



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Icarus 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Niklas Näslund	Ordförande
Mårten Andersson	Ledamot
Sven Pettersson	Ledamot

Ingrid Gunilla Wretenblad	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Anna-Karin Näslund	Sammanställande
--------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Icarus 9	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

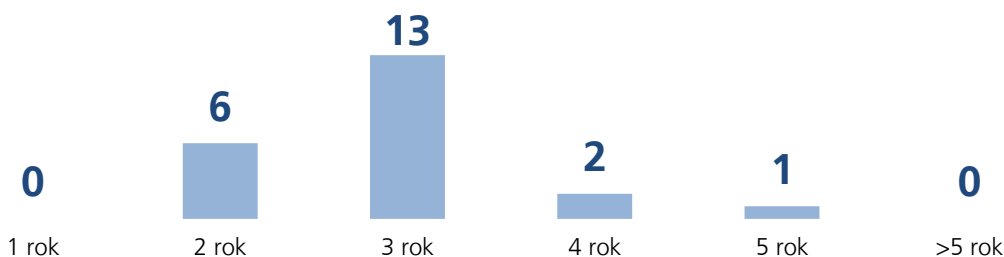
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 643 m², varav 2 637 m² utgör boyta och 6 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Gemensamma anläggningar,
ventilation etc

Kommentar

Hys av KJH
Hys av KJH

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Avsugning avrinning innergårdar	2021
Tätning läcka tak	2021 - 2022
OVK	2020

Planerat underhåll

År

Kommentar

Fasad och plåtarbeten	2023	Syning avgör omfattning
-----------------------	------	-------------------------

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	SBC
Bredband	Bredband 2
Hiss Underhåll	City Hiss
Avtal Gemensamma anläggningar	KJ Holding
Avtal om skylt på fasad	Vapiano Sverige
Avtal om skylt på fasad	Munkbrohallen
IPTV	Sappa
Poolskötsel	Nordic Pool
Värme takrännor	Dimson AB
Fastighetsskötsel	SBC
Städning	Marja-Leena Karjalainen

Föreningens ekonomi

Ränta på våra lån bands i februari i tre år. Lån utökades under året med 300 000 kr.

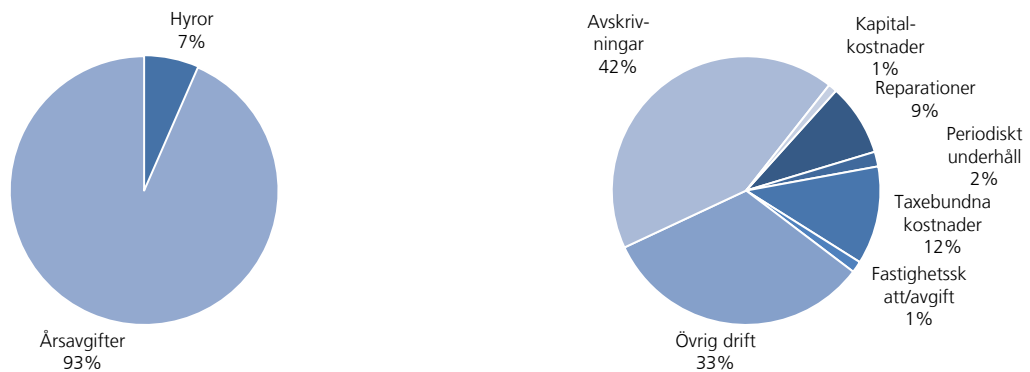
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 16 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	201 506	640 544
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 271 831	1 904 195
Finansiella intäkter	958	400
Minskning kortfristiga fordringar	0	80 304
Ökning av långfristiga skulder	283 650	0
Ökning av kortfristiga skulder	129 860	0
	2 686 299	1 984 899
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 268 403	2 148 842
Finansiella kostnader	43 055	41 588
Ökning av kortfristiga fordringar	10 793	0
Minskning av långfristiga skulder	0	6 975
Minskning av kortfristiga skulder	0	226 532
	2 322 251	2 423 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	565 554	201 506
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	364 048	-439 038

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och reparationer: Porten i fyran har fått ny dörröppnare och nya gångjärn. Läckra från tak tätad och trädäck runt poolen är återställd. Fasadbesiktning beställd att utföras under januari-februari.

Elavtal valdes i januari 2022 till rörligt pris (snittkostnad för en månad).

Ränta på våra lån bands i februari i tre år. Lån utökades med 300 000 kr.

Brf Icarus9 har gjort en ackordsuppgörelse med GLR Gamla Stan AB (Vapiano) pga. deras betalningssvårigheter under pandemin.

Brf Icarus9 har bytt till SBC som teknisk förvaltare. Avtal med KFS sades upp pga. att deras handläggare slutade.

En avgiftshöjning om 4% för 2023 beslutades baserat på budgetarbetet. Föregående års höjning om 16% har gett oss tillräcklig kassabuffert (tillsammans med utökning av lånet).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	799	682	682	682
Hyror/m ² hyresrättsyta	9 788	9 521	9 514	9 344
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 167	1 059	1 062	1 062
Elkostnad/m ² totalyta	59	38	29	33
Värmekostnad/m ² totalyta	83	86	85	71
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	26	27	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	16	17	17
Soliditet (%)	98	98	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 751	-1 998	-1 912	-1 575
Nettoomsättning (tkr)	2 265	1 904	2 053	1 940

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 637 m² bostäder och 6 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	166 935 000	0	0	166 935 000
Fond för yttre underhåll	707 824	188 123	-38 026	557 727
S:a bundet eget kapital	167 642 824	188 123	-38 026	167 492 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-21 478 574	-188 123	-1 960 436	-19 330 015
Årets resultat	-1 751 296	-1 751 296	1 998 462	-1 998 462
S:a fritt eget kapital	-23 229 871	-1 939 419	38 026	-21 328 477
S:a eget kapital	144 412 953	-1 751 296	0	146 164 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 751 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 290 452
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-188 123
summa balanserat resultat	-23 229 871

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

72 538
-23 157 333

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 265 412	1 904 195
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 419	0
Summa rörelseintäkter		2 271 831	1 904 195
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 039 233	-1 982 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 085	-134 418
Personalkostnader	Not 6	-31 085	-31 524
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 712 627	-1 712 627
Summa rörelsekostnader		-3 981 030	-3 861 469
RÖRELSERESULTAT		-1 709 199	-1 957 274
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		958	400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 055	-41 588
Summa finansiella poster		-42 097	-41 188
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 751 296	-1 998 462
ÅRETS RESULTAT		-1 751 296	-1 998 462

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	147 285 955	148 998 582
Summa materiella anläggningstillgångar	147 285 955	148 998 582
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	147 285 955	148 998 582
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	54 429	24 547
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	567 518	222 559
Summa kortfristiga fordringar	621 947	247 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	621 947	247 106
SUMMA TILLGÅNGAR	147 907 902	149 245 688

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 935 000	166 935 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	707 824	557 727
Summa bundet eget kapital		167 642 824	167 492 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 478 574	-19 330 015
Årets resultat		-1 751 296	-1 998 462
Summa fritt eget kapital		-23 229 871	-21 328 477
SUMMA EGET KAPITAL		144 412 953	146 164 250
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 197 375	1 843 725
Summa långfristiga skulder		1 197 375	1 843 725
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 879 300	949 300
Leverantörsskulder		125 482	82 854
Skatteskulder		34 833	37 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	257 958	167 857
Summa kortfristiga skulder		2 297 573	1 237 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 907 902	149 245 688

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 105 671	1 799 719
Hyror lokaler	58 729	57 124
Hyror reklamplats	88 874	60 803
Hysesrabatt	0	-13 445
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 346	0
Öresutjämning	-3	-6
	2 265 412	1 904 195

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	6 419	0
	6 419	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	34 978
	Fastighetsskötsel beställning	9 369	4 400
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 074	0
	Snöröjning/sandning	15 563	27 732
	Städning entreprenad	90 313	91 156
	Städning enligt beställning	17 875	11 313
	Hissbesiktning	2 863	2 775
	Bevakning	17 500	0
	Serviceavtal	41 799	66 207
	Förbrukningsmateriel	0	1 102
	Störningsjour och larm	15 292	0
	Brandskydd	0	5 595
		221 648	245 258
	Reparationer		
	Källare	0	3 244
	Bastu/pool	0	6 313
	Entré/trapphus	0	6 284
	Lås	24 737	18 886
	VVS	5 624	15 518
	Värmeanläggning/undercentral	35 815	3 304
	Ventilation	33 461	0
	Elinstallationer	9 873	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 831
	Hiss	9 946	5 155
	Mark/gård/utemiljö	13 664	0
	Vattenskada	215 800	324 457
		348 920	391 992
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	72 538	0
	Tak	0	38 026
		72 538	38 026
	Taxebundna kostnader		
	El	156 704	101 606
	Värme	218 426	226 454
	Vatten	64 020	67 868
	Sophämtning/renhållning	36 251	31 916
		475 401	427 844
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 588	30 613
	Tomträttsavgäld	734 450	717 150
	Bredband	95 040	95 040
		866 078	842 803
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 648	36 978
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 039 233	1 982 901

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	2 598	4 170
	Hysesförluster	16 554	5
	Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 000
	Föreningskostnader	5 456	450
	Styrelseomkostnader	4 300	6 286
	Förvaltningsarvode	120 300	61 472
	Administration	14 698	8 725
	Konsultarvode	18 304	38 310
		198 085	134 418

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 999	25 000
	Sociala kostnader	6 086	6 524
		31 085	31 524

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 712 627	1 712 627
		1 712 627	1 712 627

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	120 574 958	120 574 958
	Utgående anskaffningsvärde	120 574 958	120 574 958
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	48 900 000	48 900 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	48 900 000	48 900 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 476 376	-18 763 749
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 712 627	-1 712 627
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 189 003	-20 476 376
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 285 955	148 998 582
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 050 000	61 368 000
	Taxeringsvärde mark	106 073 000	68 120 000
		188 123 000	129 488 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	186 000 000	129 000 000
	Lokaler	2 123 000	488 000
		188 123 000	129 488 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	130	21 053
	Skattefordran	1 834	0
	Klientmedel hos SBC	491 661	201 506
	Räntekonto hos SBC	73 893	0
		567 518	222 559
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	557 727	695 316
	Reservering enligt stadgar	188 123	129 488
	Reservering enligt stämmobeslut/stadgar (avser 2012)	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-38 026	-267 077
	Vid årets slut	707 824	557 727

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,650 %	300 000	0	2025-04-30
Handelsbanken	1,490 %	932 950	940 000	2025-03-01
Handelsbanken	1,610 %	930 000	930 000	2023-03-01
Handelsbanken	1,100 %	913 725	923 025	2024-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 076 675	2 793 025	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 879 300	-949 300	
		1 197 375	1 843 725	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 994 300 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	79 500 000	79 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	0	222
Avgifter och hyror	257 958	184 302
Förskottsaviserade avgifter & hyror	0	-16 667
	257 958	167 857

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadbesiktning inkluderande plåt och fönster utförd i februari.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Niklas Näslund
Ordförande

Mårten Andersson
Ledamot

Sven Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Icarus 9, org.nr 769609-9642.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Icarus 9 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Icarus 9 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se