



Org Nr: 702001-7997

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Org.nr: 702001-7997

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Handwritten signature



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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	35	4 857
Parkeringar och garageplatser	103	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 och planerat underhåll

Stamspolning våren 2018.

Underhåll av brandskyddet har skett under året.

OVK lokaler har pågått under året och kommer att sträcka sig in i 2019 innan det är klart.

Installation av nya sopkasuner för matavfall och hushållsavfall samt papper har skett under hösten.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Tak	Omläggning tak
2019	Byggnad	Sopkärl för plast, plåt mm
2019	Byggnad	Installation laddstolpar
2019-2021	Hissar	Hissrenovering
2019-2021	Byggnad	Målning trapphus, tvätt av mosaik

WAB



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1994	Stammar	Stämbyte
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

Övriga väsentliga händelser

Inbrott i föreningslokalen skedde i mars och sedan även i oktober då större delen av våra lås stals. Dessa är ersatta med nya. Välkommen till Ritstiftet, förenings informationsbroschyr uppdaterades under året.

HSB tog över som städbolag från och med mars 2018. Skandiamäklarna blev ny hyresgäst efter Umec. Det störningsärende vi haft hos Miljöförvaltningen gällande Fitness avskrivs. Dan Sjöblom avgick som styrelsemedlem 2018-06-04.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23. Vid stämman deltog 53 medlemmar varav 50 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ann-Christine Wallman	Ledamot
Birgitta Blixt	Ledamot
Jazayeri Mahmood-Reza	Ledamot
Sofie Nordbäck	HSB-ledamot
Thomas Baumgartner	Ledamot
Åsa Dargren	Ordförande
Catarina Enderlein	Suppleant
Jörgen Ivegren	Suppleant
Per Segetorp	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Dargren, Reza Jazayeri, Per Segetorp, Catarina Enderlein, Jörgen Ivegren och Thomas Baumgartner.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Henrik Jonés	Föreningsvald ordinarie
Gunilla Bredwad-Weichel	Föreningsvald suppleant
Martin Fredriksson	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, Samir Geokhajij och Anne Saaristo Steengårdh.

CHG



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-08-09.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 186 (189) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2018). Under året har 17 (7) 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	707	707	707	707	673
Totala Intäkter kr/kvm	893	876	855	814	771
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	283	280	328	217	99
Belåning, kr/kvm	3 792	3 940	4 071	4 147	4 201
Räntekänslighet	8%	8%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	538	502	440	494	503
Energikostnader kr/kvm	154	147	137	154	168

CAF



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

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 bostadsrätts 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 bostadsrätts 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.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 783	12 532	12 241	11 656	11 031
Resultat efter finansiella poster	1 133	1 050	2 081	1 338	-282
Soliditet	18%	16%	14%	12%	10%

(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. *MAK*

Rörelseintäkter		12 782 923
Rörelsekostnader	-	11 047 788
Finansiella poster	-	602 012
Årets resultat		1 133 124
Planerat underhåll	+	1 193 096
Avskrivningar	+	1 717 150
Årets sparande		4 043 370
Årets sparande per kvm total yta		283

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 508	1 693 101	7 202 535	1 016 977	1 050 456
Reservering till fond 2018			563 000	-563 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 193 096	1 193 096	
Balanserad i ny räkning				1 050 456	-1 050 456
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					1 133 124
Belopp vid årets slut	242 508	1 693 101	6 572 439	2 697 529	1 133 124

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	2 697 529
Årets resultat	1 133 124
	3 830 653

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 067 433
Årets resultat	1 133 124
Reservering till underhållsfond	-563 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 193 096
Summa till stämmans förfogande	3 830 653

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 830 653
-------------------------	------------------

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

CCF

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 782 923	12 532 176
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 706 063	-7 183 811
Övriga externa kostnader	Not 3	-254 601	-400 121
Planerat underhåll		-1 193 096	-1 235 323
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-176 878	-188 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 717 150	-1 717 429
Summa rörelsekostnader		<u>-11 047 788</u>	<u>-10 724 857</u>
Rörelseresultat		1 735 136	1 807 319
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	28 555	29 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-630 567</u>	<u>-785 990</u>
Summa finansiella poster		<u>-602 012</u>	<u>-756 863</u>
Årets resultat		1 133 124	1 050 456

C/4

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	60 099 561	61 816 711
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 228 378	0
		<u>61 327 939</u>	<u>61 816 711</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 328 439</u>	<u>61 817 211</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		97 549	13 477
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 686 088	2 008 022
Placeringskonto HSB Stockholm		214	214
Övriga fordringar	Not 10	661	4 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	591 055	577 155
		<u>3 375 567</u>	<u>2 603 223</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	6 000 000
Kassa och bank	Not 13	10 086	10 086
Summa omsättningstillgångar		<u>8 385 654</u>	<u>8 613 309</u>
Summa tillgångar		<u>69 714 093</u>	<u>70 430 520</u>

CAK



Org Nr: 702001-7997

HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	242 508	242 508
Upplåtelseavgifter	1 693 101	1 693 101
Yttre underhållsfond	6 572 439	7 202 535
	<u>8 508 048</u>	<u>9 138 144</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 697 529	1 016 977
Årets resultat	1 133 124	1 050 456
	<u>3 830 653</u>	<u>2 067 433</u>

Summa eget kapital

12 338 700

11 205 577

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	52 159 133	54 274 143
		<u>52 159 133</u>	<u>54 274 143</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 115 000	2 114 980
Leverantörsskulder		726 029	571 617
Skatteskulder		73 122	176 183
Fond för inre underhåll		165 448	172 030
Övriga skulder	Not 16	345 058	302 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 791 601	1 613 259
		<u>5 216 259</u>	<u>4 950 801</u>

Summa skulder

57 375 392

59 224 944

Summa eget kapital och skulder**69 714 093****70 430 520**

d18

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 133 124	1 050 456
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 717 150	1 717 429
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 850 274</u>	<u>2 767 885</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 278	-28 774
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	265 439	-349 646
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 021 434</u>	<u>2 389 465</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 228 378	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 228 378</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 114 990	-1 880 117
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 114 990</u>	<u>-1 880 117</u>
Årets kassaflöde	-321 934	509 348
Likvida medel vid årets början	8 018 322	7 508 974
Likvida medel vid årets slut	7 696 388	8 018 322

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

01/18



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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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.

CAF

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 681 516	6 681 516
Årsavgifter vatten	138 388	92 976
Hyror	6 132 376	5 914 328
Övriga intäkter	111 591	269 792
Bruttoomsättning	13 063 871	12 958 612
Avgifts- och hyresbortfall	-280 948	-426 436
	12 782 923	12 532 176
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 083 482	1 084 420
Reparationer	1 736 365	1 263 720
El	531 970	519 407
Uppvärmning	1 737 589	1 585 562
Vatten	242 476	331 915
Sophämtning	94 619	99 574
Fastighetsförsäkring	127 346	106 121
Kabel-TV och bredband	247 040	172 817
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	593 876	590 620
Förvaltningsarvoden	323 831	450 951
Tomträttsavgäld	962 500	962 500
Övriga driftkostnader	24 969	16 204
	7 706 063	7 183 811
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 606	1 400
Förbrukningsinventarier och varuinköp	99 655	159 519
Administrationskostnader	84 576	107 861
Extern revision	19 375	13 538
Konsultkostnader	700	64 872
Medlemsavgifter	48 689	52 931
	254 601	400 121
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	132 500	130 400
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	0	10 000
Sociala avgifter	39 378	42 483
Övriga personalkostnader	0	290
	176 878	188 173
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 245	1 157
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter skattekonto	0	2
Ränteintäkter HSB bunden placering	26 858	27 284
Övriga ränteintäkter	452	683
	28 555	29 127
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	629 456	785 973
Övriga räntekostnader	1 111	17
	630 567	785 990

002



HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 7 Byggnader					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	85 533 176	85 533 176			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 533 176	85 533 176			
Ingående avskrivningar	-23 716 465	-21 999 036			
Årets avskrivningar	-1 717 150	-1 717 429			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 433 615	-23 716 465			
Utgående bokfört värde	60 099 561	61 816 711			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	25 000 000	25 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 600 000	14 600 000			
Summa taxeringsvärde	171 600 000	171 600 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investeringar	1 228 378	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 228 378	0			
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	661	4 355			
	661	4 355			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	583 125	527 849			
Upplupna intäkter	7 930	49 306			
	591 055	577 155			
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	5 000 000			
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000			
	5 000 000	6 000 000			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank	10 086	10 086			
	10 086	10 086			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	107512	0,53%	2019-06-28	4 462 500	100 000
Stadshypotek	843921	1,79%	2023-04-30	11 417 872	300 000
Stadshypotek	88106	0,53%	2019-03-29	23 375 000	1 500 000
Stadshypotek	93728	0,53%	2019-04-30	4 246 261	100 000
Swedbank	2852164165	1,49%	2020-11-25	4 662 500	50 000
Swedbank	2853202709	1,55%	2020-10-23	6 110 000	65 000
				54 274 133	2 115 000

CMA

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		52 159 133
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		43 699 133
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	62 536 250	62 536 250
Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	2 115 000	2 114 980
Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	261 714	91 338
Momsskuld	81 898	211 355
Källskatt	0	38
Övriga kortfristiga skulder	1 446	0
	345 058	302 731
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	39 942	59 180
Förutbetalda hyror och avgifter	1 106 552	1 194 488
Övriga upplupna kostnader	645 107	359 591
	1 791 601	1 613 259

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

CMA



HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Noter


2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 28/3 2019


Ann-Christine Wallman


Birgitta Blikt


Jazayeri Mahmood-Reza


Sofie Nordbäck


Thomas Baumgartner


Åsa Dargren

Vår revisionsberättelse har 2019-04-01 lämnats beträffande denna årsredovisning


Henrik Jones


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed 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.

Upplysning 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

UAF

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ritsstiftet i Stockholm för år 2018 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 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 fortlopande 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 revisionsssed 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 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 den 14 - 2019



Martin Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Henrik Jonés

Av föreningen vald revisor