

# ÅRSREDOVISNING

## 2023



**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 982 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 2023, vilket var föreningens 26: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 2023**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21:e juni 2023. Stämman representerades av 7 medlemmar, 1 varaktigt sammanboende medlem, samt 1 blivande 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 (omval). Till revisor valdes Peter Rozsa och Sofia Wikman till revisorssuppleanter.

Firmatecknare har varit Iris Dymén (ordförande) och Thomas Lindner (kassör).

### **Styrelsen:**

Styrelsen har under 2023 hållit 3 protokollförda sammanträden. Styrelsen jobbade under delar av 2023 med att, tillsammans med Niclas (Bättre Brf), planera inför stambyte som kommer äga rum hösten 2024. Årsavgiften beslutades att höjas med 5% med tanke på fortsatt 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.

**Medlemmar:**

- Antalet medlemmar var under 2023 tolv stycken.
- Ny medlem from oktober: Johan Andersson lgh 1
- Inga in- eller utflyttningar skedde under 2023

## 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)

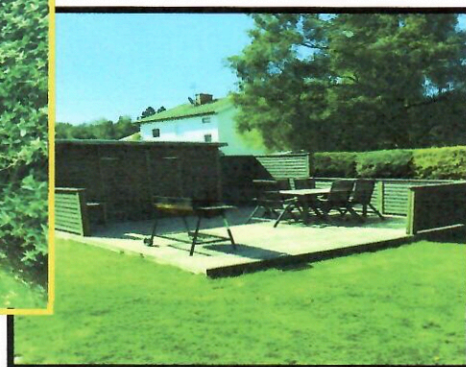
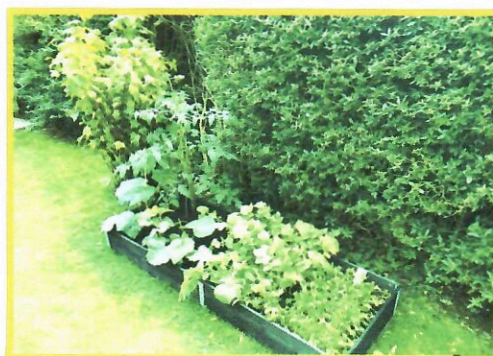
**Antal P-platser:** 5 st uthyrningsbara med kösystem.

### 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  
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  
tak.  
2022 Juni:Stengången framför ingång B lyfts och får nytt  
grus  
undertill.



## ÅRET SOM GÅTT

- Året som gick var ett relativt lugnt och vanligt år
- Vårens gemensamma städ/trädgårdsdag ägde rum den 1:e april. Balkonger tvättades, altan skurades samt de vanliga återkommande sysslorna utfördes utomhus och inomhus.
- Höstens gemensamma städdag ägde rum den 14:e oktober. Förutom de vanliga projekten såsom att klippa häckar, trimma kanter, tömma komposter, ta in trädgårdsmöbler, grovstäda inomhus mm, togs ett krafttag om stenplattorna längs med norra gaveln, då allt "bös" och ogräs rensades bort så att parkeringen blev lite snyggare och plattorna kom till sin rätta bätte.



### **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 2023 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.*



## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt (A)	636 kr	531 kr	500 kr	436 kr
Skuldsättning/m <sup>2</sup> (B)	0 kr	207 kr	238 kr	268 kr
Skuldsättning/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt (C)	0 kr	209 kr	240 kr	271 kr
Sparande/m <sup>2</sup> (D)	237 kr	80 kr	60 kr	50 kr
Räntekänslighet (E)	0	0,39	0,48	0,62
Energikostnad/m <sup>2</sup> (F)	223 kr	237 kr	262 kr	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (G)	87 %	80,5 %	91 %	100 %

A: är den *genomsnittliga* årsavgiften per m<sup>2</sup> bostadsrättsyta i hela föreningens bestånd. Siffran kommer alltså inte stämma på en enskild lägenhet.

B: Kvadratmeter innefattar även ytor på alla uthyrda utrymmen (Extra förråd 5 m<sup>2</sup>).

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/m<sup>2</sup> (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	176 657	- 149 543	9 008
Disposition enligt stämma		4 422	4 586	- 9 008
Årets resultat				93 933
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 366 565</b>	<b>181 079</b>	<b>- 144 957</b>	<b>93 933</b>

## 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	- 144 957 kr
Årets resultat	93 933 kr
Totalt	- 51 024 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 150 kr
Avsättning till underhållsfond enl. stadgar	17 616 kr
Balanserat resultat	- 68 490 kr
Summa	- 51 024 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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>329 588</u> 329 588	<u>298 009</u> 298 009
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	2	- 187 786	- 201 640
Reparationer		-	- 29 710
Fastighetsskatt		- 12 712	- 12 152
Planerat underhåll		- 150	- 13 194
Styrelsearvoden		- 18 544	- 15 860
Avskrivningar	3	<u>- 14 279</u>	<u>- 14 279</u>
<b>Rörelseresultat</b>		96 117	11 174
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader	4	<u>- 2 184</u>	<u>- 2 166</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		- 2 184	- 2 166
<b>Årets resultat</b>		<u>93 933</u>	<u>9 008</u>

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	1 271 071	1 285 350
Inventarier och verktyg		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	-
		<u>1 271 071</u>	<u>1 285 350</u>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 271 071**      **1 285 350**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgiftsdebiteringar		-	-
Skattekonto		987	24 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 735	5 036
Upplupna intäkter		<u>200</u>	<u>-</u>
		6 922	29 208

#### *Kassa och bank*

6

269 473      255 092

#### Summa omsättningstillgångar

276 395      284 300

### SUMMA TILLGÅNGAR

1 547 466      1 569 650

---

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser	1 366 565	1 366 565
Underhållsfond	<u>181 079</u>	<u>176 657</u>
	1 547 644	1 543 222

##### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	- 144 957	- 149 543
Årets resultat	<u>93 933</u>	<u>- 9 008</u>
	- 51 024	- 140 535

#### Summa eget kapital

1 496 620      1 402 687

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	<u>80 500</u>
		-	80 500

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	-	14 000
Skatteskulder	13 294	22 871
Arbetsgivaravgifter och källskatt	8 359	7 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>29 193</u>	<u>42 334</u>
	50 846	86 463

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 547 466      1 569 650

### Kassaflödesanalys

	2023	2022
Rörelseresultat efter avskrivningar:	96 117 kr	11 174 kr
Återläggning avskrivningar:	14 279 kr	14 279 kr
Finansiella poster:	- 2 184 kr	- 2 166 kr
Förändring fordringar:	22 286 kr	- 13 789 kr
Förändring korta skulder:	- 21 617 kr	10 808 kr
Långfristiga skulder:	- 94 500 kr	- 14 000 kr
Materiella anläggningstillgångar:		
Finansiella anläggningstillgångar:		
Totalt kassaflöde:	14 381 kr	6 306 kr
Ingående kassa:	255 092 kr	248 786 kr
Utgående kassa:	<b>269 473 kr</b>	<b>255 092 kr</b>

## **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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	287 160	240 000
Bredbandsavgifter	24 000	24 000
Parkeringshyror	12 750	14 933
Avgifter, panter, gästlägenhet mm	5 678	19 076
<b>Summa intäkter</b>	<b>329 588</b>	<b>298 009</b>

#### Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	8 072	10 070
Fjärrvärme	76 226	70 375
Vatten och avlopp	17 656	27 951
Sophämtning inkl. grovsopor	5 368	4 585
Fastighetsförsäkring	11 765	10 585
Bredband	25 180	25 976
Kabel TV	11 400	14 201
Fastighetsskötsel och förbrukning	1 010	4 868
Administrativ förvaltning	12 573	13 813
Medlemsaktiviteter	760	360
Konsultkostnader	-	7 081
Redskap, verktyg och inventarier	1 516	5 881
Programvaror	-	1 371
Bankkostnader	990	993
Föreningsavgifter	2 770	2 730
Myndighetskostnader	12 500	800
Övrigt	-	-
<b>Summa drift</b>	<b>187 786</b>	<b>201 640</b>

#### Not 3 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	14 279	14 279
Inventarier	-	-
Markanläggning	-	-
<b>Summa</b>	<b>14 279</b>	<b>14 279</b>



**Not 4 Räntekostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga räntekostnader	75	121
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>2 109</u>	<u>2 045</u>
<b>Summa</b>	<b>2 184</b>	<b>2 166</b>

**Not 5 Byggnader och ombyggnader**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	713 908	713 908
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	713 908	713 908
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	- 28 588	- 14 279
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 14 279</u>	<u>- 14 279</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 42 837	- 28 588
Mark	600 000	600 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 271 071</b>	<b>1 285 350</b>

**Not 6 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	269 473	255 092
Handkassa	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>269 473</b>	<b>255 092</b>

**Not 7 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		Slutbetalt	<u>0</u>	<u>-</u>
				<b>0</b>	<b>-</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

-

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	596 200	596 200


**Not 8 Övriga noter - Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

STYRELSENS UNDERSKRIFTER:

Sävedalen 2024 - 05 - 27

---



Iris Dymén ordf.



Martin Beckmann sekr.



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 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 2023

Sävedalen 2024 - 05 - 29

 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 "snickarboas" 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."*