

# BRF Krabbetornet36

## Förvaltningsberättelse

Verksamhetsåret 2024.01.01-2024.12.31

---

### 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).

BRF Krabbetornet36

Orgnr: 769622-2137

Fontinvägen 39

441 31 Kungälv

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

# Innehållsförteckning

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allmänna upplysningar .....</b>                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Fastigheten .....                                  | 3         |
| 1.2      | Nyckeltal .....                                    | 4         |
| <b>2</b> | <b>Förslag till vinst/förlustdisposition .....</b> | <b>5</b>  |
|          | Tilläggsupplysningar .....                         | 5         |
| <b>3</b> | <b>Protokollförda möten .....</b>                  | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>Händelser under året .....</b>                  | <b>7</b>  |
| 4.1      | Underhållsplan .....                               | 7         |
| 4.2      | Servicearbeten .....                               | 8         |
| <b>5</b> | <b>Övriga tjänster utförda under året. ....</b>    | <b>10</b> |
| <b>6</b> | <b>Övrigt.....</b>                                 | <b>12</b> |
| <b>7</b> | <b>Uppdateringar Bolagsverket .....</b>            | <b>14</b> |
|          | Inga ändringar under 2024. ....                    | 14        |
| <b>8</b> | <b>Årsberättelse godkänd av styrelsen.....</b>     | <b>15</b> |

# 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
- BRF Krabbetornet36:
  - är ett privatbostadsföretag.
  - äger sin tomt.
  - är ej med i någon samfällighet.
  - har en aktuell underhållsplan.

### Några utvalda delar ur Lägenhetsförteckningen

Bostadsrättsföreningen Krabbetornet 36 - Lägenhetsförteckning, uppdaterad 2025.01.01

Fontinvägen 39  
442 31 Kungälv  
Organisationsnummer: 769622-2137.  
Bolagsverkets registreringsdatum: 2010-10-21 . (inkl stadgar, ekonomisk plan)  
Ekonomisk plan: godkänd 2011-04-11 av Bygg & Fastighetskonsult Conny Johansson AB (av Boverket förordnad intygsgivare).  
Räkenskapsår: 01.01-12.31.  
Fastighetsbeteckning: Krabbetornet 36.  
Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.



| Lgh    | Nr | Våning | RoK   | Yta kvm | Fiberanslutning*                                                                                                                              | Värme/Vatten                                          | Balkong                                              | Badrum                                     | GästToa | Fristående förråd | P-plats | Övrigt                                         | Andelstal |
|--------|----|--------|-------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|-------------------|---------|------------------------------------------------|-----------|
| 1101   | 2  | 1      | 4     | 107     | 2024.12.18<br>Lägenheter<br>uppdaterade med ny<br>mediakonverter<br>1000Mbit/s.<br>(förberedda för ännu<br>högre hastigheter i<br>framtiden). | Ingår.<br>Fastighet<br>utrustad med<br>bergvärmepump. | NEJ*                                                 | Dusch<br>Toa<br>Tvättmaskin<br>Torktumlare | JA      | JA                | Ingår   | * Altan i anslutning till lgh.                 | 24,26%    |
| 1102   | 1  | 1      | 4     | 106     |                                                                                                                                               |                                                       | NEJ*                                                 |                                            | JA      |                   | Ingår   | * Altan i anslutning till lgh.                 | 24,04%    |
| 1201   | 3  | 2      | 3 (5) | 118     |                                                                                                                                               |                                                       | JA*                                                  |                                            | JA      |                   | Ingår   | * Altan i anslutning till<br>fristående förråd | 26,76%    |
| 1301   | 5  | 3      | 2     | 55      |                                                                                                                                               |                                                       | JA                                                   |                                            | NEJ     |                   | Nej     | *Pplats-avgift tillkommer.                     | 12,47%    |
| 1302   | 4  | 3      | 2     | 55      |                                                                                                                                               |                                                       | JA                                                   |                                            | NEJ     |                   | Nej     | *Pplats-avgift tillkommer.                     | 12,47%    |
| TOTALT |    |        |       | 441     |                                                                                                                                               |                                                       | * Bredbandsleverantör inkl. Router, tecknas separat. |                                            |         |                   |         |                                                |           |

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2024.01.01-2024.12.31  
<https://www.svenskbrf.se/forening/kungälv/krabbetornet-36>

## 1.2 Nyckeltal

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt     | 626 SEK   |
| 2. Skuldsättning per kvadratmeter                          | 5 478 SEK |
| 3. Sparande per kvadratmeter                               | 169 SEK   |
| 4. Räntekänslighet                                         | 9,16      |
| 5. Energikostnad per kvadratmeter                          | 95 SEK    |
| 6. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkte | 100%      |



## 2 Förslag till vinst/förlustdisposition

### Styrelsen föreslår:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Fond för yttre underhåll       | 133 220,19 kr        |
| Årets förlust                  | -4 594,80 kr         |
| Avsättning underhållsfond      | 15 299,81 kr         |
| <u>Uttag ur underhållsfond</u> | <u>-25 054,00 kr</u> |

SUM 118 871,20 kr

Disponeras så att i ny räkning överföres -4 594,80 kr

### 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 2024.01.01 → 13 741 300 kr.  
Avskrivning -78 701,00kr, vilket innebär att anläggningstillgången minskat till 13 342 299,00kr.
- Till underhållsfond har under året avsatts 15 299,81 kr.  
Under året har disponerats 25 054 kr för grus, porttelefon och nya ljusrelä.
- Vid årets utgång fanns totalt 123 466,00 kr avsatt i underhållsfond.

### 3 Protokollförda möten

Föreningen har haft 5 st protokollförda sammanträden under året.

- **Styrelsemöten:**

- **2024.11.12 Styrelsemöte (Planering inför obligatorisk ny energideklaration-10år)**

Deltagare: Patrik Hjörnhede, Agneta Bertilsson, Mats Johnson

- **2024.09.12 Styrelsemöte (Inför omläggning av ett av banklånen, 16sep)**

Deltagare: Patrik Hjörnhede, Agneta Bertilsson, Mats Johnson

- Genomgång av Swedbanks omlägningsförslag, för ett av lånen som löper ut 16sep.
- Uppdatera vår "Ekonomiska plan" och ta höjd för ev. månadshöjningar.
- Planera Höströjardag och Föreningsstämma

- **2024.01.18 Styrelsemöte (Genomgång av 2023års bokslut)**

Deltagare: Patrik Hjörnhede, Agneta Bertilsson, Mats Johnson

- Genomgång av 2023års bokslut, inför fortsatta kontakter med Annelis Ekonomi.
- Uppstartsmöte, påbörja upprättande av ny Ekonomisk plan och Underhållsplan

- **Föreningsstämmor:**

- **2024.10.20 Föreningsstämma**

- Syfte med mötet:
  - Besiktningsprotokoll på fastighet som MBA Fastighetsservice genomfört under september.
  - Genomgång/uppdatering av föreningens "Ekonomiska Plan" & "Underhållsplan"
  - Justering av månadsavgifter?

- **2024.04.21 Ordinarie Föreningsstämma**

- Syfte med mötet:
  - Fast dagordning val av ordförande mm, styrelsen presenterade årsredovisning 2023, förvaltningsberättelse och revisionsberättelse.
- Övriga ärenden:  
Se över föreningens stadgar under året, i syfte att modernisera (ref. till mall Bostadsrätterna)

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2024.01.01-2024.12.31

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

## **4 Händelser under året**

### **4.1 Underhållsplan**

**Underhållsplan/aktiviteter för 2024** (med hänvisning till MBA:s årliga inspektion)

Med hänvisning till uppgifterna i nedan kapitel 4.2.

## 4.2 Servicearbeten

### Löpande servicearbeten under året:

- 2024.09.30 monterade MBA Fastighetsservice en ny tillkommande rörelsevakt och armatur på föreningens förråd. Belysningen är kopplad till samma slinga som övriga utarmaturer.
- 2024 apr v16: Via VenaTrailer AB (Hjullastare med skopa) beställt och fått levererat 11,32 ton grus (8-11strlk) till bakgården ner till tomtgräns vid förrådet. Gruset skiktades ut med hjullastaren. På föreningen vårröjardag (21/4) finjusterade vi gruset med skyfflar och krattor.
- 2024.02.02 MBA byte ut trasig "knappsats och högtalare" i porttelefonen på fastighetens baksida. Inköpt via AccessiQ i Mölnlycke (efter tips från oss). Dokumentation under "Avtal" i föreningens Onedrive-disk.



- **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".

**2024.09.11 Årlig fastighetsinspektion av MBA Fastighetsservice AB**

(Carl Rådth och Samuel Pedersen) var här och besiktigade fastigheten med hjälp av en "skylift" samt inspektion av pannrum och tillhörande fristående förråd.

MBA: s kommentarer: Vi har utfört besiktning av taket, fasader, Stuprör, hängrännor, fönster och dörrar. Vi har även sett över värmeanläggningen och kollat efter läckor samt att värdena stämmer. Fastigheten är i gott skick samt föreningens åtgärder med målning och tvätt och reparationer har gjort att fastigheten fått ett lyft.

Rapporten sparad på föreningens One-Drive disk under Avtal.

**2024.10.03 MBA/Carl Rådth** (ersätter Jörgen Johansson som slutat 2024) var på plats och genomförde inspektion och övergripande genomgång/justering av värmeanläggning i pannrum. (1 besiktning vår /1 besiktning höst).

Rapporten sparad på föreningens One-Drive disk under Avtal.

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

Anläggningen är i väldigt bra skick, inga läckor eller andra funktionsbrister upptäcktes vid besöket.

## 5 Övriga tjänster utförda under året.

- På begäran av Kungälv Energi Stadsnät så har föreningens fiberanslutna mediekonverters bytts ut i samtliga av föreningens 5 lägenheter. Arbetet utfördes av Kungälv Energi onsdagen den 18 dec.

### Bakgrund och anledning

Kungälv Energi genomför en uppgradering av utrustningen (mediakonvertrar) i alla kommunens fastigheter med fiberanslutning. Syftet är att standardisera och modernisera utrustningen, vilket förenklar framtida underhåll och service.

**Vad innebär detta för oss som bostadsrättsförening och för respektive bostadsrättsinnehavare?**

#### 1. Ingen kostnadsökning för BRF Krabbetornet36

- Föreningens bredbandsabonnemang, som betalas ur gemensam föreningskassa, löpande till Kungälv Energi AB, påverkas inte av uppgraderingen.

#### 2. Nuvarande hastighetsbegränsningar (mobilt bredband exkluderat):

- I dagsläget är maxhastigheten för fast bredbandsanslutning via mediakonvertern och router begränsad till max 100/100 Kbit/s, alldeles oavsett vilken bredbandsleverantör som används (t.ex. Telia, Tele2, Telenor).

#### 3. Möjlighet till högre hastigheter efter uppgraderingen

- När den nya utrustningen, för fast bredband är installerad i respektive lägenhet, kan varje bostadsrättsinnehavare, genom sin valda bredbandsleverantör, välja hastigheter från 100 Kbit/s upp till 1 Gbit/s (och potentiellt ännu högre hastigheter i framtiden).

- EnergiKristian AB har, på uppdrag av föreningen, under december 2024 genomfört en ny obligatorisk energideklaration. Deklarationen är giltig i 10 år, fram till och med 6 december 2034. EnergiKristian AB har även registrerat rapporten hos Boverket.

Den enda rekommendationen i energideklarationen är att föreningen på sikt bör byta ut cirkulationspumpen i pannrummet till en modernare modell. Ett sådant byte kan med fördel genomföras i samband med framtida behov av mer omfattande serviceåtgärder.

Energideklarationen finns sparad på föreningen "Onedrive-disk".

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2024.01.01-2024.12.31

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

- **2024.11.24 utförde Kungälvs Sotarna AB, sotning och brandskyddskontroll** av föreningens enda braskamin i lägenhet 1301. Betalas separat av bostadsrättshavaren.

Notering, med återkoppling till dokumentation som finns tillgänglig på BRF Krabbetornet36 Onedrivekatalog under "Fastighetshandlingar/sotning och brandskyddskontroll:

- *Sotning och brandskyddskontroll genomförs på uppdrag av Bohus Räddningstjänstförbund, enligt lagen om skydd mot olyckor (2023:778). Det är myndigheten för Samhällsskydd och beredskap (MSB) som beslutar om de olika tidsintervallen.*
- Resultatet av sotning och brandskyddskontroll av braskamin, lgh1301:  
Inga avvikelser/noteringar.
- **Efter föreningens skadeanmälan till Kungälvs kommun under hösten 2024**, gällande skador på tre fasadskivor som uppstått vid kommunens gräsklippning genom åren, så har kommunens underleverantör, C. Lidberg Bygg AB, på uppdrag av kommunen, slutfört arbetet den 18 december. De skadade skivorna har ersatts med nya, med bra resultat.
- **Fastighetens huvudvattenmätare utbytt av Kungälv Kommuns**  
Entreprenör Johanssons Rör AB, den 2024.01.10.  
Bakgrund: Genomfört på begäran av Kungälvs kommun.



## 6 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 2024.11.01-2025.03.31.  
(delas 50/50 med vår grannfastighetsägare, Patric Nilsson).
- 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 och med 2025feb. Detta beror på att en av delägarna, Alex Jacobson, fortfarande studerar på en annan ort.
- haft 2st gemensamma "Röjardagar":
  - **Vårröjardag sön 2024.04.21**
    - Rengöring av
      - åtkomliga fasadytor, ytterdörrar och trappräcken.
      - entrétaken och trappfönster.
      - Finjusterat det inköpta gruset, ca 8ton, som Vena Trailer AB tidigare skiktat ut.
      - staket och brevlådor.
      - "träsoffan" vid entrén.
      - Tagit bort stubbar vid anslutning till tomtgräns (förråd) och förberett för en "vändplats" för våra bilar.
      - Rensat ogräs, löv och löst skräp, fram- / baksida.
      - Borstat yttertrappor fram-/baksida.
  - **Höströjardag sön 2024.10.20**
    - Räfsat löv och tagit upp löst skräp.
    - Rengjort och oljat in alla 7st utematurerna.
    - Byte av batterier brandlarm i trapphus (4st) samt test. (gjordes tidigare för några veckor sedan)
    - Tvättat rent på nedre delar av husfasad entré samt gemensamma utemöbler.
    - Spolat och tvättat rent båda sopkärlen.
    - Monterat in löstagbar lövsamlarenhet på stuprör (förrådet).

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2024.01.01-2024.12.31

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

- Klippt träd, entrén framsida.
- mm mm



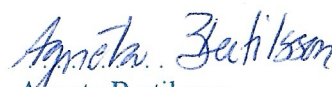
## **7 Uppdateringar Bolagsverket**

**Inga ändringar under 2024.**

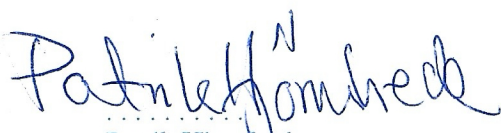
## 8 Årsberättelse godkänd av styrelsen



Mats Johnson  
Ordförande

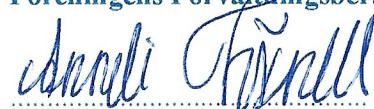


Agneta Bertilsson  
Ledamot



Patrik Hjörnhede  
Ledamot

Föreningens Förvaltningsberättelse har lämnats till:



Anneli Törnelli  
Anneli's Ekonomi AB

Kungälv 2025.05.04