

ÅRSREDOVISNING

2024



BRF

KVICKROTEN

SÄVEDALEN

Brf KVICKROTEN

Kvickroten är en liten och trivsamt bostadsrättsförening belägen nära Persplatsen i övre Sävedalen, med gångavstånd till Vallhamra torg. Området är lugnt, gemytligt och har kvar en anda av 1950-tal. Närheten till både kollektivtrafik och naturområden uppskattas av många.

Brf Kvickroten, som tidigare var ett samägarskap, bildades om till bostadsrättsförening 1997. Föreningen består av en fastighet upprättad 1947-49. Den ligger på en tomt om 982 kvm, vilken är friköpt och ägs av föreningen. Byggnaden inrymmer utöver 8 lägenheter, tvättstuga, torkrum, verkstad, övernattningsrum med intilliggande toalett och pentry i källare, samt lägenhetsförråd i källare och på vind. Föreningen innehar 5 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. På tomten finns även en liten friliggande förrådsbyggnad samt altan med utemöbler som kan nyttjas av föreningens medlemmar både till vardag och fest.

Föreningen använder sig av självförvaltning.



Styrelsen avger härmed följande redogörelse över föreningens förvaltning under räkenskapsåret 2024, vilket var föreningens 27:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet:

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja en gemytlig och hemtrevlig atmosfär för medlemmarnas välbefinnande och trivsel. Bostadsrättsföreningen ska i verksamheten främja hållbara val och värna om klimatet på ett positivt sätt genom att, i största möjliga mån, verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

FÖRENINGSTÄMMA 2024

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13:e juni 2024. Stämman representerades av 9 medlemmar samt 1 varaktigt sammanboende medlem.

På ordinarie föreningsstämma valdes sittande styrelse; Iris Dymén (omval), Martin Beckmann (omval), Thomas Lindner (omval). Stämman valde även att tillsätta en fjärde ledamot till styrelsen, Sofia Vikman. Amanda Engström valdes till suppleant. Peter Rozsa valdes som revisor, och Martin Engborg som revisorssuppleant.

Extra infomöte för medlemmar gällande stambytet ägde rum den 3:e oktober samt extra föreningsstämma den 10:e oktober. Samtliga medlemmar valde då att godkänna styrelsens förslag och gå vidare med genomförandet av projektet stambyte.

Styrelsen:

Styrelsen har under 2024 hållit 5 protokollförda sammanträden. Styrelsen arbetade under hela det gångna året till största del med frågor rörande det planerade stambytet, dess projektering och utformande i samarbete med Niclas (Bättre Brf), samt granskning och val av entreprenör. Pga av stambytet's omkostnader ansöktes om nya lån och i december 2024 beslutades därmed att årsavgiften behöver höjas med 50% inför 2025.

Medlemmar:

- Antalet medlemmar var under 2024 tolv stycken.
- Inga in- eller utflyttningar skedde under 2024.

INFO om Brf Kvickroten

Fastighetsbeteckning: UGGLUM 156:1
Organisationsnummer: 757202-7758
Kommun: Partille
Adress: Persvägen 11 A,B
433 64 Sävedalen
Kontaktuppgifter styrelsen: brfkvickroten@gmail.com

Taxeringsvärde fastighet: 5 872 000 SEK
Varav byggnadsvärde: 3 184 000 SEK
Markvärde: 2 688 000 SEK

Byggnadsår: 1949

Tomt: 982 m2 Äganderätt

Antal lägenheter: 8 **Varav:**
2 Rok - 6 st (48,6 m2)
3 Rok - 2 st (80 m2)

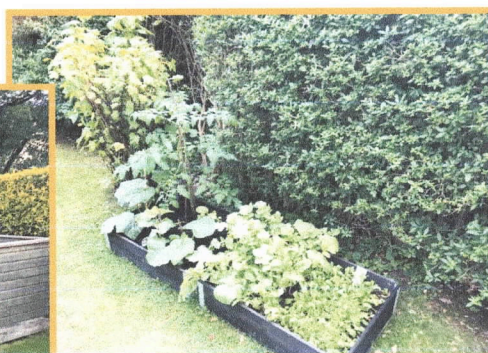
Antal P-platser: 5 st uthyrningsbara med kösystem.

Förvaltning:

Ekonomisk: Självförvaltning/Bättre Brf
Fastighetsskötsel: Självförvaltning
Elnät och elhandel: Partille Energi/Göteborg Energi
Fjärrvärme: Partille Energi
Vatten och avlopp: Partille Kommun
Sophantering: Partille Kommun
Fiber(gruppavtal): Telia

Gemensamma utrymmen:

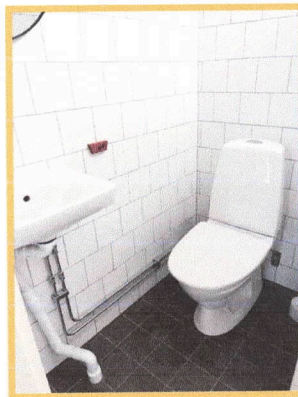
Gästrum med intilliggande badrum och pentry, verkstad med gemensamma verktyg tillhörande föreningen, cykelrum, tvättstuga, torkrum, stor trädgård med altan, generösa ytor och plats för egen odling om så önskas.



Historik över föreningens verksamhet:

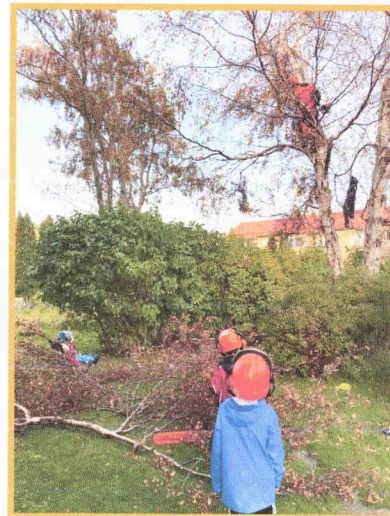
- 1949 Fastigheten byggs.
- 1970 Nya stuprör och hängrännor.
- 1971 Målning av hussockeln.
- 1973 Ommålning fastighetens fasad.
- 1974 Omläggning av gångarna.
- 1977 Gräsmattorna iordningställs.
- 1977 Renovering av trappuppgångar.
- 1978 Installation av fjärrvärme.
- 1980 Målning av källare invändigt.
- 1983 Färdigställande av gäst- och mötesrum i källaren.
- 1983 Byte av entrédörrar.
- 1984 Installation av nytt expansionskärl.
- 1984 Målning av ventilhus och skorstensåpor.
- 1985 Nya mattor i trapphusen.
- 1985 Friggeboden på tomtens sydöstra hörn byggs.
- 1986 Nytt badrum i källaren.
- 1987 Fönsterbyte samt nya balkongdörrar.
- 1993 Målning av friggebod.
- 1993 Byte av avloppsrör i tvättstugan.
- 1994 Nytt klinkergolv i tvättstugan.
- 1994 Ny varmvattenpump. Byte av varmvattenberedare till varmvattenväxlare.
- 1997 Samägarskap ombildas till Bostadsrättsförening.
- 1997 Tvättstuga och friggebod målas.
- 1998 Parkeringsplatser anläggs.
- 1999 Balkonger renoveras.
- 1999 Fasaden målas om.
- 2001 Säkerhetsdörrar installerades i samtliga lägenheter.
- 2001 Lampa med rörelsevakt installerades i källarkorridor utanför cykelrum.
- 2004 Rörelsevakt installerades i källartrappan.
- 2004 Gången på framsidan lades om.
- 2004 Takomläggning.
- 2005 Relining av stammar och avloppsrör.
- 2005 Ombyggnation råvind som integrerades i lägenhet 7
- 2005 Ommålning fönster.
- 2007 Rörkopplingar och kranar byts ut i källaren.
- 2007 Altanbyggnation på framsida av huset.
- 2008 Snöskydd sätts upp på taket.
- 2008 Ombyggnation råvind som integrerades i lägenhet 3.
- 2008 Brandvarnare sätta upp i samtliga lägenheter.
- 2009 Reparation av södra fasaden.
- 2013 Reparationsarbete på taket, bl.a. nya takluckor och takhuv.
- 2013 Markiser byts ut på samtliga balkonger.

- 2013 Ny torktumlare till tvättstugan.
2013 Robotgräsklippare införskaffas.
2016 Feb/mars: Renovering av gästrum, nytt golv (klinkers)
och
målning av väggar.
2016 Ny brun färg för samtliga fönster/fönsterkarmar
utvändigt.
2017 Uppfräschning av trapphusen genom målning av väggar
(vitt) och trappräcken (grått).
2019 Under våren tvättas samtliga balkonger utvändigt.
2019 Ny utomhuskran sätts upp på fastighetens södra gavel.
2020 Automatisk belysning installeras i trapphus och källare,
samt nya lysrör utanför vindsförråden och i verkstad.
2020 Nov: Energideklaration
2020 Dec: OVK - Obligatorisk ventilationskontroll.
2021 Maj/juni: Ifyllning/lagning av spricka i betongväggen i
verkstaden samt iläggning av mindre hål/fuktskador längs
nedre vägg i källargång.
2021 Juni: Installation av branddörr från vind till lgh 3 och
därmed godkänt slutbevis efter ombyggnation.
2021 Juli: Lagning av mittersta stammen i källaren under och
över betongplatta.
2021 Sept: Ny tvättmaskin till tvättstugan.
2021 Okt: Nytt expansionskärl i pannrummet.
2021 Okt: Byte till nyare termostater i samtliga lägenheter.
2021 Byte av brandsläckare i trapphusen.
2022 April: Ny matkompost, samt nya galler till
trädgårdskomposter.
2022 Maj: Fågelpigg vid vindsluckorna på taket installeras.
2022 Juni: Stengången framför ingång B höjdes och lades om.
2023 April: Balkongerna tvättas utvändigt.
2024 Nov: Stambyte påbörjas, etapp 1 (källare) färdigställs
med byte av samtliga stammar. Nytt badrum samt pentry
byggs i anslutning till gästrum. Tvättstugan
totalrenoveras.



ÅRET SOM GÅTT

- Året som gick var i mångt och mycket stort fokus på planering inför och startskottet av projektet stambyte. Under etapp 1 (källare) bodde de flesta medlemmar kvar i huset då lägenheternas vatten och avlopp oftast fungerade i vanlig ordning med undantag för kortare avbrott.
- Vårens gemensamma städ/trädgårdsdag ägde rum den 13:e april. Häckar och träd klipptes. Altanen skurades med såpa, trädgårdsmöbler oljades in. Grunden vid källarnedgången lagades.
- Höstens gemensamma städdag ägde rum den 12:e oktober. Södra gaveln hade blivit bebodd av fåglar under sommaren som hackat sig in i frigolitfasaden, dessa hål lades igen med murbruk. Utöver lagning av fasad utfördes de vanliga projekten såsom att klippa häckar, trimma kanter, tömma komposter, ta in trädgårdsmöbler, grovstäda inomhus samt såga ned delar av en av björkarna på tomten som slitits sönder vid hård vind.



FRAMTID OCH PLANERAT UNDERHÅLL:

Under 2025 fortsätter arbetet med den rörliga och levande underhållsplanen för en bättre översikt och möjligheter att planera för framtida underhåll gällande fastigheten.

- 2024-2025 Färdigställande av stambyte.
- 2026 OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
- 2028-2030 Målning av fasad, fönster och bslkongdörrar.
- 2030 Energideklaration.

Styrelsen för 2024 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/m ² upplåten med bostadsrätt (A)	668 kr	636 kr	531 kr	500 kr
Skuldsättning/m ² (B)	4 380 kr	0 kr	207 kr	238 kr
Skuldsättning/m ² upplåten med bostadsrätt (C)	4 429 kr	0 kr	209 kr	240 kr
Sparande/m ² (D)	89 kr	237 kr	80 kr	60 kr
Räntekänslighet (E)	6,6	0	0,39	0,48
Energikostnad/m ² (F)	260 kr	223 kr	237 kr	262 kr
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (G)	87 %	87 %	80,5 %	91 %

A: är den *genomsnittliga* årsavgiften per m² bostadsrättsyta i hela föreningens bestånd (451,6 m²). Siffran kommer alltså inte stämma på en enskild lägenhet.

B: Kvadratmeter innefattar även ytor på alla uthyrda utrymmen (Extra förråd 5 m²).

C: Kvadratmeter innefattar endast ytor upplåtna med bostadsrätt

D: Justerat resultat/all yta BR + HR (Bostadsrätter och uthyrda förrådsytor).

Justerat resultat är beräknat: Årets resultat + Avskrivningar + Utrangeringar + utfört underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

E: Räntekänslighet (Räntebärande skulder/intäkter årsavgifter)

F: Energikostnader/m² (Föreningens kostnader för el + fjärrvärme + VA/total yta (BR + Förråd)). I årsavgifterna ingår värme och VA.

G: Intäkter årsavgifter/samtliga intäkter

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 366 565	181 079	- 144 957	93 933
Disposition enligt stämma		17 466	76 467	- 93 933
Årets resultat				<u>25 887</u>
Vid årets slut	1 366 565	198 545	- 68 490	25 887

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan enligt föreningens stadgar. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 68 490 kr
Årets resultat	25 887 kr
Totalt	- 42 603 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 392 kr
Avsättning till underhållsfond enl. stadgar	17 616 kr
Balanserat resultat	- 59 827 kr
Summa	- 42 603 kr

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>345 709</u> 345 709	<u>329 588</u> 329 588
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 269 212	- 187 786
Reparationer		- 530	-
Fastighetsskatt		- 13 040	- 12 712
Planerat underhåll		- 392	- 150
Styrelsearvoden		- 19 824	- 18 544
Avskrivningar	3	<u>- 14 279</u>	<u>- 14 279</u>
Rörelseresultat		28 432	96 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 194	-
Räntekostnader	4	<u>- 3 739</u>	<u>- 2 184</u>
Summa finansiella poster		- 2 545	- 2 184
Årets resultat		<u>25 887</u>	<u>93 933</u>

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	1 256 792	1 271 071
Inventarier och verktyg		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	<u>707 664</u>	<u>-</u>
		1 964 456	1 271 071
Summa anläggningstillgångar		1 964 456	1 271 071

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		6 240	-
Skattekonto		- 750	987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 661	5 735
Upplupna intäkter		<u>-</u>	<u>200</u>
		12 151	6 922

Kassa och bank	7	1 656 519	269 473
-----------------------	---	-----------	---------

Summa omsättningstillgångar		1 668 670	276 395
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		3 633 126	1 547 466
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

1 366 565

1 366 565

Underhållsfond

198 545

181 079

1 565 110

1 547 644

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

- 68 490

- 144 957

Årets resultat

25 887

93 933

- 42 603

- 51 024

Summa eget kapital

1 522 507

1 496 620

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 000 000

-

2 000 000

-

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

-

-

Skatteskulder

1 517

13 294

Arbetsgivaravgifter och källskatt

9 097

8 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

100 005

29 193

110 619

50 846

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 633 126

1 547 466

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Rörelseresultat efter avskrivningar:	28 432 kr	96 117 kr
Återläggning avskrivningar:	14 279 kr	14 279 kr
Finansiella poster:	- 2 545 kr	- 2 184 kr
Förändring fordringar:	- 5 229 kr	22 286 kr
Förändring korta skulder:	59 773 kr	- 21 617 kr
Långfristiga skulder:	2 000 000 kr	- 94 500 kr
Materiella anläggningstillgångar:	- 707 664 kr	
Finansiella anläggningstillgångar:		
Totalt kassaflöde:	1 387 046 kr	14 381 kr
Ingående kassa:	269 473 kr	255 092 kr
Utgående kassa:	1 656 519 kr	269 473 kr

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Byggnaden skrivs av linjärt med 2,0 % / år. Slutår: 2070.

Inventarier

Avskrivningar sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas inte för överskott hänförliga till verksamheten.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	301 512	287 160
Bredbandsavgifter	24 000	24 000
Parkeringshyror	13 250	12 750
Avgifter, panter, gästlägenhet mm	6 948	5 678
Öresutjämning	<u>- 1</u>	<u>-</u>
Summa intäkter	345 709	329 588

Not 2 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	9 165	8 072
Fjärrvärme	86 001	76 226
Vatten och avlopp	23 374	17 656
Sophämtning inkl. grovsopor	6 467	5 368
Fastighetsförsäkring	14 186	11 765
Bredband	25 252	25 180
Kabel TV	11 351	11 400
Fastighetsskötsel och förbrukning	2 777	1 010
Administrativ förvaltning	13 425	12 573
Medlemsaktiviteter	-	760
Redskap, verktyg och inventarier	-	1 516
Programvaror	4 073	-
Bankkostnader	1 136	990
Föreningsavgifter	2 770	2 770
Myndighetskostnader	800	12 500
Pantsättningskostnader	<u>68 435</u>	<u>-</u>
Summa drift	269 212	187 786

Not 3 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	14 279	14 279
Inventarier	-	-
Markanläggning	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa	14 279	14 279

Not 4 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga räntekostnader	929	75
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>2 810</u>	<u>2 109</u>
Summa	3 739	2 184

Not 5 Byggnader och ombyggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	713 908	713 908
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	713 908	713 908
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	- 42 837	- 28 588
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 14 279</u>	<u>- 14 279</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 57 116	- 42 837
Mark	600 000	600 000
Bokfört värde	1 256 792	1 271 071

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Projekt stambyte:		
- Vid årets början	0	-
- Nyanskaffningar	707 664	-
- Byggnad	0	-
- Underhåll	<u>0</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	707 664	0

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	655 325	269 473
SBAB-konto	<u>1 001 194</u>	<u>-</u>
	1 656 519	269 473

Not 8 Långfristiga skulder

<u>Låneinstitut</u>	<u>Lånenummer</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konv. datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års Amortering</u>
SBAB	92547524465	Rörlig		1 000 000	-
SBAB	92547524554	Rörlig		<u>1 000 000</u>	<u>-</u>
				2 000 000	-

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

-

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2024-12-312023-12-31

4 000 000

596 200

Not 9 Övriga noter - Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser

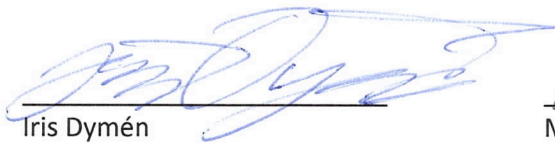
2024-12-312023-12-31

Inga

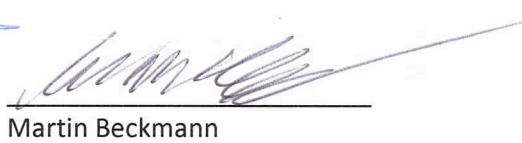
Inga

Underskrifter

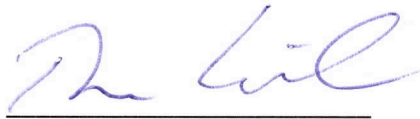
Sävedalen 21/5 2025



Iris Dymén



Martin Beckmann

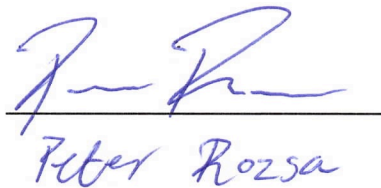


Thomas Lindner



Sofia Vikman

Min revisionsberättelse har den 22/5 2025 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Rozsa

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, av föreningen vald revisor, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse

Har granskat föreningens räkenskaper. Samtliga verifikationer samt bankgiroräkningar är avstämde.
Årsredovisningen är genomgången och avstämd mot föreningens räkenskapshandlingar.

Efter avslutat arbete får jag föreslå att föreningsstämman:

Fastställer resultaträkningen och balansräkningen

Godkänner förslag till disposition

Beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024

Sävedalen 2025 - 05 - 22



Peter Rozsa

Här trivs vi bra!

Sagt om Brf Kvickroten:

"Gemytlig, familjär och barnvänlig förening med närhet till både naturområden och lekplatser"

"Vi gillar friheten i självförvaltning"

"Nära till joggingspåret!"

"Liten förening bidrar till gemenskap, samhörighet och en känsla av hem och inte enbart bostad!"

"Bara några minuters gångavstånd till bussförbindelser inom Partille och Göteborg."

"Alltid lätt att boka och få tvättid."

"Gemytligt ställe nära stan."

"Fantastiskt med gästrum och extra badrum man kan boka för gäster som vill sova över."

"Jättebra att ha tillgång till "snickarbova" med verktyg om man vill måla eller fixa till någonting."

"Tryggt område utan bus och stök!"

"Mycket trevligt med gemensam uteplats med grill och möbler."

"Gemensamma trädgårdsdagar på vår och höst bidrar till allas engagemang och gemensamma trivsel."