

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsåret 2023.01.01-2023.12.31

Styrelsen har bestått av:

- Ordförande: Mats Johnson.
- Ledamot: Agneta Bertilsson.
- Ledamot (Kassör): Patrik Hjörnhede.
- Suppleant: Filip Karlsson.

Övriga förtroendeposter:

- Revisor: Baserat på "Styrelsemötesprotokoll 2019.11.27", föreningen fortsätter att anlita **Anneli's Ekonomi AB**. (Uppstart år 2020 på löpande räkning).

Innehållsförteckning

1	Allmänna upplysningar	3
1.1	Fastigheten	3
1.2	Nyckeltal	4
2	Förslag till vinst/förlustdisposition	5
	Tilläggsupplysningar.....	5
3	Protokollförda möten.....	6
4	Händelser under året	7
4.1	Underhållsplan.....	7
4.2	Servicearbeten	8
4.3	Övrigt	9
5	Uppdateringar Bolagsverket	10
	Inga ändringar under 2023.....	10
6	Årsberättelse godkänd av styrelsen.....	11

1 Allmänna upplysningar

1.1 Fastigheten

Föreningen äger fastigheten med fastighetsbeteckning Krabbetornet36.

- Adress: Fontinvägen 39, 441 31 Kungälv.
- Bolagsverkets registreringsdatum: 2010.10.21
- Organisationsnummer: 769622-2137



Specifikation på lägenheter

Lgh	Nr	Våning	RoK	Yta kvm	Värme/Vatten	Balkong	Badrum	GästToa	Fristående förråd	P-plats	Övrigt	Andelstal
1101	2	1	4	107	Ingår	NEJ	Dusch/Toa/Tvätt&Torktumlare	JA	JA	Ingår	Altan i anslutning till lgh.	24,26%
1102	1	1	4	106		NEJ	Dusch/Toa/Tvätt&Torktumlare	JA		Ingår	Altan i anslutning till lgh.	24,04%
1201	3	2	3 (5)	118		JA	Dusch/Toa/Tvätt&Torktumlare	JA		Ingår	Altan i anslutning till fristående förråd	26,76%
1301	5	3	2	55		JA	Dusch/Toa/Tvätt&Torktumlare	NEJ		X	Pplats-avgift tillkommer.	12,47%
1302	4	3	2	55		JA	Dusch/Toa/Tvätt&Torktumlare	NEJ		X	Pplats-avgift tillkommer.	12,47%
TOTALT				441							Totalt	100,00%

Övrig utrustning:

- Samtliga lägenheter utrustade med Kyl och Frys.
- Bergvärmepump och golvburen vattenvärme.

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2023.01.01-2023.12.31

<https://www.svenskbrf.se/forening/kungalv/krabbetornet-36>

1.2 Nyckeltal

1. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	626 SEK
2. Skuldsättning per kvadratmeter	5 563 SEK
3. Sparande per kvadratmeter	213 SEK
4. Räntekänslighet	9,18
5. Energikostnad per kvadratmeter	85 SEK
6. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100%

2 Förslag till vinst/förlustdisposition

Styrelsen föreslår:

Balanserad vinst t.o.m 2022-12-31	+ 41 260,79 kr
Årets vinst	+15 299,81 kr
Avsättning underhållsfond	-41 260,79 kr
	SUM +15 299,81kr

Disponeras så att i ny räkning överföres 15 299,81kr

Tilläggsupplysningar

- Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.
- Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag. Avskrivningar enligt K3 har ej tillämpats.
- Anläggningstillgångar:
Ingående värde 2023-01-01 → 13 499 701,00 kr.
Avskrivning -78 701,00kr, vilket innebär att anläggningstillgången minskat till 13 421 000,00kr.
- Till underhållsfond har under året avsatts 41 260,79 kr.
Under året har disponerats 122 455,60 kr för fasadtvätt & målning.
- Vid årets utgång fanns totalt 133 220,19,00 kr avsatta i underhållsfond.

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2023.01.01-2023.12.31
<https://www.svenskbrf.se/forening/kungalv/krabbetornet-36>

3 Protokollförda möten

Föreningen har haft 5st protokollförda sammanträden under året.

- **Styrelsemöten:**

- **2023.10.25 Styrelsemöte**

- Genomgång av:
 - Elleverantörer & Priser inför beslut för nytt Elavtal 2024.

- **2023.03.09 Styrelsemöte**

- Genomgång av 2022års bokslut, inför fortsatta kontakter med Annelis Ekonomi.

- **Föreningsstämmor:**

- **2023.11.25 Föreningsstämma.**

- **Genomgång av:**
 - Status efter genomförd renovering sep/okt. entrétak-/taggavlar/fasadmålmålning samt byte av viss träfasad (v gavel) och viss förrådsfasad.
 - MBA Fastighetsservice årliga besiktningsrapport.
 - Ekonomi och månadsavgifter och nytt elavtal (som är under arbete).
 - Planera för aktivitet att skapa ny ekonomisk plan 10år.
 - Planera för aktivitet att skapa underhållsplan.

- **2023.05.16 Föreningsstämma (med ref. till "Ordinarie Föreningsstämman" den 29apr.)**

- Förberedande planering att ta fram ny "ekonomisk plan för 10år" framåt i tid.
 - Genomgång av MBA Fastighetsservice besiktningsprotokoll 2022
 - Påbörja att uppdaterad underhållsplan.
 - Prioritera och ta beslut om framtida investeringar såsom taktvätt/kompletteringsmålning, tvätt- och målning av fastigheten mm.

- **2023.04.29 Ordinarie Föreningsstämma**

- Fast dagordning val av ordförande mm, styrelsen presenterade årsredovisning 2022, förvaltningsberättelse och revisionsberättelse.

- Övriga ärenden:

Ta fram en ny ekonomisk plan och underhållsplan för fastigheten

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2023.01.01-2023.12.31

<https://www.svenskbrf.se/forening/kungalv/krabbetornet-36>

4 Händelser under året

4.1 Underhållsplan

Underhållsplan/aktiviteter för 2023 (med hänvisning till MBA:s årliga inspektion)

Med referens till *“Protokoll till Föreningsstämma 2022.11.13” och MBA:s besiktningsprotokoll från nov 2022:*

Under inledningen av 2023 tog föreningen in offerter på Tak-/Fasad Tvätt & Målning, som sedermera också upphandlades. I samband med detta har också föreningens medlemmar genomfört en hel del underhållsarbete i egen regi, i syfte att hålla nere kostnaderna.

Underhållsarbete genomfördes under nedan tidsperiod:

- Maj: Föreningen: Målning av Entrétak, fram-/baksida.
- Juli:
 - Hantverkare:
 - Tvätt av fasad och tak, inför målning (Kongahälla Spolservice AB).
 - Föreningen:
 - Tvätt av Stenplattor på altaner + framsida (borttagning av lav).
 - Fyllt igen spalterna på stenplattor med sand.
- Sep-Okt:
 - Föreningen
 - Lånat byggnadsställning av medlem och monterat/demonterat i den takt som krävts för underhållsarbetet.
 - Komplettering/underhållsmålning av takgavelplåtar.
 - Snickeriarbete, förråd, fönsterinklädnad övre balkonger, plåtinklädnad förrådsdörr.
 - Målning av trappor ner till källarplan, trappuppgången.
 - Hantverkare
 - Fasadmålning, fram-/baksida (Veteranpoolen).

4.2 Servicearbeten

Löpande servicearbeten under året:

- 2023.12.19

Med hänvisning till Kungälv Energis plan för byte av elmätare enligt den nya standardnormen så har samtliga elmätare på fastigheten (huvudcentral och lägenheter) bytts ut. Arbetet utfördes av entreprenören Hydrostandard Mätteknik Nordic AB på uppdrag av Kungälv Energi.

Bakgrund:

Den 1 nov 2018 införde regeringen nya funktionskrav för elmätare.

- 2023 feb/mars: PCN Fastighetsservice inspekterade fastighetens balkongräcken (vån2-3) utan någon anmärkning, dvs balkongräcken i gott skick. (referens, Patrik lgh1201).
- Under inledningen av året anlätades Kungälvs Lås AB för service/underhåll av fastighetens yttre lås (fram-/baksida).

- **MBA Fastighetsservice årliga inspektion:**

Avtal finns tillgängligt i föreningens Onedrive-katalog:

Med ref till underhållsavtal:

Genomfört årlig inspektion av fastighet samt 2ggr/år pannrum/värmepanna justering av "ÄR/BÖR-värden".

2023.05.26 MBA/Jörgen var på plats och genomförde inspektion och övergripande genomgång/justering av värmeanläggning i pannrum. (1 besiktning vår /1 besiktning höst).

MBA informerade oss om att värmesystemet och ventiler är i gott skick.

För att undvika legionella bakterier har temperaturen höjts från 50 grader till cirka 58-59 grader. Tidigare användes bergvärmepumpens kompressor för att hålla varmvattenberedaren på 50 grader, men den klarade inte av att nå högre temperaturer. Nu aktiveras istället en elpatron vid behov för att uppnå den nya önskade värmenivån på 58-59 grader. Vi har kommit överens om att de ska sammanställa en enklare rapport till oss.

Rapporten finns nu lagrad på föreningens One-Drive disk under Avtal.

- **2023.10.30** Årlig fastighetsinspektion MBA (Samuel/Jörgen) samt kontroll/ eventuell justering av värmepanna (är-/börvärden). För mer info hänvisas till besiktningsprotokoll.

Övrigt, MBA åtgärdade också entrékodsbelysning på baksidan, samt kompletterade med nya eldodosor till utebelysningen, utefter "planket", på baksidan

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2023.01.01-2023.12.31

<https://www.svenskbrf.se/forening/kungalv/krabbetornet-36>

4.3 Övrigt

Föreningen har under året:

- skött den ekonomiska förvaltningen.
- varit medlemmar i Bostadsrätterna (<https://www.bostadsratterna.se/>)
(Bostadsrätterna är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar som hjälper föreningars styrelser med stöd, rådgivning och utbildning).
- fortsatt att sköta trappstädning och yttre renhållning i egen regi.
- Förlängt snöröjavtal med Vena Trailer AB för perioden 2023.11.01-2024.03.31.
(delas 50/50 med vår grannfastighetsägare, Patric Nilsson).
- Inköp av dammsugare som används för att städa trapporna, vilket hittills har skett enligt föreningens städschema, på veckobasis.
(Inköp med ref. till "2023.04.29 Protokoll till Ordinarie Föreningsstämma").
- Med hänvisning till önskemål från ägarna av lägenhet 1302 (Jan & Alex Jacobson) har styrelsen godkänt förlängning av hyreskontraktet för "hyresgästen" med ytterligare ett år fram till 2024-06-30. Detta beror på att en av delägarna, Alex Jacobson, fortfarande studerar på en annan ort.
- haft 2st gemensamma "Röjardagar":
 - **Vårröjardag. lör 2023.04.29**
 - Rengöring av
 - åtkomliga fasadytor, ytterdörrar och trappräcken.
 - entrétaken och trappfönster.
 - staket och brevlådor.
 - "träsoffan" vid entrén.
 - Rengöring och inoljning av utearmaturer.
 - Rensat ogräs, löv och löst skräp, fram- / baksida.
 - Borstat yttertrappor fram-/baksida.
 - **Höströjardag lör 2023.11.25**
 - Rensat ogräs entréer
 - Trappstädning och fönsterputs
 - Byte av batterier brandlarm i trapphus (4st) samt test.
 - Tvättat av utearmaturer sam inoljning.
 - Städat förrådet.
 - mm...

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2023.01.01-2023.12.31

<https://www.svenskbrf.se/forening/kungalv/krabbetornet-36>

5 Uppdateringar Bolagsverket

Inga ändringar under 2023.

6 Årsberättelse godkänd av styrelsen


.....
Mats Johnson
Ordförande


.....
Agneta Bertilsson
Ledamot


.....
Patrik Hjörnhede
Ledamot

Föreningens Förvaltningsberättelse har lämnats till:


.....
Anneli Törnelli
Anneli's Ekonomi AB

Kungälv 2024.03.22