

Årsredovisning för
Brf ICON Växjö 2
769633-3546

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf ICON Växjö 2, 769633-3546, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmar 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.

Fastighetsuppgifter

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

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av:

Ordinarie ledamöter

André Francois
Daniel Husberg
Christian Andreasson

Uppdrag

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot

Revisor

Helena Fälton Björkman.
Advice Revision i Växjö AB

Uppdrag

Ordinarie revisor

Valberedning

Positioner är vakant.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har PHM Redovisning AB från 2023-04-01.
Teknisk förvaltnin har Imacon AB från 2023-03-15.

Väsentliga händelser under året.

Inga planerade underhåll utförda.

Föreningen hade sin 5-årsbesiktning i oktober 2023.

Föreningen fick sin andel av elstödet 2023 som användes för att reglera en skuld till APP.

Medlemsinformation

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 131

Överlåtelse under året: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 165

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 165

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

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning, tkr	5 606	5 054	5 002	4 868
Resultat efter finansiella poster, tkr	-197	-558	214	32
Soliditet, %	61,97	61,50	61,66	61,42
Likviditet%	148,91	126,69	11,43	110,4
Balansomslutning, tkr	228 399	230 520	230 809	231 353
Eget kapital, tkr	141 533	141 729	142 307	142 093
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	1 205	1 087	850	829
Sparande kr/kvm	245			
Ränta kr/kvm	370			
Lån kr/kvm	18 391	18 584	18 729	18 922
Total låneskuld, tkr	85 444	86 341	87 014	87 911
Energikostnad kr/kvm	176			
Räntekänslighet %	15,3			
Årsavgiftens andel av total rörelseintäkt. %	97			
Underhållsfond, tkr	743	557	372	186

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningen visar ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	142 145 000	557 520	-395 153	-577 875
Omföring föreg.			-577 875	577 875
Avsättning u.fond		185 840	-185 840	
Årets resultat				-196 941
Vid årets slut	142 145 000	743 360	-1 158 868	-196 941

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 158 869
årets resultat	-196 942
Totalt	<hr/> -1 355 811
disponeras för	
årets avsättning till underhållsfond	185 840
balanseras i ny räkning	-1 541 651
Summa	<hr/> -1 355 811

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 606 475	5 054 117
Övriga rörelseintäkter		193 267	-
Summa rörelseintäkter		<u>5 799 742</u>	<u>5 054 117</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 528 658	-2 606 679
Övriga externa kostnader	5	-352 346	-353 679
Personalkostnader	4	-86 211	-63 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 335 000	-1 331 950
Summa rörelsekostnader		<u>-4 302 215</u>	<u>-4 355 773</u>
Rörelseresultat		<u>1 497 527</u>	<u>698 344</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 974	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 719 442	-1 276 219
Summa finansiella poster		<u>-1 694 468</u>	<u>-1 276 219</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-196 941</u>	<u>-577 875</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-196 941</u>	<u>-577 875</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-196 941</u>	<u>-577 875</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	224 905 300	226 228 100
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 650	51 850
Summa materiella anläggningstillgångar		224 944 950	226 279 950
Summa anläggningstillgångar		224 944 950	226 279 950
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		142 623	157 527
Övriga fordringar		466	453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	304 613	311 257
Summa kortfristiga fordringar		447 702	469 237
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 006 317	3 771 448
Summa kassa och bank		3 006 317	3 771 448
Summa omsättningstillgångar		3 454 019	4 240 685
SUMMA TILLGÅNGAR		228 398 969	230 520 635

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 145 000	142 145 000
Reservfond		743 360	557 520
Summa bundet eget kapital		142 888 360	142 702 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 158 869	-395 153
Årets resultat		-196 941	-577 875
Summa fritt eget kapital		-1 355 810	-973 028
Summa eget kapital		141 532 550	141 729 492
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10		
	9	84 546 951	85 444 003
Summa långfristiga skulder		84 546 951	85 444 003
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		897 052	897 052
Övriga kortfristiga skulder	11	18 794	6 170
Leverantörsskulder		396 887	1 386 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 006 735	1 057 452
Summa kortfristiga skulder		2 319 468	3 347 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 398 969	230 520 635

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-196 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, (avskrivningar)	1 335 000
	<u>1 138 059</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 138 059
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	21 536
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 027 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 920
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-897 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-897 052
Årets kassaflöde	-765 132
Likvida medel vid årets början	3 771 449
Likvida medel vid årets slut	3 006 317

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 512 040	4 025 914
Serviceavgifter	636 613	616 577
Förbrukning el, varmvatten, kallvatten	451 698	396 432
Övriga intäkter	6 124	15 194
Summa nettoomsättning	5 606 475	5 054 117

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation och underhåll	23 937	195 950
Fastighetsförsäkring	58 555	57 262
Fastighetskostnader	1 438 327	1 276 799
Taxebundna kostnader	1 007 839	1 079 668
Summa	2 528 658	2 609 679

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsavtal	251 247	279 131
Revisionsarvode	15 625	12 125
Föreningsverksamhet	10 626	5 208
Övriga kostnader	74 848	57 215
	352 346	353 679

Not 5 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-
Styrelsearvode	65 600	48 300
Arbetsgivaravgifter	20 611	15 165
	86 211	63 465

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnader	165 350 000	165 350 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 350 000	165 350 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 621 900	-4 299 100
Byggnader	-1 322 800	-1 322 800
	-6 944 700	-5 621 900
Bokfört värde byggnader	158 405 300	159 728 100
Mark	66 500 000	66 500 000
Redovisat värde vid årets slut	224 905 300	226 228 100
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	79 000 000	79 000 000
Mark - bostäder	10 800 000	10 800 000
Totalt taxeringsvärde	89 800 000	89 800 000

Not 7 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 000	-
-Nyanskaffningar	-	61 000
Vid årets slut	61 000	61 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 150	-9 150
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 200	-9 150
Vid årets slut	-21 350	-9 150
Redovisat värde vid årets slut	39 650	51 850

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 720	43 648
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	259 893	267 609
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	304 613	311 257

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallodag inom ett år från balansdagen	897 052	897 052
Förfallodag inom 2-5 år från balansdagen	33 588 208	33 588 208
Förfallodag senare än fem år från förfallodagen	50 958 743	51 855 795
Summa	85 444 003	86 341 055

Not 10 Specifikation av lån

Kredit-givare	Ränte-sats	Villkors-ändring	Årets amorteringar	Utgående skuld
Lån Swedbank 295 091 188-9	3,80%	2032-10-25	897 052	25 444 003
Lån Swedbank 295 091 189-7	1,38%	2030-06-19		30 000 000
Lån Swedbank 295 091 190-5	1,07%	2026-10-23		30 000 000
Summa			897 052	85 444 003

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från kunder	12 196	2 740
Övriga kortfristiga skulder	6 598	3 430
Summa övriga kortfristiga skulder	18 794	6 170

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	-	5 400
Upplupna sociala avgifter	-	1 697
Upplupna räntekostnader	297 723	379 497
Förutbetalda intäkter	502 156	444 157
Övriga upplupna kostnader	206 857	226 701
Summa	1 006 736	1 057 452

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	89 705 000	89 705 000

Underskrifter

Växjö den

André Francois
Styrelseordförande

Christian Andreasson
Ledamot

Daniel Husberg
Ledamot

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

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 mars 2024



Brf Icon 2 År 2023.pdf

(104603 byte)
SHA-512: 424794f4894905302727b867c1657d01bdea5
4767019b2c3f792d1e85ac093115d737655d03f89be13f
6fea49df6c2bb03f418a1ee4a9e7d3b7743a96a95638e

Underskrifter

2024-03-19 17:09:53 (CET)



André Christian Francois

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-26 07:19:30 (CET)



Nils Christian Andreasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-26 08:16:59 (CET)



Daniel Robert Adrian Husberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-26 08:40:30 (CET)



Helena Björkman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Icon 2 År 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

97396450c2eed202544989b69cbb8160f7d3d1c18e26029c7f838273dd9b90c9418e35b5727ef7e7fe0cf507451cb769454c4c5b4ba3be4cb91a7891fc771f
d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.