

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 2

769633-3546

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Fastigheterna Växjö Värendsvallen 19 och Växjö Värendsvallen 20 färdigställdes under 2018. Föreningens adress är Storgatan 82D.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21 november 2016.

Föreningens bostäder stod klara för inflytt under oktober 2018. Sedan december 2018 består styrelsen av föreningens medlemmar. Föreningens medlemmar har genom sitt medlemskap i Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 2 tillgång till faciliteter så som gym, spa och lobby som finns i fastigheten.

Föreningens styrelse har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Emil Leijon, ordförande Rickard Rydsten Lida Zezovska Marcus Thomasson Tobias Johsted
Suppleanter	Charlotte Ulvesten

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening. Revisor under året har varit Helena Fälton Björkman från Advice Revision.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte har detta räkenskapsår skett till att upprätta årsredovisningen i enlighet Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag från att tidigare räkenskapsår upprättats i enlighet BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång uppmärksammat ett väsentligt fel i den ekonomiska plan som registrerats hos Bolagsverket. En ny och korrigerad ekonomiska plan ska upprättas och registreras.

Medlemsinformation

Av föreningens 131 bostadsrätter har under året 20 överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 132. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2016/17
Nettoomsättning	797	0
Resultat efter finansiella poster	-50	-61 877
Soliditet (%)	61,0	5,3
Kassalikviditet (%)	69,1	19,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 650 000	61 877 000	-61 877 000	8 650 000
Ökning av insatskapital	133 495 000			133 495 000
Disposition av föregående års resultat:		-61 877 000	61 877 000	0
Årets resultat			-50 191	-50 191
Belopp vid årets utgång	142 145 000	0	-50 191	142 094 809

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-50 191
behandlas så att i ny räkning överföres	-50 191 -50 191

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

1

Resultaträkning

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2016-11-21
-2017-12-31
(14 mån)

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

797 225

0

Övriga rörelseintäkter

1 820

0

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

799 045

0

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-338 319

0

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-330 700

0

Summa rörelsekostnader

-669 019

0

Rörelseresultat

130 026

0

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

0

-61 877 000

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

-180 217

0

Summa finansiella poster

-180 217

-61 877 000

Resultat efter finansiella poster

-50 191

-61 877 000

Resultat före skatt

-50 191

-61 877 000

Årets resultat

-50 191

-61 877 000

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	231 519 300	66 518 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	84 660 960
Summa materiella anläggningstillgångar		231 519 300	151 178 960
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	0	80 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	80 000
Summa anläggningstillgångar		231 519 300	151 258 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		386 695	375 000
Övriga fordringar		0	11 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278 092	0
Summa kortfristiga fordringar		664 787	11 375 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		715 699	597 925
Summa kassa och bank		715 699	597 925
Summa omsättningstillgångar		1 380 486	11 972 925
SUMMA TILLGÅNGAR		232 899 786	163 231 885

L

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

142 145 000

8 650 000

Uppskrivningsfond

0

61 877 000

Summa bundet eget kapital

142 145 000

70 527 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-50 191

-61 877 000

Summa fritt eget kapital

-50 191

-61 877 000

Summa eget kapital

142 094 809

8 650 000

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

88 807 948

92 624 885

Summa långfristiga skulder

88 807 948

92 624 885

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

897 052

0

Leverantörsskulder

404 274

0

Övriga skulder

0

61 957 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

695 703

0

Summa kortfristiga skulder

1 997 029

61 957 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

232 899 786

163 231 885

1

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Byte av redovisningsprincip

Byte har detta räkenskapsår skett till att upprätta årsredovisningen i enlighet Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag från att tidigare räkenskapsår upprättats i enlighet BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan och beslutats av styrelsen. Då detta är föreningens första år föreslås ingen avsättning i år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	125 år
-----------	--------

Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 641 000	
Inköp		4 641 000
Omklassificeringar	165 350 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 991 000	4 641 000
Årets avskrivningar	-330 700	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-330 700	
Ingående uppskrivningar mark	61 877 000	
Omklassificeringar	-18 000	
Årets uppskrivningar		61 877 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	61 859 000	61 877 000
Utgående redovisat värde	231 519 300	66 518 000

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 660 960	
Inköp	83 729 276	84 660 960
Omklassificeringar	-168 390 236	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	84 660 960
Utgående redovisat värde	0	84 660 960

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 957 000	
Inköp		61 957 000
Försäljningar/utrangeringar	-61 957 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	61 957 000
Ingående nedskrivningar	-61 877 000	
Försäljningar/utrangeringar	61 877 000	
Årets nedskrivningar		-61 877 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-61 877 000
Utgående redovisat värde	0	80 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	85 219 740	
	85 219 740	

Vid bokslutet 2017 avsåg posten en byggnadskredit.

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	89 705 000 89 705 000	89 705 000 89 705 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

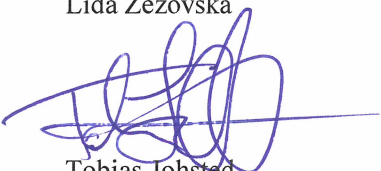
Växjö 8 maj 2019


Emil Leijon
Ordförande

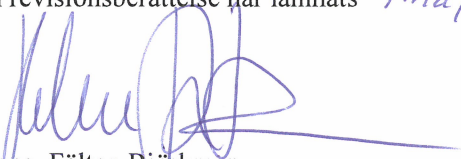

Rickard Rydsten


Lida Zezovska


Marcus Thomasson


Tobias Johsted

Min revisionsberättelse har lämnats 9 maj 2019


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 2018.

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 2018 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 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 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 revisionssed 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. Risker 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 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 2 för år 2018.

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 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 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 förlöpande 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:

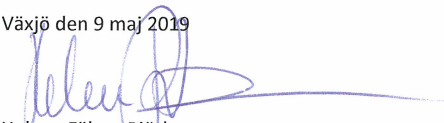
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9 maj 2019



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor