

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen 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.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Eskulapius får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 1 570 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 548 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 312:18 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 99 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 bostadstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	14
2 r o k	40
3 r o k	34
4 r o k	6
5 r o k	7
<b>Totalt</b>	<b>101</b>

Total tomtarea	4 821 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 573 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	548 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	195 537 000 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 588 tkr och planerat underhåll för 50 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 1 020 tkr (145 kr/m<sup>2</sup>). Underhållsplanen har uppdaterats i slutet av 2018.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Belysning vid	2019	250 000 kr
Krypgrunder	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

  

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	40 382 kr
Markytor	9 949 kr

  

<b>Planerat underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Belysning utomhus	2024	200 000 kr
Renovering av trapphusgångarna 2 st	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

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Katarina Glimstedt	Ordförande	2024
Ylva Mohlin	Sekreterare	2023
Pål Schmidt	Vice ordförande	2024
Pierre Weintraub	Ledamot	2023
Frank Rafstedt	Ledamot	2023
Anton Konradsson	Ledamot	2024
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	2023

### Styrelsesuppleanter

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Ellen Grahn Englén	Suppleant	2023
Ulla von Reis	Suppleant	2024
Fredrik Karlsson	Suppleant Riksbyggen	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Emilsson, Borevision Revisorbyrå	Extern revisor	2023
Jenny Karlsson	Förtroendevald revisor	2023

### Valberedning

<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Karl-Anton Pettersson	2023

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 156 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då årsavgift drift höjdes med 2 % och årsavgift kapital förblev oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om 2 % höjning på årsavgift drift och en höjning av årsavgift kapital med 3 % fr.o.m. 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 614 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Ordförande har ordet 2022.

Bästa medlemmar, så har då även 2022 gått och detta år har ju märkts starkt av alla världens händelser och det påverkar såklart oss alla på ett eller annat sätt, men förhoppningsvis har det inte bara varit oroligt utan även innehållit ljusa punkter i livet.

Året 2022 har varit lite lugnare för BRF Eskulapius när de gäller projekt, men vi kan i alla fall glädjas åt att vår föreningslokal på Såggatan 20 E har blivit färdigställd och vi märker att den används flitigt till olika händelser såsom födelsedagar, barnkalas och andra trevligheter. Vi har även fått en ny fin smidesport på Allmänna vägen 40.

Vi har också påbörjat ett arbete med att se över våra skyddsrum och att de är uppdaterade med hjälp av det material mm som krävs.

Våra gårdar och vårt kvarter är en liten oas i här Majorna och där vi alla, liksom jag, trivs och njuter av att det faktiskt är hemma. Här ska vi kunna umgås och trivas med grannar och vänner och där ska våra bara ha plats för lek. Jag hoppas att vi alla tillsammans även i fortsättningen tar hand om och ger våra gårdar den omtanke den förtjänar så att vi och de som besöker oss kan njuta av vårt Majorna.

Föreningens nya medlemmar hälsar vi extra varmt välkomna till brf Eskulapius.

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.

Jag och styrelsen tackar för det förtroende som vi haft under 2022 och hoppas att vi även i fortsättningen ska kunna förvalta detta.

Katarina Glimstedt, ordförande Brf Eskulapius



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 678	5 601	5 531	5 309	5 403
Resultat efter finansiella poster	461	-10 224	-1 722	-1 105	502
Resultat exklusive avskrivningar	1 570	-9 115	-614	10	1 593
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	206	-10 232	-1 730	-1 107	573
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	192	159	159	159	145
Balansomslutning	96 126	96 443	100 217	101 630	102 656
Soliditet %	35	34	43	43	44
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	497	1 964	746	605	408
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	426	594	451	429	320
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	79	66	70	76	85
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	348	159	0	41	57
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 543	8 734	7 811	7 889	7 962

**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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 062 414	131 095	0	1 117 000	-6 865 537	-10 223 598
Disposition enl. årsstämmobeslut					-10 223 598	10 223 598
Reservering underhållsfond				1 363 540	-1 363 540	
Ianspråktagande av underhållsfond				-504 019	504 019	
Årets resultat						460 864
<b>Vid årets slut</b>	<b>49 062 414</b>	<b>131 095</b>	<b>0</b>	<b>1 976 521</b>	<b>-17 948 656</b>	<b>460 864</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 089 134
Årets resultat	460 864
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 363 540
Årets ianspråktagande av underhållsfond	504 019
<b>Summa</b>	<b>-17 487 790</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 17 487 790**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 677 755	5 600 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	678 753	280 163
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 356 508</b>	<b>5 881 012</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 536 891	-13 809 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-554 436	-589 127
Personalkostnader	Not 6	-163 482	-155 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 108 848	-1 108 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 363 656</b>	<b>-15 663 165</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>992 851</b>	<b>-9 782 153</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 304	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 192	20 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-561 483	-461 869
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-531 987</b>	<b>-441 444</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>460 864</b>	<b>-10 223 598</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>460 864</b>	<b>-10 223 598</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	93 253 131	94 325 383
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	38 411	75 007
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 291 542</b>	<b>94 400 390</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	149 000	149 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 000</b>	<b>149 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 440 542</b>	<b>94 549 390</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-2 654	0
Övriga fordringar	Not 15	163 024	99 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	250 928	241 216
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>411 298</b>	<b>340 221</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 273 731	1 553 791
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 273 731</b>	<b>1 553 791</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 685 029</b>	<b>1 894 012</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>96 125 571</b>	<b>96 443 401</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 193 509	49 193 509
Fond för yttre underhåll		2 430 209	1 117 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 623 718</b>	<b>50 310 509</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 948 655	-6 865 537
Årets resultat		460 865	-10 223 598
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 487 790</b>	<b>-17 089 134</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 682 240</b>	<b>33 221 375</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	41 678 413	44 955 913
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 678 413</b>	<b>44 955 913</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 155 258	16 450 258
Leverantörsskulder	Not 19	253 872	352 932
Skatteskulder	Not 20	23 064	12 488
Övriga skulder	Not 21	277 753	234 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 054 972	1 216 407
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 764 919</b>	<b>18 266 114</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>96 125 571</b>	<b>96 443 401</b>

# 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 041 103	4 983 997
Hyrer, lokaler	609 960	601 235
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-4 740
Rabatter	0	-6 689
Bränsleavgifter, bostäder	6 468	6 822
Sophämningsavgifter	18 640	18 640
Debiterad fastighetsskatt	1 584	1 584
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 677 755</b>	<b>5 600 849</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	201 026	198 370
Övriga ersättningar	67 100	57 946
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-4
Övriga rörelseintäkter	30 917	23 851
Försäkringsersättningar	379 719	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>678 753</b>	<b>280 163</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-504 019	-9 630 041
Reparationer	-588 152	-1 733 282
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 789	-185 551
Arrendeavgifter	0	-8 257
Försäkringspremier	-73 706	-73 501
Kabel- och digital-TV	-212 068	-732
Återbäring från Riksbyggen	7 200	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 904	0
Serviceavtal	-40 748	-8 485
Sotning	-4 213	-3 157
Obligatoriska besiktningar	-4 538	-51 955
Bevakningskostnader	0	-2 599
Övriga utgifter, köpta tjänster	-28 949	-86 791
Snö- och halkbekämpning	-66 203	-100 238
Drift och förbrukning, övrigt	-441	-1 832
Förbrukningsinventarier	-29 549	-19 689
Fordons- och maskinkostnader	-3 962	0
Vatten	-234 069	-230 731
Fastighetsel	-518 460	-359 740
Uppvärmning	-500 587	-547 951
Sophantering och återvinning	-335 493	-325 662
Förvaltningsarvode drift	-175 242	-445 232
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 536 890</b>	<b>-13 809 427</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fritidsmedel	-18 766	-828
Förvaltningsarvode administration	-397 095	-214 659
IT-kostnader	-3 168	-204 922
Styrelsearvode	-12 935	-16 166
Arvode, yrkesrevisorer	-25 899	-44 344
Övriga förvaltningskostnader	-28 908	-25 780
Kreditupplysningar	-54	-659
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 258	-45 931
Telefon och porto	-15 956	-14 316
Medlems- och föreningsavgifter	-3 960	-5 940
Köpta tjänster	-3 844	-4 379
Konsultarvoden	0	-5 250
Bankkostnader	-4 897	-4 952
Advokat och rättegångskostnader	-17 448	0
Övriga externa kostnader	-1 247	-1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-554 436</b>	<b>-589 127</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-123 640	-77 767
Sammanträdesarvoden	0	-40 058
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 800	-2 900
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-36 542	-35 039
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-163 482</b>	<b>-155 764</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 020 248	-1 020 248
Avskrivningar tillkommande utgifter	-52 004	-52 004
Avskrivning Installationer	-36 596	-36 596
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 108 848</b>	<b>-1 108 848</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	14 304	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 304</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 920	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	20 142
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	103	283
Övriga ränteintäkter	169	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 192</b>	<b>20 425</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-560 733	-461 869
Övriga finansiella kostnader	-750	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-561 483</b>	<b>-461 869</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	111 457 000	111 457 000
Nedskrivning byggnad	-8 330 000	-8 330 000
Mark	4 250 000	4 250 000
Standardförbättring	520 039	520 039
	<b>107 897 040</b>	<b>107 897 040</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>107 897 040</b>	<b>107 897 040</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-14 814 296	-13 716 198
Nedskrivning byggnad	1 472 617	1 394 821
Standardförbättring	-230 032	-178 028
	<b>-13 571 657</b>	<b>-12 499 405</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 098 099	-1 098 099
Årets avskrivning Nedskrivning byggnad	77 851	77 851
Årets avskrivning standardförbättring	-52 004	-52 004
	<b>-1 072 252</b>	<b>-1 072 252</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-14 643 909</b>	<b>-13 571 657</b>
---	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>93 253 131</b>	<b>94 325 383</b>
Byggnader	95 544 605	96 642 704
Nedskrivning byggnad	-6 779 478	-6 857 329
Mark	4 250 000	4 250 000
Tillkommande utgifter	238 004	290 008

## Taxeringsvärden

Bostäder	191 000 000	172 000 000
Lokaler	4 537 000	4 111 000

## **Totalt taxeringsvärde**

<b>195 537 000</b>	<b>176 111 000</b>	
<i>varav byggnader</i>	<i>101 289 000</i>	<i>85 666 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>94 248 000</i>	<i>90 445 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	------------

### Vid årets början

Maskiner	26 563	26 563
Inventarier och verktyg	99 076	99 076
Installationer	446 651	446 651
	<b>572 290</b>	<b>572 290</b>

### Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Summa anskaffningsvärde vid årets slut

<b>572 290</b>	<b>572 290</b>
----------------	----------------

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Maskiner	-26 563	-26 563
Inventarier och verktyg	-99 076	-99 076
Installationer	-371 644	-335 049
	<b>-497 283</b>	<b>-460 688</b>

### Årets avskrivningar

Installationer	-36 596	-36 596
	<b>-36 596</b>	<b>-36 596</b>

### Akkumulerade avskrivningar

Maskiner	-26 563	-26 563
Inventarier och verktyg	-99 076	-99 076
Installationer	-408 240	-371 644

### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

<b>-533 879</b>	<b>-497 283</b>
-----------------	-----------------

### Restvärde enligt plan vid årets slut

<b>38 411</b>	<b>75 007</b>
---------------	---------------

### Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	38 411	75 007

<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	149 000	149 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>149 000</b>	<b>149 000</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-2 654	-2 657
Kundfordringar	0	2 657
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-2 654</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	159 470	99 005
Momsfordringar	3 554	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>163 024</b>	<b>99 005</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	82 553	73 706
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 556	101 467
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 898	52 087
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 921	13 956
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>250 928</b>	<b>241 216</b>
<b>Not 17 Kassa och bank</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handkassa	394	6 277
Bankmedel	994 920	658 186
PlusGiro	15 000	15 000
Transaktionskonto	1 263 417	874 328
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 273 731</b>	<b>1 553 791</b>
<b>Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	60 833 671	61 406 171
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 155 258	-16 450 258
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>41 678 413</b>	<b>44 955 913</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2022-05-28	7 937 758,00	-7 937 758,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2022-06-01	8 000 000,00	-7 980 000,00	20 000,00	0,00
SBAB	0,55%	2023-05-09	10 762 500,00	0,00	137 500,00	10 625 000,00
NORDEA	2,756%	2023-05-29	0,00	7 937 758,00	0,00	7 937 758,00
SWEDBANK	1,31%	2024-01-25	7 450 000,00	0,00	0,00	7 450 000,00
SEB	0,45%	2024-03-28	8 302 000,00	0,00	375 000,00	7 927 000,00
SWEDBANK	0,49%	2024-05-24	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
SWEDBANK	2,69%	2025-05-23	0,00	7 980 000,00	40 000,00	7 940 000,00
NORDEA	0,83%	2026-09-16	7 953 913,00	0,00	0,00	7 953 913,00
<b>Summa</b>			<b>61 406 171,00</b>	<b>0,00</b>	<b>572 500,00</b>	<b>60 833 671,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB och Nordeas lån om 10 625 000 kr och 7 937 758 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 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	245 264	352 932
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 608	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>253 872</b>	<b>352 932</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	23 064	12 488
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>23 064</b>	<b>12 488</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 491	17 491
Övriga skulder	258 770	308 300
Skuld för moms	1 492	-86 160
Clearing	0	-5 603
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>277 753</b>	<b>234 029</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 250	25 729
Upplupna räntekostnader	34 179	21 048
Upplupna driftskostnader	9 935	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 799	0
Upplupna elkostnader	94 035	75 302
Upplupna vattenavgifter	15 692	19 159
Upplupna värmekostnader	89 042	84 742
Upplupna kostnader för renhållning	200 992	204 532
Upplupna revisionsarvoden	22 500	18 750
Upplupna styrelsearvoden	91 386	81 887
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	66 361
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 304	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	433 857	618 897
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 054 972</b>	<b>1 216 407</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	83 427 000	83 427 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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

Frank Rafstedt

Anton Konradsson

Pierre Weintraub

Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Borevision AB

Magnus Emilsson  
Extern revisor

Jenny Karlsson  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Eskulapius för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas 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 revisors sed 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.

### 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 revisions sed 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 revisions sed 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 professionell 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 RB Brf Eskulapius för räkenskapsåret 2022 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 revisorssed 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 professionell 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 överträdelse 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Jenny Karlsson  
Av föreningen vald revisor









**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860