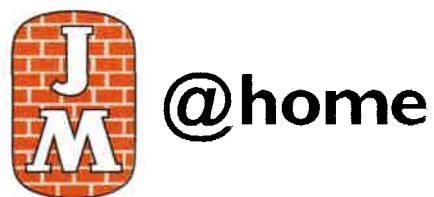


Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd

769635-4609



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Condor i Danderyd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
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.

Äkta förening

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.

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

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 samt lokaler från och med 16 december 2024 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 överlämnningen 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

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Lennart Jägerståhl	Ordförande
Agneta Andersson	Styrelseledamot
Juhani Iloniemi	Styrelseledamot
Leif Sivander	Styrelseledamot
Sven Berg	Styrelseledamot
Maud Palm	Suppleant
Rose-Marie Fredfalk	Suppleant
Ulf Brandt	Suppleant

Firmateckning

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

Valberedning

Monica Santiago, Björn Andersson, Ingela Wolff och Anders Ljung.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Auktoriserad revisor Ella Bladh

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

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 2024. Ett lån på 18 815 000 kronor och ett lån på 19 625 000 kronor, båda lånen bands till en ränta baserad på 3 månaders Stibor plus bankens marginal. Det innebär att lån på 73 465 000 kronor kommer att ha villkorsändring under 2025. Ett lån på 19 725 000 kronor har villkorsändring 1 juni 2026. Styrelsen har beslutat efter samråd från föreningens bank att använda korta villkorsändringar då bedömningen är att Sveriges Riksbank kommer att sänka styrräntan under 2025, se även not 16.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 6 procent den 1 januari 2024.

Styrelsen har köpt in en hjärtstartare som placeras i entrén Golfbanelvägen 5.

Styrelsen har haft ett omfattande arbete med uppföljning efter 2 års besiktningen samt att se till att verkställa att de uppkomna bristerna åtgärdas. IMD, Individuell Mätning och Debitering, projektet har slutförts under 2024. I december 2024 beslutade styrelsen att installera ett nytt inpasseringssystem under våren 2025. Det nya systemet är ett modernt molnbaserat och flexibelt system med krypterade inpasseringsbrickor till alla förråd, garage och entréer samt porttelefon med kamera i alla entréer. Även denna investering har finansierats med en del av den engångsersättning 23 medlemmar valde att betala för att ha möjlighet att överlåta hyreskontraktet på sin parkeringsplats till annan medlem. Tidigare år har följande investeringar finansierats på detta sätt:

- Installation av elladdboxar på samtliga 90 parkeringsplatser i garaget
- Installation av säkerhetskameror i garage, entréer och miljörum samt ett nytt kamerabaserat inpasseringssystem till garaget
- Installation av IMD till samtliga lägenheter

Alla dessa investeringar har därför inte påverkat föreningens driftbudget. Föreningen har även i år bekostat byte av luftfilter i alla lägenheter. Föreningens dotterbolag, Condor Parkering AB, har i slutet av året erbjudit medlemmarna i en grannfastighet att hyra en parkeringsplats i garaget som är outhyrdd för att utnyttja garageplatserna maximalt.

Övriga väsentliga händelser

Den makroekonomiska bilden är fortsatt osäker i och med att kriget fortsätter i Europa och Mellanöstern. Inflation har sjunkit under året och därmed räntesänkningar från Sveriges Riksbank. I januari 2025 sänkte Riksbanken styrräntan med 0,25 procentenheter till 2,25. Styrräntan har därmed sänkts med sammanlagt 1,75 procentenheter sedan maj 2024. Enligt Riksbanken är inflationstrycket i linje med 2 procentenheter och inflationen väntas vara nära målet de kommande åren. Se även not 20.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 182 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 178 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 453 725	6 885 966	6 180 319
Resultat efter fin. poster	-1 854 856	-1 055 556	-514 534
Soliditet (%)	87	87	86
Yttre fond	607 957	376 927	145 897
Årsavgift inkl IMD per bostadsrättsyta, kr	843	767	692
Årsavgift exkl IMD per bostadsrättsyta	741	699	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	83,9	86,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 101	12 441	12 694
Sparande per kvm totalyta, kr	155	245	289
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	70	38
Elkostnad per kvm netto kr*	35	57	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	56	51	64
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	13	5
Vattenkostnad per kvm netto, kr*	10	3	5
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	134	107
Räntekänslighet (%)	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 502 079 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - total låneskuld / 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.

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.

Upplysning 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 623 457 571 kronor med en soliditet på 87%. Föreningen kan därför tåla även framtida förluster. Styrelsen har även beslutat att höja månadsavgiften med 5 % från och med 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	338 908 000	-	50 000	339 008 000
Upplåtelseavgifter	287 932 000	-	-	287 932 000
Yttre fond	376 927	-	231 030	607 957
Balanserat resultat	-817 350	-1 055 556	-231 030	-2 103 937
Årets resultat	-1 055 556	1 055 556	-1 854 856	-1 854 856
Eget kapital	625 394 021	0	-1 854 856	623 589 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 103 937
Årets resultat	-1 854 856
Totalt	-3 958 792

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	231 030
Balanseras i ny räkning	-4 189 822
	-3 958 792

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2, 3	7 453 725	6 885 966
Rörelseintäkter	4	13 503	149 655
Summa rörelseintäkter		7 467 228	7 035 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5, 6, 7, 8	-2 880 831	-2 395 773
Övriga externa kostnader	9	-338 547	-327 857
Personalkostnader	10	-150 600	-113 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 618 748	-3 544 949
Summa rörelsekostnader		-6 988 727	-6 382 502
RÖRELSERESULTAT		478 501	653 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74 213	3 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 407 570	-1 712 009
Summa finansiella poster		-2 333 357	-1 708 675
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 854 856	-1 055 556
ÅRETS RESULTAT		-1 854 856	-1 055 556

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	711 136 738	716 365 092
Maskiner och inventarier	12	863 557	1 192 141
Summa materiella anläggningstillgångar		712 000 295	717 557 233
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		712 025 295	717 582 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		556 150	49 518
Övriga fordringar	14	3 843 567	4 037 630
Fordringar hos koncernföretag		250 000	100 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	196 267	122 390
Summa kortfristiga fordringar		4 845 984	4 309 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 218 829	1 079 090
Summa kassa och bank		2 218 829	1 079 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 064 813	5 388 628
SUMMA TILLGÅNGAR		719 090 107	722 970 861

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		626 940 000	626 890 000
Fond för yttre underhåll		607 957	376 927
Summa bundet eget kapital		627 547 957	627 266 927
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 103 937	-817 350
Årets resultat		-1 854 856	-1 055 556
Summa fritt eget kapital		-3 958 792	-1 872 907
SUMMA EGET KAPITAL		623 589 165	625 394 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	19 725 000	55 750 000
Summa långfristiga skulder		19 725 000	55 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 19	73 465 000	40 060 000
Leverantörsskulder		212 529	356 851
Skatteskulder		152 000	152 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 946 414	1 257 989
Summa kortfristiga skulder		75 775 943	41 826 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		719 090 107	722 970 861

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	478 501	653 119
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 618 748	3 544 949
	4 097 249	4 198 068
Erhållen ränta	74 213	3 334
Erlagd ränta	-2 407 570	-1 712 009
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 763 892	2 489 393
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-471 605	-1 969 606
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	544 102	193 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 836 390	713 088
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1 938 190	-671 254
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1 877 330
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 938 190	1 206 076
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	50 000	50 000
Amortering av lån	-2 620 000	-1 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 570 000	-1 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 204 580	19 164
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 952 252	2 933 089
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 156 832	2 952 252

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 706 504	5 383 404
Hysesintäkter p-platser	850 000	887 805
Internet	285 120	285 120
Vatten	99 695	100 420
El	402 384	137 307
El laddstolpar	41 940	50 791
Övriga intäkter	2 889	76
Andrahandsuthyrning	65 193	41 042
Summa	7 453 726	6 885 965

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

	2024	2023
Vidarefakturerering moms	0	16 328
Erhållna statliga bidrag	12 204	133 327
Övriga rörelseintäkter	1 299	0
Summa	13 503	149 655

NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning Miljörum	13 001	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 363
Städning	100 137	24 959
Fastighetsskötsel	170 807	262 823
Besiktning och service	120 633	32 879
Trädgårdsarbete	118 777	0
Summa	523 355	323 024

NOT 6, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	8 677	4 561
Löpande rep och underhåll installationer	0	63 221
Löpande rep ventilation	75 683	90 260
Löpande rep och underhåll hissar	12 024	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	17 917	4 543
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	15 900	12 745
Summa	130 201	175 329

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	772 585	711 745
Uppvärmning	593 429	522 570
Vatten	209 758	128 859
Sophämtning	134 694	81 934
Summa	1 710 466	1 445 107

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	91 549	52 108
Självrisker	0	12 015
Kabel-TV	349 260	312 190
Fastighetsskatt	76 000	76 000
Summa	516 809	452 313

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Serviceavtal	41 670	44 467
Övriga förvaltningskostnader	10 467	13 623
Förbrukningsmaterial	27 041	31 290
Revisionsarvoden	61 111	55 841
Möteskostnader	2 019	2 000
Ekonomisk förvaltning	156 204	148 502
Konsultkostnader	7 800	0
Övriga externa tjänster	32 236	32 134
Summa	338 547	327 857

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 000	8 922
Summa	150 600	113 922

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	724 742 670	726 620 000
Avdrag: erhållen investeringsmoms	-1 877 330	-1 877 330
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	722 865 340	724 742 670
Akkumulerad avskrivning		
Ingående avskrivning	-8 377 578	-5 026 554
Årets avskrivning	-3 351 024	-3 351 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 728 602	-8 377 578
Utgående restvärde enligt plan	711 136 738	716 365 092
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>324 496 883</i>	<i>324 496 883</i>
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>	<i>233 600 000</i>	<i>233 600 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>102 000 000</i>	<i>102 000 000</i>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 487 978	816 724
Årets inköp/bidrag	-60 860	671 254
Utgående anskaffningsvärde	1 427 118	1 487 978
Akkumulerad avskrivning		
Ingående avskrivningar	-295 837	-101 912
Årets avskrivning	-267 724	-193 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-563 561	-295 837
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	863 557	1 192 141

NOT 13, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	77 380	253 724
Momsfordran	1 824 250	1 908 381
Fordringar vidarefakturerade kostnader	0	2 363
Övriga fordringar	3 934	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 938 003	1 873 162
Summa	3 843 567	4 037 630

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Brandskydd	35 528	27 242
Försäkringspremier	77 820	75 985
Kabel-TV	7 919	1 763
Upplupna vatten- och elintäkter	75 000	17 400
Summa	196 267	122 390

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	4,56 %	18 020 000	18 020 000
Stadshypotek	2025-09-02	2,95 %	16 195 000	18 815 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,5 %	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
Summa			93 190 000	95 810 000
Varav kortfristig del			73 465 000	40 060 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 090 000 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 17, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Summa	0	0

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Städning	6 118	0
El	82 754	79 029
Uppvärmning	72 588	86 140
Kabel-TV	712 740	427 620
Utgiftsräntor	158 142	137 612
Sophantering	28 208	16 844
Sociala avgifter	36 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	735 264	510 744
Upplupet styrelsearvode	114 600	0
Summa	1 946 414	1 257 989

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	101 600 000	101 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Brf Condor i Danderyd höjer månadsavgiften med 5% från och med 1 januari 2025 och höjer utdebitering av varmvatten till 60 kronor per kbm från 44 kronor per kbm. Höjning beror på ökade kostnader för de taxebundna kostnaderna (värme, vatten, avfallshantering och avgift för fastighetens el), övriga driftkostnader och räntekostnader.

Underskrifter

Danderyd den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Agneta Andersson
Styrelseledamot

Juhani Iloniemi
Styrelseledamot

Leif Sivander
Styrelseledamot

Sven Berg
Styrelseledamot

Lennart Jägerståhl
Ordförande

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CONDOR I DANDERYD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 11:10:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART JÄGERSTÅHL

Lennart Jägerståhl

Ordförande

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CONDOR I DANDERYD 769635-4609 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 11:40:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Agneta Andersson

Agneta Andersson

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CONDOR I DANDERYD 769635-4609 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 10:34:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Eric Gustav Berg

Sven Berg

Ledamot

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CONDOR I DANDERYD 769635-4609 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 10:42:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kalervo Eero Juhani Iloniemi

Juhani Iloniemi

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CONDOR I DANDERYD 769635-4609 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 12:22:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Leif Sivander

Leif Sivander

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 12:24:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

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 2024.

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 2024 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, förfälskning, 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 2024 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

2025-04-30 12:25:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post