



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7997 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ritstiftet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-04-01	1953

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
36	lokaler	5635
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9456
40	garageplatser	0
64	p-platser	0
<b>Totalt 288 objekt</b>		<b>15091</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 32 st 2 rok, 76 st 3 rok, 4 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mahmood-Reza Jazayeri	Ordförande	2021-05-18	
Enes Ziga	Ledamot	2021-05-18	
Ann-Christine Wallman	Ledamot	2015-10-16	
Robert Vikman	Ledamot	2020-06-29	
Thomas Baumgartner	Ledamot	2018-06-13	
Camilla Salomonsson	Ledamot	2022-05-10	
Ida Björnspjut	Ledamot	2020-06-29	
Daniela Andersson	HSB-Ledamot	2020-11-01	2022-05-31
Paula Adriasola Gazmuri	HSB-Ledamot	2022-05-27	
Fanny Magnusson	Ledamot	2020-06-29	2022-05-10
Inger Åsberg	Suppleant	2022-05-10	
Ann Rydstedt	Suppleant	2021-05-18	
Magnus Lundberg	Suppleant	2021-05-18	
Erik Sunnerstam	Suppleant	2021-05-18	2022-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Baumgartner och Enes Ziga.  
Reza Jazayeri och Ann-Christine Wallman ställer upp för omval.  
Ny HSB-representant har tillkommit under året, Paula Adriasola.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mahmood-Reza Jazayeri, Ann-Christine Wallman, Robert Vikman, Ida Björnspjut.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Henrik Jonés vald av föreningen och Carina Edholm som suppleant  
samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anne Saaristo Sternegård, Lisa Stål och Sabina Edrén, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 49 medlemmar, varav 46 röstberättigande.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-03.

### Tomträtt

Gällande förnyelse av tomträtsavgäld ligger föreningen i strid med Stockholms stad. Detta gör att den nya avgäld staden vill ha fr.o.m. 1 april kommer att pausas. Föreningen kommer då enbart att få betala den "gamla" avgiften till dess ett nytt avtal har träffats. Därefter blir vi tvungna att betala ev. mellanskillnad mellan den nya och den gamla avgälden.

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 4% från 1/7.

Under hösten beslutades att per 1/1 2023 höja avgiften med ytterligare 15%.

### Genomfört planerat underhåll

OVK genomförd i lokaler och lägenheter.

Radonmätning klar, men en lägenhet är ännu inte åtgärdad.

Stamspolning klar.

Byte av stentrappa på baksidan av hus 158.

Omläggning av plattor på framsidan.

Byte av brandvarnare i de lägenheter det behövdes.

### Tidigare genomfört underhåll:

#### Tidpunkt Byggnadsdel Åtgärd

- 1994 Stamar Stambyte
- 1999 Balkonger Nya balkonger
- 2010-2012 Byggnad Fasadrenovering
- 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
- 2020 Byggnad Installation av kamerabevakning
- 2020 158,164,170 Installation av säkerhetsbyglar för cykelförvaring
- 2020 Undercentral Uppkoppling för elektronisk bevakning
- 2021 Hiss Renovering av de återstående 4 hissarna
- 2021 Fönster Komplettering hos lokalhyresgäster
- 2021 Byggnad Målning av trapphus och källargångar
- 2021 Byggnad OVK bostäder
- 2021 Byggnad OVK lokaler
- 2022 Utomhusmiljö Byte av stentrappa på baksidan av hus 158
- 2022 Byggnad Stamspolning i samtliga lägenheter

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:**

Renovering av bärande konstruktion sker under 2023, vilket får till följd att både garaget och lokaler under garaget påverkas och renoveras. Relining av vattenledningar görs i samband med detta.

Under 2024 planeras fönsterrenovering.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 26 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	290	287	362	340	268
Skuldsättning, kr/kvm	3 282	3 422	3 430	3 506	3 597
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	163	157	136	140	146
Driftskostnad, kr/kvm	608	552	471	468	519
Årsavgifter, kr/kvm	720	707	707	707	707
Totala intäkter, kr/kvm	937	873	872	848	828
Nettoomsättning, tkr	14 443	13 395	13 440	13 141	12 783
Resultat efter finansiella poster, tkr	678	367	2 468	1 954	1 133
Soliditet, %	25	24	23	20	18

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	242 508	0	0	242 508
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 693 101	0	0	1 693 101
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 598 283	0	2 669 219	8 267 502
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 533 892</b>	<b>0</b>	<b>2 669 219</b>	<b>10 203 111</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 226 976	366 938	-2 669 219	6 924 694
Årets resultat, kr	366 938	-366 938	677 928	677 928
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 593 914</b>	<b>0</b>	<b>-1 991 291</b>	<b>7 602 622</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 127 806</b>	<b>0</b>	<b>677 928</b>	<b>17 805 733</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 393 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 723 781 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 593 913
Årets resultat, kr	677 928
Reservation till underhållsfond, kr	-4 393 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 723 781
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 602 622</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 602 622</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 442 616	13 394 810
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 838 682	-8 016 175
Övriga externa kostnader	Not 3	-432 923	-254 621
Planerat underhåll		-1 723 782	-1 663 960
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-219 186	-296 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 970 474	-1 932 592
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-374 187
Summa rörelsekostnader		-13 185 046	-12 538 123
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 257 570</b>	<b>856 687</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 550	9 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-590 192	-499 223
Summa finansiella poster		-579 642	-489 750
<b>Årets resultat</b>		<b>677 928</b>	<b>366 938</b>

## HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	63 945 734	65 916 208
Pågående nyanläggningar	Not 9	540 569	0
		<u>64 486 303</u>	<u>65 916 208</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>64 486 803</u>	<u>65 916 708</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 409	43 718
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 182 833	5 281 337
Placeringskonto HSB Stockholm		216	215
Övriga fordringar	Not 11	714	650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	585 861	524 206
		<u>6 786 032</u>	<u>5 850 127</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 786 032</u>	<u>5 850 127</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>71 272 836</u></b>	<b><u>71 766 835</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		242 508	242 508
Upplåtelseavgifter		1 693 101	1 693 101
Yttre underhållsfond		8 267 502	5 598 283
		<u>10 203 111</u>	<u>7 533 892</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 924 694	9 226 976
Årets resultat		677 928	366 938
		<u>7 602 622</u>	<u>9 593 913</u>
Summa eget kapital		<u>17 805 733</u>	<u>17 127 805</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>10 558 750</u>	<u>18 942 872</u>
		10 558 750	18 942 872
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	38 967 883	32 698 761
Leverantörsskulder		751 288	444 832
Skatteskulder		129 007	35 530
Fond för inre underhåll		149 933	160 154
Övriga skulder	Not 15	550 093	635 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>2 360 148</u>	<u>1 721 112</u>
		42 908 352	35 696 157
Summa skulder		53 467 102	54 639 029
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>71 272 836</u></b>	<b><u>71 766 835</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	677 928	366 938
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 970 474	1 932 592
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 648 402</u>	<u>2 299 530</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 409	94 924
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	943 073	-148 771
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 557 065</u>	<u>2 245 683</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-540 569	-2 775 987
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-540 569</u>	<u>-2 775 987</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 115 000	-115 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 115 000</u>	<u>-115 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>901 496</b>	<b>-645 304</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 281 552</b>	<b>5 926 856</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 183 049</b>	<b>5 281 552</b>

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.

#### 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	6 804 828	6 681 516
Individuell mätning vatten	315 572	231 788
Hyror	6 916 800	6 670 565
Övriga intäkter	616 309	578 171
Bruttoomsättning	14 653 509	14 162 040
Avgifts- och hyresbortfall	-210 893	-767 229
Hyresförluster	0	-1
	<b>14 442 616</b>	<b>13 394 810</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokavård	1 476 158	1 001 580
Reparationer	1 791 666	1 936 708
El	662 513	586 113
Uppvärmning	1 776 566	1 749 469
Vatten	336 349	259 172
Sophämtning	150 173	79 357
Fastighetsförsäkring	250 740	219 094
Kabel-TV och bredband	288 015	276 518
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	736 812	635 932
Förvaltningsarvoden	350 844	277 025
Tomträttsavgäld	962 500	962 500
Övriga driftkostnader	56 345	32 708
	<b>8 838 682</b>	<b>8 016 175</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	0	8 214
Förbrukningsinventarier och varuinköp	68 880	39 851
Administrationskostnader	236 024	68 779
Extern revision	24 125	22 701
Konsultkostnader	32 594	50 126
Medlemsavgifter	71 300	64 950
	<b>432 923</b>	<b>254 621</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	160 600	166 600
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	15 000	26 500
Löner och övriga ersättningar	0	35 100
Sociala avgifter	37 586	62 387
	<b>219 186</b>	<b>296 587</b>

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>	
Utrangering	0	374 187
	0	374 187
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 654	1 541
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	0
Ränteintäkter skattekonto	0	353
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 798	5 600
Övriga ränteintäkter	1 097	1 979
	<b>10 550</b>	<b>9 473</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	588 593	497 924
Övriga räntekostnader	1 599	1 299
	<b>590 192</b>	<b>499 223</b>

## HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	95 730 984	91 576 265
Årets försäljning/utrangeringar	0	-940 765
Årets investeringar	0	5 095 484
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 730 984</b>	<b>95 730 984</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-29 814 776	-28 448 762
Årets avskrivningar	-1 970 474	-1 932 592
Årets försäljning/utrangeringar	0	566 578
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 785 249</b>	<b>-29 814 776</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>63 945 734</b>	<b>65 916 208</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	30 000 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	21 200 000	21 200 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>236 200 000</b>	<b>207 000 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 945 310
Årets investeringar	540 569	-1 945 310
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>540 569</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	714	650
	<b>714</b>	<b>650</b>

## HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	585 861	524 206
	<b>585 861</b>	<b>524 206</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	316709	0,65%	2024-10-30	5 996 250	0
Stadshypotek AB	418942	0,72%	2024-12-01	4 562 500	0
Stadshypotek AB	463333	2,92%	2023-03-30	22 250 000	0
Stadshypotek AB	474370	2,29%	2023-04-30	4 046 261	0
Stadshypotek AB	494872	3,11%	2023-03-30	4 287 500	0
Stadshypotek AB	843921	1,79%	2023-04-30	8 384 122	1 115 000
				49 526 633	1 115 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 951 633

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 558 750**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 62 536 250 62 536 250

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	38 967 883	32 698 761
	<b>38 967 883</b>	<b>32 698 761</b>

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	345 464	345 464
Momsskuld	204 629	290 304
	<b>550 093</b>	<b>635 768</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	39 363	30 313
Förutbetalda hyror och avgifter	1 282 582	1 275 416
Övriga upplupna kostnader	1 038 203	415 383
	<b>2 360 148</b>	<b>1 721 112</b>

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	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Ann-Christine Wallman

.....  
Camilla Salomonsson

.....  
Enez Ziga

.....  
Ida Björnsput

.....  
Mahmood-Reza Jazayeri

.....  
Paula Adriasola Gazmuri

.....  
Robert Vikman

.....  
Thomas Baumgartner

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Henrik Jonés

.....  
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 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 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Jonés  
Av föreningen vald revisor