

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Opalen
Org nr: 725000-3634

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Opalen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 av lägre reparationskostnader och räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 475 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Opalen 1-3 samt 6-14 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 647 lägenheter uppförda. Tre lägenheter, enligt ursprunglig ekonomisk plan, är uthyrda som lokaler. Byggnaderna är uppförda 1968-1973. Fastighetens adress är 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	332	124	647

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd	MC-platser
31	296	398	376	12

Total bostadsarea 52 480 m²

Årets taxeringsvärde 659 249 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 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 483 tkr och planerat underhåll för 2 118 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 40 914 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 091 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 000 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	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	339 045
Låsbyte garage	353 750
Dräneringsarbeten	1 002 172
Byte takfläktar	62 390
Markytor	239 840
Byte dörrar på miljöhusen	120 537



Planerat underhåll	År
Tvättstugor	2020-2021
Socklar Morängatan	2020-2021
Byte Baksand	2020-2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Johansson	Ordförande	Stämman	2020
Rune Anderson *	Sekreterare	Stämman	2021
Inger Händestam	Vice ordförande	Stämman	2021
Kent Karlsson	Ledamot	Stämman	2020
Roland Gustavsson	Ledamot	Stämman	2021
Angelie Ullgren	Ledamot	Stämman	2020
Dan Håkansson	Ledamot	Riksbyggen	

* Avlidit under verksamhetsåret

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Jönsson	Suppleant	Stämman	2021
Hans Tapper	Suppleant	Stämman	2020
Sandra Ek	Suppleant	Stämman	2021
Catarina Zahr	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Björn Kjellander	Förtroendevald revisor
Helena Andersson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Göran Bergljung
 KPMG AB

Valberedning

Valberedning	Kommentar
Göran Pettersson	Sammanställande
Marie Kjellander	
Lars-Göran Karlsson	

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



Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 901 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 71 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 69 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 903 personer.

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.

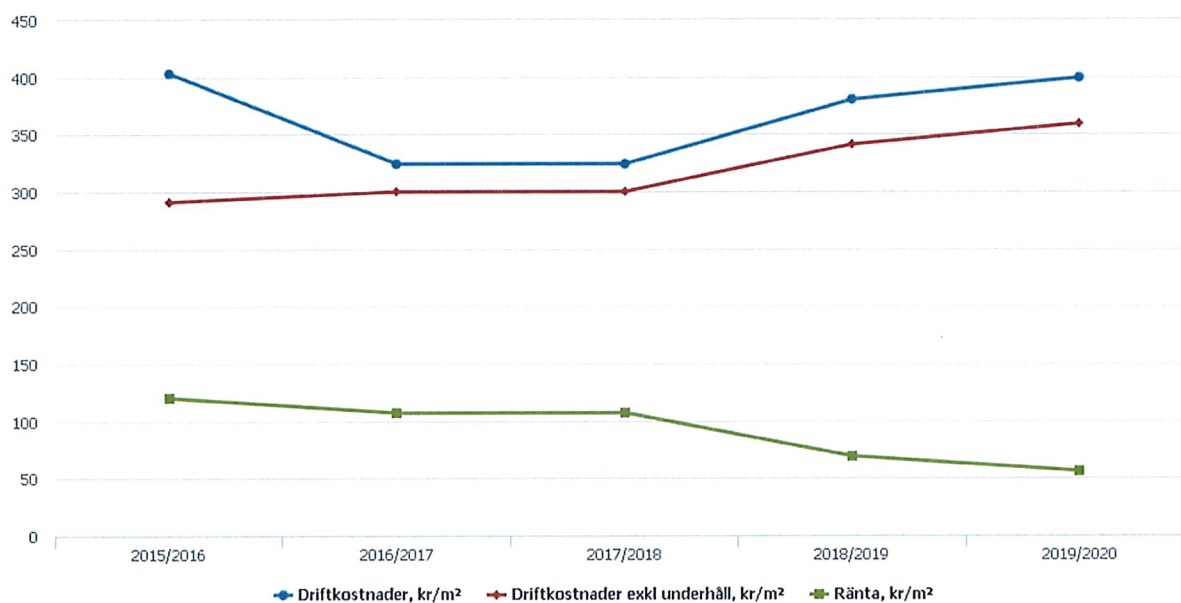
Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 64 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 67 st.)

 Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	40 967	40 666	40 115	40 125	40 114
Resultat efter finansiella poster	4 126	2 995	-3 341	3 651	-1 009
Balansomslutning	176 678	175 892	179 180	184 871	182 549
Soliditet %	12	10	8	9	7
Likviditet %	380	341	280	309	311
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	704	704	694	694	694
Driftkostnader, kr/m ²	399	380	324	324	403
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	359	341	300	300	291
Ränta, kr/m ²	56	69	107	107	120
Underhållsfond, kr/m ²	267	244	138	219	157
Lån, kr/m ²	2 714	2 885	2 954	3 050	3 085



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	12 785 738	-2 644 378	2 995 061
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 995 061	-2 995 061
Reservering underhållsfond		5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 117 734	2 117 734	
Årets resultat				4 125 587
Vid årets slut	3 626 374	15 668 004	-2 531 583	4 125 587

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	350 683
Årets resultat	4 125 587
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 117 734
Summa	1 594 004

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 594 004
--	------------------


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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	40 967 153	40 665 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 493 628	2 475 319
Summa rörelseintäkter		43 460 781	43 141 282
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-21 192 433	-19 959 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-8 707 664	-10 419 959
Personalkostnader	Not 6	-203 161	-236 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 349 350	-6 134 920
Summa rörelsekostnader		-36 452 608	-36 750 481
Rörelseresultat		7 008 173	6 390 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	87 438	213 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 970 024	-3 609 711
Summa finansiella poster		-2 882 586	-3 395 739
Resultat efter finansiella poster		4 125 587	2 995 061
Resultat före skatt		4 125 587	2 995 061
Årets resultat		4 125 587	2 995 061

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	131 889 115	133 829 161
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 426 039	1 602 172
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	4 011 413
Summa materiella anläggningstillgångar		133 315 153	139 442 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 297 000	1 297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 297 000	1 297 000
Summa anläggningstillgångar		134 612 153	140 739 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 877	17 562
Övriga fordringar	Not 13	95 669	51 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 746 867	3 663 990
Summa kortfristiga fordringar		3 863 413	3 733 419
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	38 202 470	31 419 315
Summa kassa och bank		38 202 470	31 419 315
Summa omsättningstillgångar		42 065 883	35 152 734
 Summa tillgångar		176 678 036	175 892 479

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 626 374	3 626 374	
Fond för yttre underhåll	15 668 004	12 785 738	
Summa bundet eget kapital	19 294 378	16 412 112	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 531 583	-2 644 378	
Årets resultat	4 125 587	2 995 061	
Summa fritt eget kapital	1 594 004	350 683	
Summa eget kapital	20 888 382	16 762 795	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	144 720 852	148 812 173
Summa långfristiga skulder		144 720 852	148 812 173
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 434 996	2 616 796
Leverantörsskulder		3 061 076	3 189 885
Skatteskulder		78 698	45 054
Övriga skulder	Not 17	194 551	188 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 299 481	4 277 448
Summa kortfristiga skulder		11 068 802	10 317 511
Summa eget kapital och skulder		176 638 036	175 892 479


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

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	36 930 432	36 930 242
Hyror, bostäder	31 992	35 043
Hyror, lokaler	477 639	471 980
Hyror, garage	893 900	893 471
Hyror, p-platser	571 010	566 015
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 842	-1 625
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 750	-2 545
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 535	-9 505
Bränsleavgifter, bostäder	26 864	26 864
Elavgifter	2 044 601	1 753 987
Debiterad fastighetsskatt-	2 842	2 036
Summa nettoomsättning	40 967 153	40 665 963

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	1 950 743	1 950 484
Övriga lokalintäkter	298 300	62 775
Balkonginglasning	0	9 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	129 827	159 953
Fakturerade kostnader	6 360	6 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	1
Övriga rörelseintäkter	62 268	70 615
Försäkringsersättningar	46 138	215 791
Summa övriga rörelseintäkter	2 493 628	2 475 319

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 117 734	-2 058 310
Reparationer	-482 843	-851 003
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 017 053	-980 473
Tomträttsavgäld	-1 648 356	-1 648 356
Försäkringspremier	-676 304	-657 942
Kabel- och digital-TV (redovisades 2018/2019 under övriga externa kostnader)	-2 044 508	0
Återbäring från Riksbyggen	0	158 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 322	0
Obligatoriska besiktningar	-25 762	-470 251
Övriga utgifter, köpta tjänster	-55 546	-213 618
Snö- och halkbekämpning	-84 943	-269 917

Forts not 4

Förbrukningsinventarier	-422 821	-324 407
Vatten	-1 527 126	-1 358 230
Fastighetsel	-3 556 258	-3 704 106
Uppvärmning	-6 755 619	-6 821 062
Sophantering och återvinning	-492 057	-475 963
Förvaltningsarvode drift	-275 181	-284 085
Summa driftkostnader	-21 192 433	-19 959 023

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-8 240 694	-7 945 395
Lokalkostnader	-14 675	-10 703
Hyra inventarier & verktyg	-130 927	-16 870
IT-kostnader	0	-2 046 905
Arvode, yrkesrevisorer	-33 334	-27 085
Övriga förvaltningskostnader	-86 902	-111 120
Kreditupplysningar	-13 151	-14 426
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-133 008	-149 278
Telefon och porto	-3 039	-2 433
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 508	-2 563
Medlems- och föreningsavgifter	-48 525	-48 525
Bankkostnader	-1 902	-1 999
Advokat och rättegångskostnader	0	-30 688
Övriga externa kostnader	0	-11 968
Summa övriga externa kostnader	-8 707 664	-10 419 959

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-67 423	-66 701
Sammanträdesarvoden	-69 260	-72 810
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 297	-30 201
Övriga kostnadsersättningar	0	-278
Övriga personalkostnader	-200	0
Sociala kostnader	-21 981	-66 590
Summa personalkostnader	-203 161	-236 580

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 645 280	-1 645 874
Avskrivningar Standardförbättringar	-4 527 936	-4 314 218
Avskrivning Installationer	-176 133	-174 828
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 349 350	-6 134 920

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	83 071	89 022
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 367	437
Övrig ränteintäkter	0	124 512
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	87 438	213 972

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 254 000	55 254 000
Standardförbättringar	164 857 533	164 857 533
Standardförbättringar	71 250	
	220 182 783	220 111 533
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	4 233 171	71 250
	4 233 171	71 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	224 415 954	220 182 783



Forts not 9
Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-28 940 185	-27 294 311
Standardförbättringar	-57 413 437	-53 099 219
	-86 353 622	-80 393 530

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 645 280	-1 645 874
Årets avskrivning Standardförbättringar	-4 527 936	-4 314 218
	-6 173 216	-5 960 092

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-92 526 838	-86 353 622
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	131 889 115	133 829 161
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	24 668 535	26 313 815
Standardförbättringar	107 220 580	107 515 346

Taxeringsvärden

Bostäder	650 000 000	426 000 000
Lokaler	9 249 000	7 980 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	84 498	84 498
Installationer	2 951 750	2 904 750
	3 036 248	2 989 248

Årets anskaffningar

Installationer	0	47 000
	0	47 000

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	3 036 248	3 036 248
--	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-1 349 578	-1 174 750
	-1 434 076	-1 259 248

Årets avskrivningar

Installationer	-176 133	-174 828
	-176 133	-174 828

Forts not 10
Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-1 525 711	-1 349 578
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 610 209	-1 434 076
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 426 039	1 602 172
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 426 039	1 602 172

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Pågående ombyggnad till gym	0	4 011 413
Vid årets slut	0	4 011 413

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andel i Riksbyggen	500	500
Garantikapital i Riksbyggens Intresseförening	1 296 500	1 296 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	1 297 000	1 297 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	95 669	10 364
Momsfordringar	0	41 502
Summa övriga fordringar	95 669	51 866



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	39 810	44 173
Förutbetalda försäkringspremier	320 448	355 856
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 071 601	2 048 746
Förutbetald kabel-tv-avgift	170 257	170 155
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	720 309	616 101
Förutbetald tomträtsavgäld	412 089	412 089
Förutbetalda leasingavgifter	12 352	16 870
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 746 867	3 663 990

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	33 139 063	26 051 629
Transaktionskonto	5 063 408	5 367 686
Summa kassa och bank	38 202 470	31 419 315



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	148 155 848	151 428 969
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 434 996	-2 616 796
Långfristig skuld vid årets slut	144 720 852	148 812 173


Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,29%	2019-12-13	10 900 000	-10 900 000	0	0
SBAB	1,02 %	2020-01-21	10 260 000	-10 152 000	108 000	0
SBAB	4,29%	2020-10-12	3 250 000	0	650 000	2 600 000
SBAB	4,61%	2020-11-05	17 000 000	0	0	17 000 000
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-04-30	878 232	0	23 736	854 496
STADSHYPOTEK	4,35%	2021-09-01	4 662 676	0	50 272	4 612 404
STADSHYPOTEK	4,36%	2021-09-01	5 844 905	0	63 020	5 781 885
STADSHYPOTEK	1,13%	2021-09-01	10 611 000	0	108 000	10 503 000
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	16 745 000	0	170 000	16 575 000
STADSHYPOTEK	1,11%	2022-03-01	6 795 516	0	155 328	6 640 188
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-09-01	14 814 907	0	300 812	14 514 095
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	2 189 679	0	44 236	2 145 443
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	3 724 916	0	75 632	3 649 284
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	3 724 916	0	75 632	3 649 284
STADSHYPOTEK	1,42%	2023-06-01	2 078 482	0	0	2 078 482
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-10-30	5 496 250	0	67 500	5 428 750
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-12-01	11 453 615	0	231 388	11 222 227
STADSHYPOTEK	0,86%	2023-12-01	0	10 900 000	500 000	10 400 000
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-01-30	0	10 152 000	250 000	9 902 000
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-09-01	2 086 875	0	36 825	2 050 050
SBAB	1,23%	2026-08-10	11 872 000	0	237 440	11 634 560
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-07-30	7 040 000	0	125 300	6 914 700
Summa			151 428 969	0	3 273 121	148 155 848

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 434 996 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 739 984 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 130 980 868 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

 Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	90 771	91 075
Reparationsfond (Norrköpings kommun hyrd lokal)	100 560	93 212
Skuld för moms	-7 149	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 119	2 241
Avräkning hyror och avgifter	8 100	1 800
Clearing	150	0
Summa övriga skulder	194 551	188 328

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	40 000	51 620
Upplupna räntekostnader	87 791	88 008
Upplupna elkostnader	235 044	253 459
Upplupna värmekostnader	0	370 372
Upplupna kostnader för renhållning	512	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	187 072	184 358
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 525	48 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 804	22 541
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 670 733	3 243 564
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 299 481	4 277 448

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	173 565 508	173 565 508
Summa ställda säkerheter	173 565 508	173 565 508

Eventalförpliktelser

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



Styrelsens underskrifter

Norrköping 2020-09-22
Ort och datum

Håkan Johansson
Håkan Johansson

Inger Händestam
Inger Händestam

Roland Gustavsson
Roland Gustavsson

Angelie Ullgren
Angelie Ullgren

Kent Karlsson
Kent Karlsson

Claes Jönsson
Claes Jönsson (suppleant)

Dan Håkansson
Dan Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-06

Johan Hedbäck
KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Björn Kjellander
Björn Kjellander
Förtroendevald revisor
Helena Andersson
Helena Andersson
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 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2019-07-01—2020-06-30 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 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 revisionsssed 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 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.

Norrköping den 6 oktober 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Björn Kjellander

Förtroendevald revisor



Helena Andersson

Förtroendevald revisor