

Legera Samfällighetsförening

Org nr 717922-0657

**Årsredovisning för räkenskapsåret
250101 - 251231**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Styrelsen i Legera samfällighetsförening får härmed lämna följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Verksamheten i samfällighetsföreningen har under året löpt på mycket bra. Under hösten genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), vilken resulterade i att ventilationen för respektive fastighet/lägenhet blev godkänd. En vattenläcka som drabbade tre lägenheter på Valfrid Palmgrens gata 7 har hanterats under året. Läckan orsakades av ett sågjack i ett avloppsrör som troligen uppkommit under

byggtiden, så det ska betraktas som ett garantiärende. Röret har åtgärdats genom relining och styrelsen arbetar aktivt med försäkringsbolaget och OCAB för slutlig reglering och uppföljande fuktmätningar. Gällande föreningens utemiljö har en besiktning av innergården genomförts utan allvarliga anmärkningar. Under året har styrelsen sett över förvaltningsavtalen och per den 1:a oktober tog Veterankraft över skötseln av de gemensamma uteytorna från Sjölanders Mark och Trädgård. Exempel på fastighetsåtgärder som genomförts inkluderar undergjutning av torkmattan i entrén till VPG 1 samt reparation av ett stormskadat sedumtak på takterrassen.

Föreningens miljörum sköts generellt mycket väl och har lyfts fram av Ragn-sells som ett föredöme i Hagastaden. Men problem med felaktig sortering har i enstaka fall förekommit. Styrelsen har därför identifierat och debiterat sanktionsavgifter i de fall där till exempel hushållsavfall placerats felaktigt, vilket har haft en positiv effekt på ordningen. Säkerhetsarbetet har prioriterats högt. Trots att året generellt varit fritt från obehöriga i entréerna, inträffade ett inbrott i december i ett förrådsutrymme på VPG 7. Som motåtgärd har polisanmälan upprättats och ytterligare kameraövervakning har beslutats för den aktuella korridoren.

Styrelsen har under året även beslutat att säga upp gruppavtalet med Telenor gällande TV, då avtalet ändrat karaktär och inte längre bedömdes vara fördelaktigt för medlemmarna. Vidare pågår ett arbete med att digitalisera föreningens arkiv och säkerställa att hanteringen av personuppgifter följer GDPR-lagstiftningen. Ett nytt enhetligt avtal har även tagits fram med WIAB för att förenkla förvaltningen. Nya regler och krav har gjort att föreningen anlitat Protektia för kvartalsrondering och årlig systemrevision gällande brandskydd.

Arbetet med att ansluta lägenheter med fiber direkt till Bahnhof fortsätter kontinuerligt. Över hälften av alla lägenheter har anslutit sig och de medlemmarna tar del av de förmånliga priserna för internettjänsten som styrelsen förhandlat fram.

Ekonomi

Styrelsen har tillsammans med samfällighetsföreningens ekonomiska förvaltare och Skatteverket rätt ut förhållanden när det gäller redovisning av moms. Resultatet presenterades på årsstämman tillsammans med en ny modell för Utgift- och inkomststaten som tar höjd för detta. I korthet ska moms hanteras och redovisas för alla kostnader som på något sätt är relaterade till inköp och försäljning av el och varmvatten till medlemmarna.

Samfällighetsföreningens ekonomi har varit god och kostnaderna under året har i stort legat i linje med förväntat och det har inte varit något problem med likviditeten. Nytt för i år är att vi har bättre förståelse för hur ekonomisystemet ska samspela med Utgift- och inkomststaten vilket möjliggör att resultatet, över-/underskott, per GA kommer att kunna återföras i nästkommande Utgift- och inkomststat.

Styrelsen har under året tittat mer i detalj på underhållsplanen och nödvändiga avsättningar till underhållsfonden per GA för att långsiktigt kunna hantera framtida underhållskostnader.

Kostnaderna relaterade till hantering och reparation av vattenläckan är inte reglerade ännu, men styrelsen är fullt övertygad om att dessa kommer att ersättas av försäkringsbolaget.

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 service för ventilation med Gnesta Ventilation AB
- Avtal om städning med KEAB Gruppen AB
- Avtal om skötsel av gård samt snöskottning med Veterankraft
- Avtal (kostnadsfritt) om fiberanslutning ("svartfiber") med Stokab AB
- Avtal (kostnadsfritt) om fiberanslutning med Global Connect AB
- Avtal(kostnadsfritt) om fiberanslutning med Bahnhof 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 sophantering (sopsugen) med Stockholm vatten och avfall AB
- Abonnemang avseende Planima underhållsplan 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 mejl, hemsida (FSY) och domännamn med WGR e-handel AB
- Avtal om utrustning för kameraövervakning med Avarn Security AB
- Avtal om skötsel av lås och dörrautomatik med Täby Danderyds lås AB
- Avtal om brandskyddskontroll med Protekia AB
- Abonnemang för porttelefoner med R-Phone AB

Styrelsen

Styrelsen har från och med 2024-05-22 bestått av:

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 (avgått 2025 pga flytt)
Danish Bhat	Suppleant	vald till 2025
Mustafa Alrubaiy (*)	Suppleant	vald till 2025

Vid årsstämman 2025-05-06 valdes nedanstående ledamöter, suppleanter och ordförande:

Bo Jacobsson	Ledamot och ordförande	vald till 2027 (obs ordf. till 2026)
Tommy Malmström	Ledamot	vald till 2027
Ronny Madestrand	Ledamot	vald till 2026
Danish Bhat	Ledamot	vald till 2026
André Eriksson	Ledamot	vald till 2026
Vandana Sharma	Suppleant	vald till 2026
Gustaf Rössner (*)	Suppleant	vald till 2026

*) Representant för medlemmen Brf Legera

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

Ordinarie årsstämma hölls 2025-05-06. Vid stämman togs beslut om utdebitering för att täcka de kommande driftkostnaderna (för perioden juli 2025 – juni 2026..

Föreningens försäkring ligger hos Länsförsäkringar.

Föreningens revisor är Guy Sjökvist, Caledo Stockholm AB.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Huvudintäkter, tkr	2 853	3 090	2 030	491
Årets resultat, tkr	-21	533	201	82
Soliditet, %	64	73	42	14

Förändringar i eget kapital

	Underhålls- & förnyelse-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	400 000	-117 304	532 704
Disposition enligt beslut av årsstämma:		532 704	-532 704
Avsättning till Underhålls- och förnyelsefond	200 000	-200 000	
Årets resultat			-21 197
Belopp vid årets utgång	600 000	215 400	-21 197

Resultatdisposition 250101
- 251231

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Underhålls- och förnyelsefond	600 000
Balanserade vinstmedel	215 400
Årets resultat	-21 197
Totalt	794 203

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

avsättning till underhålls- och förnyelsefond	225 000
ianspråktagande av underhålls- och förnyelsefond	-100 000
balanseras i ny räkning	669 203
Totalt	794 203

Fördelning mellan gemensamhetsanläggningar

2025	Legera sff	GA1	GA2	GA3	GA4
Resultat 2025	-21 197	47 590	-120 534	81 944	-30 197
Avsättning till underhållsfond enligt budget (beslutas på stämman)	225 000	95 000	17 500	17 500	95 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-100 000		-100 000		

	Legera sff	GA1	GA2	GA3	GA4
Akkumulerat resultat 2022-2025 efter avsättning till u-fond avs 2025	69 203	-645 630	103 355	248 288	363 190
Akkumulerad underhållsfond 2022-2025 efter avsättning	725 000	365 000	-52 500	47 500	365 000
Summa	794 203	-280 630	50 855	295 788	728 190

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

RESULTATRÄKNING	Not	250101-251231	240101-241231
Föreningsintäkter			
Uttaxerade bidrag		2 853 277	3 089 689
Övriga föreningsintäkter		0	754 078
Summa föreningsintäkter	2	2 853 277	3 843 767
Föreningskostnader			
Driftskostnader	3	-2 557 378	-2 986 021
Övriga externa kostnader	4	-317 097	-330 052
Summa föreningskostnader		-2 874 475	-3 316 073
Föreningsresultat		-21 197	527 694
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-16
Summa finansiella poster		0	5 009
Resultat efter finansiella poster		-21 197	532 703
Årets resultat		-21 197	532 703

BALANSRÄKNING	251231	241231
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar på medlemmar och kunder	-375	0
Övriga fordringar	2 327	14 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300 016	258 687
Summa kortfristiga fordringar	301 968	273 650
Kassa och bank		
Kassa och bank	935 755	838 590
Summa kassa och bank	935 755	838 590
Summa omsättningstillgångar	1 237 723	1 112 240
SUMMA TILLGÅNGAR	1 237 723	1 112 240
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Underhålls och förnyelsefond	600 000	400 000
Balanserade vinstmedel	215 400	-117 304
Årets resultat	-21 197	532 704
Summa eget kapital	794 203	815 400
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	44 299	52 736
Övriga skulder	0	90 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 221	153 600
Summa kortfristiga skulder	443 520	296 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 237 723	1 112 240

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

2 Föreningsintäkter	251231	241231
Medlemmars bidrag	2 320 112	2 403 535
Avgift vatten	131 654	115 525
Avgift vatten från föregående år	0	167 913
Avgift el	399 344	402 745
Försäkringsersättning	0	754 078
Övriga intäkter	2 167	-29
Summa	2 853 277	3 843 768
3 Driftskostnader	251231	241231
Fastighetskötsel	638 416	423 141
Löpande reparationer och underhåll	144 449	1 041 009
Underhåll material	7 812	0
El för drivkraft o belysn	487 787	395 264
Uppvärmning	592 810	598 959
Vatten	208 147	179 695
Sophämtning	249 997	241 437
Fastighetsförsäkringar	115 118	106 516
Kommunikation	112 842	0
Summa	2 557 378	2 986 021

4 Övriga externa kostnader	251231	241231
Lokalkostnader	0	19 982
Förbrukningsmaterial och programvaror	6 710	9 943
Kontorsmaterial mm	36 628	1 500
Tele och post	0	23 709
Ftgförsäkr/övr riskkostn	0	4 438
Styrelsearvoden inkl AGA	143 580	107 434
Revisionsarvoden	12 000	10 625
Ekonomisk redovisning	77 735	73 462
Konsultarvoden	0	31 959
Övr förvaltningskostnader	0	6 031
Mättningskostnader	37 989	39 039
Bankkostnader	2 454	1 930
Summa	317 097	330 052

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Signeras elektroniskt:

Bo Jacobson
Ledamot och ordförande

Tommy Malmström
Ledamot

Ronny Madestrand
Ledamot

Danish Bhat
Ledamot

André Eriksson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Guy Sjökvist
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 12:50

SENT BY OWNER:

Pia Heintz Svensson · 22.04.2026 11:05

DOCUMENT ID:

H1ZBI1Mipbl

ENVELOPE ID:

SkYBkzLTZI-H1ZBI1Mipbl

DOCUMENT NAME:

LEGERA SFF 2025 Årsredovisning version2D.pdf
12 pages

SHA-512:

f9fe16058c740e8ba2eff9ffd27ae804e58f6fab9ff5f23f06
e8a0aa3ee2bd5bec194ce400106095eca91d552218df57
2d689f3759f673e63c54fccd0e596426

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Jacobsson harleybosse@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:11 22.04.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/03/27) IP: 217.208.85.197
2. NILS TOMMY MALMSTR ÖM tommy.malmstrom@live.s e	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:28 22.04.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/24) IP: 104.28.31.64
3. RONNY MADESTRAND ronny@gnestavent.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:40 22.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/07/06) IP: 95.193.202.152
4. DANISH IRSHAD BHAT dairbht@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:42 23.04.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/02) IP: 172.225.68.229
5. ANDRÉ ERIKSSON andre.eriksson@me.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:45 23.04.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/20) IP: 94.234.82.182
6. GUY SJÖKVIST guy.sjokvist@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:50 23.04.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/06/14) IP: 37.250.97.167

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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