

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Opalen  
Org nr: 725000-3634



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Opalen upprättar  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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 bättre än föregående år bland annat på grund lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 58% till 77%.

I resultatet ingår avskrivningar med 7 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 260 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 650 lägenheter uppförda. 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.

Tomträttskontrakten gäller enligt följande:

Opalen 1,2 och 3 gäller till 2027-12-31,

Opalen 6, 7, 13 och 14 gäller till 2028-12-31.

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	335	124	650

**Dessutom tillkommer:**

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

Total bostadsarea	52 740 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	5 117 m <sup>2</sup>

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 1 270 tkr och planerat underhåll för 4 315 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 42 939 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 294 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 115 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
<b>Beskrivning</b>	
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
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
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
Bättringsmålning trapphus	2022-2023
Tvättstugor	2022-2023
Byte takfläktar	2022-2023
Byte takpapp	2022-2023
Byte ytterbelysning	2022-2023
Kantsten	2022-2023
Buskar och träd	2022-2023
Byte garageport	2022-2023
Asfaltering	2022-2023

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Servicehuset samlingslokal	141 798
Skyddsrum	139 460
Värmekulvert	420 745
Ventilation	413 833
Byte takpapp	1 536 000
Dränering och byte kantsten	1 628 478
Belysning miljörum	34 439

**Planerat underhåll**

	År
Tvättstugor	2024-2025
Takfläktar	2024-2025
Styrning utebelysning	2024-2025
Stamventiler	2024-2025
Skyddsrum	2024-2025

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inger Händestam	Ordförande	2025
Cathrin Alderin	Sekreterare	2024
Jacob Westerholm	Vice ordförande	2024
Hans Tapper	Ledamot	2024
Claes Jönsson	Ledamot	2025
Roland Gustavsson	Ledamot	2025
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Lönn Skogh	Suppleant	2025
Håkan Johansson	Suppleant	2024
Patrik Johansson	Suppleant	2025
Catarina Zahr	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Björn Kjellander	Förtroendevald revisor
Inger Aldenteg	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Kenth Karlsson

#### Valberedning

Angelie Ullgren\*

Göran Pettersson

Lars-Göran Karlsson

\* Avsagt sig uppdraget under verksamhetsåret.

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

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 900 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 731 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 53 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 44 st.)

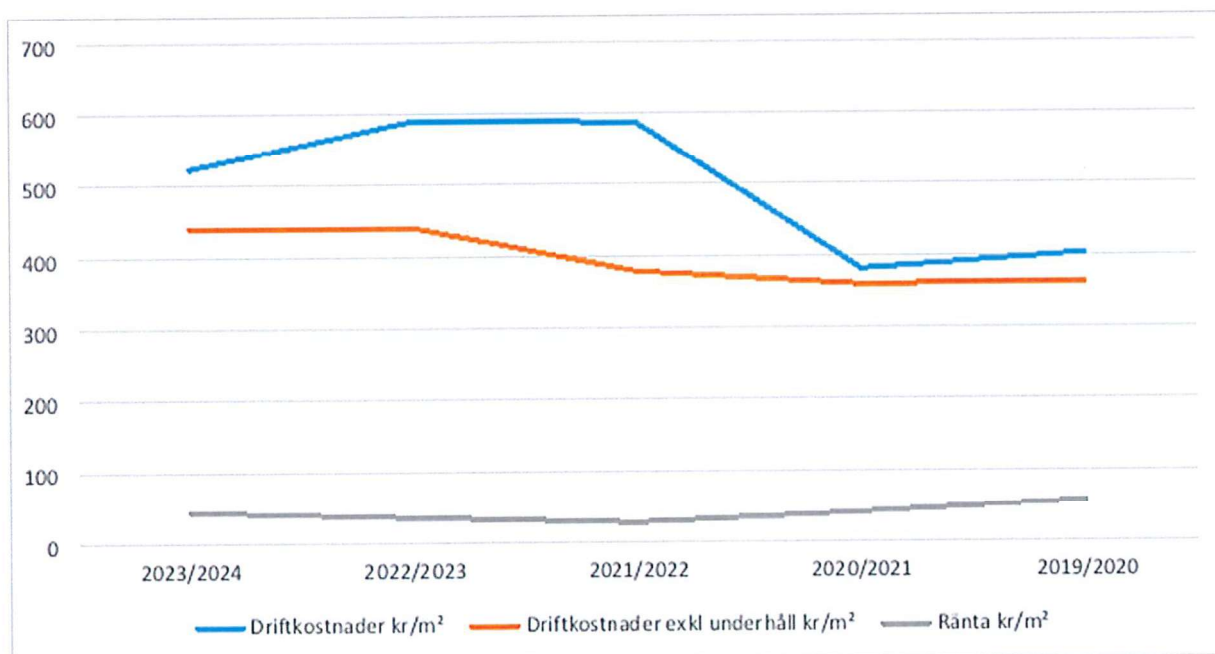
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	42 753	40 860	40 245	40 280	40 967
Resultat efter finansiella poster*	-754	-2 400	-627	5 480	4 126
Balansomslutning	151 423	155 934	171 064	174 793	176 678
Soliditet %*	15	15	15	15	12
Likviditet %	77	58	103	84	384
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	89	85	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	807	778	767	765	775
Driftkostnader kr/kvm	479	541	539	348	369
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	404	347	330	332
Energikostnad kr/kvm*	228	234	204	206	205
Underhållsfond kr/kvm	235	239	289	338	271
Sparande kr/kvm*	183	205	291	223	218
Ränta kr/kvm	38	31	25	37	51
Skuldsättning kr/kvm*	2 079	2 185	2 352	2 432	2 561
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 280	2 397	2 579	2 668	2 809
Räntekänslighet %*	2,8	3,1	3,4	3,5	3,6

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 643 744	13 820 682	8 293 734	-2 399 918
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 399 918	2 399 918
Reservering underhållsfond		4 115 000	-4 115 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 314 753	4 314 753	
Årets resultat				-753 911
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 643 744</b>	<b>13 620 930</b>	<b>6 093 569</b>	<b>-753 911</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 893 816
Årets resultat	-753 911
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 115 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 314 753
<b>Summa</b>	<b>5 339 658</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 5 339 658

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	42 752 553	40 860 073
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 744 533	5 511 364
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>45 497 086</b>	<b>46 371 437</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-27 524 919	-31 107 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-9 733 037	-9 655 046
Personalkostnader	Not 6	-295 435	-258 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-7 013 532	-6 375 477
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-44 566 923</b>	<b>-47 397 409</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>930 163</b>	<b>-1 025 972</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	500 362	400 927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 184 436	-1 774 873
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 684 074</b>	<b>-1 373 946</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-753 911</b>	<b>-2 399 918</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-753 911</b>	<b>-2 399 918</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-753 911</b>	<b>-2 399 918</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	107 266 046	113 444 961
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	18 442 237	1 294 492
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	15 726 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 708 283</b>	<b>130 465 453</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 297 000	1 297 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 297 000</b>	<b>1 297 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 005 283</b>	<b>131 762 453</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 622	36 336
Övriga fordringar	Not 13	118 246	6 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	4 068 975	4 216 934
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 212 843</b>	<b>4 260 010</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	20 205 128	19 911 247
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 205 128</b>	<b>19 911 247</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 417 971</b>	<b>24 171 258</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>151 423 254</b>	<b>155 933 711</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 643 744	3 643 744	
Fond för yttre underhåll	13 620 929	13 820 683	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>17 264 673</b>	<b>17 464 427</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 093 570	8 293 734	
Årets resultat	-753 911	-2 399 918	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 339 659</b>	<b>5 893 816</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 604 332</b>	<b>23 358 243</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	96 930 140	90 546 743
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>96 930 140</b>	<b>90 546 743</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 338 610	35 847 661
Leverantörsskulder		3 192 061	1 062 985
Skatteskulder		94 401	62 984
Övriga skulder	Not 17	116 266	8 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 147 445	5 046 537
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 888 782</b>	<b>42 028 725</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>151 423 254</b>	<b>155 933 711</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	930 163	-1 025 972
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	7 013 532	6 375 477
	<b>7 943 695</b>	<b>5 349 505</b>
Erhållen ränta	466 686	233 202
Erlagd ränta	-2 184 098	-1 749 512
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	80 844	-357 048
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 368 771	-2 998 508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 675 897</b>	<b>477 638</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	-17 982 363	-210 875
Investeringar i pågående byggnation	15 726 000	-6 990 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 256 363</b>	<b>-7 200 875</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-6 125 654	-9 647 897
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	5 790
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 125 654</b>	<b>-9 642 107</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	293 881	-16 365 344
Likvida medel vid årets början	19 911 247	36 391 847
Likvida medel vid årets slut	20 205 128	19 911 247
Kassa och Bank BR	20 205 128	19 911 247

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Serviscentraler	Linjär	15	2039
Laddstolpe servicehus	Linjär	15	2039
Markradonsug	Linjär	15	2038
Solceller	Linjär	30	2053

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	38 591 352	37 048 246
Hyror, bostäder	24 538	28 065
Hyror, lokaler	243 858	288 215
Hyror, garage	1 243 599	890 340
Hyror, p-platser	810 199	585 588
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 131	-14 420
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-46 570	-7 076
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-97 718	-64 833
Rabatter	-3 600	0
Bränsleavgifter, bostäder	3 228	10 436
Elavgifter	1 990 642	2 095 356
Debiterad fastighetsskatt	156	156
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>42 752 553</b>	<b>40 860 073</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	1 957 800	1 955 390
Övriga lokalintäkter	340 584	355 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	130 365	114 473
Fakturerade kostnader	7 057	0
Intäkter solceller	129 277	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-16
Återvunna fordringar	4 652	1 699
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 412 052
Erhållna statliga bidrag	0	1 108 334
Erhållna skadestånd	0	50
Övriga rörelseintäkter	12 364	324 026
Försäkringsersättningar	162 455	239 531
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 744 533</b>	<b>5 511 364</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Underhåll	-4 314 753	-7 905 854
Reparationer	-1 269 549	-754 132
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 139 500	-1 102 284
Tomträttsavgäld	-1 648 356	-1 648 356
Försäkringspremier	-920 465	-793 746
Kabel- och digital-TV	-1 955 824	-1 967 875
Pcb/Radonsanering	0	-10 051
Återbäring från Riksbyggen	10 000	91 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 674	-6 303
Obligatoriska besiktningar	-3 250	-358 486
Övriga utgifter, köpta tjänster	-153 102	-219 882
Snö- och halkbekämpning	-1 125 428	-618 750
Statuskontroll	0	-847 693
Förbrukningsinventarier	-382 046	-352 479
Vatten	-1 950 361	-1 913 763
Fastighetsel	-3 408 316	-4 467 760
Uppvärmning	-7 828 791	-7 185 660
Sophantering och återvinning	-992 576	-700 087
Förvaltningsarvode drift	-435 928	-346 546
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-27 524 919</b>	<b>-31 107 908</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-9 011 743	-8 926 233
Lokalkostnader	-19 081	-18 111
Hyra inventarier & verktyg	-153 053	-150 483
IT-kostnader	-21 088	-8 850
Övriga riskkostnader	-70 529	-33 773
Arvode, yrkesrevisorer	-28 699	-26 952
Övriga förvaltningskostnader	-252 247	-316 777
Kreditupplysningar	-3 306	-2 088
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-103 184	-104 864
Telefon och porto	-6 361	-9 236
Medlems- och föreningsavgifter	-48 525	-48 525
Bankkostnader	-15 221	-9 153
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-9 733 037</b>	<b>-9 655 046</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-190 500	-196 636
Sammanträdesarvoden	-7 344	0
Övriga ersättningar	-3 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 646	-17 291
Övriga kostnadsersättningar	-230	-605
Sociala kostnader	-60 715	-44 446
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-295 435</b>	<b>-258 978</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 645 280	-1 645 280
Avskrivning Markinventarier	-5 698	-5 698
Avskrivningar Standardförbättringar	-4 527 936	-4 527 936
Avskrivning Installationer	-834 618	-196 562
<b>Summa av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-7 013 532</b>	<b>-6 375 477</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	22 792
Ränteintäkter från likviditetsplacering	497 378	351 646
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 796	277
Övriga ränteintäkter	1 188	273
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	0	25 940
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>500 362</b>	<b>400 927</b>

**Not 9 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	55 254 000	55 254 000
Standardförbättringar	169 161 954	169 161 954
Markinventarier	85 468	85 468
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>224 501 422</b>	<b>224 501 422</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-35 521 306	-33 876 026
Standardförbättringar	-75 525 183	-70 997 246
Markinventarier	-9 971	-4 273
	<b>-111 056 460</b>	<b>-104 877 545</b>

**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	-5 698
	<b>-6 178 914</b>	<b>-6 178 914</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-117 235 374</b>	<b>-111 056 459</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>107 266 046</b>	<b>113 444 961</b>

**Varav**

Byggnader	18 087 413	19 732 694
Standardförbättringar	89 108 834	93 636 770
Markinventarier	69 799	75 497

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	84 498	84 498
Installationer	3 381 175	3 170 300
	<b>3 465 673</b>	<b>3 254 798</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	17 982 362	210 875
	<b>17 982 362</b>	<b>210 875</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 448 035</b>	<b>3 465 673</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-2 086 683	-1 890 121
	<b>-2 171 181</b>	<b>-1 974 619</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-834 618	-196 562
	<b>-834 618</b>	<b>-196 562</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-2 921 300	-2 086 683
	<b>-3 005 798</b>	<b>-2 171 181</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 005 798</b>	<b>-2 171 181</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 442 237</b>	<b>1 294 492</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	18 442 237	1 294 492

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-06-30	2023-06-30
Solceller	0	15 726 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>15 726 000</b>

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-06-30	2023-06-30
Andel i Riksbyggen	500	500
Garantikapital i Riksbyggens Intresseförening	1 296 500	1 296 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 297 000</b>	<b>1 297 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skattekonto	118 246	6 740
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>118 246</b>	<b>6 740</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	247 746	214 070
Förutbetalda försäkringspremier	498 725	419 640
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 230 443	2 275 429
Förutbetald elavgift	0	10 359
Förutbetald kabel-tv-avgift	162 099	164 474
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 870	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	515 004	708 173
Förutbetald tomträtsavgäld	412 089	412 089
Förutbetalda leasingavgifter	0	12 701
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>4 068 975</b>	<b>4 216 934</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Bankmedel	12 963 834	15 502 494
Transaktionskonto	7 241 295	4 408 753
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>20 205 128</b>	<b>19 911 247</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Inteckningslån	120 268 750	126 394 404
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 959 960	-5 791 348
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 378 650	-30 056 313
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>96 930 140</b>	<b>90 546 743</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,39%	2023-12-01	10 528 063	-10 412 369	115 694	0
STADSHYPOTEK	4,39%	2023-12-01	7 400 000	-6 900 000	500 000	0
STADSHYPOTEK	4,39%	2024-01-30	6 902 000	-6 152 000	750 000	0
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-09-01	1 925 250	0	41 600	1 883 650
SBAB	0,61%	2024-10-16	15 795 000	0	300 000	15 495 000
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-01	4 374 564	0	100 000	4 274 564
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-01	5 440 610	0	150 000	5 290 610
STADSHYPOTEK	0,68%	2025-10-30	15 750 000	0	500 000	15 250 000
SBAB	1,23%	2026-08-10	10 922 240	0	237 440	10 684 800
STADSHYPOTEK	0,80%	2026-09-01	9 843 000	0	300 000	9 543 000
STADSHYPOTEK	4,03%	2026-09-30	2 826 777	0	869 780	1 956 997
STADSHYPOTEK	1,52%	2027-03-01	6 174 204	0	155 328	6 018 876
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-07-30	6 493 500	0	140 400	6 353 100
STADSHYPOTEK	3,85%	2027-09-01	13 574 768	0	350 000	13 224 768
SBAB	3,40%	2029-01-19	0	6 152 000	500 000	5 652 000
STADSHYPOTEK	4,08%	2030-09-30	3 218 178	0	347 912	2 870 266
SBAB	3,77%	2030-11-18	0	17 312 369	700 000	16 612 369
STADSHYPOTEK	4,39%	2031-10-30	5 226 250	0	67 500	5 158 750
<b>Summa</b>			<b>126 394 404</b>	<b>0</b>	<b>6 125 654</b>	<b>120 268 750</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 959 960 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 17 378 650kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 72 288 755 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24 641 385 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 17 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	85 035	87 831
Skuld för moms	31 230	-86 747
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 524
Clearing	0	5 949
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>116 266</b>	<b>8 558</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	57 142	46 000
Upplupna räntekostnader	86 647	86 309
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	112 126	24 782
Upplupna elkostnader	424 236	310 086
Upplupna värmekostnader	330 471	305 624
Upplupna kostnader för renhållning	34 715	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	190 500	185 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 661	186 424
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	190 810	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	156 156
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 565 137	3 720 405
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>5 147 445</b>	<b>5 046 537</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

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

Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	173 565 508	173 565 508
Summa ställda säkerheter	173 565 508	173 565 508
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 19/9/24  
Ort och datum

Inger Händestam  
Inger Händestam

Cathrin Alderin  
Cathrin Alderin

Jacob Westerholm  
Jacob Westerholm

Claes Jönsson  
Claes Jönsson

Roland Gustavsson  
Roland Gustavsson

Hans Tapper  
Hans Tapper

Mattias Hallström  
Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-01

Daniel Önell  
KPMG AB  
Daniel Önell  
Auktoriserad revisor

Inger Aldenteg  
Inger Aldenteg  
Förtroendevald revisor

Björn Kjellander  
Björn Kjellander  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Opalen, org. nr 725000-3634

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Opalen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsmed 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 RB BRF Opalen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Linköping den 1 oktober 2024

KPMG AB



Daniel Önell  
Auktoriserad revisor



Inger Aldenteg  
Förtroendevald revisor



Björn Kjellander  
Förtroendevald revisor