

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Opalen
Org nr: 725000-3634



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Opalen upprättar
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 bland annat på grund av högre el-, värme och räntekostnader samt kostnad för statuskontroll som gjordes under verksamhetsåret.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 375 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 976 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Opalen 1-3 samt 6-14 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 649 lägenheter uppförda. En lägenhet, enligt ursprunglig ekonomisk plan, är uthyrd som lokal. 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. omträttskontrakten 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	334	124	649

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd	MC-platser
30	296	398	376	12

Total bostadsarea

52 653 m²



Årets taxeringsvärde	661 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	661 000 000 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 och Bredband

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 754 tkr och planerat underhåll för 7 906 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 39 949 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 995 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 000 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	2017-2018	
Tvättutrustning	2018-2019	
Belysning trapphus	2018-2019	
Dräneringsarbeten	2018-2019	
Markytor	2018-2019	
Tvättutrustning	2020-2021	
Låsbyte garage	2020-2021	
Dräneringsarbeten	2020-2021	

BA

Byte takfläktar	2020-2021
Markytor	2020-2021
Byte dörrar på miljöhusen	2020-2021
Tvättutrustning	2020-2021
Relining	2020-2021
Markarbeten	2020-2021
Ombyggnad lokal till lägenheter	2021-2022
Lokaler	2021-2022
Tvättutrustning	2021-2022
Belysning Tennis och Boulebana	2021-2022
Byte Takfläktar	2021-2022
Byte Takpapp	2021-2022
Dränering	2021-2022
Balkonger	2021-2022
Smidesräcken vid entréer	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bättringsmålning trapphus	58 577
Tvättstugor	489 478
Byte takfläktar	311 825
Byte takpapp	5 772 599
Byte ytterbelysning	811 070
Kantsten	163 154
Buskar och träd	139 979
Byte garageport	22 737
Asfaltering	84 205

Planerat underhåll

	År
Kantsten	2023-2024
Byte av mangel	2023-2024

BT

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Johansson	Ordförande	2024
Angelie Ullgren	Sekreterare	2024
Inger Händestam	Vice ordförande	2023
Claes Jönsson	Ledamot	2023
Hans Tapper	Ledamot	2024
Roland Gustavsson	Ledamot	2023
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Åberg	Suppleant	2024
Cathrin Alderin	Suppleant	2023
Jacob Westerholm	Suppleant	2023
Catarina Zahr	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Björn Kjellander	Förtroendevald revisor
Inger Aldenteg	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Göran Bergljung

Valberedning

Göran Pettersson (sammankallande)
Lars-Göran Karlsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sålt en lägenhet som tidigare hyrdes ut till kommunen. Lägenheten tillträds den 1 juli 2023.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 903 personer. Utöver dessa 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 att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-07-01.

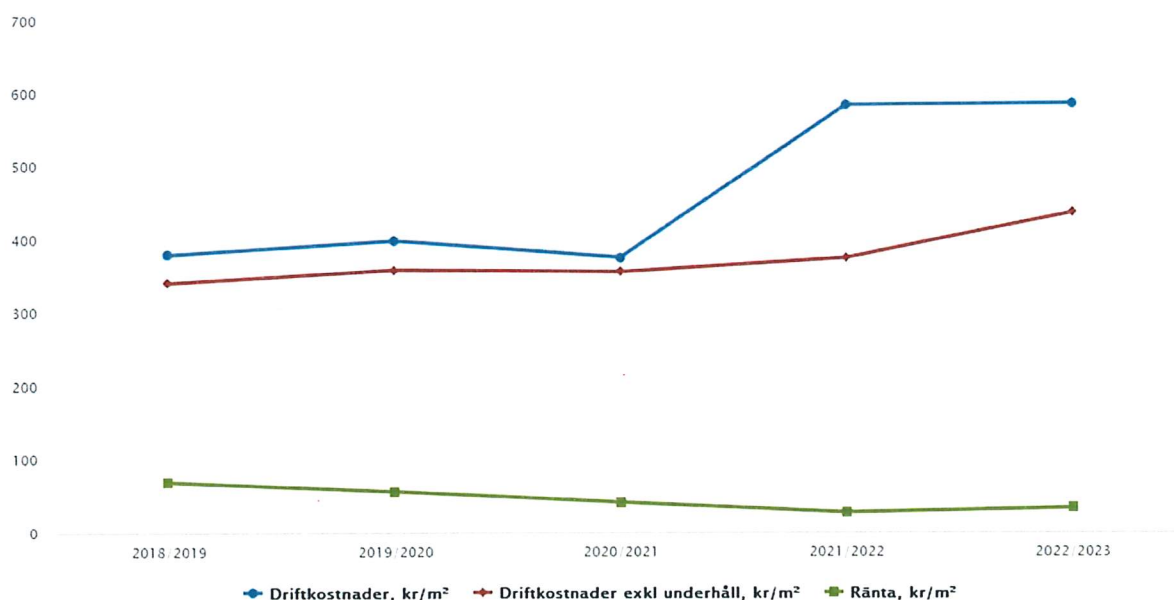
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 44 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 60 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

BK

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	40 860	40 245	40 280	40 967	40 666
Resultat efter finansiella poster	-2 400	-627	5 480	4 126	2 995
Balansomslutning	155 934	171 064	174 793	176 678	175 892
Soliditet %	15	15	15	12	10
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	203	285	394	380	341
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	58	103	84	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	704	704	704	704	704
Driftkostnader, kr/m ²	586	584	376	399	380
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	437	375	356	359	341
Ränta, kr/m ²	33	27	41	56	69
Underhållsfond, kr/m ²	260	315	369	267	244
Lån, kr/m ²	2 379	2 561	2 648	2 714	2 885

Flerårsöversikt



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.

BK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 637 954	16 726 537	6 015 229	-627 349
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-627 349	627 349
Reservering underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 905 854	7 905 854	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	5 790			
Årets resultat				-2 399 918
Vid årets slut	3 643 744	13 820 682	8 293 734	-2 399 918

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 387 880
Årets resultat	-2 399 918
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 905 854
Summa	5 893 816

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

5 893 816

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	40 860 073	40 244 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 511 364	7 142 932
Summa rörelseintäkter		46 371 437	47 387 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-31 107 908	-31 022 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-9 655 046	-9 133 107
Personalkostnader	Not 6	-258 978	-252 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 375 477	-6 365 766
Summa rörelsekostnader		-47 397 409	-46 773 942
Rörelseresultat		-1 025 972	613 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	400 927	217 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 774 873	-1 458 858
Summa finansiella poster		-1 373 946	-1 241 329
Resultat efter finansiella poster		-2 399 918	-627 349
Resultat före skatt		-2 399 918	-627 349
Årets resultat		-2 399 918	-627 349



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	113 444 961	119 623 876
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 294 492	1 280 179
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	15 726 000	8 736 000
Summa materiella anläggningstillgångar		130 465 453	129 640 055
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 297 000	1 297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 297 000	1 297 000
Summa anläggningstillgångar		131 762 453	130 937 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36 336	3 170
Övriga fordringar	Not 13	6 740	10 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	4 216 934	3 721 712
Summa kortfristiga fordringar		4 260 010	3 735 237
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	19 911 247	36 391 847
Summa kassa och bank		19 911 247	36 391 847
Summa omsättningstillgångar		24 171 258	40 127 084
Summa tillgångar		155 933 711	171 064 139



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 643 744	3 637 954
Fond för yttre underhåll		13 820 683	16 726 536
Summa bundet eget kapital		17 464 427	20 364 490
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 293 734	6 015 229
Årets resultat		-2 399 918	-627 349
Summa fritt eget kapital		5 893 816	5 387 880
Summa eget kapital		23 358 243	25 752 371
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	90 546 743	106 209 574
Summa långfristiga skulder		90 546 743	106 209 574
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 847 661	29 832 727
Leverantörsskulder		1 062 985	4 365 987
Skatteskulder		62 984	87 769
Övriga skulder	Not 17	8 558	165 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 046 537	4 650 000
Summa kortfristiga skulder		42 028 725	39 102 104
Summa eget kapital och skulder		155 933 711	171 064 139



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
Ombyggnad Gym	Linjär	20	2039
<i>Markinventarier</i>			
Vägbommar	Linjär	15	2036
<i>Inventarier och installationer</i>	<i>Linjär</i>		
Installationer	Linjär	15	2028
Inventarier	Linjär	3	Färdigavskriven
Laddstolpe	Linjär	15	2034
Avluftning	Linjär	15	2036
Laddstolpar	Linjär	15	2038

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	37 048 246	36 930 972
Hyror, bostäder	28 065	27 438
Hyror, lokaler	288 215	321 594
Hyror, garage	890 340	889 608
Hyror, p-platser	585 588	576 075
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 420	-42 204
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 076	-15 930
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-64 833	-51 060
Bränsleavgifter, bostäder	10 436	5 176
Elavgifter	2 095 356	1 603 165
Debiterad fastighetsskatt	156	156
Summa nettoomsättning	40 860 073	40 244 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	1 955 390	1 949 087
Övriga lokalintäkter	355 825	309 340
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	114 473	150 657
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-22
Återvunna fordringar	1 699	0
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	1 412 052	4 538 420
Erhållna statliga bidrag	1 108 334	0
Erhållna skadestånd	50	0
Övriga rörelseintäkter	324 026	60 848
Försäkringsersättningar	239 531	134 602
Summa övriga rörelseintäkter	5 511 364	7 142 932



Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-7 905 854	-11 123 046
Reparationer	-754 132	-891 777
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 102 284	-1 062 793
Tomträttsavgäld	-1 648 356	-1 648 356
Försäkringspremier	-793 746	-747 532
Kabel- och digital-TV	-1 967 875	-2 018 939
Radonsanering	-10 051	0
Återbäring från Riksbyggen	91 800	102 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 303	-148 911
Obligatoriska besiktningar	-358 486	-19 286
Övriga utgifter, köpta tjänster	-219 882	-94 550
Snö- och halkbekämpning	-618 750	-364 588
Statuskontroll	-847 693	0
Förbrukningsinventarier	-352 479	-230 948
Vatten	-1 913 763	-1 704 786
Fastighetsel	-4 467 760	-3 263 994
Uppvärmning	-7 185 660	-6 812 036
Sophantering och återvinning	-700 087	-683 228
Förvaltningsarvode drift	-346 546	-310 107
Summa driftskostnader	-31 107 908	-31 022 275

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-8 926 233	-8 608 965
Lokalkostnader	-18 111	-15 663
Hyra inventarier & verktyg	-150 483	-147 653
IT-kostnader	-8 850	0
Bevakning och larm	-33 773	0
Arvode, yrkesrevisor	-26 952	-25 081
Övriga förvaltningskostnader	-316 777	-140 967
Kreditupplysningar	-2 088	-2 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-104 864	-135 650
Telefon och porto	-9 236	-6 815
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-714
Medlems- och föreningsavgifter	-48 525	-48 525
Bankkostnader	-9 153	-700
Summa övriga externa kostnader	-9 655 046	-9 133 107



Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-196 636	-106 189
Sammanträdesarvoden	0	-58 498
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 291	-46 369
Övriga kostnadsersättningar	-605	-599
Sociala kostnader	-44 446	-41 138
Summa personalkostnader	-258 978	-252 793

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 645 280	-1 645 280
Avskrivning Markinventarier	-5 698	-4 273
Avskrivningar Standardförbättringar	-4 527 936	-4 527 936
Avskrivning Installationer	-196 562	-188 276
Summa av materiella anläggningstillgångar	-6 375 477	-6 365 766

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	22 792	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	351 646	92 445
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	277	571
Övriga ränteintäkter	273	0
Räntintäkter från långfristiga fordringar	25 940	124 512
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	400 927	217 528



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 254 000	55 254 000
Standardförbättringar	169 162 054	169 162 054
Markinventarier	85 468	0
	224 501 422	224 415 954
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	85 468
	0	85 468
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	224 501 422	224 501 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 876 026	-32 230 746
Standardförbättringar	-70 997 246	-66 469 310
Markinventarier	-4 273	0
	-104 877 545	-98 700 056
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 645 280	-1 645 280
Årets avskrivning Standardförbättringar	-4 527 936	-4 527 936
Årets avskrivning markinventarier	-5 698	-4 273
	-6 178 914	-6 177 489
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-111 056 459	-104 877 545
Restvärde enligt plan vid årets slut	113 444 961	119 623 876
Varav		
Byggnader	19 732 694	21 377 974
Standardförbättringar	93 636 770	98 245 902
Markinventarier	75 497	81 195



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 498	84 498
Installationer	3 170 300	2 951 750
	3 254 798	3 036 248
Årets anskaffningar		
Installationer	210 875	218 550
	210 875	218 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 465 673	3 254 798
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-1 890 121	-1 701 845
	-1 974 619	-1 786 343
Årets avskrivningar		
Installationer	-196 562	-188 276
	-196 562	-188 276
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-2 086 683	-1 890 121
	-2 171 181	-1 974 619
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 171 181	-1 974 619
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 294 492	1 280 179
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 294 492	1 280 179

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Solceller	8 736 000	0
	8 736 000	0
Årets anskaffningar		
Solceller	6 990 000	8 736 000
Vid årets slut	15 726 000	8 736 000



Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Andel i Riksbyggen	500	500
Garantikapital i Riksbyggens Intresseförening	1 296 500	1 296 500
Summa andra långfristiga fordringar	1 297 000	1 297 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	6 740	10 355
Summa övriga fordringar	6 740	10 355

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	214 070	46 344
Förutbetalda försäkringspremier	419 640	374 106
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 275 429	2 179 635
Förutbetald elavgift	10 359	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	164 474	164 274
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	708 173	532 882
Förutbetald tomträttsavgäld	412 089	412 089
Förutbetalda leasingavgifter	12 701	12 381
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 216 934	3 721 712

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	15 502 494	28 316 211
Transaktionskonto	4 408 753	8 075 636
Summa kassa och bank	19 911 247	36 391 847



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	126 394 404	136 042 301
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 5 791 348	-4 788 763
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 056 313	-25 043 964
Långfristig skuld vid årets slut	90 546 743	106 209 574

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,08%	2022-09-30	2 056 971	2 056 971	0
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-01	2 078 482	2 078 482	0
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-10-30	5 293 750	67 500	5 226 250
STADSHYPOTEK	0,86%	2023-12-01	8 400 000	1 000 000	7 400 000
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-12-01	10 759 451	231 388	10 528 063
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-01-30	7 902 000	1 000 000	6 902 000
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-09-01	1 966 850	41 600	1 925 250
SBAB	0,61%	2024-10-16	16 095 000	300 000	15 795 000
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-01	4 474 564	100 000	4 374 564
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-01	5 590 610	150 000	5 440 610
STADSHYPOTEK	0,68%	2025-10-30	16 250 000	500 000	15 750 000
SBAB	1,23%	2026-08-10	11 159 680	237 440	10 922 240
STADSHYPOTEK	0,80%	2026-09-01	10 143 000	300 000	9 843 000
STADSHYPOTEK	4,03%	2026-09-30	3 498 020	671 243	2 826 777
STADSHYPOTEK	1,52%	2027-03-01	6 329 532	155 328	6 174 204
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-07-30	6 633 900	140 400	6 493 500
STADSHYPOTEK	3,85%	2027-09-01	13 912 471	337 703	13 574 768
STADSHYPOTEK	4,08%	2030-09-30	3 498 020	279 842	3 218 178
Summa			136 042 301	9 647 897	126 394 404

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 791 348 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 30 056 313 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 67 260 297 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 23 286 446 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 17 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	87 831	88 231
Skuld för moms	-86 747	-40 839
Reparationsfond (Norrköpings kommun hyrd lokal)	0	115 256
Skuld sociala avgifter och skatter	1 524	0
Clearing	5 949	3 063
Summa övriga skulder	8 558	165 711

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	46 000	48 290
Upplupna räntekostnader	86 309	60 948
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 782	135 865
Upplupna elkostnader	310 086	317 928
Upplupna värmekostnader	305 624	281 413
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	185 750	193 159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 424	54 282
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 156	94 680
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 720 405	3 438 434
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 046 537	4 650 000

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	173 565 508	173 565 508
Summa ställda säkerheter	173 565 508	173 565 508

Eventalförpliktelser

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



Styrelsens underskrifter

Norrköping 2023-09-21
Ort och datum

Håkan Johansson
Håkan Johansson

Inger Händestam
Inger Händestam

Claes Jönsson
Claes Jönsson

Mattias Hallström
Mattias Hallström

Angelie Ullgren
Angelie Ullgren

Hans Tapper
Hans Tapper

Roland Gustavsson
Roland Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-09-29

Beatrice Ali
KPMG AB
Beatrice Ali
Auktoriserad revisor

Björn Kjellander
Björn Kjellander
Förtroendevald revisor
Inger Aldenteg
Inger Aldenteg
Förtroendevald revisor

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 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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.

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 2022-07-01—2023-06-30 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

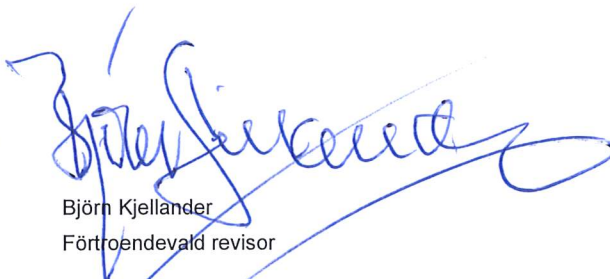
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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 29 september 2023

KPMG AB



Beatrice Ali
Auktoriserad revisor



Björn Kjellander
Förtroendevald revisor



Inger Aldenteg
Förtroendevald revisor