

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Eskulapius
Org nr: 716408-8465



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Eskulapius för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 109 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -9 115 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 548 m², vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 312:18 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 101 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Delar av byggnaderna är totalrenoverade och andra är uppförda 1989-1990. Fastighetens adress är Amiralitetsgatan 27 och 29, Såggatan 18 och 20 samt Allmänna vägen 40 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
14	40	34	6	7	101

Total bostadsarea 6 573 m²

Total lokalarea 548 m²

Årets taxeringsvärde 176 111 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 176 111 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.



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 1 733 tkr och planerat underhåll för 9 630 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 117 tkr (159 kr/m²). Underhållsplanen har uppdaterats i slutet av 2021.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning vind	2019	250 000 kr
Krypgrunder (investering)	2019	180 000 kr
Renovering av övernattningsrum	2019	60 000 kr
Belysning vind	2020	50 000 kr
Fasadrenovering Amiralitetsgatan	2020	1 000 000 kr
Renovering av tvättstuga	2020	800 000 kr
Markarbete förskola	2020	40 000 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	461 137
Tak/ fasader	8 981 405
Markytor	187 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Krypgrunder (investering)	2022	120 000 kr
Entréportar	2022	100 000 kr
Belysning utomhus	2024	200 000 kr
Renovering av trapphusgångar 2st	2025	1 000 000 kr
Målning/renovering gårdfasader Etapp 1	2026	2 000 000 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Glimstedt	Ordförande	2022
Ylva Mohlin	Sekreterare	2023
Pål Schmidt	Vice ordförande	2022
Viktor Nilsson	Ledamot	2022
Pierre Weintraub	Ledamot	2023
Frank Rafstedt	Ledamot	2023
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ellen Grahn Englén	Suppleant	2023
Ulla von Reis	Suppleant	2022
Marie Olausson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arthur Kozak BoRevision AB	Extern revisor	2022
Kent Rundlöf	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter

Peter Moström

Magnus Emilsson BoRevision AB

Valberedning

Rickard Hjelmsten

Jonas Lindborg

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då årsavgift kapital sänktes med 8% och årsavgift drift höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgift drift med 2% och årsavgift kapital lämnas oförändrad.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Årsberättelse 2021

Bästa medlemmar, så har år 2021 runnit förbi och detta år liksom 2020 har präglats starkt av Covid-19 för oss alla, på ett eller annat sätt.

Ett år som för många har inneburit fortsatt arbete och skola hemifrån, social distansering, hemestrar och i värsta fall sjukdom. Förhoppningsvis så har inte allt varit jobbigt utan även innehållit ljusa punkter i livet också.

Året 2021 har innehållit flera projekt, men framförallt har vi haft ett stort projekt där våra tak och våra yttre fasader fått sig en rejäl ansiktslyftning, man blir riktigt glad och stolt över att bo i detta kvarter.

Under senare delen av 2021 så har renoveringen och återställandet av vår samlingslokal på Såggatan 20 E slutförts. Vår förhoppning var att kunna öppna och inviga lokalen under vår/sommar 2021 men med nya restriktioner och förseningar i arbeten och leveranser blev det tyvärr inte så, men nu står lokalen redo för användning.

På våra gårdar har det också skett en del med ytterligare cykelstolpar mm. Våra gårdar och vårt kvarter är en oas i Majorna och de ligger som en varm filt om mig och så klart hoppas jag att alla ska ha den känslan också. Jag hoppas att vi alla även i fortsättningen tar hand om och ger våra gårdar lite extra omtanke så att vi och de som besöker oss kan njuta och kanske kan vi få dem till att bli ännu trivsammare, vem vet.

Påminner som alltid om att det är ett stort uppdrag som en styrelse för en bostadsrättsförening har, att tillsammans med er andra medlemmar, förvalta den förmodligen största investeringen i våra liv, vår bostad. Dessutom att ha långsiktigheten som mål och se till att vi ha en förening som behåller sitt värde över tid och ger förutsättningar till att trivas här.

2021 har även detta innehållit en flera överlåtelse vilket inneburit att Brf Eskulapius också fått flera nya medlemmar, ett stort och varmt välkomna till er.

Jag och styrelsen tackar för det förtroende som vi haft under 2021 och hoppas att vi även i fortsättningen ska kunna förvalta detta.

Katarina Glimstedt, ordförande Brf Eskulapius



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 601	5 531	5 309	5 403	5 245
Resultat efter finansiella poster	-10 224	-1 752	-1 052	495	-1 020
Årets resultat	-10 224	-1 752	-1 052	495	-1 020
Resultat exklusive avskrivningar	-9 115	-643	64	1 586	47
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-10 232	-1 759	-1 053	566	-973
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	159	159	145	145
Balansomslutning	96 443	100 217	101 630	102 656	102 521
Soliditet %	34	43	43	44	43
Driftkostnader, kr/m ²	1 964	746	610	408	614
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	594	451	429	320	339
Ränta, kr/m ²	66	70	76	85	89
Underhållsfond, kr/m ²	159	0	41	57	0
Lån, kr/m ²	8 734	7 811	7 890	7 963	8 022

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 062 414	131 095	0	-3 996 853	-1 751 684
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 751 684	1 751 684
Reservering underhållsfond			1 117 000	-1 117 000	
Anspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-10 223 598
Vid årets slut	49 062 414	131 095	1 117 000	-6 865 537	-10 223 598

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 748 537
Årets resultat	-10 223 598
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 117 000
Summa	-17 089 134

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 17 089 134**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 600 849	5 531 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 163	255 216
Summa rörelseintäkter		5 881 012	5 786 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 809 427	-5 247 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 127	-548 116
Personalkostnader	Not 6	-155 764	-145 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 108 848	-1 108 848
Summa rörelsekostnader		-15 663 165	-7 050 474
Rörelseresultat		-9 782 153	-1 263 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 425	6 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-461 869	-493 994
Summa finansiella poster		-441 444	-487 728
Resultat efter finansiella poster		-10 223 598	-1 751 684
Årets resultat		-10 223 598	-1 751 684



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	94 325 383	95 397 635
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	75 007	111 602
Summa materiella anläggningstillgångar		94 400 390	95 509 237
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	149 000	149 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		149 000	149 000
Summa anläggningstillgångar		94 549 390	95 658 237
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	4 054
Övriga fordringar	Not 14	99 005	92 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	241 216	222 765
Summa kortfristiga fordringar		340 221	319 609
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 553 791	4 239 058
Summa kassa och bank		1 553 791	4 239 058
Summa omsättningstillgångar		1 891 355	4 558 667
Summa tillgångar		96 443 401	100 216 904



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 193 509	49 193 509
Fond för yttre underhåll		1 117 000	0
Summa bundet eget kapital		50 310 509	49 193 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 865 537	-3 996 853
Årets resultat		-10 223 598	-1 751 684
Summa fritt eget kapital		-17 089 134	-5 748 537
Summa eget kapital		33 221 375	43 444 973
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 955 913	34 662 728
Summa långfristiga skulder		44 955 913	34 662 728
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 450 258	20 255 943
Leverantörsskulder	Not 18	352 932	480 160
Skatteskulder	Not 19	12 488	9 518
Övriga skulder		234 029	367 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 216 407	996 389
Summa kortfristiga skulder		18 266 114	22 109 203
Summa eget kapital och skulder		96 443 401	100 216 904



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. Ränta 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	96
Standardförbättringar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 983 997	4 898 284
Hyrer, lokaler	601 235	612 350
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 740	0
Rabatter	-6 689	-6 096
Bränsleavgifter, bostäder	6 822	6 469
Sophämningsavgifter	18 640	18 640
Debiterad fastighetsskatt-	1 584	1 656
Summa nettoomsättning	5 600 849	5 531 303



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	198 370	201 692
Övriga ersättningar	57 946	26 091
Fakturerade kostnader	0	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-5
Övriga rörelseintäkter	23 851	25 278
Summa övriga rörelseintäkter	280 163	255 216

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-9 630 041	-2 074 235
Reparationer	-1 733 282	-1 070 759
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-185 551	-182 581
Arrendeavgifter	-8 257	0
Försäkringspremier	-73 501	-62 419
Kabel- och digital-TV	-732	0
Återbäring från Riksbyggen	6 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 086
Serviceavtal	-8 485	-4 313
Sotning	-3 157	0
Obligatoriska besiktningar	-51 955	-220 771
Bevakningskostnader	-2 599	-1 938
Övriga utgifter, köpta tjänster	-86 791	-124 300
Snö- och halkbekämpning	-100 238	-37 678
Drift och förbrukning, övrigt	-1 832	0
Förbrukningsinventarier	-19 689	-17 830
Vatten	-230 731	-205 002
Fastighetsel	-359 740	-223 955
Uppvärmning	-547 951	-377 767
Sophantering och återvinning	-325 662	-303 350
Förvaltningsarvode drift	-445 232	-333 878
Summa driftskostnader	-13 809 427	-5 247 862



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-828	-2 788
Förvaltningsarvode administration	-214 659	-218 341
IT-kostnader	-204 922	-210 448
Styrelsearvode	-16 166	-16 035
Arvode, yrkesrevisorer	-44 344	-20 363
Övriga förvaltningskostnader	-25 780	-22 902
Kreditupplysningar	-659	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 931	-18 444
Telefon och porto	-14 316	-20 347
Medlems- och föreningsavgifter	-5 940	-4 158
Köpta tjänster	-4 379	0
Konsultarvoden	-5 250	-2 300
Bankkostnader	-4 952	-3 580
Övriga externa kostnader	-1 000	-5 710
Summa övriga externa kostnader	-589 127	-548 116

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-117 825	-105 021
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 900	-7 580
Sociala kostnader	-35 039	-33 048
Summa personalkostnader	-155 764	-145 649

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 020 248	-1 020 248
Avskrivningar tillkommande utgifter	-52 004	-52 004
Avskrivning Installationer	-36 596	-36 596
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 108 848	-1 108 848

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 142	5 869
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	283	397
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 425	6 266



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-461 869	-493 994
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-461 869	-493 994

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	111 457 000	111 457 000
Avgår statligt bidrag	-1 652 581	-1 652 581
Återvunnen byggmoms	-703 309	-703 309
Mark	4 250 000	4 250 000
Standardförbättring	520 039	340 039
	113 871 149	113 691 149
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 871 149	113 691 149

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 965 487	-8 945 239
Standardförbättring	-178 028	-126 024
	--10 143 515	-9 071 263
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 020 248	-1 020 248
Årets avskrivning standardförbättring	-52 004	-52 004
	-1 072 252	-1 072 252
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 215 767	-10 143 515
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-8 330 000	-8 330 000
	-8 330 000	-8 330 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	94 325 382	95 397 635

Varav

Byggnader	89 733 371	90 805 623
Mark	4 250 000	4 250 000
Tillkommande utgifter	342 011	349 016



Taxeringsvärden

Bostäder	172 000 000	172 000 000
Lokaler	4 111 000	4 111 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	176 111 000	176 111 000
<i>varav byggnader</i>	<i>85 666 000</i>	<i>85 666 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>90 445 000</i>	<i>90 445 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner	26 563	26 563
Inventarier och verktyg	99 076	99 076
Installationer	446 651	446 651
	572 290	572 290
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	572 290	572 290

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner	-26 563	-26 563
Inventarier och verktyg	-99 076	-99 076
Installationer	-335 049	-298 453
	-460 688	-424 092

Årets avskrivningar

Installationer	-36 596	-36 595
	-36 596	-36 595

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner	-26 563	-26 563
Inventarier och verktyg	-99 076	-99 076
Installationer	--371 644	-298 453

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-497 283	-460 688
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

75 007	111 602
---------------	----------------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar- Intresseföreningen Göteborg	149 000	149 000
Summa andra långfristiga fordringar	149 000	149 000



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 054
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 054

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	99 005	92 790
Summa övriga fordringar	99 005	92 790

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 706	73 501
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 467	98 479
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 087	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	50 785
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 956	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 216	222 765

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	21 277	1 742
Bankmedel	658 186	1 536 268
Plusgiro	0	15 000
Transaktionskonto	874 328	2 686 048
Summa kassa och bank	1 553 791	4 239 058

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	61 406 171	54 918 671
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 450 258	-20 255 943
Långfristig skuld vid årets slut	44 955 913	34 662 728

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,80%	2021-05-28	4 000 000,00	-4 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,80%	2021-09-15	7 953 913,00	-7 953 913,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2022-03-01	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SEB	0,80%	2022-05-28	7 937 758,00	0,00	0,00	7 937 758,00
SBAB	0,55%	2023-05-09	10 900 000,00	0,00	137 500,00	10 762 500,00
SWEDBANK	1,31%	2024-01-25	7 450 000,00	0,00	0,00	7 450 000,00
SEB	0,45%	2024-03-28	8 677 000,00	0,00	375 000,00	8 302 000,00
SWEDBANK	0,49%	2024-05-24	0,00	11 000 000,00	0,00	11 000 000,00
NORDEA	0,83%	2026-09-16	0,00	7 953 913,00	0,00	7 953 913,00
Summa			54 918 671,00	7 000 000,00	512 500,00	61 406 171,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 st lån om 15 937 758 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	352 932	199 618
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	280 542
Summa leverantörsskulder	352 932	480 160

Not 19 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	12 488	9 518
Summa skatteskulder	12 488	9 518



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 729	26 760
Upplupna räntekostnader	21 048	18 772
Upplupna elkostnader	75 302	29 443
Upplupna vattenavgifter	19 159	17 520
Upplupna värmekostnader	84 742	54 268
Upplupna kostnader för renhållning	204 532	196 460
Upplupna revisionsarvoden	18 750	5 620
Upplupna styrelsearvoden	81 887	79 546
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 361	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	616 240	568 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 213 750	996 389

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	83 427 000	83 427 000

Not 21 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

Ort och datum

Katarina Glimstedt

Ylva Mohlin

Pål Schmidt

Pierre Weintraub

Frank Rafstedt

Viktor Nilsson

Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Borevision AB

Arthur Kozak
Extern revisor

Kent Rundlöf
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557465625302

Document

Rättat ex årsredovisning 2021

Main document

22 pages

Initiated on 2022-03-23 11:20:27 CET (+0100) by Marie Olausson (MO)

Finalised on 2022-04-02 12:21:19 CEST (+0200)

Initiator

Marie Olausson (MO)

Riksbyggen

marie.x.olausson@riksbyggen.se

Signing parties

Katarina Glimstedt (KG)

RB Brf Eskulapius

kataglim@hotmail.com

+467949346

Signed 2022-03-28 15:08:08 CEST (+0200)

Frank Rafstedt (FR)

RB Brf Eskulapius

frank.rafstedt@gmail.com

+46725551100

Signed 2022-03-30 09:29:20 CEST (+0200)

Pierre Weintraub (PW)

RB Brf Eskulapius

pierre.weintraub@gmail.com

+46704120533

Signed 2022-03-29 11:24:30 CEST (+0200)

Pål Schmidt (PS)

RB Brf Eskulapius

pal.schmidt45@gmail.com

+46739023367

Signed 2022-03-23 13:43:11 CET (+0100)

Ylva Mohlin (YM)

Rb Brf Eskulapius

ylva.mohlin@gmail.com

+46739025290

Signed 2022-03-23 12:20:15 CET (+0100)

Karina Bergh (KB)

RB Brf Eskulapius

Karina.Bergh@riksbyggen.se

+46317045531

Signed 2022-03-23 12:45:54 CET (+0100)

Viktor Nilsson (VN)

RB Brf Eskulapius

viktor84@gmail.com

+46703699360

Signed 2022-03-29 11:25:44 CEST (+0200)

Kent Rundlöf (KR)

RB Brf Eskulapius

rundlofkent@gmail.com

+46706064934

Signed 2022-03-24 09:55:45 CET (+0100)

Arthur Kozak (AK)

Borevision AB

arthur.kozak@borevision.se

Signed 2022-04-02 12:21:19 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557465625302

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Eskulapius, org.nr. 716408-8465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Eskulapius för räkenskapsåret 2021.

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 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2021-04-08 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Eskulapius för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kent Rundlöf
Av föreningen vald revisor



Verification

Transaction 09222115557465628289

Document

Revisionsberättelse 2021 - 75671 Eskulapius

Main document

2 pages

Initiated on 2022-03-23 11:29:36 CET (+0100) by Marie Olausson (MO)

Finalised on 2022-04-02 12:22:36 CEST (+0200)

Initiator

Marie Olausson (MO)

Riksbyggen

marie.x.olausson@riksbyggen.se

Signing parties

Kent Rundlöf (KR)

RB Brf Eskulapius

rundlofkent@gmail.com

+46706064934

Signed 2022-03-24 09:49:44 CET (+0100)

Arthur Kozak (AK)

Borevision AB

arthur.kozak@borevision.se

+46738680134

Signed 2022-04-02 12:22:36 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860