Årsredovisning

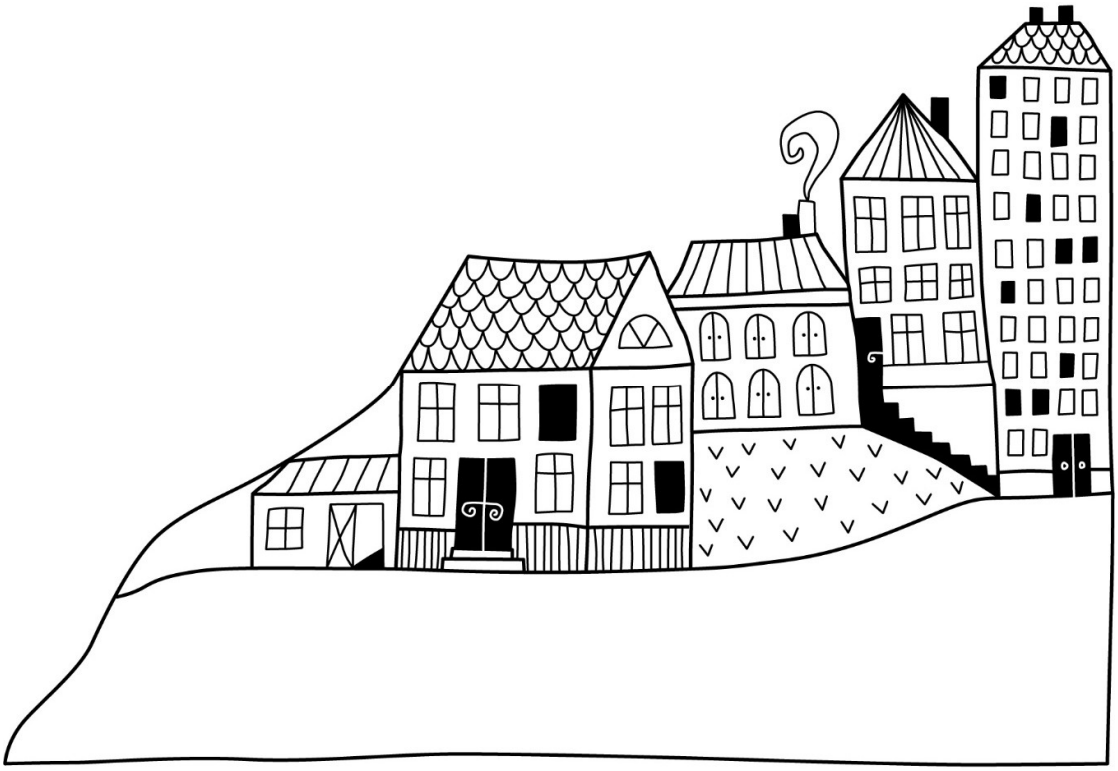
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Opalen
Org nr: 725000-3634

2025-07-01 – 2026-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrätts-förening Opalen upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 till 2026-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år bland annat på grund högre reparations- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 186% till 72%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 383 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 459 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Opalen 1-3 samt 6-14 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 650 lägenheter uppförda. 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 lokalarea	5 420 m²

Dokument-ID 092221155575933908 98 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Årets taxeringsvärde	658 849 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	658 849 000 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 2 485 tkr och planerat underhåll för 4 482 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 50 545 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 054 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 829 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
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
Uppdatering utrusning för IMD	2024-2025
Belysningssystem	2024-2025

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	1 379 595
Byte tvättmaskiner och torktumlare	314 454
Byte stamventiler	2 474 312
Byte takfläktar	289 115
Byte defekta fönster i lägenheter	125 849
Brunn och stenmur	74 087
Flaggstänger	139 362

Planerat underhåll	År
Tvättstugor	2026-2027
Byte defekta fönster i lägenheter	2026-2027
Dränering	2026-2027

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	2027
Hans Tapper	Sekreterare	2026
Jacob Westerholm	Vice ordförande	2026
Claes Jönsson	Ledamot	2027
Roland Gustavsson	Ledamot	2027
Patrik Johansson	Ledamot	2026
Per-Olof Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Johan Svensson	Suppleant	2026
Linus Rosengren*	Suppleant	2026
Susanne Roos	Suppleant	2026

* Avgått under verksamhetsåret

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning
Håkan Johansson (sammankallande)
Lars-Göran Karlsson

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

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 901 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 50 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 54 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 897 personer. Utöver dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-07-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-07-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 799 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 42 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 46 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

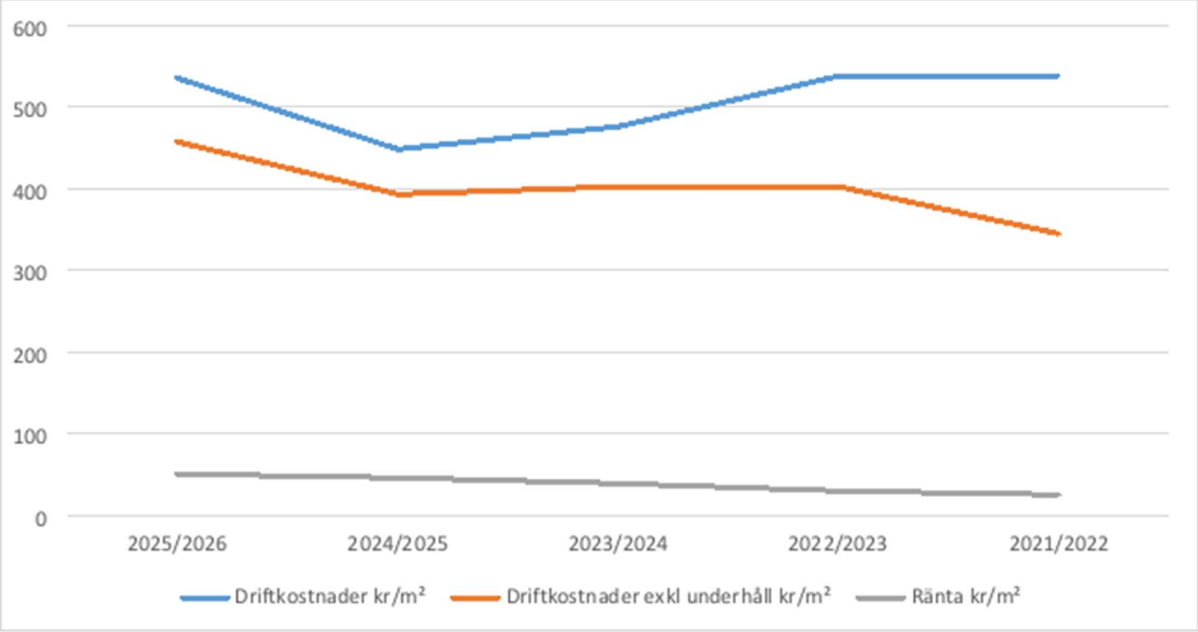
Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	49 122	46 470	45 318	43 280	42 654
Resultat efter finansiella poster*	76	2 035	−754	−2 400	−627
Balansomslutning	143 304	147 454	151 423	155 934	171 064
Soliditet %*	17	17	15	15	15
Likviditet %	72	186	77	58	103
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	94	94	89	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	875	827	807	779	768
Driftkostnader kr/kvm	534	450	479	541	539
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	457	394	404	404	347
Energikostnad kr/kvm*	241	229	228	234	204
Underhållsfond kr/kvm	292	271	235	239	289
Sparande kr/kvm*	188	201	183	205	291
Ränta kr/kvm	50	45	38	31	25
Skuldsättning kr/kvm*	1 864	1 967	2 079	2 185	2 351
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 056	2 169	2 280	2 397	2 579
Räntekänslighet %*	2,4	2,6	2,8	3,1	3,4

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

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.

Dokument-ID 092221155575933908 98 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 643 744	15 654 027	3 306 561	2 034 529
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 034 529	−2 034 529
Reservering underhållsfond		5 829 000	−5 829 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−4 482 319	4 482 319	
Årets resultat				76 253
Vid årets slut	**3 643 744**	**17 000 708**	**3 994 409**	**76 253**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 341 090
Årets resultat	76 253
Årets fondreservering enligt stadgarna	−5 829 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 482 319
Summa	**4 070 662**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**4 070 662**

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

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	49 121 995	46 470 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 383 650	143 790
Summa rörelseintäkter		**50 505 645**	**46 614 138**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−30 899 192	−25 885 232
Övriga externa kostnader	Not 5	−10 182 382	−9 763 329
Personalkostnader	Not 6	−242 591	−261 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−6 382 678	−6 378 145
Summa rörelsekostnader		**−47 706 843**	**−42 288 309**
Rörelseresultat		**2 798 801**	**4 325 829**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	181 334	319 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		−2 903 883	−2 610 799
Summa finansiella poster		**−2 722 549**	**−2 291 300**
Resultat efter finansiella poster		**76 253**	**2 034 529**
Resultat före skatt		**76 253**	**2 034 529**
Årets resultat		**76 253**	**2 034 529**

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	96 259 199	101 791 777
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	16 884 213	17 593 312
Summa materiella anläggningstillgångar		**113 143 412**	**119 385 089**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 297 000	1 297 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 297 000**	**1 297 000**
Summa anläggningstillgångar		**114 440 412**	**120 682 089**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		182 469	51 944
Övriga fordringar	Not 12	53 870	12 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	4 048 158	4 012 478
Summa kortfristiga fordringar		**4 284 497**	**4 076 587**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	24 579 120	22 695 165
Summa kassa och bank		**24 579 120**	**22 695 165**
Summa omsättningstillgångar		**28 863 618**	**26 771 752**
Summa tillgångar		**143 304 030**	**147 453 841**

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 643 744	3 643 744
Fond för yttre underhåll		17 000 707	15 654 027
Summa bundet eget kapital		**20 644 451**	**19 297 771**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 994 409	3 306 561
Årets resultat		76 253	2 034 529
Summa fritt eget kapital		**4 070 662**	**5 341 090**
Summa eget kapital		**24 715 113**	**24 638 860**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	78 255 073	108 423 830
Summa långfristiga skulder		**78 255 073**	**108 423 830**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	30 168 757	5 959 960
Leverantörsskulder		4 597 008	2 909 177
Skatteskulder		240 963	162 063
Övriga skulder	Not 16	39 038	113 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 288 077	5 246 165
Summa kortfristiga skulder		**40 333 844**	**14 391 151**
Summa eget kapital och skulder		**143 304 030**	**147 453 841**

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 798 801	4 325 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 382 678	6 378 145
	9 181 480	**10 703 974**
Erhållen ränta	221 028	443 136
Erlagd ränta	−2 874 747	−2 544 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**6 527 762**	**8 603 002**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−247 605	12 619
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 704 760	−185 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 984 916**	**8 429 948**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−54 951
Investeringar i inventarier	−141 001	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−141 001**	**−54 951**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−5 959 960	−5 884 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−5 959 960**	**−5 884 960**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 883 955	2 490 037
Likvida medel vid årets början	22 695 165	20 205 128
Likvida medel vid årets slut	24 579 120	22 695 165

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	68	2035
Standardförbättringar			
Stambyte	Linjär	50	2061
Fönsterbyte	Linjär	40	2048
Byte till säkerhetsdörrar	Linjär	20	Färdigavskriven
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
Markinventarier			
Vägbommar	Linjär	15	2036
Vägbommar	Linjär	15	2040
Inventarier och installationer	*Linjär*		
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
Energilagring	Linjär	10	2036

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	42 135 264	39 748 044
Hyror, bostäder	39 304	39 922
Hyror, lokaler	273 087	271 921
Hyror, garage	1 280 618	1 282 401
Hyror, p-platser	837 681	835 778
Hyror, övriga	−239	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−17 610	−14 690
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−38 585	−53 020
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−64 173	−116 088
Rabatter	−2 276	0
Bränsleavgifter, bostäder	3 228	3 228
Elavgifter	2 107 482	1 942 718
Kabel-tv-avgifter	1 957 800	1 957 800
Debiterad fastighetsskatt-	156	156
Övriga lokalintäkter	322 655	327 978
Övriga ersättningar	174 222	195 071
Intäkter solceller	113 410	49 152
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−29	−24
Summa nettoomsättning	**49 121 995**	**46 470 348**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Återvunna fordringar	1 508	1 617
Erhållna bidrag	18 000	0
Övriga rörelseintäkter	6 420	18 737
Försäkringsersättningar	1 357 722	123 436
Summa övriga rörelseintäkter	**1 383 650**	**143 790**

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	−4 482 319	−3 223 903
Reparationer	−2 484 874	−1 577 080
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−1 268 090	−1 205 702
Tomträttsavgäld	−1 648 356	−1 648 356
Försäkringspremier	−1 156 168	−1 058 474
Kabel- och digital-TV	−1 944 862	−1 942 804
Återbäring från Riksbyggen	44 300	29 500
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 797	−2 128
Serviceavtal	−4 280	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	−315 597	−211 957
Snö- och halkbekämpning	−480 139	−252 758
Statuskontroll	−1 006 975	0
Förbrukningsinventarier	−226 104	−159 424
Fordons- och maskinkostnader	0	−3 582
Vatten	−2 296 622	−2 258 455
Fastighetsel	−3 421 481	−3 427 783
Uppvärmning	−8 300 485	−7 581 047
Sophantering och återvinning	−1 312 362	−999 276
Förvaltningsarvode drift	−589 981	−362 005
Summa driftskostnader	**−30 899 192**	**−25 885 232**

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode administration	−9 406 054	−9 097 158
Lokalkostnader	−15 815	−6 504
Hyra inventarier & verktyg	−168 051	−170 782
IT-kostnader	−36 884	−34 639
Arvode, yrkesrevisorer	−31 819	−29 199
Övriga förvaltningskostnader	-206 745	-197 249
Inkasso och KFM-avgifter	−76 531	−3 107
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−154 067	−148 910
Telefon och porto	−6 879	−8 191
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−365	−3 400
Medlems- och föreningsavgifter	−48 525	−48 525
Bankkostnader	−16 671	−15 666
Juridisk rådgivning	−13 975	0
Summa övriga externa kostnader	**−10 182 382**	**−9 763 329**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	−145 114	−171 725
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−53 340	−42 200
Övriga kostnadsersättningar	0	−750
Sociala kostnader	−44 137	−46 928
Summa personalkostnader	**−242 591**	**−261 603**

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−1 645 280	−1 645 280
Avskrivning Markinventarier	−9 361	−6 003
Avskrivningar Standardförbättringar	−3 877 936	−3 877 936
Avskrivning Installationer	−850 100	−848 925
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−6 382 678**	**−6 378 145**

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	178 216	312 792
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	645	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 257	2 473
Övriga ränteintäkter	216	4 234
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**181 334**	**319 499**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	55 254 000	55 254 000
Standardförbättringar	169 161 954	169 161 954
Markanläggning	54 951	0
Markinventarier	85 468	85 468
	224 556 373	**224 501 422**
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	0
Markanläggning	0	54 951
Markinventarier	0	0
	0	**54 951**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**224 556 373**	**224 556 373**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−38 811 867	−37 166 587
Standardförbättringar	−83 931 056	−80 053 120
Markinventarier	−21 672	−15 669
	−122 764 595	**−117 235 376**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 645 280	−1 645 280
Årets avskrivning Standardförbättringar	−3 877 936	−3 877 936
Årets avskrivning markinventarier	−9 361	−6 003
	−5 532 577	**−5 529 219**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−128 297 172**	**−122 764 595**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**96 259 199**	**101 791 777**
Varav		
Byggnader	14 796 852	16 442 133
Standardförbättringar	81 352 961	85 230 897
Markinventarier	109 386	118 747

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 498	84 498
Installationer	21 363 538	21 363 538
	21 448 036	**21 448 036**
Årets anskaffningar		
Installationer	141 001	0
	141 001	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**21 589 037**	**21 448 036**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−84 498	−84 498
Installationer	−3 770 226	−2 921 300
	−3 854 724	**−3 005 798**
Årets avskrivningar		
Installationer	−850 100	−848 925
	−850 100	**−848 925**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−84 498	−84 498
Installationer	−4 620 326	−3 770 226
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 704 824**	**−3 854 724**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**16 884 213**	**17 593 312**
Varav		
Installationer	16 884 213	17 593 312

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2026-06-30	2025-06-30
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	1 296 500	1 296 500
Andel i Riksbyggen	500	500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	**1 297 000**	**1 297 000**

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Not 12 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	12 518	12 165
Momsfordringar	41 352	0
Summa övriga fordringar	**53 870**	**12 165**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna ränteintäkter	84 414	124 108
Förutbetalda försäkringspremier	596 419	559 749
Förutbetalda driftkostnader	41 237	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 384 641	2 318 136
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	164 684
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	529 358	433 711
Förutbetald tomträttsavgäld	412 089	412 089
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**4 048 158**	**4 012 478**

Not 14 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Bankmedel	13 618 174	13 400 263
Transaktionskonto	10 960 946	9 294 902
Summa kassa och bank	**24 579 120**	**22 695 165**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	108 423 830	114 383 790
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 307 617	−5 959 960
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 861 140	0
Långfristig skuld vid årets slut	**78 255 073**	**108 423 830**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,23%	2026-08-10	10 447 360	237 440	10 209 920
STADSHYPOTEK	0,80%	2026-09-01	9 243 000	300 000	8 943 000
STADSHYPOTEK	4,03%	2026-09-30	1 087 217	869 780	217 437
STADSHYPOTEK	1,52%	2027-03-01	5 863 548	155 328	5 708 220
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-07-30	6 212 700	140 400	6 072 300
STADSHYPOTEK	3,85%	2027-09-01	12 874 768	350 000	12 524 768
STADSHYPOTEK	2,72%	2028-09-01	1 842 050	41 600	1 800 450
STADSHYPOTEK	2,70%	2028-10-30	15 270 000	300 000	14 970 000
SBAB	3,40%	2029-01-19	4 652 000	1 000 000	3 652 000
STADSHYPOTEK	2,79%	2029-09-01	5 140 610	150 000	4 990 610
STADSHYPOTEK	2,79%	2029-09-01	4 174 564	100 000	4 074 564
STADSHYPOTEK	2,84%	2029-10-30	14 750 000	500 000	14 250 000
STADSHYPOTEK	4,08%	2030-09-30	2 522 354	347 912	2 174 442
SBAB	3,77%	2030-11-18	15 212 369	1 400 000	13 812 369
STADSHYPOTEK	4,39%	2031-10-30	5 091 250	67 500	5 023 750
Summa			**114 383 790**	**5 959 960**	**108 423 830**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 307 617 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 24 861 140 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	81 280	83 450
Skuld för moms	−46 423	23 312
Skuld sociala avgifter och skatter	1 381	0
Clearing	2 800	804
Summa övriga skulder	**39 038**	**107 567**

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna sociala avgifter	14 901	41 000
Upplupna räntekostnader	182 474	153 338
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	121 942	139 233
Upplupna elkostnader	220 934	426 884
Upplupna värmekostnader	357 644	350 210
Upplupna kostnader för renhållning	36 932	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	60 000	137 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 013	48 525
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 067 237	3 930 994
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**5 288 077**	**5 252 384**

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	173 565 508	173 565 508
Summa ställda säkerheter	173 565 508	173 565 508

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning,

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-09-29

Årsredovisningen undertecknas

Inger Händestam

Hans Tapper

Jacob Westerholm

Roland Gustavsson

Claes Jönsson

Patrik Johansson

Per-Olof Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets revision och rådgivning AB
Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

Ditte Hedlund
Förtroendevald revisor

Per-Gunnar Stenman
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

RB BRF Opalen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Opalen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Dokument-ID 09222115557593390898 Signerat CJ, DH, HT, IH, JW, PJ1, PGS, RG, FH, PJ2

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593390898

Dokument

RB Brf Opalen ÅR 2025-2026
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-10-27 13:52:54 CET (+0100) av Catarina Zahr (CZ)
Färdigställt 2026-11-04 12:04:08 CET (+0100)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)
Riksbyggen
catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Claes Jönsson (CJ)
142594@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Jönsson"
Signerade 2026-10-29 19:56:49 CET (+0100)

Ditte Hedlund (DH)
ditte_h@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DITTE HEDLUND"
Signerade 2026-11-04 10:26:57 CET (+0100)

Hans Tapper (HT)
tapper.hans@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS TAPPER"
Signerade 2026-10-30 08:56:43 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGER HÄNDESTAM"
Signerade 2026-10-28 08:23:23 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593390898

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Jacob Daniel Westerholm"
Signerade 2026-11-03 11:24:38 CET (+0100)

Patrik Johansson (PJ1)
patrikjoh@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sören Patrik Johansson"
Signerade 2026-10-29 21:45:47 CET (+0100)

Per Gunnar Stenman (PGS)
per-gunnar.stenman@outlook.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Gunnar Stenman"
Signerade 2026-11-04 12:04:08 CET (+0100)

Roland Gustavsson (RG)
roland.gustavsson60@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Roland Gustavsson"
Signerade 2026-10-27 13:58:19 CET (+0100)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK HÅKANSSON"
Signerade 2026-11-03 11:43:23 CET (+0100)

Per-Olof Johansson (PJ2)
per-olof.johansson@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Olof Mattias Johansson"
Signerade 2026-10-29 16:31:28 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557593390898

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