån på 18 020 000 kronor bands till den 1 september 2025 till en ränta på 4,56%. Andra lånet på 19 220 000 kronor bands till den 2 september 2024 till en ränta baserad på 3 månaders Stibor plus bankens marginal. Av resterande lån förfaller ett lån på 19 625 000 kronor den 1 juni 2024 för omförhandling, se även not 15.

Årsavgifterna höjdes med 10% den 1 januari 2023.

Föreningen har infört IMD, Individuell Mätning och Debitering, från maj 2023. Föreningen har även i år bekostat byte av luftfilter i alla lägenheter. Föreningen har under året installerat säkerhetskameror i garage, entréer och miljörum samt ett nytt kamerabaserat inpasseringssystem till garaget.

### *Övriga väsentliga händelser*

Säkerhetsläget i omvärlden har kraftigt försämrats i och med krig i Europa och Mellanöstern. Det har resulterat i negativa effekter på de finansiella marknaderna och stor volatilitet på energimarknaden med periodvis högre prissättning. Inflationen är fortsatt hög och för att motverka den har flera centralbanker successivt höjt styrräntorna. Under 2024 är förhoppningen att inflationen är på väg ned. Osäkerheten kring inflationstakten är dock fortsatt stor, vilket lär prägla de finansiella marknaderna. Förhoppningen är att boräntor vänder ned ner under 2024, vilket har börjats prisas in av finansiella marknaden. Se även not 19.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 180 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 182 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	6 885 966	6 180 319
Resultat efter fin. poster	-1 055 556	-514 534
Soliditet, %	87	86
Yttre fond	376 927	145 897
Årsavg. inkl. IMD per kvm bostadsrättsyta	767	692
Årsavg. exkl. IMD per kvm bostadsrättsyta	749	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	83,9	86,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 441	12 694
Sparande per kvm	245	289
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	38
<b>Elkostnad per kvm, netto *</b>	57	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	51	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	13	5
<b>Vattenkostnad per kvm, netto *</b>	3	5
Energikostnad per kvm	134	107
Räntekänslighet	16,22	18,36

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 240 327 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / ett års årsavgifter.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

\*) Netto efter avräkning av intäkter för el och vatten.

## Upplysning vid förlust

Under 2023 ökade föreningens driftkostnader med 49 % och räntekostnaderna med 137 % jämfört med 2022, vilket har medfört en förlust på 1 055 556 kronor. Föreningen har ett stort eget kapital på 625 394 021 kronor med en soliditet på 87%. Föreningen kan därför tåla även framtida förluster.

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. Styrelsen har även beslutat att höja månadsavgiften med 6 % från och med 1 januari 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	338 908 000	-	50 000	338 958 000
Upplåtelseavgifter	287 932 000	-	-	287 932 000
Yttre fond	145 897	-	231 030	376 927
Balanserat resultat	-71 786	-514 534	-231 030	-817 350
Årets resultat	-514 534	514 534	-1 055 556	-1 055 556
<b>Eget kapital</b>	<b>626 399 577</b>	<b>0</b>	<b>-1 005 556</b>	<b>625 394 021</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-817 350
Årets resultat	-1 055 556
<b>Totalt</b>	<b>-1 872 907</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	231 030
Balanseras i ny räkning	-2 103 937
	<b>-1 872 907</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2, 3	6 885 966	6 180 320
Rörelseintäkter	4	149 655	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 035 621</b>	<b>6 180 320</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5, 6, 7, 8	-2 395 773	-1 603 199
Övriga externa kostnader	9	-327 857	-794 145
Personalkostnader	10	-113 922	-122 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 544 949	-3 452 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 382 502</b>	<b>-5 972 571</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>653 119</b>	<b>207 749</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 334	929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 712 009	-723 213
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 708 675</b>	<b>-722 284</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 055 556</b>	<b>-514 534</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 055 556</b>	<b>-514 534</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 19	716 365 092	721 593 446
Maskiner och inventarier	12	1 192 141	714 812
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>717 557 233</b>	<b>722 308 258</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>717 582 233</b>	<b>722 333 258</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		49 518	44 642
Fordringar hos koncernföretag		100 000	0
Övriga fordringar	14	4 037 630	2 120 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	122 390	79 417
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 309 538</b>	<b>2 244 914</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 079 090	1 154 945
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 079 090</b>	<b>1 154 945</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 388 628</b>	<b>3 399 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>722 970 861</b>	<b>725 733 117</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		626 890 000	626 840 000
Fond för yttre underhåll		376 927	145 897
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>627 266 927</b>	<b>626 985 897</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-817 350	-71 786
Årets resultat		-1 055 556	-514 534
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 872 907</b>	<b>-586 320</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>625 394 021</b>	<b>626 399 577</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	55 750 000	56 695 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 750 000</b>	<b>56 695 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	40 060 000	41 065 000
Leverantörsskulder		356 851	121 164
Skatteskulder		152 000	372 000
Övriga kortfristiga skulder	17	0	4 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 257 989	1 076 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 826 840</b>	<b>42 638 539</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>722 970 861</b>	<b>725 733 116</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>653 119</b>	<b>207 749</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 544 949	3 452 948
	<b>4 198 068</b>	<b>3 660 697</b>
Erhållen ränta	3 334	929
Erlagd ränta	-1 712 009	-723 213
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 489 393</b>	<b>2 938 414</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 969 606	-403 415
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	193 301	272 563
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>713 088</b>	<b>2 807 562</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-671 254	-816 724
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 877 330	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 206 076</b>	<b>-841 724</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott	50 000	1 800 000
Amortering av lån	-1 950 000	-2 490 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 900 000</b>	<b>-690 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>19 164</b>	<b>1 275 838</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 933 089</b>	<b>1 657 251</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 952 252</b>	<b>2 933 089</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Avyttring av materiella anläggningstillgångar avser Erhållen investeringsmoms.

## 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 årsredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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 anläggningstillgångar

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.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 383 404	4 894 039
Hysesintäkter, p-platser	887 805	824 164
Internet	285 120	285 120
Vatten	100 420	131 899
El	137 307	14 923
El laddstolpar	50 791	0
Övriga intäkter	76	1 158
Andrahandsuthyrning	41 042	29 018
<b>Summa</b>	<b>6 885 966</b>	<b>6 180 320</b>

## NOT 3, FÖRSÄLJNING TILL KONCERNFÖRETAG

800 000 SEK av föreningens nettoomsättning avser den koncern där Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd är moderföretag.

NOT 4, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Vidarefakturerings moms	16 328	0
Erhållna statliga bidrag	133 327	0
<b>Summa</b>	<b>149 655</b>	<b>0</b>

NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 363	0
Fastighetsskötsel	262 823	64 091
Städning	24 959	4 169
Besiktning och service	32 879	0
Vinterunderhåll	0	12 299
<b>Summa</b>	<b>323 024</b>	<b>80 559</b>

NOT 6, REPARATIONER	2023	2022
Reparation bostäder	0	27 745
Reparation lokaler	0	3 875
Reparation gemensamma utrymmen	4 561	15 617
Reparation installationer	63 221	4 098
Reparation ventilation	90 260	0
Reparation lås, larm, dörrar	4 543	0
Reparation garage och p-platser	12 745	19 188
<b>Summa</b>	<b>175 329</b>	<b>70 523</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	711 745	388 517
Uppvärmning	522 570	654 495
Vatten	128 859	52 537
Sophämtning	81 934	218 562
<b>Summa</b>	<b>1 445 107</b>	<b>1 314 112</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 108	43 565
Självrisker	12 015	0
Kabel-TV	312 190	18 441
Beräknad fastighetsskatt	76 000	76 000
<b>Summa</b>	<b>452 313</b>	<b>138 006</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Serviceavtal	44 467	32 437
Övriga förvaltningskostnader	13 623	11 852
Förbrukningsmaterial	31 290	109 314
Revisionsarvoden	55 841	24 688
Möteskostnader	2 000	3 000
Ekonomisk förvaltning	148 502	137 480
Teknisk förvaltning	0	368 124
Konsultkostnader	0	107 250
Övriga externa tjänster	32 134	0
<b>Summa</b>	<b>327 857</b>	<b>794 145</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	8 922	25 679
<b>Summa</b>	<b>113 922</b>	<b>122 279</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	726 620 000	726 620 000
<b>Avdrag: erhållen investeringsmoms</b>	-1 877 330	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	724 742 670	726 620 000
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-5 026 554	-1 675 518
<b>Årets avskrivning</b>	-3 351 024	-3 351 036
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-8 377 578	-5 026 554
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	716 365 092	721 593 446
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	324 496 883	324 496 883
Taxeringsvärde mark	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad	233 600 000	233 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	816 724	1 501 028
Årets inköp/bidrag	671 254	-684 304
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 487 978</b>	<b>816 724</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående avskrivningar	-101 912	0
Årets avskrivningar	-193 925	-101 912
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-295 837</b>	<b>-101 912</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 192 141</b>	<b>714 812</b>



## NOT 13, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

				2023-12-31	2022-12-31
Koncernföretag	Organisationsnummer	Ägarandel	Säte	Eget kapital	Eget kapital
Condor Parkering AB	559411-2731	100%	Danderyd	26 645	25 000

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	253 724	342 711
Momsfordran	1 908 381	0
Fordringar vidarfakt. kostnader	2 363	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 873 162	1 778 144
<b>Summa</b>	<b>4 037 630</b>	<b>2 120 855</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Brandskydd	27 242	0
Försäkringspremier	75 985	36 910
Kabel-TV	1 763	0
Upplupna varmvattenintäkter	0	20 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 400	22 507
<b>Summa</b>	<b>122 390</b>	<b>79 417</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-02	4,55 %	18 815 000	19 160 000
Stadshypotek	2025-09-01	4,56 %	18 020 000	19 625 000
Stadshypotek	2024-06-01	0,61 %	19 625 000	19 625 000
Stadshypotek	2025-06-01	0,74 %	19 625 000	19 625 000
Stadshypotek	2026-06-01	0,87 %	19 725 000	19 725 000
<b>Summa</b>			<b>95 810 000</b>	<b>97 760 000</b>
Varav kortfristig del			40 060 000	41 065 000

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

## NOT 17, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	0	4 114
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>4 114</b>

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	79 029	78 883
Uppvärmning	86 140	83 801
Kabel-TV	427 620	142 500
Sophantering	16 844	32 898
Sociala avgifter	0	20 094
Utgiftsräntor	137 612	25 856
Förutbetalda avgifter/hyror	510 744	568 021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	60 243
Arvode	0	63 966
<b>Summa</b>	<b>1 257 989</b>	<b>1 076 262</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	101 600 000	101 600 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Brf Condor i Danderyd höjer månadsavgiften med 6% från och med 1 januari 2024. Höjningen beror på: • Taxebundna kostnader (värme, vatten, avfallshantering och avgift för fastighetens el) har aviserat höjningar. • Övriga driftkostnader beräknas öka med cirka 5% jämfört med 2023. • Ökade räntekostnader; Ytterligare ett av föreningens lån, 19 625 000 kronor med räntesats 0,61%, förfaller 1 juni 2024 och kommer troligtvis hamna på cirka 5%. Föreningens genomsnittliga räntesats för 2024 beräknas till 2,71% jämfört med beräkningen för 2023 på 1,32%.

## Underskrifter

Danderyd den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Lennart Jägerståhl  
Ordförande

---

Sven Berg  
Styrelseledamot

---

Leif Sivander  
Styrelseledamot

---

Agneta Andersson  
Styrelseledamot

---

Juhani Itoniemi  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CONDOR I DANDERYD** 769635-4609 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-04-26 15:16:25 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART JÄGERSTÅHL

Datum

Lennart Jägerståhl  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-04-26 16:18:21 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Eric Gustav Berg

Datum

Sven Berg  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-04-27 12:50:56 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Leif Sivander

Datum

Leif Sivander

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-04-26 15:38:57 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Agneta Andersson

Datum

Agneta Andersson

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-04-26 17:37:15 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kalervo Eero Juhani Iloniemi

Datum

Juhani Iloniemi

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2024-04-27 13:29:46 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd, org.nr 769635-4609

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Condor i Danderyd för år 2023 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 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2024-04-27 13:30:14 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post