

Årsredovisning 2025

Brf Simba

769610-6504



 ryYVKzCn-g-SkcEYGCn-e

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Simba

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

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

Innehåll

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

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sicklaön 264:3	2010	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 63 bostadsrätter om totalt 3 863 kvm, varav 143 kvm avser hyresrättsyta och 3720 kvm avser bostadsrättyta. Lokalyta och garageyta utgör tillsammans 194 kvm. Totalytan är 4057 kvm.

Lägenhetsfördelning

21 st	1 rum och kök	37 kvm
1 st	2 rum och kök	58 kvm
2 st	3 rum och kök	64 kvm
42 st	3 rum och kök	69 kvm

Det finns 6 garageplatser, 3 parkeringsplatser samt 2 förråd som hyrs ut till föreningens medlemmar. I fastighetens markplan (-1) finns två tvättstugor samt en övernattningsslägenhet/föreningslokal.

Styrelsens sammansättning

Andreas Aspell	Ordförande
Kristina Strandqvist	Styrelseledamot
Jörgen Lundhquist	Styrelseledamot
Natalie Nilsson	Styrelseledamot
Anders Carlsson	Styrelseledamot
Anna Rågmark	Styrelseledamot
Benjamin Heller Sahlgren	Suppleant
Johan Wikrén	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per-Olov Sigvard Skoog Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Renovering cykelförråd
- 2020 ● Renovering badrum i hyresrätt (lgh 1504)
- 2021 ● Stamspolning
Installation ny takfläkt
Nytt tak för entrén
- 2022 ● Byte av nyckelsystem
Hissrenovering, ytskikt och maskineri
Uppgradering av nödtelefoni i hissar till 4G
- 2023 ● Nya datorer till hissarna
Brunnar i garage åtgärdat
Installation av vattenrengörning för vattenburen värme
- 2024 ● Stammarna bytta i källaren
- 2025 ● Utbyte av lås till hissarna på alla plan

Planerade underhåll

- 2026**
- Stamspolning av avloppsstammar
 - Byte av trasiga värmekablar på tak och i stuprör, eventuellt i kombination med utbyte av styrsystem
 - Införande av fastighetsnära insamling av förpackningar
 - Åtgärd av igensatt dagvattenbrunn på husets östra sida
 - Fasadtvätt

Avtal med leverantörer

Bredband och streaming-TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	Allgranth
Hissarna	Nexima Hiss & Rulltrappor AB
Snöröjning	Närmiljö Entreprenad
Städning	Ingrid Pousette Städservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens kostnader för uppvärmning respektive vatten/avlopp (VA) har under de senaste sex åren ökat kraftigt. År 2020 uppgick kostnaden för uppvärmning till 391 987 kr och VA-kostnaden till 239 095 kr. År 2025 uppgick motsvarande kostnader till 558 074 kr respektive 590 115 kr. Den höga VA-kostnaden avseende 2025 förklaras dock delvis av redovisningstekniska skäl då en del av förbrukningen avseende 2024 har belastat räkenskapsåret 2025 med motsvarande 90 000 kr.

Kostnaderna för uppvärmning och VA sammanlagt för de sex aktuella åren, efter justering för VA-kostnaden som felaktigt belastade 2025 års resultat, motsvarar en ökning om ca 60 procent eller i snitt ca 11 procent per år.

Under hösten byttes alla lås till hissarna för minska driftstörningarna för framtiden.

Under året har vi bytt redovisningssystem till K3, vilket ökar avskrivningarna. K3 blir obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Driftsavtalet med Hissen AB avseende hissarna avslutades. Efter utvärdering av fyra alternativa leverantörer tecknades nytt serviceavtal med Nexima. I samband med leverantörsbytet genomfördes ett samlat utbyte av samtliga dörrlås i december samt en övergripande teknisk genomgång av hissarna.

Övriga uppgifter

För att öka tryggheten och minska risken för obehörigt tillträde till fastigheten har åtgärder vidtagits avseende portkodssystemet. Syftet är att stärka fastighetens skalskydd och bidra till ökad säkerhet för medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 576 340	2 442 809	2 397 560	2 208 503
Resultat efter fin. poster	-1 554 570	-1 350 506	-764 060	-960 743
Soliditet (%)	86	86	87	87
Yttre fond	1 614 212	1 365 598	1 101 482	966 225
Taxeringsvärde	90 079 000	91 493 000	91 493 000	91 493 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	581	558	558	506
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	84,7	85,2	85,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 863	2 863	2 728	2 728
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 757	2 757	2 502	2 627
Sparande / kvm totalyta, kr	-33	15	-3	-25
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	27	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	144	137	120	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	153	85	80	73
Energikostnad / kvm totalyta, kr	326	250	227	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	3,01	1,40	1,02
Räntekänslighet (%)	4,92	5,13	4,89	5,39

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

En sen vattenfaktura avseende 2024 dök upp våren 2025. Detta gjorde att kostnaderna ökade för 2025, samtidigt som budgeten för 2025 blev låg.

Övergången till K3 har ökat avskrivningarna kraftigt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	72 056 000	-	-	72 056 000
Upplåtelseavgifter	8 060 828	-	-	8 060 828
Fond, yttre underhåll	1 365 598	-	248 614	1 614 212
Balanserat resultat	-9 050 112	-1 350 506	-248 614	-10 649 231
Årets resultat	-1 350 506	1 350 506	-1 554 570	-1 554 570
Eget kapital	71 081 809	0	-1 554 570	69 527 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 649 231
Årets resultat	-1 554 570
Totalt	-12 203 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	248 614
Balanseras i ny räkning	-12 452 416
	-12 203 802

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 576 340	2 442 809
Övriga rörelseintäkter	3	26 197	6 668
Summa rörelseintäkter		2 602 537	2 449 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 010 924	-1 798 105
Övriga externa kostnader	8	-174 705	-130 452
Personalkostnader	9	-155 146	-151 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 428 913	-1 407 464
Summa rörelsekostnader		-3 769 688	-3 487 206
RÖRELSERESULTAT		-1 167 151	-1 037 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		378	259
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-387 797	-313 035
Summa finansiella poster		-387 419	-312 776
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 554 570	-1 350 506
ÅRETS RESULTAT		-1 554 570	-1 350 506

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	80 187 104	81 346 738
Maskiner och inventarier	12	155 998	156 700
Summa materiella anläggningstillgångar		80 343 102	81 503 438
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 343 102	81 503 438
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 267	14 569
Övriga fordringar	13	15 801	20 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	79 520	87 603
Summa kortfristiga fordringar		106 588	122 479
Kassa och bank			
Kassa och bank		407 411	693 993
Summa kassa och bank		407 411	693 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		513 999	816 472
SUMMA TILLGÅNGAR		80 857 101	82 319 910

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 116 828	80 116 828
Fond för yttre underhåll		1 614 212	1 365 598
Summa bundet eget kapital		81 731 040	81 482 426
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 649 231	-9 050 112
Årets resultat		-1 554 570	-1 350 506
Summa ansamlad förlust		-12 203 802	-10 400 617
SUMMA EGET KAPITAL		69 527 239	71 081 809
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 248 900	6 075 400
Summa långfristiga skulder		7 248 900	6 075 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 400 000	4 573 500
Leverantörsskulder		176 823	156 653
Skatteskulder		6 918	14 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	497 222	417 733
Summa kortfristiga skulder		4 080 963	5 162 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 857 101	82 319 910

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 167 151	-1 037 730
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 428 913	1 407 464
	261 762	369 734
Erhållen ränta	378	259
Erlagd ränta	-385 721	-307 180
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-123 581	62 813
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 891	14 502
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	89 686	-85 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 005	-7 884
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-268 577	-402 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-268 577	-402 402
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-286 582	89 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	693 993	604 279
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	407 411	693 993

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Simba är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,61% - 12,95%
Fastighetsförbättringar	2,5% - 10%
Maskiner och inventarier	20 %
Installationer	10% - 20 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 038 429	1 949 340
Hysesintäkter, bostäder	199 740	189 421
Hysesintäkter, p-platser	92 090	79 400
Hysesintäkter, lokaler	13 100	12 000
Bredband	128 700	128 700
El	14 400	14 400
Hysesintäkter, föreningslokal	12 300	36 598
Övriga intäkter	5 260	1 550
Pant- och överlåtelseavgifter	31 596	21 132
Andrahandsuthyrning	40 725	10 268
Summa	2 576 340	2 442 809

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	6 674
Övriga intäkter	-3	-6
Försäkringsersättning	26 200	0
Summa	26 197	6 668

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	0	6 674
Fastighetsskötsel	91 741	85 886
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 375	0
Städning	73 570	70 047
Besiktning och service	47 923	68 766
OVK	28 500	0
Snöskottning	28 444	42 564
Summa	275 552	273 937

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERAT UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	104 459	140 210
Försäkringsskador	0	4 865
Summa	104 459	145 075

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	111 716	105 286
Uppvärmning	558 074	530 071
Vatten	590 115	328 839
Sophämtning	70 409	74 406
Summa	1 330 314	1 038 602

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 322	41 681
Självrisker	0	23 781
Bredband	134 922	152 520
Fastighetsskatt	121 355	122 510
Summa	300 599	340 492

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 534	3 394
Revisionsarvoden	5 880	5 730
Övriga förvaltningskostnader	38 296	18 029
Ekonomisk förvaltning	84 660	78 126
Pant- och överlåtelseavgifter	33 066	21 132
Bankkostnader	5 269	4 042
Summa	174 705	130 452

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	37 546	36 585
Summa	155 146	151 185

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	387 797	312 975
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	387 797	313 035

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 754 668	89 352 266
Årets inköp	211 459	402 402
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 966 127	89 754 668
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 407 930	-7 048 787
Årets avskrivning	-1 371 093	-1 359 143
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 779 023	-8 407 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 187 104	81 346 738
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 297 610</i>	<i>30 297 610</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 452 000	45 608 000
Taxeringsvärde mark	41 627 000	45 885 000
Summa	90 079 000	91 493 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	604 744	604 744
Årets inköp	57 118	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	661 862	604 744
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-448 044	-399 723
Årets avskrivning	-57 820	-48 321
Utgående ackumulerad avskrivning	-505 864	-448 044
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 998	156 700

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 063	13 021
Övriga fordringar	2 738	7 286
Summa	15 801	20 307

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 075	19 048
Fastighetsskötsel	5 272	5 119
Försäkringspremier	7 455	7 042
Bredband	32 670	38 215
Förvaltning	19 048	18 179
Summa	79 520	87 603

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-03-01	3,82 %	2 175 400	2 175 400
Stadshypotek AB	2026-09-30	4,63 %	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,17 %	4 573 500	4 573 500
Stadshypotek AB	2027-06-30	3,52 %	500 000	500 000
Summa			10 648 900	10 648 900
Varav kortfristig del			3 400 000	4 573 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 648 900 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 188	0
Städning	0	606
El	11 560	11 369
Uppvärmning	77 392	68 513
Utgiftsräntor	9 001	6 925
Vatten	43 987	0
Löner	95 200	95 200
Sophämtning	5 980	0
Sociala avgifter	31 406	31 406
Förutbetalda avgifter/hyror	216 748	198 954
Beräknat revisionsarvode	4 760	4 760
Summa	497 222	417 733

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

27 294 000

2024-12-31

27 294 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 5% inför 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Nacka kommun

Kristina Strandqvist
Styrelseledamot

Anders Carlsson
Styrelseledamot

Anna Rågmark
Styrelseledamot

Natalie Nilsson
Styrelseledamot

Jörgen Lundhquist
Styrelseledamot

Andreas Aspell
Ordförande

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

Per-Olov Sigvard Skoog
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 18:56

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 16.04.2026 10:09

DOCUMENT ID:

SkcEYGCn-e

ENVELOPE ID:

ryYVKzCn-g-SkcEYGCn-e

DOCUMENT NAME:

Brf Simba, 769610-6504 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

5e2cd83fe491c4be6457db7cd14e7d1bb7ed5b0da338ea
cb2e557eddc7f038412bdb736922d9b27db9b87679004
73b2a93f7182cd78fa5d28c49328cd941b4a1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Alf Jörgen Lundquist jorgen@teamrepro.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:23 16.04.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.77.33
2. Erik Andreas Aspell aspell.andreas@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:56 16.04.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.90.250
3. Eva Kristina Strandqvist strandqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:59 16.04.2026 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.168
4. ANNA MARIE RÅGMARK wilhelmsson.anna@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:19 16.04.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.139.179
5. ANDERS PER DAVID CARLSSON anders.carlsson903@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:20 20.04.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.136.116
6. MAGDALENA NATALIE NILSSON natalie.nilsson93.nn@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:20 20.04.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.63.184
7. Per-Olov Sigvard Skoog po.skoog@rexfr.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:56 20.04.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.8.136

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Simba (org nr 769610-6504) i Nacka kommun.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Simba, Nacka kommun, för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Styrelsen ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision ska planeras och genomföras med hög, men inte absolut säkerhet, i syfte att försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande nedan om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen, föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Vid min granskning av protokoll från de styrelsemöten som genomförts under verksamhetsåret framgår hur styrelsen arbetat, hanterat ärenden och tagit beslut. De frågor jag haft har besvarats tillfredsställande.

Uttalanden

Som föreningens revisor har jag inga anmärkningar på någon del av årsredovisningen. Den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med årsredovisningslagen eller med föreningens stadgar eller årsmötesprotokoll.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 15 april 2026

P-O Skoog

Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 18:52

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 16.04.2026 10:09

DOCUMENT ID:

r1c4tfr2-x

ENVELOPE ID:

ByYNFGC2bl-r1c4tfr2-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse för år 2025 osign.pdf

1 page

SHA-512:

55f1f57b442d1c52b2ad5941b435f8c192786ecea0ef56
e1c1367c1f35512bbf592eafb11dae3818b325048f72014
4ed62723e3cfc533fe3d2d35cb6fffc83d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per-Olov Sigvard Skoog po.skoog@rexfr.se	Signed Authenticated	20.04.2026 18:52 20.04.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.8.136

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed