

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Opalen
Org nr: 725000-3634

2020-07-01 – 2021-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Opalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 till 2021-06-30

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 reparations- och underhållskostnader och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 380% till 84%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 380% till 394%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 829 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 0,88% av föreningens 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 Blockstensgatan, Morängatan och Pinnmogatan i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. omträttskontrakten gäller enligt följande: Opalen 1, 2 och 3 gäller till 2027-12-31 Opalen 6, 7, 13 och 14 gäller till 2028-12-31 Opalen 8, 9, 10, 11 och 12 gäller till 2029-12-31

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
86	105	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 368 tkr och planerat underhåll för 1 085 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 49 285 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 929 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
Byte takfläktar	2020-2021
Markytor	2020-2021
Byte dörrar på miljöhusen	2020-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	33 566
Relining	36 529
Byte takfläktar	61 142
Markarbeten	953 422

Planerat underhåll

	År
Tvättstugor	2021-2022
Byte lekutrustning	2021-2022
Stolpbelysning	2021-2022
Takpapp	2021-2023
Kantsten	2021-2022

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
Angeli Ullgren	Sekreterare	Stämman	2022
Inger Händestam	Vice ordförande	Stämman	2021
Claes Jönsson	Ledamot	Stämman	2021
Roland Gustavsson	Ledamot	Stämman	2021
Kent Karlsson	Ledamot	Stämman	2022
Mattias Hallström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Tapper	Suppleant	Stämman	2022
Jacob Westerholm	Suppleant	Stämman	2021
Sandra Ek	Suppleant	Stämman	2021
Catarina Zahr	Suppleant	Riksbyggen	2099

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter

Göran Bergljung
KPMG AB

Valberedning	Kommentar
Göran Pettersson	Sammanställande
Lars-Göran Karlsson	
Marie Kjellander	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen beslutade på årsstämman att investera i en solcellsanläggning.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 904 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 1,45%.

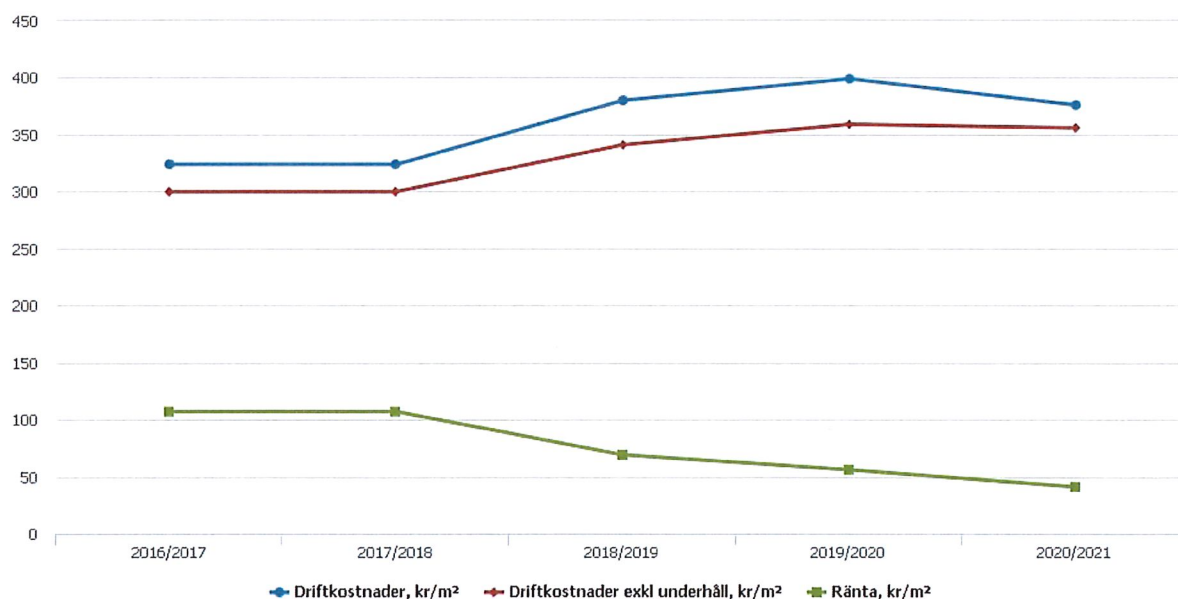
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 69 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 64 st.)

 Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	40 280	40 967	40 666	40 115	40 125
Resultat efter finansiella poster	5 480	4 126	2 995	-3 341	3 651
Balansomslutning	174 793	176 678	175 892	179 176	184 871
Soliditet %	15	12	10	8	9
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	394	380	341	282	309
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	84	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	704	704	704	694	694
Driftkostnader, kr/m ²	376	399	380	324	324
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	356	359	341	300	300
Ränta, kr/m ²	41	56	69	107	107
Underhållsfond, kr/m ²	369	267	244	200	219
Lån, kr/m ²	2 648	2 714	2 885	3 000	3 050



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	15 668 004	-2 531 583	4 125 587
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 125 587	-4 125 587
Reservering underhållsfond		5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 084 659	1 084 659	
Årets resultat				5 479 758
Vid årets slut	3 626 374	19 583 345	-2 321 337	5 479 758

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 594 004
Årets resultat	5 479 758
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 084 659
Summa	3 158 421

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-1 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	2 158 421

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	40 279 990	40 967 153
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 456 838	2 493 628
Summa rörelseintäkter		42 736 828	43 460 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 986 630	-21 192 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-8 803 805	-8 707 664
Personalkostnader	Not 6	-173 156	-203 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 349 350	-6 349 350
Summa rörelsekostnader		-35 312 941	-36 452 608
Rörelseresultat		7 423 886	7 008 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	216 693	87 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 160 821	-2 970 024
Summa finansiella poster		-1 944 128	-2 882 586
Resultat efter finansiella poster		5 479 758	4 125 587
Resultat före skatt		5 479 758	4 125 587
Årets resultat		5 479 758	4 125 587



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	125 715 898	131 889 115
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 249 905	1 426 039
Summa materiella anläggningstillgångar		126 965 803	133 315 153
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 297 000	1 297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 297 000	1 297 000
Summa anläggningstillgångar		128 262 803	134 612 153
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 593	20 877
Övriga fordringar	Not 12	34 707	95 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 456 712	3 746 867
Summa kortfristiga fordringar		3 503 012	3 863 413
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	43 027 221	38 202 470
Summa kassa och bank		43 027 221	38 202 470
Summa omsättningstillgångar		46 530 233	42 065 883
 Summa tillgångar		174 793 036	176 678 036

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 626 374	3 626 374
Fond för yttre underhåll		19 583 345	15 668 004
Summa bundet eget kapital		23 209 719	19 294 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 321 337	-2 531 583
Årets resultat		5 479 758	4 125 587
Summa fritt eget kapital		3 158 421	1 594 004
Summa eget kapital		26 368 140	20 888 382
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	92 862 975	144 720 852
Summa långfristiga skulder		92 862 975	144 720 852
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	47 827 117	3 434 996
Leverantörsskulder		3 140 992	3 061 076
Skatteskulder		89 935	78 698
Övriga skulder	Not 16	155 643	194 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 348 234	4 299 481
Summa kortfristiga skulder		55 561 921	11 068 802
Summa eget kapital och skulder		174 793 036	176 678 036

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	68	2035
Standardförbättringar	Linjär		
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
Inventarier och installationer	Linjär		
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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	36 930 432	36 930 432
Hyror, bostäder	30 009	31 992
Hyror, lokaler	421 169	477 639
Hyror, garage	892 749	893 900
Hyror, p-platser	573 660	571 010
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-68 786	-1 842
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 766	-1 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 170	-8 535
Rabatter	-150	0
Bränsleavgifter, bostäder	26 864	26 864
Elavgifter	1 510 513	2 044 601
Debiterad fastighetsskatt	1 466	2 842
Summa nettoomsättning	40 279 990	40 967 153

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	1 949 907	1 950 743
Övriga lokalintäkter	306 275	298 300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	133 794	129 827
Fakturerade kostnader	9 473	6 360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-8
Övriga rörelseintäkter	57 397	62 268
Försäkringsersättningar	0	46 138
Summa övriga rörelseintäkter	2 456 838	2 493 628

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-1 084 659	-2 117 734
Reparationer	-368 324	-482 843
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 036 463	-1 017 053
Tomträttsavgäld	-1 648 356	-1 648 356
Försäkringspremier	-677 758	-676 304
Kabel- och digital-TV	-2 044 589	-2 044 508
Återbäring från Riksbyggen	129 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 440	-10 322
Obligatoriska besiktningar	0	-25 762

forts not 4

Övriga utgifter, köpta tjänster	-59 878	-55 546
Snö- och halkbekämpning	-143 498	-84 943
Förbrukningsinventarier	-282 521	-422 821
Vatten	-1 560 770	-1 527 126
Fastighetsel	-3 301 707	-3 556 258
Uppvärmning	-7 032 889	-6 755 619
Sophantering och återvinning	-548 660	-492 057
Förvaltningsarvode drift	-322 720	-275 181

Summa driftskostnader	-19 986 630	-21 192 433
------------------------------	--------------------	--------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-8 307 173	-8 240 694
Lokalkostnader	-15 096	-14 675
Hyra inventarier & verktyg	-147 755	-130 927
IT-kostnader	-551	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 207	-33 334
Övriga förvaltningskostnader	-105 911	-86 902
Kreditupplysningar	-7 029	-13 151
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-139 663	-133 008
Telefon och porto	-5 670	-3 039
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 508
Medlems- och föreningsavgifter	-48 525	-48 525
Bankkostnader	-2 225	-1 902

Summa övriga externa kostnader	-8 803 805	-8 707 664
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 460	0
Styrelsearvoden	-68 592	-67 423
Sammanträdesarvoden	-60 510	-69 260
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 521	-44 297
Övriga kostnadsersättningar	-906	0
Pensionskostnader	-64	0
Övriga personalkostnader	0	-200
Sociala kostnader	-38 102	-21 981

Summa personalkostnader	-173 156	-203 161
--------------------------------	-----------------	-----------------

 Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 645 280	-1 645 280
Avskrivningar Standardförbättringar	-4 527 936	-4 527 936
Avskrivning Installationer	-176 133	-176 133
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 349 350	-6 349 350

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	124 512	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	91 237	83 071
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	935	4 367
Övriga ränteintäkter	8	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	216 693	87 438

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 254 000	55 254 000
Standardförbättringar	164 857 533	164 857 533
Standardförbättringar	4 304 421	71 250
	224 415 954	220 182 783
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	4 233 171
	0	4 233 171
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	224 415 954	224 415 954

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-30 585 465	-28 940 185
Standardförbättringar	-61 941 374	-57 413 437
	-92 526 839	-86 353 622

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 645 280	-1 645 280
Årets avskrivning Standardförbättringar	-4 527 936	-4 527 936
	-6 173 216	-6 173 216

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-98 700 055 -92 526 838

Forts not 9
Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader

Standardförbättringar

125 715 898 131 889 115

23 023 254 24 668 535

102 692 643 107 220 580

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden
2021-06-30 2020-06-30
Vid årets början

Inventarier och verktyg

Installationer

84 498 84 498

2 951 750 2 951 750

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
3 036 248 3 036 248
Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg

Installationer

-84 498 -84 498

-1 525 711 -1 349 578

-1 610 209 -1 434 076
Årets avskrivningar

Installationer

-176 133 -176 133

-176 133 -176 133
Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg

Installationer

-84 498 -84 498

-1 701 845 -1 525 711

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-1 786 343 -1 610 209
Restvärde enligt plan vid årets slut
1 249 905 1 426 039
Varav

Inventarier och verktyg

Installationer

0 0

1 249 905 1 426 039

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav
2021-06-30 2020-06-30

Andel i Riksbyggen

Garantikapital i Riksbyggens Intresseförening

500 500

1 296 500 1 296 500

Summa långfristiga värdepappersinnehav
1 297 000 1 297 000

Not 12 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	10 355	95 669
Momsfordringar	24 352	0
Summa övriga fordringar	34 707	95 669

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	45 349	39 810
Förutbetalda försäkringspremier	373 426	320 448
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 081 985	2 071 601
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	170 257
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	531 562	720 309
Förutbetald tomträttsavgäld	412 089	412 089
Förutbetalda leasingavgifter	12 301	12 352
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 456 712	3 746 867

Not 14 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	33 224 762	33 139 063
Transaktionskonto	9 802 460	5 063 408
Summa kassa och bank	43 027 221	38 202 470

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	140 690 092	148 155 848
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 261 260	-3 434 996
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-43 565 857	0
Långfristig skuld vid årets slut	92 862 975	144 720 852

 Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Forts not 15

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,23%	2020-10-12	2 600 000	0	2 600 000	0
SBAB	1,23%	2020-11-05	17 000 000	-17 000 000	0	0
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-04-30	854 496	0	854 496	0
STADSHYPOTEK	4,35%	2021-09-01	4 612 404	0	50 272	4 562 132
STADSHYPOTEK	4,36%	2021-09-01	5 781 885	0	63 020	5 718 865
STADSHYPOTEK	1,13%	2021-09-01	10 503 000	0	108 000	10 395 000
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	16 575 000	0	170 000	16 405 000
STADSHYPOTEK	1,11%	2022-03-01	6 640 188	0	155 328	6 484 860
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-09-01	14 514 095	0	300 812	14 213 283
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	2 145 443	0	44 236	2 101 207
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	3 649 284	0	75 632	3 573 652
STADSHYPOTEK	1,17%	2022-09-30	3 649 284	0	75 632	3 573 652
STADSHYPOTEK	1,42%	2023-06-01	2 078 482	0	0	2 078 482
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-10-30	5 428 750	0	67 500	5 361 250
STADSHYPOTEK	0,86%	2023-12-01	10 400 000	0	1 000 000	9 400 000
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-12-01	11 222 227	0	231 388	10 990 839
STADSHYPOTEK	0,90%	2024-01-30	9 902 000	0	1 000 000	8 902 000
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-09-01	2 050 050	0	41 600	2 008 450
STADSHYPOTEK	0,68%	2025-10-30	0	17 000 000	250 000	16 750 000
SBAB	1,23%	2026-08-10	11 634 560	0	237 440	11 397 120
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-07-30	6 914 700	0	140 400	6 774 300
Summa			148 155 848	0	7 465 756	140 690 092

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 261 260 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 43 565 857 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 74 691 555 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 171 420 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	88 971	90 771
Reparationsfond (Norrköpings kommun hyrd lokal)	107 908	100 560
Skuld för moms	-41 729	-7 149
Skuld sociala avgifter och skatter	219	2 119
Avräkning hyror och avgifter	0	8 100
Clearing	274	150
Summa övriga skulder	155 643	194 551



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	46 290	40 000
Upplupna räntekostnader	92 523	87 791
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 723	0
Upplupna elkostnader	243 804	235 044
Upplupna kostnader för renhållning	0	512
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	170 382	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	165 307	187 072
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 525	48 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 965	4 804
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 529 715	3 670 733
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 348 234	4 299 481

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	173 565 508	173 565 508
Summa ställda säkerheter	173 565 508	173 565 508

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

Inga

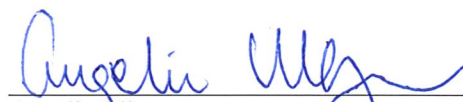
Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2021-09-23

Ort och datum

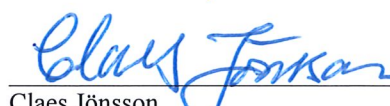

Håkan Johansson


Angelie Ullgren


Inger Händestam


Roland Gustavsson

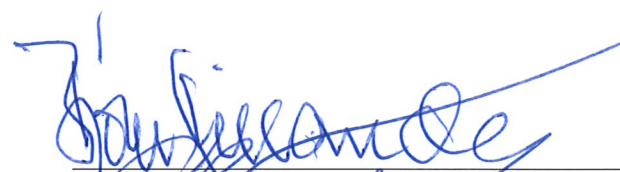

Kent Karlsson

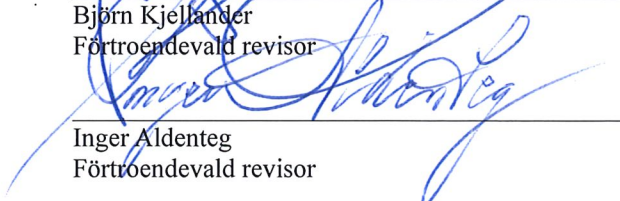

Claes Jönsson


Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-09-27


KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor


Björn Kjellander
Förtroendevald revisor


Inger Aldenteg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Opalen, org. nr 725000-3634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Opalen för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten 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 årsredovisnings- lagen 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 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 27 september 2021

KPMG AB

Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor

Björn Kjellander

Förtroendevald revisor

Inger Aldenteg

Förtroendevald revisor