

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Legera**

Org.nr. 769639-1023

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

# Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-08.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

##### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Organellen 1.

Fastigheten består av 98 lägenheter, total BOA c:a 5 588 m<sup>2</sup>.

Föreningen disponerar 67 parkeringsplatser och 2 st i bilpool samt 3 st kommersiella lokaler, total LOA 275 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2025.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 681 640 000 kr.

##### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning fr.o.m. ordinarie föreningsstämma 2024-06-11:

Gustaf Rössner, Ordförande

Angelica Björkom, ledamot

Annika Hietala, ledamot

Henrik Pettersson, ledamot

Hans Sundström, ledamot

Martin Hedman Johnsson, suppleant

Alessio Di Pascale, suppleant

Mustafa Al-Rubaiy, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

##### Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

##### Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2025 är oförändrade.

Föreningens säte är Stockholm.

# Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

## Flerårsöversikt

	2024	2023
Nettoomsättning	7 857 802	2 544 157
Res. efter finansiella poster	-6 214 319	-3 208 915
Soliditet (%)	83,34	83,18
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	970	203
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,2	63
Skuldsättning (kr/kvm)	19 340	13 961
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	19 340	19 687
Sparande (kr/kvm)	74	-69
Räntekänslighet (%)	22	69
Energikostnad (kr/kvm)	236	75

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 5 588 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 221 kvadratmeter.

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%) : Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

## Händelser under räkenskapsåret

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar är också negativt. Det har trots det funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	154
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	153

## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	389 780 000	175 370 000	0	0	-3 447 243
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Förändring av fond för yttre underhåll			69 850		-69 850
Årets förlust					-6 214 319
Belopp vid årets utgång	389 780 000	175 370 000	69 850	0	-9 731 412

# Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-3 517 093

årets förlust

-6 214 319

-9 731 412

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts

168 478

i ny räkning överföres

-9 899 890

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 857 802	2 544 157
Övriga rörelseintäkter		<u>138 881</u>	<u>0</u>
		7 996 683	2 544 157
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-2 647 797	-911 193
Övriga externa kostnader	3	-208 539	-17 382
Personalkostnader		-47 634	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-6 391 928</u>	<u>-2 663 303</u>
		-9 295 898	-3 591 878
<b>Rörelseresultat</b>		-1 299 215	-1 047 721
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 992	1 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-4 943 096</u>	<u>-2 162 524</u>
		-4 915 104	-2 161 194
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-6 214 319	-3 208 915
<b>Årets resultat</b>		<u>-6 214 319</u>	<u>-3 208 915</u>

# Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

## BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	672 584 769	678 976 697
Inventarier, verktyg och installationer	5	391 417	0
Återförd investeringsmoms	6	-9 900 000	-9 900 000
		<u>663 076 186</u>	<u>669 076 697</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		663 076 186	669 076 697
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 645	7 118
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	-87 029
Övriga fordringar	7	2 560	1 219 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>553 225</u>	<u>100 572</u>
		570 430	1 239 815
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>2 936 791</u>	<u>5 167 021</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		2 936 791	5 167 021
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 507 221	6 406 836
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>666 583 407</b>	<b>675 483 533</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		565 150 000	565 150 000
Fond för yttre underhåll		<u>69 850</u>	<u>0</u>
		565 219 850	565 150 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 447 243	-69 850
Årets resultat		<u>-6 214 319</u>	<u>-3 208 915</u>
		-9 661 562	-3 278 765
<b>Summa eget kapital</b>		<u>555 558 288</u>	<u>561 871 235</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>71 776 328</u>	<u>73 715 947</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		71 776 328	73 715 947
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	36 297 000	36 297 000
Leverantörsskulder		316 094	144 653
Aktuell skatteskuld		1 618 044	2 492 044
Övriga kortfristiga skulder	9	380 812	128 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>636 841</u>	<u>833 904</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		39 248 791	39 896 351
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>666 583 407</b>	<b>675 483 533</b>

# Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 299 215	-1 047 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 391 928	2 663 303
Erhållen ränta m.m.		27 992	1 330
Erlagd ränta		-4 943 096	-2 162 524
Betald fastighetsskatt		-874 000	1 304 044
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> -696 391	<hr/> 758 432
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 527	57 664 382
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		676 912	32 172 425
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		171 441	127 903
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		54 999	-472 647 675
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 199 434	<hr/> -381 924 533
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark		0	11 333 375
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-391 417	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<hr/> -391 417	<hr/> 11 333 375
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser		0	294 632 000
Upptagna långfristiga lån		0	73 715 947
Amortering långfristiga lån		-1 939 619	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -1 939 619	<hr/> 368 347 947
<b>Förändring av likvida medel</b>		-2 131 602	-2 243 211
Likvida medel vid årets början		5 167 021	7 480 082
Kvar att fördela		-98 628	-69 850
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>2 936 791</b>	<hr/> <b>5 167 021</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Fond för yttre underhåll*

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, Sanitet	60
El, fasad och Fönster	50
Inre ytskikt	25
Yttertak	40
Ventilation	25
Hiss	30
Styr och övervakning	20
Restpost	50

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

*Inkomstskatt*

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**



**NOTER****Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Årsavgifter	4 814 220	1 601 293
	P-platser	1 330 856	483 604
	Lokaler	927 444	418 854
	Vatten och EL	608 602	0
	Övriga intäkter	176 680	40 406
		<u>7 857 802</u>	<u>2 544 157</u>

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram till avräkningsdagen 2023-08-01.

<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Revisionsarvode	39 625	15 833
	Bankkostnader	7 695	1 549
	Ekonomisk förvaltning	45 834	0
	Bolagsstämma	3 600	0
	Advokatkostnader	87 919	0
	Övriga externa kostnader	23 866	0
		<u>208 539</u>	<u>17 382</u>

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram till avräkningsdagen 2023-08-01.

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	681 640 000	0
	Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>681 640 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	681 640 000	681 640 000
	Ingående avskrivningar	-2 663 303	0
	Årets avskrivningar	<u>-6 391 928</u>	<u>-2 663 303</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 055 231</u>	<u>-2 663 303</u>
	Utgående redovisat värde	672 584 769	678 976 697
	Redovisat värde byggnader	331 544 769	337 936 697
	Redovisat värde mark	<u>341 040 000</u>	<u>341 040 000</u>
		672 584 769	678 976 697
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	460 400 000	312 511 000
		226 600 000	78 711 000

<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Inköp	<u>391 417</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>391 417</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	391 417	0

Föreningen har under året installerat laddstolpar samt kameraövervakning i garaget.

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	-9 900 000	512 673 375
	Försäljningar/utrangeringar	0	-522 573 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-9 900 000	-9 900 000
	Utgående redovisat värde	-9 900 000	-9 900 000
<b>Not 7</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Entreprenör	0	-87 029
	Moms SKV	0	849 031
	Parkando	0	368 017
	Skattekontot	2 560	2 106
		2 560	1 132 125
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	71 776 328	73 715 947
		71 776 328	73 715 947
	Danskebank 1302-01-40064, 36 297 000kr ränta 3,11% t.o.m. 2027-02-08		
	Danskebank 1302-01-40072, 36 297 000kr ränta 4,80% t.o.m. 2025-07-31		
	Danskebank 1302-01-40080, 36 023 776kr ränta 4,77% t.o.m. 2026-07-31		
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	36 297 000	36 297 000
	Mottagna depositioner	148 750	128 750
	Moms	232 062	0
		36 677 812	36 425 750
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Månadsavgifter	584 540	534 733
	Revisionsarvode	39 625	38 000
	Fjärrvärme	0	104 152
	El	0	104 701
	Övrigt	12 676	52 318
		636 841	833 904

## Övriga noter

<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	111 190 000	111 190 000

**Not 12** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har inga väsentliga händelser inträffat som skulle påverka föreningens finansiella ställning eller resultat. Föreningen fortsätter sin verksamhet enligt tidigare plan och inga förändringar i de förutsättningar som redovisats i årsredovisningen har skett.

# Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Gustaf Rössner  
Styrelseledamot  
Ordförande

Angelica Björkbom  
Styrelseledamot

Henrik Pettersson  
Styrelseledamot

Hans Sundström  
Styrelseledamot

Annika Hietala  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Hans Sundström  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-04-28 11:45:36 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 953aedde1b754304ad2305be211bee1d

## Underskrift 2

Namn: Gustaf Rössner  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-04-28 13:17:30 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 1e80c518a7a34eb58e566edf244479c7

## Underskrift 3

Namn: Annika Hietala  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-04-28 13:36:28 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 4e1cf1cb2dae4dae871a5a8f25df0283

## Underskrift 4

Namn: Angelica Björkbom  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-04-28 13:52:38 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 9a0116d15c224ce59bac970a74d7117f

## Underskrift 5

Namn: Henrik Pettersson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-04-28 18:36:10 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 8a4b87c0b7bb4abfb6c7abdc8ed46a21

## Underskrift 6

Namn: Pontus Ohlsson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-05 13:23:07 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 7b7d7c7f16a941138d1c07b290a062ac