

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kopparkypen
Org nr: 716402-5582

2017-07-01 – 2018-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal

04



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kopparkypen får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 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 än föregående år främst p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år p.g.a. större planerade underhåll som utfördes under räkenskapsåret. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån till förmånligare ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 005 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 110 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kopparkypen 26 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 105 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 2 lokaler upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är S.t Persgatan 29-41 i Norrköping.

Årets taxeringsvärde	89 868 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	89 868 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
27	41	29	8	105

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carport	P-platser
2	41	24

Total bostadsarea 8713 m²

Total lokalarea 575 m²

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 6 % av fastighetens totalyta.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Verksamhet/lokaltyp	Yta m ²	Löptid
Norrköpings Kommun	Förskola	432	2018-09-30
Paris Du Liban	Restaurang	133	2018-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,8 % av föreningens nettoomsättning.

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.

Föreningens väsentliga fastighetsavtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Hissbesiktning	Dekra AB
Kabel-TV	

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 709 tkr och planerat underhåll för 2 510 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 108 tkr per år för de närmaste 9 åren. Underhållsplanen uppdaterades senast i februari 2017 och avsättning för verksamhetsåret har skett med 838 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

dw

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	Belopp
Belysning	170
Målning Entréer	320
Ytskikt tvättstugor	433
Byte och injustering termostater	154
Gemensamma utrymmen	97
Installationer (OVK-Besiktning)	33
Huskropp utvändigt (Motordrivna grindar)	501
Markytor	87

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (Ventilation)	2 147
Markytor (Paviljong)	364

Planerat underhåll	År
Hissar	2018/2019

Styrelsen har under året haft följande sammanställning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Kristina Johansson	Ordförande	Stämman	2018
Anders Hjort	Vice Ordförande	Stämman	2018
Bo Jakobsson	Sekreterare	Stämman	2019
Ulla Karlsson	Ledamot	Stämman	2019
Michael Lindberg	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
My Lieberman	Stämman	2018
Kristina Ottosson	Stämman	2019
Birgitta Jansson	Stämman	2019
Sanna Grammatikos	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Emelie Hagstedt	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Kent Grönkvist	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Kerstin Jönsson Lindqvist (sammankallande)	Stämman
Azra Djukic	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort ett större underhåll. Underhållet avsåg ventilationssystemet. Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-07-01 då den höjdes med 0,79 %. Värmeavgifterna förändrades senast 2011-07-01 då de sänktes med 0,81 kr/kvm/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften 2017-2018 uppgick i genomsnitt till 699 kr/ m²/år.

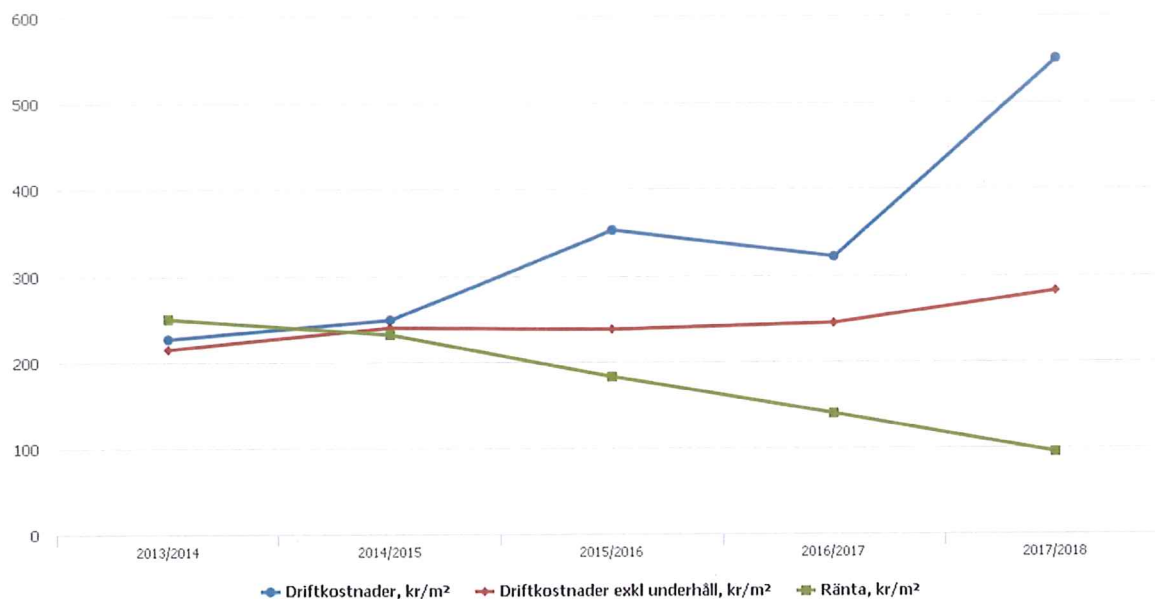
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st).

ow

Flerårsöversikt



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², Driftkostnader kr/m², Ränta kr/m², Underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	7 800	7 784	7 756	7 743	7 702
Resultat efter finansiella poster	105	1 636	958	1 638	1 670
Balansomslutning	74 830	75 663	75 349	75 458	74 757
Soliditet %	26	26	24	22	20
Likviditet %	436	365	383	417	323
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	699	699	699	699	699
Bränsletillägg, kr/m²	88	88	88	88	88
Driftkostnader, kr/m²	551	321	352	248	226
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	281	244	237	239	214
Ränta, kr/m²	94	139	182	231	249
Underhållsfond, kr/m²	668	674	674	701	610
Lån, kr/m²	5 817	5 934	6 043	6 191	6 283

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 343 663	7 373 797	3 003 094	1 636 019
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 636 019	-1 636 019
Reservering underhållsfond		838 000	-838 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 510 359	2 510 359	
Årets resultat				105 346
Vid årets slut	7 343 663	6 201 438	5 811 472	105 346

aw

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 139 113
Årets resultat	105 346
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-838 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 510 359
Summa	5 916 817

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **5 916 817**

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

aw

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 800 302	7 784 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	268 369	3 009
Summa rörelseintäkter		8 068 671	7 787 434
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 115 830	-2 987 048
Övriga externa kostnader	Not 5	-851 459	-801 150
Personalkostnader	Not 6	-164 626	-121 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 004 519	-1 004 519
Summa rörelsekostnader		-7 136 434	-4 913 892
Rörelseresultat		932 237	2 873 542
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 120	14 490
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 611	40 726
Räntekostnader och liknande poster		-876 622	-1 292 739
Summa finansiella poster		-826 892	-1 237 523
Resultat efter finansiella poster		105 346	1 636 019
Resultat före skatt		105 346	1 636 019
Årets resultat		105 346	1 636 019

04

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	64 064 716	65 012 272
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	113 924	170 887
Summa materiella anläggningstillgångar		64 178 640	65 183 159
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	157 500	157 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		157 500	157 500
Summa anläggningstillgångar		64 336 140	65 340 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 589	12 717
Övriga fordringar	Not 12	7 204	468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	261 280	90 715
Summa kortfristiga fordringar		280 074	103 900
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 214 001	10 218 888
Summa kassa och bank		10 214 001	10 218 888
Summa omsättningstillgångar		10 494 074	10 322 788
Summa Tillgångar		74 830 215	75 663 447

22

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 343 663	7 343 663	
Fond för yttre underhåll	6 201 438	7 373 797	
Summa bundet eget kapital	13 545 101	14 717 460	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	5 811 472	3 003 094	
Årets resultat	105 346	1 636 019	
Summa fritt eget kapital	5 916 817	4 639 113	
Summa eget kapital	19 461 919	19 356 573	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	52 955 997	53 481 223
Summa långfristiga skulder		52 955 997	53 481 223
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 075 000	1 635 410
Leverantörsskulder		260 394	127 146
Skatteskulder		10 408	21 849
Övriga skulder	Not 16	32 263	67 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 034 234	973 758
Summa kortfristiga skulder		2 412 299	2 825 651
Summa Eget kapital och Skulder		74 830 215	75 663 447

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2087
<i>Standardförbättringar</i>	Linjär		
Ombyggnad av lokal till lgh	Linjär	38	2048
El-kabel stuprör	Linjär	15	2027
<i>Installationer</i>	Linjär		
Taksäkerhet	Linjär	5	2020

Mark är inte föremål för avskrivningar.

2

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 092 820	6 092 684
Hyror, lokaler	686 474	711 883
Hyror, p-platser	224 200	220 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 300	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 600	0
Bränsleavgifter, bostäder	765 000	764 922
Debiterad fastighetsskatt-	42 708	837
Summa nettoomsättning	7 800 302	7 784 426

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga lokalintäkter (Övernattningsslgh & föreningslokal)	11 100	10 450
Inträdes- utträdesavgifter (deposition)	4 867	-16 083
Övriga ersättningar	1 120	1 120
Fakturerade kostnader (Eklöfs skötsel av p-platser)	7 162	7 022
Inkassointäkter	540	2 880
Övriga rörelseintäkter	50 156	21 595
Ersättningar parkeringsböter	0	6 419
Försäkringsersättningar	193 424	-30 394
Summa övriga rörelseintäkter	268 369	3 009

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-2 510 359	-717 469
Reparationer	-708 681	-258 118
Självrisk	0	-8 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-180 513	-180 764
Försäkringspremier	-69 059	-63 802
Kabel- och digital-TV	-155 816	-104 730
Återbäring från Riksbyggen	18 625	31 200
Serviceavtal	-17 945	0
Sotning	-1 683	-2 060
Obligatoriska besiktningar	-9 898	-17 052
Bevakningskostnader	-9 081	-24 069
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 175
Snö- och halkbekämpning	-15 117	-3 412
Förbrukningsinventarier	-7 649	-153 440
Vatten	-260 233	-247 950
Fastighetsel	-304 844	-334 287
Uppvärmning	-814 881	-808 466
Sophantering och återvinning	-68 697	-77 527
Förvaltningsarvode drift	0	-14 028
Summa driftkostnader	-5 115 830	-2 987 048

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-728 602	-715 017
IT-kostnader	-3 286	-1 224
Arvode, yrkesrevisorer	-18 265	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-38 725	-25 982
Kreditupplysningar	0	-1 540
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 356	0
Telefon och porto	964	-3 626
Serviceavgifter	-7 875	-7875
Bankkostnader	-2 853	-942
Övriga externa kostnader	-2 462	-30 569
Summa övriga externa kostnader	-851 459	-801 150

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-36 400	-27 500
Sammanträdesarvoden	-66 960	-61 420
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 500	-16 920
Övriga kostnadsersättningar	-4 392	0
Sociala kostnader	-41 374	-15 335
Summa personalkostnader	-164 626	-121 175

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-887 401	-887 401
Avskrivningar Standardförbättringar	-60 155	-60 155
Avskrivning Installationer	-56 963	-56 963
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 004 519	-1 004 519

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 546	37 324
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	3 401
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 611	40 726

2

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	74 443 000	74 443 000
Mark	1 525 000	1 525 000
Standardförbättringar	1 813 000	1 813 000
	77 781 000	77 781 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 781 000	77 781 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 324 942	-11 437 541
Standardförbättringar	-443 786	-383 631
	- 12 768 728	- 11 821 172
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-887 401	-887 401
Årets avskrivning standardförbättringar	-60 155	-60 155
	- 947 556	- 947 556
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 13 716 284	- 12 768 728
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 064 716	65 012 272
Varav		
Byggnader	61 230 657	62 118 058
Mark	1 525 000	1 525 000
Standardförbättringar	1 309 059	1 369 214
Taxeringsvärden		
Byggnader	67 251 000	67 251 000
Mark	22 617 000	22 617 000
Totalt taxeringsvärde	89 868 000	89 868 000

dw

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Installationer	284 813	284 813
	284 813	284 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	284 813	284 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-113 926	-56 963
	- 113 926	- 56 963
Årets avskrivningar		
Installationer	-56 963	-56 963
	- 56 963	- 56 963
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 170 889	- 113 926
Restvärde enligt plan vid årets slut	113 924	170 887
Varav		
Installationer	113 924	170 887

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Garantikapital i Intresseföreningen	157 500	157 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	157 500	157 500

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	194	468
Momsfordran	7 010	0
Summa övriga fordringar	7 204	468

Handwritten mark

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	16 750	31 995
Förutbetalda försäkringspremier	35 045	34 014
Förutbetalt förvaltningsarvode	172 283	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	371	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 831	24 706
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 280	90 715

Not 14 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	2 000	2 200
Bankmedel	8 860 545	8 825 244
Transaktionskonto	1 351 456	1 391 444
Summa kassa och bank	10 214 001	10 218 888

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	54 030 997	55 116 633
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 075 000	-1 635 410
Långfristig skuld vid årets slut	52 955 997	53 481 223

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,94 %	2020-10-30	574 302	0	2 872	571 430
STADSHYPOTEK	1,06 %	2022-06-01	2 033 313	0	0	2 033 313
LÄNSFÖRSÅKRINGAR	1,39%	2018-12-30	5 500 000	0	0	5 500 000
STADSHYPOTEK	1,21%	2019-06-30	5 859 392	0	0	5 859 392
STADSHYPOTEK	1,02%	2019-09-01	6 500 000	0	0	6 500 000
STADSHYPOTEK	1,17%	2020-01-30	3 792 500	0	100 000	3 692 500
STADSHYPOTEK	0,94%	2020-10-30	1 581 197	0	7 906	1 573 291
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-09-01	6 451 250	0	65 000	6 386 250
STADSHYPOTEK	1,01%	2021-12-01	1 100 000	0	0	1 100 000
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-03-01	809 596	0	8 116	801 480
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-03-01	3 789 624	0	37 992	3 751 632
STADSHYPOTEK	1,26%	2022-04-30	5 589 709	0	750 000	4 839 709
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-03-01	5 500 000	0	13 750	5 486 250
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-03-01	6 035 750	0	100 000	5 935 750
Summa			55 116 633	0	1 085 635	54 030 997

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 075 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 300 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 48 655 997 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	2 538	2 538
Mottagna depositioner	29 125	27 375
Skuld för moms	0	36 905
Avräkning hyror och avgifter	600	670
Summa övriga skulder	32 263	67 487

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 494	0
Upplupna räntekostnader	53 314	110 814
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	130 238	0
Upplupna elkostnader	22 883	25 144
Upplupna värmekostnader	16 910	17 394
Upplupna revisionsarvoden	2 641	10 159
Upplupna styrelsearvoden	44 980	40 980
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 184	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	732 590	769 269
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 034 234	973 758

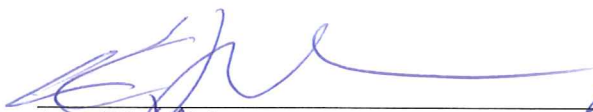
Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar**

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	70 438 000	70 438 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

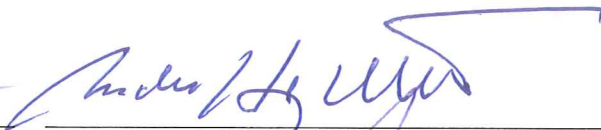
2

Styrelsens underskrifter

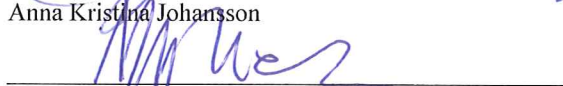
Nordköping 2018-09-17
Ort och datum



Anna Kristina Johansson



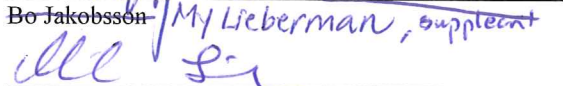
Anders Hjortin



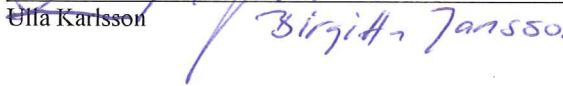
Bo Jakobsson - My Lieberman, suppleant



Ulfa Karlsson



Michael Lindberg



Birgitta Jansson, suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-06



KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Emelie Hagstedt
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kopparkypen, org. nr 716402-5582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kopparkypen 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 revisionsssed 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 utvärderar, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

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

dw

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 Kopparkypen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

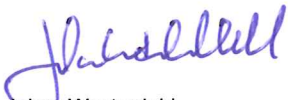
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 6 november 2018

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Emelie Hagstedt
Förtroendevald revisor