



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Svärdet 6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdet 6 med säte i Stockholm org.nr. 769604-0927 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svärdet 6	1990-01-01	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	31
107	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 208
14	lägenheter (hyresrätt)	990
2	lokaler (hyresrätt)	72

Totalt 131 objekt9 301

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Krukomakaren GA:1	G:A	716420-7164	10378 / 303021	Sopsugsystem omfattande en mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Måns Magnusson	Ordförande	2023-02-22	
James Schlichter	Ledamot	2011-12-01	
Kristina Blomkvist	Ledamot	2013-04-20	
Annette Fischer	Ledamot	2018-06-04	
Anders Linnarsson	Ledamot	2024-06-16	
Mikael Marin	Ledamot	2024-06-16	
Per Andersson	Suppleant	2024-06-16	
Ebba Kierkegaard	Suppleant	2024-06-16	2024-12-31
Oskar Frayssinet	Suppleant	2024-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Blomkvist, Måns Magnusson, Per Andersson, Oskar Ray-Fayssinet, Ebba Kierkegaard.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mauritz Larsson, vald om ett (1) år samt Andreas Holman utsedd revisor hos Kungsbron Borevison AB.

Valberedning vald av stämman 2024-06-13 om ett (1) år har varit: Josefin Wall, Ann-Christin Eriksson, Marie-Anne Löf. Sistnämnda valde att avgå 2024-02.

Föreningen har en anställd vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste konditionsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-04.

Från och med 2024-01-01 höjdes avgifterna med 2%. Under hösten 2024 beslutade styrelsen att fortsätta höja avgifterna löpande med 2% per år. Det är inte ett självändamål att höja avgifterna men det krävs för att föreningen ska ligga rätt i sparande för framtida investeringar samt ha en buffert för oförutsett underhåll.

Under året har försäljning av två stycken hyreslägenheter genomförts. Styrelsen beslutade att därmed göra en större amortering på 11 miljoner kronor, vilken genomförs under okt/nov. Resultatet av denna amortering blev att föreningens lån sänktes med ca. 28%.

På räntesidan har året 2024 varit positivt med sänkta räntor. Med ränteläge, för 2025, parallellt med den amortering föreningen gjort, så kommer föreningens räntekostnader för 2025 att sänkas, jämfört med räntekostnaderna för helåret 2024. Detta om inget annat dramatiskt i omvärlden påverkar ränteläget.

Föreningen fick 2024-05-28 sin nya energideklaration där vår fastighet hamnade i Energiklass B på en 7 gradig skala från A till G. Ett fantastiskt resultat för Svärdet 6!

Energideklarationen mäter föreningens energiförbrukning för varmvatten, värme och fastighetsel (trapp- och gårdsbelysning, fläktar och tvättstuga).

Fastigheten uppfyller även dagens krav på energiförbrukning vid nybyggnation som ligger på 50 kWh/m2 och år.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Efter genomförd konditionsbesiktning (hösten 2024) beslutade styrelsen att revidera underhållsplanen. En del inlagda och planerade åtgärder togs bort då de ej var relevanta samt ett par större åtgärder sköts 5 år framåt. Orsaken till denna senareläggning var att det i nuläget inte finns ett behov att utföra åtgärden.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Föreningen har ett förvaltningsavtal med HSB som löper ut 2025-12-31. Styrelsen beslöt under 2024 att säga upp detta avtal för att genomföra en ny upphandling av förvaltning.

Upphandlingsarbetet startades under oktober 2024. HSB är en av de inbjudna anbudsgivarna.

Tidigare genomfört underhåll:

Förningen har fortsatt, med tidigare satta och höga ambitionsnivå, genomfört de investeringar och underhåll som krävts för att hålla fastigheten och gården i god status.

Årtal	Åtgärd
2010	Nytt låssystem till portar och allmänna utrymmen
2010	Nytt centralstyrt portkods-system
2010	Byggt om grovsoprum till källsorteringsrum
2010	Nya gallergrindar till vinden högst upp i samtliga trapphus
2011	Fastighetsnät (fiber) till alla lägenheter
2011	Ombildat 2 lokaler till bostadsrätter
2011	Byggt om ett cykelrum till styrelserum
2011	Radonmätning
2012	Nya torkskåp
2013	Nya frånluftfläktar
2013	Ny energibesparande belysning i trapphus och på gården
2013	Byggt ny bergvärmecentral, kopplat bort oss från fjärrvärmn
2013	Nya frånlufterelement som tar tillvara på frånluften
2013	OVK
2014	Upprustning av gård
2014	Installation av energiglas i lägenheter och trapphus
2015	Målning av portar och trapphus

2015	Helrenovering av tvättstuga (Nya maskiner, tumlare, golv, väggar, ventilation)
2015	Renovering av balkonger/loftgångar (nya träbalkar+högtryckstvätt av betongpelare och plåt)
2016	Stamspolning
2016	Slipning av entrégolv
2016	Byte av ventiler på vattenledningar
2017	Byte till vattenbesparande ventiler i lägenheter
2017	Upprustning av skyddsrum enligt tillsyn
2017	Genomgång av brandskydd
2017	Plåtgarnering, byte av trasigt tegel samt tvätt av tak
2017	Renovering av kök
2017	Byte av torksåp och installation av kylelement i tvättstugan
2017	Målning av slagportar
2018	Uppdateing av låssystem för portar och allmänna utrymmen
2018	Tilläggsisolering av vindsutrymmen
2018	Ombildat lokal till gästlägenhet
2019	Utbyten av samtliga takpannor samt dillfogar
2019	Reparation, tvätt och ommålning av alla fasader
2019	Solpaneler på taket
2020	Upprustning av del av gård
2020	Byte av elmätare och införande av gemensam el
2020	OVK
2020	Radonmätning
2020	Installation av elpatron
2020	Injustering av värmesystem
2021	Stamspolning
2021	Åtgärder efter brandinventering
2021	Byte av två värmepumpar
2021	Renovering av hissar (1/3 av beståndet)
2022	Renovering av hissar (1/3 av beståndet)
2023	Renovering av hissat (1/3 av beståndet). I och med detta är alla föreningens hissar genomgångna och renoverade
2023	Renovering tvättstugan
2024	Installation nya torkskåp tvättstugan
2024	Konditions-besiktning Fastighet
2024	Genomgång all VVS Fastighet

Pågående eller framtida underhåll:

Under december 2024 uppstod läckage på en av föreningens 3 ackumulatortankar, som ombesörjer föreningens varmvatten.

Akut reparation inkl. avfuktning genomfördes och installation av en ny ackumulatortank kommer att genomföras under Q1 2025.

Som ett resultat av den VVS-genomgång som genomförts under december 2024, kommer ett antal åtgärder på rör och kopplingar behöva utföras under 2025.

Byte av elskåp i elcentralen 43B planeras att genomföras under Q1 2025. Orsak till byte är en bristfällig installation när husen byggdes, vilket medfört gnistbildning samt efterföljande korrosion i elskåpet.

Ett av föreningens cykelrum kommer uppgraderas under 2025. Cykelrummet kommer att erbjuda medlemmarna en hyresmöjlighet av att ha sin fasta egna cykelplats.

Under rundvandring och visning av föreningens skyddsrum, på vårens gårdsdag, upptäckte en av föreningens medlemmar förtjänstfullt att ett av skyddsrumens dörrar inte gick att stänga.

En smärre ombyggnad kommer därför att genomföras så fort som möjligt under 2025.

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av elskåp
2025	Byte av ackumulatortank
2025	Uppgradering cykelrum (ett cykelrum)
2025	Ombyggnad skyddsrum-dörr
2025	Underhåll fastighetens VVS

Lokaler i föreningen:

Efterfrågan från boende att hyra extraförråd har kvarstått under 2024 och föreningen kommer under 2025 undersöka om det finns några fler ytor som skulle kunna byggas om och hyras ut till de boende.

Hyresgäster lokaler:

Föreningen hyr ut en lokal (portarna bredvid källsorteringsummet på Sköldgatan) till Löwkrantz Co. AB.

Nytt kontrakt, med justerad och anpassad marknadshyra, tecknades med hyresgästen under december 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 18 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	0	61	152	172	202
Skuldsättning, kr/kvm	3 128	4 348	4 301	4 306	4 736
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 533	4 980	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	224	216	141	155	95
Årsavgifter, kr/kvm	600	615	633	600	556
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	69	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	744	770	678	673	661
Nettoomsättning, tkr	6 826	6 753	6 826	6 682	6 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 254	-3 542	-1 886	-1 654	-1 655
Soliditet, %	89	85	86	86	85

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt betydande räntekostnader.

Räntekostnaderna, för föreningens lån, var fortsatt höga under större delen av 2024 för att sedan börja gå ner fjärde kvartalet och framåt. I slutet på 2024 har föreningen ökat amorteringen efter att ha upplåtit lägenheter och räntekostnaderna förväntas minska betydligt under 2025.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden, nå kostnadstäckning samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att fortsätta med den årliga höjningen av avgifterna med 2%. Styrelsen kommer under 2025 föra diskussionen om nuvarande höjningsnivå är rätt eller om ökad höjning kan komma på tal framåt. Det viktiga är att föreningen framöver har god likviditet, kostnadstäckning samt ett tillfredsställande sparande.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	232 862 460	0	5 126 910	237 989 370
Upplåtelseavgifter, kr	24 190 438	0	8 733 090	32 923 528
Underhållsfond, kr	1 183 436	0	223 487	1 406 923
S:a bundet eget kapital, kr	258 236 334	0	14 083 487	272 319 821
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 315 976	-3 542 085	-223 487	-16 081 548
Årets resultat, kr	-3 542 085	3 542 085	-3 253 551	-3 253 551
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 858 061	0	-3 477 038	-19 335 099
S:a eget kapital, kr	242 378 273	0	10 606 449	252 984 722

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 397 000 kr kr samt ianspråktagande skett med 173 513 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 858 061
Årets resultat, kr	-3 253 551
Reservation till underhållsfond, kr	-397 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 513
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 335 099

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-19 335 099

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 826 055	6 752 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 814	372 177
Summa Rörelseintäkter		6 894 869	7 124 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 011 842	-4 945 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-551 145	-226 046
Personalkostnader	Not 6	-323 519	-229 046
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 929 741	-3 150 625
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-1 033 996
Summa Rörelsekostnader		-8 816 247	-9 585 563
Rörelseresultat		-1 921 378	-2 460 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	77 525	47 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 409 697	-1 129 006
Summa Finansiella poster		-1 332 172	-1 081 465
Resultat efter finansiella poster		-3 253 551	-3 542 085
Resultat före skatt		-3 253 551	-3 542 085
Årets resultat		-3 253 551	-3 542 085

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	277 979 360	280 652 289
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	246 109	36 434
Summa Materiella anläggningstillgångar		278 225 470	280 688 723
Summa Anläggningstillgångar		278 225 470	280 688 723

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60 016	5 112
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	736 665	1 442 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	366 319	128 089
Summa Kortfristiga fordringar		1 162 999	1 575 999

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 801 910	1 803 405
Summa Kassa och bank		3 801 910	1 803 405

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		283 190 379	284 068 127
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	270 912 898	257 052 898
Fond för yttre underhåll	1 406 923	1 183 436
Summa Bundet eget kapital	272 319 821	258 236 334
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-16 081 548	-12 315 976
Årets resultat	-3 253 551	-3 542 085
Summa Ansamlad förlust	-19 335 098	-15 858 061
Summa Eget kapital	252 984 723	242 378 273

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 0	7 000 000
Summa Långfristiga skulder	0	7 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 29 000 000	33 000 000
Leverantörsskulder	235 968	253 789
Skatteskulder	32 086	18 058
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 44 884	77 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 892 719	1 340 888
Summa Kortfristiga skulder	30 205 657	34 689 854
Summa Skulder	30 205 657	41 689 854
Summa Eget kapital och skulder	283 190 379	284 068 127



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 921 378	-2 460 619
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 929 741	3 150 625
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 929 741	3 150 625
Erhållen ränta	77 525	47 541
Erlagd ränta	-1 506 991	-1 030 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-421 104	-292 949
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-336 886	287 333
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-386 903	65 141
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-723 789	352 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 144 893	59 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-466 487	-72 294
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-466 487	-72 294
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	13 860 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-11 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 860 000	0
Årets kassaflöde	1 248 620	-12 770
Likvida medel vid årets början	3 198 954	3 211 724
Likvida medel vid årets slut	4 447 574	3 198 954

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 721 473	4 606 032
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	416 920	293 875
	Hyror bostäder	1 557 602	1 664 336
	Hyror lokaler	55 040	68 576
	Hyror informationsöverföring	31 185	36 036
	Hyror övrigt	73 089	31 977
	Övriga primära intäkter	84 940	79 433
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 940 249	6 780 265
	Avgiftsbortfall	0	-10 552
	Hyresbortfall	-114 194	-16 947
	<i>Summa</i>	-114 194	-27 499
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 826 055	6 752 766

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	57 300	0
	Övriga sekundära intäkter	11 514	372 177
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	68 814	372 177
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-661 232	-618 162
	Snö och halk-bekämpning	-72 902	-148 767
	Reparationer	-723 910	-619 372
	Planerat underhåll	-173 514	-286 755
	Försäkringsskador	-133 352	-105 623
	El	-805 832	-772 092
	Uppvärmning	-855 000	-957 868
	Vatten	-415 046	-316 519
	Sophämtning	-291 701	-265 698
	Fastighetsförsäkring	-126 683	-115 598
	Kabel-TV och bredband	-338 028	-340 194
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-217 761	-211 768
	Förvaltningsavtalskostnader	-196 881	-187 435
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 011 842	-4 945 851
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 856	-19 424
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 203	-10 168
	Administrationskostnader	-152 592	-25 886
	Extern revision	-28 875	-27 500
	Konsultkostnader	-147 375	0
	Föreningsverksamhet	-19 090	-27 352
	Övriga förvaltningskostnader	-158 153	-115 717
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-551 145	-226 046
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-20 656	-6 000
	Övriga arvoden	-171 590	-157 746
	Löner och övriga ersättningar	-77 168	-11 024
	Sociala avgifter	-54 106	-54 276
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-323 519	-229 046

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar

0 -1 033 996

Summa Övriga rörelsekostnader

0 -1 033 996

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB

367 464

Övriga ränteintäkter och liknande poster

77 158 47 076

Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

77 525 47 541

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut

-1 408 303 -1 125 896

Övriga räntekostnader

-1 394 -3 110

Summa Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 409 697 -1 129 006

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 241 873	180 135 582
	Ingående anskaffningsvärde mark	126 837 600	126 837 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 661 715	1 661 715
	Årets investeringar	234 693	1 106 290
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-2 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	307 975 881	307 741 187
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 088 899	-24 907 081
	Årets avskrivningar	-2 907 622	-3 147 822
	Omklassificeringar	0	966 004
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 996 520	-27 088 899
	<i>Utgående redovisat värde</i>	277 979 360	280 652 288
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	159 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	477 000	477 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	288 000 000	288 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 314 000	1 314 000
	<i>Summa</i>	448 791 000	448 791 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	90 000 000	90 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	318 130	318 130
	Årets investeringar	231 794	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	549 924	318 130
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-281 696	-278 893
	Årets avskrivningar	-22 119	-2 803
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-303 815	-281 696
	<i>Utgående redovisat värde</i>	246 109	36 434
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	645 664	1 395 549
	Övriga fordringar	91 001	47 249
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	736 665	1 442 798

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	366 319	128 089
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	366 319	128 089

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3	3 795 607	1 795 950
Bankkonto 7	6 304	7 455
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 801 910	1 803 405

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,84%	2025-06-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	3,89%	2025-01-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,65%	2025-03-30	7 000 000	0
			29 000 000	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 000 000
Kortfristig del	29 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,84%	2025-06-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	3,89%	2025-01-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,65%	2025-03-30	7 000 000	0
			29 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 000 000
Kortfristig del	29 000 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-6 077	29 397
	Källskatt	27 303	25 197
	Övriga kortfristiga skulder	23 658	22 525
	<i>Summa Övriga skulder</i>	44 884	77 119
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	541 134	562 650
	Upplupna räntekostnader	48 336	145 630
	Övriga upplupna kostnader	303 249	632 608
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	892 719	1 340 888

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svärdet 6, org.nr. 769604-0927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svärdet 6 för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svärdet 6 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Mauritz Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Svärdet 6 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅNS MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:58:00



KRISTINA BLOMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:36:38



ANDERS LINNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:47:06



ANNETTE FISCHER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:02:14



JAMES SCHLICHTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:37:45



MIKAEL MARIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:14:41



ERIK ROLAND MAU LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:18:22



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:08:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Svärdet 6 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK ROLAND MAU LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:16:13



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:07:25



HSB – där möjligheterna bor