

ÅRSREDOVISNING  
2020



BRF  
**KVICKROTEN**  
SÄVEDALEN

## Brf KVICKROTEN

Kvickroten är en liten och trivsam 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 förfogar över 5 parkeringsplatser. På tomten finns även en liten friliggande förrådsbyggnad samt altan med utemöbler som sommartid får utnyttjas av föreningens medlemmar.

Föreningen använder sig av självförvaltning.



Styrelsen avger härmed följande redogörelse över föreningens förvaltning under räkenskapsåret 2020, vilket var föreningens 23:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### **Föreningens verksamhet:**

*Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter till nyttjande utan begränsning till tiden.*

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

### **FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 september 2020. Stämman representerades av 8 medlemmar, 2 varaktigt sammanboende medlem samt två andrahandshyresgäster. På grund av rådande pandemi och restriktioner ägde årsmötet rum senare än vanligt.

På ordinarie föreningsstämma valdes Viktor Bergkvist till ordförande (omval), David Dymén till sekreterare (omval), Iris Dymén till ledamot (nyval), samt Peter Rozsa till suppleant (nyval). Till revisor valdes Caroline Hernberger.

Firmatecknare har varit Viktor Bergqvist (Ordförande) och Thomas Lindner (Kassör).

### **Styrelsen:**

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Under senare delen av 2020 har styrelsen gjort ett stort arbete med att ordna föreningens protokoll och dokument genom att digitalisera via drive och se till att de även finns lätt hanterbara och överskådliga papperskopior i föreningens skåp för pärmar och dokumentation.

### **Medlemmar:**

- Antalet medlemmar var under hela 2020 tio stycken. Under verksamhetsåret har inga lägenheter överlåtits, således har heller inte föreningen godkänt några nya medlemmar.

## 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)

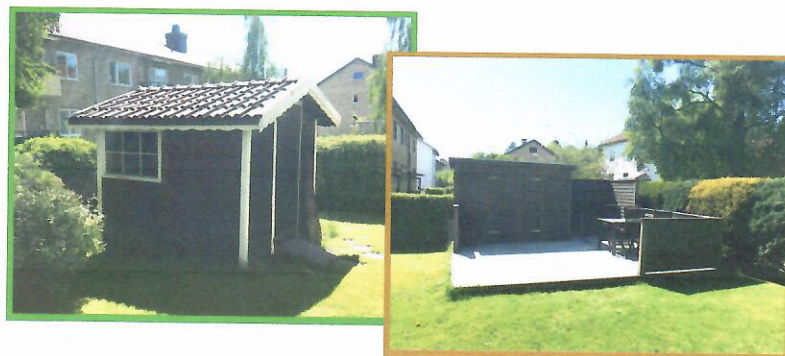
**Antal P-platser:** 5 st uthyrningsbara

### 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 och generösa ytor.



## **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

## ÅRET SOM GÅTT

- Under våren installeras ny automatisk belysning i trapphusen samt i källaren. Verkstaden och vindarna får nya lysrör.
- 18e april hölls den gemensamma vårstädardagen. Några av föreningens medlemmar sluter upp, många väljer också att städa enskilt pga av smittorisken då corona-pandemin bara någon månad tidigare brutit ut i Sverige och världen. Bland annat städades gemensamma ytor, rabatter rensades, altanen skurades fin med såpa.
- Under hösten införskaffades nya verktyg (till ett värde av 3362kr) till verkstaden och några gamla oanvändbara sorterades bort. Bland de nyinköpta fanns bland annat en skruvdragare och cirkelsåg med gemensamt batteri.
- Höststädardagen ägde rum den 10e Oktober.
- Föreningen blev medlemmar i *Bostadsrätterna*.
- Under hösten registrerades ett Googlegroups-konto, där föreningens medlemmar på ett lättvindigt sätt kan kommunicera med varandra. Till detta konto hör också en drive där diverse dokument och protokoll läggs upp allt eftersom.
- I november utfördes en ny energideklaration, vilket ska kontrolleras vart tionde år. Fastighetens energiklass uppmättes till klass E, något som kan tas i beaktande att förbättras i framtiden. Nästa energideklaration planeras till slutet av 2030.
- I december utfördes även en obligatorisk ventilationskontroll, så kallad OVK. Detta ska göras regelbundet. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Nästa kontroll planeras till december 2026.

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

Under 2021 planeras en rörlig och levande underhållsplan vara klar som ska ge föreningen bättre översikt och möjligheter att planera för framtida underhåll gällande fastigheten.

2021 - Radonmätning. I skrivande stund är detta utfört, under perioden feb-maj med en uppmätning av mycket låga värden.

2021 - Planlagd full avbetalning av befintligt lån och därmed vara en skuldfri förening.

2021-2022 - Inventering och uppgradering termostater till samtliga radiatorer i fastigheten.

2021-2022 - Av medlemmar målning och uppfräschning av verkstaden och källargången.

2022-2023 - Den äldre tvättmaskinen i tvättstugan planeras bytas ut.

2026 - OVK obligatorisk ventilationskontroll.

2026-2029 - Planerat stambyte.

2030 - Energideklaration.

*Styrelsen för 2020 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.*





## RESULTATRÄKNING

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Intäkter</b>			
Hyror	196 920,00	201 325,00	192 515,00
Upplöst del avyttre rep. fond	0,00	0,00	0,00
<b>S:a intäkter</b>	<b>196 920,00</b>	<b>201 325,00</b>	<b>192 515,00</b>
<b>Kostnader</b>			
Vatten o avlopp	30 560,00	22 841,00	21 766,00
Fjärrvärme	48 625,00	63 592,00	67 014,00
El o renhållning	19 040,00	9 319,00	8 811,00
Rep. o underhåll	28 496,00	12 981,20	8 289,00
Försäkring	9 690,00	4 997,00	7 523,00
Fastighetskatt	11 432,00	11 016,00	10 520,00
Kabel TV	33 027,00	36 580,00	36 580,00
Övr. fastighetskostnader	0,00	176,00	8 628,00
Div. kostnader	<u>19 118,00</u>	<u>4 500,00</u>	<u>4 375,00</u>
<b>S: kostnader</b>	<b>199 988,00</b>	<b>166 002,20</b>	<b>173 506,00</b>
<b>Finansiella intäkter o kostnader</b>			
Intäktsräntor	0,00	0,00	0,00
Utgiftssräntor	<u>2 640,00</u>	<u>2 695,00</u>	<u>2 118,00</u>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 708,00</b>	<b>32 627,80</b>	<b>16 891,00</b>
Årets skattekostnad	0,00	0,00	0,00
Årets resultat	<u>-5 708,00</u>	<u>32 627,80</u>	<u>16 891,00</u>
<b>Summa kostnader och resultat</b>	<b>196 920,00</b>	<b>201 325,00</b>	<b>192 515,00</b>

## BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Likvida medel, Swedbank	317 646,35	309 204,35	268 645,55
Avräkning skatter	11 016,00	0,00	0,00
Rep. Konto	55 100,00	55 100,00	55 100,00
Interimsfordringar	4 623,00	4 175,00	3 628,00
<b>S:a omsättningstillgångar</b>	<b>388 385,35</b>	<b>368 479,35</b>	<b>327 373,55</b>
Fastigheten Ugglum 156:1	<u>1 261 565,00</u>	<u>1 261 565,00</u>	<u>1 261 565,00</u>
<b>S:a anläggningstillgångar</b>	<b>1 261 565,00</b>	<b>1 261 565,00</b>	<b>1 261 565,00</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 649 950,35</b>	<b>1 630 044,35</b>	<b>1 588 938,55</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Uppl- Kost o Förutbetalda intäkter	47 168,00	36 354,00	43 276,00
Fond inre rep.	0,00	0,00	0,00
Fond yttre rep.	<u>252 575,00</u>	<u>223 775,00</u>	<u>194 375,00</u>
<b>S: kortfristiga skulder</b>	<b>299 743,00</b>	<b>260 129,00</b>	<b>237 651,00</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån Förenings-Sparbanken	<u>122 500,00</u>	<u>136 500,00</u>	<u>150 500,00</u>
<b>S:a skulder</b>	<b>122 500,00</b>	<b>136 500,00</b>	<b>150 500,00</b>
<b>Eget Kapital</b>			
Medlemmarnas insatser	1 366 565,00	1 366 565,00	1 366 565,00
Bal. förlust	-133 149,65	-165 777,45	-182 668,45
Årets resultat	<u>-5 708,00</u>	<u>32 627,80</u>	<u>16 891,00</u>
<b>S:a Eget Kapital</b>	<b>1 227 707,35</b>	<b>1 233 415,35</b>	<b>1 200 787,55</b>
<b>S:a Skulder o Eget Kapital</b>	<b>1 649 950,35</b>	<b>1 630 044,35</b>	<b>1 588 938,55</b>

## NOTER

### 1. El och renhållning:

● El (Partille Energi/Göteborg Energi)	14 198 kr
● Renhållning (Partille Kommun)	4 842 kr
Summa:	<u>19 400 kr</u>

### 2. Rep och underhåll:

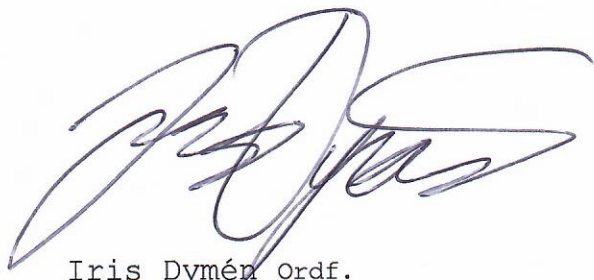
● Invändigt underhåll:	
- Midroc: Installation köp av belysning	18 946 kr
- Verktyg	3 362 kr
- Vattenledning	3 700 kr
● Utvändigt underhåll:	
- Underhåll robotgräsklippare	2 038 kr
● Övrigt	
- Gåva	450 kr
Summa:	<u>28 496 kr</u>

### 3. Div. kostnader:

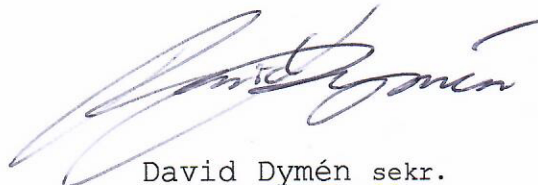
● Ovk besiktning	4 375 kr
● Energideklaration	7 500 kr
● Radonmätning	1 980 kr
● MF & AB Bokföringsbyrå	4 563 kr
● Bolagsverket	700 kr
Summa:	<u>19 118 kr</u>

STYRELSENS UNDERSKRIFTER:

Sävedalen Juni 2021 - 06 - 21



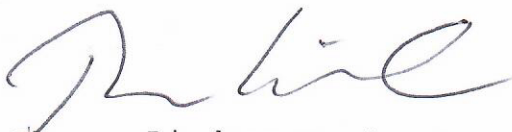
Iris Dymén Ordf.



David Dymén sekr.



Peter Rozsa Supl.



Thomas Lindner Kassör

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

Har granskat föreningens räkenskaper. Samtliga verifikationer samt bankgiroräkningar är avstämnda.

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

**Godkänner** styrelsens förslag att årets förlust, kr 5 708 balanseras i ny räkning

**Beviljar** föreningens styrelse ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Sävedalen 2021-06-19



---

Caroline Hernberger

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, sambörighet 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."*