

Bostadsrättsföreningen Konsulatet

Org.nr: 769637-7154

Årsredovisning 2020 / 2021

Räkenskapsåret 20201201 - 20211130

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12



18 JP KP UP

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Konsulatet, organisationsnummer 769637-7154, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-12-01 - 2021-11-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Östersund

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019

Ekonomisk plan registrerades år 2020

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2020

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2020

I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 10 bostadsrätter.

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland

Ansvarsförsäkring för styrelse

Styrelse

Ordförande	Ulrika Paulsson
Vice Ordförande	Robin Sundman
Sekreterare	Karolina Paulsson
Kassör	Jonas Paulsson
Suppleant	Michael Johansson
Suppleant	Marcus Johansson

Revisor

Extern	Daniel Sundqvist Hellström & Hjelm
--------	---------------------------------------

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-16

Valberedning

Valberedningen har bestått av Juss Ingermaa sammankallande, och Kim Andersson

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Förvaltning

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Riksbyggen
ALLABRF

Information om fastigheten

Centralt flerbostadshus i 3 våningar samt källarplan ritat av arkitekt Knut G Gyllencreutz 1912.

Fastighetsbeteckning: Långreven 3 Östersund

Föreningens adresser:

Litsvägen 22, 83141 Östersund

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1912

Ombyggnadsår: 2020

Värdeår: 2020

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1,5 rok	1	49
2 rok	2	144
2,5 rok	1	73
3 rok	4	354
3,5 rok	1	124
4,5 rok	1	132
Summa	10	876

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m ²	Varav uthyrt	Hyra Kontrakts- kr/m ²	längd
2	91	91	390	1 år

Garage och P-platser

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
10	10	46 800

Totalyta (m²):

967

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under början av räkenskapsåret följde vissa omkostnader med anledning av färdigställandet av de nyproducerade lägenheterna på bottenvåningen. Föreningen belastades med omfattande kostnader för takskottning och hissreparation som var beställda av tidigare styrelse och som inte fanns med i den ekonomiska planen för räkenskapsåret.

Under året så har de båda tidigare hyresgästerna i källarlokalerna sagt upp sina hyresavtal, pga aveckling av verksamhet och utebliven verksamhet under pandemin. Styrelsen hittade en tillfällig hyresgäst under en period, vilket kompenserade det ekonomiska bortfallet väl. Styrelsen söker nu ny hyresgäst till den ena lokalen men den andra lokalen har stora behov av åtgärder innan den kan hyras ut eller användas för andra ändamål.

Med anledning av viss fukt i källarplan beställde styrelsen en fastighetsbesiktning av extern konsult som genomfördes under året och det utan större anmärkningar.

Styrelsen har beställt besiktning och offert för restaurering av fönster. Fastighetens fönster är i varierande skick. Då huset är klassat som riksintresse så rekommenderar kommunens antikvarie en restaurering av de originalfönster som finns på fastigheten. Det kommer att innebära stora framtida investeringar för föreningen men det finns också möjlighet att söka statsbidrag för åtgärderna med anledning av husets ålder och riksintresse.

Styrelsen har under räkenskapsåret sagt upp pågående avtal med Riksbyggen, gällande fastighetsförvaltning, då detta inneburit allt för höga kostnader och dessutom uteblivna insatser eller brister i utförande av vissa uppdrag, inom avtalet. Förvaltningen sker sedan den första januari 2022 i egen regi.

Styrelsen har beställt besiktning av skalskydd och offert av komplettering av nuvarande passersystem. Detta på grund av åverkan på både ytterdörrar och källardörrar. Styrelsen har polisanmält händelserna och beställt utbyte/komplettering av passersystem.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en finansieringsplan, senast uppdaterad: 2020-12-04

Finansieringsplanens tidshorisont: 16

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Skalskydd/Låssystem	2022	Installation av nya kortläsare med tag kommer att installeras. Detta kommer att utföras i två omgångar
Besiktning och åtgärd av tak/takskada	2022	Detta beställdes under 2021 men genomfördes inte innan vintern. Akuta åtgärder genomförs under februari 2022. Fullständig besiktning ska ske under sommaren 2022.
Åtgärd plåtarbete/fasad pga vattenskada	2022	Åtgärden är beställd 2021 och ska genomföras direkt efter vintern 2022.
Ombyggnad av första våningen från lokaler till 4 st bostäder	2020	Totalentreprenad Attacus Bygg AB

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	2
Tillkommande medlemmar under året	13
Avgående medlemmar under året	1
Under året har 1 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	15

	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning, tkr	595	0
Årsavgifter, tkr	513	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-225	0
Soliditet ¹ , %	69	0
Föreningen, kr		
Operativ drift/kvm totalyta	425	0
Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta		
Skuld/kvm totalyta	9 135	29 742
Snittränta, %	1,37	0
Bostadsrätten, kr		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	586	0
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-257	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 084	32 831
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	107	0

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändring eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0		0	0	0
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Upplåtelse av ny bostadsrätt	20 290 000				20 290 000
Årets resultat				-225 296	-225 296
Belopp vid årets utgång	20 290 000	0	0	-225 296	20 064 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-225 296
Totalt	-225 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	110 000
Balanseras i ny räkning	-335 296
Totalt	-225 296

Resultaträkning

	Not	2020-12-01 2021-11-30	2019-08-06 2020-11-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	594 906	0
Övriga rörelseintäkter	3	29 234	0
Summa Rörelseintäkter		624 140	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-441 673	0
Administration och förvaltning	5	-55 250	0
Avskrivningar	6	-258 372	0
Summa Rörelsekostnader		-755 295	0
RÖRELSERESULTAT		-131 155	0
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-94 141	0
Summa Finansiella poster		-94 141	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-225 296	0
RESULTAT FÖRE SKATT		-225 296	0
ÅRETS RESULTAT		-225 296	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-11-30	2020-11-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	28 631 628	28 890 000
Summa materiella anläggningstillgångar		28 631 628	28 890 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 631 628	28 890 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 371	0
Övriga fordringar		0	39 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 523	0
Summa kortfristiga fordringar		32 894	39 030
Kassa och bank			
Kassa och bank		346 384	116 499
Summa kassa och bank		346 384	116 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		379 278	155 529
SUMMA TILLGÅNGAR		29 010 906	29 045 529

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-11-30	2020-11-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		20 290 000	0
Summa bundet eget kapital		20 290 000	0
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-225 296	0
Summa fritt eget kapital		-225 296	0
SUMMA EGET KAPITAL		20 064 704	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	8 833 250	28 760 338
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 833 250	28 760 338
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		36 284	42 581
Skatteskulder		27 474	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 194	242 610
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		112 952	285 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 010 906	29 045 529

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (1) (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	66,6 år

Not 2. Nettoomsättning

2020/2021 2020 (16 mån)

Årsavgifter

Bostäder	510 962	0
Lokaler	2 250	0
	<u>513 212</u>	<u>0</u>

Hysesintäkter

Lokaler	32 603	0
Garage och p-platser	43 536	0
	<u>76 139</u>	<u>0</u>

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 996	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-4 440	0
	<u>5 556</u>	<u>0</u>

Totalt nettoomsättning	594 907	0
-------------------------------	----------------	----------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

2020/2021 2020 (16 mån)

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter	29 233	0
Totalt övriga rörelseintäkter	29 233	0

Not 4. Operativ drift och underhåll 2020/2021 2020 (16 mån)

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	25 591	0
Uppvärmning	129 257	0
Vatten och avlopp	31 779	0
Sophämtning	14 724	0
	201 351	0

Funktionell anläggningsservice

Hissbesiktning	72 463	0
----------------	--------	---

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	40 105	0
Snöröjning/sandning	35 328	0
Bevakningskostnader	7 069	0
	82 502	0

Distribuerade servicetjänster

TV	9 268	0
----	-------	---

Övriga driftkostnader

Försäkring	18 068	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 474	0
	45 542	0

Reparationer

Reparationer	24 246	0
--------------	--------	---

Underhåll

Underhåll	6 301	0
-----------	-------	---

Totalt operativ drift och underhåll

441 673 0

Not 5. Administration och förvaltning 2020/2021 2020 (16 mån)

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	13 178	0
Extra ekonomisk förvaltning	13 068	0
	26 245	0

Revision

Revisionsarvode	10 250	0
-----------------	--------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	14 160	0
Bankkostnader	3 896	0
Övriga kostnader	700	0
	18 755	0

Totalt administration och förvaltning

55 250 0

Not 6. Avskrivningar	2020/2021	2020 (16 mån)
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	258 372	0
Totalt avskrivningar	258 372	0

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2020/2021	2020 (16 mån)
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	93 814	0
Övriga finansiella kostnader	327	0
	94 141	0
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	94 141	0

Not 8. Byggnader och mark	2021-11-30	2020-11-30 (16 mån)
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	22 908 947	0
Anskaffningsvärde mark	5 981 053	0
Anskaffning Byggnad	0	22 908 947
Anskaffning Mark	0	5 981 053
Utgående anskaffningsvärden	28 890 000	28 890 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 258 372	- 0
Utgående avskrivningar	-258 372	0
Utgående redovisat värde	28 631 628	28 890 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-11-30	Belopp 2021-11-30	Belopp 2020-11-30
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,29 %	6 000 000	0
Stadshypotek AB	2028-12-01	1,55 %	2 833 250	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 833 250	0

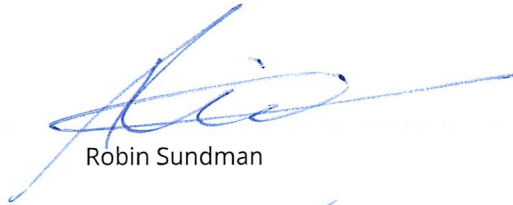
Not 10. Ställda säkerheter	2021-11-30	2020-11-30 (16 mån)
Fastighetsinteckning	8 900 000	8 900 000
Summa:	8 900 000	8 900 000

Underskrifter

den 11 / 5 2022



Ulrika Paulsson



Robin Sundman

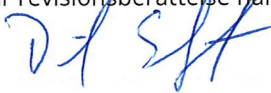


Karolina Paulsson



Jonas Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-12



Daniel Sundqvist
Hellström & Hjelm

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konsulatet

Org.nr 769637-7154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konsulatet för räkenskapsåret 2020-12-01 - 2021-11-30.

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 2021-11-30 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 revisionssed 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 de 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 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 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 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 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 Konsulatet för räkenskapsåret 2020-12-01 - 2021-11-30 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 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 tryggsätt.

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

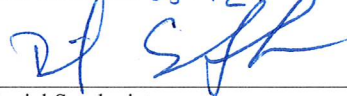
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund 2022-05-12



Daniel Sundqvist
Auktoriserad revisor