

Årsredovisning 2015



ORIONGATANS SÖDRA SAMFÄLLIGHET

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Årsredovisning
för
Oriongatan Södra SFF

716418-3860

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Oriongatan Södra SFF får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse för OSSF Samfällighet 2015

Styrelse

Styrelsen var 2015 fulltalig, med 5 ledamöter och 2 suppleanter. Bemanningen hade justerats av under 2014, samt godkändes genom röstning på årsstämman mars 2015.

Styrelsen är nöjd med nuvarande bemanning, men konstaterar att:

- a) Styrelsens kassör **Leith Al Kuba** har meddelat att han inte kan fortsätta med åtaganden som kassör
- b) Revisorer suppleant **Paul Hamacher** har erbjudit att byta roll med Leith för verksamhetsår 2016

Styrelsen och Valberedningen ser detta som en smidig ändring i ansvarsfördelningen, för att lösa behovet av en ny kassör, utan att tappa varken bemanning, tid eller erfarenhet.

Förslag presenteras och beslutas på nästa årsstämma.

Om någon medlem har intresse för någon av funktionerna i styrelsen, är denne välkommen att anmäla sig (eller lämna förslag/synpunkter) till någon i styrelsen.

Övergripande om styrelsens huvudsakliga ansvar och uppgifter:

- a) Inhämta synpunkter och underlag från medlemmar, myndigheter, leverantörer och grannföreningar
- b) Driva problemlösande och utvecklande projekt med/åt ovan nämnda intressenter och kravställare, inom ramen för budgeterat utrymme, uppnår så många specificerade mål som möjligt, utan att nödvändigtvis höja medlemmarnas månadsavgifter
- c) Löpande rapportera problem, lösningar, status och resultat inom styrelsen samt till berörda parter
- d) Ekonomisk och juridisk styrning och uppföljning
 - a. Avgifter: Samfällighet, Vatten, Renhållning, Gräsklippning, Snöröjning, Garageplatser, Tele/Data/TV, Lekplatser, Grönytor, Gångvägar samt annat extraordinärt
 - b. Kundreskontra: Medlemmars avgifter, betalningar, avbetalningsplan, Inkassoförhandlingar mm
 - c. Leverantörsreskontra: Leverantörer, förhandling, kravställning, uppföljning, attest osv
 - d. Kostnads- och behovsrelaterad prioritering av uppdrag

Styrelsen har under 2015 haft 9 protokollförda styrelsemöten, en ordinarie årsstämma, en Extra Årsstämma (om Comhem) samt ca 35 upphandlings-, projekt-/leverantörmöten med intressenter, kravställare och leverantörer.

Största och mest omfattande insatser/projekt utförda 2015:

- a) Gångfartsområde (lagförändring och skyltning)
- b) Lekplatser (Ny redskap)
- c) Centralfläkt (Renoverad)
- d) Comhem (Förnyad avtal med bättre innehåll och priser)
- e) Ny trappa vid västra slänten (bakom nedre kvartersgården)
- f) Hemsida (www.orionsodra.se)
- g) Juridiska och Rättsliga kontroller och åtgärder

Dessa uppdrag (projekt) samt övriga löpande ansvarsområden presenteras vidare nedan.

Styrelsen har under flera år och ofta till personlig uppoffring accepterat att driva flera omfattande och för samfälligheten betydelsefulla utvecklingsprojekt.

Vicevärd:

Lantmäteriet, Fastum och ansvariga för närliggande Gemensamhetsanläggningar har påpekat att kontroll, kvalitet och ekonomi blir bättre när samfälligheter tillsätter en fokuserad och dedicerad tjänst (oftast kallad Vicevärd och oftast ålagt ordförande). Tjänsten skall säkerställa tillgänglighet och minska behovet av externa resurser (som ofta har begränsat intresse och är onödigt dyra), för projektansvar, planering, leveranser och arbetsledning. Tjänsten skall maximera utfall och kvalitet samt minimera kostnader.

Styrelsen har föreslagit ordförande Kenny till tjänsten. Kenny har accepterat tjänsten för 2016 och tills vidare, förutsatt att det tas emot positivt på årsstämman. Tjänsten skall ge hög tillgänglighet, men baseras på 3 dagar per månad, och utvärderas och specificeras årligen av styrelse och revisorer.

Stadgar

Befintliga stadgar är mycket gamla. Tidigare styrelser har sagt att dessa måste uppdateras/anpassas till mera aktuella förhållanden. Styrelsen har påbörjat arbetet.

P.g.a. rättsliga komplikationer som uppstod under 2015, har styrelsen nödgats granska stadgar, avtal, protokoll samt övriga dokument från 1982 och framåt, från arkiv internt, hos flera berörda gemensamhetsanläggningar samt hos Lantmäteriet.

Ansvar, befogenheter, rättigheter och skyldigheter mellan medlemmar, stämma och styrelse måste förtydligas på modern och enkel svenska, så att beslutsvägar inom samfälligheten är förstådda, förankrade och accepterade av alla medlemmar.

Styrelsen fortsätter att konsultera nämnd dokumentation, Fastum, Lantmäteriet och vid behov jurist under 2016, för att ytterligare säkerställa bästa möjliga förståelse och bruk av regler, lagar och förvaltningspraxis.

Sopstationer

Tack vare lite smarta affärer 2014 kunde **avfallsavgiften sänkas med 118kr/månad**, men, p.g.a. dålig skötsel (användning) var vi tvungna att höja igen med 62kr/månad 2015 (till totalt 172kr/månad).

Missbruk orsakar mycket **otrevligt extra manuellt arbete** internt, och **onödiga kostnader** för extra tömningar under året. Extra tömningar beställs alltid mellan jul och nyår.

Kommunen hotar om ytterligare höjning om inte OSSF medlemmar **sorterar matavfall** bättre

Tvättning av Sopkärlen:

Uppdraget har tillsynes haft gott resultat, varför avtalet får löpa vidare 2016

Priset har gått upp för 2016, men samfälligheten klarar **prishöjningen** utan att höja avgiften till medlemmarna.

Andra utvärderingar som pågår:

- a) Förhandling om större och/eller flera kärl har pågått med Kommunen under 2014 - 2015 (större kärl är billigare att tömma än flera små). Ett större kärl (ändrat från 1,3 kbm till 3 kbm) har testats på Neptunusbacken, med gott resultat
- b) Lås har på förslag av medlemmar monterats, men inte fungerat. Beslut har tagits att lås på kärlen inte är värt kostnaden för reparation och underhåll

Bilar, Trafik och Parkering

Majoriteten som flyttar hit är barnfamiljer som vill ha ett barn-/djurvänligt och riskfritt område, utan bilar, avgaser och buller inom området.

Missbruk av friheten att få köra på området för lastning/lossning, har lett till stort missnöje och irritation, varför en lagändring har genomförts.

Gångfartsområde:

Planering och progress i ett tungt och komplicerat men dedicerat projekt har presenterats på de två senaste årsstämmorna och har implementerats maj 2015.

Skyltar, stolpar och markarbete (vid samtliga in-/utgångar till området) har kostat ca 50 000kr, men övervakningen är kostnadsfri.

Samfällighetsavgiften påverkas inte.

Medlemmar som vill **anmäla felparkeringar** skall anmäla till **Sigtuna Kommun**
Parkeringsövervakningen 08-591 262 41. Karta och övrig information finns på
OSSF hemsida, www.orionsodra.se.

Medlemmar måste **ringa själva**, för att övervakningen skall **komma igång ordentligt**.
Nya lagen utvärderas under 2015-2016.

Parkering på gatan:

Det finns för- och nackdelar med tekniken från EasyPark, men huvudmålet är att hålla vår betalparkering fri från långvarig uppställning av ex. vis. avställda skrotbilar, husvagnar, släpkärror mm. Upplägget har fungerat utmärkt, varför upplägget får löpa vidare.

Avtal värt numera ca **30 000kr/år** har årligen omförhandlats med Kommunen. Avtalet avser skolans rätt att nyttja våra betalparkeringar på dagtid. P.g.a. skolans nya byggnader, kommer vi ev. att tappa den inkomsten under 2016.

Inkomstbortfallet bör inte påverka **samfällighetsavgiften** under 2016.

Gästparkering vid Gula garagen:

Gästparkeringen vid Gula garagen är återigen 4 platser. Platserna är **"Hyrd"** till oss, och får

nyttjas av **våra gäster**, i upp till **12 timmar**. Detta missbrukas av både medlemmar och externa obehöriga, varför ytterligare förhandlingar behöver inledas med Mobile Park och kommunen, för att se hur vi kan skydda våra gästplatser.

Ytor för **flera gästparkeringar** diskuteras, och kan delvis vara klar för inplanering under 2016. Det finns säkert många uppfattningar om detta, varför förslag om lämpliga ytor välkomnas från medlemmarna.

En **omfattande kostnad** beräknas, varför åtgärd skall förankras, budgeteras och beslutas på stämma.

Fastigheter

Avtal med **MDBS** och **Bravida** löper vidare, även om billigare och/eller bättre alternativ alltid undersöks.

Kvartersgårdar:

Kvartersgårdarna har löpande renoverats och utrustats invändigt och utvändigt efter behov.

Hus 43 (övre kvartersgården):

Hus 43 är utrustad för mindre middagar och möten. Motion från några medlemmar är att även utrusta för övernattnings.

Styrelsen har sökt och åkt runt för att hämta möbler/inredning enligt följande:

- a) Nya möbler **utan kostnad** till samfälligheten (soffa, bord, stolar, lampor)
- b) Gardiner och mattor har köpts från IKEA

Kostnadsfria **TV-kanaler**, **Bredband** och **tele**, skall ingå i senaste avtalet med Comhem, men har inte installerats ännu.

Kvar att anskaffa för övernattnings är **bäddar** och installation av **dusch**. Styrelsen avvaktar visat intresse innan resterande investeringar genomförs.

Hus 165 (nedre kvartersgården):

Hus 165 är utrustad för större aktiviteter.

Styrelsen har sökt och åkt runt för att hämta möbler/inredning enligt följande:

- a) Ny skinnssoffa **utan kostnad**
- b) Gardiner har köpts från IKEA och Kyl/Frys har köpts från El Giganten

Kostnadsfria **TV-kanaler**, **Bredband** och **tele**, ingår i senaste avtalet med Comhem.

Centralfläkt till Garagen:

Fläkten som driver utsuget från båda stor-garagen har under en tid låtit mycket illa. Risker att den snart skulle skära har konstaterats. Prisförslag för större utbyte och ombyggnad har erhållits på ca 106 000kr inkl. moms.

Styrelsen bedömde att vi inte hade råd nu med en så omfattande ombyggnad, och valde en billigare/enklare åtgärd tillsvidare.

Vår revisor **Fredrik Dalvik**, som har relevant yrkeskunskap, erbjöd att arbetsleda en intern insats, vilket utfördes för ca 7 000kr inkl. arbete, transporter och reservdelar.

Stora Garagen:

Sedvanlig service av garageportar, -dörrar (och lås) och -sändare/-mottagare utförs löpande.

Tillbehör för **bättre backup** av koder har anskaffats och installeras under 2016.

Invändig vård/renovering:

- a) Målning invändigt diskuteras, men projektet är mycket omfattande och skjuts på framtiden
- b) Utbyte av armaturer diskuteras, men projektet är mycket omfattande och skjuts på framtiden
- c) Högtrycksstädning av tak, väggar och golv har testats med gott resultat och planeras efter behov
- d) Våtsopning av golven har körts regelbundet och planeras till vårstädningarna

Utvändig vård/renovering:

- a) Täthet och dränering på garagetaken diskuteras, men kostnaden är oklar om vi kan motivera
 - a. Projektgruppen har inte presenterat tillräckligt övertygande underlag
 - b. Projektet är mycket omfattande och skjuts på framtiden
- b) Portarna som servar ca 150 bilar är mycket gamla
 - a. Med löpande underhåll skall dom fungera några år till
 - b. Blåstring och målning av storgaragens portar planeras för 2016
- c) Renovering av yttervägg (med paneler) mot gatan (runt portarna) planeras för 2016 och/eller 2017
- d) Renovering av yttervägg (med paneler) vid västra och södra dörrar planeras för 2016 och/eller 2017

Gula Garagen:

Kostnad för utbyte av garageportarna (8 platser) har undersökts. Kostnaden beräknas bli ca 200 000kr. Beroende på typ av port som kan installeras, kan ytterligare kostnader för förstärkning av garagets tak och vägg tillkomma.

Några portar har reparerats internt (utan kostnad), enligt önskemål från berörda medlemmar.

Gungor och lekplatser

Defekta delar av gungor har under 2013 och 2014 succesivt monterats bort, och offerter har begärts från externa parter för omfattande utbyten av hela gungställningar mm.

Med hänsyn till säkerhet för barnen samt även försäkringsrisk för samfälligheten, har majoriteten av uppdragen köpts från auktoriserade leverantörer. Detta är något dyrare, men

påverkar inte **samfällighetsavgiften**

Enklare uppdrag har utförts internt samt av våra billigare leverantörer. Kvar att utföra är trappor, sandlådor, div markarbeten osv. runt lekplatserna, vilka planeras under 2016 och 2017.

Trappor

Flera trappor har renoverats eller bytts ut helt senaste åren. Trasiga räcken har bytts ut efter behov på ett flertal platser inom området.

Största projektet 2015 var trappan i slänten bakom nedre kvartersgården. Det är en helt ny och kraftig trappa med räcke (enl. önskemål). Den är nedsänkt i marken för att smälta in i miljön och inte störa snö aktiviteter för barn.

Brunnar/försänkningar

Samtliga brunnar på alla gångvägar runtom på området har besiktigats och åtgärdats. Under 2015 har ytterligare brunnar i olika grönområden visat sig ha problem, som kommer att åtgärdas under 2016.

Utebelysning

Det har även i år kompletterats med nya ytterlampor på platser som medlemmar har önskat. Utöver det har flera armaturer servats/reparerats eller bytts.

En ansvarig har tillsatts 2014 för löpande kontroll och ev. byte av glödlampor, vilket har fungerat mycket bra.

Ett mål är att samtliga kvicksilverlampor succesivt byts ut till LED.

Markarbeten – Sommar och Vinter

Avtal har förlängts med MDBS, och andra bolag har förhandlats med och testats, med varierande resultat.

Då styrelsen upplever gradvis att kvaliteten sjunker och kostanden ökar, kan vissa leverantörsbyten snart bli aktuella. Vi byter inte leverantör nu, men vi är redo för ett snabbt byte om det behövs.

Ett företag från området har under 2015 anlåtats för markarbeten och uppställning av Containers vid städdagar, vilket känns bra och löper vidare tillsvidare.

Markarbeten – Sommar:

Buskar, träd och gräsmattor:

Borttagning av taggbuskar runtom lekplatser mm har fortgått och utbyts mot gräsmatta. På tur är, utöver slänten mellan 175-191, även grönytor längs garageuppfarterna och längs Oriongatan.

Träd:

Flera träd har fälts på flera ställen runtom på området (en del åt medlemmar mot självkostnadsersättning och en del gemensamma).

Göran och Lena Häggsjö i hus 61 har löpande (självmant) putsat och trimmat grönytor längs gången bakom gula garagen, vilket har hjälpt till att hålla snyggt och ljust, utan kostnad till samfälligheten.

Markarbeten – Vinter:

Alla **husägare** skall **skotta utanför sitt hus** (gärna även en liten extra del av gångvägen).

Vid begränsat snöfall kan detta vara tillräckligt underhåll, för att **slippa onödiga kostnader** för extern plogning. Även vid större snöfall, kan husägarnas skottning bidra till förminskad kostnad, då plogbilens arbete kan bli något mindre omfattande.

Snöröjning:

Styrelsen försöker att planera snöröjning så att det ger bästa effekt, dock till lägsta möjliga kostnad. Medlemmar får gärna skicka synpunkter och förslag till info@orionsodra.se

Sandning sker med saltblandad sand, i samband med varje plogning.

Halkbekämpning:

Flera nya lådor med sand har placerats på platser som förra årsstämman efterfrågade.

Nytt och väsentligt mer effektiv och prisvärd metod för kontroll och påfyllnad av lådor har integrerats i samband med plogningsarbetet.

Medlemmar kan/bör ta en skopa salt/sand till extra hala platser, för att minska behovet av extern insats, till **onödig kostnad**.

Se karta på hemsidan som visar var plogning/skottning sker, samt var lådor med saltblandad sand har placerats.

Städdagar (samt löpande behov under året)

Kravet på medlemmars arbetsinsatser (skottning, gräsklippning, rensning i buskar, reparationer mm) har minskats kraftigt efter beslut 2013 att inköpa mer extern kraft. De uppdrag som medlemmar ändå utför, uppskattas mycket, då det bidrar till en positiv samvaro/stämning och håller ner externa insatser och kostnader.

Styrelsen tar vara på kompetensen inom området genom att i första hand söka samarbeten med personer och företag från området, i syftet att stärka relationer, sänka priser, öka kvalitetsmedvetande, samt även skapa en känsla av gemensamt ägarskap, värde och ansvar.

Containers:

Ny uppställning testades under 2015 med gott resultat, och fortsätter tillsvidare

- a. Flera, fast mindre containers, ger något mer volym och bättre närhet till medlemmarna
- b. Färre skador på vissa grönområden

c. Bättre sorteringsmöjlighet (men ej tillvaratagen)

Trots flera år av försök med olika upplägg med informationsbrev, skyltar osv, så fungerar inte sorteringen.

2015 övergav vi försöken att hålla ner kostnaden genom sortering och har beställt enbart containers för Blandat Avfall. Priset är ändå det vi betalar p.g.a. innehållet, men utan straffavgifterna.

Garagen:

Högtrycksspolning av tak, väggar, golv och stolpar samt även maskinell våt-sopning av golven har testats, med gott utfall. Beslut om 2016 kan tas på stämman.

Städningen förutsätter samarbete mellan 2 externa bolag (arbetskraft, utrustning och bemannad sugbil) samt medlemmar som ställer upp på att hjälpa till med högtrycksarbeten.

TV, Bredband och Tele

Vid årsstämman mars 2014 efterfrågades styrelsens engagemang avseende Fiber.

Vid ordinarie och extra Årsstämma 2015 presenterade Styrelsen:

- a) Förhandling med flera alternativa leverantörer fick ner priset för nytt fibernät från ca 21 000kr per hus till ca 7 500kr per hus
- b) Förhandling med Comhem om både kommunikationssätt, infrastruktur samt även olika abonnemangsformer för TV, Bredband och Tele gav kraftiga rabatter på telecom tjänsterna

Båda stämmorna röstade enhälligt för:

- a) Avstå helt från kostnad för installation av fiber (trots bara 7 500kr per hus)
- b) Ta vara på närmare 50 % prissänkning för samtliga telecom abonnemangen via Comhem, via redan inköpt/installerad nätverk

OSSF Websida:

OSSF hemsida har under våren 2015 sjösatts, med avsikt att förse medlemmar med snabb, smidig och tillförlitlig access till information, formulär osv, rörande betydelsefulla saker inom samfälligheten.

www.orionsodra.se

Hemsidan har en hel del nyttig information, om projekt, bilar, försäljning (ägarbyte) osv. Medlemmar rekommenderas att titta på hemsidan.

Medlemmar är välkomna med synpunkter och önskemål **OSSF Ordförande** Kenny Ungarelli.

Flerårsöversikt, tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	332	170	134	130	117
Resultat efter finansiella poster	50	312	305	-311	74
Soliditet (%)	67	64	47	-11	29

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	384 756
årets vinst	50 243
	434 999
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	82 000
anspråk tas	0
i ny räkning överföres	352 999
	434 999

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	332 389	170 264
Övriga rörelseintäkter	2	1 124 576	1 361 041
Summa rörelseintäkter		1 456 965	1 531 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 128 119	-986 780
Övriga externa kostnader	4	-160 828	-133 916
Personalkostnader	5	-104 207	-98 904
Avskrivningar		-14 275	0
Summa rörelsekostnader		-1 407 429	-1 219 600
Rörelseresultat		49 536	311 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		726	903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19	-539
Summa finansiella poster		707	364
Resultat efter finansiella poster		50 243	312 069
Årets resultat		50 243	312 069

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar		128 475	0
Summa materiella anläggningstillgångar		128 475	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	35 200	35 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		35 200	35 200
Summa anläggningstillgångar		163 675	35 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		749 046	825 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 908	65 198
Summa kortfristiga fordringar		783 954	890 315
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		297	297
Summa kassa och bank		297	297
Summa omsättningstillgångar		784 251	890 612
SUMMA TILLGÅNGAR		947 926	925 812

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		204 254	122 254
Summa bundet eget kapital		204 254	122 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		384 756	154 687
Årets resultat		50 243	312 069
Summa fritt eget kapital		434 999	466 756
Summa eget kapital		639 253	589 010
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 217	123 701
Övriga skulder		5 698	8 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	194 758	204 166
Summa kortfristiga skulder		308 673	336 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		947 926	925 812
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Tillämpade avskrivningstider:

Markanläggningar lekplats

10 år

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2015	2014
Hyresintäkter, garage ej moms	149 185	135 050
Hyresintäkter, p-plats moms	37 051	35 739
Hyresbortfall, garage ej moms	0	-525
Hyresintäkt bredband, ej moms	146 153	0
	332 389	170 264

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Samfällighetsavgift	781 692	843 900
Vatten, ej moms	44 236	32 452
Avfallshantering, ej moms	200 968	193 194
Kravavgift	94 617	89 326
Nycklar/lås vidarefakturerering	3 062	1 470
Ersättningar från leverantör	0	200 700
	1 124 575	1 361 042

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	28 482	0
Trädgårdsskötsel	14 443	168 964
Städdagar kostn i samband med	3 003	0
Städ	0	4 712
Vicevärd entreprenad	76 766	0
Serviceavtal	4 432	0
Snöröjning/sandning	38 109	10 551
Reparationer	75 465	22 266
Trädgård och utemiljö	0	615
Planerat underhåll	71 353	129 621
El	78 173	80 022
Vatten och avlopp	264 792	272 945
Avfallshantering	161 236	136 509
Försäkringskostnader	14 426	14 363
Kabel-tv	222 372	126 752
Bredband	1 456	2 136
Förbrukningsinventarier	13 786	12 587
Förbrukningsmaterial	59 824	4 737
	1 128 118	986 780

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto	4 593	6 125
Föreningsgemensamma kostnader	956	7 002
Revisionsarvode	2 000	4 000
Ekonomisk förvaltning	134 859	103 973
Bankkostnader	2 000	1 000
Övriga poster	11 420	11 817
Juridisk konsultation	5 000	0
	160 828	133 917

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	60 100	58 212
Övriga arvoden	10 000	9 000
Lön fastighetsskötare	5 000	4 000
Lön lokalvårdare	2 000	4 000
Övriga löner och ersättningar	2 254	0
Sociala avgifter	24 853	23 692
	104 207	98 904

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	35 200	35 200
	35 200	35 200

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Enligt reskontra	34 908	65 198
	34 908	65 198

Not 8 Förändring av eget kapital

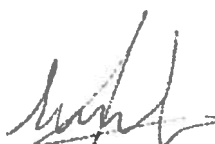
	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 254	154 687	312 069
Disposition av föregående års resultat:	82 000	230 069	-312 069
Årets resultat			50 243
Belopp vid årets utgång	204 254	384 756	50 243

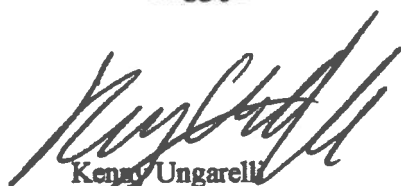
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna styrelsearvoden	48 000	48 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	14 000	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	123 493	122 747
Övr uppl kostn och förutb int.	5 264	15 419
Ber arvode för revision extern	2 001	2 001
Upplupna löner	2 000	2 000
	194 758	204 167

Märsta


Göran Häggsjö


Leith Al Kuba


Kenny Ungarelli


Susanne Ungarelli


Jennie Lövgren

Min revisionsberättelse har lämnats


Fredrik Dalvik
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till: **Föreningsstämman i
Oriongatans Södra Samfällighetsförening (OSSF)**
Organisationsnummer: 716418-3860

Undertecknad har av föreningsstämman utsetts att granska årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning för föreningens räkenskapsår 2015-01-01 - 2015-12-31.

Vi har granskat underlag, verifikationer och övrig information i räkenskapshandlingarna, samt verifierat med dokumenterade beslut enligt styrelsens mötesprotokoll över verksamheten.

Granskningen har utförts enligt god revisionsed.

Med stöd i vår granskning tillstyrker vi att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret

Märsta den 2016-01-19



Fredrik Dalvik
Revisor

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2016

Belopp i tkr

	Budget 2016	Prognos 2015	Budget 2015	Utfall 2014
RÖRELSENS INTÄKTER				
Nettoomsättning				
<i>Årsavgifter</i>				
3021 Årsavgifter bostäder				
3021 Årsavgifter bostäder _____ % fr o m 2016-01-01				
<i>Summa årsavgifter</i>				
<i>Hysesintäkter</i>				
3045 Hyresintäkter, garage ej moms			29	1
3046 Hyresintäkter, p-plats moms	20	36	34	36
3047 Hyresintäkter, p-plats ej moms	149	149	122	134
3087 Hyresbortfall, p-plats ej moms				-1
<i>Summa hyresintäkter</i>	169	185	185	170
<i>Övriga rörelseintäkter</i>				
3112 Vatten ej moms	44	44	32	32
3142 Avfall, ej moms	200	201	200	193
3035 Samfällighetsavgift	718	782	844	844
3241 Nycklar	2	1	2	1
3074 Kabel-TV Trippelplay Bredb. Tele ej moms	355	146		
3511 Inkasso	1	1	2	2
3740 Öres- och kronutjämning				0
3994 Övr momspl ersättn och intäkt				201
3993 Övr ej momspl ers. och intäkt	95	95	81	88
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	1 415	1 270	1 161	1 361
Summa nettoomsättning	1 584	1 455	1 346	1 531
RÖRELSENS KOSTNADER				
Kostnader för fastighetsförvaltning				
<i>Reparationer och underhåll</i>				
4300 Reparationer (samlingskonto)	-30	-74	-30	-13
4347 Rep portar	-20			-10
4360 Reparation av marktytor	-10		-60	-1
4500 Planerat underhåll (samlingsk)	-100	-141	-150	-130
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	-160	-215	-240	-153
<i>Driftkostnader</i>				
4111 Fastighetsskötsel grundavtal	-10	-14		
4113 Trädgårdsskötsel grundavtal	-15		-20	-16
4114 Trädgårdsskötsel extradeb	-25	-15	-75	-153
4116 Snöröjning/sandning	-50	-50	-50	-11
4115 Städdagar kostn i samband med	-3	-3	-7	
4122 Städning extradebiteringar	-5		-5	-5
4125 Vicevärd Entreprenör Projekt Leverans	-60			
4140 Serviceavtal	-1	-4		
4611 Fastighetsel	-110	-110	-119	-80
4631 Vatten- och avlopp	-275	-275	-280	-273
4640 Avfallshantering	-200	-110	-105	-137
4646 Container/tippavgift	-45	-54	-35	
4711 Fastighetsförsäkring	-15	-14	-15	-14
4761 Kabel-TV Trippelplay Bredb. Tele ej moms	-355	-222	-130	-127
4762 Bredband Centrait	-2	-2	-3	-2
5410 Förbrukningsinventarier		-9	-10	-8
5421 Datorprogram				-1
5461 Förbrukningsmaterial	-10	-54	-15	-5
5411 Förbrukinv. Trädgård	-2			-4
<i>Summa driftkostnader</i>	-1 183	-936	-869	-834
<i>Administrationskostnader</i>				
6111 Kontorsmaterial	-3	-3		-5
6231 Bredband		-1	-1	-1
6212 Mobil- och IP-telefoni				0
6232 Hemsida	-1	-1		0
6251 Postbefordran	-5	-5	-6	-6
6411 Styrelsearvode	-61	-60	-61	-58
6421 Revisionsarvode extern revisor	-4	-2	-4	-4
6451 Föreningsstämma/medlemsmöten	-3	-3	-1	-7
6415 Övriga arvoden	-10	-10	-9	-9
6471 Föreningsgemensamma aktivitet.		-2	-2	0
6481 Ek förvaltning grundavtal	-107	-107	-104	-102
6482 Ek förvaltning extradeb.	-2		-2	-2
6490 Övriga förvaltningskostnader		-1	-12	

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2016

Belopp i tkr

	Budget 2016	Prognos 2015	Budget 2015	Utfall 2014
6571 Bankkostnader		-2		-1
6591 Övriga externa tjänster	-10	-5	-25	-5
<i>Summa administrationskostnader</i>	-206	-202	-227	-201
<i>Personalkostnader</i>				
7011 Lön fastighetsskötare	0	-7	-2	-4
7021 Lön lokalvårdare		-2		-4
7331 Bilersättning, skattefri	-3		-3	
7516 Sociala avgifter på arvoden	-24	-25	-25	-24
<i>Summa personalkostnader</i>	-27	-34	-30	-32
<i>Fastighetsskatt och fastighetsavgift</i>				
<i>Summa fastighetsskatt och fastighetsavgift</i>				
Summa kostnader fastighetsförvaltning	-1 576	-1 387	-1 366	-1 219
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	8	68	-20	312
Avskrivningar				
Summa avskrivningar				
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	8	68	-20	312
Resultat från finansiella poster				
<i>Resultat från aktier och andelar</i>				
<i>Summa resultat från aktier och andelar</i>				
<i>Ränteintäkter</i>				
8310 Ränteint från omsättn.tillg.		1		1
<i>Summa ränteintäkter</i>		1		1
<i>Räntekostnader</i>				
<i>Summa räntekostnader</i>				
<i>Ledig rubrik</i>				
<i>Summa</i>				
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>				
<i>Summa övriga räntekostnader och likn. res.poster</i>				
Summa kapitalnetto		1		1
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	8	69	-20	313
Bokslutsdispositioner				
Summa bokslutsdispositioner				
Skatter				
Summa skatter				
ÅRETS RESULTAT (vinst+, förlust-)	8	69	-20	313
Avskrivningar				
ÅRETS RESULTAT EXKL AVSKRIVNINGAR	8	69	-20	313

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2016

Belopp i tkr

Budget 2016	Prognos 2015	Budget 2015	Utfall 2014
-------------	--------------	-------------	-------------

Förändring av eget kapital

201501

Medel till förfogande

Föreningens fond för yttre underhåll efter årets stämma	204
Balanserat resultat efter årets stämma	385
Årets resultat	69
Summa	658

Disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	82
Extra avsättning till fond för yttre underhåll (stämmobeslut)	
lanspråktagande av medel ur fond för yttre underhåll	
Föreningens fond för yttre underhåll efter disposition	286
Balanseras i ny räkning	372
Summa	658

201601

Medel till förfogande

Föreningens fond för yttre underhåll	286
Balanserat resultat	372
Årets resultat	8
Summa	666

Disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	82
Extra avsättning till fond för yttre underhåll (stämmobeslut)	
lanspråktagande av medel ur fond för yttre underhåll	
Föreningens fond för yttre underhåll efter disposition	368
Balanseras i ny räkning	298
Summa	666

Kommentarer

Årsavgifterna föreslås oförändrade.

Kostnaderna för löpande reparationer är uppskattade. Driftskostnader har justerats med 2 - 5 %.

Kostnaden för VA, el och uppvärmning baseras på senast bedömda förbrukning.

Räntekostnaderna är beräknade enligt bifogade specifikation.

Ränteintäkterna är försiktigt bedömda.

Avskrivningar följer plan.

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras med minst 82 tkr enligt stadgarna, vilket motsvarar 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Kommentar till prognosen:

Med över 80 års erfarenhet vågar vi påstå att vi vet vad våra kunder
önskar av sin förvaltare. Det ska vara enkelt och tryggt att ta ansvar för
fastigheten, föreningen och de boende.

www.fastum.se

Fastum - fastighetsförvaltning sedan 1931.

fastum
EKONOMISK FÖRVALTNING

