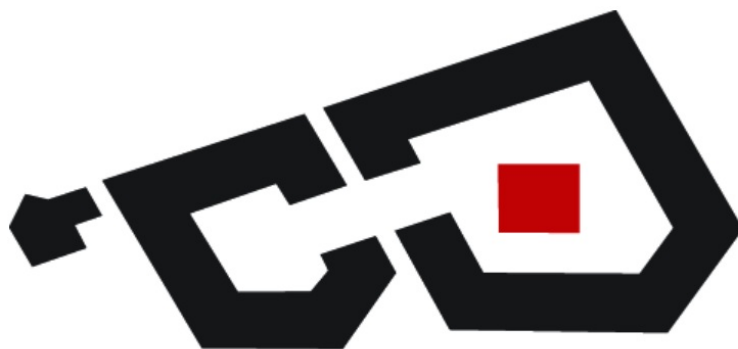


BRF Drabanten

Org.nr: 769617-3603

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Brf Drabanten.

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Drabanten, organisationsnummer 769617-3603, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Drabanten i Linköping har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Linköping

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Mikael Stenbäck
Ledamot	Marit Scheers Andersson
Ledamot	Marco Kuhlmann
Kassör	Mario Romic
Ledamot	Inger Lundin
Sekreterare	Mattias Karlsson
Suppleant	Adam Bohman
Suppleant	Christian Arrborn
Suppleant	Einar Henningsson

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ordförande Mikael Stenbäck och Vice Ordförande Marit Scheers Andersson i förening, alt. hela styrelsen gemensamt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

På stämman deltog 30 medlemmar.

Revisor

Revisor	Oscar Landsjö
	Baks & Co
Intern revisor	Margareta Grahn
	Intern revisor

Valberedning:

Valberedningen har bestått av Diego Saavedra San Juan
sammankallande, Maria Hellman och Per Böhlin

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Drabantgatan 1-41 och Rekrytgatan 1.

Nybyggnadsår: 1992

Värdeår: 1992

Fastighetsbeteckning: Idrottsgrenen 1, Idrottsgrenen 2

Det finns en aktuell underhållsplan.

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	16	772
2 rok	35	2 255
3 rok	43	3 521
4 rok	27	2 810
5 rok	21	2 567
Summa	142	11 925

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
	4	892

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	51
2 rok	3	183
3 rok	1	91
Summa	5	325

Totalt antal bostadslägenheter: 147

Totalyta (m²): 13 146

Föreningen innehar även 104 garage-/p-platser, och 6 MC-platser.

Ytan för garageplatserna har räknats med en schablon på 12 kvm/per plats, vilket ger en extra yta på 1 224 kvm. Den totala ytan är på 14 370 kvm.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd
2010	Nytt sophus, Plattläggning gårdar, Hobbyrum, Målning gårdshus
2011	Målning samtliga trapphus
2012	Nedgrävda sopbehållare, renovering lekplatser
2013	Delvis ny fasadbelysning, gruppavtal bredband, nytt gym, Hissbyte 3:an
2014	Ljudisolering verkstad, renovering tvättstugor gårdshus, renovering spa pool, bastu, gemensamhetslokal
2015	Nytt förråd vinter-/sommardäck, nytt fläktsystem och undercentral
2016	Omförhandling större avtal (ekonomisk, teknisk, felanmälan, fastighetsskötsel, städ och utemiljö)
2017	Renovering tvättstugor i 25:an, ny belysning LED i trapphus och på fasader
2018	Stamspolning i samtliga lägenheter. Två laddplatser för elbilar har installerats i garaget, medfinansierat av Klimatklivet.
2019	Uppfräschning av gymmet. Självstängare i cykelförrådet.
2020	Byte av radiatorventiler och termostater i lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen.
2020	Utbyte av hängrännor, stuprör och fönsterbleck.
2020	Installation av laddplatser för hybrider och elbilar
2021	Byte av entrédörr i loftgångar och lägenheter med egen entrédörr
2021	Byte av belysning i vinds- och källarförråd till rörelsestyrd LED-belysning
2021	Underhåll av taket bland annat taktvätt, byte av takpannor, vindskivor, hängrännor och målning av plåtarbeten
2022	Utökning av antal laddplatser för hybrid- och elbilar
2022	Byte av äldre modell hissdörrar
2022	Tvätt av gårdsplattor föreningens innergårdar
2022	OVK och injustering av ventilationer samt kanalrensning
2022	Översyn av föreningens skyddsrum för att säkerställa funktionalitet och utrustning
2023	IMD
2024	Målning garage
2024	Lokalanpassningar för hyresgäst Lejonfastigheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har mycket arbete lagts ner på att planera och förbereda inför byte av föreningens förvaltare 1/1 2025.

Föreningen har under året bland annat målat väggar och linjer i centralgaraget och specialanpassningar har gjorts i hyresgästen Lejonfastigheters lokaler för att bättre passa deras behov.

Det har även genomförts en extrastämma då två förslag på förändringar i stadgarna behandlades.

Medlemsinformation

207 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 16 överlåtelser skett.

21 medlemmar har utträtt ur föreningen.

19 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 205

142 bostadsrätter

205 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	12 177	11 307	10 669	10 877
Resultat efter finansiella poster, tkr	92	- 888	- 1 342	- 2 077
Soliditet, %	52	52	51	52
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	731	670	619	615
Skuldsättning / kvm, kr	7 413	7 542		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt, kr	8 931	9 028		
Energikostnad / kvm, kr**	218	225		
Sparande / kvm, kr	173	56		
Räntekänslighet %	13	13		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	70	70		

*Från och med 2023 inkluderar årsavgiften eldebiteringen i uträkningen för nyckeltal.

**Föreningen vidarefakturerar kostnaden för el till föreningens medlemmar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

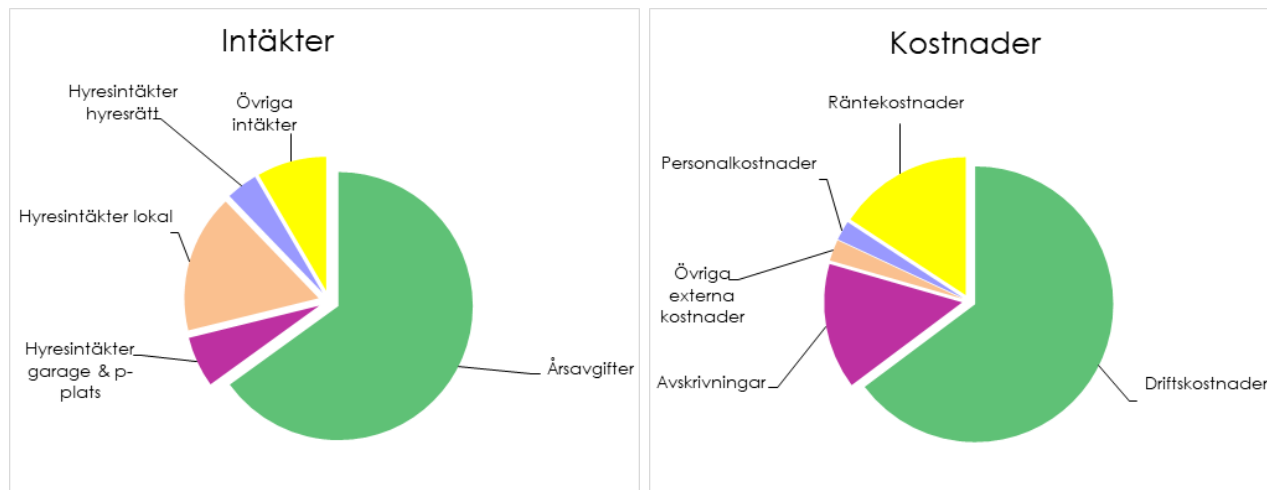
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 163 480 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 661 657	29 459 311	2 540 487	- 26 828 885	- 887 995
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			1 464 590	-1 464 590	
Balanseras i ny räkning				- 887 995	887 995
Årets resultat					92 328
Belopp vid årets utgång	114 661 657	29 459 311	4 005 077	- 29 181 470	92 328

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 29 181 470
Årets resultat	92 328
Totalt	- 29 089 142

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 464 590
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 084 704
Balanseras i ny räkning	- 29 469 028
Totalt	- 29 089 142

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	12 176 874	11 306 886
Övriga rörelseintäkter		89 057	172 109
Summa rörelseintäkter		12 265 931	11 478 995

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-7 687 995	-8 009 703
Övriga externa kostnader	3	-320 704	-306 623
Personalkostnader		-299 404	-283 160
Avskrivningar		-1 600 992	-1 820 648
Summa rörelsekostnader		-9 909 095	-10 420 134

RÖRELSERESULTAT**2 356 836** **1 058 861****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		218 457	183 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 482 965	-2 129 937
Summa finansiella poster		-2 264 508	-1 946 856

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**92 328** **-887 995****RESULTAT FÖRE SKATT****92 328** **-887 995****ÅRETS RESULTAT****92 328** **-887 995**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	218 799 037	220 385 473
Inventarier, verktyg och installationer	5	40 035	54 591
Summa materiella anläggningstillgångar		218 839 072	220 440 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		218 839 072	220 440 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		119 983	21 416
Övriga fordringar		177 021	179 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	382 027	268 633
Summa kortfristiga fordringar		679 031	469 392
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 291 266	8 234 409
Summa kassa och bank		9 291 266	8 234 409
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 970 297	8 703 801
SUMMA TILLGÅNGAR		228 809 369	229 143 865

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

144 120 968

144 120 968

Fond för yttre underhåll

4 005 077

2 540 487

Summa bundet eget kapital

148 126 045

146 661 455

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-29 181 470

-26 828 885

Årets resultat

92 328

-887 995

Summa fritt eget kapital

-29 089 142

-27 716 880

SUMMA EGET KAPITAL

119 036 903

118 944 575

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

50 720 397

106 499 242

Summa långfristiga skulder

50 720 397

106 499 242

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

55 778 845

1 163 480

Leverantörsskulder

1 222 146

737 448

Skatteskulder

493 159

295 992

Övriga skulder

157 741

76 092

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

1 400 178

1 427 036

Summa kortfristiga skulder

59 052 069

3 700 048

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

228 809 369

229 143 865

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 356 836	1 058 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 600 992	1 820 648
Summa	3 957 828	2 879 509
Erhållen ränta	218 457	183 081
Erlagd ränta	-2 482 965	-2 129 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 693 320	932 653
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-209 639	34 301
förändring av rörelseskulder	736 655	-37 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 220 336	929 920
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-382 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-382 239
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långsiktiga skulder	-1 163 480	-2 308 915
Övrig förändring av eget kapital		2 210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 163 480	-98 915
Årets kassaflöde	1 056 856	448 766
Likvida medel vid årets början	8 234 409	7 856 643
Likvida medel vid årets slut	9 291 265	8 234 409

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Förbättringsarbeten	10-25	4-10
Inventarier och maskiner	5	20

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 010 361	7 615 205
Hysesintäkter bostäder	496 635	436 036
Hysesintäkter lokaler	2 019 004	1 895 460
Fastighetsskatt	27 132	27 132
Hysesintäkter förråd	141 312	141 938
Hysesintäkter garage och p-platser	709 758	704 452
Övriga hyresintäkter	123 259	122 554
Debiterade elkostnader	711 052	377 161
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-61 639	-13 052
Totalt nettoomsättning	12 176 874	11 306 886

Not 2. Driftkostnader**2024****2023**

Fastighetsel	1 039 578	1 361 641
Uppvärmning	1 685 368	1 502 658
Vatten och avlopp	401 034	342 354
Sophämtning	279 256	246 641
Sotning	2 817	3 185
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	17 978
Service värmeanläggning	57 830	0
Grundavtal hiss	32 170	30 966
Hissbesiktning	20 887	20 133
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	5 979
Fastighetsskötsel	171 942	163 410
Fastighetsskötsel extra	42 380	3 972
Fastighetsstäd	229 992	209 105
Fastighetsstäd extra	32 899	6 125
Trädgårdsskötsel	311 707	260 751
Snöröjning/sandning	51 228	125 583
Bevakningskostnader	16 660	11 910
Bredband	160 146	159 137
TV	75 553	70 528
Övriga distribuerade servicetjänster	31 921	22 028
Försäkring	192 541	180 831
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	610 010	603 983
Förbrukningsmaterial	5 648	29 172
Förbrukningsinventarier	0	10 787
Övriga driftkostnader	59 735	30 965
Reparation och underhåll	487 021	512 179
Reparation och underhåll tak	0	19 080
Reparation och underhåll fönster	9 396	35 986
Reparation och underhåll portar och lås	342 731	377 202
Reparation och underhåll hiss	96 216	167 491
Reparation och underhåll tvättstuga	183 990	136 368
Reparation och underhåll lokaler	5 677	52 034
Reparation och underhåll hyreslägenheter	0	6 021
Reparation och underhåll garage och p-platser	203 603	7 913
Reparation och underhåll el	84 804	466 452
Reparation och underhåll uppvärmning	2 725	591
Reparation och underhåll VVS	101 285	354 731
Reparation och underhåll ventilation	139 109	90 442
Reparation och underhåll markytor	0	33 684
Reparation och underhåll gård/trädgård	186 950	252 023
Reparation- och underhållsmaterial	19 683	77 688
Reparation fasad	313 500	0
Totalt driftkostnader	7 687 995	8 009 703

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma	12 310	11 559
Medlems- och föreningsavgifter	19 537	19 793
Arvode ekonomisk förvaltning	206 104	192 721
Extra ekonomisk förvaltning	26 657	24 904
Revisionsarvode	24 882	6 290
Webbsida	1 144	233
Mäklararvode	0	34 696
Bankkostnader	8 935	9 892
Inkassokostnader	1 043	0
Övriga administrativa kostnader	7 005	1 600
Föreningsomkostnader	6 977	1 166
Övriga kostnader	6 110	3 771
Totalt övriga externa kostnader	320 704	306 623

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	193 161 224	192 815 374
Anskaffningsvärde mark	51 610 384	51 610 384
Eco Guard AB	0	345 850
Utgående anskaffningsvärden	244 771 608	244 771 608
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 24 386 134	- 22 579 919
Årets avskrivningar	- 1 586 436	- 1 806 215
Utgående avskrivningar	-25 972 570	-24 386 134
Utgående redovisat värde	218 799 038	220 385 474
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	196 430 000	196 430 000
Taxeringsvärde mark	96 488 000	96 488 000
	292 918 000	292 918 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	746 938	710 549
Inköp	0	36 389
Utgående anskaffningsvärden	746 938	746 938
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 692 347	- 677 914
Årets avskrivningar	- 14 556	- 14 433
Utgående avskrivningar	- 706 903	- 692 347
Utgående redovisat värde	40 035	54 591

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

Bahnhof AB	39 397	39 900
Försäkringsbolag, Anticimex/Länsförsäkringar	127 631	117 657
FRUBO AB	0	19 001
comhem	19 007	18 709
Riksbyggen	0	40 853
Bostadsrätterna	9 130	9 015
Grundavtal trädgård	0	23 498
Securitas	2 696	0
FF- Fastighetsservice	173 499	0
Certego	10 666	0
Summa	382 027	268 633

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea 3979 82 84908	2025-08-31	3,97 %	27 328 305	27 328 305
Nordea 3975 84 52894	2025-06-30	2,89 %	27 287 060	0
SEB 43350862	2024-06-28	0,66 %	0	27 287 060
SEB 31796938	2029-06-28	1,46 %	26 032 598	26 032 598
SEB 34030065	2026-09-28	0,92 %	21 378 679	21 960 419
Nordea 3975 83 87324	2026-09-16	2,64 %	4 472 600	5 054 340
Summa skulder till kreditinstitut			106 499 242	107 662 722
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-55 778 845	-1 163 480
			50 720 397	106 499 242

De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas dock som kortfristig enligt god redovisningssed. Utöver dessa ingår även årlig amortering på 1 163 480kr som kortfristig.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

Upplupna utgiftsräntor	98 006	101 747
Förskottsbet avgift/hyra	906 991	784 321
Tekniska verken, el, vatten, värme, renhållning	339 435	309 256
SUEZ Recycling AB	4 166	2 706
Vattenfall AB	46 917	88 222
Styrelsearvode + sociala avifter	0	140 785
Frubo AB	2 688	0
Riksbyggen	1 975	0
Summa	1 400 178	1 427 037

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	183 350 000	183 350 000
Summa:	183 350 000	183 350 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Stenbäck

Marit Scheers Andersson

Marco Kuhlmann

Mario Romic

Inger Lundin

Mattias Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Baks & Co
Oscar Landsjö

Intern revisor
Margareta Grahm

Status: Återkallat

ID:46cffb90-1475-11f0-8c17-b58180d0aacc

