

Legera Samfällighetsförening

Org nr 717922-0657

Årsredovisning för räkenskapsåret 230101 - 231231

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
Verksamheten	2
Grundfakta om samfällighetsföreningen	2
Året som gått	3
Styrelsen	4
Ekonomi	5
RESULTATRÄKNING	7
BALANSRÄKNING	7
NOTER	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen i Legera samfällighetsförening får härmed lämna förvaltningsberättelse för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Legera samfällighetsförenings verksamhet består i att förvalta de gemensamma anläggningarna Organellen GA: 1–4 samt den samfällda 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

I samband med ordinarie årsstämma lämnade Besqab-anställda ledamöter över till en styrelse bestående av enbart medlemmar i samfällighetsföreningen.

Ett omfattande jobb för styrelsen har under andra halvan av året varit att ta hand om en överlämning från Besqab, identifiera och tillgodose överlåtande, uppdaterande och upprättande av avtal.

Under året har det tråkigt nog förekommit en del inbrott och skadegörelse. Dörren till cykelrummet utanför entrén till Valfrid Palmgrens gata 1 blev förstörd och behövde bytas ut. Efter det kompletterades glastrutorna i cykelrummet med insynsskydd. Några förråd samt el- och telerummet hade inbrott. Entrédörrarna har försetts med brytskydd vilket verkar ha haft en positiv effekt. Även invändiga dörrar kommer att förstärkas med brytskydd.

I början av sommaren såldes vår fiber- och internetleverantör Open Universe av Telenor till Global Connect. Detta ledde till en omkonfiguration av nätverket vilket slog ut några av våra fastighetstjänster, däribland porttelefonen. Olyckligtvis tog detta oväntat länge att åtgärda. Det positiva är att styrelsen nu har full kunskap om de tekniska systemen och fastighetstjänsterna som finns i byggnaden.

Ett återkommande problem har under hela året varit driftstopp i hissarna. Flertalet preventiva åtgärder har gjorts och en fördjupad dialog har tagits med både hissleverantören och städföretaget efter att styrelsen uppmärksammat detta problem. En bidragande orsak är också att det varit, och fortfarande är, en byggarbetsplats utanför på gatan. Styrelsen jobbar vidare på att hitta en lösning på problemet.

Sedan slutet av december 2023 är en av hissarna på Valfrid Palmgrens gata 1 tyvärr avstängd. Den har omfattade skador p.g.a. en incident med en öppen röklucka på taket av byggnaden. Styrelsen jobbar med att utreda ansvarsfrågan och betalningsansvaret för reparationen tillsammans med Besqab och försäkringsbolaget.

Samfällighetsföreningen har öppnat bankkonton och banktjänster hos Swedbank. Nu kommer pengarna från medlemmarna in på ett eget bankgiro, istället för på klientmedelskonto hos den ekonomiska förvaltaren.

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

Styrelsen

Styrelsen har från och med 2022-10-13 bestått av:

Daniela Sundqvist	Ledamot och ordförande	vald till 2023
Anders Dahlström	Ledamot	vald till 2023
Lisa Grufman	Ledamot	vald till 2023
Ronny Madestrand	Ledamot	vald till 2024
Peter Paumgardhen	Ledamot	vald till 2024
Suzanne Åhman	Suppleant	vald till 2023
Timo Ojanne	Suppleant	vald till 2023
Tommy Malmström	Suppleant	vald till 2023

Vid årsstämman den 10:e maj 2023 valdes ledamöter och suppleanter till styrelsen inkl en ny ordförande:

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

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

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-10. Vid stämman togs beslut om utdebitering för att täcka de kommande driftskostnaderna (för perioden juli 2023 – juni 2024).

Föreningens försäkring ligger hos Länsförsäkringar. Föreningens revisor är Guy Sjökvist, Caledo Stockholm AB.

Ekonomi

Den ekonomiska situationen för samfällighetsföreningen är god. En bidragande faktor har varit att elpriset hölls på en rimligare nivå under 2023 vilket bidrog till ett positivt utfall i förhållande till den budgeterade kostnaden.

Kostnaderna för fjärrvärme sänktes också en del genom att sätta en kundvaleffekt. Under första året kan inte Stockholm Exergi göra en adekvat uppskattning då de inte känner till förbrukningen av fastigheten/byggnaden utan använder en schablon. Detta är redan inräknat i utdebiteringen för perioden juli 2023 – juni 2024 som antogs på årsstämman.

Det största problemet har varit ovanligt många driftstopp i hissarna vilket lett till oväntat höga kostnader för jour-utryckningar. Preventiva åtgärder har vidtagits under året men detta kostnadsläge kommer även att återspeglas i kommande budget.

Missbruk av miljörummet har resulterat i flertalet extra städningar och hämtningar av blandat avfall.

Överskottet från elen under året har använts för att kompensera för underskottet gällande hissarna, kostnader till följd av inbrott, samt preventiva åtgärder för att förhindra framtida inbrott.

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, snöskottning och skötsel av gård med Wiab AB
- Avtal om internet för tekniska system med Thing Internet 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 GodEl AB
- Abonnemang avseende vatten och avlopp med Stockholm vatten och avfall AB
- Abonnemang avseende Planima med Sustend AB

Under året har Legera samfällighetsförening tecknat följande nya kontrakt och avtal:

- 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

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, men arbete pågår med överlåtelse av dessa två avtal. Beslut finns om att teckna separat avtal om städning med KEAB Gruppen AB, tidigare upphandlades det inom ramen för avtalet med Wiab AB.

Flerårsöversikt	2023	210921-221231
Nettoomsättning, tkr	2 030	491
Resultat efter finansiella poster, tkr	201	82
Soliditet, %	73	14

Förändringar i eget kapital

	Underhålls- & förnyelse- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	82 006
Disposition enligt beslut av årsstämman:	200 000	-117 994	-82 006
Årets resultat			200 690
Belopp vid årets utgång	200 000	-117 994	200 690

Förslag till resultatdisposition

2023

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-117 994
Underhålls- och förnyelsefond	200 000
årets resultat	200 690
Totalt	282 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

omföring till underhålls- och förnyelsefond	200 000
överföring till balanserat resultat	82 696
Totalt	282 696

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023	210921-221231
Föreningsintäkter			
Uttaxerade bidrag		2 030 247	490 894
Övriga föreningsintäkter		50 750	0
Summa föreningsintäkter		2 080 997	490 894
 Föreningskostnader			
Driftskostnader	1	-1 720 157	-375 978
Övriga externa kostnader	2	-160 951	-32 911
Summa föreningskostnader		-1 881 108	-408 889
 Föreningsresultat		199 889	82 005
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		801	0
Summa finansiella poster		801	0
 Resultat efter finansiella poster		200 690	82 005
 Årets resultat		200 690	82 005

BALANSRÄKNING

	Not	231231	221231
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på medlemmar och kunder		43 278	48 804
Övriga fordringar		57 034	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 354	110 080
Summa kortfristiga fordringar		183 666	158 884
Kassa och bank			
Kassa och bank		481 948	434 998
Summa kassa och bank		481 948	434 998
Summa omsättningstillgångar		665 614	593 882
SUMMA TILLGÅNGAR		665 614	593 882

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Eget kapital vid räkenskapsårets början		82 006	0
Årets resultat	3	200 690	82 006
Eget kapital vid räkenskapsårets utgång		282 696	82 006
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		8 974	250
Leverantörsskulder		111 796	9 946
Övriga skulder		71 198	94 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 950	406 954
Summa kortfristiga skulder		382 918	511 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		665 614	593 882

NOTER

Redovisningsprinciper

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

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1 Driftskostnader

	2023	210921-221231
Fastighetsskötsel	339 411	52 601
Löpande reparationer	169 883	0
El för drivkraft o belysn	400 446	129 875
Uppvärmning	515 402	152 065
Vatten	119 395	4 393
Sophämtning	97 136	5 373
Fastighetsförsäkringar	78 484	31 671
Summa	1 720 157	375 978

2 Övriga externa kostnader

	2023	210921-221231
Lokalkostnader	3 476	0
Tele och post	24 451	0
Styrelsearvoden inkl AGA	24 000	0
Revisionsarvoden	8 500	0
Ekonomisk redovisning	62 674	0
Mätningkostnader	34 888	32 911
Bankkostnader	2 962	0
Summa	160 951	32 911

3 Fördelning av resultat mellan gemensamhetsanläggningarna

2022	Legera sff	GA1	GA2	GA3	GA4
Resultat 2022	82 006	-116 711	75 522	68 202	54 993
Fördelning av underhållsfond enligt stämmobeslut	-200 000	-90 000	-10 000	-10 000	-90 000
Resultat 2022 efter avsättning till underhållsfond	-117 994	-206 711	65 522	58 202	-35 007
 2023	 Legera sff	 GA1	 GA2	 GA3	 GA4
Resultat 2023	200 690	-295 229	85 612	299 124	111 183
Fördelning av underhållsfond enligt budget	-200 000	-90 000	-10 000	-10 000	-90 000
Resultat 2023 efter avsättning till underhållsfond	690	-385 229	75 612	289 124	21 183
 Ackumulerat resultat 2022-2023 efter avsättning till underhållsfond	 -117 304	 -591 940	 141 134	 347 326	 -13 824
Ackumulerad underhållsfond 2022-2023	-400 000	-180 000	-20 000	-20 000	-180 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024

Bo Jacobson
Ledamot

Daniel Starkengren
Ledamot

Tommy Malmström
Ledamot och ordförande

Peter Paumgardhen
Ledamot

Ronny Madestrand
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats i april 2024

Guy Sjökvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2024 16:34

SENT BY OWNER:

Pia Heintz Svensson · 06.04.2024 14:12

DOCUMENT ID:

H1YrhhRy0

ENVELOPE ID:

HJdrhhRJC-H1YrhhRy0

DOCUMENT NAME:

LEGERA SFF 230101 - 231231 Årsredovisning.pdf.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMMY MALMSTRÖM tommy.malmstrom@live.se	Signed Authenticated	08.04.2024 08:45 08.04.2024 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/24) IP: 104.28.31.63
2. DANIEL STARKENGREN daniel@noyes.se	Signed Authenticated	08.04.2024 09:08 08.04.2024 09:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/14) IP: 78.70.114.162
3. Bo Jacobsson harleybosse@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 09:37 08.04.2024 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/03/27) IP: 90.224.237.147
4. Peter Paumgardhen peter.paumgardhen@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 09:58 08.04.2024 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/09/06) IP: 78.69.209.168
5. RONNY MADESTRAND ronny@gnestavent.se	Signed Authenticated	08.04.2024 16:34 08.04.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/06) IP: 85.224.47.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 10:48

SENT BY OWNER:

Pia Heintz Svensson · 08.04.2024 20:57

DOCUMENT ID:

S1KoJTbe0

ENVELOPE ID:

HJbVA3WxR-S1KoJTbe0

DOCUMENT NAME:

LEGERA SFF 230101 - 231231 Årsredovisning signerad av styrelse n 2.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUY SJÖKVIST	 Signed	09.04.2024 10:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/06/14)
guy.sjokvist@gmail.com	Authenticated	09.04.2024 10:46	Low	IP: 94.191.136.37

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed