

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Eskulapius får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 109 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -643 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 548 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar ca 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 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	548 m <sup>2</sup>

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.

tm

### 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 1 071 tkr och planerat underhåll för 2 074 tkr.

### 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/m<sup>2</sup>). Underhållsplanen har uppdaterats i slutet av 2019.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående 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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak/fasader	2021	8 000 000 kr
Krypgrunder (investering)	2021	120 000 kr
Renovering av lokal	2021	200 000 kr
Entréportar	2021	100 000 kr
Markarbete Gårdar	2021	100 000 kr
Belysning utomhus	2024	2 000 000 kr
Renovering av trapphusgångar 2st	2025	1 000 000 kr

fm



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	2022
Pål Schmidt	Vice ordförande	2022
Frank Rafstedt	Ledamot	2021
Viktor Nilsson	Ledamot	2022
Pierre Weintraub	Ledamot	2021
Ylva Mohlin	Ledamot	2021
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ulla von Reis	Suppleant	2022
Ellen Grahn Englén	Suppleant	2021
Elin Rydbäck	Suppleant Riksbyggen	2021

## Revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor
Kent Rundlöf	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Peter Moström

### 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 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 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 förändrade årsavgifter.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 593 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

fln

## Arsberättelse 2020

Bästa medlemmar, så har år 2020 rullat förbi, detta år som inte varit som andra år och som präglats så starkt av Covid-19 för oss alla, på ett eller annat sätt.

Arbete och skola hemifrån, permitteringar, isoleringar, saknad av nära och kära, digitalisering, hemestrar och för många av oss i värsta fall sjukdom. Det har nog också varit ett år med förändringar som varit lärande och positiva och fått många av oss att omvärdera saker och ting i livet och göra förändringar.

Som förening fick vi under 2020 t.ex. pröva våra vingar med annat sätt att hålla årsstämma på genom att använda oss av poströstning, vilket fungerade alldeles lysande, deltagandet var högre än aldrig förr.

Året 2020 har precis som tidigare år innehållit flera projekt, både planerade och oplanerade.

Till de planerade projekten hör sommarens öppnande av vår helt nya och fräscha tvättstuga, med ingång från trapphuset Såggatan 20 E samt en helt ny ingång på gården Amiralitetsgatan 27, och dessutom med en helt ny maskinpark av tvättmaskiner och torktumlare. Torkskåpen, var så pass unga och fungerande att de får leva några år till. I samband med detta så passade vi även på att uppdatera möjligheten att boka tvättid digitalt med ett helt nytt bokningssystem. Ett rejält lyft för föreningen och oss medlemmar, enligt mig.

De flesta av våra kalla kryppgrunder har åtgärdats under de senaste åren och med positivt utfall, och under 2021 kommer kvarvarande kryppgrunderna bli åtgärdade. Detta innebär mindre kalla golv för de medlemmar som bor i markplan och en positiv effekt för föreningens energiförbrukning.

Under året har det också genomförts en OVK-besiktning, vilket är en obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet. Syftet med krav på en OVK-besiktning är att säkerställa att föreningen har ett tillfredsställande inomhusklimat i byggnaderna och vid eventuella brister och fel måste dessa åtgärdas inom sex (6) månader för en godkänd besiktning.

Ytterligare ett trevligt projekt som slutförts under 2020 års sista månad, är det som beslutades under årsstämman 2019 om att bygga om och renovera ytorna i de gamla tvättstugorna på Såggatan 20 E/Amiralitetsgatan 29, till lägenheter. Det har resulterat i två nya otroligt fräscha 2:or, på 45 kvm respektive 46 kvm. Båda lägenheterna, såldes snabbt, den ena på förhand och den andra efter visning. Projektet löpte på utan några större hinder och jag måste tacka extra mycket er medlemmar som utstått med det oljud som förekom under, framförallt, rivningsarbetet.

Styrelsen kommer nu starta 2021 med att lägga tid och kraft på renoveringen och återställandet av vår samlingslokal, som för mer än ett år sedan hade en stor vattenläcka och fick rivas ur totalt. Vår förhoppning är att kunna öppna och inviga lokalen under sommar/höst 2021.

Till det mer tristare är fasadrenoveringen vid Amiralitetsgatan 29 som drog ut på tiden, men till det trevligare är att det nu är klart och blivit bra med nya fönster och fixad fasad. Ett otroligt stort tack till de medlemmarna boende på Amiralitetsgatan 29 C för deras tålamod och uthållighet.

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 har en förening som behåller sitt värde över tid och ger förutsättningar till att trivas här.

Jag själv, tillsammans med min man, är nog ett ganska bra bevis på att föreningen lyckats med detta. Vi har bott här sedan augusti 1991 och ja, vi tänker alltså fira vårt 30-årsjubileum här i Eskulapius i sommar och naturligtvis på någon av våra gårdar, var annars.

För våra gårdar och vårt kvarter är en oas i Majorna och vi hoppas att vi alla även i fortsättningen vårdar och tar hand dessa tillsammans och kanske få dem till att bli ännu trivsammare så att vi alla och våra besökare kan njuta av dessa året runt.

Under 2020 har 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 2020 och hoppas att vi även i fortsättningen kunna förvalta detta.

Katarina Glimstedt, ordförande Brf Eskulapius

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 531	5 309	5 403	5 245	5 340
Resultat efter finansiella poster	-1 752	-1 052	495	-1 020	-1 383
Årets resultat	-1 752	-1 052	495	-1 020	-1 383
Resultat exklusive avskrivningar	-643	64	1 586	47	-324
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 759	-1 053	566	-973	-1 379
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	159	159	145	145	150
Balansomslutning	100 217	101 630	102 656	102 521	104 355
Soliditet %	43	43	44	43	44
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	746	610	408	614	184
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	451	429	320	339	379
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	70	76	85	89	117
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	41	57	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 811	7 890	7 963	8 022	8 094

**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.

DM

6

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 774 414	131 095	248 610	-3 193 793	-1 051 670
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 051 670	1 051 670
Reservering underhållsfond			1 117 000	-1 117 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 365 610	1 365 610	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 288 000	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-1 751 684
<b>Vid årets slut</b>	<b>49 062 414</b>	<b>131 095</b>	<b>0</b>	<b>-3 996 853</b>	<b>-1 751 684</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 245 463
Årets resultat	-1 751 684
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 117 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 365 610
<b>Summa</b>	<b>-5 748 537</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 5 748 537**

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

*DM*

*b*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 531 303	5 308 741
Övriga rörelseintäkter	Not 3	255 216	255 199
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 786 519</b>	<b>5 563 940</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 247 862	-4 287 893
Övriga externa kostnader	Not 5	-548 116	-604 905
Personalkostnader	Not 6	-145 649	-98 671
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 108 848	-1 115 335
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 050 474</b>	<b>-6 106 804</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 263 955</b>	<b>-542 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	14 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 266	8 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-493 994	-531 739
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-487 728</b>	<b>-508 805</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 751 684</b>	<b>-1 051 670</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 751 684</b>	<b>-1 051 670</b>

OM

to

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	95 397 635	96 469 887
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	111 602	148 198
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 509 237</b>	<b>96 618 085</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>95 658 237</b>	<b>96 767 085</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 054	-6 466
Övriga fordringar	Not 15	92 790	81 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	222 765	220 938
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>319 609</b>	<b>295 900</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 239 058	4 567 405
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 239 058</b>	<b>4 567 405</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 558 667</b>	<b>4 863 305</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>100 216 904</b>	<b>101 630 389</b>

5/21

6

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	49 193 509	47 905 509	
Fond för yttre underhåll	0	248 610	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>49 193 509</b>	<b>48 154 119</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 996 853	-3 193 793	
Årets resultat	-1 751 684	-1 051 670	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 748 537</b>	<b>-4 245 463</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>43 444 973</b>	<b>43 908 657</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 662 728	44 018 671
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 662 728</b>	<b>44 018 671</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 255 943	11 446 875
Leverantörsskulder		480 160	484 557
Skatteskulder	Not 19	9 518	4 370
Övriga skulder	Not 20	367 193	447 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	996 389	1 319 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 109 203</b>	<b>13 703 062</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>100 216 904</b>	<b>101 630 389</b>

Om

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 851 725	3 742 230
Årsavgifter, övriga	1 053 028	1 077 050
Hyror, lokaler	612 350	496 221
Avgiftsfri månad kabel-TV (januari 2019)	0	-25 400
Rabatter	-6 096	0
Sophämtningsavgifter	18 640	18 640
Debiterad fastighetsskatt	1 656	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 531 303</b>	<b>5 308 741</b>

om



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	201 692	193 208
Övriga ersättningar	26 091	46 543
Fakturerade kostnader	2 160	2 400
Övriga rörelseintäkter	25 273	13 048
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>255 216</b>	<b>255 199</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 074 235	-1 268 972
Reparationer	-1 070 759	-1 041 740
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-182 581	-177 433
Försäkringspremier	-62 419	-60 895
Återbäring från Riksbyggen	0	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 086	-50 493
Serviceavtal	-4 313	0
Obligatoriska besiktningar	-220 771	-72 996
Bevakningskostnader	-1 938	-6 351
Övriga utgifter, köpta tjänster	-124 300	-50 672
Snö- och halkbekämpning	-37 678	-39 080
Förbrukningsinventarier	-17 830	-44 001
Vatten	-205 002	-185 742
Fastighetsel	-223 955	-259 652
Uppvärmning	-377 767	-415 836
Sophantering och återvinning	-303 350	-303 509
Förvaltningsarvode drift	-333 878	-318 923
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 247 862</b>	<b>-4 287 893</b>

*fm*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-2 788	-2 702
Förvaltningsarvode administration	-218 341	-210 049
IT-kostnader	-210 448	-198 193
Styrelsearvode	-16 035	-15 678
Arvode, yrkesrevisor	-20 363	-19 849
Övriga förvaltningskostnader	-22 902	-73 239
Kreditupplysningar	-2 700	-4 343
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 444	-35 754
Telefon och porto	-20 347	-12 163
Medlems- och föreningsavgifter	-4 158	-5 940
Köpta tjänster	0	-4 437
Konsultarvoden	-2 300	0
Bankkostnader	-3 580	-3 810
Advokat och rättegångskostnader	0	-18 750
Övriga externa kostnader	-5 710	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-548 116</b>	<b>-604 905</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-105 021	-72 003
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 580	-3 660
Sociala kostnader	-33 048	-23 008
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-145 649</b>	<b>-98 671</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 020 248	-1 026 736
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>-1 115 335</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	14 304
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>14 304</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 869	8 341
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	397	289
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 266</b>	<b>8 630</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-493 994	-531 739
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-493 994</b>	<b>-531 739</b>

*Om*

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>113 871 149</b>	<b>113 691 149</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	180 000
	<b>0</b>	<b>180 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>113 871 149</b>	<b>113 871 149</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 945 239	-7 918 503
Standardförbättring	-126 024	-74 020
	<b>-9 071 263</b>	<b>-7 992 523</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 020 248	-1 026 736
Årets avskrivning standardförbättring	-52 004	-52 004
	<b>-1 072 252</b>	<b>-1 078 740</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 143 515</b>	<b>-9 071 263</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	-8 330 000	-8 330 000
	<b>-8 330 000</b>	<b>-8 330 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>95 397 635</b>	<b>96 469 887</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	90 805 623	91 825 871
Mark	4 250 000	4 250 000
Tillkommande utgifter	342 011	349 016
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	172 000 000	172 000 000
Lokaler	4 111 000	4 111 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>176 111 000</b>	<b>176 111 000</b>
<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>

on

6

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	26 563	26 563
Inventarier och verktyg	99 076	99 076
Installationer	446 651	446 651
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>572 290</b>	<b>572 290</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-26 563	-26 563
Inventarier och verktyg	-99 076	-99 076
Installationer	-298 453	-261 858
	<b>-424 092</b>	<b>-387 497</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-36 596	-36 595
	<b>-36 596</b>	<b>-36 595</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-26 563	-26 563
Inventarier och verktyg	-99 076	-99 076
Installationer	-335 049	-298 453
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-460 688</b>	<b>-424 092</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>111 602</b>	<b>148 198</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar – Intresseföreningen Göteborg	149 000	149 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>149 000</b>	<b>149 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 054	-6 466
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 054</b>	<b>-6 466</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	92 790	81 428
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>92 790</b>	<b>81 428</b>

Om

6

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 501	62 419
Förutbetalda driftkostnader	0	1 938
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 479	54 091
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	50 785	49 933
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	52 557
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>222 765</b>	<b>220 938</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa 1	1 742	304
Handkassa 2	15 000	0
Bankmedel	1 536 268	2 523 919
Transaktionskonto	2 686 048	2 043 182
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 239 058</b>	<b>4 567 405</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	54 918 671	55 465 546
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 255 943	-11 446 875
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 662 728</b>	<b>44 018 671</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,04%	2020-07-15	11 071 875,00	-10 968 750,00	103 125,00	0,00
SEB	0,77%	2021-03-28	9 052 000,00	0,00	375 000,00	8 677 000,00
SEB	0,61%	2021-05-28	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
NORDEA	1,04%	2021-09-15	7 953 913,00	0,00	0,00	7 953 913,00
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	0,00	10 968 750,00	68 750,00	10 900 000,00
SWEDBANK	1,31%	2024-01-25	7 450 000,00	0,00	0,00	7 450 000,00
<b>Summa</b>			<b>55 465 546,00</b>	<b>0,00</b>	<b>546 875,00</b>	<b>54 918 671,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 20 255 943 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.

on

**Not 19 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	9 518	4 370
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 518</b>	<b>4 370</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 491	17 491
Övriga skulder	342 371	424 285
Skuld för moms	7 330	5 767
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>367 193</b>	<b>447 543</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 760	25 584
Upplupna räntekostnader	18 772	34 017
Upplupna driftskostnader	0	4 074
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	277 798
Upplupna elkostnader	29 443	29 665
Upplupna vattenavgifter	17 520	16 228
Upplupna värmekostnader	54 268	54 739
Upplupna kostnader för renhållning	196 460	195 907
Upplupna revisionsarvoden	5 620	3 660
Upplupna styrelsearvoden	79 546	77 767
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 923
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	568 000	594 355
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>996 389</b>	<b>1 319 717</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	83 427 000	83 427 000

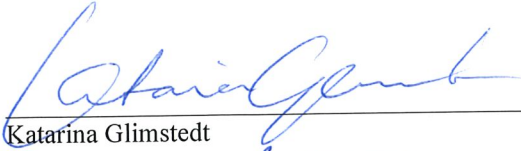
**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

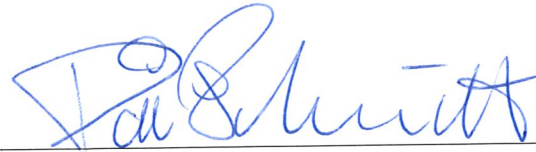
Om

Styrelsens underskrifter

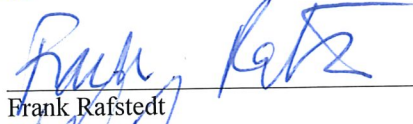
Göteborg 2021-03-29  
Ort och datum



Katarina Glimstedt



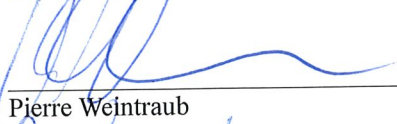
Pål Schmidt



Frank Rafstedt



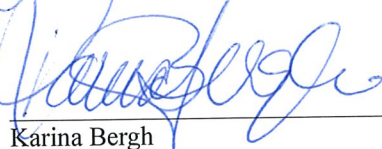
Ylva Mohlin



Pierre Weintraub



Viktor Nilsson



Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor



Kent Rundlöf  
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 år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

om

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskulapius för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

*fm*

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kungsbacka den 8 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor



Kent Rundlöf  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Arsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# RB BRF Eskulapius

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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