

Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 1

Org.nr: 769632-7779

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 1, 769632-7779, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-26 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Shahad Moffed
Ledamot	Nermin Imamovic
Ledamot	Isabel Blom
Ledamot	Jonas Roselius
Ledamot	Daniel Fransson
Suppleant	Markus Moding
Suppleant	Gustav Morén

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

Valberedning

Thomas Frisk & David Smyth

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Värendsvallen 21 i Växjö kommun med därpå uppförd byggnad med 88 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adress är Storgatan 82 B.

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen har tillgång till faciliteter såsom gym, spa och lobby som finns i byggnaden.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	30	37	19	-	1

Total tomtarea:	870	kvm
Total bostadsarea:	6 605	kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 605	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Kronoberg.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	IMACON AB
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Bredband	Wexnet
Elavtal avseende volym	APP Fast 21 AB
Fjärrvärme	APP Fast 21 AB
Mätning El/Vatten/Värme	APP Fast 21 AB
Avfallshantering	SSAM, Stena Recycling

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 246 439 kr (112 777).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 12 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 16 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 126 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 125.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har höjt avgifterna från och med 2025-01-01 med 5 %.

I årsavgiften ingår Wexnet Bredband (nätet). Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter en fast avgift för vatten och en serviceavgift. Föreningen har avläsning av el, varmvatten & kallvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 477	5 807	5 642	5 557
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 295	- 394	30	437
Soliditet, %	72	72	72	71
Sparande kr/ kvm	227	212		
Årsavgift/kvm	818	746		
Energikostnad kr/kvm	121	115		
Räntekostnad kr/kvm	264	249		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	12 745	13 063		
Skuldkvot	12.9	14.2		
Räntekänslighet	15.6	17.5		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	83	81		
Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.				

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. 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, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultat är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar , tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	223 570 000	1 071 200	- 419 152	- 394 241
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-394 241	394 241
Avsättning till underhållsfond		275 000	-275 000	
Årets resultat				-294 817
Vid årets slut	223 570 000	1 346 200	- 1 088 393	- 294 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 088 393
Årest resultat	- 294 817
Totalt	- 1 383 210

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	280 000
Balanseras i ny räkning	- 1 663 210
Totalt	- 1 383 210

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 477 154

5 806 505

Övriga rörelseintäkter

28 514

277 960

Summa Rörelseintäkter

6 505 668

6 084 465

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

3

-2 891 993

-2 617 191

Övriga externa kostnader

4

-288 911

-349 376

Personalkostnader

5

-100 142

-92 185

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-1 792 356

-1 792 356

Summa Rörelsekostnader

-5 073 402

-4 851 108

RÖRELSERESULTAT

1 432 266

1 233 357

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 072

14 318

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 742 155

-1 641 916

Summa Finansiella poster

-1 727 083

-1 627 598

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-294 817

-394 241

RESULTAT FÖRE SKATT

-294 817

-394 241

ÅRETS RESULTAT

-294 817

-394 241

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	304 841 833	306 634 189
Summa materiella anläggningstillgångar		304 841 833	306 634 189
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag		1 700 000	1 700 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 700 000	1 700 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		306 541 833	308 334 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		83 851	161 741
Övriga fordringar		2	1 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	456 264	409 941
Summa kortfristiga fordringar		540 117	572 892
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 287 812	2 750 315
Summa kassa och bank		2 287 812	2 750 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 827 930	3 323 207
SUMMA TILLGÅNGAR		309 369 762	311 657 396

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		223 570 000	223 570 000
Underhållsfond		1 346 200	1 071 200
Summa bundet eget kapital		224 916 200	224 641 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 088 393	-419 152
Årets resultat		-294 817	-394 241
Summa fritt eget kapital		-1 383 210	-813 393
SUMMA EGET KAPITAL		223 532 990	223 827 807
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	28 800 000	56 181 285
Summa långfristiga skulder		28 800 000	56 181 285
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		28 800 000	56 181 285
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder		0	44 283
Övriga skulder till kreditinstitut	9	55 381 285	30 100 000
Förskott från kunder		18	5 957
Leverantörsskulder		510 459	457 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 145 010	1 040 509
Summa kortfristiga skulder		57 036 772	31 648 304
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		57 036 772	31 648 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 369 762	311 657 396

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		1 432 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 792 356
Summa		3 224 621
Erhållen ränta		15 072
Erlagd ränta		-1 742 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 497 539
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		32 775
Ökning av rörelseskulder		107 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 637 497
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder		-2 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 100 000
Årets kassaflöde		-462 503
Likvida medel vid årets början		2 750 315
Likvida medel vid årets slut		2 287 812

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	125

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 904 477	4 433 581
Serviceavgifter	976 846	818 577
Förbrukning el, varmvatten, kallvatten	499 817	490 757
Övriga intäkter	96 013	63 590
Totalt årsavgifter och hyror	6 477 154	5 806 505

Not 3. Driftkostnader

	2024	2023
Reparationer	247 784	117 405
Fastighetsförsäkring	69 152	64 602
Fastighetskostnader	1 538 549	1 480 441
Taxebundna kostnader	1 036 508	954 744
Totalt driftkostnader	2 891 993	2 617 191

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsavtal	227 723	232 128
Revisionsarvode	8 750	8 750
Föreningsverksamhet	0	600
Självrikser	0	25 550
Konsultarvode	2 152	27 300
Övriga externa kostnader	50 287	55 048
Totalt övriga externa kostnader	288 911	349 376

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	76 200	70 146
Sociala kostnader	23 942	22 039
Totalt personalkostnader	100 142	92 185

Föreningen har inte haft någon anställd personal

Not 6. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	1 792 356	1 792 356
Totalt avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 792 356	1 792 356

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	316 044 060	316 044 060
Utgående anskaffningsvärden	316 044 060	316 044 060
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 9 409 871	- 7 617 515
Årets avskrivning på byggnader	- 1 792 356	- 1 792 356
Utgående avskrivningar	-11 202 227	-9 409 871
Utgående redovisat värde	304 841 833	306 634 189
<i>Varav</i>		
Byggnader	212 841 833	214 634 189
Uppskrivningar	86 652 000	86 652 000
Mark	5 348 000	5 348 000

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 708	50 916
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	401 556	359 025
Summa	456 264	409 941

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2026-04-28	4,64 %	0	1 000 000
Nordea	2025-10-15	4,56 %	24 381 285	25 281 285
Nordea	2026-10-16	2,72 %	29 000 000	29 200 000
Nordea	2025-10-15	0,79 %	30 800 000	30 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			84 181 285	86 281 285
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-55 381 285	-30 100 000
			28 800 000	56 181 285

Föreningen har under året extra amorterat 1 000 000kr

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	414 121	316 279
Förutbetalda avgifter	567 297	496 507
Övriga upplupna kostnader	163 592	227 723
Summa	1 145 010	1 040 509

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	92 475 000	92 475 000
Summa:	92 475 000	92 475 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Shahad Moffed
Ordförande

Nermin Imamovic
Ledamot

Isabel Blom
Ledamot

Jonas Roselius
Ledamot

Daniel Fransson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 mars 2025



Brf Icon Våxjö I År 2024.pdf

(131482 byte)
SHA-512: 828dda6719f53287d961b7a78f1ae72c60b6a
20eb7488227d71487564dafef9cf26dcd2925e997c08d7
da7271a51a43626571ad8acf60af99a86146b991bd907

Underskrifter

2025-03-06 11:24:23 (CET)



Daniel Fransson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-08 12:51:47 (CET)



Elin Helena Isabel Blom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-06 17:35:25 (CET)



Jonas Roselius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-07 12:02:01 (CET)



Nermin Imamovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-10 15:53:47 (CET)



Shahad Moffed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-11 12:50:19 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Icon 1 År 2024

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:

4c0b3673b7e7560783fa516f25bb019ea654cacbcd24850fde038c173ab4798daed36b75c0f2cde3434451b4c1fbc9c32de349b4983a708290e8cc36a318a



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.