



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Svärdet 6

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdet 6 med säte i Stockholm org.nr. 769604-0927 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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. 2026-11-30.

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 objekt		9 301

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.
Anders Linnarsson	Ordförande	2025-05-28	
Anders Linnarsson	Ledamot	2024-06-16	
Ann-Christin Eriksson	Ledamot	2025-06-05	
James Schlichter	Ledamot	2011-12-01	
Mikael Marin	Ledamot	2025-04-08	
Mikael Marin	Suppleant	2023-06-20	2025-04-08
Annette Fischer	Ledamot	2018-06-04	
Arvid Åsbrink	Ledamot	2025-06-04	
Oskar Frayssinet	Ledamot	2025-06-04	2025-07-28
Lena Wedlund	Suppleant	2025-06-04	
Marko Leino	Suppleant	2025-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jim Schlichter,Annette Fischer, Mikael Marin, Anders Linnarsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Anders Linnarsson, Arvid Åsbrink, Annette Fischer, Mikael Marin, Jim Schlichter, Ann-Christin Eriksson.
Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mauritz Larsson vald av föreningen, samt Andreas Holman revisor hos Kungsbron Borevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Josefin Wall och Kristina Blomkvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 2%. För 2026 höjdes årsavgiften med ytterligare 6%.

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 stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-04.

Avgifter och hyror: Den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 2 procent i enlighet med tidigare styrelsebeslut om en löpande årlig uppräknings om 2 procent. Syftet är att säkerställa ett långsiktigt sparande inför kommande underhåll och investeringar samt att bygga en buffert för oförutsedda åtgärder. Styrelsen bedömer att avgiftshöjningarna kan behöva bli något större kommande år för att nå en långsiktigt hållbar balans mellan intäkter och kostnader. För föreningens hyreslägenheter justerades hyran, efter förhandling med Hyresgästföreningen, med 4,69 procent.

Räntor och finansiering: År 2025 präglades av sjunkande räntor, vilket påverkade föreningens räntekostnader positivt. Med nuvarande prognoser för 2026 förväntas räntekostnaderna fortsätta minska, under förutsättning att det ekonomiska läget i omvärlden inte förändras väsentligt.

Förvaltning: Under 2025 genomförde styrelsen en upphandling av föreningens tekniska och administrativa förvaltning. Avtal tecknades med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB med start den 1 januari 2026. Anbuden låg kostnadsmässigt relativt nära varandra; i den samlade bedömningen vägde framför allt kvalitet, kompetens, arbetssätt, referenser samt engagemang (inklusive platsbesök) tyngst. Styrelsen beslutade att tills vidare behålla HSB som leverantör för skötsel av föreningens utemiljö. Styrelsen är nöjd med det arbete som utförs och frågan kan komma att utvärderas och upphandlas på nytt längre fram.

Teknisk drift och åtgärder: Arbetet med driftstörningar i föreningens undercentral (styrning av värme och varmvatten) har fortsatt under 2025. Under året konstaterades brister i tidigare driftleverantörs åtgärder och leverantören sades upp under hösten. Åtgärderna har bland annat inneburit felsökning, komponentbyten och systemuppdateringar och har medfört både tidsåtgång och kostnader.

Målsättningen är att under andra kvartalet 2026 nå en stabil och driftsäker funktion. Under perioden har boende upplevt störningar såsom missljud i ledningar samt varierande inomhustemperatur och varmvattentemperatur.

Mot bakgrund av behovet av ökad handlingskraft och kompetens kopplades SBC in tidigare än planerat för förvaltning och åtgärdsledning av undercentralen. Styrelsen bedömer att detta förbättrar förutsättningarna att komma till rätta med problemen, även om det kan innebära fortsatta kostnader på kort sikt. Under året byttes även en av föreningens elcentraler, som av ålder samt av säkerhets- och driftskäl behövde ersättas.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som beskriver fastighetens långsiktiga underhållsbehov. En uppdaterad underhållsplan kommer att tas fram under 2026 tillsammans med SBC.

Energi och miljö: Energideklarationen uppdaterades under 2024 och fastigheten uppnådde energiklass B. Som ett nästa steg i föreningens miljö- och energieffektiviseringsarbete beslutade styrelsen under 2025 att investera i batterilagring för solel från solcellsanläggningen, bland annat för att reducera effekttoppar och därmed föreningens effektuttag. Installation och driftsättning planeras till första kvartalet 2026.

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. Dock som tidigare infoerat kvarstår ett gediget arbete med föreningens undercentral.

Årtal	Åtgärd
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	Plåtgärning, 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	Uppdatering 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 hissar (1/3 av beståndet). I och med detta är alla föreningens hissars genomgångna och renoverade
2023	Renovering tvättstugan
2024	Installation nya torkskåp tvättstugan
2024	Konditions-besiktning Fastighet
2024	Genomgång all VVS Fastighet
2025	Byte av elskåp
2025	Installation nytt styrsystem undercentralen
2025	Ombyggnad av ett cykelrum och omgjort till "cykel-pendlar-rum"

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 2026.

Som ett resultat av den VVS-genomgång som genomförts under december 2024, planerades ett antal åtgärder på rör och kopplingar att utföras under 2025. Då SBC redan under slutet 2025 tog över driften kommer dessa åtgärder planeras in under 2026 med guidelines från SBC.

Byte av elskåp i elcentralen 43B planeras att genomföras under Q1 2026. Orsak till byte är en bristfällig installation när husen byggdes, vilket medfört gnistbildning samt efterföljande korrosion i elskåpet.

Ett av föreningens cykelrum uppgraderas under 2025. Cykelrummet erbjuder medlemmarna en hyres-möjlighet 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 framöver.

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av elskåp
2026	Byte av ackumulatortank
2026	Ombyggnad skyddsrum-dörr
2026	Underhåll fastighetens VVS

Lokaler i föreningen:

Efterfrågan från boende att hyra extraförråd har kvarstått under 2025.

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.

En uppsägning av lokalen gjordes av Löwkrantz Co. AB under 2025 och utflytt är till sommaren 2026. Process påbörjad för att hitta ny hyresgäst för lokalen.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	22	0	61	152	172
Skuldsättning, kr/kvm	3 118	3 118	4 348	4 301	4 306
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 533	3 533	4 980	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	257	224	216	141	155
Årsavgifter, kr/kvm	641	600	615	633	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	71	69	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	764	744	770	678	673
Nettoomsättning, tkr	7 066	6 826	6 753	6 826	6 682
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 341	-3 254	-3 542	-1 886	-1 654
Soliditet, %	89	89	85	86	86

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftkostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% för 2026.

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	237 989 370	0	0	237 989 370
Upplåtelseavgifter, kr	32 923 528	0	0	32 923 528
Underhållsfond, kr	1 406 923	0	-240 806	1 166 117
S:a bundet eget kapital, kr	272 319 821	0	-240 806	272 079 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 081 548	-3 253 551	240 806	-19 094 293
Årets resultat, kr	-3 253 551	3 253 551	-3 341 332	-3 341 332
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 335 099	0	-3 100 526	-22 435 625
S:a eget kapital, kr	252 984 722	0	-3 341 332	249 643 390

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 513 kr samt ianspråktagande skett med 416 319 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	-19 335 099
Årets resultat, kr	-3 341 332
Reservation till underhållsfond, kr	-175 513
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	416 319
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 435 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-22 435 625
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning	2025-01-01 2025-12-31		2024-01-01 2024-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	7 066 294		6 826 055
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 104		68 814
Summa Rörelseintäkter		7 104 398		6 894 869
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-6 103 386		-5 011 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 442		-551 145
Personalkostnader	Not 6	-381 348		-323 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 969 269		-2 929 741
Summa Rörelsekostnader		-9 756 445		-8 816 247
Rörelseresultat		-2 652 046		-1 921 378
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	69 064		77 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-758 350		-1 409 697
Summa Finansiella poster		-689 286		-1 332 172
Resultat efter finansiella poster		-3 341 332		-3 253 551
Resultat före skatt		-3 341 332		-3 253 551
Årets resultat		-3 341 332		-3 253 551



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	275 012 894	277 979 360
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	243 307	246 109
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		275 256 200	278 225 470
Summa Anläggningstillgångar		275 256 200	278 225 470

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 095	60 016
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	742 275	736 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	290 944	366 319
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 127 314	1 162 999
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 712 233	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 712 233	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	984 272	3 801 910
<i>Summa Kassa och bank</i>		984 272	3 801 910
Summa Omsättningstillgångar		4 823 819	4 964 910
Summa Tillgångar		280 080 019	283 190 379

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		270 912 898	270 912 898
Fond för yttre underhåll		1 166 117	1 406 923
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		272 079 015	272 319 821
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-19 094 292	-16 081 548
Årets resultat		-3 341 332	-3 253 551
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-22 435 625	-19 335 098
Summa Eget kapital		249 643 390	252 984 723

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 000 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 000 000	29 000 000
Leverantörsskulder		102 401	235 968
Skatteskulder		16 146	32 086
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	46 375	44 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 271 707	892 719
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 436 629	30 205 657
Summa Skulder		30 436 629	30 205 657
Summa Eget kapital och skulder		280 080 019	283 190 379



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 652 046	-1 921 378
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 969 269	2 929 741
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 969 269	2 929 741
Erhållen ränta	13 642	77 525
Erlagd ränta	-766 161	-1 506 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-435 296	-421 104
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	101 862	-336 886
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	238 783	-386 903
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	340 645	-723 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-94 651	-1 144 893
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-466 487
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-466 487
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	13 860 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-11 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 860 000
Årets kassaflöde	-94 651	1 248 620
Likvida medel vid årets början	4 447 574	3 198 954
Likvida medel vid årets slut	4 352 923	4 447 574



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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 895 731	4 721 473
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	361 232	205 454
	Hyror bostäder	1 481 389	1 557 602
	Hyror lokaler	70 218	55 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	7 070	0
	Hyror förbrukningsbaserad	72 961	211 466
	Hyror informationsöverföring	30 492	31 185
	Hyror övrigt	81 492	73 089
	Övriga primära intäkter	98 355	84 940
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 098 940	6 940 249
	Avgiftsbortfall	-39	0
	Hysesbortfall	-32 607	-114 194
	<i>Summa</i>	-32 646	-114 194
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 066 294	6 826 055

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband samt ett basutbud av Tv-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	57 300
	Övriga sekundära intäkter	38 104	11 514
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	38 104	68 814

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 318 956	-858 113
	Snö och halk-bekämpning	-107 334	-72 902
	Reparationer	-770 329	-723 910
	Planerat underhåll	-416 320	-173 514
	Försäkringsskador	-160 601	-133 352
	El	-725 489	-805 832
	Uppvärmning	-1 250 400	-855 000
	Vatten	-414 605	-415 046
	Sophämtning	-173 044	-291 701
	Fastighetsförsäkring	-143 400	-126 683
	Kabel-TV och bredband	-401 421	-338 028
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-215 822	-217 761
	Övriga driftkostnader	-5 668	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 103 386	-5 011 842
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-4 856
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 836	-40 203
	Administrationskostnader	-81 703	-152 592
	Extern revision	-30 500	-28 875
	Konsultkostnader	-43 625	-147 375
	Föreningsverksamhet	-23 585	-19 090
	Övriga förvaltningskostnader	-104 193	-158 153
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-302 442	-551 145
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 876	-20 656
	Övriga arvoden	-184 926	-171 590
	Löner och övriga ersättningar	-82 719	-77 168
	Sociala avgifter	-106 827	-54 106
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-381 348	-323 519

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	316	367
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	68 748	77 158
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	69 064	77 525
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-758 230	-1 408 303
	Övriga räntekostnader	-120	-1 394
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-758 350	-1 409 697
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 372 786	179 241 873
	Ingående anskaffningsvärde mark	126 837 600	126 837 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 765 495	1 661 715
	Årets investeringar	0	234 693
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	307 975 881	307 975 881
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 996 520	-27 088 899
	Årets avskrivningar	-2 966 467	-2 907 622
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 962 987	-29 996 520
	<i>Utgående redovisat värde</i>	275 012 894	277 979 360
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	201 000 000	159 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	573 000	477 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	265 000 000	288 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 314 000	1 314 000
	<i>Summa</i>	467 887 000	448 791 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	549 924	318 130
	Årets investeringar	0	231 794
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	549 924	549 924
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-303 815	-281 696
	Årets avskrivningar	-2 803	-22 119
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-306 617	-303 815
	<i>Utgående redovisat värde</i>	243 307	246 109
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto hos förvaltare	656 418	645 664
	Övriga fordringar	85 857	91 001
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	742 275	736 665
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	55 422	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 522	366 319
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	290 944	366 319
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	975 805	3 795 607
	Handelsbanken	8 467	6 304
	<i>Summa Kassa och bank</i>	984 272	3 801 910

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,64%	2026-03-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,31%	2027-06-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	2,91%	2027-03-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2026-01-30	7 000 000	0
			29 000 000	0
Långfristig del			19 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 000 000	
Kortfristig del			10 000 000	
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			2,58%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,64%	2026-03-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,31%	2027-06-30	12 000 000	0
Stadshypotek AB	2,91%	2027-03-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2026-01-30	7 000 000	0
			29 000 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 000 000	
Kortfristig del			10 000 000	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-6 077
Källskatt	6 613	27 303
Övriga kortfristiga skulder	39 762	23 658
<i>Summa Övriga skulder</i>	46 375	44 884

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	567 059	541 134
	Upplupna räntekostnader	40 525	48 336
	Övriga upplupna kostnader	664 123	303 249
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 271 707	892 719

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.
Årsredovisningen är daterad 2026-05-07

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svärdet 6

Org.nr 769604-0927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svärdet 6 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Svärdet 6:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 tvekel 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsföreningen Svärdet 6 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Mauritz Larsson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Svärdet 6 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Linnarsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 12:59:34



Arvid Åsbrink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 14:03:52



Ann-Christin Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 18:57:21



James Schlichter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 11:00:53



Annette Fischer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 15:58:43



Mikael Marin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:15:05



Erik Roland Mau Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 22:24:20



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 09:23:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-05-14 kl. 22:02:33



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 09:23:24

