

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Opalen
Org nr: 725000-3634



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Opalen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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 bättre än föregående år bland annat på grund av lägre underhållskostnader och räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 135 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 130 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 fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Tomträttsavtalen gäller enligt följande: Opalen 1,2 och 3 gäller till 2027-12-31 Opalen 6, 7, 13 och 14 gäller till 2028-12-31 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 659 249 000 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Telia	Digital-TV

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 851 och planerat underhåll för 2 058. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 44 614 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 461 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 6 101 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
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	2016-2018	
Målning trapphus	2017-2018	
Byte av belysning	2017-2018	
Golvård trapphus	2017-2018	
OVK-besiktning	2017-2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	432 tkr
Belysning trapphus	874 tkr
Dräneringsarbeten	379 tkr
Markytor	373 tkr



Planerat underhåll	År	Kommentar
Fläktar	2019-2020	
Dräneringsarbete mark	2019-2020	
Tvättstugor	2019-2020	
Byte låscylindrar garage	2019-2020	
Utemijö lekplatser	2019-2020	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Johansson	Ordförande	Stämman	2020
Rune Anderson	Sekreterare	Stämman	2019
Inger Händestam	Vice ordförande	Stämman	2019
Kent Karlsson	Ledamot	Stämman	2020
Roland Gustavsson	Ledamot	Stämman	2019
Angelie Ullgren	Ledamot	Stämman	2020
Dan Håkansson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Jönsson	Suppleant	Stämman	2019
Hans Tapper	Suppleant	Stämman	2020
Sandra Ek	Suppleant	Stämman	2019
Catarina Zahr	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Björn Kjellander	Förtroendevald revisor
Alexandra Strömme *	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

* avflyttad under verksamhetsåret

Revisorssuppleanter

Göran Bergljung
KPMG AB

Valberedning	Kommentar
Göran Pettersson	Sammanställande
Lars-Göran Karlsson	
Marie Kjellander	

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 893 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 99 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 91 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 901 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 1,45%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

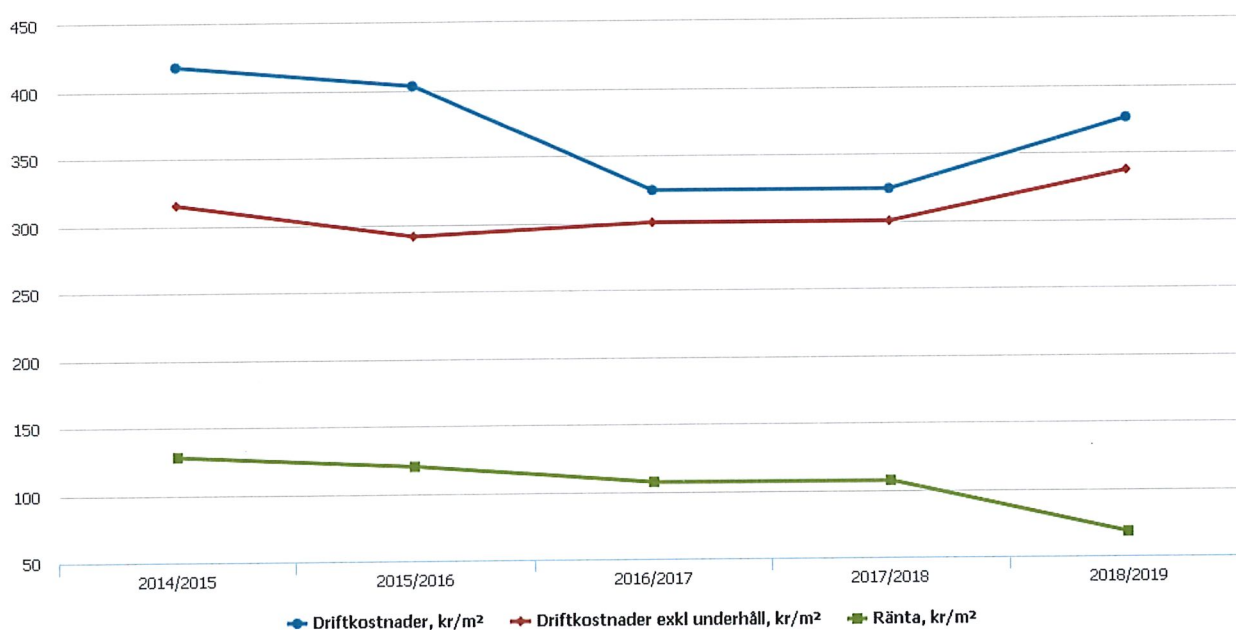
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 67 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 78 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

du

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	40 666	40 115	40 125	40 114	40 093
Resultat efter finansiella poster	2 995	-3 341	3 651	-1 009	-1 958
Balansomslutning	175 892	179 180	184 871	182 549	186 333
Soliditet %	10	8	9	7	8
Likviditet %	341	280	309	311	260
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	704	694	694	694	694
Driftkostnader, kr/m ²	380	324	324	403	418
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	341	300	300	291	315
Ränta, kr/m ²	69	107	107	120	128
Underhållsfond, kr/m ²	244	138	219	157	184
Lån, kr/m ²	2 885	2 954	3 050	3 085	3 115



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.

04

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 626 374	7 243 048	6 239 587	-3 341 275
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 341 275	3 341 275
Reservering underhållsfond		6 101 000	-6 101 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 058 310	2 058 310	
Årets resultat				2 995 061
Vid årets slut	3 626 374	12 785 738	-2 644 378	2 995 061

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 398 312
Årets resultat	2 995 061
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 101 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 058 310
Summa	350 683

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	350 683
-----------------------------------	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	40 665 963	40 114 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 475 319	2 279 382
Summa rörelseintäkter		43 141 282	42 393 890
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-19 959 023	-24 843 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-10 419 959	-10 201 872
Personalkostnader	Not 6	-236 580	-239 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 134 920	-6 127 712
Summa rörelsekostnader		-36 750 481	-41 412 496
Rörelseresultat		6 390 801	981 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	213 972	225 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 609 711	-4 547 886
Summa finansiella poster		-3 395 739	-4 322 668
Resultat efter finansiella poster		2 995 061	-3 341 275
Resultat före skatt		2 995 061	-3 341 275
Årets resultat		2 995 061	-3 341 275

2

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	133 829 161	139 718 003
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 602 172	1 730 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	4 011 413	0
Summa materiella anläggningstillgångar		139 442 746	141 448 003
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 297 000	1 297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 297 000	1 297 000
Summa anläggningstillgångar		140 739 746	142 745 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 562	35 670
Övriga fordringar	Not 13	51 866	10 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 663 990	3 580 036
Summa kortfristiga fordringar		3 733 418	3 626 031
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	31 419 315	32 809 044
Summa kassa och bank		31 419 315	32 809 044
Summa omsättningstillgångar		35 152 733	36 435 075
Summa tillgångar		175 892 479	179 180 078



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 626 374	3 626 374
Fond för yttre underhåll		12 785 738	7 243 048
Summa bundet eget kapital		16 412 112	10 869 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 644 378	6 239 587
Årets resultat		2 995 061	-3 341 275
Summa fritt eget kapital		350 683	2 898 312
Summa eget kapital		16 762 795	13 767 734
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	148 812 173	152 400 603
Summa långfristiga skulder		148 812 173	152 400 603
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 616 796	2 651 160
Leverantörsskulder		3 189 885	4 713 876
Skatteskulder		45 054	62 802
Övriga skulder	Not 17	188 328	964 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 277 448	4 618 450
Summa kortfristiga skulder		10 317 511	13 011 741
Summa eget kapital och skulder		175 892 479	179 180 078

aw

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
Vägbommar	Linjär	15	2034
<i>Inventarier och installationer</i>			
Installationer	Linjär	15	2028
Inventarier	Linjär	3	2016
Laddstolpe	Linjär	15	2034

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	36 930 242	36 402 708
Hyror, övriga	37 079	37 575
Hyror, lokaler	471 980	470 123
Hyror, garage	893 471	893 982
Hyror, p-platser	566 015	560 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 625	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 545	-3 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 505	-6 398
Bränsleavgifter, bostäder	26 864	26 864
Elavgifter	1 753 987	1 733 204
Summa nettoomsättning	40 665 963	40 114 508

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
IT-avgifter	1 950 484	1 950 241
Gemensamhetslokal	62 775	50 565
Balkonginglasning	9 000	9 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	159 953	145 669
Fakturerade kostnader	6 700	7 070
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	70 615	49 385
Försäkringsersättningar	215 791	67 453
Summa övriga rörelseintäkter	2 475 319	2 279 382

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-2 058 310	-8 759 701
Reparationer	-851 003	-552 625
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-980 473	-945 839
Tomträttsavgäld	-1 648 356	-1 648 356
Försäkringspremier	-657 942	-593 634
Återbäring från Riksbyggen	158 700	119 625
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-935
Serviceavtal	0	-3 343
Obligatoriska besiktningar	-470 251	-3 514
Övriga utgifter, köpta tjänster	-213 618	-78 604
Snö- och halkbekämpning	-269 917	-230 296

2

Forts not 4

Förbrukningsinventarier	-324 407	-278 889
Vatten	-1 358 230	-1 408 997
Fastighetsel	-3 704 106	-3 357 398
Uppvärmning	-6 821 062	-6 624 495
Sophantering och återvinning	-475 963	-426 612
Förvaltningsarvode drift	-284 085	-49 941
Summa driftkostnader	-19 959 023	-24 843 553

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-7 945 395	-7 760 735
Lokalkostnader	-10 703	-6 928
Hyra inventarier & verktyg	-16 870	0
IT-kostnader	-2 046 905	-2 046 399
Arvode, yrkesrevisorer	-27 085	-21 837
Övriga förvaltningskostnader	-111 120	-113 546
Kreditupplysningar	-14 426	-10 074
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-149 278	-190 334
Telefon och porto	-2 433	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 563	0
Medlems- och föreningsavgifter	-48 525	-48 525
Bankkostnader	-1 999	-3 195
Advokat och rättegångskostnader	-30 688	0
Övriga externa kostnader	-11 968	-300
Summa övriga externa kostnader	-10 419 959	-10 201 872

2

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-66 701	-76 147
Sammanträdesarvoden	-72 810	-74 505
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 201	-37 192
Övriga kostnadsersättningar	-278	-1 018
Sociala kostnader	-66 590	-50 497
Summa personalkostnader	-236 580	-239 359

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 645 874	-1 644 687
Avskrivningar Standardförbättringar	-4 314 218	-4 310 025
Avskrivning Installationer	-174 828	-173 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 134 920	-6 127 712

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	89 022	100 257
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	437	449
Övriga ränteintäkter	124 512	124 512
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	213 972	225 218

2

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 254 000	55 254 000
Standardförbättringar	164 857 533	164 857 533
	220 111 533	220 111 533
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	71 250	
	71 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 182 783	220 111 533
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 294 311	-25 649 624
Standardförbättringar	-53 099 219	-48 789 194
	- 80 393 530	- 74 438 818
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 645 874	-1 644 687
Årets avskrivning Standardförbättringar	-4 314 218	-4 310 025
	-5 960 092	- 5 954 712
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-86 353 622	- 80 393 530
Restvärde enligt plan vid årets slut	133 829 161	139 718 003
Varav		
Byggnader	26 313 815	27 959 689
Standardförbättringar	107 515 346	111 758 314

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 498	84 498
Installationer	2 904 750	2 904 750
	2 989 248	2 989 248
Årets anskaffningar		
Installationer	47 000	
	47 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 036 248	2 989 248

2

Forts not 10
**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-1 174 750	-1 001 750
	- 1 259 248	- 1 086 248

Årets avskrivningar

Installationer	-174 828	-173 000
	- 174 828	- 173 000

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-1 349 578	-1 174 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 434 076	- 1 259 248

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 602 172 1 730 000

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 602 172	1 730 000

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Pågående ombyggnad lokal till gym	4 011 413	0
Vid årets slut	4 011 413	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andel i Riksbyggen	500	500
Garantikapital i Riksbyggens Intresseförening	1 296 500	1 296 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	1 297 000	1 297 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	10 364	0
Momsfordringar	41 502	10 325
Summa övriga fordringar	51 866	10 325

ol

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	44 173	174 292
Förutbetalda försäkringspremier	355 856	302 086
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 048 746	1 966 887
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	170 155	170 359
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 731	23 861
Upplupen intäkt IMD	603 370	530 463
Förutbetald tomträttsavgäld	412 089	412 089
Förutbetalda leasingavgifter	16 870	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 663 990	3 580 036

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	26 051 629	27 956 952
Transaktionskonto	5 367 686	4 852 093
Summa kassa och bank	31 419 315	32 809 044

02

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	151 428 969	155 051 763
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 616 796	-2 651 160
Långfristig skuld vid årets slut	148 812 173	152 400 603

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,61%	2018-07-28	587 215	0	587 215	0
SBAB	4,61%	2018-08-22	15 062 912	-15 040 516	22 396	0
SBAB	4,61%	2018-11-07	5 575 000	-5 530 000	45 000	0
SBAB	4,61%	2018-12-11	11 689 309	-11 569 309	120 000	0
STADSHYPOTEK	1,17%	2019-01-30	95 519	0	95 519	0
STADSHYPOTEK	1,17%	2019-03-30	455 279	0	455 279	0
STADSHYPOTEK	4,28%	2019-09-01	2 109 375	0	22 500	2 086 875
SBAB	4,74%	2019-12-13	10 900 000	0	0	10 900 000
SBAB	1,02%	2020-01-21	10 530 000	0	270 000	10 260 000
SBAB	4,29%	2020-10-12	4 062 500	0	812 500	3 250 000
SBAB	4,61%	2020-11-05	17 000 000	0	0	17 000 000
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-04-30	901 968	0	23 736	878 232
STADSHYPOTEK	4,35%	2021-09-01	4 712 948	0	50 272	4 662 676
STADSHYPOTEK	4,36%	2021-09-01	5 907 925	0	63 020	5 844 905
STADSHYPOTEK	1,13%	2021-09-01	10 719 000	0	108 000	10 611 000
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	16 915 000	0	170 000	16 745 000
STADSHYPOTEK	1,11%	2022-03-01	6 950 844	0	155 328	6 795 516
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-09-01	0	15 040 516	225 609	14 814 907
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	2 223 407	0	33 728	2 189 679
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	3 791 540	0	66 624	3 724 916
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	3 791 540	0	66 624	3 724 916
STADSHYPOTEK	1,42%	2023-06-01	2 078 482	0	0	2 078 482
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-10-30	0	5 530 000	33 750	5 496 250
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-12-01	0	11 569 309	115 694	11 453 615
SBAB	2,34%	2019-08-13	11 872 000	0	0	11 872 000
STADSHYPOTEK	2,54%	2019-07-30	7 120 000	0	80 000	7 040 000
Summa			155 051 763	0	3 622 794	151 428 969

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 616 796 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 467 184 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 138 344 989 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

du

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Lån under betalning	0	327 549
Medlemmarnas reparationsfonder	91 075	551 317
Reparationsfond, Norrköpings kommun hyrd lokal	93 212	85 864
Skuld sociala avgifter och skatter	2 241	1 161
Avräkning hyror och avgifter	1 800	2 880
Clearing	0	-3 318
Summa övriga skulder	188 328	964 453

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	51 620	30 648
Upplupna räntekostnader	88 008	733 878
Upplupna elkostnader	253 459	241 543
Upplupna värmekostnader	370 372	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	10 375
Upplupna styrelsearvoden	184 358	182 464
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 525	48 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 541	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 243 564	3 371 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 277 448	4 618 450

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	173 565 508	173 565 508
Summa ställda säkerheter	173 565 508	173 565 508

Eventalförpliktelser

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

2

Styrelsens underskrifter

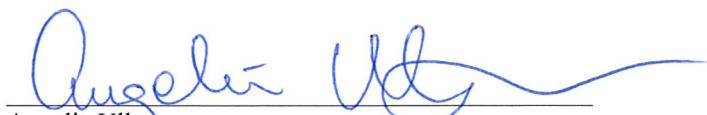
Norrköping 2019-09-26
Ort och datum


Håkan Johansson


Rune Anderson


Kent Karlsson


Dan Håkansson

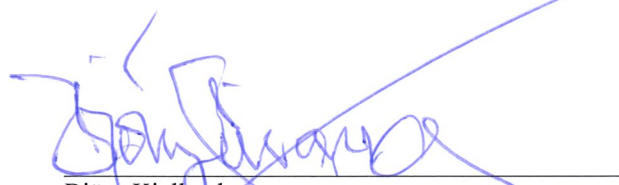

Angelie Ullgren

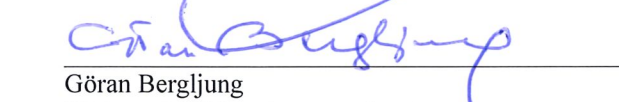

Inger Händestam


Roland Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-17


KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Björn Kjellander
Förtroendevald revisor


Göran Bergljung
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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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.

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 misstag.

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 misstag. 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisions- sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsla- gen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

dh

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 2018-07-01—2019-06-30 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 revisorssed 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 förtlöpande 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.

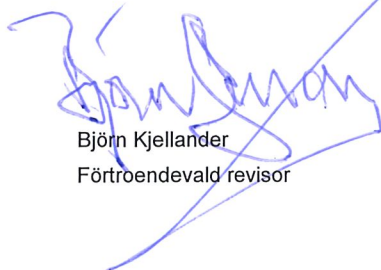
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 17 oktober 2019

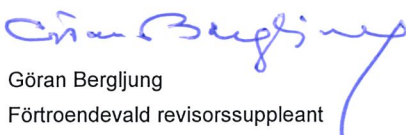
KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Björn Kjellander
Förtroendevald revisor



Göran Bergljung
Förtroendevald revisorssuppleant