

---

ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ICON VÄXJÖ 1

769632-7779

2019

# ÅRSREDOVISNING

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ICON VÄXJÖ 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

---

### 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 2016-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-24 hos Bolagsverket.

Den nu sittande styrelsen har uppmärksammat ett väsentligt fel i den ursprungliga och registrerade ekonomiska planen. En ny ekonomisk plan har därför upprättats. Denna är granskad av intygsgivare och registrerad hos Bolagsverket 2020-04-15.

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

##### Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Värendsvallen 21 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 6 605 m<sup>2</sup>, varav 6 605 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 88 bostadsrätter.

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

##### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Nermin Imamović	Ordförande
Jan Lindblad	Ordinarie ledamot
Per Frånlund	Ordinarie ledamot
Anna Smyth	Ordinarie ledamot
Isabella Cedergren	Ordinarie ledamot
Linda Bergqvist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Patrik Hansén	Ordinarie revisor
---------------	-------------------

##### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Thomas Frisk	Sammankallande
Jan Andersson	

##### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 22.

## Förvaltning

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inget utfört underhåll		

### Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inga planerade underhåll		

## Ekonomi

Föreningen har under året extraamorterat 800 000 kronor på ett av sina banklån.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsåret slut har Coronavirus - Covid 19 drabbat världen med full kraft. Föreningen har ännu inte påverkats men det finns en risk för negativ finansiell påverkan till följd av detta. Föreningen har en finansiell ställning som kan stå emot en viss negativ påverkan, men givet den osäkra situationen är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med viss osäkerhet.

## MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 88

Överlåtelse under året: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 527	920
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27	-75
Soliditet (%)	70,7	70,1
Balansomslutning (tkr)	316 136	318 965
Eget kapital (tkr)	223 522	223 495
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	654	654
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	13 739	14 000
Total låneskuld (tkr)	90 749	92 474
Underhållsfond (tkr)	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 605 m<sup>2</sup> bostäder.

## FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	223 570 000	0	0	0	-74 849
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-74 849	74 849
Reservering underhållsfond lanspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					26 849
Belopp vid årets utgång	223 570 000	0	0	-74 849	26 849

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

---

Balanserat resultat	-74 849
Årets resultat	26 849
Summa till stämmans förfogande	-48 000

---

Styrelsen föreslår följande disposition:

---

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-264 200
Balanseras i ny räkning	-312 200



## RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	5 527 293	920 398
Övriga rörelseintäkter		4 013	1 015
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 531 306</b>	<b>921 413</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-2 072 210	-308 468
Övriga externa kostnader	4	-338 721	-53 647
Personalkostnader	5	-84 634	0
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-1 792 359	-448 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 289 924</b>	<b>-810 203</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 241 382</b>	<b>111 210</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 216 532	-186 059
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 216 532</b>	<b>-186 059</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>26 849</b>	<b>-74 849</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>26 849</b>	<b>-74 849</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	313 803 613	315 595 972
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>313 803 613</b>	<b>315 595 972</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>313 803 613</b>	<b>315 595 972</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		352 020	219 160
Övriga fordringar		18 375	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	283 653	301 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>654 048</b>	<b>521 009</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 678 135	2 847 735
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 678 135</b>	<b>2 847 735</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 332 183</b>	<b>3 368 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>316 135 796</b>	<b>318 964 716</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		223 570 000	223 570 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>223 570 000</b>	<b>223 570 000</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-74 849	0
Årets resultat		26 849	-74 849
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-48 000</b>	<b>-74 849</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>223 522 000</b>	<b>223 495 151</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	89 624 580	91 549 320
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>89 624 580</b>	<b>91 549 320</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	1 124 740	924 740
Leverantörsskulder		204 698	439 956
Övriga kortfristiga skulder	10	39 554	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 620 223	2 555 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 989 215</b>	<b>3 920 245</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>92 613 795</b>	<b>95 469 565</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>316 135 795</b>	<b>318 964 716</b>



---

## 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 maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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

---

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 320 465	3 064 324
Serviceavgifter	797 940	151 780
Förbrukning el, varmvatten, kallvatten	390 978	27 745
Periodisering kundfakturor	0	-2 326 650
Övriga intäkter	17 910	3 199
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 527 293</b>	<b>920 398</b>

### NOT 3 DRIFTKOSTNADER

---

	2019	2018
Reparationer	58 654	0
Fastighetsförsäkring	59 213	9 840
Fastighetskostnader	1 171 538	179 771
Taxebundna kostnader	782 805	118 857
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 072 210</b>	<b>308 468</b>

#### NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Förvaltningsavtal	250 000	41 667
Revisionsarvode	11 125	10 000
Föreningsverksamhet	8 078	0
Övriga kostnader	69 518	1 980
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>338 721</b>	<b>53 647</b>

#### NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	64 400	0
Arbetsgivaravgifter	20 234	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>84 634</b>	<b>0</b>

#### NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2019	2018
Avskrivningar byggnad	1 792 359	448 088
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar</b>	<b>1 792 359</b>	<b>448 088</b>

#### NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	224 044 060	0
Nyanskaffningar	0	224 044 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 044 060	224 044 060
Ingående ackumulerade avskrivningar	-448 088	0
Årets avskrivningar	-1 792 359	-448 088
Utgående avskrivningar	-2 240 447	-448 088
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>221 803 613</b>	<b>223 595 972</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>92 000 000</b>	<b>92 000 000</b>

*AA*

Bokfört värde byggnader och mark 313 803 613 315 595 972

**Taxeringsvärde**

Byggnad - bostäder 83 000 000

Mark - bostäder 12 600 000

Taxeringsvärde totalt 95 600 000

**NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2019	2018
Förutbetalda försäkringspremier	44 792	0
Upplupna hyresintäkter	75 802	0
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	163 058	301 849
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283 653	301 849

**NOT 9 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2020
Swedbank	1,24%	2020-10-23	30 800 000	0
Swedbank	1,65%	2022-10-25	29 949 320	924 740
Nordea	0,99%	2024-10-16	30 000 000	200 000
Summa skulder till kreditinstitut			90 749 320	1 124 740

Ställda säkerheter	2019	2018
Fastighetsinteckningar	92 475 000	92 475 000

**NOT 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	2019	2018
Personalens källskatt	19 320	0
Sociala avgifter	20 234	0
Summa övriga kortfristiga skulder	39 554	0

**NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

---

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Upplupna räntekostnader	132 282	186 059
Förutbetalda intäkter	374 815	0
Förutbetalda avgifter	897 045	2 027 130
Övriga upplupna kostnader	216 081	342 360
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 620 223</b>	<b>2 555 549</b>

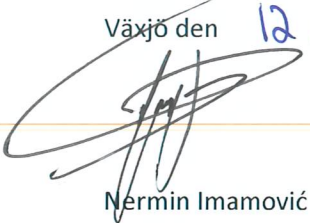


---

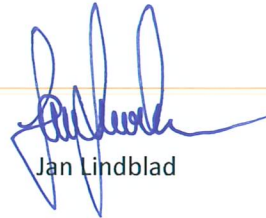
STYRELSENS UNDERSKRIFTER

---

Växjö den 12 / 5 2020



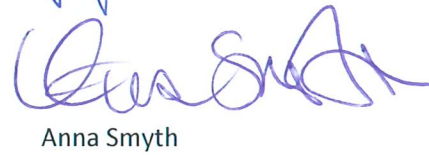
Nermin Imamović



Jan Lindblad



Per Frånlund



Anna Smyth



Isabella Cedergren

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020



Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Icon Växjö 1  
Org.nr. 769632-7779

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Icon Växjö 1 för år 2019.

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 2019 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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. Den 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 revisionssed 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 del av en revision 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 eventuella 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 BRF Icon Växjö 1 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar 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 fortlöpande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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 18 maj 2020



Patrik Hansén

Auktoriserad revisor