

Årsredovisning 2025

HSB Brf Ritstiftet i Stockholm





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ritstiftet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7997 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2025-02-27.

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	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår från och med 1 januari 2026 i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lokaler (hyresrätt)	5 635
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 456
43	garageplatser	1 075
54	p-platser	0
Totalt 265 objekt		16 166

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	2025-05-02
Mahmood-Reza Jazayeri	Ledamot	2025-05-02	
Åsa Dargren	Ordförande	2025-05-02	
Ann-Christine Wallman	Ledamot	2025-05-02	
Ulf Isacson	Ledamot	2025-05-02	
Ulrika Lund	Ledamot	2024-05-05	
Camilla Salomonsson	Ledamot	2022-05-10	
Ida Björnspjut	Ledamot	2020-06-29	
Pernilla Lang	Ledamot	2024-05-05	
Paula Adriasola Gazmuri	Ledamot	2022-05-27	
Enes Ziga	Suppleant	2024-05-05	
Björn Hjukström	Suppleant	2024-05-05	2025-05-02
Thomas Eriksson	Suppleant	2025-05-02	
Fredrik Blomqvist	Suppleant	2025-05-02	
Victor Carlsson	Suppleant	2024-03-08	2025-05-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ida Björnspjut, Camilla Salomonsson, Ulrika Lund, Pernilla Lang, Enes Ziga, Fredrik Blomqvist, Tomas Eriksson och Mahmood-Reza Jazayeri.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åsa Dargren, Anki Wallman, Ida Björnspjut, Camilla Salomonsson.

Revisorer har varit: Björn Rydstedt med Inger Åsberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Stål (ordf) Ingrid Gruneau, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar, varav 2 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-23 och 2025-11-10.



Genomfört planerat underhåll

Terassen vid 170 har fått nytt tätskikt, OVK lokaler har genomförts, Byte av belysning i föreningslokal, tvättstugor samt i några av lokalerna.

Tidigare genomfört underhåll:

<u>Tidpunkt</u>	<u>Byggnadsdel</u>	<u>Åtgärd</u>
1994	Stammar	Stambyte
1999	Balkonger	Nya balkonger
2010-2011	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	Stamspolning i samtliga lägenheter
2023	Byggnad	Renovering av bärande konstruktion och pelarna på framsidan påbörjades
2024	Byggnad	Färdigställande av bärande konstruktion
2024	Värme	Ventilbyte radiatorer
2024	Byggnad	Målning av fönster utvändigt

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Planerat arbete i enlighet med underhållsplan:

Markarbete/Schakt, Ångermannagatan 176. Byte av L-stöd mot husliv utanför gymmets lokaler för att leda bort/bättre stå emot inträngande dagvatten hos främst HG Ballongfirman.

- Fortsatt utredning kring kommande insatser beträffande värmesystemet, omfattning ej ännu helt fastställd.
- Rörinspektion av fastighetens bottenavlopp, samt dagvattenavlopp i lågdelen (eventuellt även invändiga takavvattningen i höghusen?). Utredning, filmning samt kartering inför ev. relining.
- Modernisering av delar i elcentralerna (äldre trätavlor med tillhörande komponenter)

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 191 och under året har det tillkommit 15 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	283	327	297	290	287
Skuldsättning, kr/kvm	4 080	4 642	4 069	3 282	3 422
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 976	7 065	6 494	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	7	8
Energikostnad, kr/kvm	217	240	210	163	157
Årsavgifter, kr/kvm	911	927	901	720	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	48	51	55	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 101	1 187	1 034	937	873
Nettoomsättning, tkr	17 040	16 781	15 301	14 443	13 395
Resultat efter finansiella poster, tkr	922	-3 164	1 958	678	367
Soliditet, %	20	19	23	25	24

*Garageytan ingår i total yta från och med 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

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
Upplåtelseavgifter, kr	1 693 101	0	0	1 693 101
Underhållsfond, kr	13 013 406	0	-122 099	12 891 307
S:a bundet eget kapital, kr	14 949 015	0	-122 099	14 826 916
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 814 385	-3 163 537	122 099	1 772 947
Årets resultat, kr	-3 163 537	3 163 537	921 725	921 725
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 650 848	0	1 043 824	2 694 672
S:a eget kapital, kr	16 599 863	0	921 725	17 521 588

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 358 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 480 099 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	1 650 848
Årets resultat, kr	921 725
Reservation till underhållsfond, kr	-1 358 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 480 099
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 694 672

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 694 672

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 039 886	16 781 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	756 040	295 280
Summa Rörelseintäkter		17 795 926	17 076 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 899 142	-9 496 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-461 497	-566 572
Personalkostnader	Not 6	-284 960	-259 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 176 446	-2 021 967
Övriga rörelsekostnader		0	-5 639 502
Summa Rörelsekostnader		-14 822 045	-17 983 952
Rörelseresultat		2 973 880	-907 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 263	49 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 107 418	-2 305 494
Summa Finansiella poster		-2 052 155	-2 256 247
Resultat efter finansiella poster		921 725	-3 163 537
Resultat före skatt		921 725	-3 163 537
Årets resultat		921 725	-3 163 537



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	78 614 895	80 791 341
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		78 614 895	80 791 341
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		78 615 395	80 791 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 613	3 820
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 918 221	4 340 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	892 474	757 959
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 830 308	5 102 165
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		8 830 308	7 102 165
Summa Tillgångar		87 445 703	87 894 006



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 935 609	1 935 609
Fond för yttre underhåll		12 891 307	13 013 406
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		14 826 916	14 949 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 772 947	4 814 385
Årets resultat		921 725	-3 163 537
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 694 673	1 650 848
Summa Eget kapital		17 521 589	16 599 863

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	39 507 883	20 705 383
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		39 507 883	20 705 383
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 452 500	46 091 250
Leverantörsskulder		632 016	1 134 132
Skatteskulder		111 762	89 733
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	759 720	722 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 460 234	2 551 457
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		30 416 231	50 588 760
Summa Skulder		69 924 114	71 294 143
Summa Eget kapital och skulder		87 445 703	87 894 006

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 973 880	-907 290
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 176 446	2 021 967
Utrangeringar	0	5 639 502
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 176 446	7 661 469
Erhållen ränta	58 125	46 080
Erlagd ränta	-2 120 147	-2 283 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 088 305	4 516 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-238 064	-83 175
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-521 049	-1 764 675
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-759 113	-1 847 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 329 191	2 668 873
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-14 315 654
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-14 315 654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-836 250	5 385 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-836 250	5 385 000
Årets kassaflöde	1 492 941	-6 261 781
Likvida medel vid årets början	6 339 995	12 601 776
Likvida medel vid årets slut	7 832 937	6 339 995

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 2022-2021 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).

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 2022-2021 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 764 140	8 764 606
	Hyror lokaler	6 895 076	6 634 037
	Hyror garage och parkeringsplatser	760 328	599 624
	Hyror förbrukningsbaserad	604 851	581 553
	Hyror övrigt	54 567	50 666
	Övriga primära intäkter	572 728	433 934
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 651 690	17 064 420
	Hyresbortfall	-611 804	-283 038
	<i>Summa</i>	-611 804	-283 038
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 039 886	16 781 382
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	393 583	0
	Övriga sekundära intäkter	362 457	295 280
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	756 040	295 280
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 656 319	-1 605 195
	Snö och halk-bekämpning	-128 878	-138 973
	Reparationer	-1 354 812	-1 237 618
	Planerat underhåll	-1 480 099	-212 307
	Försäkringsskador	-1 156 014	-460 084
	El	-664 486	-626 671
	Uppvärmning	-2 334 420	-2 365 709
	Vatten	-501 093	-459 389
	Sophämtning	-173 763	-182 308
	Fastighetsförsäkring	-353 084	-324 665
	Kabel-TV och bredband	-262 973	-251 716
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-865 152	-753 240
	Tomträttsavgäld	-962 550	-878 274
	Övriga driftkostnader	-5 500	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 899 142	-9 496 148

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 375	-3 312
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 552	-92 432
	Administrationskostnader	-78 835	-88 275
	Extern revision	-30 500	-26 365
	Konsultkostnader	-57 550	-31 815
	Medlemsavgifter	-48 960	-48 960
	Föreningsverksamhet	-15 820	-6 860
	Övriga förvaltningskostnader	-214 906	-268 552
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-461 497	-566 572
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-233 400	-214 000
	Sociala avgifter	-45 560	-39 764
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-284 960	-259 764
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 176 446	-2 021 967
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 176 446	-2 021 967

Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 149 505	95 730 984
	Årets investeringar	0	26 477 548
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-8 059 027
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	114 149 505	114 149 505
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 358 164	-33 755 723
	Årets avskrivningar	-2 176 446	-2 021 967
	Årets utrangeringar	0	2 419 526
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 534 610	-33 358 164
	<i>Byggnader</i>	78 614 895	80 791 341
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	34 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	27 000 000	21 200 000
	<i>Summa</i>	237 000 000	236 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 536 250	62 536 250
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	62 536 250	62 536 250
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	12 161 895
	Omklassificering till byggnad	0	-12 161 895
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 832 937	4 339 995
	Övriga fordringar	85 284	391
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 918 221	4 340 386

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 805	13 667
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	881 669	744 292
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	892 474	757 959

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,81%	2027-04-30	17 257 883	0
Stadshypotek AB	2,58%	2026-01-02	2 893 750	1 114 000
Stadshypotek AB	2,48%	2026-12-01	4 562 500	0
Stadshypotek AB	3,02%	2028-03-30	22 250 000	0
Stadshypotek AB	2,33%	2026-10-30	5 996 250	0
Stadshypotek AB	2,35%	2026-11-03	13 000 000	0
			65 960 383	1 114 000

Långfristig del	39 507 883
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	26 452 500
Kortfristig del	26 452 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 114 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 779 750
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,81%	2027-04-30	17 257 883	0
Stadshypotek AB	2,58%	2026-01-02	2 893 750	1 114 000
Stadshypotek AB	2,48%	2026-12-01	4 562 500	0
Stadshypotek AB	3,02%	2028-03-30	22 250 000	0
Stadshypotek AB	2,33%	2026-10-30	5 996 250	0
Stadshypotek AB	2,35%	2026-11-03	13 000 000	0
			65 960 383	1 114 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 452 500	
Kortfristig del			26 452 500	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	392 964	392 964
Momsskuld	108 727	109 641
Inre fond	142 357	146 924
Övriga kortfristiga skulder	115 672	72 659
<i>Summa Övriga skulder</i>	759 720	722 188

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 711 605	1 708 049
Upplupna räntekostnader	210 671	223 400
Övriga upplupna kostnader	537 958	620 008
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 460 234	2 551 457

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.
Årsredovisningen är daterad 2026-02-17

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 uppger, 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ritstiftet i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Rydstedt

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ritstiftet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åsa Dargren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 16:12:25



Ulrika Lund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 16:20:28



Paula Adriasola Gazmuri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:33:38



Ulf Isacson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:14:57



Camilla Salomonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 13:51:22



Ann-Christine Wallman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:44:56



Pernilla Lang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 10:34:12



Ida Björnsput

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 12:06:36



Mahmood-Reza Jazayeri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 16:57:18



Björn Rydstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 17:18:03



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 07:58:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-02-26 kl. 17:24:06



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 07:56:41



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.