



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ritstiftet i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ritstiftet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7997 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ritstiftet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-04-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lokaler (hyresrätt)	5635
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9456
40	garageplatser	0
64	p-platser	0
Totalt 272 objekt		15091

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mahmood-Reza Jazayeri	Ordförande	2021-05-18	
Enes Ziga	Ledamot	2021-05-18	
Ann-Christine Wallman	Ledamot	2015-10-16	
Robert Vikman	Ledamot	2020-06-29	2023-07-27
Thomas Baumgartner	Ledamot	2018-06-13	2023-07-27
Camilla Salomonsson	Ledamot	2022-05-10	
Ida Björnsput	Ledamot	2020-06-29	
Paula Adriasola Gazmuri	HSB-Ledamot	2022-05-27	
Inger Åsberg	Suppleant	2022-05-10	2023-04-27
Ann Rydstedt	Suppleant	2021-05-18	2023-04-27
Magnus Lundberg	Suppleant	2021-05-18	2023-04-27
José Orlando Escamilla Flores	Suppleant	2023-04-27	
Victor Carlsson	Suppleant	2023-04-27	
Kjell Elmeklev	Ledamot	2023-04-27	2023-05-14
Hans Broman	Ledamot	2023-04-27	2023-05-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Christine Wallman, Enes Ziga och Orlando Escamilla. Ida Björnsput, Camilla Salomonsson och Victor Carlsson ställer upp på omval.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mahmood-Reza Jazayeri, Ann-Christine Wallman, Robert Vikman, Camilla Salomonsson och Ida Björnsput.

Revisorer har varit: Björn Rydstedt med Inger Åsberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anne Saaristo Sternegård, Sabina Edrén och Lisa Ståhl vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar och på extra stämman deltog 39 medlemmar varav 2 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes den 1/1 2023 med 15%.

Från 1/10 höjdes avgiften med 5 % och ytterligare 5% den 1/1 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-20.

Föreningen har erhållit 203 191kr gällande elstöd som ansökts via skatteverket.

Den 26 januari 2022 upptäcktes en vattenläcka hos hyresgästen Bomino.

Besiktning genomfördes den 25 maj 2022 och resultatet visade att betongen hade börjat vittra sönder och att det var akut att åtgärda både garagets pelare och pelarna på framsidan. För att kunna utföra arbetet kom man fram till att hyresgästen Bomino måste flytta ut. Under januari 2023 tog båda parter kontakt med jurister. Efter många turer fram och tillbaka mellan juristerna framkom att föreningen var skyldig att stå för de kostnader som underhållet skulle innebära. Skadan räknas i juridiska termer för "underhåll" och därmed är hyresvärden skyldig att evakuera berörd hyresgäst och också stå för kostnader som det medför. Föreningen kan inte heller få ersättning från försäkringsbolaget då det inte är en "skada" utan ett "underhåll". Totalt blev kostnaden 3,1 Mkr för att evakuera och kompensera Bomino. Beräknad kostnad för renoveringen är 12,7 Mkr plus moms. Renovering av bärande konstruktion påbörjades under maj månad och kommer pågå under ca 1 år.

Extra Stämma 14/11

Beslut om att anta nya stadgar HSB NORMALSTADGAR 2023. Slutligt beslut tas på nästa ordinarie stämma 2024.

Tomträtt

Bostadsrättsföreningen Ritstiftet och Stockholms stad har träffat en överenskommelse om årlig avgäld. Mark- och miljödomstolen har fastställt den årliga avgälden för den avgäldsperiod som började löpa den 2023-04-01 till 1 043 000 kronor jämfört med tidigare 962500 kronor. Eftersom en särskild nedsättning av bostadsavgäld ska gälla under de fyra första åren blir avgälden dock 899 900 kronor under avgäldsperioden 2023-04-01 - 2024-03-31.

Genomfört planerat underhåll

Radonmätning klar i alla lägenheter

Renovering av bärande konstruktion påbörjades under maj månad och kommer pågå under ca 1 år.

Även pelarna på framsidan berörs av projektet.

Planering pågår för kommande fönsterrenovering.

Tidigare genomfört underhåll:

<u>Tidpunkt</u>	<u>Byggnadsdel</u>	<u>Åtgärd</u>
1994	Stammar	Stambyte
1999	Balkonger	Nya balkonger
2010-2012	Byggnad	Fasadrenovering
2014	Fönster	Fönsterrenovering
2015	VVS	Reparation av dagvattenledning 158-164
2015	Byggnad	Nya porttavlor och namnskyltar
2015	Nycklar och lås	Utbyte av Aptusbrickor
2015	Värme	Installation värmepumpar
2015	Ventilation	OVK bostäder
2015	Byggnad	Justering av brandvarnare i samtliga lägenheter
2016	Fönster	Fönsterbesiktning
2016	Belysning	LED-belysning i trapphus och allmänna utrymmen
2017	Föreningslokaler	Renovering
2019	Tak	Omläggning av låghustak
2019	Mark	Sopkärl för plast, glas, tidningar, metall och batterier
2019	Mark	Matavfallskärl installerades
2019	Fastighet	Samtliga lås byttes ut

2019	Garage och Mark	Installation laddstolpar
2020	Byggnad	Installation av kamerabevakning
2020	158,164,170	Installation av säkerhetsbyglar för cykelförvaring
2020	Undercentral	Uppkoppling för elektronisk bevakning
2021	Hiss	Renovering av de återstående 4 hissarna
2021	Fönster	Komplettering hos lokalhyresgäster
2021	Byggnad	Målning av trapphus och källargångar
2021	Byggnad	OVK bostäder
2021	Byggnad	OVK lokaler
2022	Utomhusmiljö	Byte av stentrappa på baksidan av hus 158
2022	Radonmätning utförd	
2022	Byggnad	Stampolning i samtliga lägenheter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Under 2024 planeras fönsterrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 19 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	297	290	287	362	340
Skuldsättning, kr/kvm	4 069	3 282	3 422	3 430	3 506
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 494	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	210	163	157	136	140
Årsavgifter, kr/kvm	901	720	707	707	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	55	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 034	937	873	872	848
Nettoomsättning, tkr	15 301	14 443	13 395	13 440	13 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 958	678	367	2 468	1 954
Soliditet, %	23	25	24	23	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	242 508	0	0	242 508
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 693 101	0	0	1 693 101
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 267 502	0	3 600 211	11 867 713
S:a bundet eget kapital, kr	10 203 111	0	3 600 211	13 803 322
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 924 694	677 928	-3 600 211	4 002 411
Årets resultat, kr	677 928	-677 928	1 957 667	1 957 667
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 602 622	0	-1 642 544	5 960 078
S:a eget kapital, kr	17 805 733	0	1 957 667	19 763 400

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 555 789 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 602 622
Årets resultat, kr	1 957 667
Reservation till underhållsfond, kr	-4 156 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	555 789
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 960 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 960 078

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 300 790	13 978 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	305 309	464 477
Summa Rörelseintäkter		15 606 099	14 442 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 159 913	-10 353 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-571 719	-642 128
Personalkostnader	Not 6	-291 644	-219 186
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 970 474	-1 970 474
Summa Rörelsekostnader		-11 993 749	-13 185 046
Rörelseresultat		3 612 350	1 257 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 431	10 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 717 114	-590 192
Summa Finansiella poster		-1 654 683	-579 642
Resultat efter finansiella poster		1 957 667	677 928
Resultat före skatt		1 957 667	677 928
Årets resultat		1 957 667	677 928

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 61 975 261 63 945 734

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 9 12 161 895 540 569

Summa Materiella anläggningstillgångar

74 137 156 64 486 303

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

74 137 656 64 486 803

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10 4 258 16 409

Övriga kortfristiga fordringar

10 602 569 6 183 763

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 670 777 585 861

Summa Kortfristiga fordringar

11 277 604 6 786 032

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

2 000 000 0

Summa Kortfristiga placeringar

2 000 000 0

Summa Omsättningstillgångar

13 277 604 6 786 032

Summa Tillgångar

87 415 260 71 272 836

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 935 609	1 935 609
Fond för yttre underhåll	11 867 713	8 267 502
Summa Bundet eget kapital	13 803 322	10 203 111

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 002 411	6 924 694
Årets resultat	1 957 667	677 928
Summa Fritt eget kapital	5 960 078	7 602 622

Summa Eget kapital**19 763 400****17 805 733**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	22 250 000	10 558 750
Summa Långfristiga skulder		22 250 000	10 558 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	39 161 633	38 967 883
Leverantörsskulder		1 911 879	751 288
Skatteskulder		208 840	129 007
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	498 984	664 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 620 524	2 395 685
Summa Kortfristiga skulder		45 401 860	42 908 352

Summa Skulder**67 651 860****53 467 102****Summa Eget kapital och skulder****87 415 260****71 272 836**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 612 350	1 257 570
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 970 474	1 970 474
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 970 474	1 970 474
Erhållen ränta	51 931	10 550
Erlagd ränta	-1 555 035	-581 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 079 720	2 657 452
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-62 344	-34 409
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 137 678	934 023
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 075 334	899 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 155 054	3 557 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-11 621 326	-540 569
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 621 326	-540 569
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	11 885 000	-2 115 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 885 000	-2 115 000
Årets kassaflöde	6 418 728	901 496
Likvida medel vid årets början	6 183 049	5 281 552
Likvida medel vid årets slut	12 601 776	6 183 049

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 048 541	6 804 828
	Hyror lokaler	6 325 234	5 750 063
	Hyror garage och parkeringsplatser	491 243	598 479
	Vatten och bränsle	476 044	440 072
	Hyror övrigt	49 093	47 137
	Övriga primära intäkter	445 078	548 453
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 835 233	14 189 032
	Avgiftsbortfall	-86 805	-33 118
	Hysesbortfall	-447 638	-177 775
	<i>Summa</i>	-534 443	-210 893
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 300 790	13 978 139
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	379 761
	Övriga sekundära intäkter	305 309	84 716
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	305 309	464 477
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 227 828	-1 220 194
	Snö och halk-bekämpning	-306 920	-255 964
	Reparationer	-1 251 950	-1 323 640
	Planerat underhåll	-555 789	-1 723 782
	Försäkringsskador	-9 388	-468 026
	EI	-624 288	-662 513
	Uppvärmning	-2 170 192	-1 776 566
	Vatten	-367 536	-336 349
	Sophämtning	-144 931	-150 173
	Fastighetsförsäkring	-298 428	-250 740
	Kabel-TV och bredband	-273 467	-288 015
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-747 172	-736 812
	Förvaltningsavtalskostnader	-204 728	-197 984
	Tomträttsavgäld	-962 500	-962 500
	Övriga driftkostnader	-14 795	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 159 913	-10 353 259

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 538	-1 650
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 508	-68 880
	Administrationskostnader	-186 417	-184 786
	Extern revision	-26 000	-24 125
	Konsultkostnader	-142 750	-32 594
	Medlemsavgifter	-46 480	-71 300
	Föreningsverksamhet	-8 088	-40 396
	Övriga förvaltningskostnader	-109 937	-218 397
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-571 719	-642 128
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-230 250	-175 600
	Sociala avgifter	-55 394	-37 586
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-291 644	-219 186
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 970 474	-1 970 474
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 970 474	-1 970 474

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 730 984	95 730 984
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	95 730 984	95 730 984
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 785 249	-29 814 776
	Årets avskrivningar	-1 970 474	-1 970 474
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 755 723	-31 785 249
	<i>Utgående redovisat värde</i>	61 975 261	63 945 734
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	21 200 000	21 200 000
	<i>Summa</i>	236 200 000	236 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 536 250	62 536 250
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	62 536 250	62 536 250
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	540 569	0
	Årets investeringar	11 621 326	540 569
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	12 161 895	540 569
Not 10	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	4 258	16 409
	<i>Summa Kundfordringar</i>	4 258	16 409
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	10 500	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	660 277	585 861
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	670 777	585 861

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,63%	2024-07-31	13 000 000	0
Stadshypotek AB	4,68%	2024-06-28	4 287 500	0
Stadshypotek AB	4,61%	2024-04-29	3 488 761	1 115 000
Stadshypotek AB	4,63%	2024-04-30	7 826 622	0
Stadshypotek AB	3,76%	2025-03-30	22 250 000	0
Stadshypotek AB	0,72%	2024-12-01	4 562 500	0
Stadshypotek AB	0,65%	2024-10-30	5 996 250	0
			61 411 633	1 115 000
Långfristig del			22 250 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			39 161 633	
Kortfristig del			39 161 633	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 115 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 460 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,64%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,63%	2024-07-31	13 000 000	0
Stadshypotek AB	4,68%	2024-06-28	4 287 500	0
Stadshypotek AB	4,61%	2024-04-29	3 488 761	1 115 000
Stadshypotek AB	4,63%	2024-04-30	7 826 622	0
Stadshypotek AB	3,76%	2025-03-30	22 250 000	0
Stadshypotek AB	0,72%	2024-12-01	4 562 500	0
Stadshypotek AB	0,65%	2024-10-30	5 996 250	0
			61 411 633	1 115 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			39 161 633	
Kortfristig del			39 161 633	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder		
Depositioner	345 464	345 464
Momsskuld	-62 172	107 425
Inre fond	146 924	149 933
Övriga kortfristiga skulder	68 768	61 667
Summa Övriga skulder	498 984	664 489

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 541 156	1 318 119
	Upplupna räntekostnader	201 442	39 363
	Övriga upplupna kostnader	1 877 926	1 038 203
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 620 524	2 395 685

Not 16 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen kommer under våren att ta upp ett nytt lån på 6,5 Mkr pga fönsterrenovering.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. José Orlando Escamilla Flores och Victor Carlsson signerar i egenskap av suppleanter.

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2023 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Björn Rydstedt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ritstiftet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAHMOOD-REZA JAZAYERI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 07:26:57



PAULA ADRIASOLA GAZMURI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 17:06:30



CAMILLA SALOMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 17:48:27



ANN-CHRISTINE WALLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:53:14



ENES ZIGA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 15:29:26



IDA BJÖRNSPJUT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:51:56



**JOSÉ ORLANDO ESCAMILLA
FLORES**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:59:02



VICTOR CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 16:18:33



BJÖRN RYDSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:18:52



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 13:50:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ritstiftet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN RYDSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:24:29



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 13:50:16



HSB – där möjligheterna bor