



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Ritstiftet

Årsredovisning 2020





Org Nr: 702001-7997

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Org.nr: 702001-7997

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Tomträttsavtalet ska förhandlas om 2023.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector, och styrelseansvarsförsäkrad i AIG Europe Limited.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Renovering av 4 st hissar.

Renovering av fönster lokalhyresgäster

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Hiss	Renovering av de återstående 4 hissarna
2021	Fönster	Komplettering hos lokalhyresgäster
2021	Samtliga hus	Målning av trapphus och källargångar
2021	Samtliga hus	OVK bostäder
2021	Samtliga hus	OVK lokaler





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	Samtliga hus	Installation av kamerabevakning
2020	158,164,170	Installation av säkerhetsbyglar för cykelförvaring
2020	Undercentral	Uppkoppling för elektronisk bevakning

Övriga väsentliga händelser

Förvaltningen byttes i oktober från Bredablick till Storholmen. Vår informationsskrift "Välkommen till Ritstiftet" uppdaterades.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Vid stämman deltog 20 medlemmar (varav 7 på zoom) varav 19 var röstberättigade

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-08 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

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

Roll

Ordförande
Vice Ordf/Sekreterare
Ekonomiansvarig
Ledamot
Ledamot
Ledamot avgick 2020-01-20 av hälsoskäl
HSB-Ledamot

Reza Jazayeri
Jörgen Ivegren
Cesarina Damijanjevic

Suppleant
Suppleant
Suppleant





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Under perioden från stämman 2020-06-08 till 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ann-Christine Wallman	Ledamot
Douglas Hamilton	Ledamot
Fanny Magnusson	Ledamot
Ida Björnsput	Ledamot
Robert Vikman	Ledamot
Thomas Baumgartner	Ledamot
Åsa Dargren	Ledamot
Daniela Fredes Andersson	HSB ledamot fr o m 2020-09
Shirley Magné	Suppleant
Cesarina Damnanjevic	Suppleant
Reza Jazayeri	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Dargren, AnnChristine Wallman, Thomas Baumgartner och Douglas Hamilton.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åsa Dargren, AnnChristine Wallman, Ida Björnsputh och Robert Wikman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Henrik Jonés	Föreningsvald ordinarie
Gunilla Bredwad-Wiechel	Föreningsvald suppleant
Daniel Yousif	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Åsa Dargren, AnnChristine Wallman, Thomas Baumgartner.

Valberedning

Valberedningen består av Anne Saaristo Stenegård (ordf), Hans Tern 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 2020-08.

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. När vi vi renoverar gör vi det på ett hållbart sätt. Våra hissar renoveras (och byts inte ut) våra trapphus målas i tidstypisk stil. Den mosaik vi har i och runt trapphusen rengörs och repareras. Vi arbetar med energioptimering såsom miljöbelysning, laddstolpar. Vi har återvinningskärl installerade.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 191 (189) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 13 (17) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	707	707	707	707	707
Totala intäkter kr/kvm*	871	847	827	816	798
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	361	340	268	265	311
Belåning, kr/kvm	3 425	3 501	3 591	3 731	3 856
Räntekänslighet	8%	8%	8%	8%	9%
Totala driftkostnader kr/kvm*	470	468	518	499	429
Energikostnader kr/kvm	136	140	146	146	133

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

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. 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..

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

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.

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 440	13 141	12 783	12 532	12 241
Resultat efter finansiella poster	2 468	1 954	1 133	1 050	2 081
Soliditet	23%	20%	18%	16%	14%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	13 439 583
Rörelsekostnader	- 10 390 220
Finansiella poster	- 581 073
Årets resultat	2 468 290
Planerat underhåll	+ 761 021
Avskrivningar	+ 2 230 177
Årets sparande	5 459 488
Årets sparande per kvm total yta	361

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 508	1 693 101	5 632 263	4 770 829	1 953 878
Reservering till fond 2020			1 080 000	-1 080 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-761 020	761 020	
Balanserad i ny räkning				1 953 878	-1 953 878
Årets resultat					2 468 290
Belopp vid årets slut	242 508	1 693 101	5 951 243	6 405 726	2 468 290

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 724 706
Årets resultat	2 468 290
Reservering till underhållsfond	-1 080 000
Ianspråktagande av underhållsfond	761 020
Summa till stämmans förfogande	8 874 016

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 874 016
-------------------------	------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 439 583	13 141 303
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 942 365	-7 026 318
Övriga externa kostnader	Not 3	-240 942	-201 270
Planerat underhåll		-761 021	-1 451 176
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-215 716	-201 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 827 351	-1 725 735
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-402 826	0
Summa rörelsekostnader		-10 390 220	-10 605 713
Rörelseresultat		3 049 363	2 535 590
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	14 389	21 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-595 462	-602 942
Summa finansiella poster		-581 073	-581 712
Årets resultat		2 468 290	1 953 878



**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	63 127 503	62 182 213
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>1 945 310</u>	<u>109 855</u>
		65 072 813	62 292 068
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>65 073 313</u>	<u>62 292 568</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 537	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 916 555	3 594 977
Placeringskonto HSB Stockholm		215	215
Övriga fordringar	Not 11	30 803	896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>626 159</u>	<u>521 017</u>
		4 580 269	4 117 105
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 14	10 086	10 086
Summa omsättningstillgångar		<u>6 590 355</u>	<u>8 127 191</u>
Summa tillgångar		<u>71 663 669</u>	<u>70 419 759</u>



**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
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	5 951 243	5 632 263
	<u>7 886 852</u>	<u>7 567 872</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 405 726	4 770 829
Årets resultat	2 468 290	1 953 878
	<u>8 874 016</u>	<u>6 724 706</u>
Summa eget kapital	<u>16 760 868</u>	<u>14 292 578</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 45 504 133	51 794 133
	<u>45 504 133</u>	<u>51 794 133</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 6 252 500	1 115 000
Leverantörsskulder	585 887	874 584
Skatteskulder	35 952	28 256
Fond för inre underhåll	163 138	165 448
Övriga skulder	Not 17 500 248	478 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 860 943	1 671 324
	<u>9 398 667</u>	<u>4 333 048</u>
Summa skulder	54 902 800	56 127 181
Summa eget kapital och skulder	<u>71 663 669</u>	<u>70 419 759</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 468 290	1 953 878
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 827 351	1 725 735
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 295 641</u>	<u>3 679 613</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 585	167 352
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-71 881	116 789
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 082 175</u>	<u>3 963 754</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 608 096	-2 689 864
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 608 096</u>	<u>-2 689 864</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 152 500	-1 365 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 152 500</u>	<u>-1 365 000</u>
Årets kassaflöde	-1 678 421	-91 111
Likvida medel vid årets början	7 605 278	7 696 388
Likvida medel vid årets slut	5 926 856	7 605 278

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % 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 0kr.



**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 681 516	6 681 516
Årsavgifter vatten	298 764	359 208
Hyror	6 429 393	6 147 144
Övriga intäkter	622 295	164 244
Bruttoomsättning	<u>14 031 968</u>	<u>13 352 112</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-592 385</u>	<u>-210 809</u>
	13 439 583	13 141 303
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	834 450	994 548
Reparationer	1 295 286	1 161 217
El	593 200	570 550
Uppvärmning	1 492 414	1 641 313
Vatten	269 668	261 580
Sophämtning	98 165	55 533
Fastighetsförsäkring	144 537	131 166
Kabel-TV och bredband	282 960	266 901
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	631 492	623 796
Förvaltningsarvoden	297 868	315 918
Tomträttsavgäld	962 500	962 500
Övriga driftkostnader	39 824	41 296
	<u>6 942 365</u>	<u>7 026 318</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	48 143	0
Hyror och arrenden	0	3 650
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 351	27 216
Administrationskostnader	105 112	76 886
Extern revision	17 856	14 438
Konsultkostnader	0	14 750
Medlemsavgifter	46 480	64 330
	<u>240 942</u>	<u>201 270</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	160 650	135 500
Revisionsarvode	6 000	5 000
Övriga arvoden	4 900	4 000
Löner och övriga ersättningar	0	12 000
Sociala avgifter	44 166	44 715
	<u>215 716</u>	<u>201 215</u>
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering	<u>402 826</u>	<u>0</u>



**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 067	1 055
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 112	18 733
Övriga ränteintäkter	1 210	1 442
	14 389	21 230
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	595 211	599 886
Övriga räntekostnader	251	3 056
	595 462	602 942



**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	89 341 563	85 533 176
Årets utrangeringar	-940 765	0
Årets investeringar	3 175 467	3 808 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 576 265	89 341 563
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 159 350	-25 433 615
Årets avskrivningar	-1 827 351	-1 725 735
Årets utrangeringar	537 939	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 448 762	-27 159 350
Utgående bokfört värde	63 127 503	62 182 213
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	109 855	1 228 378
Årets investeringar	1 835 455	-1 118 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 945 310	109 855
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	30 803	896
	30 803	896
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	624 934	518 354
Upplupna intäkter	1 225	2 663
	626 159	521 017
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	4 000 000
	2 000 000	4 000 000



**HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 14 Kassa och bank**

Swedbank	10 086	10 086
	10 086	10 086

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	168490	0,83%	2022-03-30	22 250 000	375 000
Stadshypotek AB	168491	0,83%	2022-04-30	4 046 261	75 000
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	326530	0,47%	2021-11-29	4 562 500	0
Stadshypotek AB	843921	1,79%	2023-04-30	10 614 122	1 115 000
				51 756 633	1 565 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 931 633

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 45 504 133

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	6 252 500	1 115 000
	6 252 500	1 115 000

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	261 714	261 714
Momsskuld	238 534	203 663
	500 248	465 377

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	30 369	41 951
Förutbetalda hyror och avgifter	1 509 967	1 231 270
Övriga upplupna kostnader	320 607	398 103
	1 860 943	1 671 324

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





HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den

.....
Ann-Christine Wallman

.....
Daniela Andersson

.....
Douglas Hamilton

.....
Fanny Magnusson

.....
Ida Björnsput

.....
Robert Vikman

.....
Thomas Baumgartner

.....
Åsa Dargren

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

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 2020.

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 2020 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 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. 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 2020 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. 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 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 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 den / 2021

.....
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Henrik Jonés
Av föreningen vald revisor