

ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ICON VÄXJÖ 2  
2019

# ÅRSREDOVISNING

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ICON VÄXJÖ 2

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 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 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-21 hos Bolagsverket.

Föreningens gällande ekonomiska plan upprättades 2018-05-07. Den nu sittande styrelsen har uppmärksammat ett väsentligt fel i den ursprungliga och registrerade ekonomiska planen. En ny ekonomisk plan är under upprättande.

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.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Kronoberg. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Fastigheten byggdes år 2018, värdeåret är 2018. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 646 m<sup>2</sup>, varav 4 646 m<sup>2</sup> 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:

Emil Leijon	Ordförande
Marcus Thomasson	Sekreterare
Lida Zezovska	Ordinarie ledamot
Tobias Johsted	Ordinarie ledamot
Rickard Rydsten	Ordinarie ledamot
Charlotte Ulvesten	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Helena Fälton Björkman, Advice Revision                      Ordinarie revisor

##### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Magnus Leijon  
Linnéa Öman

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 9.

#### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts 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 omsatt ett lån.

#### Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Under 2020 finns det ingen planerad höjning gällande årsavgifterna, men serviceavgiften för husets faciliteter höjs med 5%.

#### MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 131

Överlåtelser under året: 37

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132

Tillkommande medlemmar: 48

Avgående medlemmar: 36

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

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)	4 859	797
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-34	-50
Soliditet (%)	61,0	61,3
Likviditet (%)	88,1	69,1
Balansomslutning (tkr)	231 864	232 900
Eget kapital (tkr)	142 061	142 095
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	829,3	829,3
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm)	19 115	19 308
Total låneskuld (tkr)	88 808	89 705
Underhållsfond (tkr)	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 646 m<sup>2</sup> bostäder.

## FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 145 000	0	0	0	-50 191
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-50 191	50 191
Reservering underhållsfond lanspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					-34 200
Belopp vid årets utgång	142 145 000	0	0	-50 191	-34 200

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

---

Balanserat resultat	-50 191,39
Årets resultat	-34 200,20
Summa till stämmans förfogande	-84 391,59

Styrelsen föreslår följande disposition:

---

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 840,00
Balanseras i ny räkning	-270 231,59



## RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	4 859 043	797 225
Övriga rörelseintäkter		2 953	1 820
Summa rörelseintäkter		4 861 996	799 045
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-1 942 957	-261 466
Övriga externa kostnader	4	-358 133	-76 853
Personalkostnader	5	-84 634	0
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-1 322 800	-330 700
Summa rörelsekostnader		-3 708 524	-669 019
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 153 472</b>	<b>130 026</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 187 672	-180 217
Summa finansiella poster		-1 187 672	-180 217
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-34 200</b>	<b>-50 191</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-34 200</b>	<b>-50 191</b>

x

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	230 196 500	231 519 300
Summa materiella anläggningstillgångar		230 196 500	231 519 300
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>230 196 500</b>	<b>231 519 300</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		223 514	386 695
Övriga fordringar		18 375	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	278 789	278 092
Summa kortfristiga fordringar		520 678	664 787
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 147 279	715 699
Summa kassa och bank		1 147 279	715 699
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 667 957</b>	<b>1 380 486</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>231 864 457</b>	<b>232 899 786</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 145 000	142 145 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>142 145 000</b>	<b>142 145 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-50 191	0
Årets resultat		-34 200	-50 191
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-84 391</b>	<b>-50 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>142 060 609</b>	<b>142 094 809</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	87 910 896	88 807 948
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 910 896</b>	<b>88 807 948</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	897 052	897 052
Leverantörsskulder		213 616	404 274
Övriga kortfristiga skulder	10	39 807	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	742 478	695 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 892 953</b>	<b>1 997 030</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>89 803 849</b>	<b>90 804 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>231 864 457</b>	<b>232 899 786</b>

1



---

## 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

---

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 852 804	1 175 889
Serviceavgifter	557 520	57 747
Förbrukning el, varmvatten, kallvatten	372 295	22 258
Periodisering kundfakturor	0	-477 101
Övriga intäkter	76 424	18 432
Summa nettoomsättning	4 859 043	797 225

### NOT 3 DRIFTKOSTNADER

---

	2019	2018
Reparationer	94 150	5 481
Fastighetsförsäkring	53 684	8 898
Fastighetskostnader	1 009 624	137 934
Taxebundna kostnader	785 499	109 153
Summa driftkostnader	1 942 957	261 466

### NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

---

	2019	2018
Förvaltningsavtal	281 000	46 833
Revisionsarvode	11 125	10 000
Föreningsverksamhet	4 656	0

Övriga kostnader	61 352	20 020
Summa övriga externa kostnader	358 133	76 853

#### NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	64 400	0
Arbetsgivaravgifter	20 234	0
Summa personalkostnader	84 634	0

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

	2019	2018
Avskrivningar byggnad	1 322 800	330 700
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	1 322 800	330 700

#### NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	165 350 000	0
Nyanskaffningar	0	165 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 350 000	165 350 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-330 700	0
Årets avskrivningar	-1 322 800	-330 700
Utgående avskrivningar	-1 653 500	-330 700
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>163 696 500</b>	<b>165 019 300</b>
Ingående anskaffningsvärde	66 500 000	66 518 000
Omklassificering	0	-18 000
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>66 500 000</b>	<b>66 500 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>230 196 500</b>	<b>231 519 300</b>

**Taxeringsvärde**

Byggnad - bostäder	58 000 000
Mark - bostäder	8 993 000
Taxeringsvärde totalt	66 993 000

**NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2019	2018
Förutbetalda försäkringspremier	40 927	40 042
Upplupna hyresintäkter	71 284	28 385
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	166 578	209 665
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 789	278 092

**NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2020
Swedbank	1,24%	2020-10-23	30 000 000	0
Swedbank	1,65%	2022-10-25	28 807 948	897 052
Swedbank	1,07%	2026-10-23	30 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			88 807 948	897 052

	2019	2018
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	89 705 000	89 705 000

**NOT 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	2019	2018
Förskott från kunder	104	0
Personalens källskatt	19 320	0
Sociala avgifter	20 234	0
Övriga kortfristiga skulder	149	0
Summa övriga kortfristiga skulder	39 807	0

**NOT 11      UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

---

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Upplupna räntekostnader	132 389	180 217
Förutbetalda intäkter	408 826	355 379
Övriga upplupna kostnader	201 263	160 108
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	742 478	695 704



---

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

---

Växjö den 7 / 4 2020



Emil Leijon



Marcus Thomasson



Lida Zezovska



Tobias Johsted

Rickard Rydsten



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2020



Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 2, org. nr 769633-3546

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen ICON 2 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 lakttagelser 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 2 för år 2019.

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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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:

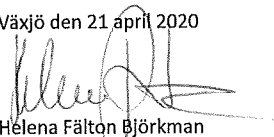
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 21 april 2020



Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor