

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Opalen
Org nr: 725000-3634



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Opalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 till 2022-06-30

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 reparations- och underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 366 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 738 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsavgifter

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 Blockstengatan, 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
31	296	398	376	12

Total bostadsarea 52 653 m²

Årets taxeringsvärde 661 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 659 249 000 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 892 tkr och planerat underhåll för 11 123 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 38 867 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 887 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

forts

Byte takfläktar	2020-2021
Markytor	2020-2021
Byte dörrar på miljöhusen	2020-2021
Tvättutrustning	2020-2021
Relinig	2020-2021
Byte takfläktar	2020-2021
Markarbeten	2020-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad lokal till 2 lägenheter	2 266 237
Lokaler	35 400
Tvättutrustning	282 249
Belysning Tennis och Boulebana	34 589
Byte takfläktar	137 258
Byte takpapp	8 045 150
Dränering	232 231
Balkonger	55 847
Smidesräcken vid entréer	34 105

Planerat underhåll
År

Byte takpapp	2022-2023
Kantsten	2022-2023
Stolpbelysning	2021-2022
Tvättstugor	2022-2023



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	2022
Angelie Ullgren	Sekreterare	Stämman	2022
Inger Händestam	Vice ordförande	Stämman	2023
Roland Gustavsson	Ledamot	Stämman	2023
Claes Jönsson	Ledamot	Stämman	2023
Kenth Karlsson	Ledamot	Stämman	2022
Mattias Hallström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cathrin Alderin	Suppleant	Stämman	2023
Hans Tapper	Suppleant	Stämman	2022
Jacob Westerholm	Suppleant	Stämman	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
Lars-Göran Karlsson

Kommentar

Sammanställande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året byggt om en lokal till två lägenheter som såldes under våren, med tillträde under juli 2022.

Medlemsinformation


Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 908 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 om oförändrad årsavgift.

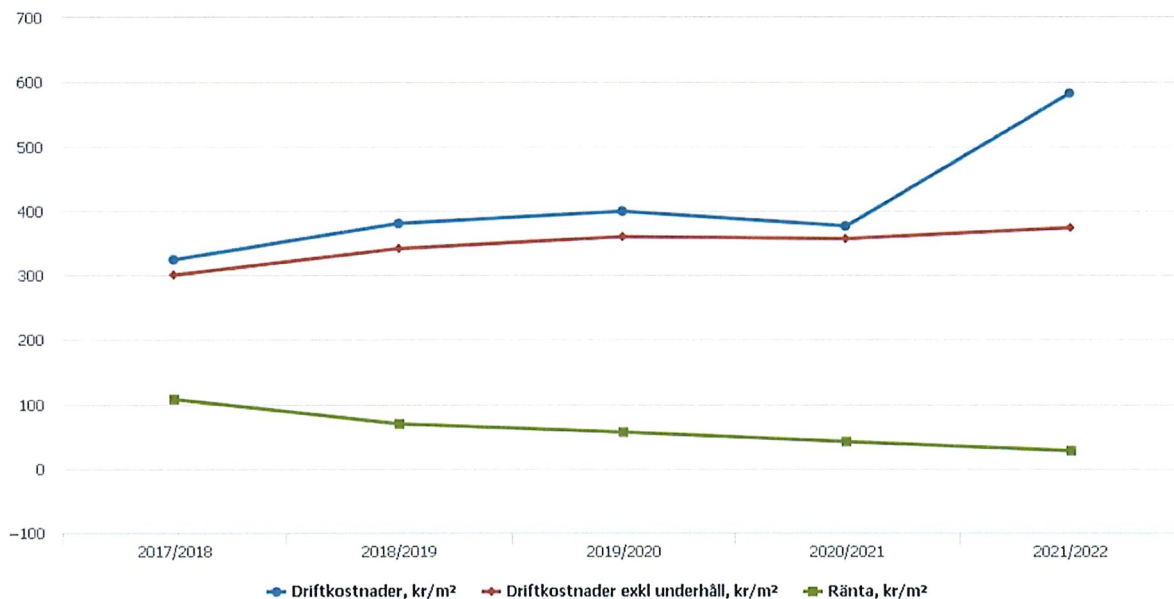
Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 60 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 69 st.)

 Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	40 245	40 280	40 967	40 666	40 115
Resultat efter finansiella poster	-627	5 480	4 126	2 995	-3 341
Balansomslutning	171 064	174 793	176 678	175 892	179 176
Soliditet %	15	15	12	10	8
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	285	394	380	341	282
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	103	84	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	704	704	704	704	694
Driftkostnader, kr/m ²	584	376	399	380	324
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	375	356	359	341	300
Ränta, kr/m ²	27	41	56	69	107
Underhållsfond, kr/m ²	315	369	267	244	200
Lån, kr/m ²	2 561	2 648	2 714	2 885	3 000



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 626 374	19 583 345	-2 321 337	5 479 758
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			5 479 758	-5 479 758
Reservering underhållsfond		5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-8 856 808	8 856 808	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	11 580			
Årets resultat				-627 349
Vid årets slut	3 637 954	16 726 537	6 015 229	-627 349

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 158 421
Årets resultat	-627 349
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 856 808
Summa	5 387 880

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-1 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	4 387 880

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 40 244 990	40 279 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3 7 142 932	2 456 838
Summa rörelseintäkter	47 387 922	42 736 828
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -31 022 275	-19 986 630
Övriga externa kostnader	Not 5 -9 133 107	-8 803 805
Personalkostnader	Not 6 -252 793	-173 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -6 365 766	-6 349 350
Summa rörelsekostnader	-46 773 942	-35 312 941
Rörelseresultat	613 980	7 423 886
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8 217 528	216 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 458 858	-2 160 821
Summa finansiella poster	-1 241 329	-1 944 128
Resultat efter finansiella poster	-627 349	5 479 758
Resultat före skatt	-627 349	5 479 758
Årets resultat	-627 349	5 479 758

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	119 623 876	125 715 898
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 280 179	1 249 905
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	8 736 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		129 640 055	126 965 803
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 297 000	1 297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 297 000	1 297 000
Summa anläggningstillgångar		130 937 055	128 262 803
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 170	11 593
Övriga fordringar	Not 13	10 355	34 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 721 712	3 456 712
Summa kortfristiga fordringar		3 735 237	3 503 012
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	36 391 847	43 027 221
Summa kassa och bank		36 391 847	43 027 221
Summa omsättningstillgångar		40 127 084	46 530 233
Summa tillgångar		171 064 139	174 793 036

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 637 954	3 626 374
Fond för yttre underhåll		16 726 536	19 583 345
Summa bundet eget kapital		20 364 490	23 209 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 015 229	-2 321 337
Årets resultat		-627 349	5 479 758
Summa fritt eget kapital		5 387 880	3 158 421
Summa eget kapital		25 752 371	26 368 140
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	106 209 574	92 862 975
Summa långfristiga skulder		106 209 574	92 862 975
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 832 727	47 827 117
Leverantörsskulder		4 365 987	3 140 992
Skatteskulder		87 769	89 935
Övriga skulder	Not 17	165 711	155 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 650 000	4 348 234
Summa kortfristiga skulder		39 102 194	55 561 921
Summa eget kapital och skulder		171 064 139	174 793 036

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. Ränta 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	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>			
Installationer	Linjär	15	2028
Inventarier	Linjär	3	Färdigavskriven
Laddstolpe	Linjär	15	2034
Avluftning	Linjär	15	2036

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	36 930 972	36 930 432
Hyror, bostäder	27 438	30 009
Hyror, lokaler	321 594	421 169
Hyror, garage	889 608	892 749
Hyror, p-platser	576 075	573 660
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 204	-68 786
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 930	-13 766
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-51 060	-24 170
Rabatter	0	-150
Bränsleavgifter, bostäder	5 176	26 864
Elavgifter	1 603 165	1 510 513
Debiterad fastighetsskatt	156	1 466
Summa nettoomsättning	40 244 990	40 279 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	1 949 087	1 949 907
Övriga lokalintäkter	309 340	306 275
Övriga ersättningar	150 657	133 794
Fakturerade kostnader	0	9 473
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-9
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	4 538 420	0
Övriga rörelseintäkter	60 848	57 397
Försäkringsersättningar	134 602	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 142 932	2 456 838

PH

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-11 123 046	-1 084 659
Reparationer	-891 777	-368 324
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 062 793	-1 036 463
Tomträttsavgäld	-1 648 356	-1 648 356
Försäkringspremier	-747 532	-677 758
Kabel- och digital-TV	-2 018 939	-2 044 589
Återbäring från Riksbyggen	102 600	129 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-148 911	-3 440
Obligatoriska besiktningar	-19 286	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-94 550	-59 878
Snö- och halkbekämpning	-364 588	-143 498
Förbrukningsinventarier	-230 948	-282 521
Vatten	-1 704 786	-1 560 770
Fastighetsel	-3 263 994	-3 301 707
Uppvärmning	-6 812 036	-7 032 889
Sophantering och återvinning	-683 228	-548 660
Förvaltningsarvode drift	-310 107	-322 720
Summa driftskostnader	-31 022 275	-19 986 630

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-8 608 965	-8 307 173
Lokalkostnader	-15 663	-15 096
Hyra inventarier & verktyg	-147 653	-147 755
IT-kostnader	0	-551
Arvode, yrkesrevisorer	-25 081	-24 207
Övriga förvaltningskostnader	-140 967	-105 911
Kreditupplysningar	-2 375	-7 029
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-135 650	-139 663
Telefon och porto	-6 815	-5 670
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-714	0
Medlems- och föreningsavgifter	-48 525	-48 525
Bankkostnader	-700	-2 225
Summa övriga externa kostnader	-9 133 107	-8 803 805



Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 460
Styrelsearvoden	-106 189	-68 592
Sammanträdesarvoden	-58 498	-60 510
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-46 369	-3 521
Övriga kostnadsersättningar	-599	-906
Pensionskostnader	0	-64
Sociala kostnader	-41 138	-38 102
Summa personalkostnader	-252 793	-173 156

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 645 280	-1 645 280
Avskrivning Markinventarier	-4 273	0
Avskrivningar Standardförbättringar	-4 527 936	-4 527 936
Avskrivning Installationer	-188 276	-176 133
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 365 766	-6 349 350

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	92 445	91 237
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	571	935
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	124 512	124 512
Övriga ränteintäkter	0	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	217 528	216 693

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 254 000	55 254 000
Standardförbättringar	164 857 533	164 857 533
Standardförbättringar	4 304 421	4 304 421
	224 415 954	224 415 954
Årets anskaffningar		
Markinventarier	85 468	0
	85 468	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	224 501 422	224 415 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-32 230 746	-30 585 465
Standardförbättringar	-66 469 310	-61 941 374
	-98 700 056	-92 526 839
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 645 280	-1 645 280
Årets avskrivning Standardförbättringar	-4 527 936	-4 527 936
Årets avskrivning markinventarier	-4 273	0
	-6 177 489	-6 173 216
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-104 877 545	-98 700 055
Restvärde enligt plan vid årets slut	119 623 876	125 715 898
Varav		
Byggnader	21 377 974	23 023 254
Standardförbättringar	98 245 902	102 692 643



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 498	84 498
Installationer	2 951 750	2 951 750
	3 036 248	3 036 248
Årets anskaffningar		
Installationer	218 550	0
	218 550	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 254 798	3 036 248
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-1 701 845	-1 525 711
	-1 786 343	-1 610 209
Årets avskrivningar		
Installationer	-188 276	-176 133
	-188 276	-176 133
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-1 890 121	-1 701 845
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 974 619	-1 786 343
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 280 179	1 249 905
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 280 179	1 249 905

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Solceller	8 736 000	0
Vid årets slut	8 736 000	0



Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
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

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	10 355	10 355
Momsfordringar	0	24 352
Summa övriga fordringar	10 355	34 707

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter


	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	46 344	45 349
Förutbetalda försäkringspremier	374 106	373 426
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 179 635	2 081 985
Förutbetald kabel-tv-avgift	164 274	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	532 882	531 562
Förutbetald tomträtsavgäld	412 089	412 089
Förutbetalda leasingavgifter	12 381	12 301
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 721 712	3 456 712

Not 15 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	28 316 211	33 224 762
Transaktionskonto	8 075 636	9 802 460
Summa kassa och bank	36 391 847	43 027 221

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	136 042 301	140 690 092
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 788 763	-4 261 260
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 043 964	-43 565 857
Långfristig skuld vid årets slut	106 209 574	92 862 975

 Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-10-30	16 405 000	-16 320 000	85 000	0
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-09-01	14 213 283	0	300 812	13 912 471
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	2 101 207	0	44 236	2 056 971
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	3 573 652	0	75 632	3 498 020
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	3 573 652	0	75 632	3 498 020
STADSHYPOTEK	1,42%	2023-06-01	2 078 482	0	0	2 078 482
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-10-30	5 361 250	0	67 500	5 293 750
STADSHYPOTEK	0,86%	2023-12-01	9 400 000	0	1 000 000	8 400 000
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-12-01	10 990 839	0	231 388	10 759 451
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-01-30	8 902 000	0	1 000 000	7 902 000
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-09-01	2 008 450	0	41 600	1 966 850
SBAB	0,61%	2024-10-16	0	16 320 000	225 000	16 095 000
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-01	4 562 132	0	87 568	4 474 564
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-01	5 718 865	0	128 255	5 590 610
STADSHYPOTEK	0,68%	2025-10-30	16 750 000	0	500 000	16 250 000
SBAB	1,23%	2026-08-10	11 397 120	0	237 440	11 159 680
STADSHYPOTEK	0,80%	2026-09-01	10 395 000	0	252 000	10 143 000
STADSHYPOTEK	1,52%	2027-03-01	6 484 860	0	155 328	6 329 532
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-07-30	6 774 300	0	140 400	6 633 900
Summa			140 690 092	0	4 647 791	136 042 301

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 788 763 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 25 043 964 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 100 277 674 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 931 900 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	88 231	88 971
Reparationsfond (Norrköpings kommun hyrd lokal)	115 256	107 908
Skuld för moms	-40 839	-41 729
Skuld sociala avgifter och skatter	0	219
Clearing	3 063	274
Summa övriga skulder	165 711	155 643



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	48 290	46 290
Upplupna räntekostnader	60 948	92 523
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	135 865	20 723
Upplupna elkostnader	317 928	243 804
Upplupna värmekostnader	281 413	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	170 382
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	193 159	165 307
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 282	48 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 680	5 965
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 438 434	3 529 715
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 650 000	4 348 234

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	173 565 508	173 565 508
Summa ställda säkerheter	173 565 508	173 565 508

Eventalförpliktelser

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

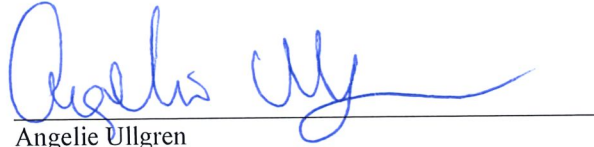
Styrelsens underskrifter

Norrköping 220922

Ort och datum



Håkan Johansson



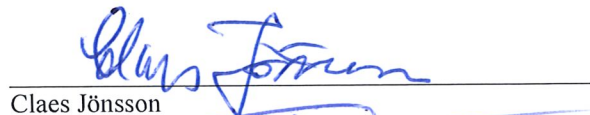
Angelie Ullgren



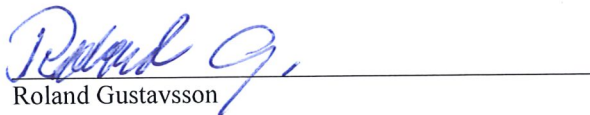
Inger Händestam



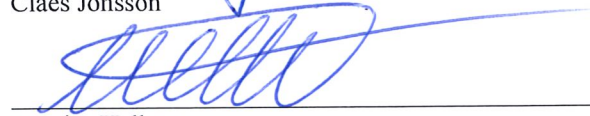
Kenth Karlsson



Claes Jönsson



Roland Gustavsson




Mattias Hallström

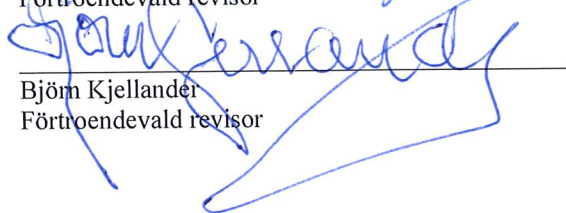
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-09-29



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Inger Aldenteg
Förtroendevald revisor



Björn Kjellander
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 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2021-07-01—2022-06-30 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionsd 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 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.

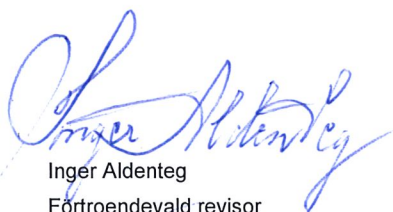
Norrköping den 29 september 2022

KPMG AB



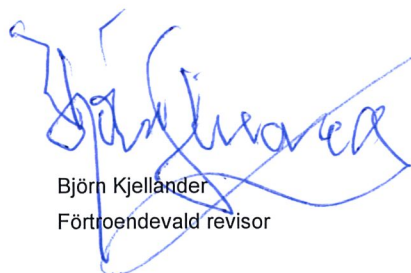
Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Inger Aldenteg

Förtroendevald revisor



Björn Kjelländer

Förtroendevald revisor