

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ICON VÄXJÖ 2
769633-3546

Räkenskapsår
2022

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ICON VÄXJÖ 2

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighets upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2020-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-23 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö. Föreningens adress är Storgatan 82 D.

Fastigheten

Föreningens fastigheter har beteckningarna Värendsvallen 19 och Värendsvallen 20 i Växjö kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Kronoberg. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastigheterna byggdes år 2018, värdeåret är 2018. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 646 m², varav 4 646 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 131 bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen har tillgång till faciliteter så som gym, spa och lobby som finns i byggnaden.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

André Francois	Ordförande
Daniel Husberg	Ordinarie ledamot
Christian Andreasson	Ordinarie ledamot
Lihna Thuresson	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 16 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision i Växjö AB Ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Vakant

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 5.

Förvaltning

Både den tekniska förvaltningen samt den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inget planerat underhåll	2022	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inget planerat underhåll	2023	

Under räkenskapsåret har ICON samfällighetsförening blivit verksamt vilket påverkat föreningens resultat på de sätt att de gemensamma kostnaderna ökat avsevärt, elkostnaderna i föreningen har även de haft en stor påverkan på årets sänre resultat.

Årsavgifter och hyror

Ökning av medlemsavgiften kommer ske 2023 med 12%.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 131

Överlåtelse under året: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	5 054	5 002	4 868	4 859
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-558	214	32	-34
Soliditet (%)	61,5	61,66	61,42	61,0
Likviditet (%)	126,69	11,43	110,4	88,1
Balansomslutning (tkr)	230 520	230 809	231 353	231 684
Eget kapital (tkr)	141 729	142 307	142 093	142 061
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	1 087	850	829,3	829,3
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	18 584	18 729	18 922	19 115
Total låneskuld (tkr)	86 341	87 014*	87 911	88 808
Underhållsfond (tkr)	557	372	186	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 646 m² bostäder.

*Ett av lånen har omförhandlas under 2022 men ska ej återbetalas.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 145 000	371 680	-423 247	213 933
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			213 933	-213 933
Reservering underhållsfond		185 840	-185 840	
lanspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-577 875
Belopp vid årets utgång	142 145 000	557 520	-395 154	-577 875

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-395 154
Årets resultat	-577 875
Summa till stämmans förfogande	-973 029

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	185 840
Balanseras i ny räkning	-1 158 869
Summa	-973 029

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 054 117	5 001 899
Övriga rörelseintäkter		0	3 147
Summa rörelseintäkter		5 054 117	5 005 046
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-2 606 679	-1 883 349
Övriga externa kostnader	4	-353 679	-333 210
Personalkostnader	5	-63 465	-62 556
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-1 331 950	-1 322 800
Summa rörelsekostnader		-4 355 773	-3 601 915
		698 344	1 403 131
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 276 219	-1 189 198
Summa finansiella poster		-1 276 219	-1 189 198
		-577 875	213 933
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
		-577 857	213 933
ÅRETS RESULTAT			

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	226 228 100	227 550 900
Inventarier	8	51 850	0
Summa materiella anläggningstillgångar		226 279 950	227 550 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		226 279 950	227 550 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		157 527	78 168
Övriga fordringar		453	452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	311 257	209 758
Summa kortfristiga fordringar		469 237	288 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 771 448	2 969 781
Summa kassa och bank		3 771 448	2 969 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 240 685	3 258 159
SUMMA TILLGÅNGAR		230 520 635	230 809 058

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 145 000	142 145 000
Underhållsfond		557 520	371 680
Summa bundet eget kapital		142 702 520	142 516 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-395 153	-423 247
Årets resultat		-577 875	213 933
Summa fritt eget kapital		-973 028	-209 314
SUMMA EGET KAPITAL		141 729 492	142 307 366
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	85 444 003	60 000 000
Summa långfristiga skulder		85 444 003	60 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	897 052	27 013 844
Leverantörsskulder		1 386 466	437 149
Övriga kortfristiga skulder	11	6 170	6 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 057 452	1 044 111
Summa kortfristiga skulder		3 347 140	28 501 692
SUMMA SKULDER		88 791 143	88 501 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 520 635	230 809 058

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 125 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8% per år.

Avskrivning på inventarier sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Inventariers livslängd bedöms vara 5 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 025 914	3 949 128
Serviceavgifter	616 577	600 160
Förbrukning el, varmvatten, kallvatten	396 432	407 815
Övriga intäkter	15 194	44 796
Summa nettoomsättning	5 054 117	5 001 899

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Reparationer	192 950	86 931
Fastighetsförsäkring	57 262	56 235
Fastighetskostnader	1 276 799	962 616
Taxebundna kostnader	1 079 668	777 567
Summa driftkostnader	2 606 679	1 883 349

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Förvaltningsavtal	279 131	277 000
Revisionsarvode	12 125	12 325
Föreningsverksamhet	5 208	3 125
Övriga kostnader	57 215	40 760
Summa övriga externa kostnader	353 679	333 210

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	48 300	47 600
Arbetsgivaravgifter	15 164	14 956
Summa personalkostnader	63 464	62 556

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2022	2021
Avskrivningar byggnad	1 322 800	1 322 800
Avskrivning inventarier	9 150	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	1 331 950	1 322 800

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	165 350 000	165 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 350 000	165 350 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 299 100	-2 976 300
Årets avskrivningar	-1 322 800	-1 322 800
Utgående avskrivningar	-5 621 900	-4 299 100
Bokfört värde byggnader	159 728 100	161 050 900
Ingående anskaffningsvärde	66 500 000	66 500 000
Bokfört värde mark	66 500 000	66 500 000
Bokfört värde byggnader och mark	226 228 100	227 550 900
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	79 000 000	
Mark - bostäder	10 800 000	
Taxeringsvärde totalt	89 800 000	

NOT 8 INVENTARIER

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffningar	61 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-9 150	0
Utgående avskrivningar	-9 150	0
Bokfört värde inventarier	51 850	0

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	43 648	42 713
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	267 609	167 045
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 257	209 758

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023
Lån Swedbank 295 091 188-9	3,800%	2032-10-25	26 341 055	897 052
Lån Swedbank 295 091 189-7	1,378%	2030-06-19	30 000 000	0
Lån Swedbank 295 091 190-5	1,070%	2026-10-23	30 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			86 341 055	897 052
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				85 444 003
Nästa års amortering av långfristig skuld				897 052
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				897 052
Beräknade skulder om 5 år				81 855 795
Ställda säkerheter			2022	2021
Fastighetsinteckningar			89 705 000	89 705 000

NOT 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022	2021
Förskott från kunder	2 740	3 158
Övriga kortfristiga skulder	3 430	3 430
Summa övriga kortfristiga skulder	6 170	6 588

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Upplupna löner	5 400	25 300
Upplupna sociala avgifter	1 697	7 960
Upplupna räntekostnader	379 497	170 552
Förutbetalda intäkter	444 157	424 468
Övriga upplupna kostnader	226 701	415 831
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 057 452	1 044 111

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

André Francois
Ordförande

Christian Andreasson

Daniel Husberg

Lihna Thuresson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF ICON VÄXJÖ 2 769633-3546 Sverige

Påverkare

Lina Hultegård
lina.modin@axcell.se

Leveranskanal: E-post

ANDRÉ FRANCOIS 19900515-2831 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: André Christian Francois
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199005152831

André Francois
andre.c.francois@gmail.com
19900515-2831

2023-05-02 16:40:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

CHRISTIAN ANDREASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN ANDREASSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197411272714

Christian Andreasson
christian.andreasson74@gmail.com

2023-05-02 17:15:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

DANIEL HUSBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL HUSBERG
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197606162753

Daniel Husberg
daniel.husberg@hotmail.com

2023-05-02 19:47:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LIHNA THURESSON 19810812-2949 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LIHNA THURESSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198108122949

Lihna Thuresson
lihnathuresson@hotmail.com
19810812-2949

2023-05-02 15:48:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 05:27:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Björkman
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197101152721

Datum

Helena Fälton Björkman
helena.bjorkman@advicerevision.se
19710115-2721

Leveranskanal: E-post