

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Eskulapius
Org nr: 716408-8465

2024-01-01 – 2024-12-31



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 och andra eventuella ersättningar 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
Kassaflödesanalys	11
Noter	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eskulapius får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 074 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 984 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

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	40
3 rum och kök	34
4 rum och kök	6
5 rum och kök	7

Total tomtarea	4 821 m ²
Total bostadsarea	6 573 m ²
Total lokalarea	548 m ²

Årets taxeringsvärde	195 537 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	195 537 000 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 766 tkr och planerat underhåll för 293 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 en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2024.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 363 tkr (191kr/m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Belysning	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
Installationer	2023	690 000 kr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	198 295
Huskropp utvändigt	9 008
Markytor	86 135



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	2025
Ylva Mohlin	Sekreterare	2025
Pål Schmidt	Vice ordförande	2026
Jesper Lidqvist	Ledamot	2026
Tomas Grahn Englén	Ledamot	2026
Anton Konradsson	Ledamot	2026
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Kartberg	Suppleant	2025
Elias Örjefelt	Suppleant	2026
Frank Rafstedt	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	Extern revisor	2025
Jenny Karlsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anne-Lie Hedström	2025	
Magnus Emilsson BoRevision AB	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ellen Grahn Englén	2025	
Gustav Brodén (sammankallande)	2025	

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 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då årsavgift drift höjdes med 10 % och årsavgift kapital höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgift drift med 10 % och årsavgift kapital med 15 % fr.o.m. 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m²/år. Kapitalavgiften ingår ej.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 265	6 519	5 946	5 857	5 761
Resultat efter finansiella poster*	-90	-178	461	-10 224	-1 752
Resultat exkl avskrivningar	984	905	1 570	-9 115	-643
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-379	-458	206	-10 232	-1 760
Balansomslutning	95 008	95 455	96 126	96 443	100 217
Soliditet %*	35	35	35	34	43
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	82	83	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	911	812	739	731	720
Energikostnad kr/kvm*	179	171	176	160	113
Underhållsfond kr/kvm	517	367	278	157	0
Sparande kr/kvm*	179	229	291	72	201
Ränta kr/kvm	247	147	79	65	69
Skuldsättning kr/kvm*	8 428	8 469	8 543	8 623	7 712
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 428	8 469	8 543	8 623	7 712
Räntekänslighet %*	9,3	10,4	11,6	11,8	10,7

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör ett negativ årets resultat, tas avskrivningar bort så gör föreningen ett positivt resultat och har ett positivt kassaflöde. För att upprätthålla en god ekonomi har föreningen ökat årsavgiften med 10%. Sparandet uppgår till 179 kr/kvm för 2024 vilket anses som ett gott sparande för året.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	2 612 486	-18 123 755	-178 301
Disposition enl. årsstämmobeslut				-178 301	178 301
Reservering underhållsfond			1 363 000	-1 363 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-293 438	293 438	
Årets resultat					-90 058
Vid årets slut	49 062 414	131 095	3 682 048	-19 371 618	-90 058

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 302 056
Årets resultat	-90 058
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 363 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	293 438
Summa	-19 461 676

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 19 461 676
--	---------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 264 606	6 519 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 808	493 438
Summa rörelseintäkter		7 279 414	7 012 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 643 560	-4 271 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-751 695	-641 108
Personalkostnader	Not 6	-179 287	-178 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 073 596	-1 083 606
Summa rörelsekostnader		-5 648 139	-6 174 703
Rörelseresultat		1 631 275	838 192
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 980
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 980	27 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 758 313	-1 047 466
Summa finansiella poster		-1 721 333	-1 016 493
Resultat efter finansiella poster		-90 058	-178 301
Årets resultat		-90 058	-178 301



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	91 118 631	92 180 879
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	15 708	27 057
Summa materiella anläggningstillgångar		91 134 340	92 207 936
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	149 000	149 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		149 000	149 000
Summa anläggningstillgångar		91 283 340	92 356 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-2 641	-2 604
Övriga fordringar	Not 15	487 185	238 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	300 501	293 113
Summa kortfristiga fordringar		785 045	528 862
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	853 957
Summa kortfristiga placeringar		0	853 957
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 939 798	1 714 975
Summa kassa och bank		2 939 798	1 714 975
Summa omsättningstillgångar		3 724 843	3 097 794
Summa tillgångar		95 008 183	95 454 730



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 193 509	49 193 509
Fond för yttre underhåll		3 682 048	2 612 486
Summa bundet eget kapital		52 875 557	51 805 995
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 371 618	-18 123 755
Årets resultat		-90 058	-178 301
Summa fritt eget kapital		-19 461 676	-18 302 056
Summa eget kapital		33 413 881	33 503 939
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 729 393	34 307 671
Summa långfristiga skulder		22 729 393	34 307 671
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	37 286 758	26 002 000
Leverantörsskulder	Not 20	388 831	275 300
Skatteskulder	Not 21	20 597	34 363
Övriga skulder	Not 22	20 686	21 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 148 037	1 309 557
Summa kortfristiga skulder		38 864 909	27 643 121
Summa eget kapital och skulder		95 008 183	95 454 730



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 631 275	838 192
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 073 596	1 083 606
	2 704 872	1 921 798
Erhållen ränta	36 980	23 497
Erlagd ränta	-1 631 669	-1 014 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 110 183	930 613
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-256 183	-110 088
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-189 613	-1 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	664 386	819 201
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-293 520	-524 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-293 520	-524 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	370 866	295 201
Likvida medel vid årets början	2 568 932	2 273 731
Likvida medel vid årets slut	2 939 798	2 568 932



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 260 988	5 553 796
Hyror, lokaler	686 628	668 407
Bränsleavgifter, bostäder	6 468	6 468
Sophämningsavgifter	18 640	18 640
Kabel-tv-avgifter	201 192	201 192
Debiterad fastighetsskatt	11 016	3 942
Övriga ersättningar	79 691	67 023
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-11
Summa nettoomsättning	7 264 606	6 519 457

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	14 808	74 090
Försäkringsersättningar	0	419 348
Summa övriga rörelseintäkter	14 808	493 438

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-293 438	-727 035
Reparationer	-765 754	-868 046
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-210 000	-205 859
Försäkringspremier	-99 062	-82 553
Kabel- och digital-TV	-205 683	-205 439
Återbäring från Riksbyggen	700	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-61 048	-125 147
Serviceavtal	-46 827	-113 607
Sotning	-2 363	-1 998
Obligatoriska besiktningar	-49 558	-4 721
Snö- och halkbekämpning	-72 045	-125 783
Drift och förbrukning, övrigt	0	-16 301
Förbrukningsinventarier	-30 461	-43 040
Fordons- och maskinkostnader	-399	0
Vatten	-302 662	-260 550
Fastighetsel	-344 770	-353 146
Uppvärmning	-630 709	-606 412
Sophantering och återvinning	-327 430	-371 732
Förvaltningsarvode drift	-202 052	-165 345
Summa driftskostnader	-3 643 560	-4 271 614



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-636	-22 913
Förvaltningsarvode administration	-442 265	-426 552
IT-kostnader	-16 757	-3 087
Styrelsearvode	0	-16 166
Arvode, yrkesrevisorer	-24 141	-20 665
Övriga försäljningskostnader	-7 185	0
Övriga förvaltningskostnader	-97 910	-51 395
Kreditupplysningar	-5 537	-191
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 785	-24 266
Telefon och porto	-34 948	-34 872
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 960
Köpta tjänster	0	-8 123
Konsultarvoden	-89 322	-14 797
Bankkostnader	-7 155	-5 646
Övriga externa kostnader	-54	-8 476
Summa övriga externa kostnader	-751 695	-641 108

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-133 262	-129 270
Övriga ersättningar	-2 840	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 155	-10 475
Övriga personalkostnader	-400	0
Sociala kostnader	-37 630	-38 631
Summa personalkostnader	-179 287	-178 376

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 020 248	-1 020 248
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 000	-52 004
Avskrivning Installationer	-11 348	-11 354
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 073 596	-1 083 606



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 980
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 980

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 618	24 999
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	132	28
Övriga ränteintäkter	3 230	2 966
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 980	27 993

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 758 313	-1 047 466
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 758 313	-1 047 466



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
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
	107 897 039	107 897 039
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 897 039	107 897 039
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 010 493	-15 912 395
Nedskrivning byggnad	1 628 372	1 550 468
Standardförbättring	-334 039	-282 036
	-15 716 160	-14 643 963
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 098 099	-1 098 099
Årets avskrivning nedskrivning byggnad	77 850	77 851
Årets avskrivning standardförbättring	-42 000	-52 004
	-1 062 249	-1 072 252
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 778 409	-15 716 215
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 118 631	92 180 821
Varav		
Byggnader	93 348 408	94 446 506
Nedskrivning byggnad	-6 623 777	-6 701 685
Mark	4 250 000	4 250 000
Tillkommande utgifter	144 000	186 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	191 000 000	191 000 000
Lokaler	4 537 000	4 537 000
Totalt taxeringsvärde	195 537 000	195 537 000
<i>varav byggnader</i>	<i>101 289 000</i>	<i>101 289 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>94 248 000</i>	<i>94 248 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner	0	26 563
Inventarier och verktyg	0	99 076
Installationer	446 651	446 651
	446 651	572 290
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-125 639
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-125 639
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	446 651	446 651
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	0	-26 563
Inventarier och verktyg	0	-99 076
Installationer	-419 594	-408 240
	-419 594	-533 879
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 348	-11 354
	-11 348	-11 354
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	0	-26 563
Inventarier och verktyg	0	-99 076
Installationer	-430 942	-419 594
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-430 942	-545 233
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 708	27 057
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	15 708	27 057

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	149 000	149 000
Summa andra långfristiga fordringar	149 000	149 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 641	-2 604
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 641	-2 604

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	169 698	165 990
Andra kortfristiga fordringar	317 487	72 363
Summa övriga fordringar	487 185	238 353

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 476	7 476
Förutbetalda försäkringspremier	110 949	99 062
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 597	110 130
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 754	50 946
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 132	4 472
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 592	21 028
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300 501	293 113

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar (fasträntekonto SBAB)	0	853 957
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	853 957

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 332	6 231
Bankmedel	1 116 696	180 957
Transaktionskonto	1 819 770	1 527 787
Summa kassa och bank	2 939 798	1 714 975



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	60 016 151	60 309 671
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 286 758	-26 002 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 729 393	34 307 671

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,36%	2024-03-28	7 552 000,00	-7 458 250,00	93 750,00	0,00
SWEDBANK	3,36%	2024-05-24	11 000 000,00	-11 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,95%	2025-04-25	18 493 758,00	0,00	138 000,00	18 355 758,00
SWEDBANK	2,69%	2025-05-23	7 860 000,00	0,00	80 000,00	7 780 000,00
SWEDBANK	2,99%	2025-05-28	0,00	11 000 000,00	0,00	11 000 000,00
SWEDBANK	3,67%	2026-03-25	0,00	7 552 000,00	75 520,00	7 476 480,00
NORDEA	0,83%	2026-09-16	7 953 913,00	0,00	0,00	7 953 913,00
SWEDBANK	3,36%	2027-01-25	7 450 000,00	0,00	0,00	7 450 000,00
Summa			60 309 671,00	93 750,00	387 270,00	60 016 151,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 37 135 758 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 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	170 869	119 473
Ej reskontraförda leverantörsskulder	217 961	155 827
Summa leverantörsskulder	388 831	275 300

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	20 597	50 338
Debiterad preliminärskatt	0	-15 975
Summa skatteskulder	20 597	34 363

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 491	17 491
Skuld för moms	3 195	4 409
Summa övriga skulder	20 686	21 901



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 328	30 536
Upplupna räntekostnader	193 607	66 963
Upplupna driftskostnader	0	46 728
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 965	190 824
Upplupna elkostnader	42 233	43 367
Upplupna vattenavgifter	25 453	21 667
Upplupna värmekostnader	70 994	80 214
Upplupna kostnader för renhållning	231 102	237 627
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	117 305	97 156
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 702	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	388 347	472 475
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 148 037	1 309 557

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	83 427 000	83 427 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektronisk signerad

Göteborg

Katarina Glimstedt

Ylva Mohlin

Pål Schmidt

Tomas Grahns Englen

Anton Konradsson

Jesper Lidqvist

Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision AB

Emil Persson
Extern revisor

Jenny Karlsson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskulapius för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 god revisionssed 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 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.

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. Risker 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 Bostadsrättsförening Eskulapius för räkenskapsåret 2024 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 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jenny Karlsson
Av föreningen vald revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskulapius

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Eskulapius i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860