

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Krabban

716444-9394

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krabban får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRABBAN SÖDRA BYN ORGANISATIONSNUMMER 716444-9394 VERKSAMHETSÅRET 2024

ALLMÄNT

BRF Krabban Södra Byn, med säte i Västra Götalands län, Tanums kommun, bildades i mitten av 1991 och bestod vid bildandet av bostadsrätter tillhöriga Hällrunan AB, ett bolag som var knutet till dåvarande Tanumstrands Hotell- och Restaurangrörelse (THR). Under tiden från 1992 och framåt har succesivt bostadsrätter sålts och Tanumstrands Hotell och Konferensanläggning AB innehar i dagsläget 36 av föreningens 109 andelar.

Föreningens andelar består av 25st Lillstugor, 17st Skepparstugor, 3st Fiskarstugor och 64st Kaptenshus. Husen används som fritidshus.

Föreningen är ett privatbostadsföretag. Marken till BRF Krabban betalas årligen med en tomträttsavgäld till Tanums kommun. Nuvarande avgäldsperiod går ut under 2028.

BRF Krabban är medlem i följande samfällighetsföreningar Tanumstrands samfällighetsförening och Ertseröds samfällighetsförening.

FUNKTIONÄRER

Funktionärer till föreningen väljs varje år på årsmötet i maj.

Under året har av stämman valda funktionärer innehaft följande uppdrag:

Styrelseledamöter 2024/2025

	Stugnr
Camilla Johansson (ordförande)	515
Anita Amdin (sekreterare)	666
Evamarie Lundahl (kassör)	657
Torleif Håvi	628
Henrik Johansson	516

Suppleanter

Fredrik Eldh	662
Lasse Åhsberg	672

Valberedning

Lennart Eldh	662
Maria Lundahl	658

Revisor

Eskel Egeröd	625
--------------	-----

Revisorsuppleant

Hilde Bogart	620
--------------	-----

De valda revisorerna avsade sig sitt uppdrag 2024-05-23. Valberedningen fick då i uppdrag att hitta en ersättare.

Nyttillsatt revisor

Per Palm	652
----------	-----

STYRELSENS SAMMANTRÄDEN

Årsstämma för 2023 hölls på Tanumstrands hotell den 11 maj 2024 då nuvarande styrelse valdes.

Styrelsen startade sitt arbete med att skriftligen fördela styrelsearbetet inom styrelse för att få en jämnare arbetsbelastning inom styrelsen.

Styrelsen har haft 7 möten under 2024

Styrelsemötena har både varit fysiska och via Nätet (TEAMS). Protokoll från styrelsemötena hålls tillgängliga via sekreteraren och årsmötesprotokoll återfinns på föreningens hemsida.

SAMMANFATTNING AV VERKSAMHETEN

Nya medlemmar

Föreningen har fått nya medlemmar i hus nr 511, 509 och 682.

Hyror

Hyrorna för medlemmar höjdes med 15% från och med den 1/7 2024.

Aktuella hyror den 31/12 2024

- Lillstugor: 1012 kr (tidigare 880 kr)
- Fiskarstugor: 1521kr (tidigare 1323 kr)
- Skepparstugor: 1636 kr (tidigare 1423 kr)
- Kaptenshus: 2230 kr (tidigare 1939 kr).

Ett flertal hus är, efter godkännande av styrelsen, tillbyggda. Tillbyggnadens area varierar och är helt anpassad till aktuella förutsättningar för resp. hus.

Utbyggnader

Under 2024 har hus nr 511 ansökt hos styrelsen och fått godkänt att få bygga ut.

Vattenskador

Tre fritidshus har under vintern 2023/2024 haft vattenläckage pga. frysning vilket resulterat i vattenskadade väggar och golv bland annat. Delar av kök/badrum/interiör har demonteras för att kunna avfukta bostaden. Alla dessa tre vattenskador omfattades av Krabbans fastighetsförsäkring men bör läggas till att självriskerna för dessa 3 bostäder uppgick till ca 150 000 kr.

Samtliga tre bostäder är idag fullt reparerade och bebodda igen.

Laddning av elbilar

Sex laddplatser för elbilar har installerats.

Priset för respektive laddning anpassas efter rådande elpriser.

Det första året har varit en testperiod med utvärdering efter sommaren 2025.

En ansökan för att få bidrag av Naturvårdsverket är inskickad.

Nyckelförvaring och avläsning av värmekablar:

Curator i Fjällbacka sköter förvaringen av våra nycklar i ett säkerhetsrum. Curator sköter även kontrollen av värmekablarna, vilket görs under oktober

Städdag och årsmöte

Den sedvanliga städdagen hölls den 11 maj 2024. En container för trädgårdsavfall stod uppställd på vanlig plats och medlemmarna uppmanades till att snygga till i området genom att räfsa löv och grenar, klippa sly, osv.

Detta år gjordes även en översyn av lekplatsen samt en ny sandlåda.

Årsmöte och stämma hölls under eftermiddagen samma dag.

Fonder

För att klara likviditeten dvs. föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, har två fonder sålts. Swedbank Robur obligationsfond och Svenska Handelsbanken LUX korräntefond.

Övrigt

Ett återkommande problem är för sent eller obetalda hyror. Ibland beror detta på att medlemmar inte meddelat att de flyttat eller bytt telefonnummer eller kontaktperson. Arbetet med att jaga in hyror kostar föreningen pengar. Påminnelseavgift har därför införts under året.

Styrelsen vill återigen uppmana alla som har vatten inne i sina stugor att ha på värme i husen, 12-14 grader, så det inte fryser sönder några rör.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att kartlägga varför diket som går vid småstugorna vidare längs skogen har varit översvämmat. Stundtals har det stått vatten en bra bit upp på gräsmattan. Det har varit ett återkommande problem sedan förberedelsen för det nya bostadsområdet beläget före vår by gjordes. Styrelsen jobbar med GA5 och kommunen för att komma tillrätta med problemet.

FRAMTID

Underhållsplan

Styrelsen har startat arbetet med att ta fram en underhållsplan för föreningen. Arbetet planeras vara avslutet under hösten 2025

Tvättavgifter

Avgift för tvätt och torktumling för medlemmar kommer införas våren 2025.

Instruktion kommer finnas i tvättstugan.

Betalning via Vips eller Swish.

Återvinning/Avfallshantering

Sverige står inför stora förändringar vad gäller sortering av avfall. Rambo AB kommer att kontakta Krabban för att diskutera lämpliga lösningar för förpackningsinsamling och utsortering av matavfall. Krabban uppmanas av Rambo AB att avvakta med anpassningar tills de kontaktat föreningen och godkänt upplägg av förpackningsinsamling och utsortering

Översvämning

Styrelsen fortsätter sitt arbete genom GA5 att komma tillrätta med problemet med översvämningar vid diket vid Lillstugorna.

Försäkringar

En översyn av föreningens försäkringar har startat och förväntas vara klar under 2025

Överlåtelseavgift

Överlåtelse och pantsättningsavgift kommer att tas ut med start 1 juli 2025

För det administrativa arbetet vid övergång av en bostadsrätt kommer föreningen av den säljande bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 2,5% av prisbasbeloppet.

För det administrativa arbetet vid pantsättning av bostadsrätt kommer föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet.

Andrahandsuthyrning

Reglerna för andrahandsuthyrning kommer att ses över under hösten 25

Styrelsen tackar medlemmarna för det gångna verksamhetsåret 2024. Grebbestad 2025-03-30

Föreningen har sitt säte i Tanum Västra Götalands Län.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 389	2 180	2 181
Resultat efter finansiella poster	-87	-280	-155
Soliditet (%)	94,6	95,4	93,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0,1	0,1	0,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	1,0	1,0	1,0

Uträkningarna per kvadratmeter ej tillämpligt.

Förändringar i eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-206 043
årets förlust	-86 619
	-292 662
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-292 662
	-292 662

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 388 526	2 180 019
Övriga rörelseintäkter		0	19 705
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 388 526	2 199 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-103 290	0
Övriga externa kostnader		-2 390 791	-2 174 857
Personalkostnader		-106 336	-94 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 219	-207 100
Summa rörelsekostnader		-2 821 636	-2 476 489
Rörelseresultat		-433 110	-276 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		357 057	4 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 566	-7 758
Summa finansiella poster		346 491	-3 717
Resultat efter finansiella poster		-86 619	-280 482
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	-40 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-40 000
Resultat före skatt		-86 619	-320 482
Årets resultat		-86 619	-320 482

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	15 145 566	15 145 566
Inventarier, verktyg och installationer	4	128 631	207 100
Summa materiella anläggningstillgångar		15 274 197	15 352 666

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	300 000	525 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	525 000
Summa anläggningstillgångar		15 574 197	15 877 666

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		209 469	400 195
Övriga fordringar		741	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		288 557	224 838
Summa kortfristiga fordringar		498 767	625 068

Kassa och bank

Kassa och bank		630 504	147 095
Summa kassa och bank		630 504	147 095
Summa omsättningstillgångar		1 129 271	772 163

SUMMA TILLGÅNGAR

16 703 468

16 649 829

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 807 988

14 795 188

Fond för yttre underhåll

1 289 228

1 289 228

Summa bundet eget kapital

16 097 216

16 084 416

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-206 043

114 439

Årets resultat

-86 619

-320 482

Summa fritt eget kapital

-292 662

-206 043

Summa eget kapital

15 804 554

15 878 373

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

180 600

203 080

Summa långfristiga skulder

180 600

203 080

Kortfristiga skulder

6

Förskott från kunder

3 577

0

Leverantörsskulder

24 049

6 353

Skatteskulder

48 234

14 305

Övriga skulder

4 840

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

637 614

547 718

Summa kortfristiga skulder

718 314

568 376

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 703 468

16 649 829

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-433 110	-276 765
Justerings poster som inte ingår i kassaflödet	221 219	207 100
Erhållen ränta	4 476	4 041
Erlagd ränta	-10 566	-7 758
Betald inkomstskatt	-15 381	-49 234

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-233 362 -122 616

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	190 726	52 525
Förändring av kortfristiga fordringar	-63 719	6 034
Förändring av leverantörsskulder	17 696	-18 668
Förändring av kortfristiga skulder	142 078	-1 245

Kassaflöde från den löpande verksamheten

53 419 -83 970

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-22 480	-4 840
--------------	---------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-22 480 -4 840

Årets kassaflöde

30 939 -88 810

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	147 095	273 881
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

178 034 185 071

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: 5 år

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsäkerhet Ertseröd 1:36	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår (t ex. värme, el, vatten, sopor, abonnemang för tv, bredband).

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 145 566	15 145 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 145 566	15 145 566
Utgående redovisat värde	15 145 566	15 145 566

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 035 500	1 035 500
Inköp	142 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 178 250	1 035 500
Ingående avskrivningar	-828 400	-828 400
Årets avskrivningar	-221 219	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 049 619	-828 400
Utgående redovisat värde	128 631	207 100

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav
SHB Lux långräntefond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	525 000	525 000
Försäljningar	-225 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	525 000
Utgående redovisat värde	300 000	525 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 185440 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Lån Statshypotek amortering efter ett år	180 600	185 440
	180 600	185 440
Kortfristiga skulder		
Lån Statshypotek amortering inom ett år	4 840	4 840
	4 840	4 840

Grebbestad 2025

Camilla Johansson

Anita Amdin

Evamarie Lundahl

Torleif Håvi

Henrik Johansson

Lasse Åhsberg

Fredrik Eldh

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Palm
Revisor