

Settra samfällighetsförening

Stämma 2025

2024-04-24



Innehåll

Kallelse	2
§4) Förslag på dagordning	3
§6) Årsredovisning för 2024	4
§7a) Styrelsens uttalande för 2024	21
§7b) Revisorernas uttalande för 2024	24
§8) Proposition om nya garage	28
§9) Förslag på ersättning till styrelse och revisorer	31
§10a) Förslag på budget	32
§10b) Förslag på underhållsplan	35
§10c) Förslag på debiteringslängd	36
§§11 – 13) Val till styrelsen, revisorer samt valberedning	37
Fullmakt	39



KALLELSE

Till stämma i Settra Samfällighetsförening

Torsdag den 24 april 2025 kl 19.00

I Pingstkyrkan Bredäng, Bredängs Allé 55

Till fastighetsägare / tomträttsinnehavare, Alsätravägen 4 – 160 och Sättragårdsvägen 1 – 229,

Styrelsen kallar härmed samtliga medlemmar i Settra samfällighetsförening till ordinarie stämma. Alla handlingar och övrig information kommer skickas ut som Cirkulär, och kommer även finnas tillgängliga på hemsidan (www.settra.se, inloggning krävs). *Detta brev är **den enda** information om stämman som skickas i pappersform.*

Om du inte normalt sett får Cirkuläret behöver du kontakta oss för att ta emot handlingar till stämman. Skriv till styrelsen@settra.se eller kontakta Wilhelm Tunemyr, Sättragårdsvägen 213, i så fall. Du som får Cirkuläret behöver inte höra av dig, handlingarna kommer till dig inom kort.

Rösträtt på stämman kan endast utövas av fastighetsägare/tomträttsinnehavare, eller den som har fullmakt från dessa. Fullmakten ska skrivas under av samtliga fastighetsägare/ tomträttsinnehavare. Blankett för fullmakt följer med handlingarna, enligt ovan.

För att styrka din rätt att rösta måste du ta med giltig legitimation; svenskt pass (**ej** provisoriskt), körkort, nationellt ID-kort eller motsvarande.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna!

Fika serveras från 18.30, samt efter stämmans avslutning. Stanna gärna kvar och prata med dina grannar!



Dagordning

- §1) Mötets öppnande
- §2) Mötespresidium
 - a. Val av ordförande för stämman
 - b. Val av sekreterare för stämman
 - c. Val av två justerare tillika rösträknare
- §3) Fastställande av röstlängd
- §4) Fastställande av dagordning
- §5) Frågan om mötets behöriga utlysande
- §6) Årsredovisning 2024
 - a. Föredragande
 - b. Beslut om att disponera årets resultat
- §7) Frågan om styrelsens ansvarsfrihet för 2024
 - a. Styrelsens uttalande
 - b. Revisorernas uttalande
 - c. Beslut om ansvarsfrihet
- §8) Proposition från styrelsen om nya garage
- §9) Ersättning till styrelsen och revisorerna
- §10) Styrelsens förslag till budget, underhållsplan och debiteringslängd
- §11) Val av styrelse
 - a. Val av ledamöter
 - b. Val av ordförande
- §12) Val av revisorer och suppleanter
- §13) Val av valberedning
- §14) Tillgängliggörande av stämmoprotokollet
- §15) Övriga frågor
- §16) Mötets avslutande

Mötet börjar kl 19.00 i Bredängs Pingstkyrka, Bredängs Allé 55

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 BFAR 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

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
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

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

Sören Vik/Krister Svensson

Sätra den

2025

Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Settra samfällighetsförening:s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2024-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2019-10-25, särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet.
- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelse
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.

- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

Carola Mertner

Wilhem Tunemyr

Jonas Nordin

Aina Eriksson

Anders Holmlund

Ahmed Albadi

Peter Källman

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Settra samfällighetsförening , org.nr 717913-4346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Settra samfällighetsförening för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig

felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Settra samfällighetsförening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter eller stadgarna.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Upplands Väsby den

Stockholm den

Sören Vik
Godkänd revisor

Krister Svensson

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.



Proposition om nya garage

Sammanfattning

Styrelsen föreslår stämman att garagen på Alsätravägen rivs och nya byggs. De nya garagen blir större, får mellanväggar och har kapacitet för laddboxar i varje garage. Boende kan själva välja att installera automatisk garageport, samt installera laddbox för elbil.

Kostnaden bedöms bli maximalt 12,5 miljoner kr (inklusive moms), vilket finansieras genom ett 30-årigt banklån. Den beräknade kostnaden per boende, för amortering och räntor, blir i början drygt 3 000 kr per kvartal. Den sjunker allt eftersom lånet betalas av och räntekostnaden därmed sjunker.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att med hjälp av externa konsulter genomföra en upphandling för att se till att kostnaden blir så låg som möjligt, varpå byggandet kan börja. En preliminär tidsplan visar att garagen kommer byggas under 2025 och 2026.

Bakgrund

Under flera år har garagen på Alsätravägen varit i behov av upprustning. Samtidigt har de upplevts som för små av flera boende; många vanliga bilar får helt enkelt inte plats. Styrelsen utredde för några år sedan möjligheterna att uppgradera det elektriska systemet, med slutsatsen att detta inte är värt att genomföra som ett enskilt projekt bland annat då garagens tekniska livslängd är passerad. En enkät som skickades ut under 2023 visade stöd för att utreda större garage med mellanväggar, samt möjlighet att ladda elbil i garaget.

På stämman 2023 gavs styrelsen i uppdrag att utreda möjligheterna att riva garagen och bygga nya som passar dels medlemmarnas önskemål, dels hur platsen ser ut. Lösningen skulle också ta hänsyn till möjligheten att installera laddboxar för alla boende som vill. Styrelsen har i arbetet haft hjälp av en arbetsgrupp, "Garagegruppen". Denna proposition är resultatet av utredningen.

Alternativ och huvudförslag

Två alternativ som tidigt valdes bort var att ersätta garagen med carports, samt att installera laddstolpar på parkeringen istället för i garagen. Carportar sänker standarden för varje bostad då garagen har ett högre nyttjandevärde och strider mot den förrättning som anger ramarna för samfälligheten. Att etablera laddstolpar på parkeringen möter inte riktigt frågan om garagen. Bedömningen är att lösningarna sammantaget inte svarar mot medlemmarnas behov.

Styrelsen rekommenderar en lösning där nuvarande garage rivs, marken bereds och nya garagelängor byggs. De nya garagen görs djupare, högre, samt något bredare, förses med mellanväggar och med elektriska kablar dimensionerade så att de boende som vill kan installera laddboxar på egen bekostnad. Kostnaden för projektet belastar gemensamhetsanläggningen **Brosätra Ga:1**, och finansieras genom ett banklån hos Nordea. Lånet löper på 30 år med rak amortering. Precis som med ett huslån kan extra amorteringar ske om samfälligheten beslutar om det. Boende på Alsätravägen blir därmed delägare i en



gemensam skuld, vars kostnader för avbetalning och ränta betalas genom ökad uttaxering. Räntekostnaden är avdragsgill för boende.

I samband med att garagen rustas upp, ersätts också elskåpen vid ändarna av garagen. Dessa skåp leder också el till husen på Alsätravägen. De återkommande elavbrotten i området visar på att elen behöver uppgraderas i hela området, och på Alsätravägen görs det naturligt i samband med garageprojektet. Styrelsens bedömning är att uppgraderingen då ska svara upp till dagens standard, där exempelvis villor kan anses ha kapacitet för laddning av elbil, men inte att alla laddar samtidigt till full kapacitet.

Ungefärlig beskrivning av garagen

Detta är styrelsens bild av hur de nya garagen bör byggas. Stämman fattar dock inte beslut om samtliga detaljer – det vill säga, under projektets gång kan styrelsen komma att göra förändringar av planen.

Garagen får en invändig bredd på 2,7 m. Längden blir 5,4 m. Portens bredd blir 2,5 m och höjden 2,1 m. I praktiken innebär det att en Volvo XC90 eller Audi Q8 kommer in. Konstruktionen görs i träväggar och plåttak, med vipp-portar, mellanväggar av trä, motorvärmare och belysning i varje garagedel.

Mellanväggarna gör att garagen blir mer anpassningsbara för varje boendes behov, exempelvis för cyklar, extradäck, mer belysning etc utifrån hur man använder fordon eller inte. Elektricitet dras från matning vid vägen och förbereder garagen så att laddbox för elbil kan installeras i samtliga garage. Vissa markarbeten behöver göras, ett träd tas bort. Vi ser över om kantstenen och räcket mot Brosättras lekpark kan byggas om med rimlig kostnad.

Tillval garageport: Motoröppning av porten kommer att vara möjlig för en engångskostnad för boende på cirka 9 000 kr inklusive moms. Slutligt pris bestäms inför projektstarten. Porten är fortfarande samfällighetens egendom och ansvar, men boende tar själv ansvar för motordriften. Samfälligheten underhåller inte motorn och elen kopplas från boendes elmätare.

Tillval laddbox: Boende som önskar laddbox sluter ett eget avtal med en leverantör som styrelsen valt. Boende erbjuds valet att hyra eller köpa sin laddningsutrustning. I båda fallen tillkommer ett grundpris för support och drift. Samfälligheten gör inget påslag på den el som används.

Finansiering

Utredningen har landat i att projektet ryms inom 12,5 miljoner kr inklusive moms. I det beloppet ingår kostnader för rivning, byggnation, elarbeten i själva garagen, konsultarvoden, markarbete samt marginal för oförutsedda kostnader. Offerterna som utredningen utgått från bygger på en leverantör som erbjuder ovanstående lösning samt rimliga garantier och försäkringar.

Ifall stämman bifaller propositionen genomför styrelsen en mer grundlig upphandlingsprocess för en helhetsentreprenad. Den ekonomiska ramen är bedömd utifrån risken att extrakostnader uppstår, men upphandlingen kan leda till ett lägre belopp. I så fall lånas också ett mindre belopp.

Kostnaden är sådan att den inte kan betalas genom fonderade medel. Styrelsen föreslår därför att projektet finansieras genom banklån hos Nordea. Lånet kommer avpassas för den faktiska kostnaden, så att de lånade pengarna inte används till någon annan del av samfällighetens verksamhet. I nuläget har styrelsen



offert från Nordea på 4,25 % ränta och 30 års rak amortering (samma belopp amorteras vid varje tillfälle). Detta innebär att med oförändrad ränta kommer den totala kostnaden vara som högst i början och sjunka allteftersom lånebeloppet och därmed räntan sjunker. Man kan säga att lånet fungerar som ett vanligt bolån, dock med kortare återbetalningstid.

Kostnaden för lånet – amorteringar samt räntekostnader – möts genom uttaxeringen på Brosätra GA:1. Med en ränta på 4,25 % tillkommer drygt 3 000 kr på uttaxeringen, från och med fakturan som avser fjärde kvartalet 2025 (förfallodatum 30 september). Vid årsstämman 2026 tas ett beslut om ett nytt belopp för 2027 och framåt, då den exakt belånade summan är känd samt att amorteringen minskat något. Lånet tas med rörlig ränta vilket innebär att kostnaden kan såväl stiga som sjunka under avbetalningsperioden.

Genom att samfälligheten får räntekostnader skapas också en möjlighet till avdrag för de boende som betalar inkomstskatt. Med en ränta på 4,25 % motsvarar detta en kostnadssänkning på drygt 500 kr/kvartal för garagedelen. Detta tas upp på den privata deklarationen och påverkar inte uttaxeringen.

Styrelsen utreder möjligheten att låta de boende som vill göra en engångsbetalning av hela sin del av det upplånade beloppet. Genom detta blir fastigheten inte längre skyldig att betala amorterings- och räntekostnader. Styrelsen kan vid tidpunkten för stämman inte svara på att detta upplägg är möjligt, men om det är genomförbart kommer alternativet erbjudas.

Förslag till beslut

*Observera! I detta beslut har endast delägare i gemensambetsläggningen **Brosätra GA:1** (dvs de 78 fastigheterna på Alsätravägen) rösträtt. Alla beslut fattas med enkel majoritet av de avlagda rösterna.*

Styrelsen föreslår stämman att besluta:

1. **att** ge styrelsen i uppdrag att genomföra upphandling och utförande av byggprojekt där garagelängorna på Alsätravägen rivs och nya byggs i deras ställe.
2. **att** ge styrelsen mandat att för gemensambetsläggningen Brosätra GA:1 ta upp lån på upp till 12,5 mkr i Nordea, med 30 års återbetalningstid. Kostnaden för återbetalning och räntor möts genom höjd uttaxering av Brosätra GA:1, med start i september 2025.
3. **att** ge styrelsen i uppdrag att utreda möjligheten för delägare i Brosätra GA:1 att betala hela sin andel av det upplånade beloppet i en inbetalning, och därmed undgå räntekostnader. Om så är möjligt skall detta snarast administreras av styrelsen.



§9 Ersättning till styrelsen samt revisorerna

Styrelsen föreslår att ersättningen till styrelsen och revisorerna, liksom föregående år, fastställs till två prisbasbelopp samt 4 % av detta. Då prisbasbeloppet för 2025 är 58 800 kr motsvarar detta 117 600 kr till styrelsen och 4704 kr till revisorerna.

Inkomst- och utgiftsstat (budget) för Settra samfällighetsförening 2025

Utgåendes från BIFALL på propositionen om nya garage

Bredsåtra GA:1 (allt utom kallvatten & garage)				
Antal andelar: 187				
	Budget 2025	Utfall 2024	Budget 2024	Kommentarer
INKOMSTER				
Uttaxering enl andelstal	3 525 000	3 476 968	3 525 000	
Parkering	62 500	54 818	62 500	
Bidrag sortering hushållsavfall	5 000	0	0	23
Övriga intäkter	0	14 816	0	1
Ränteintäkter	70 000	107 916	70 000	2
Överskott/underskott				
Uttag från uhfond filmning av dagvattenrör	270 000	0	400 000	24
UH fond för Eluppgraderingar	400 000	0	0	28
Ersättning från Trafikverket (Långsåtra avloppledningar)	0	1 743 619	1 652 582	25
SUMMA INKOMSTER	4 332 500	5 398 137	5 710 082	
INDIVIDUELL FÖRBRUKNING				
Intäkter: Förbrukning värme samt periodisering	0	2 173 223	0	21
Utgifter: Förbrukning fjärrvärme	0	2 435 338	0	21
UTGIFTER				
Värme. Förluster + uppvärm. PC + mätning	400 000	301 141	440 000	3
El	100 000	84 589	100 000	4
Sophantering	245 000	232 120	225 000	5
Snöröjning, sandning	375 000	289 687	375 000	6
Trädgårdsskötsel	665 000	716 214	715 000	7
Trädgårdsskötsel utöver avtal	250 000	108 750	235 000	8
Internet och TV	387 500	352 525	387 500	9
Summa driftskostnader	2 422 500	2 085 025	2 477 500	
Markarbeten	100 000	116 880	62 500	10
Projektplanering nya avfallshanteringsregler	65 000	0	0	27
Uppgradering elnät i samfälligheten	400 000	0	0	
Uttag från uhfond filmning av dagvattenrör	270 000	126 490	400 000	24
Rörprojektet Långsåtra	0	2 542 570	2 500 000	25
Dränering Lekplats Långsåtra	0	388 125	350 000	25
Uh elanläggningar	32 500	27 545	12 500	
Uh värmeanläggningar	12 500	0	12 500	12
Uh panncentralen	12 500	5 745	12 500	13
Uh sopkärlsanläggningen	12 500	875	12 500	
Uh lekplatser	62 500	26 116	62 500	14
Uh fiberkabelanläggning	12 500	5 044	12 500	
Övrigt underhåll	12 500	11 629	12 500	15
Avsättning (+) / uttag (-) till underhållsfond	187 500	-881 513	187 500	
Summa underhållskostnader	1 180 000	2 369 506	3 637 500	
Administrationskostnader	500 000	482 109	445 000	16
Avskrivningar	230 000	199 381	285 000	17
Räntekostnader	0	0	0	
Summa övriga kostnader	730 000	681 490	730 000	
SUMMA UTGIFTER	4 332 500	5 136 021	6 845 000	
Resultat	0	0	-1 134 918	

Bredsätra GA:2 (kallvatten)				
Antal andelar: 187	Budget 2025	Utfall 2024	Budget 2024	Kommentarer
INKOMSTER				
Uttaxering enligt andelstal	200 000	162 349	200 000	
Över/underskott				
SUMMA INKOMSTER	200 000	162 349	200 000	
INDIVIDUELL FÖRBRUKNING				
Intäkter: Förbrukning vatten samt periodisering	0	661 514	0	21
Utgifter: Förbrukning vatten	0	651 923	0	21
UTGIFTER				
Förluster, kallvatten	66 500	116 252	66 500	18
Hyra mark för ledningar	45 000	41 606	30 000	
Summa driftkostnader	111 500	157 858	96 500	
Underhållskostnader vattenledningar (GA2)	40 000	0	40 000	19
Underhåll dag- o spillvattenledn (GA1)	35 000	41 812		30
Avsättning (+) / uttag (-) till underhållsfond	0	-41 311	50 000	
Summa underhållskostnader	75 000	501	90 000	
Avskrivningar	13 500	13 581	13 500	
Summa övriga kostnader	13 500	13 581	13 500	
SUMMA UTGIFTER	200 000	171 940	200 000	
<i>Resultat</i>	0	0	0	

Brosätra GA:1 (GA3) (garage)				
Antal andelar: 78	Budget 2025	Utfall 2024	Budget 2024	Kommentarer
INKOMSTER				
Uttaxering från medlemmarna	35 000	34 340	35 000	
Uttaxeringstillägg för garage	240 000	0	0	26
Periodisering	0	-2 496	0	
Räntor	0	0	0	
SUMMA INKOMSTER	275 000	31 844	35 000	
UTGIFTER				
Utredning om garagen	0	0	12 500	20
Uh garage (överskott avsätts till garagefonden)	0	0	12 500	
Avsättning (+) / uttag (-) till underhållsfond	35 000	31 844	10 000	
Summa underhållskostnader	35 000	31 844	35 000	
Avskrivningar (garage: 0,25 år)	105 000	0	0	
Räntekostnader (garage: 0,25 år)	135 000	0	0	
Summa övriga kostnader	240 000	0	0	
SUMMA UTGIFTER	275 000	31 844	35 000	
<i>Resultat</i>	0	0	0	

SAMMANSTÄLLNING KVARTALSDEBITERING:				
Uttaxering	Helår 2025	Per kvartal	Per andel	Kommentarer
Bredsätra GA:1 (187 andelar)	3 525 000	881 250	18 850	
Bredsätra GA:2 (187 andelar)	200 000	50 000	1 070	
Brosätra GA:1 (GA3) (78 andelar)	35 000	8 750	449	
Brosätra GA:1 (GA3) (78 andelar) - Avser lån	240 000	240 000	3 077	Sista kv 2025
Kostnad för delägare i Bredsätra GA:1 och GA:2	3 725 000	931 250	19 920	
Kostnad för delägare i Bredsätra GA:1, GA:2 och Brosätra GA:1	4 000 000	1 180 000	23 445	ink lån

Prognosticerad uttaxering 2025-2029 (beloppen 2026-2029 är en uppskattning, inte del av årsstämmobeslut)					
Uttaxeringsår	2025	2026	2027	2028	2029
Bredsätra GA:1 (187 andelar)	3 525 000	4 275 000	4 275 000	4 425 000	4 425 000
Bredsätra GA:2 (187 andelar)	200 000	250 000	250 000	275 000	275 000
Brosätra GA:1 (GA3) (78 andelar)	275 000	995 000	995 000	995 000	995 000
Kostnad för delägare i Bredsätra GA:1 och GA:2	4 980	6 049	6 049	6 283	6 283
Kostnad för delägare i Bredsätra GA:1, GA:2 och Brosätra GA:1	8 169	9 239	9 239	9 473	9 473

Tillbakablick, historisk uttaxering 2020-2024					
Uttaxeringsår	2020	2021	2022	2023	2024
Bredsätra GA:1 (187 andelar) *	3 094 476	3 094 476	3 094 476	3 094 476	3 525 000
Bredsätra GA:2 (187 andelar) **	299 200	299 200	299 200	200 000	200 000
Brosätra GA:1 (GA3) (78 andelar) ***	31 200	31 200	31 200	31 200	35 000
Kostnad för delägare i Bredsätra GA:1 och GA:2	4 537	4 537	4 537	4 537	4 980
Kostnad för delägare i Bredsätra GA:1, GA:2 och Brosätra GA:1	4 637	4 637	4 637	4 637	5 092

* Ändrades senast 2015 (sänktes från 3.319.800kr)

** Ändrades senast 2017 (sänktes från 393.600kr)

*** Ändrades senast 2017 (sänktes från 62.400kr)

BUDGETKOMMENTARER

- 1 Avser övriga intäkter och avgifter för försent betalade avgifter, avgifter för el samt elstöd
- 2 Ränta på fonderade medel från överskott i kassan.
- 3 Värme i panncentral, kostnad för mätning och svinn i kulvertar.
- 4 Elkostnad gemensam el på parkeringar, gator etc
- 5 Kostnad för hämtning av hushållsavfall
- 6 Kostnad för snöröjning och sandning.
- 7 Kostnad för trädgårdsskötsel under sommarhalvårets förvaltningsavtal
- 8 Extra trädgårdsskötsel utöver avtal, tex beskärningar och särskilt trädgårdsarbete
- 9 Kostnad för basutbud av TV samt bredband. Kanaler utöver basutbud kontrakteras enskilt mellan medlem och Sappa.
- 10 Asfaltering, skyltning, särskilda markarbeten mm
- 12 Underhåll av den gemensamma fjärrvärmeanläggningen.
- 13 Insatser på den gemensamma byggnaden "Panncentralen"
- 14 Underhåll av och miljö runt lekplatser.
- 15 För mindre underhåll samt oförutsedda akuta åtgärder ej relaterat till befintliga konton
- 16 Förvaltningskostnader, medlemsavgift Villaägarna, revisionskostnad, styrelsearvode och sociala avgifter.
- 17 Avskrivning av anläggningstillgångar såsom fiberanläggning, lekplatser och mätarutrustning.
- 18 Stockholm Vattens avgifter f vatten och avlopp samt för vattenläckage mellan huvud- och undermätare.
- 19 Reparation av vattenledningar och ventiler relaterat till det gemensamma vattensystemet.
- 21 Intäkterna och kostnader för den individuella förbrukningen balanserar inte alltid exakt.
Individuell förbrukning av fjärrvärme i GA1, vatten i GA2 belastar ej budgeten för de uttaxerade beloppen.
- 23 Nytt bidrag från Stockholm Avfall och Vatten för sortering av hushållsavfall (flaskor)
- 24 Filmning och undersökning av filmade rör
- 25 Budget för rörprojektet från Trafikverket enligt extrastämman i augusti 2024
- 26 Återbetalning på lån genom förhöjd uttaxering aug och dec 2025.
- 27 Uttag för att planera lösning för nya avfallsstationer enligt nya avfallsregler 2027

**Underhålls- och förnyelseplan Settra Samfällighetsförening
2025 - 2029**

Sid 1(1)

	Ar:	2025	2026	2027	2028	2029
GA1						
<i>Ingående underhållsfond</i>		3 763 553	3 763 553	3 863 553	3 963 553	4 063 553
<i>Uttag</i>		0	0	0	0	0
<i>Avsättning underhållsfond</i>		0	100 000	100 000	100 000	100 000
<i>Utgående underhållsfond</i>		3 763 553	3 863 553	3 963 553	4 063 553	4 163 553
Planerat underhåll GA1						
Markarbeten		100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Projektplanering nya avfallshanteringsregler	20 år	65 000	500 000	500 000	0	0
Uppgradering elnät i samfälligheten	50 år	400 000	290 000	290 000	290 000	290 000
Åtgärd av rör efter filmning			450 000	450 000	700 000	450 000
Uttag från uhfond filmning av dagvattenrör		270 000	0	0	0	0
Elanläggningar	1969	32 500	32 500	32 500	32 500	32 500
Fjärrvärmeanläggning	1993 50	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
Panncentral	1969 50	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
Sopanläggningen	2009	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
Lekplatser	2014	62 500	62 500	62 500	62 500	62 500
KabelTV/fiberanläggning	2011 15	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
Övrigt underhåll		12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
<i>Uttag underhållsfond</i>		0	0	0	0	0
<i>Avsättning underhållsfond</i>		187 500	187 500	187 500	187 500	187 500
Summa underhållskostnader		1 180 000	1 685 000	1 685 000	1 435 000	1 185 000
Bredsätra GA:2						
<i>Ingående underhållsfond</i>		857 852	857 852	857 852	857 852	857 852
<i>Uttag</i>		0	0	0	0	0
<i>Avsättning underhållsfond</i>		0	0	0	0	0
<i>Utgående underhållsfond</i>		857 852	857 852	857 852	857 852	857 852
Planerat underhåll GA2						
VA-anläggningar, Vattenledningar GA2		40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
VA-anläggningar Dagvatten, spillvatten	1969	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
<i>Uttag underhållsfond</i>		0	0	0	0	0
<i>Avsättning underhållsfond</i>		0	0	0	0	0
Summa underhållskostnader		75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Brosätra GA:1 (GA:3)						
<i>Ingående underhållsfond</i>		334 440	369 440	369 440	369 440	369 440
<i>Uttag</i>		0	0	0	0	0
<i>Avsättning underhållsfond</i>		35 000	0	0	0	0
<i>Utgående underhållsfond</i>		369 440	369 440	369 440	369 440	369 440
Planerat underhåll GA3 (Brosätra GA:1)						
Uh garage (överskott avsätts till garagefonden)		0	0	0	0	0
<i>Uttag underhållsfond</i>		0	0	0	0	0
<i>Avsättning underhållsfond</i>		35 000	0	0	0	0
Summa underhållskostnader		35 000	0	0	0	0

Debiteringslängd

Settra samfällighetsförening 2025/2026

Lagfarter enligt förrättningen i samfälligheten Brosättra GA:1.

Fördelning av kostnader per medlem enl utgifts- och inkomststat (exkl. kostnader för individuell förbrukning av fjärrvärme & kallvatten)

Deltagande gemensamhetsanläggningar

Bredsättra GA:1, Bredsättra GA:2 och Brosättra GA:1

Avser kv4

Postadress	Fastighetsnr	Andelstal Bredsättra GA:1	Uttaxering Bredsättra GA:1	Andelstal Bredsättra GA:2	Uttaxering Bredsättra GA:2	Andelstal Brosättra GA:1	Uttaxering Brosättra GA:1	Andelstal Brosättra GA:1 - Avser lån	Total uttaxering per medlem
Sätragårdsvägen 1 -- 175	Bredsättra 3 -- 90	1 vardera	18 850	1 vardera	1 070	0	0	0	19 920
Sätragårdsvägen 189 -- 229	Långsättra 4 -- 24	1 vardera	18 850	1 vardera	1 070	0	0	0	19 920
Alsättravägen 4 -- 76	Finnsättra 3 -- 39	1 vardera	18 850	1 vardera	1 070	1 vardera	449	3 077	23 445
Alsättravägen 80 -- 160	Brosättra 3 -- 43	1 vardera	18 850	1 vardera	1 070	1 vardera	449	3 077	23 445
SUMMA		187	3 525 000	187	200 000	78	35 000	240 000	4 000 000
Per kvartal totalt			881 250		50 000		8 750	240 000	1 180 000
Per kvartal och deltagande medlem			4 713		267		112	3 077	

Uttaxerat belopp enligt ovan erläggs genom insättning på föreningens BG-kontonr: 863-6128

Fakturaperiod	Uttaxering	Fakturadatum	Inbetalas	Förbrukning
2024-Kvartal 3	okt-dec 2024	2024-08-31	Senast 31a sep	apr-jun 2024
2025-Kvartal 1	jan-mar 2025	2024-11-30	Senast 31a dec	jul-sep 2024
2025-Kvartal 2	apr-jun 2025	2025-02-28	Senast 31a mar	okt-dec 2024
2025-Kvartal 3	jul-sep 2025	2025-05-31	Senast 30e jun	jan-mar 2025
2025-Kvartal 4	okt-dec 2025	2025-08-31	Senast 30e sep	apr-jun 2025
2026-Kvartal 1	jan-mar 2026	2025-11-30	Senast 31a dec	jul-sep 2025
2026-Kvartal 2	apr-jun 2026	2026-02-28	Senast 31a mar	okt-dec 2025

Denna debiteringslängd gäller tills ny utgifts- och inkomststat fastställs av stämman. En ändring av det uttaxerade beloppet, antingen en höjning eller sänkning, som beslutas av stämman tillämpas retroaktivt. Detta innebär att skillnaden i uttaxering, avseende de två kvartalen före stämman, tas ut eller återbetalas på fakturan som ska betalas den 30 juni. Syftet med denna retroaktiva justering är att säkerställa jämförbarhet mellan den budget som fastställs vid stämman och det faktiska ekonomiska resultatet för räkenskapsåret.

Påminnelseavgift om 60 kronor och ränta enl räntelagen utgår vid försenad inbetalning.

Uttaxerade belopp som inte inbetalas efter en påminnelse kommer att överlämnas till inkasso för indrivning.

Efter inkassopåminnelser, skickar inkasso ärendet vidare till Kronofogden för utmätning ur medlemmens fastighet.



§11 Val till styrelsen

a) Styrelseledamöter. Valberedningen föreslår följande:

Aina Eriksson, A144 – omval, 2 år

Peter Johnson, S1 – nyval, 2 år

Sandra Hansson, S143 – nyval, 2 år

Serife Köse, A24 – nyval, 1 år

Wilhelm Tunemyr, S213 – omval, 2 år

Följande kvarstår i styrelsen:

Jonas Nordin, A130 – vald till 2026

Anders Holmlund, A10 – vald till 2026

Peter Källman, A128 – vald till 2026

Carola Mertner, S47, och Ahmed Albadi, S131, avslutar sitt uppdrag.

b) Ordförande. Valberedningen föreslår följande:

Wilhelm Tunemyr, S213 – nyval, 1 år.



§12 Val av revisorer samt suppleanter

Styrelsen föreslår följande

Yrkesrevisor: Sören Vik, SV Revision AB 559118-8106

Suppleant: Caroline Ståhlberg, Islinge Revision AB 556905-3852

Internrevisor: Krister Svensson, S199

Internrevisorssuppleant: William Berle, S217

§13 Val av valberedning

Styrelsen föreslår följande:

Isabelle Alwall, S147

Traditionellt väljs två personer till valberedning. När dessa handlingar går till tryck finns bara ett förslag; det blir därmed årsmötets gemensamma ansvar att hitta ytterligare lämpliga personer.



Fullmakt

Lagen om förvaltning av samfälligheter reglerar rätten att representeras av någon annan på stämman: "En medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem." (SFS 1973:1150, §49 2:a stycket).

För att representeras av ombud ska ombudet ha fullmakt underskriven av samtliga fastighetsägare eller tomträttsinnehavare. Ett ombud kan bara ha en fullmakt. Ombudet behöver **inte** vara en boende i samfälligheten.

Härmed ger vi/jag fullmakt till:

(namn på den som går på stämman, behöver inte vara medlem i föreningen)

Att föra vår/min talan vid stämma för Settra samfällighetsförening den
24 april 2025 vid: *(kryssa i ett alternativ)*

☐ Specifik fråga: _____ *(se dagordningen för nummer)*

☐ Hela stämman

Underskrift av fastighetsägare/tomträttsinnehavare i _____ *(Tex S14, A131)*

Namnförtydligande

Namnförtydligande