

Årsredovisning för

# BRF Gondolen

769616-5351

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse              | 1-2 |
| Resultaträkning                     | 3   |
| Balansräkning                       | 4-5 |
| Redovisningsprinciper               | 6   |
| Upplysningar till resultaträkningen | 6-7 |
| Upplysningar till balansräkning     | 8   |
| Underskrifter                       | 9   |

Upprättad av:

Ekonomihuset Södertälje AB  
Helene Karlsson  
Box 2020  
151 02 Södertälje  
Tel 08-550 120 88

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gondolen, 769616-5351 får härmed avge årsredovisning för 2025, föreningens 17:e räkenskapsår.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen köpte 2008-03-20 fastigheten Gondolen 2 och Gondolen 3 i Stockholms län. Nybyggnadsår 1942, värdeår 1985.

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 30 bostadslägenheter och 1 lokal. Vid årets utgång var 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 3 lägenheter uthyrda med hyresrätt samt 1 lokal uthyrd.

### Styrelsen

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Jonathan Sundqvist  | Styrelseledamot, Orförande   |
| Emanuel Eklund      | Styrelseledamot, Kassör      |
| Bengt Tandberg      | Styrelseledamot, Sekreterare |
| Katarina Qvarnström | Styrelsesuppleant            |
| Trond Blomberg      | Styrelsesuppleant            |

### Föreningsfrågor

Under 2025 har det hållits 10 styrelsemöten, 1 årsstämma samt 1 extrastämma.

Även kontinuerlig kommunikation via telefon, mejl och styrelse-chattgrupp när det behövs lyftas något då vi har svårt att hitta tid att sitta ner allihopa.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vad har vi gjort i föreningen 2025:

- Antagit uppdaterade föreningsstadgar
- Antagit SBC som föreningsförvaltare
- Fått bygglov för ny sopsortering
- Höststädning
- Hyreshöjningar för föreningens hyresgäster (initierat under 2024)

### Flerårsöversikt

|                                   | 2025    | 2024     | 2023      | Belopp i kr<br>2022 |
|-----------------------------------|---------|----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   |         |          | 1 450 422 | 1 391 931           |
| Resultat efter finansiella poster | -89 243 | -319 175 | -308 471  | -198 521            |
| Soliditet, %                      | 51      | 51       | 52        | 52                  |
| Årsavgift/kvm totalyta (kr)       | 823     | 786      | 778       |                     |
| Skuldsättning/kvm totalyta (kr)   | 4 247   | 4 202    | 4 260     |                     |
| Värmekostnad/kvm totalyta (kr)    | 183     | 179      | 161       |                     |
| Räntekänslighet (%)               | 5       | 5        | 5         |                     |
| Sparande/kvm (kr)                 | 154     | 36       | 40        |                     |

### Förändringar i eget kapital

|                        | <i>Betalda<br/>insatser</i> | <i>Uppskrivnings<br/>fond</i> | <i>Reparations<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början       | 15 886 736                  |                               |                             | -6 813 687                     | -319 175                  |
| Resultatdisposition FÅ |                             |                               |                             |                                | 319 175                   |
| Årets resultat         |                             |                               |                             |                                | -89 243                   |
| <b>Vid årets slut</b>  | <b>15 886 736</b>           |                               |                             | <b>-6 813 687</b>              | <b>-89 243</b>            |

### Resultatdisposition

|                                                       | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| balanserat resultat                                   | -6 813 687         |
| årets resultat                                        | -89 243            |
| <b>Totalt</b>                                         | <b>-6 902 930</b>  |
| disponeras för                                        |                    |
| balanseras i ny räkning                               | -6 902 930         |
| <b>Summa</b>                                          | <b>-6 902 930</b>  |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 647 669                 | 1 509 768                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |     | <b>1 647 669</b>          | <b>1 509 768</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 3   | -773 488                  | -703 189                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -247 007                  | -228 621                  |
| Personalkostnader                                                           | 5   | -55 805                   | -48 708                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -387 313                  | -387 313                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-1 463 613</b>         | <b>-1 367 831</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>184 056</b>            | <b>141 937</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 4 450                     | 26 529                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 6   | -277 749                  | -487 641                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-273 299</b>           | <b>-461 112</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-89 243</b>            | <b>-319 175</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-89 243</b>            | <b>-319 175</b>           |
| <b>Skatter</b>                                                              |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-89 243</b>            | <b>-319 175</b>           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |     |            |            |
| Byggnader och mark                                                             | 7   | 14 628 236 | 15 015 549 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8   | 750 000    | 750 000    |
| Summa materiella anläggningstillgångar                                         |     | 15 378 236 | 15 765 549 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | 15 378 236 | 15 765 549 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |     |            |            |
| Kundfordringar                                                                 |     | 58 604     | 14 173     |
| Övriga fordringar                                                              |     | 12 678     | 414        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 16 645     | 16 562     |
| Summa kortfristiga fordringar                                                  |     | 87 927     | 31 149     |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |     |            |            |
| Kassa och bank                                                                 |     | 2 103 184  | 1 937 378  |
| Summa kassa och bank                                                           |     | 2 103 184  | 1 937 378  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | 2 191 111  | 1 968 527  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | 17 569 347 | 17 734 076 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          | 12  |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Insatser                                     |     | 15 886 736 | 15 886 736 |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 15 886 736 | 15 886 736 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -6 813 688 | -6 494 513 |
| Årets resultat                               |     | -89 243    | -319 175   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -6 902 931 | -6 813 688 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 8 983 805  | 9 073 048  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 8 039 031  | 8 043 901  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 8 039 031  | 8 043 901  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 90 000     | 107 630    |
| Leverantörsskulder                           |     | 70 319     | 74 584     |
| Skatteskulder                                |     | 109 314    | 105 170    |
| Övriga skulder                               |     | 16 541     | 48 708     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 260 337    | 281 035    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 546 511    | 617 127    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 17 569 347 | 17 734 076 |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                          | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                             |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                           | 184 055                           | 141 937                           |
| Avskrivningar                                                                               | -387 313                          | -387 313                          |
|                                                                                             | <b>-203 258</b>                   | <b>-245 376</b>                   |
| <br>Ränteintäkter                                                                           | <br>4 450                         | <br>26 529                        |
| Erlagd ränta                                                                                | -277 749                          | -487 641                          |
|                                                                                             | <b>-273 299</b>                   | <b>-461 112</b>                   |
| <br><b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <br><b>298 069</b>                | <br><b>68 138</b>                 |
| <br>Minskning kortfristiga fordringar                                                       | <br>-56 788                       | <br>-3 365                        |
| Ökning kortfristiga skulder                                                                 | -52 986                           | 34 303                            |
|                                                                                             | <b>-109 764</b>                   | <b>30 938</b>                     |
| <br><b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <br><b>188 305</b>                | <br><b>99 076</b>                 |
| <br><b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| Nyanskaffning byggnader                                                                     |                                   |                                   |
| Pågående projekt/byggnation                                                                 |                                   |                                   |
| <br><b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                           | 22 500                            | 107 630                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                            | <b>22 500</b>                     | <b>107 630</b>                    |
| <br><b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <br><b>165 805</b>                | <br><b>-8 554</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                       | <b>1 937 378</b>                  | <b>1 945 932</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                         | <b>2 103 184</b>                  | <b>1 937 378</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar                     | År |
|-------------------------------------------|----|
| Immateriella anläggningstillgångar:       |    |
| Materiella anläggningstillgångar:         |    |
| -Byggnader                                | 50 |
| -Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5  |
| -Inventarier, verktyg och installationer  | 5  |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Intäkternas fördelning

|                  | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyra             | 1 585 429                 | 1 449 928                 |
| Parkeringsavgift | 23 600                    | 21 200                    |
| Städavgift       | 38 640                    | 38 640                    |
| <b>Summa</b>     | <b>1 647 669</b>          | <b>1 509 768</b>          |

### Not 3 Driftskostnadernas fördelning

|                            | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparation och underhåll   | 51 715                    | 22 281                    |
| Elavgifter                 | 61 620                    | 56 720                    |
| Fjärrvärme                 | 347 501                   | 343 962                   |
| Vatten och avlopp          | 150 776                   | 118 938                   |
| Sophämtning                | 39 701                    | 46 720                    |
| Städning Trapphus          | 43 084                    | 35 614                    |
| Fastighetsförsäkringar     | 67 422                    | 66 667                    |
| Övriga fastighetskostnader | 11 669                    | 12 287                    |
| <b>Summa</b>               | <b>773 488</b>            | <b>703 189</b>            |

#### Not 4 Övr. externa kostnader

|                                       | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt                       | 58 784                    | 55 911                    |
| Datakommunikation                     | 90 550                    | 90 967                    |
| Revisionsarvode                       | 9 375                     | 9 375                     |
| Redovisningstjänster                  | 75 957                    | 66 019                    |
| Bankkostnader                         | 1 581                     | 1 462                     |
| Övr.externa kostnader avdragsgilla    | 10 760                    | 4 887                     |
| Övr.externa kostnader ej avdragsgilla |                           |                           |
| <b>Summa</b>                          | <b>247 007</b>            | <b>228 621</b>            |

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

##### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                                | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar:                  | 44 400                    | 39 000                    |
| <b>Summa</b>                                   | <b>44 400</b>             | <b>39 000</b>             |
| Sociala kostnader<br>(varav pensionskostnader) | 11 405                    | 9 708                     |

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 277 749                   | 487 641                   |
| <b>Summa</b>           | <b>277 749</b>            | <b>487 641</b>            |

#### Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början byggnader             | 11 133 321        | 11 133 321        |
| -Vid årets början uppskrivning          | 8 232 903         | 8 232 903         |
|                                         | 19 366 224        | 19 366 224        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -6 072 505        | -5 685 192        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -387 313          | -387 313          |
|                                         | -6 459 818        | -6 072 505        |
| Akkumulerade anskaffningsvärden mark:   |                   |                   |
| -Mark                                   | 1 721 830         | 1 721 830         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>14 628 236</b> | <b>15 015 549</b> |

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

|                                | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Vid årets början               | 750 000    | 750 000    |
| Redovisat värde vid årets slut | 750 000    | 750 000    |

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen      | 90 000           | 107 630          |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen           | 360 000          | 430 520          |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 7 679 031        | 7 613 381        |
|                                                     | <b>8 129 031</b> | <b>8 151 531</b> |

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|------------|
|--|------------|------------|

### Ställda säkerheter

#### Övriga skulder till kreditinstitut

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 13 650 000        | 13 650 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>13 650 000</b> | <b>13 650 000</b> |

### Eventalförpliktelser

|                      |      |      |
|----------------------|------|------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|----------------------|------|------|

## Not 11 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Helene Karlsson, Ekonomihuset Södertälje AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i SRF Konsulterna.

## Not 12 Uppskrivnings- och reperationsfonder mot balanserat resultat

Föreningens Balanserade resultat (förlust) är huvudsakligen hänförlig till en bortskrivningsförlust i samband med och nödvändig för förvärvet av fastigheterna, och avser inte löpande driftsförluster. Driftresultaten, som eftersträvar varken vinst eller förlust, har avvikit från eftersträvat 0 kr positivt och negativt med mindre belopp årligen, d v s månadsavgifterna har varit väl anpassade till kostnaderna.

## Underskrifter

Södertälje den

Jonathan Sundqvist  
Styrelseordförande

Emanuel Eklund  
Styrelseledamot

Bengt Tandberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Revisor

This document contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Gustav Emanuel Eklund

96edc3d8-2fb2-4ad5-a5cb-7eedbebb4eb8 - 2026-03-12 16:03:50 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 9c3d072f-9b71-44cc-94dc-793147c0cacb - SE

Bengt Olov Tandberg  
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Gondolen

604553ea-38b2-4ba7-bcb4-8dc220639f56 - 2026-03-18 11:56:03 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 261d7234-1c0a-4b31-a08b-5bcfaf74854 - SE  
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JONATHAN SUNDQVIST

8e007ecf-9ba9-41a5-9704-08f6b6f81082 - 2026-03-24 19:31:38 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - b70ed61d-1370-4108-80d4-b0960e077def - SE

|                   |                      |                    |                         |                              |
|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|
| authority to sign | asemavaltuutus       | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive |
| representative    | nimenkirjoitusoikeus | firmatekningsrätt  | representant            | repræsentant                 |
| custodial         | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare         | foresatte/verge         | frihedsberøvende             |