

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Opalen
Org nr: 725000-3634



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

dw



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Opalen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är sämre föregående år p.g.a. högre driftskostnader och underhållskostnader. Räntorna för fastighetslånen har blivit lägre, då föreningen omsatt flera lån till betydligt lägre ränta än tidigare.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 128 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 786 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 0,88 % av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Opalen 1-3 samt 6-14 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 647 lägenheter uppförda. Tre lägenheter, enligt ursprunglig ekonomisk plan, är uthyrda som lokaler. Byggnaderna är uppförda 1968-1973. Fastighetens adress är Blockstensgatan, Morängatan och Pinnmogatan i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun.

Tomträttskontrakten gäller enligt följande: Opalen 1,2 och 3 gäller till 2027-12-31, Opalen 6, 7, 13 och 14 gäller till 2028-12-31 samt Opalen 8, 9, 10, 11 och 12 gäller till 2029-12-31.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
86	105	332	124	647

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd	MC-platser
31	296	398	376	12

Total bostadsarea 52 480 m²

Årets taxeringsvärde 433 980 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 433 980 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Digital-TV	Telia

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 553 tkr och planerat underhåll för 8 760 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 69 005 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 6 900 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2009-2012
Fönsterbyte	2006-2007
Byte till säkerhetsdörrar	2004-2005
Målning av träpanel	2013-2016
Tvättstugeutrustning	2015-2016
Värmeinstallationer	2015-2016
Underhåll av putsade socklar	2016-2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus	3 923
Byte av belysning	3 922
Golvård trapphus	413
OVK-besiktning	157
Huskropp utvändigt	345

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Fasadarbeten	2018-2020

ow

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Johansson	Ordförande		2018
Inger Händestam	Vice ordförande		2019
Paul Rosén	Sekreterare		2018
Kent Karlsson			2018
Rune Andersson			2019
Roland Gustavsson			2019
Dan Håkansson		Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Clas Jönsson		2019
Hans Thapper		2018
Angelie Ullgren		2019
Catarina Zahr	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Annika Björhäll*	
Göran Berljung	
KPMG AB	Auktoriserad revisor

* Avliden

Revisorssuppleanter
Björn Kjellander
KPMG AB

Valberedning	Kommentar
Göran Pettersson	Sammanställande
Marie Kjellander	
Lars-Göran Karlsson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 897.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 121.

Årets avgående medlemmar uppgår till 125.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 893.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,45 % från och med 2018-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m²/år.

78 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 55 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	40 115	40 125	40 114	40 093	39 396
Resultat efter finansiella poster	-3 341	3 651	-1 009	-1 958	-810
Balansomslutning	179 180	184 871	182 549	186 333	189 154
Soliditet %	8	9	7	8	9
Likviditet %	280	309	311	260	243
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	694	694	694	694	683
Driftkostnader, kr/m ²	473	324	403	418	416
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	306	300	291	315	302
Ränta, kr/m ²	87	107	120	128	133
Underhållsfond, kr/m ²	138	219	157	184	193
Lån, kr/m ²	2 954	3 050	3 085	3 115	3 144

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

OW

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 626 374	11 502 749	-1 671 503	3 651 389
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 651 389	-3 651 389
Reservering underhållsfond		4 500 000	-4 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-8 759 701	8 759 701	
Årets resultat				-3 341 275
Vid årets slut	3 626 374	7 243 048	6 239 587	-3 341 275

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 979 886
Årets resultat	-3 341 275
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 759 701
Summa	2 898 312

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-1 500 000
Att balansera i ny räkning	1 398 312

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

dw

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	40 114 508	40 125 278
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 279 382	2 093 921
Summa rörelseintäkter		42 393 890	42 219 199
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-24 843 553	-17 002 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-10 201 872	-9 785 559
Personalkostnader	Not 6	-239 359	-232 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 127 712	-6 127 712
Summa rörelsekostnader		-41 412 496	-33 148 988
Rörelseresultat		981 394	9 070 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	225 218	219 608
Räntekostnader och liknande poster		-4 547 886	-5 638 430
Summa finansiella poster		-4 322 668	-5 418 822
Resultat efter finansiella poster		-3 341 275	3 651 389
Resultat före skatt		-3 341 275	3 651 389
Årets resultat		-3 341 275	3 651 389

2

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	139 718 003	145 672 715
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 730 000	1 903 000
Summa materiella anläggningstillgångar		141 448 003	147 575 715
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 297 000	1 297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 297 000	1 297 000
Summa anläggningstillgångar		142 745 003	148 872 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		35 670	43 847
Övriga fordringar	Not 12	10 325	20 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 580 036	2 621 590
Summa kortfristiga fordringar		3 626 031	2 686 290
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	32 809 044	33 312 185
Summa kassa och bank		32 809 044	33 312 185
Summa omsättningstillgångar		36 435 075	35 998 475
Summa Tillgångar		179 180 078	184 871 190

02

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 626 374	3 626 374
Fond för yttre underhåll	7 243 048	11 502 749
Summa bundet eget kapital	10 869 422	15 129 123
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 239 587	-1 671 503
Årets resultat	-3 341 275	3 651 389
Summa fritt eget kapital	2 898 312	1 979 886
Summa eget kapital	13 767 734	17 109 008
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	152 400 603
Summa långfristiga skulder		152 400 603
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 651 160
Leverantörsskulder		3 950 692
Skatteskulder		4 713 876
Övriga skulder	Not 16	2 190 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	62 802
Summa kortfristiga skulder		11 645 616
Summa Eget kapital och Skulder	179 180 078	184 871 190

dw

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	68	2035
<i>Standardförbättringar</i>			
Stambyte	Linjär	50	2061
Fönsterbyte	Linjär	40	2048
Byte till säkerhetsdörrar	Linjär	20	2024
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	15	2026
Övriga standardförbättringar	Linjär	30	2032
Miljöhus	Linjär	30	2038
Ombyggnad av servicehus	Linjär	15	2027
<i>Inventarier och installationer</i>			
Installationer	Linjär	15	2028
Inventarier	Linjär	3	2016

Mark är inte föremål för avskrivningar.

2

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	36 402 708	36 405 733
Hyror, lokaler	470 123	448 712
Hyror, garage	890 732	887 700
Hyror, p-platser	560 600	563 646
Hyror, övriga	37 575	49 761
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	-409
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 398	-2 397
Bränsleavgifter, bostäder	26 864	26 860
Elavgifter	1 733 204	1 745 672
Summa nettoomsättning	40 114 508	40 125 278

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga lokalintäkter	50 565	5 400
IT-avgifter	1 950 241	1 949 332
Balkonginglasning	9 000	9 000
Övriga ersättningar	145 669	39 143
Fakturerade kostnader	7 070	10 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	34
Återvunna fordringar	0	5 178
Övriga rörelseintäkter	49 385	44 052
Försäkringsersättningar	67 453	31 283
Summa övriga rörelseintäkter	2 279 382	2 093 921

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-8 759 701	-1 261 306
Reparationer	-552 625	-1 150 661
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-945 839	-930 605
Tomträttsavgäld	-1 648 356	-1 648 356
Försäkringspremier	-593 634	-551 108
Återbäring från Riksbyggen	119 625	197 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-935	-910
Serviceavtal	-3 343	0
Obligatoriska besiktningar	-3 514	-13 250
Övriga utgifter, köpta tjänster	-78 604	-53 475
Snö- och halkbekämpning	-230 296	-60 768



Forts not 4

Förbrukningsinventarier	-278 889	-82 853
Vatten	-1 408 997	-1 489 791
Fastighetsel	-3 357 398	-3 132 121
Uppvärmning	-6 624 495	-6 310 119
Sophantering och återvinning	-426 612	-441 103
Förvaltningsarvode drift	-49 941	-73 336

Summa driftkostnader	-24 843 553	-17 002 763
-----------------------------	--------------------	--------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-7 760 735	-7 562 867
Lokalkostnader	-6 928	0
IT-kostnader	-2 046 399	-2 016 198
Övriga riskkostnader	0	-109
Arvode, yrkesrevisor	-21 837	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-113 546	-108 718
Kreditupplysningar	-10 074	-21 760
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-190 334	-1 147
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-693
Medlems- och föreningsavgifter	-48 525	-48 525
Bankkostnader	-3 195	-950
Övriga externa kostnader	-300	-3 343
Summa övriga externa kostnader	-10 201 872	-9 785 559

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-76 147	-71 873
Sammanträdesarvoden	-74 505	-81 760
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 192	-30 146
Övriga kostnadsersättningar	-1 018	-1 248
Pensionskostnader	0	3 314
Övriga personalkostnader	0	-2 476
Sociala kostnader	-50 497	-48 765
Summa personalkostnader	-239 359	-232 954

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

du

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 644 687	-1 644 687
Avskrivningar Standardförbättringar	-4 310 025	-4 310 025
Avskrivning Installationer	-173 000	-173 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 127 712	-6 127 712

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	100 257	97 085
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	3 093
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	449	0
Övriga ränteintäkter	124 512	119 430
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	225 218	219 608

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 254 000	55 254 000
Standardförbättringar	164 857 533	164 857 533
	220 111 533	220 111 533
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 111 533	220 111 533

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-25 649 624	-24 004 937
Standardförbättringar	-48 789 194	-44 479 169
	- 74 438 818	-68 484 106

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 644 687	-1 644 687
Årets avskrivning Standardförbättringar	-4 310 025	-4 310 025
	- 5 954 712	- 5 954 712
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 80 393 530	-74 438 818

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	139 718 003	145 672 715
Byggnader	27 959 689	29 604 376
Standardförbättringar	111 758 314	116 068 339



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 498	84 498
Installationer	2 904 750	2 904 750
	2 989 248	2 989 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 989 248	2 989 248
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-1 001 750	-828 750
	- 1 086 248	- 913 248
Årets avskrivningar		
Installationer	-173 000	-173 000
	- 173 000	- 173 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 259 248	- 1 086 248
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 730 000	1 903 000
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 730 000	1 903 000

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Andel i Riksbyggen	500	500
Garantikapital i Riksbyggens Intresseförening	1 296 500	1 296 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	1 297 000	1 297 000

2

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	0	20 853
Momsfordringar	10 325	0
Summa övriga fordringar	10 325	20 853

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	174 292	167 594
Förutbetalda försäkringspremier	302 086	291 548
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 966 887	1 913 480
Upplupen intäkt IMD	530 463	248 968
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	170 359	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 861	0
Förutbetald tomträttsavgäld	412 089	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 580 036	2 621 590

Not 14 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	0	6 838
Bankmedel	27 956 952	24 358 207
Transaktionskonto	4 852 093	8 947 140
Summa kassa och bank	32 809 044	33 312 185



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30

2017-06-30

Inteckningslån	155 051 763	160 067 257
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 651 160	-3 950 692
Långfristig skuld vid årets slut	152 400 603	156 116 565

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,29 %		10 800 000	-10 800 000	0	0
SBAB	1,53 %		2 091 094	-2 078 482	12 612	0
STADSHYPOTEK	1,11%		1 232 492	0	1 232 492	0
SBAB	1,53%		2 050 794	0	2 050 794	0
SBAB	4,61%		17 000 000	0	17 000 000	0
SBAB	4,01%	2018-08-22	15 127 495	0	64 583	15 062 912
STADSHYPOTEK	3,70%	2018-09-30	2 246 627	0	23 220	2 223 407
STADSHYPOTEK	3,76%	2018-09-30	3 831 140	0	39 600	3 791 540
STADSHYPOTEK	3,76%	2018-09-30	3 831 140	0	39 600	3 791 540
SBAB	0,75%	2018-11-07	5 642 500	0	67 500	5 575 000
SBAB	0,85%	2018-12-11	11 869 309	0	180 000	11 689 309
SEB	1,41%	2018-07-28	660 585	0	73 370	587 215
STADSHYPOTEK	3,27%	2019-01-30	112 131	0	16 612	95 519
STADSHYPOTEK	3,03%	2019-03-30	460 035	0	4 756	455 279
STADSHYPOTEK	2,54%	2019-07-30	7 200 000	0	80 000	7 120 000
SBAB	2,34%	2019-08-13	11 872 000	0	0	11 872 000
STADSHYPOTEK	4,28%	2019-09-01	2 131 875	0	22 500	2 109 375
SBAB	4,74%	2019-12-13	10 900 000	0	0	10 900 000
SBAB	1,02%	2020-01-21	10 692 000	0	162 000	10 530 000
SBAB	4,29%	2020-10-12	4 550 000	0	487 500	4 062 500
SBAB	4,61%	2020-11-05	17 000 000	0	0	17 000 000
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-04-30	925 704	0	23 736	901 968
STADSHYPOTEK	4,35%	2021-09-01	4 763 220	0	50 272	4 712 948
STADSHYPOTEK	4,36%	2021-09-01	5 970 945	0	63 020	5 907 925
STADSHYPOTEK	1,13%	2021-09-01	0	10 800 000	81 000	10 719 000
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	0	17 000 000	85 000	16 915 000
STADSHYPOTEK	1,11%	2022-03-01	7 106 172	0	155 328	6 950 844
STADSHYPOTEK	1,42%	2023-06-01	0	2 078 482	0	2 078 482
Summa			160 067 257	17 000 000	22 015 494	155 051 763

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2.651.160 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10.604.640 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 141.795.963 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

22

Not 16 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Lån under betalning	327 549	0
Medlemmarnas reparationsfonder	551 317	569 817
Reparationsfond, Norrköpings kommun hyrd lokal	85 864	78 516
Skuld för moms	0	19 007
Skuld sociala avgifter och skatter	1 161	9 363
Avräkning hyror och avgifter	2 880	0
Clearing avgiftsbetalningar	-3 318	27 247
Summa övriga skulder	964 453	703 949

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	30 648	30 648
Upplupna räntekostnader	733 878	77 175
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	374 849
Upplupna elkostnader	241 543	212 045
Upplupna värmekostnader	0	519 105
Upplupna revisionsarvoden	10 375	10 375
Upplupna styrelsearvoden	182 464	182 464
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 525	51 915
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 371 017	3 229 208
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 618 450	4 687 784

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	173 565 508	173 565 508
Summa ställda säkerheter	173 565 508	173 565 508

Eventalförpliktelser

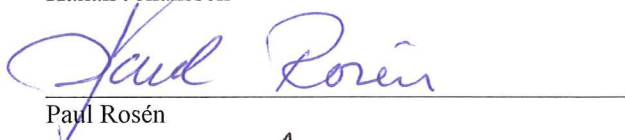
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

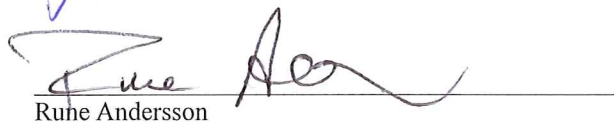


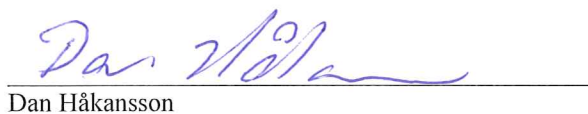
Styrelsens underskrifter

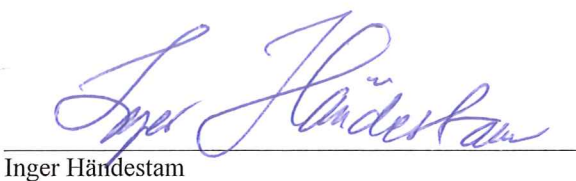
Norrköping 2018-09-20


Håkan Johansson

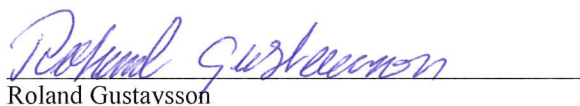

Paul Rosén


Rune Andersson

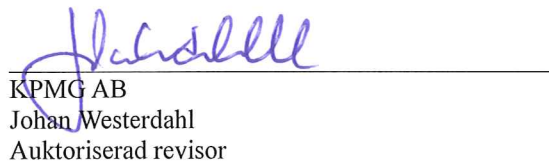

Dan Håkansson

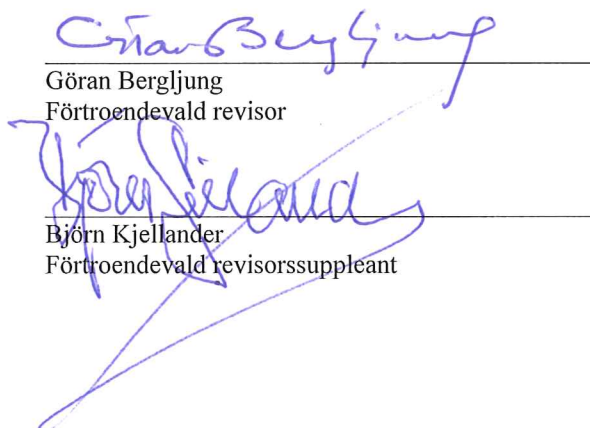

Inger Händestam

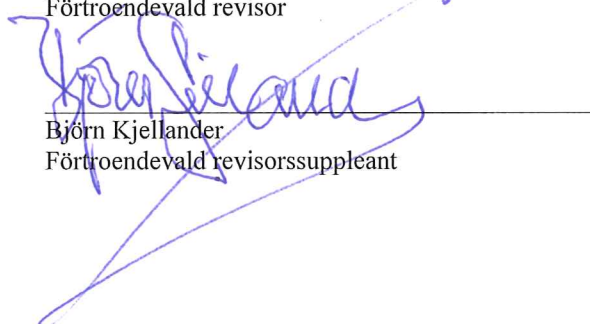

Kent Karlsson


Roland Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 10-26


KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Göran Bergljung
Förtroendevald revisor


Björn Kjellander
Förtroendevald revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Opalen, org. nr 725000-3634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Opalen för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 på fel. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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.

ow

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Opalen för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Norrköping den 26 oktober 2018

KPMG AB

Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Göran Bergljung
Förtroendevald revisor

Björn Kjellander
Förtroendevald revisorssuppleant