

ÖSTRA STENSÖ SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

EKONOMI och FÖRVALTNING

Underlag inför stämman
2026-05-18

-
- 2026



ÖSTRA STENSÖ
SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

INNEHÅLL

1. Andelstal
2. Kostnader och avgifter 2026/2027
 - Samfällighetsavgift
 - Lån
 - Förbrukning av värme och vatten
3. Avräkning 2025
4. Budgetförslag
5. Debiteringslängd 2026/2027

2026

1. ANDELSTAL

Vi har två gällande beslut angående andelstal

- 1) Andelstalen för återbetalning av lån för takrenoveringen varierar 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.

2026

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 2026, se budget

2026

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 2025: 1 753 380 kr



2026

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 kvartal 2 2025 faktureras vatten & värme av Simpleko.

Så här fungerar det:

Vattenfall fakturerar samfälligheten för den totala kostnaden.

Techem läser digital av förbrukningen per fastighet och tvättstugor.

Techem förser Simpleko med listor på förbrukning per fastighet, och fakturerar varje fastighet. Fakturering sker med två månaders förskjutning för varje kvartal.

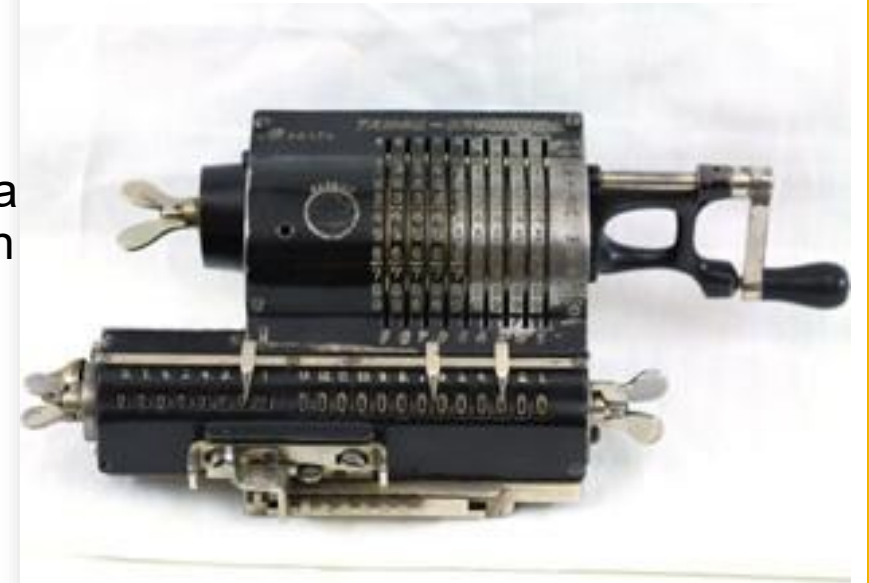
3. AVRÄKNING

Avräkning vid stämman 2026

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.

Då årets resultat visar ett underskott på -185.360 kronor, så blir avräkningen en kostnad som läggs på varje fastighet (se årsredovisningen)

Det är 1 835 kr för varje fastighet, kostnaden kommer att delas upp på de kommande fyra fakturorna (se debiteringslängden)



2026

4. Budgetförslag

BUDGETFÖRSLAG			
INTÄKTER	AVSER	INTÄKTER	KOSTNADER
Samfällighetsavgift	Faktureras hushåll	2 828 000 kr	
Vatten och värme	Faktureras hushåll (egna faktiska kostnader)	1 400 000 kr	
Amortering och ränta	Fakturerar hushåll (som har lån att betala)	360 000 kr	
KOSTNADER			
Samfällighetsavgifter	Gemensamma kostnader		2 828 000 kr
Medlemmar/Hushåll	Hushållens egna kostnade värme och vatten		1 400 000 kr
Medlemmar/Hushåll	Hushållens del av lån		360 000 kr
		4 588 000 kr	4 588 000 kr
Beräknade kostnader i detalj			
Elnät, el, vatten och fjärrvärme	Nacka Energi, Vattenfall och Nacka vatten		1 900 000 kr
Avfallshantering	Nacka Vatten och Avfall		200 000 kr
Bredabnk och tv	Bahnhof och Allente		260 000 kr
Utomhusmiljö	Ny lösning		500 000 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, underhåll		100 000 kr
Fastighetsskötare	Ny lösning		130 000 kr
Övriga kostnader	Ex. underhåll, vattenskador, reparationer mm		808 000 kr
	SUMMA KOSTNADER		4 588 000 kr

2026

7. Debiteringslängd

Avser kvartal 3 och 4 2026 och kvartal 1 och 2 2027

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 debiteringslängden på nästa sida läser ni

- Samfällighetsavgift
- Ränta och amorteringar
- Ny avgift för perioden Q 3-4 2026 och Q 1-2 2027
- Avgift som faktureras per kvartal Q 3-4 2026 och Q 1-2 2027

Samfällighetskostnader

= gemensamma kostnader är samma för samtliga fastigheter, **där vi föreslår en ökning med 250 kr per kvartal, alltså 1000 kr på ett år.**

Lån och räntor

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

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

2026

Fastighet	Husnr	Adress	Period	Samf. Avgift	Avräkning	Total summa att erlägga	Att erlägga per kvartal för Kv3-26 tom Kv2-27
25:03	1	Plommongatan 11	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:04	2	Plommongatan 9	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:05	3	Plommongatan 7	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:06	4	Plommongatan 5	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:07	5	Plommongatan 3	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:08	6	Plommongatan 1	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:09	7	Krikongatan 11	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:10	8	Krikongatan 9	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:11	9	Krikongatan 7	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:12	10	Krikongatan 5	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:13	11	Krikongatan 3	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:14	12	Krikongatan 1	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:15	13	Sviskongatan 5	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:16	14	Sviskongatan 3	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:17	15	Sviskongatan 1	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:18	16	Hallengatan 1	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:19	17	Hallengatan 3	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:20	18	Hallengatan 7	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:21	19	Hallengatan 5	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:22	20	Hallengatan 11	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:23	21	Hallengatan 9	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:24	22	Hallengatan 15	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:25	23	Hallengatan 13	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:26	24	Hallengatan 19	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:27	25	Hallengatan 17	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:28	26	Hallengatan 23	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:29	27	Hallengatan 21	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:30	28	Hallengatan 27	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:31	29	Hallengatan 25	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:32	30	Hallengatan 31	2026	28 000	1 835	29 835	7 459

Fastighet	Husnr	Adress	Period	Samf. Avgift	Avräkning	Total summa att erlägga	Att erlägga per kvartal för Kv3-26 tom Kv2-27
25:33	31	Hallongatan 29	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:34	32	Hallongatan 33	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:35	33	Hallongatan 35	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:36	34	Hallongatan 37	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:37	35	Hallongatan 39	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:38	36	Hallongatan 43	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:39	37	Hallongatan 41	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:40	38	Hallongatan 47	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:41	39	Hallongatan 45	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:42	40	Hallongatan 51	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:43	41	Hallongatan 49	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:44	42	Krusbärsgatan 2	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:45	43	Krusbärsgatan 4	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:46	44	Krusbärsgatan 6	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:47	45	Krusbärsgatan 8	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:48	46	Krusbärsgatan 10	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:49	47	Krusbärsgatan 12	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:50	48	Krusbärsgatan 14	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:51	49	Krusbärsgatan 16	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:52	50	Krusbärsgatan 18	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:53	51	Krusbärsgatan 20	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:54	52	Krusbärsgatan 22	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:55	53	Krusbärsgatan 24	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:56	54	Krusbärsgatan 26	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:57	55	Krusbärsgatan 28	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:58	56	Äpplegatan 11	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:59	57	Äpplegatan 9	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:60	58	Äpplegatan 7	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:61	59	Äpplegatan 5	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:62	60	Äpplegatan 3	2026	28 000	1 835	29 835	7 459

Fastighet	Husnr	Adress	Period	Samf. Avgift	Avräkning	Total summa att erlägga	Att erlägga per kvartal för Kv3-26 tom Kv2-27
25:63	61	Äpplegatan 1	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:64	62	Krusbärsgatan 30	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:65	63	Krusbärsgatan 32	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:66	64	Krusbärsgatan 34	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:67	65	Krusbärsgatan 36	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:68	66	Krusbärsgatan 38	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:69	67	Krusbärsgatan 40	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:70	68	Pärongatan 11	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:71	69	Pärongatan 9	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:72	70	Pärongatan 7	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:73	71	Pärongatan 5	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:74	72	Pärongatan 3	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:75	73	Pärongatan 1	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:76	74	Körsbärsgatan 21	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:77	75	Körsbärsgatan 19	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:78	76	Körsbärsgatan 17	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:79	77	Körsbärsgatan 15	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:80	78	Körsbärsgatan 13	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:81	79	Körsbärsgatan 11	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:82	80	Körsbärsgatan 9	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:83	81	Körsbärsgatan 7	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:84	82	Körsbärsgatan 5	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:85	83	Körsbärsgatan 3	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:86	84	Körsbärsgatan 1	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:87	85	Klarbärsgatan 7	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:88	86	Klarbärsgatan 5	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:89	87	Klarbärsgatan 3	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:90	88	Klarbärsgatan 1	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:91	89	Hallongatan 53	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:92	90	Hallongatan 57	2026	28 000	1 835	29 835	7 459

Fastighet	Husnr	Adress	Period	Samf. Avgift	Avräkning	Total summa att erlägga	Att erlägga per kvartal för Kv3-26 tom Kv2-27
25:93	91	Hallongatan 55	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:94	92	Hallongatan 61	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:95	93	Hallongatan 59	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:96	94	Hallongatan 65	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:97	95	Hallongatan 63	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:98	96	Hallongatan 67	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:99	97	Hallongatan 71	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:100	98	Hallongatan 69	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:101	99	Hallongatan 75	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:102	100	Hallongatan 73	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
25:103	101	Hallongatan 77	2026	28 000	1 835	29 835	7 459
				2 828 000	185 335	3 013 335	753 334