

Årsredovisning för  
**Brf ICON Växjö 1**  
769632-7779



Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf ICON Växjö 1, 769632-7779, med säte i Kronobergs län får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

#### **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 hos Bolagsverket.

På grund av fel i den ursprungliga ekonomiska planen upprättades och registrerades en ny 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 byggdes år 2018, värdeåret är 2018. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 605 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 88 lägenheter.

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

### Styrelse och revisorer

#### *Styrelseledamöter*

Nermin Imamovic, ordförande  
Anna Smyth  
Alexis Gomez Gjørloff  
Linda Bergqvist  
Daniel Fransson

#### *Styrelsesuppleanter*

Alexander Hultqvist  
Benjamin Dedic

#### *Revisor*

Patrik Hansén

#### *Valberedning*

Thomas Frisk  
Jan Andersson

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2021.  
Under året har styrelsen haft 5st protokollförda styrelsemöten.

### Förvaltning

Teknisk förvaltning - Crendo Fastighetsförvaltning AB  
Ekonomisk förvaltning - Crendo Redovisningsbyrå AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget underhåll har utförts under året och inga underhåll är planerat för 2022.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.

### Ekonomi

Skulden per kvadratmeter: 13 550 kr/kvm

### Flerårsöversikt

	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	5 556 625	5 582 296	5 527 293
Resultat efter finansiella poster	436 844	232 717	26 844
Soliditet, %	71	71	71

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat kapital	Årets resultat
Vid årets början	223 570 000	264 200	-312 200	232 717
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föregående års resultat		269 000	-36 283	-232 717
Årets resultat				436 844
<b>Vid årets slut</b>	<b>223 570 000</b>	<b>533 200</b>	<b>-348 483</b>	<b>436 844</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-348 483
årets resultat	436 844
Totalt	88 361
disponeras för	
underhållsfond	269 000
balanseras i ny räkning	-180 639
Summa	88 361

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 556 625	5 582 296
Övriga rörelseintäkter		44 449	4 125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 601 074</b>	<b>5 586 421</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 950 363	-1 978 009
Övriga externa kostnader	4	-317 697	-349 814
Personalkostnader	5	-84 108	-87 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 792 356	-1 792 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 144 524</b>	<b>-4 207 967</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 456 550</b>	<b>1 378 454</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 019 706	-1 145 737
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 019 706</b>	<b>-1 145 737</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>436 844</b>	<b>232 717</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>436 844</b>	<b>232 717</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>436 844</b>	<b>232 717</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	310 218 901	312 011 257
Summa materiella anläggningstillgångar		310 218 901	312 011 257
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 700 000	1 700 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 700 000	1 700 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		311 918 901	313 711 257
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		63 391	85 714
Övriga fordringar		819	819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	209 536	199 380
Summa kortfristiga fordringar		273 746	285 913
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		2 139 636	1 384 356
Summa kassa och bank		2 139 636	1 384 356
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 413 382	1 670 269
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		314 332 283	315 381 526

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 570 000	223 570 000
Underhållsfond		533 200	264 200
Summa bundet eget kapital		224 103 200	223 834 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-348 483	-312 200
Årets resultat		436 844	232 717
Summa fritt eget kapital		88 361	-79 483
<b>Summa eget kapital</b>		224 191 561	223 754 717
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	88 375 100	89 499 840
Summa långfristiga skulder		88 375 100	89 499 840
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder		44 232	-
Låneskuld	9	1 124 740	1 124 740
Leverantörsskulder		375 600	321 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	221 050	681 029
Summa kortfristiga skulder		1 765 622	2 126 969
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		314 332 283	315 381 526

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125

Reservering för framtida underhåll följer den ekonomiska planen och har föreslagits till stämmobeslut. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har tagits upp med belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 321 187	4 354 223
Serviceavgifter	805 836	808 987
Förbrukning el, varmvatten, kallvatten	345 059	388 882
Övriga intäkter	84 543	30 204
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 556 625</b>	<b>5 582 296</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Reparationer	36 189	50 312
Fastighetsförsäkring	61 873	60 034
Fastighetskostnader	1 132 756	1 104 981
Taxebundna kostnader	719 545	761 316
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 950 363</b>	<b>1 976 643</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningsavtal	210 492	255 262
Revisionsarvode	8 000	8 000
Föreningsverksamhet	2 532	14 244
Konsultarvode	-	41 138
Övriga externa kostnader	96 673	32 536
<b>Summa</b>	<b>317 697</b>	<b>351 180</b>

## Not 5 Personal

### Styrelsearvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	64 000	66 800
Arbetsgivaravgifter	20 108	20 988
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>84 108</b>	<b>87 788</b>

## Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	1 792 356	1 792 356
<b>Summa</b>	<b>1 792 356</b>	<b>1 792 356</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	316 044 060	316 044 060
	316 044 060	316 044 060
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 032 803	-2 240 447
-Årets avskrivning enligt plan	-1 792 356	-1 792 356
	-5 825 159	-4 032 803
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>310 218 901</b>	<b>312 011 257</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 636	45 995
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 900	153 385
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>209 536</b>	<b>199 380</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 124 740	1 124 740
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 498 960	4 498 960
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	83 876 140	85 000 880
	<b>89 499 840</b>	<b>90 624 580</b>

Banklån	Belopp	Bundeet till	Ränta
Swedbank	28 099 840	2022-10-25	1,65%
Nordea	30 800 000	2025-10-15	0,79%
Nordea	29 600 000	2024-10-16	0,99%
Swedbank	1 000 000	Rörligt	1,07%
	<b>89 499 840</b>		



## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	81 139	144 144
Förutbetalda avgifter	5 734	405 499
Övriga upplupna kostnader	134 177	131 386
	<b>221 050</b>	<b>681 029</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	92 475 000	92 475 000

## Underskrifter

Växjö den

Nermin Imamovic  
Ordförande

Anna Smyth

Alexis Gomez Gjörloff

Linda Bergqvist

Daniel Fransson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 april 2022



**Brf Icon År 2021.pdf**

(1315347 byte)

SHA-512: 680f26777144b9a062349132f226e314e1d20  
51edafa6952bc1e8df2acf8b3203a405e0b07752fca48b  
8937bdc40f7137c08ef196b62c39a56a180871f5e15d0

Handlingarna är undertecknade av

2022-04-12 13:08:03 (CET)



**Alexis Gomez Gjörloff**

gjorloff@hotmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-12 13:21:47 (CET)



**Linda Bergqvist**

lindabergqvist096@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-12 13:26:54 (CET)



**Nermin Imamovic**

nermin.imamovic90@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-12 14:59:12 (CET)



**Anna Smyth**

annaha27@hotmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-12 15:02:12 (CET)



**Daniel Fransson**

franssondaniel@live.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-12 17:09:56 (CET)



**Patrik Hansén**

patrik.hansen@accessrevision.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2021

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ef2dece676e9b98c834b9ca38281d2fe3e9cfaa4ca21bf2a47f1adbae9abf31329a84049f70a403f9411adfedef49802d53ff3fec578d506b4429a6b81f89d22



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## 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 2021.

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 2021 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

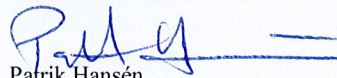
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 2022



Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor