

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Opalen
Org nr: 725000-3634



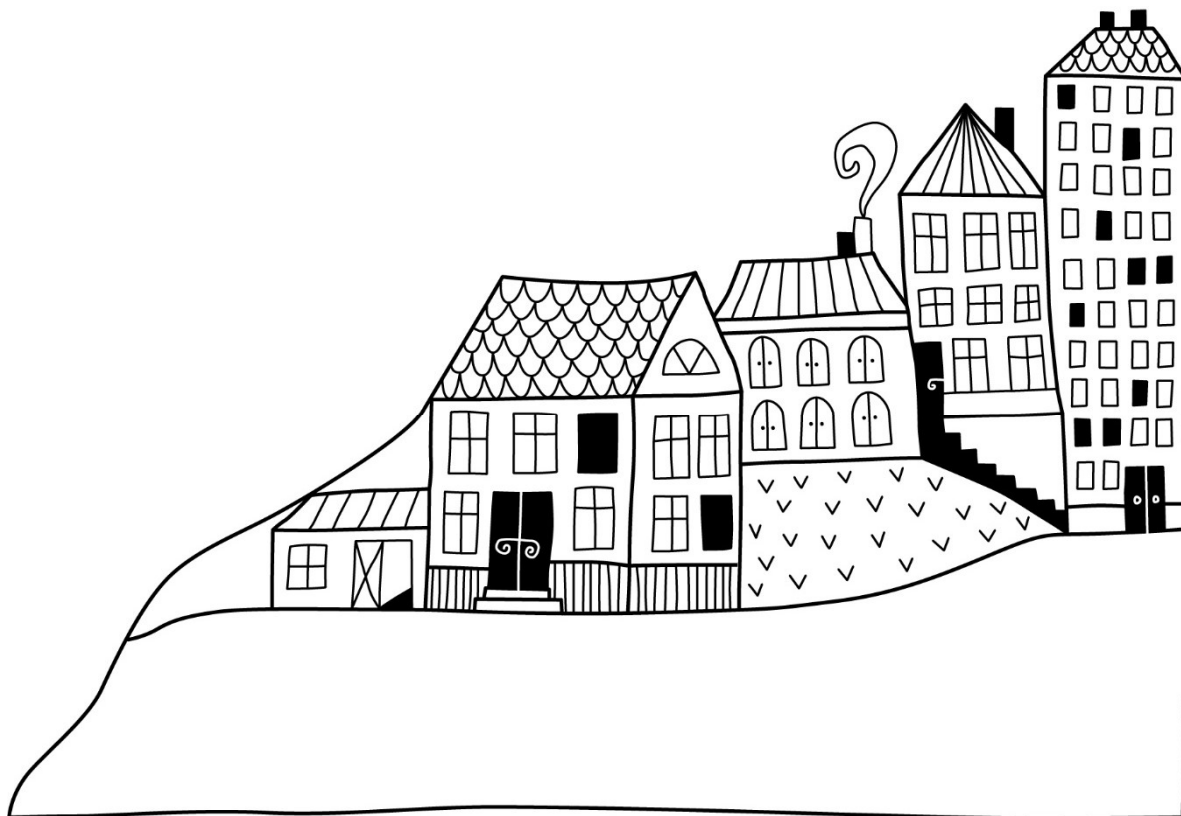
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Opalen upprättar
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 77% till 186%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 378 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 413 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Opalen 1-3 samt 6-14 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 649 lägenheter uppförda. En lägenhet, enligt ursprunglig ekonomisk plan, är uthyrd som lokal. Byggnaderna är uppförda 1968-1973. Fastighetens adress är Blockstensgatan, Morängatan och Pinnmogatan i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
86	105	335	124	650

Dessutom tillkommer:

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

Total bostadsarea 52 740 m²

Total lokalarrea 5 420 m²

Årets taxeringsvärde	658 849 000 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 1 577 tkr och planerat underhåll för 3 224 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 46 977 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 698 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 257 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	
Värmeinstallationer	2015-2016	
Belysning trapphus	2018-2019	
Värmeinstallationer	2015-2016	
Låsbyte garage	2020-2021	
Byte dörrar på miljöhusen	2020-2021	
Ombyggnad lokal till lägenheter	2021-2022	
Byte Takpapp	2021-2023	
Byte Ytterbelysning	2022-2023	
Servicehuset samlingslokal	2023-2024	
Skyddsrum	2023-2024	
Värmekulvert	2023-2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	159 213
Skyddrum	36 110
Uppdatering utrustning för IMD	1 650 900
Byte expansionskärl	22 688
Belysningssystem	998 240
Bastuaggregat	23 056
Byte takfläktar	106 750
Markarbeten	174 780
Garage och p-platser	52 166

Planerat underhåll	År
Tvättstugor	2025-2026
Skyddsrum	2025-2026
Dränering	2025-2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Händestam	Ordförande	2025
Cathrin Alderin	Sekreterare	2026
Jacob Westerholm	Vice ordförande	2026
Claes Jönsson	Ledamot	2025
Hans Tapper	Ledamot	2025
Roland Gustavsson	Ledamot	2025
Per-Olof Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Lönn	Suppleant	2025
Linus Rosengren	Suppleant	2026
Patrik Johansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets revision och rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Ditte Hedlund	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Per Gunnar Stenman

Valberedning

Håkan Johansson
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 900 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 58 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 57 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 901 personer. Utöver dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/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 46 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 53 st.)

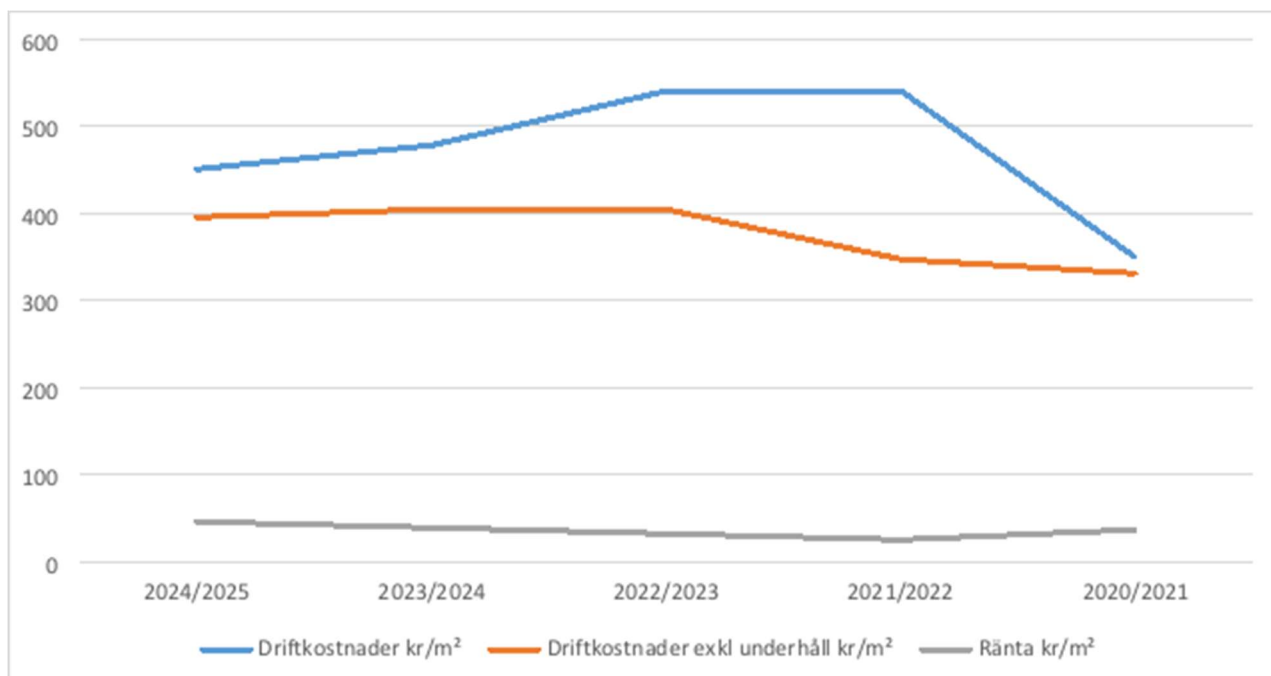
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	46 470	45 318	43 280	42 654	42 679
Resultat efter finansiella poster*	2 035	-754	-2 400	-627	5 480
Balansomslutning	147 454	151 423	155 934	171 064	174 793
Soliditet %*	17	15	15	15	15
Likviditet %	186	77	58	103	84
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	89	85	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	827	807	779	768	766
Driftkostnader kr/kvm	450	479	541	539	348
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	394	404	404	347	330
Energikostnad kr/kvm*	229	228	234	204	206
Underhållsfond kr/kvm	271	235	239	289	338
Sparande kr/kvm*	201	183	205	291	223
Ränta kr/kvm	45	38	31	25	37
Skuldsättning kr/kvm*	1 967	2 079	2 185	2 351	2 432
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 169	2 280	2 397	2 579	2 668
Räntekänslighet %*	2,6	2,8	3,1	3,4	3,5

* 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	13 620 929	6 093 570	-753 911
Disposition enl. årsstämmobeslut			-753 911	753 911
Reservering underhållsfond		5 257 000	-5 257 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 223 903	3 223 903	
Årets resultat				2 034 529
Vid årets slut	3 643 744	15 654 026	3 306 562	2 034 529

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 339 659
Årets resultat	2 034 529
Årets fondreservering enligt stadgarna	-5 257 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 223 903
Summa	5 341 090

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 341 090**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	46 470 348	45 317 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 790	179 471
Summa rörelseintäkter		46 614 138	45 497 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-25 885 232	-27 524 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-9 763 329	-9 733 037
Personalkostnader	Not 6	-261 603	-295 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 378 145	-7 013 532
Summa rörelsekostnader		-42 288 309	-44 566 923
Rörelseresultat		4 325 829	930 163
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	319 499	500 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 610 799	-2 184 436
Summa finansiella poster		-2 291 300	-1 684 074
Resultat efter finansiella poster		2 034 529	-753 911
Resultat före skatt		2 034 529	-753 911
Årets resultat		2 034 529	-753 911

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	101 791 777	107 266 046
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	17 593 312	18 442 237
Summa materiella anläggningstillgångar		119 385 089	125 708 283
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 297 000	1 297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 297 000	1 297 000
Summa anläggningstillgångar		120 682 089	127 005 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		51 944	25 622
Övriga fordringar	Not 12	12 165	118 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	4 012 478	4 068 975
Summa kortfristiga fordringar		4 076 587	4 212 843
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	22 695 165	20 205 128
Summa kassa och bank		22 695 165	20 205 128
Summa omsättningstillgångar		26 771 752	24 417 971
Summa tillgångar		147 453 841	151 423 254

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 643 744	3 643 744
Fond för yttre underhåll	15 654 027	13 620 929
Summa bundet eget kapital	19 297 771	17 264 673
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 306 561	6 093 570
Årets resultat	2 034 529	-753 911
Summa fritt eget kapital	5 341 090	5 339 659
Summa eget kapital	24 638 860	22 604 332
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	108 423 830
Summa långfristiga skulder	108 423 830	96 930 140
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 959 960
Leverantörsskulder	2 909 177	3 192 061
Skatteskulder	162 063	94 401
Övriga skulder	Not 16	107 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 252 384
Summa kortfristiga skulder	14 391 151	31 888 782
Summa eget kapital och skulder	147 453 841	151 423 254

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 325 829	930 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 378 145	7 013 532
	10 703 974	7 943 695
Erhållen ränta	443 136	466 686
Erlagd ränta	-2 544 108	-2 184 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 603 002	6 226 283
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	12 619	80 844
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-185 673	2 368 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 429 948	8 675 897
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-54 951	0
Investeringar i inventarier	0	-17 982 363
Investeringar i pågående byggnation	0	15 726 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 951	-2 256 363
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-5 884 960	-6 125 654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 884 960	-6 125 654
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 490 037	293 881
Likvida medel vid årets början	20 205 128	19 911 247
Likvida medel vid årets slut	22 695 165	20 205 128
Kassa och Bank BR	22 695 165	20 205 128

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Från och med detta räkenskapsår har det skett en förändring i uppdelning mellan Nettoomsättning och Övriga intäkter.

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
Vägbommar	Linjär	15	2040
<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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	39 748 044	38 591 352
Hyror, bostäder	39 922	24 538
Hyror, lokaler	271 921	243 858
Hyror, garage	1 282 401	1 243 599
Hyror, p-platser	835 778	810 199
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 690	-7 131
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-53 020	-46 570
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-116 088	-97 718
Rabatter	0	-3 600
Bränsleavgifter, bostäder	3 228	3 228
Elavgifter	1 942 718	1 990 642
Kabel-tv-avgifter	1 957 800	1 957 800
Debiterad fastighetsskatt	156	156
Övriga lokalintäkter	327 978	340 584
Pantförskrivnings, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgifter	195 071	130 365
Fakturerade kostnader	0	7 057
Intäkter solceller	49 152	129 277
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-24	-21
Summa nettoomsättning	46 470 348	45 317 615

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	1 617	4 652
Övriga rörelseintäkter	18 737	12 364
Försäkringsersättningar	123 436	162 455
Summa övriga rörelseintäkter	143 790	179 471

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-3 223 903	-4 314 753
Reparationer	-1 577 080	-1 269 549
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 205 702	-1 139 500
Tomträttsavgäld	-1 648 356	-1 648 356
Försäkringspremier	-1 058 474	-920 465
Kabel- och digital-TV	-1 942 804	-1 955 824
Återbäring från Riksbyggen	29 500	10 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 128	-6 674
Obligatoriska besiktningar	0	-3 250
Övriga utgifter, köpta tjänster	-211 957	-153 102
Snö- och halkbekämpning	-252 758	-1 125 428
Förbrukningsinventarier	-159 424	-382 046
Fordons- och maskinkostnader	-3 582	0
Vatten	-2 258 455	-1 950 361
Fastighetsel	-3 427 783	-3 408 316
Uppvärmning	-7 581 047	-7 828 791
Sophantering och återvinning	-999 276	-992 576
Förvaltningsarvode drift	-362 005	-435 928
Summa driftskostnader	-25 885 232	-27 524 919

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-9 097 158	-9 011 743
Lokalkostnader	-6 504	-19 081
Hyra inventarier & verktyg	-170 782	-153 053
IT-kostnader	-34 639	-21 088
Övriga riskkostnader	0	-70 529
Arvode, yrkesrevisorer	-29 199	-28 699
Övriga förvaltningskostnader	-197 249	-252 247
Kreditupplysningar	-3 107	-3 306
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-148 910	-103 184
Telefon och porto	-8 191	-6 361
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 400	0
Medlems- och föreningsavgifter	-48 525	-48 525
Bankkostnader	-15 666	-15 221
Summa övriga externa kostnader	-9 763 329	-9 733 037

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-171 725	-190 500
Sammanträdesarvoden	0	-7 344
Övriga ersättningar	0	-3 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-42 200	-33 646
Övriga kostnadsersättningar	-750	-230
Sociala kostnader	-46 928	-60 715
Summa personalkostnader	-261 603	-295 435

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 645 280	-1 645 280
Avskrivning Markinventarier	-6 003	-5 698
Avskrivningar Standardförbättringar	-3 877 936	-4 527 936
Avskrivning Installationer	-848 925	-834 618
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 378 145	-7 013 532

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	312 792	497 378
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 473	1 796
Övriga ränteintäkter	4 234	1 188
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	319 499	500 362

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 254 000	55 254 000
Standardförbättringar	169 161 954	169 161 954
Markinventarier	85 468	85 468
	224 501 422	224 501 422
Årets anskaffningar		
Markinventarier	54 951	0
	54 951	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	224 556 373	76 501 422
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 166 587	-35 521 306
Standardförbättringar	-80 053 120	-75 525 183
Markinventarier	-15 669	-9 971
	-117 235 376	-111 056 460
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 645 280	-1 645 280
Årets avskrivning Standardförbättringar	-3 877 936	-4 527 936
Årets avskrivning markinventarier	-6 003	-5 698
	-5 529 219	-6 178 914
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-122 764 595	-117 235 374
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 791 777	107 266 046
Varav		
Byggnader	16 442 133	18 087 413
Standardförbättringar	85 230 897	89 108 834
Markinventarier	118 747	69 799

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 498	84 498
Installationer	21 363 538	3 381 175
	21 448 036	3 465 673
Årets anskaffningar		
Installationer	0	17 982 362
	0	17 982 362
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 448 036	21 448 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-2 921 300	-2 086 683
	-3 005 798	-2 171 181
Årets avskrivningar		
Installationer	-848 925	-834 618
	-848 925	-834 618
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-84 498	-84 498
Installationer	-3 770 226	-2 921 300
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 854 724	-3 005 798
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 593 312	18 442 237
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	17 593 312	18 442 237

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Garantikapital i Riksbyggens Intresseförening	1 296 500	1 296 500
Andel i Riksbyggen	500	500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	1 297 000	1 297 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	12 165	118 246
Summa övriga fordringar	12 165	118 246

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	124 108	247 746
Förutbetalda försäkringspremier	559 749	498 725
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 318 136	2 230 443
Förutbetald kabel-tv-avgift	164 684	162 099
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 870
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	433 711	515 004
Förutbetald tomträttsavgäld	412 089	412 089
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 012 478	4 068 975

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	13 400 263	12 963 834
Transaktionskonto	9 294 902	7 241 295
Summa kassa och bank	22 695 165	20 205 128

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	114 383 790	120 268 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 959 960	-5 959 960
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-17 378 650
Långfristig skuld vid årets slut	108 423 830	96 930 140

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,68%	2024-10-16	15 495 000	-15 420 000	75 000	0
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-01	4 274 564	0	100 000	4 174 564
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-01	5 290 610	0	150 000	5 140 610
STADSHYPOTEK	0,68%	2025-10-30	15 250 000	0	500 000	14 750 000
SBAB	1,23%	2026-08-10	10 684 800	0	237 440	10 447 360
STADSHYPOTEK	0,80%	2026-09-01	9 543 000	0	300 000	9 243 000
STADSHYPOTEK	4,03%	2026-09-30	1 956 997	0	869 780	1 087 217
STADSHYPOTEK	1,52%	2027-03-01	6 018 876	0	155 328	5 863 548
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-07-30	6 353 100	0	140 400	6 212 700
STADSHYPOTEK	3,85%	2027-09-01	13 224 768	0	350 000	12 874 768
STADSHYPOTEK	2,72%	2028-09-01	1 883 650	0	41 600	1 842 050
STADSHYPOTEK	2,70%	2028-10-30	0	15 420 000	150 000	15 270 000
SBAB	3,40%	2029-01-19	5 652 000	0	1 000 000	4 652 000
STADSHYPOTEK	4,08%	2030-09-30	2 870 266	0	347 912	2 522 354
SBAB	3,77%	2030-11-18	16 612 369	0	1 400 000	15 212 369
STADSHYPOTEK	4,39%	2031-10-30	5 158 750	0	67 500	5 091 250
Summa			120 268 750	0	5 884 960	114 383 790

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 959 960 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 85 597 857 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 825 973 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	83 450	85 035
Skuld för moms	23 312	31 230
Clearing	804	0
Summa övriga skulder	107 567	116 266

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	41 000	57 142
Upplupna räntekostnader	153 338	86 647
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	139 233	112 126
Upplupna elkostnader	426 884	424 236
Upplupna värmekostnader	350 210	330 471
Upplupna kostnader för renhållning	0	34 715
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	137 200	190 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 525	130 661
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	190 810
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 930 994	3 565 137
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 252 384	5 147 445

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	173 565 508	173 565 508
Summa ställda säkerheter	173 565 508	173 565 508

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Årsredovisningen upprättades 2025-09-12

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Inger Händestam

Cathrin Alderin

Jacob Westerholm

Claes Jönsson

Hans Tapper

Roland Gustavsson

Per-Olof Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets revision och rådgivning AB
Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

Ditte Hedlund
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561348121

Dokument

RB Brf Opalen ÅR 2024-2025

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2025-11-03 10:25:11 CET (+0100) av Catarina Zahr (CZ)

Färdigställt 2025-11-05 10:13:48 CET (+0100)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Cathrin Alderin (CA)

cathrin.alderin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger Johanna Cathrin Alderin"

Signerade 2025-11-03 10:28:19 CET (+0100)

Claes Jönsson (CJ)

142594@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Jönsson"

Signerade 2025-11-04 12:00:19 CET (+0100)

Ditte Hedlund (DH)

ditte_h@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DITTE HEDLUND"

Signerade 2025-11-05 10:13:48 CET (+0100)

Hans Tapper (HT)

tapper.hans@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS TAPPER"

Signerade 2025-11-04 09:17:28 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561348121

Inger Händestam (IH)
inger.handestam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER HÄNDESTAM"
Signerade 2025-11-03 20:23:44 CET (+0100)

Jacob Westerholm (JW)
jacob.westerholm@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John
Jacob Daniel Westerholm"
Signerade 2025-11-03 12:00:56 CET (+0100)

Roland Gustavsson (RG)
roland.gustavsson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas
Roland Gustavsson"
Signerade 2025-11-04 12:01:05 CET (+0100)

Per-Olof Johansson (PJ)
per-olof.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-
Olof Mattias Johansson"
Signerade 2025-11-03 13:19:34 CET (+0100)

Fredrik Håkansson (FH)
fredrik.hakansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK HÅKANSSON"
Signerade 2025-11-05 06:49:01 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561348121

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 år räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 upplyser, 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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 revisionssed i Sverige. Våra 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 2024-07-01 till 2025-06-30 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 och 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår professionella 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

Ditte Hedlund
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561353898

Dokument

RB Brf Opalen revisionsberättelse 250630

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-03 10:48:31 CET (+0100) av Catarina

Zahr (CZ)

Färdigställt 2025-11-05 06:49:20 CET (+0100)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Håkansson (FH)

fredrik.hakansson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK HÅKANSSON"

Signerade 2025-11-05 06:49:20 CET (+0100)

Ditte Hedlund (DH)

ditte_h@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DITTE HEDLUND"

Signerade 2025-11-03 14:12:22 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

