



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
20	lokaler (hyresrätt)	5 635
148	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 456
43	garageplatser	0
54	p-platser	0
Totalt 265 objekt		15 091

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	2024-05-05
Enes Ziga	Suppleant	2024-05-05	
Ann-Christine Wallman	Ledamot	2015-10-16	2024-05-05
Ulrika Lund	Ledamot	2024-05-05	
Camilla Salomonsson	Ledamot	2022-05-10	
Ida Björnsput	Ledamot	2020-06-29	
José Orlando Escamilla Flores	Suppleant	2023-04-27	2024-05-05
Pernilla Lang	Ledamot	2024-05-05	
Paula Adriasola Gazmuri	HSB-Ledamot	2022-05-27	
Sebastian Eriksson	Ledamot	2024-05-05	2024-12-01
Victor Carlsson	Suppleant	2023-04-27	
Björn Hjukström	Suppleant	2024-05-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Reza Jazayeri, Victor Carlsson, Björn Hjukström och Enes Ziga.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mahmood-Reza Jazayeri, 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 Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Stål och Sabina Edrén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1/1 2024.

Föreningsstämman antog på ordinarie föreningsstämma 23 april 2024 HSB:s Normalstadgar 2023 i andra läsning.

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 2024-10-23.

Genomfört planerat underhåll

Renovering av husens bärande konstruktion är genomförd. Alla fönster i lägenheter och trapphus har målats och även

renoverats där det fanns behov av detta.
Ventiler har bytts i alla element.

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	Stamspolning i samtliga lägenheter
2023	Byggnad	Renovering av bärande konstruktion och pelarna på framsidan påbörjades

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Arbete planeras enligt underhållsplanen. Under 2025 genomförs OVK i lokaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	327	297	290	287	362
Skuldsättning, kr/kvm	4 642	4 069	3 282	3 422	3 430
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 065	6 494	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	240	210	163	157	136
Årsavgifter, kr/kvm	927	901	720	707	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	51	55	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 187	1 034	937	873	872
Nettoomsättning, tkr	16 781	15 301	14 443	13 395	13 440
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 164	1 958	678	367	2 468
Soliditet, %	19	23	25	24	23

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).

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på större renoveringar under året så som renovering fönster och en större garagerenovering. Detta i sin tur har även påverkat räntekostnaderna då föreningen tagit upp nya lån för att finansiera renoveringarna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 6 261 781 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 327 kr/m2. Det negativa kassaflödet förklaras av investeringar i materiella anläggningstillgångar. Justerat för detta är kassaflödet positivt, vilket är ett argument för att styrelsen anser att de kan finansiera framtida åtaganden.

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	11 867 713	0	1 145 693	13 013 406
S:a bundet eget kapital, kr	13 803 322	0	1 145 693	14 949 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 002 411	1 957 667	-1 145 693	4 814 385
Årets resultat, kr	1 957 667	-1 957 667	-3 163 537	-3 163 537
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 960 078	0	-4 309 230	1 650 848
S:a eget kapital, kr	19 763 400	0	-3 163 537	16 599 863

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 358 000 kr samt ianspråktagande skett med 212 307 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	5 960 078
Årets resultat, kr	-3 163 537
Reservation till underhållsfond, kr	-1 358 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	212 307
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 650 848

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 650 848

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 781 382	15 300 790
Övriga rörelseintäkter	Not 3	295 280	305 309
Summa Rörelseintäkter		17 076 662	15 606 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 496 148	-9 159 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-566 572	-571 719
Personalkostnader	Not 6	-259 764	-291 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 021 967	-1 970 474
Övriga rörelsekostnader		-5 639 502	0
Summa Rörelsekostnader		-17 983 952	-11 993 749
Rörelseresultat		-907 290	3 612 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 247	62 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 305 494	-1 717 114
Summa Finansiella poster		-2 256 247	-1 654 683
Resultat efter finansiella poster		-3 163 537	1 957 667
Resultat före skatt		-3 163 537	1 957 667
Årets resultat		-3 163 537	1 957 667



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	80 791 341	61 975 261
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	12 161 895
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		80 791 341	74 137 156
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		80 791 841	74 137 656

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 820	4 258
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 340 386	10 602 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	757 959	670 777
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 102 165	11 277 604
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		7 102 165	13 277 604
Summa Tillgångar		87 894 006	87 415 260

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 935 609	1 935 609
Fond för yttre underhåll	13 013 406	11 867 713
Summa Bundet eget kapital	14 949 015	13 803 322

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 814 385	4 002 411
Årets resultat	-3 163 537	1 957 667
Summa Fritt eget kapital	1 650 848	5 960 078

Summa Eget kapital	16 599 863	19 763 400
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 705 383	22 250 000
Summa Långfristiga skulder		20 705 383	22 250 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	46 091 250	39 161 633
Leverantörsskulder		1 134 132	1 911 879
Skatteskulder		89 733	208 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	722 188	498 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 551 457	3 620 524
Summa Kortfristiga skulder		50 588 760	45 401 860

Summa Skulder		71 294 143	67 651 860
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		87 894 006	87 415 260
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-907 290	3 612 350
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 021 967	1 970 474
Utrangeringar	5 639 502	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	7 661 469	1 970 474
Erhållen ränta	46 080	51 931
Erlagd ränta	-2 283 536	-1 555 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 516 723	4 079 720
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-83 175	-62 344
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 764 675	2 137 678
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 847 850	2 075 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 668 873	6 155 054
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-14 315 654	-11 621 326
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 315 654	-11 621 326
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 385 000	11 885 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 385 000	11 885 000
Årets kassaflöde	-6 261 781	6 418 728
Likvida medel vid årets början	12 601 776	6 183 049
Likvida medel vid årets slut	6 339 995	12 601 776



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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 764 606	8 048 541
	Hyror lokaler	6 634 037	6 325 234
	Hyror garage och parkeringsplatser	599 624	491 243
	Hyror förbrukningsbaserad	581 553	476 044
	Hyror övrigt	50 666	49 093
	Övriga primära intäkter	433 934	445 078
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 064 420	15 835 233
	Avgiftsbortfall	0	-86 805
	Hysesbortfall	-283 038	-447 638
	<i>Summa</i>	-283 038	-534 443
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 781 382	15 300 790
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	295 280	305 309
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	295 280	305 309
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 390 354	-1 227 828
	Snö och halk-bekämpning	-138 973	-306 920
	Reparationer	-1 237 618	-1 251 950
	Planerat underhåll	-212 307	-555 789
	Försäkringsskador	-460 084	-9 388
	El	-626 671	-624 288
	Uppvärmning	-2 365 709	-2 170 192
	Vatten	-459 389	-367 536
	Sophämtning	-182 308	-144 931
	Fastighetsförsäkring	-324 665	-298 428
	Kabel-TV och bredband	-251 716	-273 467
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-753 240	-747 172
	Förvaltningsavtalskostnader	-214 841	-204 728
	Tomträttsavgäld	-878 274	-962 500
	Övriga driftkostnader	0	-14 795
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 496 148	-9 159 913

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 312	-4 538
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-92 432	-47 508
	Administrationskostnader	-88 275	-186 417
	Extern revision	-26 365	-26 000
	Konsultkostnader	-31 815	-142 750
	Medlemsavgifter	-48 960	-46 480
	Föreningsverksamhet	-6 860	-8 088
	Övriga förvaltningskostnader	-268 552	-109 937
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-566 572	-571 719
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-214 000	-230 250
	Sociala avgifter	-39 764	-55 394
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-259 764	-291 644
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 021 967	-1 970 474
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 021 967	-1 970 474

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 730 984	95 730 984
	Årets investeringar	26 477 548	0
	Årets utrangeringar	-8 059 027	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	114 149 505	95 730 984
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 755 723	-31 785 249
	Årets avskrivningar	-2 021 967	-1 970 474
	Årets utrangeringar	2 419 526	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 358 164	-33 755 723
	<i>Utgående redovisat värde</i>	80 791 341	61 975 261
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	12 161 895	540 569
	Årets investeringar	0	11 621 326
	Omklassificering till byggnad	-12 161 895	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	12 161 895
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 339 995	10 601 776
	Övriga fordringar	391	793
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 340 386	10 602 569
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 667	10 500
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	744 292	660 277
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	757 959	670 777

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,76%	2025-03-30	22 250 000	0
Stadshypotek AB	3,81%	2027-04-30	17 257 883	0
Stadshypotek AB	3,45%	2025-04-01	3 730 000	1 115 000
Stadshypotek AB	3,29%	2025-10-30	5 996 250	0
Stadshypotek AB	3,26%	2025-11-03	13 000 000	0
Stadshypotek AB	2,48%	2026-12-01	4 562 500	0
			66 796 633	1 115 000

Långfristig del	21 820 383
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	44 976 250
Kortfristig del	44 976 250
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	3,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,76%	2025-03-30	22 250 000	0
Stadshypotek AB	3,81%	2027-04-30	17 257 883	0
Stadshypotek AB	3,45%	2025-04-01	3 730 000	1 115 000
Stadshypotek AB	3,29%	2025-10-30	5 996 250	0
Stadshypotek AB	3,26%	2025-11-03	13 000 000	0
Stadshypotek AB	2,48%	2026-12-01	4 562 500	0
			66 796 633	1 115 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	44 976 250
Kortfristig del	44 976 250

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Depositioner	392 964	345 464
Momsskuld	109 641	-62 172
Inre fond	146 924	146 924
Övriga kortfristiga skulder	72 659	68 768
Summa Övriga skulder	722 188	498 984

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 708 049	1 541 156
	Upplupna räntekostnader	223 400	201 442
	Övriga upplupna kostnader	620 008	1 877 926
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 551 457	3 620 524

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.

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 2024.

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 2024 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 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 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 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. 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 2024 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 provar 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Rydstedt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-06 kl. 16:58:55



ULRIKA LUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:28:57



CAMILLA SALOMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 15:33:46



PERNILLA LANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 08:32:34



IDA BJÖRNSPJUT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 16:06:09



PAULA ADRIASOLA GAZMURI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 18:48:59



BJÖRN RYDSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 11:35:41



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:06:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-12 kl. 11:34:09



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:06:36



HSB – där möjligheterna bor