

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Org.nr: 702001-7997

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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	5 635
Parkeringar och garageplatser	104	0

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår även styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Renovering av 4 hissar
Trapphusmålning samt källargångar i alla hus
OVK påbörjat i lokaler och lägenheter
Radonmätning påbörjad
Lagning av mosaikskador vid hus 176
Ståmspolning påbörjad
Elbesiktning
Byte av 15st dörrar med asbets

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Uthomhusmiljö	Byte av stentrappa på baksidan av hus 158
2022	Byggnad	Ståmspolning i samtliga lägenheter
2023-24	Byggnad	Relining av vattenledningar

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1994	Stammar	Stambyte
1999	Balkonger	Nya balkonger
2010-2012	Byggand	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	Byggand	OVK lokaler

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26. Vid stämman närvarade 5 personer fysiskt medlemmar varav 4 var röstberättigade och 21 medlemmar via zoom. Via poströster 10. Totalt var 35 röstberättigade medlemmar närvarande på stämman.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Styrelse

Under perioden från stämman 2021-04-26 till 2022-04-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ann-Christine Wallman	Ledamot
Daniela Andersson	HSB-ledamot
Enes Ziga	Ledamot
Fanny Magnusson	Ledamot
Ida Björnsput	Ledamot
Mahmood-Reza Jazayeri	Ordförande
Robert Vikman	Ledamot
Thomas Baumgartner	Ledamot

Ann Rydstedt	Suppleant
Magnus Lundberg	Suppleant
Erik Sunnerstam	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Christine Wallman, Robert Viksman, Fanny Magnusson och Ida Björnsput.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit varit Mahmood-Reza Jazayeri, Ann-Christine Wallman, Ida Björnsputh och Robert Wikman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Henrik Jonés	Föreningsvald ordinarie
Gunilla Bredwad	Föreningsvald suppleant
Maria Sukhova	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Reza Jazayeri, AnnChristine Wallman, Thomas Baumgartner.

Valberedning

Valberedningen består av Anne Saaristo Stenegård (ordf), Sofia Arnbom och Samir Geokhaji.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-03-17.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 190 (191) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 12 (13) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	287	362	340	268	265
Skuldsättning, kr/kvm	3 422	3 430	3 506	3 597	3 737
Räntekänslighet, %	8%	8%	8%	8%	8%
Energikostnad, kr/kvm	157	136	140	146	146
Driftskostnad, kr/kvm*	552	471	468	519	500
Årsavgifter, kr/kvm	707	707	707	707	707
Totala intäkter, kr/kvm*	873	872	848	828	817

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	13 395	13 440	13 141	12 783	12 532
Resultat efter finansiella poster i tkr	367	2 468	1 954	1 133	1 050
Soliditet %	24%	23%	20%	18%	16%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		13 394 810
Rörelsekostnader	-	12 538 123
Finansiella poster	-	489 750
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		366 938
Planerat underhåll	+	1 663 960
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 306 779
Årets sparande		4 337 677
Årets sparande per kvm total yta		287

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 508	1 693 101	5 951 243	6 405 726	2 468 290
Reservering till fond 2021			1 311 000	-1 311 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 663 960	1 663 960	
Balanserat i ny räkning				2 468 290	-2 468 290
Årets resultat					366 938
Belopp vid årets slut	242 508	1 693 101	5 598 283	9 226 976	366 938

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	8 874 016
Årets resultat	366 938
Reservering till underhållsfond	-1 311 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 663 960
Summa till stämmans förfogande	9 593 913

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	9 593 913
-------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 394 810	13 439 583
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 016 175	-6 942 365
Övriga externa kostnader	Not 3	-254 621	-240 942
Planerat underhåll		-1 663 960	-761 021
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-296 587	-215 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 932 592	-1 827 351
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-374 187	-402 826
Summa rörelsekostnader		<u>-12 538 123</u>	<u>-10 390 221</u>
Rörelseresultat		856 687	3 049 362
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 473	14 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-499 223	-595 462
Summa finansiella poster		<u>-489 750</u>	<u>-581 073</u>
Årets resultat		366 938	2 468 290

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	65 916 208	63 127 503
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 945 310
		<u>65 916 208</u>	<u>65 072 813</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 916 708</u>	<u>65 073 313</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		43 718	6 537
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 281 337	3 916 555
Placeringskonto HSB Stockholm		215	215
Övriga fordringar	Not 11	650	30 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	524 206	626 159
		<u>5 850 127</u>	<u>4 580 269</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 000 000
Kassa och bank	Not 14	0	10 086
Summa omsättningstillgångar		<u>5 850 127</u>	<u>6 590 355</u>
Summa tillgångar		<u>71 766 835</u>	<u>71 663 668</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	242 508	242 508
Upplåtelseavgifter	1 693 101	1 693 101
Yttre underhållsfond	<u>5 598 283</u>	<u>5 951 243</u>
	7 533 892	7 886 852
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 226 976	6 405 726
Årets resultat	<u>366 938</u>	<u>2 468 290</u>
	9 593 913	8 874 016
Summa eget kapital	<u>17 127 805</u>	<u>16 760 868</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>18 942 872</u>	<u>45 504 133</u>
	18 942 872	45 504 133
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 32 698 761	6 252 500
Leverantörsskulder	444 832	585 887
Skatteskulder	35 530	35 952
Fond för inre underhåll	160 154	163 138
Övriga skulder	Not 17 635 768	500 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 721 112</u>	<u>1 860 943</u>
	35 696 157	9 398 667
Summa skulder	54 639 029	54 902 800
Summa eget kapital och skulder	<u>71 766 835</u>	<u>71 663 668</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	366 938	2 468 290
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 932 592	1 827 351
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 299 530	4 295 641
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	94 924	-141 585
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-148 771	-71 881
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 245 683	4 082 175
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 775 987	-4 608 096
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 775 987	-4 608 096
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-115 000	-1 152 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-115 000	-1 152 500
Årets kassaflöde	-645 304	-1 678 421
Likvida medel vid årets början	5 926 856	7 605 278
Likvida medel vid årets slut	5 281 553	5 926 856

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

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 1 459 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.

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 681 516	6 681 516
Årsavgifter mätning vatten	231 788	298 764
Hyror	6 670 565	6 429 393
Övriga intäkter	578 171	622 295
Bruttoomsättning	<u>14 162 040</u>	<u>14 031 968</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-767 229	-592 385
Hyresförluster	-1	0
	13 394 810	13 439 583
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 001 580	834 450
Reparationer	1 936 708	1 295 286
El	586 113	593 200
Uppvärmning	1 749 469	1 492 414
Vatten	259 172	269 668
Sophämtning	79 357	98 165
Fastighetsförsäkring	219 094	144 537
Kabel-TV och bredband	276 518	282 960
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	635 932	631 492
Förvaltningsarvoden	277 025	297 868
Tomträttsavgäld	962 500	962 500
Övriga driftkostnader	32 708	39 824
	8 016 175	6 942 365
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	8 214	48 143
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 851	23 351
Administrationskostnader	68 779	105 112
Extern revision	22 701	17 856
Konsultkostnader	50 126	0
Medlemsavgifter	64 950	46 480
	254 621	240 942
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	166 600	160 650
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	26 500	4 900
Löner och övriga ersättningar	35 100	0
Sociala avgifter	62 387	44 166
	296 587	215 716
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering	<u>374 187</u>	<u>402 826</u>
	374 187	402 826

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 541	1 067
Ränteintäkter skattekonto	353	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 600	12 112
Övriga ränteintäkter	1 979	1 210
	9 473	14 389
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	497 924	595 211
Övriga räntekostnader	1 299	251
	499 223	595 462

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	91 576 265	89 341 563
Årets försäljning/utrangeringar	-940 765	-940 765
Årets investeringar	5 095 484	3 175 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 730 984	91 576 265
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 448 762	-27 159 350
Årets avskrivningar	-1 932 592	-1 827 351
Årets försäljning/utrangeringar	566 578	537 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 814 776	-28 448 762
Utgående bokfört värde	65 916 208	63 127 503
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	21 200 000	21 200 000
Summa taxeringsvärde	207 000 000	207 000 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 945 310	109 855
Årets investeringar	-1 945 310	1 835 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 945 310
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	650	30 803
	650	30 803
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	524 206	624 934
Upplupna intäkter	0	1 225
	524 206	626 159
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	2 000 000
	0	2 000 000

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 14 Kassa och bank						
Swedbank		0	10 086			
		0	10 086			
Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	168490	0,83%	2022-03-30	22 250 000	0	
Stadshypotek AB	168491	0,83%	2022-04-30	4 046 261	0	
Stadshypotek AB	177923	0,78%	2022-06-30	4 287 500	0	
Stadshypotek AB	316709	0,65%	2024-10-30	5 996 250	0	
Stadshypotek AB	383572	0,50%	2022-01-05	1 000 000	0	
Stadshypotek AB	418942	0,72%	2024-12-01	4 562 500	0	
Stadshypotek AB	843921	1,79%	2023-04-30	9 499 122	1 115 000	
				51 641 633	1 115 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 066 633	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 942 872	
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 16 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					32 698 761	6 252 500
					32 698 761	6 252 500
Not 17 Övriga skulder						
Depositioner					345 464	261 714
Momsskuld					290 304	238 534
					635 768	500 248
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					30 313	30 369
Förutbetalda hyror och avgifter					1 275 416	1 509 967
Övriga upplupna kostnader					415 383	320 607
					1 721 112	1 860 943
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut						
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Ann-Christine Wallman.....
Daniela Andersson.....
Enes Ziga.....
Fanny Magnusson.....
Ida Björnspjut.....
Mahmood-Reza Jazayeri.....
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 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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.

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. Risker 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 2021 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. 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Joné
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAHMOOD-REZA JAZAYERI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-04 kl. 07:53:01



THOMAS BAUMGARTNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-06 kl. 22:20:07



FANNY MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-04 kl. 08:26:40



ANN-CHRISTINE WALLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-01 kl. 08:01:19



DANIELA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-03 kl. 05:31:09



ROBERT VIKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-08 kl. 17:17:42



ENES ZIGA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-09 kl. 18:31:05



IDA BJÖRNSPJUT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-07 kl. 19:50:25



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 08:00:31



HENRIK JONÉS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 13:41:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 07:59:43



HENRIK JONÉS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 17:55:03

