

Legera Samfällighetsförening

Org nr 717922-0657

**Årsredovisning för räkenskapsåret
240101 - 241231**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Styrelsen i Legera samfällighetsförening får härmed lämna förvaltningsberättelse för perioden 1 januari 2024 – 31 december 2024.

Allmänt om verksamheten

Legera samfällighetsförenings verksamhet består i att förvalta de gemensamma anläggningarna Organellen GA: 1–4 samt den samfälliga registerenheten Organellen S:1 i Stockholms kommun.

Organellen GA:1 består av byggnaden, trapphus, hissar, entréer, cykelrum, takterrass m.m.
Delägare är samtliga 97 bostadslägenheter/fastigheter.

Organellen GA:2 består av ventilationsschakt och ventilationskanaler i schakt.
Delägare är 95 bostadslägenheter. De två bostadslägenheterna på de översta våningarna (penthouse) har egna ventilationsschakt och är därmed inte delägare i denna anläggning.

Organellen GA:3 består av gården med tillhörande entréer och sopsug samt grundläggning av hela kvarteret.
Delägare är 97 bostadslägenheter, lokalfastigheten innehållande tre lokaler samt Bostadsrättsföreningen Legera. Sammanlagt 99 delägare.

Organellen GA:4 består av fasader, el-, tele- och vattenledningar m.m.
Delägare är 97 bostadslägenheter samt lokalfastigheten.

Grundfakta om samfällighetsföreningen

Beslut om att bilda Legera samfällighetsförening togs i samband med lantmäteriförrättning 2021-09-07.

I föreningen deltar 97 ägarlägenhetsfastigheter (bostadslägenheter), bostadsrättsföreningen Legera och en lokalfastighet.

Alla ägare, och delägare, till någon av ägarlägenhetsfastigheterna och lokalfastigheten är automatiskt medlemmar i samfällighetsföreningen, så även bostadsrättsföreningen Legera.

Året som gått

Under året har det tråkigt nog förekommit en del inbrott och skadegörelse, dock i mindre omfattning än

26

föregående år. Entrédörrarna har försetts med brytskydd vilket verkar ha haft en positiv effekt. Även invändiga dörrar har kompletterats med brytskydd. För att ytterligare förstärka säkerheten har under hösten installerats kameraövervakning över entréer och vissa källargångar.

Eftersom problem har uppstått i miljörummet på grund av att någon/några har placerat hushållssopor och andra föremål, som ej ingår i de fraktioner som miljörummet är avsett för, har även kameraövervakning av detta utrymme installerats. Beslut har tagits att debitera sanktionsavgift för de som felaktigt lämnar sådant i miljörummet. Vi har konstaterat att detta har haft avsedd verkan.

För att kunna erbjuda ett alternativ till Internet via Open Universe har Bahnhof tagits in som en leverantör av fiber direkt till lägenheter för de ägare/boende som har anmält sig. Vi kan själva i samfällighetsföreningen ansluta resterande lägenheter över tid. Internettjänsten för de gemensamma IT-systemen i fastigheten flyttas också över till Bahnhof för bättre drift och support samt en väsentlig ekonomisk besparing.

Antalet hisstopp har avsevärt minskat delvis på grund av placering av torkmattor i entréerna samt bättre städning av entréerna.

Den stora hissen på Valfrid Palmgrens gata 1 lagades under året. Kostnaden för detta betalades av vårt försäkringsbolag och Besqab stod för självrisk.

Styrelsen har god kontakt med styrelsen i bostadsrättsföreningen Legera och har ett bra samarbete och en öppen dialog med dem.

Under året har vi börjat se över våra förvaltningsavtal. Avtalet med Wiab har setts över och den del som avser städning har tidigare tagits bort och ersatts med ett direktavtal med KEAB Gruppen AB. Vidare har den del som avser skötsel av gård och snöskottning tagits bort och ersatts med ett direktavtal med Sjölanders Mark och Trädgård AB.

Ekonomi

Den ekonomiska situationen för samfällighetsföreningen är god. Avtal har tecknats med Fortum AB för elhandel. El-priserna har varit på en lite lägre nivå än förväntat, vilket gör att vi kan se över möjligheten att justera el-priset för medlemmarna framöver. Vi har genomfört ändringar i avtalet gällande fjärrvärme vilket också lett till vissa besparingar och framförallt skapat ett bättre utgångsläge inför 2025. Fjärrvärme är den enskilt största kostnaden för samfällighetsföreningen.

Vi har under året fått retroaktiva kostnader gällande kostnaderna för sopsugsanläggningen då ansvar flyttas över från Stockholm Stad (Exploateringskontoret) till Stockholm vatten och avfall.

Problemet med ovanligt många driftstopp i hissarna har lett till oväntat höga kostnader för jour-utryckningar speciellt under första halvåret. De preventiva åtgärder som vidtagits under året har lett till att antalet driftstopp reducerats avsevärt.

Eftersom kostnaderna för reparation av den stora hissen i Valfrids Palmgrens Gata 1 betalades av försäkringsbolaget och självrisk av Besqab behövdes beslutet om extra utdebitering inte verkställas.

Missbruk av miljörummet har resulterat i flertalet extra städningar och hämtningar av blandat avfall. Installation av kameraövervakning och beslut om sanktionsavgift för missbruk verkar ha effekt och

70

kommer förhoppningsvis att innebära reducerade kostnader framöver.

Befintliga kontrakt och avtal för Legera samfällighetsförening:

Avtal om ekonomisk förvaltning med Reditus Ekonomi och Lön
Avtal om leverans av fjärrvärme med Stockholm Exergi
Avtal om återvinningstjänster (miljörum) med Ragn-Sells AB
Avtal om service av hissar med Schindler Hiss AB
Avtal om fastighetsskötsel med Wiab AB.
Avtal om städning med KEAB Gruppen AB.
Avtal om skötsel av gård samt snöskottning med Sjölanders Mark och Trädgård AB
Avtal om internet för tekniska system med Bahnhof AB
Avtal om drift av sopsug med Envac AB
Avtal om individuell mätning av el och varmvatten med Infometric AB
Avtal avseende elnät med Ellevio AB
Avtal avseende elhandel med Fortum AB
Abonnemang avseende vatten och avlopp med Stockholm vatten och avfall AB
Abonnemang avseende Planima med Sustend AB
Avtal om årlig besiktning av hissar med DEKRA Industrial AB
Avtal om försäkringsförmedling med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Avtal om banktjänster med Swedbank AB
Abonnemang avseende hemsida (FSY) och domännamn med WGR e-handel AB
Abonnemang avseende sophantering med Stockholms Stad (Exploatingskontoret)
Avtal om fiber till lägenheter med Bahnhof AB

Avtal om leverans av fiber med Open Universe AB och avtal om leverans av gratis TV med Telenor AB
låg båda per den 2023-12-31 hos Besqab. Tanken var att de skulle automatiskt överlåtas till
samfällighetsföreningen. Arbete pågår med översyn av dessa två avtal, speciellt nu i förhållande till att vi
också tagit in Bahnhof AB som leverantör.

Abonnemang för sophantering håller på att tas över av Stockholm vatten och avfall AB, formellt tog de
över ansvaret per den 2024-09-01, men detaljerna är inte helt klara ännu.

Styrelsen

Styrelsen har från och med 2023-05-10 bestått av:

Tommy Malmström	Ledamot och ordförande	vald till 2025
Bo Jacobson	Ledamot	vald till 2025
Daniel Starkengren	Ledamot	vald till 2025
Ronny Madestrand	Ledamot	vald till 2024
Peter Paumgardhen	Ledamot	vald till 2024
Roland Randefeldt	Suppleant	vald till 2024
Anthony Ojanne	Suppleant	vald till 2024

31

Vid årsstämma 2024-05-22 valdes nedanstående ledamöter, suppleanter och ordförande:

Bo Jacobsson	Ledamot och ordförande	vald till 2025
Tommy Malmström	Ledamot	vald till 2025
Ronny Madestrand	Ledamot	vald till 2026
Nelly Starkengren	Ledamot	vald till 2025
Gustaf Grundström	Ledamot	vald till 2026
Danish Bhat	Suppleant	vald till 2025
Mustafa Alrubaiy	Suppleant	vald till 2025

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande.

Ordinarie årsstämma hölls 2024-05-22. Vid stämman togs beslut om utdebitering för att täcka de kommande driftskostnaderna (för perioden juli 2024 – juni 2025).

Föreningens försäkring ligger hos Länsförsäkringar.

Föreningens revisor är Guy Sjökvist, Caledo Stockholm AB.

Flerårsöversikt	2024	2023	210921- 2022
Nettoomsättning, tkr	3 090	2 030	491
Resultat efter finansiella poster, tkr	533	201	82
Soliditet, %	73	42	14

Förslag till resultatdisposition 240101
- 241231

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-117 304
Underhålls- och förnyelsefond	400 000
årets resultat	532 704
Totalt	815 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

omföring till underhålls- och förnyelsefond	200 000
överföring till balanserat resultat	615 400
Totalt	815 400

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

37

RESULTATRÄKNING

	Not	240101-241231	230101-231231
Föreningsintäkter			
Uttaxerade bidrag		3 089 689	2 030 247
Övriga föreningsintäkter		754 078	50 750
Summa föreningsintäkter	1	3 843 767	2 080 997
 Föreningskostnader			
Driftskostnader	2	-2 986 020	-1 720 157
Övriga externa kostnader	3	-330 052	-160 951
Summa föreningskostnader		-3 316 072	-1 881 108
 Föreningsresultat		527 695	199 889
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 025	801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16	0
Summa finansiella poster		5 009	801
 Resultat efter finansiella poster		532 704	200 690
 Årets resultat		532 704	200 690

31

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på medlemmar och kunder		0	43 278
Övriga fordringar		14 963	57 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		258 687	83 354
Summa kortfristiga fordringar		273 650	183 666
Kassa och bank			
Kassa och bank		838 590	481 948
Summa kassa och bank		838 590	481 948
Summa omsättningstillgångar		1 112 240	665 614
SUMMA TILLGÅNGAR		1 112 240	665 614
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital vid räkenskapsårets ingång		282 696	82 006
Årets resultat	4	532 704	200 690
Eget kapital vid räkenskapsårets utgång	5	815 400	282 696
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	8 974
Leverantörsskulder		52 736	111 796
Övriga skulder		90 504	71 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 600	190 950
Summa kortfristiga skulder		296 840	382 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 112 240	665 614

67

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1 Föreningsintäkter	241231	231231
Medlemmars bidrag	2 403 535	1 669 198
Avgift vatten	115 525	88 313
Avgift vatten från föregående år	167 913	-104 057
Avgift el	402 745	374 144
Försäkringsersättning	754 078	50 750
Övriga intäkter	-28	2 649
	0	
Summa	3 843 768	2 080 997
 2 Driftskostnader	 241231	 231231
Fastighetsskötsel	423 141	339 411
Löpande reparationer och underhåll	1 041 009	169 883
El för drivkraft o belysn	395 264	400 446
Uppvärmning	598 959	515 402
Vatten	179 695	119 395
Sophämtning	241 437	97 136
Fastighetsförsäkringar	106 516	78 484
Summa	2 986 021	1 720 157

27

3 Övriga externa kostnader	241231	231231
Lokalkostnader	19 982	3 476
Förbrukningsmaterial och programvaror	9 943	0
Kontorsmateriel	1 500	0
Tele och post	23 709	24 451
Ftgförsäkr/övr riskkostn	4 438	0
Styrelsearvoden inkl AGA	107 434	24 000
Revisionsarvoden	10 625	8 500
Ekonomisk redovisning	73 462	62 674
Konsultarvoden	31 959	0
Övr förvaltningskostnader	6 031	0
Mättningskostnader	39 039	34 888
Bankkostnader	1 930	2 962
Summa	330 052	160 951

27

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

4 Fördelning av resultat mellan gemensamhetsanläggningarna

2024	Legera sff	GA1	GA2	GA3	GA4
Resultat 2024	532 704	83 720	10 255	-153 482	592 211
Fördelning av underhållsfond enligt budget	-200 000	-90 000	-10 000	-10 000	-90 000
Resultat 2024 efter avsättning till underhållsfond	332 704	-6 280	255	-163 482	502 211
Akkumulerat resultat 2022-2024 efter avsättning till underhållsfond	215 400	-598 220	141 389	183 844	488 387
Akkumulerad underhållsfond 2022-2024	-600 000	-270 000	-30 000	-30 000	-270 000

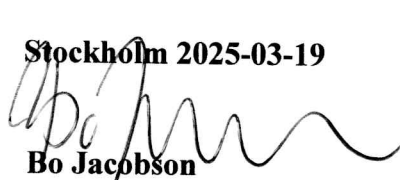
5 Eget kapital

Underhålls- och förnyelsefonden uppgår till 400 000 kr vid utgången av året.

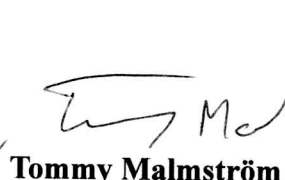
37

UNDERSKRIFTER

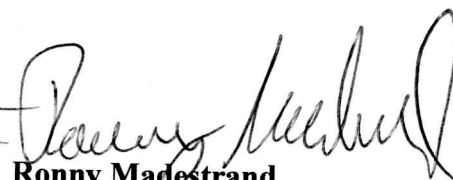
Stockholm 2025-03-19



Bo Jacobson
Ledamot och ordförande



Tommy Malmström
Ledamot



Ronny Madestrand
Ledamot



Nelly Starkengren
Ledamot



Gustaf Grundström
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Guy Sjökvist
Revisor