

# ÅRSREDOVISNING

## 2021



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 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 2021, vilket var föreningens 24: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 inkomstår som en äkta förening.

### **FÖRENINGSTÄMMA 2021**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 juni 2021. Stämman representerades av 6 medlemmar, 2 varaktigt sammanboende med medlem samt två andrahandshyresgäster.

På ordinarie föreningsstämma valdes Iris Dymén till ordförande, David Dymén till sekreterare (omval), Thomas Lindner till ledamot/kassör, samt Marika Fuderer till suppleant (nyval). Till revisor valdes Martin Beckmann och Amanda Engström till revisorsuppleant.

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

Förutom ordinarie föreningsstämma hölls extrainsatta föreningsmöten 14 e januari, gällande underhållsplan, 21 e oktober gällande nya stadgar samt 20 e december gällande val av ny sekreterare då Martin Beckmann tillträdde efter David Dymén och Peter Rozsa valdes därmed till nya revisor.

### **Styrelsen:**

Styrelsen har under 2021 hållit 10 protokollförda sammanträden. Då årsavgiften legat oförändrad under en längre tid beslutade styrelsen att from juli 2021 ta ut en avgift á 250 kr för parkeringsplatserna samt en obligatorisk bredbandsavgift á 250 kr för samtliga

medlemmar. Styrelsen har vid ett fåtal gånger under året tagit hjälp av konsult *Bättre Brf* för rådgivning och hjälp vid frågor rörande föreningens ekonomi och framtida underhåll. Styrelsen gjorde också ett stort arbete under 2021 att sammanställa förslag till nya stadgar vilka trädde i kraft den 9 e november efter att samtliga medlemmar röstat ja till dessa vid extrainsatt föreningsmöte den 21 e oktober.

#### **Medlemmar:**

- Antalet medlemmar var under 2021 elva stycken.
- 17e augusti 2021 avled medlem Sven Andersson. Begravning ägde rum 23e september i Fridhems kapell då även många medlemmar närvarade.
- Utflyttning Oktober: Viktor Bergqvist och Tone Haugerud lgh 3.
- Inflyttning och nya medlemmar Oktober: Linn Holmeskog och Martin Engberg lgh 3.

## 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
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:**

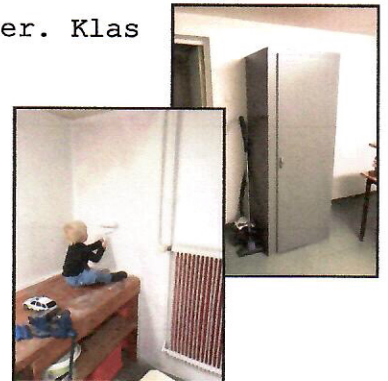
- 1949 Fastigheten byggs.
- 1970 Nya stuprör och hängrännor.
- 1971 Målning av hussockeln.
- 1973 Ommålning fastighetens fasad.
- 1974 Omläggning av gångarna.
- 1977 Gräsmattorna iordningställs.
- 1977 Renovering av trappuppgångar.
- 1978 Installation av fjärrvärme.
- 1980 Målning av källare invändigt.
- 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 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).
- 2017 Nov. Ny torktumlare till tvättstugan, Bosch.
- 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: Ommålning och renovering av verkstaden.
- 2021 Okt: Nytt expansionskärl i pannrummet.
- 2021 Okt: Byte till nyare termostater i samtliga lägenheter.
- 2021 Byte av brandsläckare i trapphusen.



## ÅRET SOM GÅTT

- Radonmätning utförs på samtliga våningar i fastigheten under feb-maj 2021 och uppmätte inga eller låga värden av radon.
- 10 e april hölls den gemensamma vårstäddagen.
- Stammen i mitten upptäcktes efter filmning ha ett hål under betongplattan. Detta åtgärdades under juli månad med att lägga in "strumpa" i befintligt betongrör samt byta ut delar av gjutjärnsröret ovanför betongplattan till plaströr.
- Av de två tvättmaskinerna i tvättstugan tyckte den nyare maskinen av märket Bosch att det var dags att säga hejdå efter 5 år. Centrifugeringen funkade dåligt och maskinen gav ifrån sig en konstig lukt vid användning. Ny tvättmaskin, även den av märket Bosch, införskaffades i september genom erbjudande från Elon i Sävedalen.
- Höstens gemensamma städdag ägde rum den 9 e Oktober. Klas Swensson kom och hjälpte oss med att köra grovavfall till återvinningen. Verkstaden fick första penseldraget av vit färg. Dagen avslutades med gemensam pizzalunch.
- Under hösten fortsätter verkstaden att fräschas upp med vit färg, nya industriskåp sätts upp samt ommålning av befintligt skåp.
- Nytt expansionskärl installeras i pannrummet. Samtidigt upptäcktes läckage på element i lgh 3, troligtvis pga av dåligt tryck från det äldre expansionskärlet och därmed orsakat rostangrepp inifrån. Lgh 3 uppgraderas med två nya element i kök.
- Uppgradering av samtliga lägenheters termostater så att alla har en modernare variant. Alla ventiler kontrolleras samtidigt.
- Nya brandsläckare sattes upp i båda trappuppgångarna.
- Föreningen anslöt sig till appen *Boappa* för smidigare kommunikation och infoutskick mellan och till medlemmar. Google-drive kontot finns kvar tillsvidare.





### **FRAMTID OCH PLANERAT UNDERHÅLL:**

Under 2022 fortsätter arbetet med den rörliga och levande underhållsplanen för en bättre översikt och möjligheter att planera för framtida underhåll gällande fastigheten.

- 2022 - Fågelpigg i närheten av skorstenarna planeras sättas upp för att förebygga att fiskmåsar bygger bo.
- 2022 - Lagning av del av stam under betongplatta och parkering planeras utföras.
- 2022-2023 - Av medlemmar målning och uppfräschning av torkrum och eventuellt källargång.
- 2023-2024 - Den äldre tvättmaskinen (Cylinda) i tvättstugan planeras bytas ut.
- 2026 - Målning av fönster och balkongdörrar.
- 2026 - OVK obligatorisk ventilationskontroll.
- 2026-2029 - Planerat stambyte.
- 2028-2030 - Målning fasad
- 2030 - Energideklaration.

*Styrelsen för 2021 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:	1 480 282 kr
Årets förändring:	- 86 603 kr
Eget kapital utgående balans:	1 393 679 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	- 133 150 kr
Årets resultat	- 86 603 kr
Totalt	- 219 753 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 93 534 kr
Avsättning till underhållsfond enl. stadgar	17 616 kr
Balanserat resultat	- 143 835 kr
Summa	- 219 753 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.

Föreningen har genomlyst sin redovisning och korrigerat vissa delar därav kan jämförbarheten mot föregående år försvåras.

## **Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>248 120</u> 248 120	<u>196 920</u> 196 920
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	2	- 213 468	- 160 060
Reparationer		-	- 28 496
Fastighetsskatt		- 11 672	- 11 432
Planerat underhåll		- 93 534	-
Avskrivningar	3	<u>- 14 279</u>	<u>-</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 84 833</b>	<b>- 3 068</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader	4	<u>- 1 770</u>	<u>- 2 640</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 1 770</b>	<b>- 2 640</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 86 603</u></b>	<b><u>- 5 708</u></b>

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	1 299 629	1 313 908
Inventarier och verktyg		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	-
		<u>1 299 629</u>	<u>1 313 908</u>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 299 629**      **1 313 908**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgiftsdebiteringar		-	-
Skattekonto		- 98	11 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>15 517</u>	<u>4 623</u>
		15 419	15 639

#### *Kassa och bank*

6

248 786      317 646

#### Summa omsättningstillgångar

264 205      333 285

### SUMMA TILLGÅNGAR

1 563 834      1 647 193

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 366 565	1 366 565
Underhållsfond		<u>252 575</u>	<u>252 575</u>
		1 619 140	1 619 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		- 138 858	- 133 150
Årets resultat		<u>- 86 603</u>	<u>- 5 708</u>
		- 225 461	- 138 858
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 393 679</u>	<u>1 480 282</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>94 500</u>	<u>108 500</u>
		94 500	108 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 000	14 000
Skatteskulder		22 151	21 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>39 504</u>	<u>22 916</u>
		75 655	58 411
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 563 834</u>	<u>1 647 193</u>

## **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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	225 720	196 920
Bredbandsavgifter	12 000	-
Parkeringshyror	7 500	-
Avgifter, panter, gästlägenhet mm	2 900	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>248 120</b>	<b>196 920</b>

#### Not 2 Drift

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	8 278	19 040
Fjärrvärme	75 152	48 625
Vatten och avlopp	36 011	30 560
Sophämtning inkl. grovsopor	5 319	-
Fastighetsförsäkring	10 302	9 690
Bredband	25 180	-
Kabel TV	11 420	33 027
Fastighetsskötsel och förbrukning	3 601	-
Administrativ förvaltning	4 625	-
Medlemsaktiviteter	2 730	-
Konsultkostnader	15 576	-
Redskap, verktyg och inventarier	10 401	-
Bankkostnader	500	-
Föreningsavgifter	2 873	-
Myndighetskostnader	1 500	-
Övrigt	-	19 118
<b>Summa drift</b>	<b>213 468</b>	<b>160 060</b>

#### Not 3 Avskrivningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	14 279	-
Inventarier	-	-
Markanläggning	-	-
<b>Summa</b>	<b>14 279</b>	<b>-</b>

**Not 4 Räntekostnader**

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>1 770</u>	<u>2 640</u>
<b>Summa</b>	<b>1 770</b>	<b>2 640</b>

**Not 5 Byggnader och ombyggnader**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärde	713 908	713 908
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	713 908	713 908
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	-	-
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 14 279</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 14 279	-
Mark	600 000	600 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 299 629</b>	<b>1 313 908</b>

**Not 6 Kassa och bank**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Transaktionskonto	248 786	317 646
Handkassa	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>248 786</b>	<b>317 646</b>

**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	- 133 150	- 5 708
Disposition enligt stämman		-	- 5 708	5 708
Årets resultat				<u>- 86 603</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 366 565</b>	<b>252 575</b>	<b>- 138 858</b>	<b>- 86 603</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års Amortering</i>
Swedbank	265 937 326-6	Rörlig	2022-03-15	<u>108 500</u>	<u>14 000</u>
				<b>108 500</b>	<b>14 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					94 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 500 kr.



<b>Ställda säkerheter</b>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	596 200	596 200

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>14 000</u>	<u>14 000</u>
	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

**Not 10 Övriga noter - Eventualförpliktelser**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**Underskrifter**

Sävedalen 2 / 11 2022

  
Iris Dymén

  
Martin Beckmann

  
Thomas Lindner

Min revisionsberättelse har den **11 / 11** 2022 avgivits beträffande denna årsredovisning



# 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:** de framlagda och av oss påtecknade balans- och resultaträkningar

**Tillstyrker:** att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

**Beviljar:** föreningens styrelse ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021

Sävedalen 2022 - // - //

 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 "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."*