



Org Nr: 769604-0927

# Styrelsen för Brf Svärdet 6

Org.nr: 769604-0927

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Handwritten initials in blue ink: A, AD, KB, JS, RR, CT.



## Förvaltningsberättelse för Brf Svärdet 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Svärdet 6. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	104	7 965
Hysesrätter	17	1 234
Lokaler & förråd	5	88

Föreningens fastighet är byggd 1990 värdeår 1990

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i en sopsugsanläggning där kostnaden för drift och system fördelas efter andel. Föreningens andel är 10 378 av totalt 303 021 andelar, det vill säga 3,42%.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Föreningen har genomfört en större tak- och fasadrenovering inklusive installation av solcellsanläggning på föreningens fastigheter. Vidare har en lokal ombildats till gästlägenhet och arbetet med det nya låssystemet för portar och allmänna utrymmen slutförts. Utöver detta har mindre underhåll genomförts av bergvärmepumpar samt hyresrätter inför försäljning.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Gård	Upprustning del av gård
2020	Ventilation	OVK besiktning
2020	Fastighetem	Radonmätning
2020	Värme	Injustering av värmesystemet
2020	Fastigheten	Åtgärder efter brandskyddsinventering
2022	Hissar	Byte av inredning, styrsystem och hisslinor

h

1/2  
A.O. CT  
KB, JS



## Förvaltningsberättelse för Brf Svärdet 6

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Tak, fasad, el	Tak- och fasadrenovering, inkl. solcellsanläggning
2019	Värme	Underhåll av bergvärmepumpar
2019	Fastigheten	Nytt låssystem för portar och allmänna utrymmen (fortsatt från 2018)
2019	Fastigheten	Ombilda lokal till gästlägenhet (fortsatt från 2018)
2019	Fastigheten	Ommålning av hyreslägenheter inför försäljning
2018	Tak	Tilläggsisolering av vindsutrymmen
2018	Fastigheten	Nytt låssystem för portar och allmänna utrymmen (fortsätter 2019)
2018	Fastigheten	Ombilda lokal till gästlägenhet
2018	Värmecentralen	Byte av värmeväxlare och inköp av reservpumpar i bergvärmecentral
2018	Ventilation	Ny fläktmotor
2018	Tvättstuga	Installation av fläktkylare samt termostater
2018	Tak/Fasad	Projektering tak- och fasadrenovering
2018	Fastigheten	Genomgång av brandskydd (fortsättning från 2017)
2017	Vattenledningar	Byte till vattenbesparande ventiler i lägenheter
2017	Skyddsrum	Upprustning av skyddsrum enligt tillsyn
2017	Fastigheten	Genomgång av brandskydd
2017	Tak	Plåtgärning, byte av tegel samt tvätt av tak
2017	Hyreslägenheter	Renovering av kök
2017	Trapphus	Slipning entrégolv (fortsättning från 2016)
2017	Tvättstuga	Byte av torkskåp och installation av kylelement
2017	Vattenledningar	Byte av ventiler (fortsättning från 2016)
2017	Portar	Målning av slagportar
2016	Tak	Byte av takstosar
2016	Trapphus	Slipning entrégolv (fortsatte under 2017)
2016	Stammar	Spolning stammar
2016	Vattenledningar	Byte av ventiler (fortsatte under 2017)
2016	Fasaden	Renovering av fasad där behov finns
2015	Balkonger	Högtryckstvätt av
2015	Balkonger	Bytt alla träbalkar och åtgärdat balkonger som svajar
2015	Tvättstuga	Nytt ytskikt, nya tvättmaskiner och torktumlare
2015	Trapphus	Målning av tak och väggar i entréer och trapphus
2015	Trapphus	Nya namntavlor i entréer
2015	Hiss	Målning och nya mattor i samtliga hissar
2015	Fastigheten	Elrevision på fastighetsel
2015	Ringvägen 43 B	Renoverat väggmålning
2014	Gård	Upprustning av del av gård
2014	Fastigheten	Installation av energiglas i lägenheter och trapphus
2013	Ventilation	OVK
2013	Värme	Byggt ny bergvärmecentral, kopplat bort oss från fjärrvärmes
2013	Ventilation	Nya frånluftfläktar
2013	Trapphus	Ny energibesparande belysning i trapphus och på gården

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har upplåtit 2 st hyreslägenheter under året. En upplåtelse med tillträdesdatum 2019, och ytterligare en med tillträde i januari 2020.

### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07 Vid stämman deltog 47 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-14 för att besluta om tak- och fasadrenovering, inkl solcellsanläggning. Vid stämman deltog 33 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

AP KB JS  
A.D CT



## Förvaltningsberättelse för Brf Svärdet 6

---

### Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-07 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Nils Fjelkegård	Ordförande
Annette Dahlgvist	Ledamot
Annette Fischer	Ledamot
Christel Ternström	Ledamot
James Schlichter	Ledamot
Kristina Blomkvist	Ledamot
Jenny Linnarsson	Suppleant
Anders Kollberg	Suppleant
Kjell Malmberg	Suppleant

Styrelsen har under 2019-05-07 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Nils Fjelkegård	Ordförande
Annette Fischer	Ledamot
Kristina Blomkvist	Ledamot
Annette Dahlgvist	Ledamot
James Schlichter	Ledamot
Christel Ternström	Ledamot
Jenny Linnarsson	Suppleant
Anders Kollberg	Suppleant
Kjell Malmberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är James Schlichter, Christel Ternström, Nils Fjelkegård, Anette Fischer, Anders Kollberg och Kjell Malmberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie ledamöter i styrelsen. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Liselott Herrlander	Föreningsvald ordinarie
Leif Broberg	Föreningsvald suppleant
Agneta Rönnqvist	Internrevisor

### Valberedning

Valberedningen består av Patrik Wigelius och Brita Larson Svan.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

h

Handwritten signatures and initials: A.P., K.B., JS, A.D., CT



## Förvaltningsberättelse för Brf Svärdet 6

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 158 (157) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6 (6) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	545	551	551	555	544
Totala Intäkter kr/kvm	662	658	654	652	657
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	204	196	254	260	243
Belåning, kr/kvm	4 738	3 122	3 332	3 332	4 516
Räntekänslighet	10%	7%	7%	7%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	388	402	336	316	318
Energikostnader kr/kvm	120	124	106	101	84

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

h

PR  
KB  
JS AD  
CT



## Förvaltningsberättelse för Brf Svärdet 6

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 145	6 111	6 074	6 052	6 100
Resultat efter finansiella poster	-853	-784	-525	-303	-939
Soliditet	83%	89%	88%	88%	85%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 145 341
Rörelsekostnader	- 6 755 518
Finansiella poster	- 242 350
<b>Årets resultat</b>	<b>-852 526</b>
Planerat underhåll	+ 379 798
Avskrivningar	+ 2 371 241
<b>Årets sparande</b>	<b>1 898 513</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>204</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	228 898 740	19 389 158	1 221 338	-5 521 957	-783 826
Reservering till fond 2019			442 000	-442 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-379 798	379 798	
Balanserad i ny räkning				-783 826	783 826
Upplåtelse lägenheter	1 972 000	2 193 000			
Årets resultat					-852 526
Belopp vid årets slut	230 870 740	21 582 158	1 283 540	-6 367 985	-852 526

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 305 783
Årets resultat	-852 526
Reservering till underhållsfond	-442 000
Ianspråktagande av underhållsfond	379 798
Summa till stämmans förfogande	<b>-7 220 511</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-7 220 511</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

Handwritten signatures and initials: AR, KB, JB, A.D, CT



Org Nr: 769604-0927

**Brf Svärdet 6**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 145 341	6 111 420
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 603 016	-3 738 409
Övriga externa kostnader	Not 3	-189 157	-101 814
Planerat underhåll		-379 798	-271 193
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-212 305	-215 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 371 241	-2 335 528
Summa rörelsekostnader		-6 755 518	-6 662 918
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-610 177</b>	<b>-551 498</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 996	4 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-260 346	-236 404
Summa finansiella poster		-242 350	-232 328
<b>Årets resultat</b>		<b>-852 526</b>	<b>-783 826</b>

h

~~AP~~ KB JS  
~~AD~~ AD  
CT

**Brf Svärdet 6****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 287 344 896 269 408 634

Inventarier och maskiner

Not 8 47 645 50 447

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 804 554

---

287 392 541 270 263 636

Summa anläggningstillgångar

---

287 392 541 270 263 636**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

172 172

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 360 382 2 148 534

Övriga fordringar

Not 10 5 682 8 649

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 318 058 310 332

---

3 684 295 2 467 687

Kassa och bank

Not 12 4 910 607 836 853

Summa omsättningstillgångar

---

8 594 902 3 304 541**Summa tillgångar**

---

**295 987 443 273 568 176**

h

AP KB JS  
ND A.D CT



**Brf Svärdet 6**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	230 870 740	228 898 740
Upplåtelseavgifter	21 582 158	19 389 158
Yttre underhållsfond	1 283 540	1 221 338
	<u>253 736 438</u>	<u>249 509 236</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 367 984	-5 521 957
Årets resultat	-852 526	-783 826
	<u>-7 220 511</u>	<u>-6 305 783</u>
Summa eget kapital	<u>246 515 927</u>	<u>243 203 453</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>44 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
	44 000 000	29 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	3 339 178	709 572
Skatteskulder	12 655	9 963
Övriga skulder	Not 14 482 825	23 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 636 859</u>	<u>621 413</u>
	5 471 516	1 364 723
Summa skulder	49 471 516	30 364 723
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>295 987 443</b></u>	<u><b>273 568 176</b></u>

w

AD CT  
KB  
AD JS



## Brf Svärdet 6

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-852 526	-783 826
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 371 241	2 335 528
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 518 715	1 551 703
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 759	25 952
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 106 793	206 447
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 620 749	1 784 102
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-19 500 147	-988 379
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-19 500 147	-988 379
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	15 000 000	-1 951 522
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 165 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	19 165 000	-1 951 522
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 285 602</b>	<b>-1 155 799</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 985 388</b>	<b>4 141 187</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 270 990</b>	<b>2 985 388</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

h

AR  
KB  
JS  
AD  
CT



## Brf Svärdet 6

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,34 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

w

AR  
CT  
AD  
KB  
JS  
AJ

**Brf Svärdet 6**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	4 381 014	4 351 872
Hyror	1 711 247	1 726 167
Övriga intäkter	105 276	52 053
Bruttoomsättning	<u>6 197 537</u>	<u>6 130 092</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-52 196</u>	<u>-18 672</u>
	<b>6 145 341</b>	<b>6 111 420</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	554 236	583 056
Reparationer	802 135	832 589
El	154 186	167 891
Uppvärmning	742 914	785 173
Vatten	214 672	202 130
Sophämtning	269 300	261 611
Fastighetsförsäkring	73 305	106 384
Kabel-TV och bredband	385 151	419 310
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	182 187	170 797
Förvaltningsarvoden	203 215	190 710
Övriga driftkostnader	21 716	18 757
	<u>3 603 016</u>	<u>3 738 409</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 462	24 926
Administrationskostnader	28 990	13 482
Extern revision	31 875	31 875
Konsultkostnader	90 000	24 500
Medlemsavgifter	7 830	7 031
	<u>189 157</u>	<u>101 814</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	148 750	148 750
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	12 250	12 250
Sociala avgifter	46 305	49 974
	<u>212 305</u>	<u>215 974</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 651	859
Övriga ränteintäkter	16 345	3 217
	<u>17 996</u>	<u>4 076</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	259 208	234 549
Övriga räntekostnader	1 138	1 855
	<u>260 346</u>	<u>236 404</u>

CT  
AD  
KB  
SS  
AK

**Brf Svärdet 6**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	156 133 148	155 949 323
Anskaffningsvärde mark	126 837 600	126 837 600
Årets investeringar	20 304 701	183 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>303 275 449</b>	<b>282 970 748</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 562 114	-11 237 790
Årets avskrivningar	-2 368 439	-2 324 324
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 930 552</b>	<b>-13 562 114</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>287 344 896</b>	<b>269 408 634</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	328 000	229 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	200 000 000	142 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 229 000	673 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>303 557 000</b>	<b>246 902 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	318 130	318 130
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>318 130</b>	<b>318 130</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-267 683	-256 478
Årets avskrivningar	-2 803	-11 205
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-270 485</b>	<b>-267 683</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>47 645</b>	<b>50 447</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	804 554	0
Årets investeringar	-804 554	804 554
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>804 554</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 682	8 649
	<b>5 682</b>	<b>8 649</b>

h

AR  
CT  
A.P  
SS  
KB  
[Signature]

**Brf Svärdet 6**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	318 058	310 332
	<b>318 058</b>	<b>310 332</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SBAB	4 887 963	836 771
Handelsbanken	22 562	0
Nordea	82	82
	<b>4 910 607</b>	<b>836 853</b>

<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutbet-dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	211026	0,95%	2020-01-30	18 000 000	0
Stadshypotek	357755	0,52%	2020-03-16	11 000 000	0
Stadshypotek	380924	0,53%	2020-08-10	15 000 000	0
				<b>44 000 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 44 000 000

**Ställda säkerheter**  
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 90 000 000 36 000 000

<b>Not 14 Övriga skulder</b>		
Källskatt	21 600	23 775
Övriga kortfristiga skulder	461 225	0
	<b>482 825</b>	<b>23 775</b>

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	57 187	2 353
Förutbetalda hyror och avgifter	481 150	430 318
Övriga upplupna kostnader	1 098 522	188 742
	<b>1 636 859</b>	<b>621 413</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

<b>Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut</b>	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	

Handwritten signatures and initials: CT, AD, KB, and others.



**Brf Svärdet 6**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

Stockholm, den 1/4 - 2020

A. Dahlqvist  
Annette Dahlqvist

Annette Fischer  
Annette Fischer

Christel Ternström  
Christel Ternström

James Schlichter  
James Schlichter

Kristina Blomkvist  
Kristina Blomkvist

Nils Fjelkegård  
Nils Fjelkegård

Vår revisionsberättelse har 4 - 4 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

Agneta Rönngvist

Liselotte Herrlander

Av föreningen vald revisor

Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

Agneta Rönngvist

AR  
KB  
JS  
A.D  
CT

# 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 år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens kassaflöde och finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men som förfaller till slutbetalning inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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.

h



### **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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

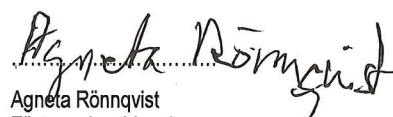
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

Malmö den 4 / 4 2020



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



Agneta Rönnqvist  
Förtroendevald revisor