

ÖSTRA STENSÖ SAMFÄLLIGHETSFÖRENING



EKONOMI och FÖRVALTNING

Underlag inför stämman
2025-05-19

ÖSTRA STENSÖ
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

2025

INNEHÅLL

1. Andelstal
2. Kostnader och avgifter 2025/2026
 - Samfällighetsavgift
 - Lån
 - Förbrukning av värme och vatten
3. Avräkning 2024
4. Budgetförslag
5. Debiteringslängd 2025/2026

2025

1. ANDELSTAL

Vi har två gällande beslut angående andelstal

- 1) Andelstalen för återbetalning av lån för takrenoveringen varier mellan 1,0 till 2,49 (1,0 - 1,22 - 1,63 - 2,49)
- 2) För övriga kostnader gäller andelstal 1, vilket innebär att alla fastigheter delar lika på övriga kostnader.

2025

2. KOSTNADER OCH AVGIFTER.

Samfällighetsavgift = Gemensamma kostnader

Hur fungerar det?

Anläggningsbeslutet för vår samfällighet reglerar fördelningen.
För gemensamma kostnader är **Andelstalet = 1**.

Detta innebär att vi tillsammans är ansvariga för föreningens gemensamma kostnader. Kostnaderna delas lika på 101 fastigheter (oavsett fastighetens storlek)



I samfällighetsavgiften ingår bl a

Avfallshantering

Tvättstugor (förbrukning av vatten och värme, reparationer, inköp mm)

Vinter- och sommarunderhåll av gemensamma ytor såsom te x sandning och snöröjning.

Vattenförbrukning (fasta kostnader och förbrukning utöver det som genom avläsning faktureras enskilda fastigheter)

Undercentral

Rör och ledningar

Arvoden och konsulter

Fastighetsskötare

Bredband och TV

Oförutsedda händelser

Beräknade kostnader för 2025, se budget

2025

LÅN

Taklån

Det är ett separat anläggningsbeslut för vår samfällighet som reglerar fördelningen.

- **Andelstalet varierar.** Ett beslut om ett differentierat andelstal finns. Detta innebär att kostnaderna baseras på takytan för respektive fastighet.

2019 erbjöds möjligheten att betala av hela eller delar av lånet.

Total skuld taklån december 2024: 1 970 044 kr



2025

Förbrukning av vatten och värme

1) **Gemensam förbrukning** = såsom tvättstugor, eventuella vattenläckor, spill, hanteras som **samfällighetsavgift**.

2) **Enskild förbrukning** = den förbrukning som är kopplad till egna fastigheter.

Från hösten 2023 faktureras enskild förbrukning separat.

Så här fungerar det:

Vattenfall fakturerar samfälligheten för den totala kostnaden.

Techem läser digital av förbrukningen per fastighet och tvättstugor.

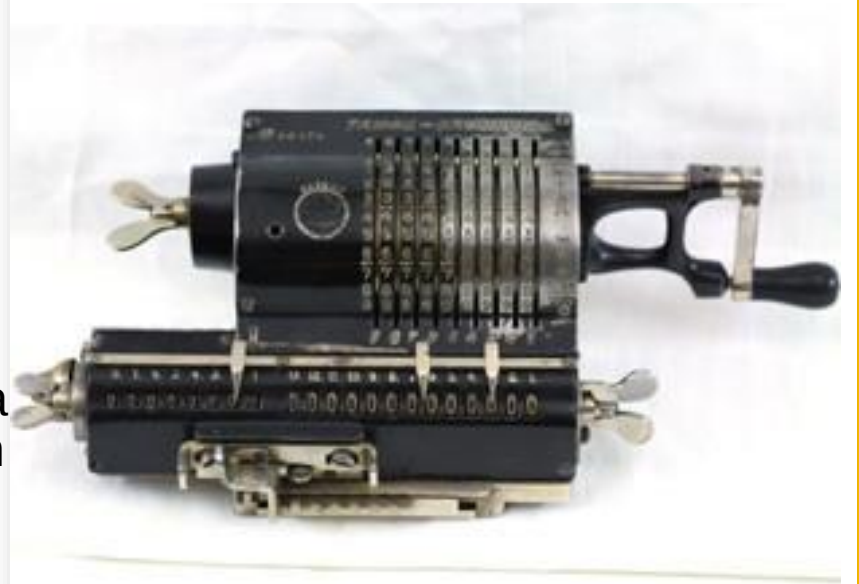
Techem förser oss med listor på förbrukning per fastighet.

Föreningen sammanställer underlag och fakturerar

3. AVRÄKNING

Avräkning vid stämman 2025

Som en konsekvens av den nya hanteringen av fakturering av egna kostnader som infördes fr o m kvartal 3 2023, så avser avräkningen endast samfällighetsavgiften och lån. Se separat bilaga Avräkning



2025

4. Budgetförslag

BUDGETFÖRSLAG			
INTÄKTER	AVSER	INTÄKTER	KOSTNADER
Samfällighetsavgift	Faktureras hushåll	2 727 000 kr	
Vatten och värme	Faktureras hushåll (egna faktiska kostnader)	1 400 000 kr	
Amortering och ränta	Faktureras hushåll (som har lån att betala)	360 000 kr	
KOSTNADER			
Samfällighetsavgifter	Gemensamma kostnader		2 727 000 kr
Medlemmar/Hushåll	Hushållens egna kostnade värme och vatten		1 400 000 kr
Medlemmar/Hushåll	Hushållens del av lån		360 000 kr
		4 487 000 kr	4 487 000 kr
Beräknade kostnader i detalj			
Elnät, el, vatten och fjärrvärme	Nacka Energi, Vattenfall och Nacka vatten		1 800 000 kr
Avfallshantering	Nacka Vatten och Avfall		200 000 kr
Bredabnk och tv	Bahnhof och Allente		260 000 kr
Utomhusmiljö	Grön Stad		600 000 kr
Villaägarna/Samfälligheterna	Försäkring		40 000 kr
Amortering och ränta	Swedbank		360 000 kr
Arvoden och konsulter	Styrelse, anlitate, redovisning		290 000 kr
Tvättstugor	Serviceavtal		70 000 kr
Fastighetsskötare	Loudden		130 000 kr
Övriga kostnader	Ex. stamspoling, vattenskador, reparationer mm		737 000 kr
	SUMMA KOSTNADER		4 487 000 kr

2025

7. Debiteringslängd

Avser kvartal 3 och 4 2025 och kvartal 1 och 2 2026

Den nya debiteringslängden innehåller samfällighetskostnader, lån och räntor. Debiteringslängden visar samtliga fastigheters års och kvartalskostnader. Detta är vad som ska betalas i samfällighetsavgift under perioden ovan. I tabellen på nästa sida läser ni

- Samfällighetsavgift
- Ränta och amorteringar
- Ny avgift för perioden Q 3-4 2025 och Q 1-2 2026
- Avgift som faktureras per kvartal Q 3-4 2025 och Q 1-2 2026
- Justering av kvartalsfaktura Q3 2025, enligt avräkning 2024.

Samfällighetskostnader

= gemensamma kostnader är samma för samtliga fastigheter

Lån och räntor

= kan vara olika beroende på storlek på tak och eventuella avbetalningar som är gjorda.

Se separate bilaga Debitering

OBS! Att vatten och värme inte finns med i debiteringslängden eftersom den faktureras separat och är baserad på faktiska kostnader för respektive hus/hushåll.

2025