

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Eskulapius  
Org nr: 716408-8465

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Dagordning vid årsstämma

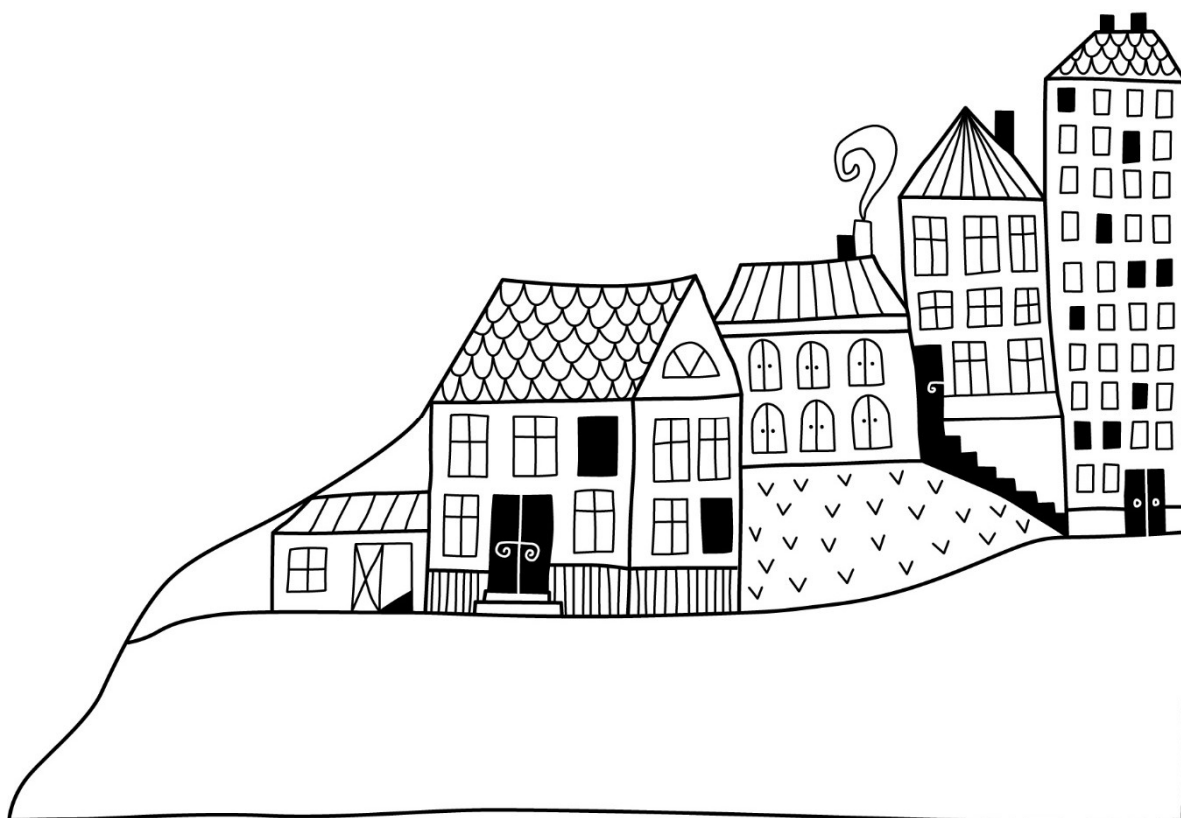
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) 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.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Eskulapius får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 070 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 783 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 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 <sup>2</sup>
Total bostadsare	6 573 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	548 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	183 967 000 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 594 tkr och planerat underhåll för 720 tkr. Underhållskostnaderna 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 2025.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 523 tkr (354kr/m<sup>2</sup>).

### 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
Installationer hiss	2024	198 000 kr
Markarbete förskola	2024	86 000 kr

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	117 626
Gemensamma utrymmen - tvättstuga	103 296
Installationer - Kone	332 426
Huskropp utvändigt - fasadtvätt	79 983
Markytor	86 356

### Kommande underhåll enligt underhållsplanen

Beskrivning	År
Stambyte *	2030

\* Åtgärden kommer inte innebära ett komplett stambyte. Det som planeras är en underhållsspolning av stammarna.



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	2027
Ylva Mohlin	Sekreterare	2027
Pål Schmidt	Vice ordförande	2026
Tomas Grahn Englén	Ledamot	2026
Jesper Lidqvist	Ledamot	2026
Anton Konradsson	Ledamot	2026
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Kartberg	Suppleant	2026
Elias Örjefelt	Suppleant	2026
Frank Rafstedt	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emil Persson BoRevision AB	Extern revisor	2026
Jenny Karlsson	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anne-Lie Hedström	2026
Magnus Emilsson BoRevision Revisionsbyrå	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karl Duberg	2026
Gustav Brodén (sammankallande)	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en lägenhet gjort en tillbyggnad på 22 kvm. För detta ska föreningen erhålla 110 000 kr, detta kommer att regleras under 2026.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-02-01 då årsavgift drift höjdes med 10 % och årsavgift kapital höjdes med 15 %. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgift drift med 5 % från och med 2026-01-01. Årsavgiften för kapital lämnas oförändrad.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 931 kr/m<sup>2</sup>/år.

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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 411	7 265	6 519	5 946	5 857
Resultat efter finansiella poster*	-287	-90	-178	461	-10 224
Resultat exkl avskrivningar	783	984	905	1 570	-9 115
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 740	-379	-458	206	-10 232
Balansomslutning	94 903	95 008	95 455	96 126	96 443
Soliditet %*	35	35	35	35	34
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	82	83	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	931	911	812	739	731
Energikostnad kr/kvm*	194	179	171	176	160
Underhållsfond kr/kvm	770	517	367	278	157
Sparande kr/kvm*	211	179	229	291	72
Ränta kr/kvm	232	247	147	79	65
Skuldsättning kr/kvm*	8 384	8 428	8 469	8 543	8 623
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 384	8 428	8 469	8 543	8 623
Räntekänslighet %*	9,0	9,3	10,4	11,6	11,8

\* obligatoriska nyckeltal

### 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 5 %. Sparandet uppgår till 244 kr/kvm för 2025 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.

#### 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 lik

## 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	3 682 048	-19 371 618	-90 058
Disposition enl. årsstämmobeslut					-90 058	90 058
Reservering underhållsfond				2 523 000	-2 523 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-719 687	719 687	
Årets resultat						-286 693
<b>Vid årets slut</b>	<b>49 062 414</b>	<b>131 095</b>	<b>0</b>	<b>5 485 361</b>	<b>-21 264 989</b>	<b>-286 693</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 461 676
Årets resultat	-286 693
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 523 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	719 687
<b>Summa</b>	<b>-21 551 681</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 21 551 681**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 411 044	7 264 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 808
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 411 044</b>	<b>7 279 414</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 047 534	-3 643 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-757 613	-751 695
Personalkostnader	Not 6	-179 297	-179 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 070 102	-1 073 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 054 545</b>	<b>-5 648 139</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 356 499</b>	<b>1 631 275</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 099	36 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 653 290	-1 758 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 643 191</b>	<b>-1 721 333</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-286 693</b>	<b>-90 058</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-286 693</b>	<b>-90 058</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	90 056 383	91 118 631
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	7 855	15 708
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 064 238</b>	<b>91 134 340</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	149 000	149 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 000</b>	<b>149 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 213 238</b>	<b>91 283 340</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-2 641	-2 641
Övriga fordringar	Not 14	274 295	487 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	308 461	300 501
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>580 115</b>	<b>785 045</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 110 082	2 939 798
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 110 082</b>	<b>2 939 798</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 690 198</b>	<b>3 724 843</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>94 903 436</b>	<b>95 008 183</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	49 193 509	49 193 509	
Fond för yttre underhåll	5 485 360	3 682 048	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>54 678 869</strong>	<strong>52 875 557</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-21 264 989	-19 371 618	
Årets resultat	-286 693	-90 058	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-21 551 681</strong>	<strong>-19 461 676</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>33 127 188</strong>	<strong>33 413 881</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 564 258	22 729 393
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>36 564 258</strong>	<strong>22 729 393</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 137 353	37 286 758
Leverantörsskulder	Not 18	415 102	388 831
Skatteskulder	Not 19	26 224	20 597
Övriga skulder	Not 20	43 390	20 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 589 921	1 148 037
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>25 211 990</strong>	<strong>38 864 909</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>94 903 436</strong>	<strong>95 008 183</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 356 499	1 631 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 070 102	1 073 596
	<b>2 426 600</b>	<b>2 704 872</b>
Erhållen ränta	1 735	36 980
Erlagd ränta	-1 630 013	-1 631 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>798 322</b>	<b>1 110 183</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	213 294	-256 183
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	473 208	-189 613
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 484 824</b>	<b>664 386</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-314 540	-387 270
Upptagna lån	0	93 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-314 540</b>	<b>-293 520</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 170 284	370 866
Likvida medel vid årets början	2 939 798	2 568 932
Likvida medel vid årets slut	4 110 082	2 939 798



# 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.

### 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

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	6 401 475	6 260 988
Hyror, lokaler	697 260	686 628
Bränsleavgifter, bostäder	6 468	6 468
Sophämningsavgifter	18 640	18 640
Kabel-tv-avgifter	201 192	201 192
Debiterad fastighetsskatt	11 016	11 016
Övriga ersättningar	74 993	79 691
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-17
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 411 044</b>	<b>7 264 606</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga rörelseintäkter	0	14 808
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>14 808</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Underhåll	-719 687	-293 438
Reparationer	-593 793	-765 754
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-233 794	-210 000
Försäkringspremier	-110 949	-99 062
Kabel- och digital-TV	-205 118	-205 683
Återbäring från Riksbyggen	2 000	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 408	-61 048
Serviceavtal	-52 626	-46 827
Sotning	-9 645	-2 363
Obligatoriska besiktningar	-54 974	-49 558
Bevakningskostnader	-6 325	0
Snö- och halkbekämpning	-71 382	-72 045
Förbrukningsinventarier	-58 226	-30 461
Fordons- och maskinkostnader	0	-399
Vatten	-359 985	-302 662
Fastighetsel	-441 582	-344 770
Uppvärmning	-578 579	-630 709
Sophantering och återvinning	-347 775	-327 430
Förvaltningsarvode drift	-197 687	-202 052
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 047 534</b>	<b>-3 643 560</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fritidsmedel	-8 848	-636
Förvaltningsarvode administration	-475 000	-442 265
IT-kostnader	-20 220	-16 757
Arvode, yrkesrevisorer	-24 495	-24 141
Övriga försäljningskostnader	-1 042	-7 185
Övriga förvaltningskostnader	-117 138	-97 910
Kreditupplysningar	-5 776	-5 537
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 897	-25 785
Representation	-400	0
Telefon och porto	-48 098	-34 948
Medlems- och föreningsavgifter	-3 960	0
Konsultarvoden	0	-89 322
Bankkostnader	-7 242	-7 155
Övriga externa kostnader	-497	-54
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-757 613</b>	<b>-751 695</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-133 985	-133 262
Övriga ersättningar	0	-2 840
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 730	-5 155
Övriga personalkostnader	0	-400
Sociala kostnader	-37 582	-37 630
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-179 297</b>	<b>-179 287</b>

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

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 020 248	-1 020 248
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 000	-42 000
Avskrivning Installationer	-7 854	-11 348
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 070 102</b>	<b>-1 073 596</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	8 410	33 618
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	98	132
Övriga ränteintäkter	1 591	3 230
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 099</b>	<b>36 980</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 653 290	-1 758 313
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 653 290</b>	<b>-1 758 313</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<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>107 897 039</b>	<b>107 897 039</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>107 897 039</b>	<b>107 897 039</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-18 108 592	-17 010 493
Nedskrivning byggnad	1 706 223	1 628 372
Standardförbättring	-376 039	-334 039
	<b>-16 778 408</b>	<b>-15 716 160</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 098 099	-1 098 099
Årets avskrivning nedskrivning byggnad	77 850	77 851
Årets avskrivning standardförbättring	-42 000	-42 000
	<b>-1 062 249</b>	<b>-1 062 248</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

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>90 056 383</b>	<b>91 118 631</b>

**Varav**

Byggnader	92 250 310	93 348 408
Nedskrivning byggnad	-6 545 927	-6 623 777
Mark	4 250 000	4 250 000
Tillkommande utgifter	102 000	144 000

## Taxeringsvärden

Bostäder	178 000 000	191 000 000
Lokaler	5 967 000	4 537 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>183 967 000</b>	<b>195 537 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>114 653 000</i>	<i>101 289 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>69 314 000</i>	<i>94 248 000</i>

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	446 651	446 651
	<b>446 651</b>	<b>446 651</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>446 651</b>	<b>446 651</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Installationer	-430 942	-419 594
	<b>-430 942</b>	<b>-419 594</b>

#### Årets avskrivningar

Installationer	-7 854	-11 348
	<b>-7 854</b>	<b>-11 348</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-438 796	-430 942
	<b>-438 796</b>	<b>-430 942</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>7 855</b>	<b>15 708</b>
--	--------------	---------------

### Varav

Installationer	7 855	15 708
----------------	-------	--------

## Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	149 000	149 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>149 000</b>	<b>149 000</b>

## Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 641	-2 641
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-2 641</b>	<b>-2 641</b>



**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	193 572	169 698
Andra kortfristiga fordringar	80 723	317 487
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>274 295</b>	<b>487 185</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 840	7 476
Förutbetalda försäkringspremier	118 242	110 949
Förutbetalt förvaltningsarvode	122 622	114 597
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 758	51 754
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 132
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 592
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>308 461</b>	<b>300 501</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	3 029	3 332
Bankmedel	2 146 122	1 116 696
Transaktionskonto	1 960 931	1 819 770
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 110 082</b>	<b>2 939 798</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	59 701 611	60 016 151
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 768 313	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-369 040	-37 286 758
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 564 258</b>	<b>22 729 393</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,64%	2025-04-25	18 355 758,00	-18 321 258,00	34 500,00	0,00
SWEDBANK	3,67%	2025-05-28	11 000 000,00	-11 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,67%	2026-03-25	7 476 480,00	0,00	151 040,00	7 325 440,00
SWEDBANK	2,49%	2028-10-25	0,00	18 321 258,00	69 000,00	18 252 258,00
SWEDBANK	2,64%	2026-05-25	7 780 000,00	0,00	60 000,00	7 720 000,00
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
SWEDBANK	2,64%	2027-05-25	0,00	11 000 000,00	0,00	11 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>60 016 151,00</b>	<b>0,00</b>	<b>314 540,00</b>	<b>59 701 611,00</b>

\*Senast kända räntesatser



Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra **tre** lån på 22 537 453 kr som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 369 040 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Samtliga lån villkorsändras inom fem år och inga lån förfaller således till betalning senare än fem år. Föreningen har dock för avsikt att omsätta lånen.

#### Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	415 102	388 831
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>415 102</b>	<b>388 831</b>

#### Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	26 224	20 597
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>26 224</b>	<b>20 597</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	17 491	17 491
Skuld för moms	25 899	3 195
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>43 390</b>	<b>20 686</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	116 650	0
Upplupna sociala avgifter	36 651	37 328
Upplupna räntekostnader	216 884	193 607
Upplupna driftskostnader	15 666	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 941	6 965
Upplupna elkostnader	39 514	42 233
Upplupna vattenavgifter	30 761	25 453
Upplupna värmekostnader	70 794	70 994
Upplupna kostnader för renhållning	244 158	231 102
Upplupna revisionsarvoden	24 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	0	117 305
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 657	9 702
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	712 244	388 347
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 589 921</b>	<b>1 148 037</b>

#### Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	83 427 000	83 427 000

#### Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

---

Katarina Glimstedt

---

Ylva Mohlin,

---

Pål Schmidt

---

Anton Konradsson

---

Tomas Grahn Englén,

---

Jesper Lidqvist

---

Karina Bergh

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

Borevision AB

---

Emil Persson

---

Anne-Lie Hedström  
Förtroendevald revisor, ersätter Jenny Karlsson



# 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 2025.

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 2025 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskulapius för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Anne-Lie Hedström  
Av föreningen vald revisor

# 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