

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Krabban

716444-9394

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krabban får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025

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 2025 - 2026

Lennart Eldh (ordförande)

Camilla Johansson (sekreterare)

Evamarie Lundahl (kassör)

Anita Amdin

Torleif Håvi

Henrik Johansson

Suppleanter

Fredrik Eldh

Lasse Åhsberg

Valberedning

Freddy Ståhlberg

Magnus Kylberg

Lennart Eldh

Revisor

Pelle Palm

Revisorsuppleant

Gunnar Vignäs

STYRELSENS SAMMANTRÄDEN

Årsstämma för 2025 hölls på Tanumstrands hotell den 31 maj 2025 då nuvarande styrelse valdes.

Extrastämma kopplade till beslut vid årsstämman hölls på Tanumstrand hotell den 22 juli 2025.

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

Styrelsen har haft 5 möten under 2025, Q3 Q4 samt 4 möten under 2026, Q1 o Q2.

Styrelsemötena har både varit fysiska och digitala som Teamsmöte. Protokoll från styrelsemötena hålls tillgängliga via sekreteraren och årsmötesprotokoll återfinns på föreningens hemsida.

Medlemsinformation har skickats ut vid tre tillfällen och återfinns även på föreningens hemsida.

SAMMANFATTNING AV VERKSAMHETEN

Nya medlemmar

Föreningen har fått nya medlemmar i hus nr 56.

Hyror

Aktuella hyror den 31/12 2025

- Lillstugor: 1063 kr (tidigare 1012 kr)
- Fiskarstugor: 1597 kr (tidigare 1521 kr)
- Skepparstugor: 1718 kr (tidigare 1636 kr)
- Kaptenshus: 2342 kr (tidigare 2230 kr).

Utbyggnader

Under 2025 har ansökningar av varierad omfattning hanterats av styrelsen.

För framtida frågor om tillbyggnader mm hänvisas till medlemsinformation nr 23, 2015 vilken återfinns på föreningens hemsida www.brfrabban.se

Vattenskador / försäkringsfrågor

Inga kända vattenskador eller andra skador har inträffat under innevarande verksamhetsår där föreningen behövt nyttja vår fastighetsförsäkring.

Föreningen har under verksamhetsåret bytt försäkringsbolag och tecknat en ny försäkring genom organisationen Bostadsrätterna (där Krabban är medlemmar) / Folksam.

Styrelsen har under året påmint samtliga medlemmar om att se över sina hus samt att tillse att all utrustning är i gott skick och att värmen under årets kalla period inte understiger ca 13 grader.

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. Samtliga medlemmar har fått information kring status av respektive värmekabel eller annan utrustning som omfattas av Curators kontroll.

Laddning av elbilar

Sex laddplatser för elbilar är installerade inom området.

Föreningen använder sig av plattformsoperatören Monta.

Priset för respektive laddning anpassas efter rådande elpriser.

Städdag och årsmöte

Den sedvanliga städdagen hölls den 31 maj 2025. 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.

Årsmöte och stämma hölls under eftermiddagen samma dag.

Även en extra stämma genomfördes den 22 juli 2025 som en följd av beslut som togs vid årsstämman enligt ovan.

Tomträttsavtal med Tanums kommun

Sedan bildandet av Brf Krabban är det tecknat ett tomträttsvtal med Tanums kommun som styr nyttjandet av den mark som föreningen disponerar. Detta avtal omförhandlas vart tionde år och nästa period infinner sig under 2028. Styrelsen för en dialog / förhandling med kommunen i syfte att utreda förutsättningarna att köpa loss marken alternativt att som tidigare hyra marken. Resultatet av detta beräknas kunna presenteras för medlemmarna i slutet av 2026.

Krabban closed

Under verksamhetsåret var det årsjubileum för golftävlingen Krabban closed.

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 infördes under föregående år.

Resultatet har för 2025 har påverkats positivt av återbetalningar från Tanums Kommun pga feldebiterad tomträttsavgäld och en feldebiterad avgift för skötsel av grönområde från Tanum Strand samt ett bidrag för elladdarna.

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 i sin första utgåva vara avslutet under 2026. Underhållsplanen kommer därefter uppdateras löpande.

Återvinning/Avfallshantering

Styrelsen har pågående samtal med Tanums kommun och deras entreprenör för avfallshantering, Rambo AB

Under andra halvåret 2026 kommer en ombyggnad ske av föreningens yta för avfallshanteringen.

Sortering av olika fraktioner sker då fortsättningsvis i ett flertal olika kärl.

Brf Räkan har sedan tidigare utfört en ombyggnad och anpassning av sin avfallshantering.

Detta utförande är ett exempel på hur vår yta för avfallshantering kommer att se ut.

Översvämning

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

Andrahandsuthyrning

Styrelsen har påbörjat en översyn av "Reglerna för andrahandsuthyrning" vilka framgår av föreningens stadgar och ett förslag kommer att presenteras senare under verksamhetsåret.

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

Föreningen har sitt säte i Tanum Västra Götalands Län.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 695	2 389	2 180
Resultat efter finansiella poster	553	-87	-280
Soliditet (%)	93,7	94,6	95,4
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 vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-292 662
årets vinst	553 243
	260 581
disponeras så att	
i ny räkning överföres	260 581
	260 581

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 695 105	2 388 526
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 695 105	2 388 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-129 608	-103 290
Övriga externa kostnader		-1 892 812	-2 390 791
Personalkostnader		-97 950	-106 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 275	-221 219
Summa rörelsekostnader		-2 134 645	-2 821 636
Rörelseresultat		560 460	-433 110
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		954	357 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 171	-10 566
Summa finansiella poster		-7 217	346 491
Resultat efter finansiella poster		553 243	-86 619
Resultat före skatt		553 243	-86 619
Årets resultat		553 243	-86 619

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	15 145 566	15 145 566
Inventarier, verktyg och installationer	4	42 981	128 631
Summa materiella anläggningstillgångar		15 188 547	15 274 197
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	300 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		15 488 547	15 574 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		281 328	209 469
Övriga fordringar		788	741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		406 016	288 557
Summa kortfristiga fordringar		688 132	498 767
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 281 214	630 504
Summa kassa och bank		1 281 214	630 504
Summa omsättningstillgångar		1 969 346	1 129 271
SUMMA TILLGÅNGAR		17 457 893	16 703 468

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 807 988

14 807 988

Fond för yttre underhåll

1 289 228

1 289 228

Summa bundet eget kapital

16 097 216

16 097 216

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-292 662

-206 043

Årets resultat

553 243

-86 619

Summa fritt eget kapital

260 581

-292 662

Summa eget kapital

16 357 797

15 804 554

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

175 760

180 600

Summa långfristiga skulder

175 760

180 600

Kortfristiga skulder

6

Förskott från kunder

1 063

3 577

Leverantörsskulder

218 567

24 049

Skatteskulder

44 993

48 234

Övriga skulder

4 840

4 840

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

654 873

637 614

Summa kortfristiga skulder

924 336

718 314

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 457 893

16 703 468

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	560 460	-433 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14 275	221 219
Erhållen ränta	47	4 476
Erlagd ränta	-8 171	-10 566
Betald inkomstskatt	-47	-15 381

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

566 564 -233 362

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-71 859	190 726
Förändring av kortfristiga fordringar	-117 459	-63 719
Förändring av leverantörsskulder	194 518	17 696
Förändring av kortfristiga skulder	11 503	142 078

Kassaflöde från den löpande verksamheten

583 267 53 419

Finansieringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 840 -22 480

Årets kassaflöde

578 427 30 939

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	630 504	147 095
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 208 931 178 034

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

	2025-12-31	2024-12-31
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

Fastighetstyp 230 Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 178 250	1 035 500
Inköp	0	142 750
Bidrag	-71 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 106 875	1 178 250
Ingående avskrivningar	-1 049 619	-828 400
Årets avskrivningar	-14 275	-221 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 063 894	-1 049 619
Utgående redovisat värde	42 981	128 631

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav
SHB Lux långräntefond

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	525 000
Försäljningar	0	-225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående redovisat värde	300 000	300 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 180600 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Lån Statshypotek amortering efter ett år	175 760	180 600
	175 760	180 600
Kortfristiga skulder		
Lån Statshypotek amortering inom ett år	4 840	4 840
	4 840	4 840

Årsredovisningen beslutades 20260516

Grebbestad

Lennart Eldh
Ordförande

Anita Amdin
Ledamot

Henrik Johansson
Ledamot

Evamarie Lundahl
Ledamot

Torleif Håvi
Ledamot

Camilla Johansson
Ledamot

Fredrik Eldh
Suppleant

Lasse Åhsberg
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Palm
Revisor

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Krabban
716444-9394

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Krabban intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 16 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Grebbestad den 16 maj 2026

Lennart Eldh