



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Svärdet 6



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svärdet 6 med säte i Stockholm org.nr. 769604-0927 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2018-06-07.

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. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 032
16	lägenheter (hyresrätt)	1 166
2	lokaler (hyresrätt)	72
8	Extra förråd för uthyrning	31
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.
Annette Dahlqvist	Ordförande	2022-06-27	2023-01-18
Måns Magnusson	Ordförande	2023-01-18	
Måns Magnusson	Ledamot	2021-07-01	
James Schlichter	Ledamot	2011-12-01	
Kristina Blomkvist	Ledamot	2013-04-20	
Mats Erkers	Ledamot	2022-06-27	2023-06-07
Annette Fischer	Ledamot	2018-06-04	
Christel Ternström	Ledamot	2019-06-16	2023-01-18
Mikael Marin	Suppleant	2023-06-07	
Anders Linnarsson	Suppleant	2022-06-27	
Helene Lithander	Suppleant	2022-06-27	2023-01-18

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Agneta Rönquist samt revisor vald av stämman är Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Marie-Anne Löf, Josefin Wall (sammankallande) och Ann-Kristin Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra stämma hölls 2023-01-18

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Från och med 2023-01-01 höjs avgifterna med 2% p.g.a bland annat ökade räntekostnader och höjda elpriser. Under hösten 2023 beslutade styrelsen att fortsätta höja avgifterna löpande med 2% per år samt att amortera ner lånen. Föreningen behöver komma i kapp med sparande per kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

Föreningen har, med bra resultat, under 2023 börjat besiktiga lägenhetsrenoveringar med badrumsbesiktningar.se. Detta ger föreningen och medlemmarna en trygghet att renoveringar av badrum sker enligt gällande byggnormer.

Under våren konstaterades en vattenskada i föreningens tvättstuga och en renovering påbörjades under november 2023 som avslutades strax innan jul.

Föreningen har sedan 1 november deltidsanställt en vicevärd i föreningen för att stödja styrelsen i arbetet med den löpande förvaltningen av fastigheten.

Under året konstaterades också att ett elskåp behöver bytas vilket kommer ske under 2024.

Amortering kommer att ske under 2024 efter försäljning av 2 hyresrätter, vilket kommer att ge minskade räntekostnader.

Övriga väsentliga händelser

Extrastämman hölls 2023-01-18 efter att styrelsen saknat förtroende för den då sittande ordföranden.

Tidigare genomfört underhåll:

Årtal	Ändamål
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 fjärrvärmen
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	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	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 hiss (1/3 av beståndet). I och med detta är alla föreningens hissar genomgångna och renoverade
2023	Renovering tvättstugan

Pågående eller framtida underhåll:

Fastigheten har fortsatt problem med stammar i fastigheten Ringvägen 41A. Det har vidtagits åtgärder med bland annat filmning av stammar samt spolning av delar av stammarna under 2022 och 2023. I samråd med föreningens avtalade rörfirmor, kommer de stammar och horisontella badrumsrör att spolas koninuerligt. Detta för att förebygga fortsatta ansamlingar och stopp. Rutinen finns inlagt i Styrelsens årsplanering och berörda lägenheter kommer i god tid varskos när det är dags för spolning.

Årtal	Ändamål
2024	Byte av elskåp
2024	Byte till nya torkskåp i tvättstugan

Lokaler i föreningen:

Efterfrågan från boende att hyra förråd har varit stort och föreningen har gjort en inventering av lediga förråd i fastigheten. Under 2023 startades ett digitalt kösystem inklusive avtalshantering, ombesörjt av HSB. Intresset för att hyra dessa extraförråd har varit stort.

Ekonomi:

Två lån är omlagda och inget amorterat under 2023. Amortering kommer att ske under 2024 efter beslut på föreningsstämman gällande försäljning av två hyresrätter, varav ränekostnaderna minskar betydligt.

Hyresgäster:

Föreningen hyr ut en lokal till Löwkrantz Co AB. Föreningen har inte indexuppdaterat dennes hyra på länge och arbetar med att se över detta just nu.

Styrelsen:

Mats Erkers, ledamot, valde under 2023, att avsluta sitt uppdrag i styrelsen Brf Svärdet 6.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningen kommer att upplåta lägenheter under 2024 vilket kommer öka amorteringen och förhoppningsvis minska räntan, men man kan inte utesluta en höjning av avgiften.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	61	152	172	202	204
Skuldsättning, kr/kvm	4 348	4 301	4 306	4 736	4 736
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 980	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	216	141	155	95	120
Årsavgifter, kr/kvm	615	633	600	556	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	770	678	673	661	663
Nettoomsättning, tkr	6 753	6 826	6 682	6 113	6 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 542	-1 886	-1 654	-1 655	-853
Soliditet, %	85	86	86	85	83

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

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 2022-2019 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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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.

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	0	232 862 460
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 190 438	0	0	24 190 438
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 024 190	0	159 246	1 183 436
S:a bundet eget kapital, kr	258 077 088	0	159 246	258 236 334
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 270 958	-1 885 772	-159 246	-12 315 976
Årets resultat, kr	-1 885 772	1 885 772	-3 542 085	-3 542 085
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 156 730	0	-3 701 331	-15 858 061
S:a eget kapital, kr	245 920 358	0	-3 542 085	242 378 273

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 446 000 kr samt ianspråktagande skett med 286 754kr

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	-12 156 730
Årets resultat, kr	-3 542 085
Reservation till underhållsfond, kr	-446 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	286 754
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 858 061

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-15 858 061

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 752 766	6 823 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	372 177	1 937
Summa Rörelseintäkter		7 124 943	6 825 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 945 849	-4 947 208
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 046	-167 220
Personalkostnader	Not 6	-229 046	-203 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 150 625	-3 128 288
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-1 033 996	0
Summa Rörelsekostnader		-9 585 563	-8 446 037
Rörelseresultat		-2 460 619	-1 620 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 541	12 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 129 006	-277 776
Summa Finansiella poster		-1 081 465	-265 643
Resultat efter finansiella poster		-3 542 085	-1 885 772
Resultat före skatt		-3 542 085	-1 885 772
Årets resultat		-3 542 085	-1 885 772

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	280 652 289	283 727 817
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	36 434	39 237
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		280 688 723	283 767 053
Summa Anläggningstillgångar		280 688 723	283 767 053

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 112	2 466
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 442 798	1 019 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	128 089	459 645
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 575 999	1 482 015

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 803 405	2 197 492
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 803 405	2 197 492
Summa Omsättningstillgångar		3 379 404	3 679 507

Summa Tillgångar

284 068 127 287 446 560

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	257 052 898	257 052 898
Fond för yttre underhåll	1 183 436	0
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	258 236 334	257 052 898

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 315 976	-10 270 958
Årets resultat	-3 542 085	-1 885 772
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-15 858 061	-12 156 730

Summa Eget kapital**242 378 273 244 896 168**

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	0	1 024 190
<i>Summa Avsättningar</i>	0	1 024 190

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 000 000	7 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 000 000	7 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 000 000	33 000 000
Leverantörsskulder		253 789	256 109
Skatteskulder		18 058	13 998
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	77 119	76 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 340 888	1 179 966
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		34 689 854	34 526 202

Summa Skulder**41 689 854 42 550 392****Summa Eget kapital och skulder****284 068 127 287 446 560**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 460 619	-1 620 129
-----------------	------------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 150 625	3 128 288
---------------	-----------	-----------

Utrangeringskostnad	1 033 996	0
---------------------	-----------	---

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 184 621	3 128 288
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	47 541	12 133
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 030 495	-255 780
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

741 047	1 264 512
----------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	287 333	59 860
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 141	-25 026
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	352 474	34 834
--	----------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 093 521	1 299 346
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 106 290	-983 282
---	------------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 106 290	-983 282
---	-------------------	-----------------

Årets kassaflöde

-12 770	316 065
----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	3 211 724	2 895 659
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 198 954	3 211 724
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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 (faktabelopp).

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 606 032	4 515 648
	Hyror bostäder	1 664 336	1 592 507
	Hyror lokaler	68 576	68 504
	EI	293 875	531 879
	Hyror informationsöverföring	36 036	36 036
	Hyror övrigt	31 977	6 843
	Övriga primära intäkter	79 433	80 238
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 780 265	6 831 655
	Avgiftsbortfall	-10 552	0
	Hyresbortfall	-16 947	-7 684
	<i>Summa</i>	-27 499	-7 684
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 752 766	6 823 971

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter varav 366 153 kr i elstöd.	372 177	1 937
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	372 177	1 937

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-754 115	-946 949
	Snö och halk-bekämpning	-148 767	-111 695
	Reparationer	-619 372	-734 129
	Planerat underhåll	-286 754	-167 477
	Försäkringsskador	-105 623	-7 818
	EI	-772 092	-703 350
	Uppvärmning	-957 868	-871 882
	Vatten	-316 519	-272 244
	Sophämtning	-129 745	-154 980
	Fastighetsförsäkring	-115 598	-120 182
	Kabel-TV och bredband	-340 194	-486 073
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 768	-203 228
	Förvaltningsavtalskostnader	-187 435	-167 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 945 849	-4 947 208

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-19 424	-21 043
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 168	-11 273
	Administrationskostnader	-25 886	-57 988
	Extern revision	-27 500	-27 500
	Medlemsavgifter	0	-8 220
	Föreningsverksamhet	-27 352	-2 074
	Övriga förvaltningskostnader	-115 717	-39 122
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-226 046	-167 220
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-5 000
	Övriga arvoden	-157 746	-150 992
	Löner och övriga ersättningar	-11 024	0
	Sociala avgifter	-54 276	-47 329
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-229 046	-203 321
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering Transport hissar	-1 033 996	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-1 033 996	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	464	407
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	47 076	11 726
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	47 541	12 133
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 125 896	-275 546
	Övriga räntekostnader	-3 110	-2 230
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 129 006	-277 776

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 135 582	179 152 301
	Ingående anskaffningsvärde mark	126 837 600	126 837 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 661 715	1 661 715
	Årets investeringar	1 106 290	983 282
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 000 000	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	307 741 188	308 634 897
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 907 081	-21 781 595
	Årets avskrivningar	-3 147 822	-3 125 485
	Återförda avskrivningar	966 004	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-27 088 898	-24 907 081
	Utgående redovisat värde	280 652 289	283 727 817
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	Summa	448 791 000	448 791 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	90 000 000	90 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	318 130	318 130
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	318 130	318 130
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-278 893	-276 091
	Årets avskrivningar	-2 803	-2 803
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-281 696	-278 893
	Utgående redovisat värde	36 434	39 237
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 395 549	1 014 232
	Övriga fordringar	47 249	5 672
	Summa Övriga fordringar	1 442 798	1 019 904

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 089	459 645
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	128 089	459 645

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	0	82
SBAB	1 795 950	2 159 478
SHB	7 455	37 932
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 803 405	2 197 492

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,53%	2024-06-28	15 000 000	0
Stadshypotek AB	4,52%	2024-01-30	18 000 000	0
Stadshypotek AB	0,65%	2025-03-30	7 000 000	0
			40 000 000	0

Långfristig del	7 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 000 000
Kortfristig del	33 000 000
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	3,85%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,53%	2024-06-28	15 000 000	0
Stadshypotek AB	4,52%	2024-01-30	18 000 000	0
Stadshypotek AB	0,65%	2025-03-30	7 000 000	0
			40 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 000 000
Kortfristig del	33 000 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	29 397	33 772
	Källskatt	25 197	21 899
	Övriga kortfristiga skulder	22 525	20 458
	<i>Summa Övriga skulder</i>	77 119	76 129

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	562 650	584 644
	Upplupna räntekostnader	145 630	47 119
	Övriga upplupna kostnader	632 608	548 203
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 340 888	1 179 966

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.

Stockholm den _____

Måns Magnusson
Ordförande

Annette Fischer
Ledamot

James Schlichter
Ledamot

Anna Kristina Blomqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

Agneta Rönquist
Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed
Borevision i Sverige AB

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 2023.

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 2023 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 BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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 2023 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 BoRevision 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 BoRevision 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 BoRevisions 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

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Agneta Rönnquist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Svärdet 6 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅNS MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 14:48:02



KRISTINA BLOMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 19:46:48



JAMES SCHLICHTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 17:29:19



ANNETTE FISCHER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 16:50:36



AGNETA RÖNNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 13:55:26



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 14:18:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Svärdet 6 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA RÖNNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 13:26:50



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 14:20:19



HSB – där möjligheterna bor