

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ICON VÄXJÖ 2
769633-3546

Räkenskapsår
2021

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ICON VÄXJÖ 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

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:

Aengeln Englund	Ordförande
André Francois	Ordinarie ledamot
Emil Leijon	Ordinarie ledamot
Marcus Thomasson	Ordinarie ledamot
Lihna Thuresson	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision	Ordinarie revisor
---	-------------------

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Vakant

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 9.

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	2021	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inget planerat underhåll	2022	

Årsavgifter och hyror

Både årsavgifterna och serviceavgifterna har under året höjts med 2,5%.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 131

Överlåtelse under året: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158

Tillkommande medlemmar: 29

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 646 m² bostäder.

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

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 145 000	185 840	-270 232	32 823
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		185 840	-153 015	-32 823
Reservering underhållsfond				
lanspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				213 933
Belopp vid årets utgång	142 145 000	371 680	-423 247	213 933

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-423 247
Årets resultat	213 933
Summa till stämmans förfogande	-209 314

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	185 840
Balanseras i ny räkning	-395 154
Summa	-209 134

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 001 899	4 868 253
Övriga rörelseintäkter		3 147	452
Summa rörelseintäkter		5 005 046	4 868 705
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 883 349	-1 908 413
Övriga externa kostnader	4	-333 210	-377 046
Personalkostnader	5	-62 556	-58 492
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-1 322 800	-1 322 800
Summa rörelsekostnader		-3 601 915	-3 666 751
RÖRELSERESULTAT		1 403 131	1 201 954
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 189 198	-1 169 130
Summa finansiella poster		-1 189 198	-1 169 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		213 933	32 823
ÅRETS RESULTAT		213 933	32 823

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	227 550 900	228 873 700
Summa materiella anläggningstillgångar		227 550 900	228 873 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		227 550 900	228 873 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		78 168	63 913
Övriga fordringar		452	452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	209 758	207 718
Summa kortfristiga fordringar		288 378	272 083
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 969 781	2 206 854
Summa kassa och bank		2 969 781	2 206 854
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 258 159	2 478 937
SUMMA TILLGÅNGAR		230 809 058	231 352 638

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 145 000	142 145 000
Underhållsfond		371 680	185 840
Summa bundet eget kapital		142 516 680	142 330 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-423 247	-270 231
Årets resultat		213 933	32 825
Summa fritt eget kapital		-209 314	-237 406
SUMMA EGET KAPITAL		142 307 366	142 093 433
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	60 000 000	87 013 844
Summa långfristiga skulder		60 000 000	87 013 844
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	27 013 844	897 052
Leverantörsskulder		437 149	387 531
Övriga kortfristiga skulder	10	6 588	2 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 044 111	957 869
Summa kortfristiga skulder		28 501 692	2 245 040
SUMMA SKULDER		88 501 692	89 259 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 809 058	231 352 638

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.

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 949 128	3 852 804
Serviceavgifter	600 160	585 531
Förbrukning el, varmvatten, kallvatten	407 815	357 403
Övriga intäkter	44 796	72 515
Summa nettoomsättning	5 001 899	4 868 253

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2021	2020
Reparationer	86 931	85 504
Fastighetsförsäkring	56 235	54 927
Fastighetskostnader	962 616	981 429
Taxebundna kostnader	777 567	786 553
Summa driftkostnader	1 883 349	1 908 413

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Förvaltningsavtal	277 000	283 023
Revisionsarvode	12 325	11 125
Föreningsverksamhet	3 125	6 138
Övriga kostnader	40 760	76 760
Summa övriga externa kostnader	333 210	377 046

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	47 600	44 500
Arbetsgivaravgifter	14 956	13 992
Summa personalkostnader	62 556	58 492

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2021	2020
Avskrivningar byggnad	1 322 800	1 322 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	1 322 800	1 322 800

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	165 350 000	165 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 350 000	165 350 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 976 300	-1 653 500
Årets avskrivningar	-1 322 800	-1 322 800
Utgående avskrivningar	-4 299 100	- 2 976 300
Bokfört värde byggnader	161 050 900	163 373 700
Ingående anskaffningsvärde	66 500 000	66 500 000
Bokfört värde mark	66 500 000	66 500 000
Bokfört värde byggnader och mark	227 550 900	228 873 700
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	58 000 000	
Mark - bostäder	8 993 000	
Taxeringsvärde totalt	66 993 000	

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021	2020
Förutbetalda försäkringspremier	42 713	41 998
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	167 045	165 720
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 758	207 718

NOT 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2022
Lån Swedbank 295 091 188-9	1,650%	2022-10-25	27 013 844	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			87 013 844	897 052
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				86 116 792
Nästa års amortering av långfristig skuld				897 052
Lån som ska konverteras inom ett år				26 116 792
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				27 013 844
Beräknade skulder om 5 år				82 528 584
Ställda säkerheter			2021	2020
Fastighetsinteckningar			89 705 000	89 705 000

NOT 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021	2020
Förskott från kunder	3 158	2 439
Övriga kortfristiga skulder	3 430	149
Summa övriga kortfristiga skulder	6 588	2 588

NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021	2020
Upplupna löner	25 300	44 500
Upplupna sociala avgifter	7 960	13 992
Upplupna räntekostnader	170 552	233 195
Förutbetalda intäkter	424 468	418 484
Övriga upplupna kostnader	415 831	247 698
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 044 111	957 869

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Aengeln Englund
Ordförande

Marcus Thomasson

Emil Leijon

Lihna Thuresson

André Francois

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 Modin Svedberg
lina.modin@axcell.se

Leveranskanal: E-post

AENGELN ENGLUND 19751026-4919 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: AENGELN ENGLUND

AengelN Englund
aengelN@aengelN.se
19751026-4919

2022-05-01 07:20:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MARCUS THOMASSON 19800620-2710 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bengt Henrik Thomasson

Marcus Thomasson
marcus.thomasson@macoab.se
19800620-2710

2022-05-01 08:39:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

EMIL LEIJON 19940508-6712 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Emil Alexander Leijon

Emil Leijon
emil.leijon@arcfast.se
19940508-6712

2022-05-01 17:50:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LIHNA THURESSON 19810812-2949 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LIHNA THURESSON

Lihna Thuresson
lihnathuresson@hotmail.com
19810812-2949

2022-05-02 09:01:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDRÉ FRANCOIS

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

2022-05-03 09:40:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Björkman

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

2022-05-03 11:10:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post