

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 3

769635-3759

Räkenskapsåret

2017-09-27 - 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen ICON Växjö 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-27 - 2018-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Information 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. Fastigheten Växjö Värendsvallen 24 färdigställdes under 2018. Föreningens adress är Storgatan 82B.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 27 september 2017.

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 3 tillgång till faciliteter så som gym, spa och lobby som finns i fastigheten.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Johan Moser, ordförande
Henrik Swahn
Magnus Hultin
Sabahudin Cedic

Styrelsesuppleanter

Jenni Nyrhilä

Ordinarie revisorer

Helena Fältman Björkman

Medlemsinformation

Av föreningens 59 bostadsrätter har under året 2 överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 51. Anledningen till att medlemsantalet understiger antalet bostadsrätter i föreningen är att en medlem kan äga flera bostadsrätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017/18
	(16 mån)
Nettoomsättning	372
Resultat efter finansiella poster	-25 774
Balansomslutning	108 784
Eget kapital	70 593
Soliditet (%)	64,9
Kassalikviditet (%)	81,9

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-25 774 329
behandlas så att	
lanspråktagande av uppskrivningsfond för förlusttäckning	-25 677 545
i ny räkning överföres	-96 784
	-25 774 329

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

Resultaträkning	Not	2017-09-27 -2018-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter och hyror	2	371 741 371 741
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	3	-109 136
Övriga kostnader		-12 107
Personalkostnader	4	0
Avskrivninga av materiella anläggningstillgångar		-271 362 -392 605
Rörelseresultat		-20 864
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-25 677 545
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-75 919 -25 753 464
Resultat efter finansiella poster		-25 774 328
Resultat före skatt		-25 774 328
Årets resultat		-25 774 329

1

Balansräkning

Not

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

108 055 638

108 055 638

Summa anläggningstillgångar

108 055 638

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

218 103

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

163 386

381 489

Kassa och bank

346 998

Summa omsättningstillgångar

728 487

SUMMA TILLGÅNGAR

108 784 125

8

Balansräkning	Not	2018-12-31
----------------------	------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

70 690 000

Uppskrivningsfond

7

25 677 545

96 367 545

Fritt eget kapital

Årets resultat

-25 774 329

-25 774 329

Summa eget kapital

70 593 216

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

37 301 220

Summa långfristiga skulder

37 301 220

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

376 780

Leverantörsskulder

213 761

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

299 148

Summa kortfristiga skulder

889 689

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

108 784 125

Rapport över förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	70 690 000			70 690 000
Årets uppskrivning		25 677 545		25 677 545
Årets resultat			-25 774 329	-25 774 329
Belopp vid årets utgång	70 690 000	25 677 545	-25 774 329	70 593 216

1

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	125 år
Fasad/fönster	50 år
Tak	50 år
Installation (el)	40 år
Installation (VS)	50 år
Installation (vent)	25 år
Sprinkler	25 år
Lås	25 år
Övrigt	50 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Resultatets huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017-09-27 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	291 722
Serviceavgifter	58 088
Förbrukning el, vvs m.m.	18 746
Övrigt	3 185
	371 741

Not 3 Driftskostnader

	2017-09-27
	-2018-12-31
Uppvärmning	26 092
Taxebundna kostnader	21 060
Fastighetsskötsel	25 486
Övriga kostnader	36 498
	109 136

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-09-27
	-2018-12-31
Nedskrivningar	25 677 545
	25 677 545

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31
Inköp	82 649 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 649 456
Årets avskrivningar	-271 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-271 363
Årets uppskrivningar mark	25 677 545
Utgående ackumulerade uppskrivningar	25 677 545
Utgående redovisat värde	108 055 638

Not 7 Uppskrivningsfond

	2018-12-31
Årets uppskrivning	25 677 545
	25 677 545

1

Not 8 Långfristiga skulder

2018-12-31

**Förfaller senare än ett år men inom fem år efter
balansdagen**

Skulder till kreditinstitut

1 507 120

1 507 120

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut

35 794 100

35 794 100

Not 9 Ställda säkerheter

2018-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckning

37 678 000

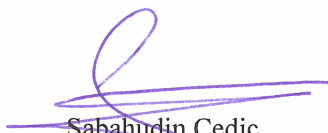
37 678 000

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

Växjö 11/4-2019.



Johan Moser
Ordförande



Sabahudin Cedric

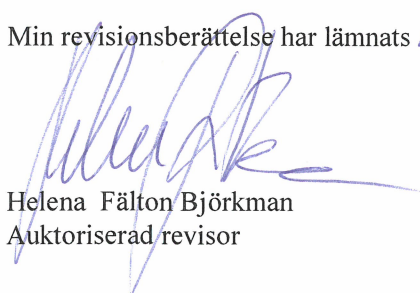


Henrik Swahn



Magnus Hultin

Min revisionsberättelse har lämnats 12 april 2019



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

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 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. 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, 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 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 inbefattar 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 förlöpa 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:

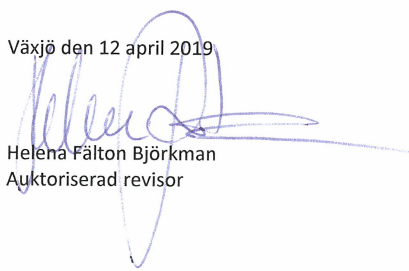
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 12 april 2019


Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor