

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Återvändan 2
769618-7975

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Återvändan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Återvändan 2, Örebro Kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2008-05-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Mark upplåtes med bostadsrätt.

Föreningens nettoomsättning för 2024 visar en ökning på cirka 74%. Ökningen beror på en höjning av föreningens avgifter. Anledningen till höjningen är höjd fastighetsskatt och andra kostnadsökningar.

Föreningen har 2024 ett positivt resultat exkluderat avskrivningarna på fastigheterna. Föreningen har för avsikt att behålla avgiftshöjningen som gjordes 2024 för att 2025 ha ett fortsatt positivt sparande.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelse och revisor

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelsen har enligt nedan sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald till stämma</u>
Frederic Love	2024
Helena Tranqvist, ordförande	2024
Mikael Jagusch	2024

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad i Trygg Hansa

Revisor

Tomas Åsell

2024

Fastighetsuppgifter

På fastigheterna Återvändan 1:33 och 1:34, Örebro kommun, är 10 småhus uppförda för upplåtande med bostadsrätt.

Fr.o.m 1 januari 2013 tog föreningen över ansvaret för fastigheterna efter slutförd slutbesiktning.

På fastigheterna uppförda småhus till antalet 10 st bredvid varandra tillsammans 10 bostäder placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

6 småhus om 93 kvm vardera
3 småhus om 132 kvm vardera
1 småhus om 140 kvm vardera

Total boyta i föreningens hus uppgår till 1 094 kvm.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades på nytt hos Bolagsverket 2023-07-26.

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-06-28.

Medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Föreningen har per 2024-12-31, 15 medlemmar.

Avgifter

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	424,3	244,3	244,3	244,3
Resultat efter finansiella poster	-97,9	-317,0	-229,2	-310,3
Soliditet (%)	99,2	99,2	99,4	99,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	383	223	223	223
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	100	-55	-20	-94
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	62	57	55	12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Ha

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 950 000	311 667	-2 435 084	-316 966	33 509 617
Disposition av föregående års resultat:			-316 966	316 966	0
Avsättning underhållsfond		32 820	-32 820		0
Årets resultat				-97 868	-97 868
Belopp vid årets utgång	35 950 000	344 487	-2 784 870	-97 868	33 411 749

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 784 871
årets förlust	-97 868
	-2 882 739

behandlas så att

nyttjande av yttre underhållsfond	0
avsättning fond för yttre underhåll	-32 820
i ny räkning överföres	-2 849 919
	-2 882 739

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	424 288	244 308
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		424 288	244 308
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-311 201	-353 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-207 000	-207 000
Summa rörelsekostnader		-518 201	-560 579
Rörelseresultat		-93 913	-316 271
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 953	-697
Summa finansiella poster		-3 955	-695
Resultat efter finansiella poster		-97 868	-316 966
Resultat före skatt		-97 868	-316 966
Årets resultat		-97 868	-316 966

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

33 216 000

33 423 000

Summa materiella anläggningstillgångar

33 216 000

33 423 000

Summa anläggningstillgångar

33 216 000

33 423 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 132

0

Övriga fordringar

28

148

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 441

21 375

Summa kortfristiga fordringar

25 601

21 523

Kassa och bank

Kassa och bank

444 885

331 778

Summa kassa och bank

444 885

331 778

Summa omsättningstillgångar

470 486

353 301

SUMMA TILLGÅNGAR

33 686 486

33 776 301

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 950 000

35 950 000

Fond för yttre underhåll

344 487

311 667

Summa bundet eget kapital

36 294 487

36 261 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 784 871

-2 435 085

Årets resultat

-97 868

-316 966

Summa fritt eget kapital

-2 882 739

-2 752 051

Summa eget kapital

33 411 748

33 509 616

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 048

0

Skatteskulder

206 932

199 771

Övriga skulder

2 102

2 102

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

63 656

64 812

Summa kortfristiga skulder

274 738

266 685

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 686 486

33 776 301

HA

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01

2023-01-01

-2024-12-31

-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-97 868

-316 966

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3

207 000

207 000

Betald skatt

7 281

51 005

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

116 413

-58 961

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-3 132

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 067

-3 697

Förändring av leverantörsskulder

2 048

-24 716

Förändring av kortfristiga skulder

-1 156

32 511

Kassaflöde från den löpande verksamheten

113 106

-54 863

Årets kassaflöde

113 106

-54 863

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

331 778

386 642

Likvida medel vid årets slut

444 884

331 779

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

HT

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår vatten, sophämtning, gatubelysning, el till det gemensamma teknikhuset, parkering, underhåll av gemensamma ytor, samfällighetsavgifter, brandförsäkring samt föreningens fastighetsavgifter.

Not 2 Byggnader och mark

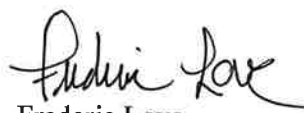
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 700 000	35 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 700 000	35 700 000
Ingående avskrivningar	-2 277 000	-2 070 000
Årets avskrivningar	-207 000	-207 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 484 000	-2 277 000
Utgående redovisat värde	33 216 000	33 423 000

Not 3 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	207 000	207 000
	207 000	207 000

Örebro 31/5-2025


Helena Tranquist
Ordförande


Frederic Love


Mikael Jagusch

Min revisionsberättelse har lämnats



Tomas Åsell
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet 8 juni 2025 för Bostadsrättsföreningen
Återvändan 2
Organisationsnummer 769618-7975

Jag har granskat årsbokslutet/årsredovisningen och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Återvändan 2 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, verksamheten och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala sig om resultaträkningen och balansräkning, verksamheten och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har genomfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet/årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Granskningen har undersökt om verksamheten har genomförts i enlighet med klubbens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min bedömning har styrelsens ledamöter inte handlat i strid med föreningens stadgar och jag bedömer att verksamheten har genomförts i enlighet med stadgarna.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Thomas Åsell

Katrinelund, Stora Mellösa, den 2025-05-

