



Org Nr: 702001-7997

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Org.nr: 702001-7997

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen bildades 1952-10-14 och registrerades 1952-12-13. Föreningen äger fastigheten nr 2, med tomträtt, i kvarteret Ritstiftet. Tomträttsavtalet ska förhandlas om 2023.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	148	9 456
Hysesrätter	0	0
Lokaler	36	5 657
Parkeringar och garageplatser	104	0

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Takomläggning på låghustaken färdigställdes
OVK lokaler fortsatte under året och beräknas avslutas 2020
Sopkärl för plast, metall, tidningar, glas och batterier installerades.
Stampsugning har skett under året i samtliga lägenheter
Låsen i huset har bytts ut och förstärkts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hissar	Renovering av hissarna.
2020	Byggnad	Målning av trapphus.
2020	Byggnad	Renovering av fönster lokalhyresgäster.

22



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1994	Stammar	Stambyte
1999	Balkonger	Nya balkonger
2014	Fönster	Fönsterrenovering
2015	VVS	Reparation av dagvattenledning 158-164
2015	Byggnad	Nya porttavlor och namnskyltar
2015	Nycklar och lås	Utbyte av Aptusbrickor
2015	Värme	Installation värmepumpar
2015	Ventilation	OVK bostäder
2015	Byggnad	Justering av brandvarnare i samtliga lägenheter
2016	Fönster	Fönsterbesiktning
2016	Belysning	LED-belysning i trapphus och allmänna utrymmen
2017	Föreningslokaler	Renovering
2019	Tak	Omläggning av låghustak
2019	Mark	Sopkärl för plast, glas, tidningar, metall och batterier
2019	Mark	Matavfallskärl installerades
2019	Fastighet	Samtliga lås byttes ut
2019	Garage och Mark	Installation laddstolpar

Övriga väsentliga händelser

P g a flertalet inbrott så har vi arbetat med förebyggande åtgärder mot detta. Bytt lås, förstärkt dörrar mm. Planerar också installation av kameror. Eldstäderna i de översta lägenheterna har försetts med rökaskanaler så att de är funktionsdugliga.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29. Vid stämman deltog 43 medlemmar varav 41 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2019-09-30. Vid stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar. På stämman invaldes Douglas Hamilton som styrelsemedlem.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-04-29 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Ann-Christine Wallman
Birgitta Blixt
Thomas Baumgartner
Åsa Dargren
Reza Jazayeri
Sofie Nordbäck

Roll

Vice ordförande
Ekonomiansvarig
Ledamot
Ordförande
Ledamot
HSB-ledamot

Jörgen Ivegren
Catarina Enderlein
Per Segetorp

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Under perioden från stämman 2019-04-29 har styrelsen haft följande sammansättning:



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Styrelsemedlem

Ann-Christine Wallman
Birgitta Blixt
Douglas Hamilton
Karin Westermark
Monique Peralta
Thomas Baumgartner
Åsa Dargren
Vakant

Roll

Vice ordförande, sekreterare
Ekonomiansvarig
Ledamot från 2019-09-30
Ledamot
HSB-ledamot ersätter Sofie Nordbäck oktober 2019
Ledamot
Ordförande
Ledamot ersatt med Douglas Hamilton 2019-09-30

Jörgen Ivegren
Reza Jazayeri
Cesarina Damijanjevic

Suppleant
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Blixt, Ann-Christine Wallman, Karin Westermark samt samtliga suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åsa Dargren, Birgitta Blixt, Ann-Christine Wallman och Karin Westermark. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Henrik Jonés
Gunilla Bredwad Weichel
Joakim Häll

Föreningsvald ordinarie
Föreningsvald suppleant
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Åsa Dargren, Ann-Christine Wallman och Thomas Baumgartner.

Valberedning

Valberedningen består av Hans Tern ordförande, Samir Geokhaji och Anne Saaristo Sternegård.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-25.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

21



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 189 (189) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 17 (17) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	707	707	707	707	707
Totala Intäkter kr/kvm	870	846	829	810	771
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	340	268	265	311	206
Belåning, kr/kvm	3 501	3 591	3 731	3 856	3 927
Räntekänslighet	8%	8%	8%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	465	510	475	417	468
Energikostnader kr/kvm	140	146	146	133	146

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 141	12 783	12 532	12 241	11 656
Resultat efter finansiella poster	1 954	1 133	1 050	2 081	1 338
Soliditet	20%	18%	16%	14%	12%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		13 141 303
Rörelsekostnader	-	10 605 713
Finansiella poster	-	581 712
Årets resultat		1 953 878
Planerat underhåll	+	1 451 176
Avskrivningar	+	1 725 735
Årets sparande		5 130 789

Årets sparande per kvm total yta 340

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 508	1 693 101	6 572 439	2 697 529	1 133 124
Reservering till fond 2019			511 000	-511 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 451 176	1 451 176	
Balanserat i ny räkning				1 133 124	-1 133 124
Årets resultat					1 953 878
Belopp vid årets slut	242 508	1 693 101	5 632 263	4 770 829	1 953 878

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 770 829
Årets resultat	1 953 878
	6 724 706

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 830 653
Årets resultat	1 953 878
Reservering till underhållsfond	-511 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 451 176
Summa till stämmans förfogande	6 724 706

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 724 706
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 141 303	12 782 923
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 026 318	-7 706 063
Övriga externa kostnader	Not 3	-201 270	-254 601
Planerat underhåll		-1 451 176	-1 193 096
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-201 215	-176 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 725 735</u>	<u>-1 717 150</u>
Summa rörelsekostnader		-10 605 713	-11 047 788
Rörelseresultat		2 535 590	1 735 136
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 230	28 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-602 942</u>	<u>-630 567</u>
Summa finansiella poster		-581 712	-602 012
Årets resultat		1 953 878	1 133 124

ix

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	Not 7	62 182 213	60 099 561
Inventarier och maskiner	Not	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 8	109 855	1 228 378
		<u>62 292 068</u>	<u>61 327 939</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 292 568</u>	<u>61 328 439</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	97 549
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 594 977	2 686 088
Placeringskonto HSB Stockholm		215	214
Övriga fordringar	Not 10	896	661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	521 017	591 055
		<u>4 117 105</u>	<u>3 375 567</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 13	10 086	10 086
Summa omsättningstillgångar		<u>8 127 191</u>	<u>8 385 654</u>
Summa tillgångar		<u>70 419 759</u>	<u>69 714 093</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

242 508

242 508

Upplåtelseavgifter

1 693 101

1 693 101

Yttre underhållsfond

5 632 263

6 572 439

7 567 8728 508 048*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 770 829

2 697 529

Årets resultat

1 953 878

1 133 124

6 724 7063 830 653

Summa eget kapital

14 292 57812 338 700**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

51 794 13352 159 133

51 794 133

52 159 133

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 115 000

2 115 000

Leverantörsskulder

874 584

726 029

Skatteskulder

28 256

73 122

Fond för inre underhåll

165 448

165 448

Övriga skulder

Not 16

478 435

345 058

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 671 3241 791 601

4 333 048

5 216 259

Summa skulder

56 127 181

57 375 392

Summa eget kapital och skulder**70 419 759****69 714 093**

NA

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 953 878	1 133 124
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 725 735	1 717 150
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 679 613</u>	<u>2 850 274</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	167 352	-94 278
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	116 789	265 439
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 963 754</u>	<u>3 021 434</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 689 864	-1 228 378
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 689 864</u>	<u>-1 228 378</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 365 000	-2 114 990
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 365 000</u>	<u>-2 114 990</u>
Årets kassaflöde	-91 111	-321 934
Likvida medel vid årets början	7 696 388	8 018 322
Likvida medel vid årets slut	7 605 278	7 696 388

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

iv



HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	6 681 516	6 681 516
Årsavgifter vatten	141 528	138 388
Hyror	6 364 824	6 132 376
Övriga intäkter	164 244	111 591
Bruttoomsättning	<u>13 352 112</u>	<u>13 063 871</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-210 809	-280 948
	13 141 303	12 782 923
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	994 548	1 083 482
Reparationer	1 161 217	1 736 365
El	570 550	531 970
Uppvärmning	1 641 313	1 737 589
Vatten	261 580	242 476
Sophämtning	55 533	94 619
Fastighetsförsäkring	131 166	127 346
Kabel-TV och bredband	266 901	247 040
Fastighetskatt och fastighetsavgift	623 796	593 876
Förvaltningsarvoden	315 918	323 831
Tomträtsavgäld	962 500	962 500
Övriga driftkostnader	41 296	24 969
	7 026 318	7 706 063
Not 3	Övriga externa kostnader	
Hyror och arrenden	3 650	1 606
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 216	99 655
Administrationskostnader	76 886	84 576
Extern revision	14 438	19 375
Konsultkostnader	14 750	700
Medlemsavgifter	64 330	48 689
	201 270	254 601
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	135 500	132 500
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	4 000	0
Löner och övriga ersättningar	12 000	0
Sociala avgifter	44 715	39 378
	201 215	176 878
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 055	1 245
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 733	26 858
Övriga ränteintäkter	1 442	452
	21 230	28 555
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	599 886	629 456
Övriga räntekostnader	3 056	1 111
	602 942	630 567

16

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	85 533 176	85 533 176
Årets investeringar	3 808 387	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 341 563	85 533 176
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-25 433 615	-23 716 465
Årets avskrivningar	-1 725 735	-1 717 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 159 350	-25 433 615
Utgående bokfört värde	62 182 213	60 099 561
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 800 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	21 200 000	14 600 000
Summa taxeringsvärde	207 000 000	171 600 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 228 378	0
Årets investeringar	-1 118 523	1 228 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 855	1 228 378
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	896	661
	896	661
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	518 354	583 125
Upplupna intäkter	2 663	7 930
	521 017	591 055
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	4 000 000	5 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Swedbank	10 086	10 086
	10 086	10 086

A

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	168490	0,83%	2022-03-30	22 625 000	500 000
Stadshypotek	168491	0,83%	2022-04-30	4 146 261	100 000
Stadshypotek	177923	0,78%	2022-06-30	4 362 500	100 000
Stadshypotek	843921	1,79%	2023-04-30	11 117 872	300 000
Swedbank	2852164165	1,49%	2020-11-25	4 612 500	50 000
Swedbank	2853202709	1,55%	2020-10-23	6 045 000	65 000
				52 909 133	1 115 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 794 133Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 47 334 133**Ställda säkerheter**Fastighetsinveckningar ställda för skulder till kreditinstitut 62 536 250 62 536 250**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				1 115 000	1 115 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	261 714	261 714
Momsskuld	203 663	81 898
	465 377	343 612

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	41 951	39 942
Förutbetalda hyror och avgifter	1 231 270	1 106 552
Övriga upplupna kostnader	398 103	645 107
	1 671 324	1 791 601

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31


Stockholm, den 15/5-2020



Ann-Christine Wallman


Birgitta Blixt


Douglas Hamilton


Karin Westermark


Sofie Nordbäck


Thomas Baumgartner


Åsa Dargren

Vår revisionsberättelse har 20-05-18 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Joakim Hedin
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ritstiftet i Stockholm, org.nr. 702001-7997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ritstiftet i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplýsning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Ritstiftet i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/5-2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Henrik Jonäs
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Ritstiftet i Stockholm.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Ritstiftet i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2019. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

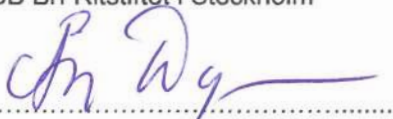
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra in-teckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 18/5 2020

HSB Brf Ritstiftet i Stockholm



Styrelsens ordförande