

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Östersundshus 12  
Org nr: 793200-1402



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys .....	10
Noter.....	11

## **Bilagor** Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Östersundshus 12 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat på 231 884 kr är 1 040 718 kr lägre än föregående år, främst beroende på högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har alltså ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för planerat underhåll. Den största posten där är byte av entrépartier.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 184% till 202%.

I resultatet ingår avskrivningar med 714 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 946 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten, Blåhaken 1 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 11 byggnader med 188 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959 - 1960. Fastighetens adress är Krondikesvägen 38A-58C i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
25	80	65	14	4	188

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	46	119

Total tomtarea	21 075 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	12 008 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	296 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	124 568 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	124 568 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,84 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jämtland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Årlig översyn av rökluckor m m	Norrlands Brandredskap
Vatten, avlopp och renhållning	Östersunds Kommun
El och fjärrvärme	Jämtkraft 

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 299 tkr och planerat underhåll för 1 225 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.


Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/investering.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2002
Elombyggnad	2004
Badrumsrenovering	1993
Uthyrningsrum/kvarterslokal	2014
Takrenovering	2015
Dränering	2015
Balkonger	2016
Fasader	2016/2017

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Installationer, el-entreprenad ute (dell)	151 485
Huskropp utvändigt, entrépartier, målning portal	1 050 382
Markytor	22 981

Planerat underhåll	År
El-entreprenad	2019 - 2022
Utbyte av termostatventiler samt injustering av värmesystem	2020 - 2021 

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Pål-Örjan Wågegård	Ordförande	2021
Emil Nilsson	Sekreterare	2021
Maria Bertilsdotter Norberg	V. ordförande	2022
Anne Lander	Ledamot	2021
Fredrik Berglund	Ledamot	2022
Olof Wallmark	Ledamot	2022
Mikael Berg	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
David Björklund	Suppleant	2022
Christian Westermark	Suppleant	2021
Bo Hanses	Suppleant Riksbyggen	2021

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2021
Jörgen Kron	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Vakant	

<b>Valberedning</b>		
Owe Stigsson	Samman kallande	2021
Rolf Orvegård		2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.


## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 229 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 231 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2 %. Avsättningen till medlemmarnas inre fond togs bort från och med 2019-09-01, vilket innebar att föreningen fick en ökad nettoomsättning.

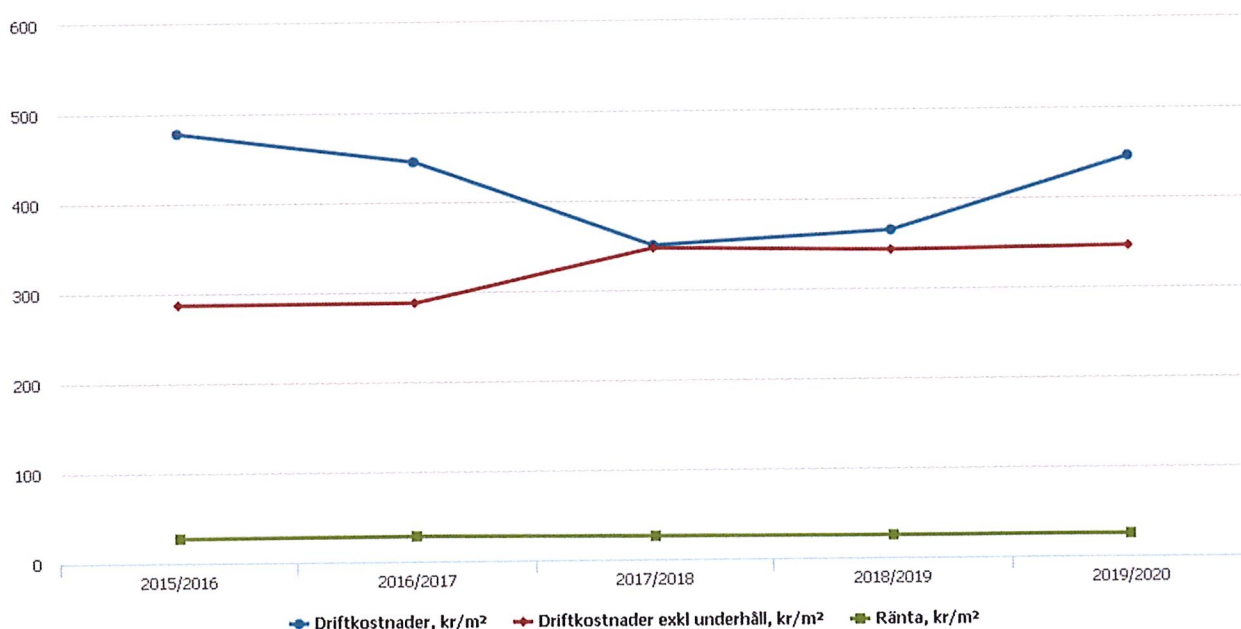
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 586 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret, 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.) 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 393	7 245	7 086	6 960	6 906
Resultat efter finansiella poster	232	1 273	1 218	-593	-1 178
Årets resultat	232	1 273	1 218	-593	-1 178
Resultat exklusive avskrivningar	946	1 986	2 146	335	-250
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-664	1 486	1 146	-515	-1 100
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	131	41	81	69	69
Balansomslutning	26 523	27 192	26 796	25 823	27 053
Soliditet %	8	7	2	-2	0
Likviditet %	202	184	139	96	107
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	586	585	573	563	559
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	441	365	350	445	478
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	341	343	347	288	287
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	25	25	26	28	27
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	129	98	79	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 785	1 837	1 888	1 940	1 992
Skuldkvot %	2,76	2,83	3,07	3,22	3,39



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	476 973	1 204 404	-1 048 818	1 272 602
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 272 602	-1 272 602
Reservering underhållsfond		1 610 000	-1 610 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 224 849	1 224 849	
Årets resultat				231 884
<b>Vid årets slut</b>	<b>476 973</b>	<b>1 589 555</b>	<b>-161 367</b>	<b>231 884</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	223 784
Årets resultat	231 884
Årets fondavsättning	-1 610 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	1 224 849
<b>Summa</b>	<b>70 517</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 70 517

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 7 393 337	7 244 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3 551 655	730 626
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>7 944 992</b>	<b>7 975 365</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftkostnader	Not 4 -5 422 719	-4 488 079
Övriga externa kostnader	Not 5 -805 011	-805 737
Personalkostnader	Not 6 -466 688	-401 887
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -713 773	-713 775
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-7 408 191</b>	<b>-6 409 479</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>536 801</b>	<b>1 565 885</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	162	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	-305 079	-302 356
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-304 917</b>	<b>-293 283</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>231 884</b>	<b>1 272 602</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>231 884</b>	<b>1 272 602</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	20 266 272	20 980 045
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 266 272</b>	<b>20 980 045</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		94 000	94 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 000</b>	<b>94 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 360 272</b>	<b>21 074 045</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 629
Övriga fordringar	Not 10	190 174	307 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	290 059	343 955
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>480 233</b>	<b>654 157</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	5 682 465	5 463 795
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 682 465</b>	<b>5 463 795</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 162 698</b>	<b>6 117 953</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 522 970</b>	<b>27 191 998</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		476 973	476 973
Fond för yttre underhåll		1 589 555	1 204 404
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 066 528</b>	<b>1 681 377</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-161 367	-1 048 818
Årets resultat		231 884	1 272 602
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>70 516</b>	<b>223 784</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 137 045</b>	<b>1 905 161</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 328 217	21 964 017
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 328 217</b>	<b>21 964 017</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	635 800	635 800
Leverantörsskulder		327 140	499 370
Skatteskulder		25 178	16 033
Övriga skulder	Not 14	1 101 973	1 343 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	967 617	828 301
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 057 708</b>	<b>3 322 820</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 522 970</b>	<b>27 191 998</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	231 884	1 272 602
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	713 775	713 775
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	148 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>945 657</b>	<b>2 134 627</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	173 924	149 537
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-265 112	-177 654
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>854 471</b>	<b>2 106 510</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-635 800	-699 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-635 800</b>	<b>-699 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>218 671</b>	<b>1 407 110</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 463 795</b>	<b>4 056 685</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 682 465</b>	<b>5 463 795</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Badrumsrenovering	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Takrenovering	Linjär	50
El ombyggnad	Linjär	25
Balkonger	Linjär	40
Uthyringslgh/Kvarterslokal	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 031 412	7 019 954
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-141 717
Hyror, lokaler	61 756	44 561
Hyror, garage	149 484	148 347
Hyror, p-platser	191 804	190 613
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 624	-7 498
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 963	-3 990
Elavgifter	-5 532	-5 532
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 393 337</b>	<b>7 244 738</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Balkongavgift	417 240	417 240
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	47 432	34 934
Fakturerade kostnader, inkasso	720	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	6
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar, traktor	0	260 813
Övriga rörelseintäkter	86 273	17 094
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>551 655</b>	<b>730 626</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Underhåll	-1 224 849	-262 596
Reparationer	-298 624	-162 334
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-294 332	-284 556
Försäkringspremier	-136 715	-127 383
Kabel- och digital-TV	-251 333	-251 316
Återbäring från Riksbyggen	0	13 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 526	-725
Obligatoriska besiktningar, ovk mm	-4 489	-133 757
Bevakningskostnader	-55 454	-34 619
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 693	0
Snö- och halkbekämpning	-227 288	-246 888
Förbrukningsinventarier	-45 852	-14 801
Vatten	-398 587	-363 620
Fastighetsel	-883 408	-936 056
Uppvärmning	-1 338 963	-1 414 861
Sophantering och återvinning	-220 170	-220 071
Förvaltningsarvode drift	-32 437	-47 997
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-5 422 719</b>	<b>-4 488 079</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-667 589	-658 287
IT-kostnader	-7 544	-4 309
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-16 500
Övriga förvaltningskostnader, energidekl., årsredovisn., Bolagsverket mm	-38 864	-44 989
Inkasso	-900	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 825	-32 541
Telefon och porto	-8 826	-6 099
Medlems- och föreningsavgifter, Fastigo, Intresseföreningen	-20 913	-20 913
Konsultarvoden, kontroll balkonginglasning	0	-18 750
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-805 011</b>	<b>-805 737</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	-151 194	-148 781
Styrelsearvoden	-110 623	-96 623
Sammanträdesarvoden	-5 600	-6 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-105 475	-72 116
Pensionskostnader	-13 656	-11 616
Övriga personalkostnader	-1 611	-1 500
Sociala kostnader	-76 995	-64 651
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-465 154</b>	<b>-401 887</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-13 649	-13 649
Avskrivningar tillkommande utgifter	-700 124	-700 126
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-713 773</b>	<b>-713 775</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 320 004	8 320 004
Mark	296 200	296 200
Badrum	8 016 000	8 016 000
Fönster	4 500 000	4 500 000
El ombyggnad	3 000 000	3 000 000
Uthyrningsrum/Styrelserum	234 327	234 327
Tak	2 949 158	2 949 158
Balkonger	10 832 849	10 832 849
	<b>38 148 538</b>	<b>38 148 538</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 148 538</b>	<b>38 148 538</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 623 897	-7 610 248
Badrum	-4 392 070	-4 231 750
Fönster	-1 620 000	-1 530 000
El ombyggnad	-1 920 000	-1 800 000
Uthyrningsrum/Styrelserum	-234 327	-234 325
Tak	-294 915	-235 932
Balkonger	-1 083 284	-812 463
	<b>-17 168 493</b>	<b>-16 454 718</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-13 649	-13 649
Årets avskrivning standardförbättringar (badrum, fönster, el ombyggnad, uthyrningsrum, tak, balkonger)	-700 124	-700 126
	<b>-713 773</b>	<b>-713 775</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 882 267</b>	<b>-17 168 493</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 266 272</b>	<b>20 980 045</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	682 459	696 107
Mark	296 200	296 200
Standardförbättringar (badrum, fönster, el ombyggnad, uthyrningsrum, tak, balkonger)	19 287 613	19 987 738
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	2 568 000	2 568 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>124 568 000</b>	<b>124 568 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>89 618 000</i>	<i>89 618 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 950 000</i>	<i>34 950 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Tält 2009	0	14 460
Hjärtstartare	0	56 102
Traktor 2014	0	741 250
	<b>0</b>	<b>811 812</b>
<b>Årets anskaffningar</b>	0	0
<b>Utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	0	-70 562
Maskiner	0	-741 250
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-811 812</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Tält 2009	0	-14 460
Hjärtstartare	0	-56 102
Traktor 2014	0	-593 000
	<b>0</b>	<b>-663 562</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	70 562
Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	0	593 000
	<b>0</b>	<b>663 562</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
Skattekonto	109 257	98 419
Andra kortfristiga fordringar	80 917	209 154
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>190 174</b>	<b>307 573</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 765	45 185
Förutbetalda driftkostnader	0	8 012
Förutbetalt förvaltningsarvode	223 181	221 227
Förutbetald vattenavgift	0	31 232
Förutbetald renhållning	0	17 694
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 113	20 607
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>290 059</b>	<b>343 955</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel, Swedbank	54 345	44 908
Transaktionskonto, Swedbank	5 625 120	5 415 888
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 682 465</b>	<b>5 463 795</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**


	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	21 964 017	22 599 817
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-635 800	-635 800
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 328 217</b>	<b>21 964 017</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-01-30	3 441 000,00	0,00	74 000,00	3 367 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2020-09-30	782 247,00	0,00	59 036,00	723 211,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-12-09	1 110 000,00	0,00	120 000,00	990 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-09-09	2 063 412,00	0,00	24 564,00	2 038 848,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-01-30	3 348 000,00	0,00	72 000,00	3 276 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-09-30	1 333 808,00	0,00	40 000,00	1 293 808,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-01-30	3 441 000,00	0,00	74 000,00	3 367 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-06-30	2 475 000,00	0,00	55 000,00	2 420 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-06-30	2 475 000,00	0,00	55 000,00	2 420 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-10-30	2 130 350,00	0,00	62 200,00	2 068 150,00
<b>Summa</b>			<b>22 599 817,00</b>	<b>0,00</b>	<b>635 800,00</b>	<b>21 964 017,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 635 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2020-09-01-2021-08-31 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-09-01-2021-08-31. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet. 

**Not 14 Övriga skulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder, avsättning togs bort 2019-09-01	1 090 007	1 266 849
Skuld sociala avgifter och skatter	8 202	9 462
Avräkning hyror och avgifter	2 797	2 797
Clearing	967	64 207
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 101 973</b>	<b>1 343 316</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	31 883	26 819
Upplupna sociala avgifter	6 829	0
Upplupna räntekostnader	40 026	39 887
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 580	4 162
Upplupna elkostnader	63 491	70 405
Upplupna vattenavgifter	68 695	0
Upplupna värmekostnader	59 180	65 797
Upplupna kostnader för renhållning	44 339	5 528
Upplupna revisionsarvoden	16 750	16 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	633 845	599 203
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>967 617</b>	<b>828 301</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	24 930 000	24 930 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Östersund 201022

Ort och datum

P-O W

Pål-Örjan Wågegård

Emil Nilsson

Emil Nilsson

Maria Bertilsdotter Norberg

Maria Bertilsdotter Norberg

Anne Lander

Anne Lander

Olof Wallmark

Olof Wallmark

Fredrik Berglund

Fredrik Berglund

Mikael berg

Mikael berg

Östersund 20-10-25

Ort och datum

Jörgen Kron

Jörgen Kron  
Föreningsrevisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-07

Deloitte AB

Johanna Eriksson

Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RBF Östersundshus 12  
organisationsnummer 793200-1402

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östersundshus 12 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Östersundshus 12 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

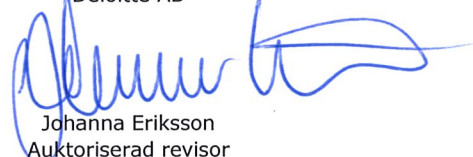
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 7/12-2020

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande