

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ICON VÄXJÖ 3
769635-3759

Räkenskapsår
2022

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ICON VÄXJÖ 3

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 fastighet 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 2017-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2018-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-27 hos Bolagsverket.

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

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Värendsvallen 24 i Växjö kommun.

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

Fastigheten byggdes år 2018, värdeåret är 2018. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 153 m², varav 2 153 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 59 bostadsrätter.

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Sabahudin Cedic	Ordförande
Håkan Bengtsson	Ordinarie ledamot
Mikael Ekholst	Ordinarie ledamot
Arlind Vejseli	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision	Ordinarie revisor
Börje Olofsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Vakant

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 5.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inget utfört underhåll		Det föreligger ännu inte något behov.

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inget planerat underhåll		

Ekonomi

Ett av lånen i Swedbank har under året förnyats och har omförhandlats till rörlig ränta.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% från juli 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter. 59

Överlåtelse under året: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 301	2 268	2 256
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-139	95	38
Soliditet (%)	65,6	65,6	65,3
Likviditet (%)	180	177,0	138,8
Balansomslutning (tkr)	107 509	107 715	107 973
Eget kapital (tkr)	70 555	70 694	70 599
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	853	840	840
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	16 843	16 975	17 150
Total låneskuld (tkr)	36 265	36 548	36 924
Underhållsfond (tkr)	258	172	86

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 153 m² bostäder.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 690 000	172 240	-263 131	95 390
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		86 120	95 390	-95 390
Reservering underhållsfond			-86 120	
lanspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-138 936
Belopp vid årets utgång	70 690 000	258 360	-253 861	-138 936

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-253 861
Årets resultat	-138 936
Summa till stämmans förfogande	-392 797

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	86 120
Balanseras i ny räkning	-478 917

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 301 174	2 268 692
Övriga rörelseintäkter		-229	2 914
Summa rörelseintäkter		2 300 945	2 271 606
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 066 337	-860 596
Övriga externa kostnader	4	-225 272	-185 246
Personalkostnader	5	-63 475	-62 554
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-614 940	-614 940
Summa rörelsekostnader		-1 970 024	-1 723 336
RÖRELSERESULTAT		330 921	548 270
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-469 857	-452 880
Summa finansiella poster		-469 857	-452 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 936	95 390
ÅRETS RESULTAT		-138 936	95 390

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	105 595 878	106 210 818
Summa materiella anläggningstillgångar		105 595 878	106 210 818
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 595 878	106 210 818
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 326	22 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 567	81 265
Summa kortfristiga fordringar		75 893	103 954
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 837 934	1 400 205
Summa kassa och bank		1 837 934	1 400 205
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 913 827	1 504 159
SUMMA TILLGÅNGAR		107 509 705	107 714 976

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 690 000	70 690 000
Underhållsfond		258 360	172 240
Summa bundet eget kapital		70 948 360	70 862 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-253 861	-263 131
Årets resultat		-138 936	95 390
Summa fritt eget kapital		-392 797	-167 741
SUMMA EGET KAPITAL		70 555 563	70 694 499
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	11 265 075	11 547 660
Leverantörsskulder		271 064	182 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	418 003	290 341
Summa kortfristiga skulder		11 954 142	12 020 477
SUMMA SKULDER		36 954 142	37 020 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 509 705	107 714 976

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 836 382	1 809 312
Serviceavgifter	275 313	272 685
Förbrukning el, varmvatten, kallvatten	182 455	181 451
Övriga intäkter	7 024	5 244
Summa nettoomsättning	2 301 174	2 268 692

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Reparationer	35 282	34 966
Fastighetsförsäkring	25 945	25 448
Fastighetskostnader	545 235	449 210
Taxebundna kostnader	459 875	350 971
Summa driftkostnader	1 066 337	860 596

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Förvaltningsavtal	168 236	159 000
Revisionsarvode	11 875	11 625
Föreningsverksamhet	4 995	4 000
Övriga kostnader	40 166	10 621
Summa övriga externa kostnader	225 272	185 246

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Styrelsearvode	48 300	47 599
Arbetsgivaravgifter	15 175	14 955
Summa personalkostnader	63 475	62 554

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2022	2021
Avskrivningar byggnad	614 940	614 940
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	614 940	614 940

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	76 867 500	76 867 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 867 500	76 867 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 116 182	-1 501 242
Årets avskrivningar	-614 940	-614 940
Utgående avskrivningar	-2 731 122	-2 116 182
Bokfört värde byggnader	74 136 378	74 751 318
Ingående anskaffningsvärde	31 459 500	31 459 500
Bokfört värde mark	31 459 500	31 459 500
Bokfört värde byggnader och mark	105 595 878	106 210 818
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	36 000 000	
Mark - bostäder	5 200 000	
Taxeringsvärde totalt	41 200 000	

NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	19 666	19 390
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	39 901	61 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 567	81 265

NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023
Swedbank 295 091 231-7	2,702%	2023-01-28	11 265 075	376 780*
Swedbank 295 091 234-1	1,010%	2025-10-24	12 500 000	0
Swedbank 295 091 235-8	1,060%	2024-10-25	12 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			36 265 075	376 780
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				25 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				376 780
Lån som ska konverteras inom ett år				10 888 295
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				11 265 075
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 507 120
Beräknade skulder om 5 år				34 381 175
Ställda säkerheter			2022	2021
Fastighetsinteckningar			37 678 000	37 678 000

NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	120 836	51 808
Förutbetalda intäkter	197 945	190 391
Övriga upplupna kostnader	99 222	48 142
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	418 003	290 341

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Växjö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sabahudin Cedic
Ordförande

Mikael Ekholst

Håkan Bengtsson

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

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF ICON VÄXJÖ 3 769635-3759 Sverige

Påverkare

Lina Hultegård
lina.modin@axcell.se

Leveranskanal: E-post

SABAHUDIN ČEDIĆ 19750107-7056 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SABAHUDIN CEDIC
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197501077056

Sabahudin Čedić
scedic@hotmail.com
19750107-7056

2023-04-24 11:04:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HÅKAN BENGTTSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN BENGTTSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197104164756

Håkan Bengtsson
hakan.bengtsson@app-fastigheter.se

2023-04-25 08:53:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MIKAEL EKHOLST 19790802-2713 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL ANDERSSON
EKHOLST
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197908022713

Mikael Ekholst
mikael.a.ekholst@svenskakyrkan.se
19790802-2713

2023-04-25 05:08:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 12:31:55 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 3, org. nr 769635-3759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 3 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av revisionen enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 3 för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inefattar 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 förtlöpande 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 grundar 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 överträdelse 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende