

BRF Krabbetornet36

Årsberättelse

Verksamhetsåret 2025.01.01-2025.12.31

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).

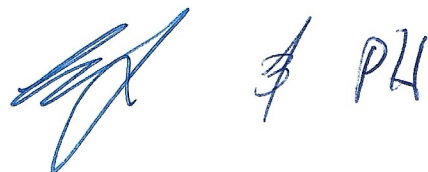
BRF Krabbetornet36

Orgnr: 769622-2137

Fontinvägen 39

441 31 Kungälv

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized signature and the initials 'PH'.

Innehållsförteckning

1	Allmänna upplysningar	3
1.1	<i>Fastigheten</i>	3
1.2	<i>Nyckeltal</i>	4
2	Förslag till vinst/förlustdisposition	5
	<i>Tilläggsupplysningar</i>	5
3	Protokollförda möten	6
4	Händelser under året	8
4.1	<i>Underhållsplan</i>	8
4.2	<i>Löpande fastighetsservice</i>	10
4.3	<i>Avtalsservice-Fastigheten</i>	11
4.3.1	<i>MBA Fastighetsservice årliga inspektion av fastigheten</i>	11
4.3.2	<i>MBA Fastighetsservice årliga inspektioner (Zst) av pannrummet</i>	11
5	Övriga tjänster utförda under året	12
6	Övrigt	13
7	Uppdateringar Bolagsverket	14
	<i>Inga ändringar under 2025</i>	14
8	Årsredovisning enligt K3-regelverket	15
9	Årsberättelse godkänd av styrelsen	16

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a smaller signature, and the initials 'PH'.

1 Allmänna upplysningar

1.1 Fastigheten

- BRF Krabbetornet36:
 - Adress: Fontinvägen 39, 442 31 Kungälv.
 - Bolagsverkets registreringsdatum: 2010.10.21
 - Organisationsnummer: 769622-2137.
 - Föreningen äger fastigheten med fastighetsbeteckning Krabbetornet36.
 - Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
 - Föreningen äger sin tomt.



Några utvalda delar ur Lägenhetsförteckningen

Bostadsrättsföreningen Krabbetornet 36 - Lägenhetsförteckning, uppdaterad 2025.01.01

Fontinvägen 39

442 31 Kungälv

Organisationsnummer: 769622-2137.

BRF Krabbetornet36 är en äkta bostadsrättsförening

BRF Krabbetornet36 äger sin tomt.

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	Ingår i månadsavgift. Fastighet utrustad med bergvärmepump.	NEJ*	Dusch Toa Tvättmaskin Torktumlare	JA	JA	Ingår	* Altan i anslutning till lgh.	24,26%
1102	1	1	4	106	Lägenheter uppdaterade med ny mediakonverter 1000Mbit/s.		NEJ*		JA		Ingår	* Altan i anslutning till lgh.	24,04%
1201	3	2	3 (5)	118	(förberedda för ännu högre hastigheter i framtiden).		JA*		JA		Ingår	* Altan i anslutning till 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									100,00%

BRF Krabbetornet36
Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2025.01.01-2025.12.31
<https://www.svenskbrf.se/forening/kungalv/krabbetornet-36>

1.2 Nyckeltal

1. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	651 SEK
2. Skuldsättning per kvadratmeter	5 393 SEK
3. Sparande per kvadratmeter	98 SEK
4. Räntekänslighet	8,65
5. Energikostnad per kvadratmeter	163 SEK
6. Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100%

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials 'PH'.

2 Förslag till vinst/förlustdisposition

Styrelsen föreslår:

Fond för yttre underhåll	123 466,00 kr
Årets förlust	-47 744,08 kr
Avsättning underhållsfond	-4 594,80 kr
<u>Uttag ur underhållsfond</u>	<u>0 kr</u>

SUM 71 127,12kr

Disponeras så att i ny räkning överföres -47 744,08 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 tillämpats.
- Anläggningstillgångar:
 - Ingående värde 2025.01.01 → 13 342 299,00 kr.
 - Avskrivning -76 377,00kr
 - Anläggningstillgången har minskat till 13 265 922,00kr.
- Under året har disponerats för serviceavtal-drift och underhållsservice, totalt 57 122kr.
 - Serviceavtal drift: 30 076 kr inkl. moms.
 - Inköp av material och relaterad service (montering): 27 046kr inkl. moms.
 - Trasiga skymningsrelä ersatta med nya till fastigheten.
 - Ny elinstallation och strömbrytare till ljusarmaturer i förråd
 - Renovering av ytterdörr till gemensamt förråd, inköp och installation av nytt expansionskärl (värmesystemet), VCC-pump (förvämt tappvarmvatten) i pannrummet.
- Till underhållsfond har under året avsatts 0 kr.
- Vid årets utgång fanns totalt 118 871,20 kr avsatta i underhållsfond.

3 Protokollförda möten

Föreningen har haft 6 st protokollförda sammanträden under året.

- Styrelsemöten:

- **2025.12.18 Protokoll till Styrelsemöte (Beslut installation av privata laddstolpar)**

Deltagare: Patrik Hjörnhede, Agneta Bertilsson, Mats Johnson

Agenda:

- Beslut gällande installation av laddstolpe för elfordon på privat bekostnad.

- **2025.10.01 Protokoll till Styrelsemöte (Beslut om inköp-Underhållsplan)**

- Deltagare: Patrik Hjörnhede, Agneta Bertilsson, Mats Johnson

Agenda:

- Uppdatering av underhållsplan
- Beslutsärenden – investeringar 2025 Q4-2026.
- Genomgång och uppdatering av föreningens "Underhållsplan" och "Ekonomiska plan"

- **2025.08.17 Styrelsemöte (Underhållsplanering)**

- Deltagare: Patrik Hjörnhede, Agneta Bertilsson, Mats Johnson

Agenda:

- Genomgång av MBA Fastighetsservice senaste:
 - Fastighetsbesiktningsprotokoll daterat 2025.06.11.
 - Besiktningsprotokoll Undercentral (Pannrummet), daterad 2025.06.05.
- Genomgång och uppdatering av föreningens "Underhållsplan" och "Ekonomiska plan"

- **2025.03.06 Styrelsemöte (ej protokollfört)**

- Deltagare: Patrik Hjörnhede, Mats Johnson, Agneta Bertilsson.

Agenda

- Möte på plats hos Annelis Ekonomi i syfte att fortsätta färdigställandet av årsredovisningen för 2024.

- **2025.02.20 Styrelsemöte (ej protokollfört)**

- Deltagare: Patrik Hjörnhede, Mats Johnson, (Agneta Bertilsson, semester)

Agenda:

- Möte på plats hos Annelis Ekonomi i syfte att färdigställa årsredovisningen för 2024.



- **Föreningsstämmor:**

- **2025.10.26 Föreningsstämma**

- **Agenda:**

- Redovisning besiktningsprotokoll på fastighet som MBA Fastighetservice genomfört under 2025 IH
 - Genomgång av föreningens "Ekonomiska Plan" & "Underhållsplan".
 - Allmän genomgång av föreningens systematiska brandskyddsarbete.

- **2025.05.04 Ordinarie föreningsstämma**

- **Agenda:**

- Fast dagordning val av ordförande mm, styrelsen presenterade årsredovisning 2024, förvaltningsberättelse och revisionsberättelse.
 - Övriga ärenden: Månadshöjning 4%, Upprättande av "Trivseldokument", revidera föreningens stadgar.

- **2025.02.09 Föreningsstämma Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)**

- **Syfte med mötet:**

Med hänvisning till dokument "*MSB-Brandskydd i flerbostadshus*" och i samråd med föreningens medlemmar så bör (måste) föreningen upprätta en handlingsplan för "Brandskydd i flerbostadshus".

Viss kompletterande information till mötet hämtas också från "Bostadsrätterna.se" som föreningen är medlem i (<https://www.bostadsratterna.se>) samt till Räddningstjänsten Region Syd (<https://www.rsyd.se/hem-fritid/brand/brandsaekerhet-i-hemmet/>), som "Bostadsrätterna.se" också hänvisar till.



4 Händelser under året

4.1 Underhållsplan

- **Underhållsarbete 2025**

Föreningen har en aktuell uppdaterad underhållsplan. Under verksamhetsåret 2025 har bostadsrättsföreningen genomfört planerat underhåll och investeringar i fastigheten till ett sammanlagt värde av c:a 40 000 kronor (byte av ljussensorer runt fastigheten, åtgärder av förrådsel och strömbrytare, renovering av förrådsdörr, pannrumsservice samt byte av expansionskärl för värmesystemet och VCC-pump för tappvarmvatten).

Därutöver exkluderat, tillkommer c:a 31 000 kronor för det löpande underhållsavtalet, vilket inkluderar tillgång till leverantörens tjänster, årlig inspektion av fastigheten med skylift samt inspektion av pannrummet två gånger per år med tillhörande protokoll.

Arbetet har utförts i enlighet med föreningens gällande underhållsplan och ekonomiska plan samt i samarbete med MBA Fastighetsservice, föreningens avtalade fastighetspartner.

MBA Fastighetsservice har under året genomfört sin årliga inspektion av fastigheten (1 ggr/år) och undercentral (2 ggr/år). Vid styrelsemötet den 17 augusti 2025 behandlades **MBA:s besiktningsrapport 2025** som underlag för planering och genomförande av nedanstående åtgärdsplaner.

MBA:s nya kontaktperson, Kasper A, genomförde den 28 augusti 2025 ett platsbesök för att utföra ett antal av de prioriterade underhållspunkterna enligt tidigare besiktningsprotokoll:

- **Taket**
Från MBA-fastighetsbesiktningsprotokoll daterat 2025.06.11 noterades att ett fågelnät på en av takets ventilationshuvar hade lossnat.
Status: MBA Fastighetsservice har åtgärdat problemet, fågelnät på plats igen.
- **Undercentral (pannrum)**
Enligt MBA-besiktningsprotokoll daterat 2025-06-05 har återkommande problem med systemtrycket (VS01) som gäller för uppvärmningen av lägenheterna, uppmärksammats. Vatten har behövt fyllas på flera gånger per månad för att uppnå korrekt tryck (1,2 bar). MBA:s tekniker bedömde att orsaken var för lågt lufttryck i expansionskärlet och fyllde därför på luft i systemet, men åtgärden löste inte problemet.

Även temperaturen på en av VVC-slingorna har varit låg för varmvattentillförsel till tappkranar i lägenheterna. Termometern visade cirka 48 °C, och temperaturen bör helst inte understiga 50 °C. Vid temperaturer under 50 °C finns risk för tillväxt av legionellabakterier i varmvattensystemet.

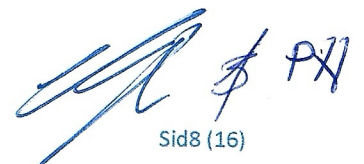
Status:

Föreningen har följt upp resultatet från besiktningen och beslutat att genomföra nödvändiga investeringar i ett nytt Expansionskärl (värmesystem) samt en ny VCC-pump (förvämt varmvatten). Arbetet med att byta ut båda dessa komponenter utfördes av MBA Fastighetsservice den 10 november 2025. Sedan det nya expansionskärlet installerades har värmesystemet hållit ett stabilt tryck på 1,2 bar och fungerar utan anmärkning. Detsamma gäller varmvattensystemet efter installationen av den nya VCC-pumpen, som nu håller varmvattentemperaturen stabilt över 50 °C.

BRF Krabbetornet36

Förvaltningsberättelse, verksamhetsåret 2025.01.01-2025.12.31

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



Sid8 (16)

- **Förråd, ventilation och belysning**

Vid besiktningsbesöket uppmärksammades behov av justering av förrådsarmaturens på-/av-funktion, då belysningen stod på konstant. Två armaturer med brända kablar identifierades som uttjänta och i behov av utbyte. Det noterades även att ljussensorerna på våningsplan 2 och 3 inte fungerar korrekt. Vidare uppmärksammades bristande ventilation och instängd luft i förrådet.

Status:

Den 2 september 2025 utförde MBA Fastighetsservice åtgärder i förrådet genom att koppla bort sensorn från armaturen, dra ny el samt installera en ny manuell strömställare (på/av), vilken nu fungerar korrekt.

Den av föreningen nyinstallerade frånluftsfläkten, för bättre ventilation i förrådet, har anslutits till elnätet och tagits i drift.

Förrådsdörrens yttre beklädnad har åtgärdats av PCN Fastighetsservice, lokalt verksam i Kungälv. Dörren har även kompletterats med en nedre skyddsplåt för ökad hållbarhet och förbättrat väderskydd.

Ljussensorerna på våningsplan 2 och 3 fungerar fortfarande inte och ska ersättas med nya sensorer. Då åtgärden inte bedöms som akut har styrelsen beslutat att flytta denna punkt till föreningens underhållsplan för 2026.

- **Summering av beslutade större investeringar under återstoden av 2025**

Vid uppföljningsmötet den 1 oktober 2025 beslutade styrelsen, med hänvisning till föreningens uppdaterade "Underhålls- och Ekonomiska plan", att genomföra nedan investeringar, med ref till MBA:s rekommendationer.

- Investering i ny VVC-cirkulationspump (tappvarmvatten). Grundfos UP15-14B samma modell som tidigare.

Status: Installerat av MBA Fastighetsservice ons 2025.11.05.

- *Expansionskärl:* Flexcon (Flamco) RSK 5531523 (värmesystem) 35L, motsvarande volym som befintligt system.

Status: Installerat av MBA Fastighetsservice ons 2025.11.05.

- Förrådsdörrens yttre beklädnad inkl. komplettering med nedre plåt, har fräschats upp av **PCN Fastighetsservice**,

Status: Förrådsdörren färdigställdes ons 2025.10.08.

Samtliga ovan åtgärder är dokumenterade och redovisade i:

- **2025-08-17 Protokoll till Styrelsemöte (Underhållsplanering).**
- **2025-10-01 Protokoll till Styrelsemöte (Beslut om inköp-Underhållsplan).**

Dessa åtgärder bedömdes som nödvändiga för att säkerställa fastighetens tekniska funktion och för att bibehålla en hög standard på föreningens gemensamma utrymmen.

Föreningen arbetar kontinuerligt, enligt vår långsiktiga underhållsstrategi, med målsättningen att bevara fastighetens värde, säkerställa en hållbar drift samt skapa en trygg och välskött boendemiljö för medlemmarna.

4.2 Löpande fastighetsservice

- **2025.12.22 MBA Fastighetsservice** montering av nytt skymnings-/frörelsevakt på planket på innegården.
- **2025.11.10 MBA Fastighetsservice**, slutförande av nedan installation och avluftning av värmesystemet i respektive lägenhet.
- **2025.11.05 MBA Fastighetsservice**, installation av nytt expansionskärl (värmesystem) och VCC-cirkulationspump (förvämt varmvatten).
- **2025.10.08 PCN Fastighetsservice**, uppfräschning av förrådsdörrens yttre beklädnad och komplettering med nedre skyddsplåt.
- **2025.09.02 MBA Fastighetsservice**, återbesök av varmvattentemp och värmesystemet.
- **2025.08.28 MBA Fastighetsservice**, kontroll av varmvattentemp och värmesystemet.
- **2025.01.09. MBA Fastighetsservice** installerade ny kontrollenhet i elskåpet (pannrum) och nytt skymningsrelä, på norra fasaden, för styrning av entré- och förrådsbelysning.

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized cursive script, and the initials are 'PN' with a dollar sign symbol to the left.

4.3 Avtalsservice-Fastigheten

4.3.1 MBA Fastighetsservice årliga inspektion av fastigheten.

Avtal finns tillgängligt i föreningens Onedrive-katalog:

Med ref till underhållsavtal:

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

2025.06.11 Årlig fastighetsinspektion av MBA Fastighetsservice AB

Carl R, tillsammans med en kollega, var på plats och besiktigade fastigheten med hjälp av en skylift (denna gång uppställd på baksidan), samt genomförde en inspektion av pannrummet och det tillhörande fristående förrådet.

Summering (urdrag ur Besiktningsrapport 2025)

"MBS har utfört besikning av taket, fasader, Stuprör, hängrämmor, fönster och dörrar, samt 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."

Besiktningsrapport 2025 sparad på föreningens OneDrive-disk under mappen Avtal.

4.3.2 MBA Fastighetsservice årliga inspektioner (2st) av pannrummet.

2025.11.05 MBA, installation av nytt expansionskärl (värmesystem) och VCC-cirkulationspump (förvämt varmvatten).

2025.05.06 MBA/Carl R var på plats och genomförde inspektion och övergripande genomgång/justering av värmeanläggning i pannrum. (1 besikning vår /1 besikning 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.

Dock så rapporterades

- Temperaturen på en av vvc slingorna är låg vid besöket. Termometern visar 46-47°C och den ska helst aldrig gå under 50grader. Det finns risk för legionellabakterier i varmvattensystemet vid temperaturer under 50°C.

Status: Se ovan händelse: 2025.11.05 Ny VCC-pump installerad.

5 Övriga tjänster utförda under året.

Med hänvisning till styrelsemötet den 2025-12-22 godkändes privata inköp av elbilsladdstolpar till parkeringarna i anslutning till fastigheten för lägenhet 1101, 1102 och 1201. Uppdraget att installera laddstolpar samt tillhörande kabeldragning och elinstallation fram till respektive lägenhets elcentral i pannrummet utfördes av certifierad leverantör, Laddboxbolaget AB, i slutet av januari 2026.



6 Övrigt


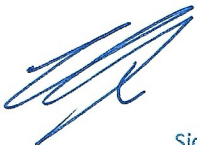
Föreningen har under året:

- Med hänvisning till föreningens ordinarie stämma den 4 maj 2025 beslutades att höja månadsavgiften med 4 % från och med den 1 juni 2025. Avgiftshöjningen syftar dels till att kompensera för föreningens negativa resultat under 2024 (-4 594,80 kr), dels till att möta generellt ökade boendekostnader till följd av högre löpande utgifter, inflation och stigande räntor. Höjningen syftar även till att långsiktigt stärka föreningens yttre fond inför kommande underhållsåtgärder.
- 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 2025.11.01-2026.03.31. (delas 50/50 med vår grannfastighetsägare, Patric N).
- Haft 2st gemensamma "Röjardagar":
 - **Höströjardag sön 2025.10.26** (i samband med föreningsstämman).
 - Fastighetsinspektion (kolla norra träfasadknut, röta).
 - Översyn staket, kontrollera att brädorna sitter fast alt. åtgärda.
 - Kontroll av brandskydd med ref till checklista (ref protokoll 2025.02.09).
 - Tvätta ur soptunnor.
 - Rengöra trapphusfönster, entrédörrar, nedre fasad.
 - Rensa hängrännor på förrådsbyggnaden.
 - Rensa ogräs fram- baksida.
 - Räfsa löv& ta upp löst skräp.
 - Rengöra & Olja in armaturer på planket.
 - Tvätta norra fasaden.
 - Högtryckstvätt av muren (baksidan)
 - Testa brandlarmet.
 - **Vårröjardag sön 2025.05.04.**
 - Byte av trasiga lysrör, förrådet.
 - Rengöring:
 - Trappfönster, entrédörrar och nedre ytterfasad (framsidan).
 - Staket, bänk (framsidan) och brevlådor.
 - Borstat entréer fram- baksida.
 - Rensat ogräs, entréer fram- baksid



7 Uppdateringar Bolagsverket

Inga ändringar under 2025.



Sid14 (16)


8 Årsredovisning enligt K3-regelverket.

Allmänt:

Bokföringsnämnden har beslutat att senast räkenskapsåret efter 2025-12-31 måste alla fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar redovisa enligt K3-regelverket, inkluderat att upprätta en komponentredovisning.

För räkenskapsår 2025.01.01-205.12.31, hänvisas till medföljande K3-bilagor:

- Bilaga: Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Krabbetornet36.
- Bilaga: Avskrivningar Brf Krabbetornet36 för 2025.



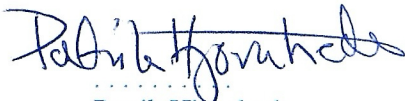
9 Årsberättelse godkänd av styrelsen



Mats Johnson
Ordförande



Agneta Bertilsson
Ledamot



Patrik Hjörnhede
Ledamot

Föreningens Årsberättelse har lämnats till:



Anneli Törnell
Anneli's Ekonomi AB

Kungälv 2026-05-05