

Årsredovisning för

Settra samfällighetsförening

717913-4346



Settra
Samfällighetsförening

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Flerårsöversikt	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Settra samfällighetsförening, 717913-4346, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Samfällighetsföreningen, med säte i Stockholm, registrerades 2012.

Verksamheten

Föreningens struktur och gemensamhetsanläggningar

Settra samfällighetsförening förvaltar tre gemensamhetsanläggningar: Bredsätra GA:1, Bredsätra GA:2 och Brosätra GA:1. Medlemmar i föreningen är fastighetsägare och tomträttsinnehavare i radhusen på Sättagårdsvägen 1 - 229 samt Alsätravägen 4 - 160; totalt 187 deltagande fastigheter.

Bredsätra GA:1 består av gemensamma ytor (inklusive parkeringar, gångvägar, grönytor och lekplatser), belysning och elektrisk infrastruktur, dag- och spillvattenledningar, fjärrvärmesystem samt rör för fjärrvärme, byggnaden Panncentralen, kärl för insamling av sopor och återvinning samt fiber för TV och Internet. Samtliga 187 fastigheter deltar i gemensamhetsanläggningen.

Bredsätra GA:2 består av ledningar och övrig utrustning för kallvatten. Samtliga 187 fastigheter deltar i gemensamhetsanläggningen.

Brosätra GA:1 består av garagelängor på Alsätravägen, ett garage per deltagande fastighet. Endast de 78 fastigheterna på Alsätravägen deltar i gemensamhetsanläggningen. Anläggningen kallas ibland oegentligt GA:3.

Förtroendevalda

Styrelsens sammansättning 2024-01-01 – 2024-04-08

Ordförande: Carola Mertner, S47
Sekreterare: Wilhelm Tunemyr, S213
Kassör: William Berle, S217
Ledamöter: Isabelle Alwall S147
Ahmed Albadi S131
Daniel Poohl, A68
Farokh Salehi, S55

Från 2023-12-05 till stämman 2024 var även Anders Holmlund, A10, och Jonas Nordin, A130, inadjungerade i styrelsens arbete.

Styrelsen hade fem protokollförda möten från årets början till stämman den 8 april 2024.

Styrelsens sammansättning 2024-04-09 – 2024-12-31

Ordförande: Carola Mertner, S47
Sekreterare: Wilhelm Tunemyr, S213
Kassör: Jonas Nordin, A130

Ledamöter: Ahmed Albadi, S131
Anders Holmlund, A10
Aina Eriksson, A144
Erik Florin Persson, A100 (*lämnade styrelsen 2024-10-17*)
Peter Källman, A128.

Sedan 2024-11-14 har även Serife Köse, S24, varit inadjungerad i styrelsens arbete.

Styrelsen hade tolv protokollförda möten under från stämman den 8 april 2024 till årets slut.

Valberedning inför stämman 2025

William Berle, S217
Isabelle Alwall, S147

Revisorer inför stämman 2025

Yrkesrevisor: Sören Vik, SV Revision AB 559118-8106
Suppleant: Caroline Ståhlberg, Islinge Revision AB 556905-3852

Internrevisor: Krister Svensson, S199
Suppleant: Staffan Hedlund, S115

Ekonomi

Under 2024 har fokus legat på att stabilisera föregående års förändringar i plikten av momsredovisning samt individuell energiavläsning. Skatteverket har beslutat att samfälligheten i skattemässig mening bedriver försäljning av kallvatten, el och fjärrvärme. Därför är den också lagstadgad att utföra individuell avläsning på delägarnivå. Samfälligheten är även momspliktig på det som förbrukas, men inte på underhåll, administration och investeringar i samfälligheten.

Under hösten 2024 har kostnaderna för att leverera fjärrvärme och kallvatten till samfälligheten ökat med cirka 15-20 % per år i genomsnitt över hela samfälligheten. Detta påverkar delägarnas ekonomi, men inte samfällighetens ekonomi i sig.

Vid en extra stämma i augusti beslutades att budgetera ca 1 200 000 kr till att finansiera och genomföra byte av rör för dag- och spillvatten, samt dränering av lekplatsen i Långsätra. Den totala kostnaden var ca 2 950 000 kr. Samfälligheten fick 1 750 000 kr ersättning från Trafikverket (i detta räknas inte in de 1 350 000 kr som Trafikverket betalat ut till enskilda boende, via samfällighetsföreningen). Minusresultatet togs enligt plan från vårt sparade kapital.

Brosätra GA:1 gick med vinst pga fortsatt låga omkostnader, samt att renoveringar på garagen avvaktas med hänsyn av propositionen för att ersätta garagen. För Bredsätra GA:1 har vi ett förväntat negativt resultat på nära 900 000 kr, på grund av rörprojektet. Bredsätra GA:2 balanserar väl och inga anmärkningar att påvisa.

Under 2024 har samfälligheten ökat sitt sparade kapital med lite över 100 000 kr, genom att ha placerat sparade kapital i konton med högre räntor.

Fjärrvärme

Under året inträffade ett stort läckage i fjärrvärmesystemet, beroende på ett fel hos boende. Returtemperaturen på fjärrvärmevatten, från samfällighetens anläggning till leverantören, är fortfarande högre än önskat. Detta beror framförallt på dåligt inställd manuell reglering hos boende. Resultatet är att hela samfälligheten betalar något mer för värmeförbrukningen, men jämfört med den totala kostnaden är skillnaden relativt liten.

Några boende har bytt cirkulationspump. Förlusterna av fjärrvärmevatten i systemet är låga.

Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen har under året fungerat utan större problem och utan planerade avbrott. Stopp i dagvattenbrunnarna har åtgärdats akut ett antal gånger, framförallt på Alsätravägen.

Under hösten spolades rören för dag- och spillvatten i Brosätra (Alsätravägen 80-160), varpå rören inspekterades och filmades. Allt gick bra och entreprenören (Foria) kom fram med sin utrustning i alla längor.

Under 2025 kommer projektet fortsätta med Finnsätra och Bredsätra. Långsätra är redan dokumenterat genom Trafikverkets försorg. Resultatet kommer analyseras för att leda till en handlingsplan med åtgärder på kort, medellång och lång sikt.

Parkering och skyltar

Löpande förvaltning har skett; inga egentliga förändringar.

Snöröjning

Löpande förvaltning har skett; inga egentliga förändringar.

El och belysning

Det har varit problem med belastningen på elskåp, framförallt på Alsätravägen. Reparationer har gjorts men också undersökning av underliggande orsaker. Planer på att uppgradera infrastrukturen har kanaliserats genom styrelsens förslag på nybyggnad av garage.

Några gatlampor och detektorbelysningar har vi bytt ut vid parkeringen på Alsätravägen.

Internet och kabel-tv

Under året har samarbetet med Sappa strukturerats så en sammanställning av driftsproblem lämnas till styrelsen regelbundet. Inga övriga förändringar har skett.

Hemsidan och kommunikation

Hemsidan har omarbetats för att fungera som ett mer artikelbaserat innehållsrikt nav för externa besökare likväl som boende. Mer information har också lagts till som exempelvis pågående och planerade projekt, men också om området Sätra.

Totalt har 14 cirkulär skickats ut under året, vilka även finns på hemsidan. Under året har också en mängd dokumentation om samfällighetens vattenledningar, eldragningar och tomtgränser lagts upp på hemsidan för boende att ladda ned.

Hemsidan har ett eget system för konton, så man behöver registrera sig för åtkomst till boendesidor. Styrelsen kontrollerar boende mot medlemsregistret och godkänner eller avslår därefter kontot.

Trädgård

För att öka framkomligheten har några häckpartier och större träd tagits bort.

En bredare gång/cykelväg har anlagts i Långsätra, från parkeringen och förbi S229. En ny mur har rests vid gaveln A106 med så kallade L-element. Den gamla muren, som var ca 20 år gammal och rest med grovt impregnerat timmervirke, lutade betänkligt utåt genom marktryck från A106 och riskerade rasa. Samtidigt passade vi på att bredda gången samt ta bort buskarna där för mindre rutinunderhåll och minska trivsel bland råttor.

Under året har vi som vanligt haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

Under slutet av året beslutade styrelsen att säga upp avtalet med trädgårdsentreprenören AD Mark, samt påbörja upphandling av ny entreprenör. Upphandlingsarbetet har slutförts under början av 2025.

Styrelsen har varit i kontakt med Stadsdelsförvaltningen som, efter många års uppehåll, lovat att börja med tillsyn av området mellan bäcken och Brosätralängorna.

Sopor

Ett par lås vid sophanteringen har bytts ut under året då de gått sönder. Tyvärr har vi fortfarande problem med att det varit flera stopp i sopnedkasten samt att sopor läggs på marken utanför nedkasten. Detta trots att styrelsen med jämna mellanrum informerat boende via cirkulär, e-post och Facebook att sopor måste hanteras på rätt sätt.

Projekt: avloppsrör Långsätra

Till stämman i april 2024 lade styrelsen en proposition om byte av rören för dag- och spillvatten längs S203 - S229. Propositionen innehöll även förslag på hur kostnaderna för skador i trädgårdarna och ersättningen från Trafikverket skulle hanteras. På grund av oklarheter i det juridiska läget drog styrelsen tillbaka propositionen på mötet.

Under våren och sommaren förberedde styrelsen frågan för ny behandling, bland annat med hjälp av juridisk konsultation från Kriström advokatbyrå. Parallellt med detta färdigställdes ett upphandlingsunderlag med projektbeskrivning, offerter togs in från fyra entreprenörer och styrelsen valde att gå vidare med Innergårdsgruppen.

Styrelsen kallade till extra stämma i augusti, på vilken beslut fattades om att genomföra byte av dag- och spillvattenrör samt att genomföra en dränering av lekplatsen i Långsätra. Stämman beslutade också att den del av ersättningen från Trafikverket som berör återställande av trädgårdar skulle betalas ut till fastighetsägarna, varpå dessa själva ansvarar för trädgårdarnas återställande.

Under hösten genomfördes projektet. Styrelsen höll informationsmöte med boende samt agerade mellanhand mellan boende och entreprenör. Anders Wiktorsson, konsult på Sustera (före detta Projektledarhuset Raksystems) agerade teknisk expertis och förde samfällighetens talan gentemot entreprenören.

Projektet avslutades inte under kalenderåret utan vissa delar har lämnats till senare färdigställande; mest iögonfallande av dessa är målning av de plank som satts upp mellan trädgårdarna.

Förhandlingarna med Trafikverket slutfördes inte under 2024. Tre överklaganden gjordes, två å vägnar av enskilda boende och ett för att täcka tillkommande kostnader då styrelsen beslutat om förstärkta rörgravar i syfte att minska sårbarheten för ytterligare sättningar framöver. I februari 2025 meddelade Trafikverket att de godkänt överklagandena och erbjöd 3 096 550 kr i ersättning. Av detta går 1 352 941 kr till de 14 berörda fastighetsägarna och 1 743 609 kr till samfälligheten.

Styrelsen har under projektet beslutat om extrakostnader för ca 216 000 kr, varav huvuddelen gäller förstärkta rörgravar. Samfälligheten har också fått ett kostnadsavdrag på 125 000 kr i vite för att projektet försenades jämfört med tidsplanen.

Sammantaget går projektet i mål nära nog exakt på budget.

Projekt: Nya garage

Utredning av möjligheter för nya garage har fortsatt under 2024. Parallellt har också arbetet med att bestämma finansiering fortsatt. Garagegruppen har tagit fram en broschyr som sammanfattar information om varför detta görs, vad garagen är idag och vad de nya garagen innebär. Detta omfattar garagebyggnader, finansiering, eldragning, laddboxar samt projektering. Under det kommande verksamhetsåret väcks ett boendemöte och en proposition till årsmötet.

Lekplatser

Efter sommaren utfördes en besiktning av samtliga lekplatser i området. Två brister upptäcktes, som åtgärdades i samband med höstens städdag.

Nyinflyttade

Under 2024 har sex hus i området bytt ägare: Alsätravägen 8, 36 och 146. Sättragårdsvägen 7, 155 och 193. Styrelsen hälsar våra nya medlemmar välkomna!

Styrelsen tackar för det gångna året!

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	6 575 532	5 386 543	6 653 728	6 337 581
Resultat efter finansiella poster	-890 980	-131 692	1 177 855	854 827
Soliditet, %	51	75	73	68

Förändringar i eget kapital

	UH-fond Bredsätra GA1	UH-fond Bredsätra GA2	UH-fond Brosätra GA1	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 033 772	743 785	309 480	1 106 584
Utnyttjad fond	-270 219			270 219
Avsättning till fond		113 567	24 960	-138 527
Årets resultat				-890 980
Vid årets slut	3 763 553	857 352	334 440	347 296

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

balanserat resultat	belopp i kr 1 238 275
årets resultat	-890 980
Totalt	347 295
disponeras för	
Återföring från underhållsfond Bredsätra GA:1	-881 513
Återföring från underhållsfond Bredsätra GA:2	-41 311
Avsättning till underhållsfond Brosätra GA:1	31 844
balanseras i ny räkning	1 238 275
Summa	347 295

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	6 575 532	5 386 543
Övriga rörelseintäkter	3	1 743 619	7 330
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		8 319 151	5 393 873
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	4	-3 266 715	-140 707
Driftkostnader	5	-5 356 261	-4 764 119
Övriga externa kostnader	6	-482 109	-362 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-212 962	-296 494
Summa rörelsekostnader		-9 318 047	-5 563 911
Rörelseresultat		-998 896	-170 038
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 916	38 346
Summa finansiella poster		107 916	38 346
Resultat efter finansiella poster		-890 980	-131 692
Resultat före skatt		-890 980	-131 692
Årets resultat		-890 980	-131 692

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	7	785 155	998 117
Summa materiella anläggningstillgångar		785 155	998 117
Summa anläggningstillgångar		785 155	998 117
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		144 180	89 779
Övriga fordringar	8	3 200 597	57 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 094 215	1 058 753
Summa kortfristiga fordringar		4 438 992	1 206 419
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 160 738	6 065 967
Summa kassa och bank		5 160 738	6 065 967
Summa omsättningstillgångar		9 599 730	7 272 386
SUMMA TILLGÅNGAR		10 384 885	8 270 503

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 193 620	6 325 312
Årets resultat		-890 980	-131 692
Summa fritt eget kapital		5 302 640	6 193 620
Summa eget kapital		5 302 640	6 193 620
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 324 775	630 402
Övriga skulder	9	1 377 344	13 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 380 126	1 432 754
Summa kortfristiga skulder		5 082 245	2 076 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 384 885	8 270 503

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Fiberkabelanläggning	15
-Sopkärlsanläggning	10
-Lekplatsanläggning	10
-Värmemängdsmätare	10
-Vattenmätare	10

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per anläggning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter Bredsätra GA:1	5 705 009	4 587 465
Intäkter Bredsätra GA:2	823 863	754 359
Intäkter Brosätra GA:1	31 844	24 960
Tillkommer avgifter för avräkning Bredsätra GA:1	-	937
Avgifter garage-el	14 816	18 811
Öresutjämning	-	11
Summa	6 575 532	5 386 543

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Upplupen ersättning från Trafikverket	1 743 619	-
Övriga intäkter Bredsätra GA:1	-	1 543
Elstöd	-	5 787
Summa	1 743 619	7 330

Not 4 Underhållskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Underhåll dag- och spillvattenledningar	-	27 000
Underhåll elinstallationer	27 545	15 855
Underhåll värmeanläggningar	-	11 845
Underhåll panncentralen (byggnaden)	5 745	2 720
Underhåll sopkärlsanläggning	875	3 851
Underhåll fiberkabelanläggning	5 044	-
Underhåll fjärrvärme	-	-
Underhåll markarbete	116 880	3 435
Underhåll lekplatser	-	48 871
Underhåll övrigt	11 629	7 155
Rörprojekt Långsätra	2 542 570	-
Dränering av lekplats Långsätra	388 125	-
Filmning av rör	126 490	-
<i>Totalt Bredsätra GA:1</i>	3 224 903	120 732
Underhåll vattenledning, vattenmätare	41 812	19 975
<i>Totalt Bredsätra GA:2</i>	41 812	19 975
Underhåll garage	-	-
<i>Totalt Brosätra GA:1</i>	-	-
Summa Underhållskostnader samtliga anläggningar	3 266 715	140 707

Not 5 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fjärrvärme	2 717 679	2 477 802
El	84 589	84 606
Sophantering	232 120	180 484
Snöröjning, sandning	289 687	408 691
Trädgårdsskötsel	824 964	669 241
Bredband och TV	352 525	307 071
Lekplatser	26 116	10 189
Mätning förbrukning	18 800	18 799
<i>Totalt Bredsätra GA:1</i>	4 546 480	4 156 883
Vatten	768 175	585 998
Hyra mark ledning	41 606	21 238
<i>Totalt Bredsätra GA:2</i>	809 781	607 236
<i>Totalt Brosätra GA:1</i>	0	0
Summa Driftkostnader samtliga anläggningar	5 356 261	4 764 119

Not 6 Övriga kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	152 050	122 266
Övriga administrationskostnader	330 059	240 325
	482 109	362 591

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 663 538	5 187 013
-Nyanskaffningar		476 525
Vid årets slut	5 663 538	5 663 538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 665 421	-4 368 927
-Årets avskrivningar	-212 962	-296 494
Vid årets slut	-4 878 383	-4 665 421
Redovisat värde vid årets slut	785 155	998 117

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran skattekonto	20 691	26 085
Fordran moms	83 356	31 802
Fordran Trafikverket	3 096 550	-
Redovisat värde vid årets slut	3 200 597	57 887

Not 9 Övriga skulder

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vidarebefordring av ersättning från Trafikverket till boende	1 352 931	0
Övriga skulder till boende	8 125	13 727
Momsskuld	16 288	0
	1 377 344	13 727

Underskrifter

Sätra, 2025

Carola Mertner
Styrelseordförande

Jonas Nordin
Styrelseledamot (kassör)

Wilhelm Tunemyr
Styrelseledamot (sekreterare)

Aina Eriksson
Styrelseledamot

Ahmed Albadi
Styrelseledamot

Anders Holmlund
Styrelseledamot

Peter Källman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025

Sören Vik
Godkänd revisor

Krister Svensson
Internrevisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende