

ÅRSREDOVISNING

2022



EN SKULDFRI FÖRENING

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 9822 kvm, vilken är friköpt och ägs av föreningen. Byggnaden inrymmer utöver 8 lägenheter, tvättstuga, torkrum, tork-/mangelrum, verkstad, övernattningsrum med intilliggande toalett i källare, samt lägenhetsförråd i källare och på vind.

Föreningen innehar 5 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. På tomtens 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 2022, vilket var föreningens 25: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.

FÖRENINGSSTÄMMA 2022

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 e december 2022. Stämman representerades av 7 medlemmar, samt 1 varaktigt sammanboende med medlem.

På ordinarie föreningsstämma valdes Iris Dymén till ordförande (omval), Martin Beckmann till sekreterare (omval), Thomas Lindner till ledamot/kassör (omval), samt Patrik andersson till suppleant (nyval). Till revisor valdes Peter Rozsa och Martin Engborg till revisorsuppleant.

Firmatecknare har varit Iris Dymén (Ordförande) och Thomas Lindner (Kassör).

Styrelsen:

Styrelsen har under 2022 hållit 5 protokollförda sammanträden. Styrelsen jobbade aktivt under 2022 att se över hur föreningen kunde höja sina intäkter och beslutade bla att införa diverse avgifter såsom överlåtelseavgift mm, redovisa tvättintäkter osv. Utöver detta beslutades också att årsavgiften för 2023 skulle höjas med 20% med tanke på rådande inflation och därmed ökade utgifter. Under våren gjordes av styrelsen en obligatorisk rundvandring i och utanför fastigheten för att kontrollera

fastighetens status. Inga akuta behov av reparationer upptäcktes. Bättre brf har fått ta över de årliga boksluten och inför ett framtida stambyte beslutade styrelsen att även låta Bättre Brf ta hand om projektering av detta med start under våren 2023.

Medlemmar:

- Antalet medlemmar var under 2022 elva stycken.
- Ny medlem from februari: Peter Rozsa
- Utflyttning april: Magnus Weidenmo och Marika Fuderer lgh 7.
- Inflyttning april och nya medlemmar: Patrik Andersson och Sofia Wikman.

INFO om Brf Kvickrotten

Fastighetsbeteckning: UGGLUM 156:1
Organisationsnummer: 757202-7758
Kommun: Partille
Adress: Persvägen 11 A,B
433 64 Sävedalen
Kontaktuppgifter styrelsen: brfkvickrotten@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)

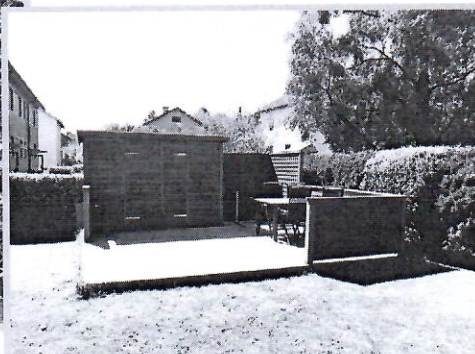
Antal P-platser: 5 st uthyrningsbara med kösystem.

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, 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 installeras i källarkorridor utanför cykelrum.
- 2004 Rörelsevakt installeras 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:Uppsättning av fågelpigg vid vindsluckorna på
taket.
2022 Juni:Stengången framför ingång B lyfts och får nytt
grus
undertill.



ÅRET SOM GÅTT

- Vårens trädgårdsdag ägde rum 9 e april, förutom de vanliga städområdena sattes ny matkompost upp i trädgården samt omorganisering och nya galler till trädgårdskomposterna.
- Fågelpigg sattes upp i närheten av vindsluckorna för att förhindra att måsar bosätter sig på taket.
- Medlemmarna slöt upp till en extra arbetsdag i juni då stengången framför ingång B lades om och höjdes några cm med nytt grus eftersom den tenderat att sjunka något.
- Höstens gemensamma städdag ägde rum den 8 e Oktober. Bla klipptes häckar mm ute. Inomhus påbörjades en mindre renovering av ena torkkrummet, arbetsbänk togs ned, hänglinorna monterades åt motsatt håll för enklare upphängning, delar av väggar spacklades och målades senare vita.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

- Föreningen kommer efter juni månad 2023 vara en skuldfri förening då hela lånet förväntas vara avbetalt.

FRAMTID OCH PLANERAT UNDERHÅLL:

Under 2023 fortsätter arbetet med den rörliga och levande underhållsplanen för en bättre översikt och möjligheter att planera för framtida underhåll gällande fastigheten.

2024 - Planerat stambyte

2026 - OVK obligatorisk ventilationskontroll.

2028 - 2030 - Målning fasad, fönster och dörrar.

2030 - Energideklaration.

Styrelsen för 2022 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.



Förändringar i Eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not nr 7):

Eget kapital ingående balans:	1 393 679 kr
Årets förändring:	9 008 kr
Eget kapital utgående balans:	1 402 687 kr

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	- 149 543 kr
Årets resultat	9 008 kr
Totalt	- 140 535 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 13 194 kr
Avsättning till underhållsfond enl. stadgar	17 616 kr
Balanserat resultat	- 144 957 kr
Summa	- 140 535 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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>298 009</u> 298 009	<u>248 120</u> 248 120
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 201 640	- 213 468
Reparationer		- 29 710	-
Fastighetsskatt		- 12 152	- 11 672
Planerat underhåll		- 13 194	- 93 534
Styrelsearvoden		- 15 860	
Avskrivningar	3	<u>- 14 279</u>	<u>- 14 279</u>
Rörelseresultat		11 174	- 84 833
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader	4	<u>- 2 166</u>	<u>- 1 770</u>
Summa finansiella poster		- 2 166	- 1 770
Årets resultat		<u>9 008</u>	<u>- 86 603</u>

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	1 285 350	1 299 629
Inventarier och verktyg		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	-
		<u>1 285 350</u>	<u>1 299 629</u>
Summa anläggningstillgångar		1 285 350	1 299 629

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		-	-
Skattekonto		24 172	- 98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>5 036</u>	<u>15 517</u>
		29 208	15 419
Kassa och bank	6	<u>255 092</u>	<u>248 786</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>284 300</u>	<u>264 205</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 569 650</u>	<u>1 563 834</u>

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Insatser

1 366 565

1 366 565

Underhållsfond

176 657

252 575

1 543 222

1 619 140

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

- 149 543

- 138 858

Årets resultat

9 008

- 86 603

- 140 535

- 225 461

Summa eget kapital

1 402 687

1 393 679

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

80 500

94 500

80 500

94 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

14 000

14 000

Skatteskulder

22 871

22 151

Arbetsgivaravgifter och källskatt

7 258

-

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

42 334

39 504

86 463

75 655

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 569 650

1 563 834

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 planenligt 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	240 000	225 720
Bredbandsavgifter	24 000	12 000
Parkeringshyror	14 933	7 500
Avgifter, panter, gästlägenhet mm	19 076	2 900
Summa intäkter	298 009	248 120

Not 2 Drift

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	10 070	8 278
Fjärrvärme	70 375	75 152
Vatten och avlopp	27 951	36 011
Sophämtning inkl. grovsopor	4 585	5 319
Fastighetsförsäkring	10 585	10 302
Bredband	25 976	25 180
Kabel TV	14 201	11 420
Fastighetsskötsel och förbrukning	4 868	3 601
Administrativ förvaltning	13 813	4 625
Medlemsaktiviteter	360	2 730
Konsultkostnader	7 081	15 576
Redskap, verktyg och inventarier	5 881	10 401
Programvaror	1 371	-
Bankkostnader	993	500
Föreningsavgifter	2 730	2 873
Myndighetskostnader	800	1 500
Övrigt	-	-
Summa drift	201 640	213 468

Not 3 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	14 279	14 279
Inventarier	-	-
Markanläggning	-	-
Summa	14 279	14 279

Not 4 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga räntekostnader	121	-
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>2 045</u>	<u>1 770</u>
Summa	2 166	1 770

Not 5 Byggnader och ombyggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	713 908	713 908
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	713 908	713 908
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	- 14 279	-
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 14 279</u>	<u>- 14 279</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 28 558	- 14 279
Mark	600 000	600 000
Bokfört värde	1 285 350	1 299 629

Not 6 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	255 092	248 786
Handkassa	<u>-</u>	<u>-</u>
	255 092	248 786

Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 366 565	252 575	- 138 858	- 86 603
Disposition enligt stämman		- 75 918	- 10 685	86 603
Årets resultat				<u>9 008</u>
Vid årets slut	1 366 565	176 657	- 149 543	9 008

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>
Swedbank	265 937 326-6	Rörlig	2023-03-15	<u>94 500</u>	<u>14 000</u>
				94 500	14 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 500 kr.

Ställda säkerheter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	596 200	596 200

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

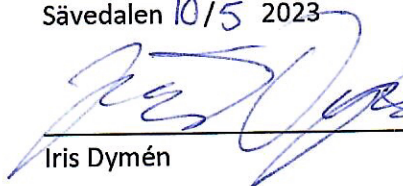
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>14 000</u>	<u>14 000</u>
	14 000	14 000

Not 10 Övriga noter - Eventualförpliktelser

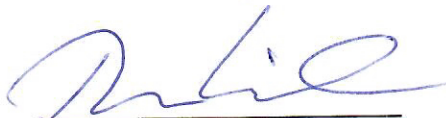
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Sävedalen 10/5 2023


Iris Dymén


Martin Beckmann


Thomas Lindner

Min revisionsberättelse har den 29/05/2023 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Rossa

REVISIONSBERÄTTELSE

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

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

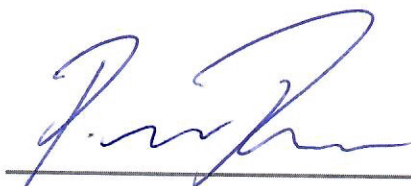

Efter avslutat arbete får jag föreslå att föreningsstämman:

Fastställer resultaträkningen och balansräkningen

Godkänner förslag till disposition

Beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022

Sävedalen 2023 - 05 - 29

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 "snickarbo" 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."