

Årsredovisning 2017



ORIONGATANS SÖDRA SAMFÄLLIGHET

fastum

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.

Styrelsen för Oriongatan Södra SFF, med säte i MÄRSTA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamhetsberättelse för OSSF Samfällighet 2017

Styrelse:

Styrelsen var 2017 fulltalig, med 5 ledamöter och 2 suppleanter. Styrelsen är nöjd med nuvarande bemanning, men konstaterar att en suppleant avgår, p.g.a. flytt. Inga förslag till operativ ändring presenteras för närvarande.

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. Alla i styrelsen återfinns under www.orionsodra.se "styrelse".

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, för att uppnå så många specificerade mål som möjligt (helst utan att behöva höja samfällighetsavgiften)
- 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, El, Försäkring, Renhållning, Gräsklippning, Snöröjning, Garageplatser, Tele/Data/TV, Lekplatser, Grönytor, Gångvägar samt annat extraordinärt
 - b. **Kundreskontra:** Medlemmars avgifter, betalningar, avbetalningsplan, Inkasso ärenden mm
 - c. **Leverantörsreskontra:** Leverantörer, förhandling, kravställning, uppföljning, attest osv
 - d. Kostnads- och behovsrelaterad **prioritering** av uppdrag

Styrelsen har under 2017 haft 11 protokollförda styrelsemöten, 7 förankringsmöten via email/telefon/SMS, en ordinarie årsstämma samt >18 upphandlings-/projektmöten med myndighet, leverantörer, kravställare, transportörer, samt även ett antal medlemmar, avseende varierande interna ärenden.

Fasta Uppdrag: (extra tillsatta tjänster för olika behovsområden)

- a) Kvartersgårdar (skötsel, uppgradering, uthyrning mm)
- b) Web-arbete (IS/IT, telekom/nätverk, hemsida), övervakning, förvaltning, uppdatering mm
- c) Kontroll och byte av ute-lampor på fastställda platser
- d) Kontroll och byte av lysrör i båda garagen lades ner under 2017, efter utbyte till LED lysrör
- e) Övergripande översikt, kontroll, utförande av anläggningens allmänna/dagliga behov

Fasta Uppdrag som etablerats under året:

- a) Tömning av 4 papperskorgar (utvärderas för beslut om flera papperskorgar)
- b) Tömning av 4 askkoppar (utvärderas för beslut om flera askkoppar)
- c) Sop-hantering för alla kärlen, för att undvika kraftig prishöjning på ca **150 000kr/år**
- d) Manuell borttagning av ex vis **plastpåsar** mm), från kärl avsedda för enbart **"MATAVFALL"**

Största och mest omfattande insatser/projekt utförda under 2017:

- a) Kompletterande dekor-paneler utanpå ytterväggar, på båda stor-garagen
- b) Asfaltering av körbanor och skyddsteknik (till portar) framför respektive garageinfart
- c) Asfaltering av långa gångvägen från övre plattan till övre sopkärnen (bakom gula garagen)
- d) Renovering/höjning av stentrappa mellan övre garaget och gula garagen
- e) Asfaltering vid selekterade behovsområden (runt brunnar, vid dörröppningar mm)
- f) Nya garageportar till samtliga garage (gula garagen), inkl. div el-arbete, konstruktionsförstärkningar mm
- g) Omvandling av Carport gästparkering till extra hyrplatser
- h) Stor ny gästparkering (bakom gula garagen) för ca 6 bilar
- i) Renovering och utbyten av brunnar och lock
- j) Reparation och till viss del utbyte av dagvatten-brunn vid hus 161
- k) Inre och yttre reparationer av kvartersgårdar
- l) Juridisk – Ofrivillig (flerårig) omprövning av gemensamhetsanläggning 21

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

Stadgar:

Styrelsen har påbörjat modernisering/uppdatering av våra stadgar, men har inte lyckats hitta aktiva medarbetare till en effektiv/kompetent arbetsgrupp. Arbetet har inte högsta prioritet, men fortsätter så gott det går, under 2018.

Stadgarna måste beröra ansvar, befogenheter, rättigheter och skyldigheter mellan medlemmar, stämman och styrelse, på enkel och rak svenska, så att övergripande syften, målsättningar, beslutsvägar och kravställningar inom samfälligheten, är förstådda, accepterade och respekterade av alla.

Om medlemmar vill kunna påverka **OMRÅDETS UTSEENDE** (alltså inklusive andras hem, tomter, p-platser osv), måste det bli klart vad majoriteten medlemmar vill/kan/får kräva, enligt lag, samt hur det effektueras.

Leverantörer:

Avtal med **MDBS** löper vidare, även om priserna sakta höjs per år. Billigare och/eller bättre alternativ undersöks, men **MDBS** upplevs som mycket breda, snabba och kunniga, varför ett byte bör motiveras väl.

Radiator har ersatt Bravida VVS under 2017, och erbjuder nedsatta nettopriser till **OSSF** styrelse samt även våra medlemmar. Förslag till paketpriser arbetas på, för kommande presentation på OSSF WEB.

Nya leverantörer förhandlas med och testas, för ex vis el, ventilation, värmepumpar, tak mm. Mer specificeras bland "leverantörer" på hemsidan. **MDBS** får inte fortsatt förtroende för våt-sopning av garagen, varför både det och våt-sopningen av gångvägar utförs av annan part.

Leverantörskostnader:

Majoriteten leverantörer höjer sina priser varje år, men tack vare försöken att begränsa inköpen (där möjligt), bra leverantörer, bra planering/projektledning och bra prisförhandling, så beräknas att OSSF klarar av samtliga höjningar under 2018, utan höjning av medlemsavgifterna.

Leverantörer som normalt indexreglerar sina priser mellan 3-7% per år:

- a) **Vatten – Sigtuna kommun**
- b) **Avfallshantering – Sigtuna kommun**

- a. Höjning till medlemmar undviks nu, men **bevakas** under året (pga. ev. fortsatt misskötsel)
- b. Se "Sopstationer" nedan
- c) **Telecom – Comhem**
 - a. **Infrastruktur** (ligger fr.o.m. 2017 i samfällighetsavgiften)
 - b. **Grundpaket (TV, Bredband, Tele)** (debiteras i månadsavi)
 - c. **Utökningar (kanaler, bredband eller dylikt)** (debiteras mellan Comhem och medlem direkt)
- d) **Fastum Ekonomisk Förvaltning**
- e) **Majoriteten övriga leverantörer**
- f) **Reparationsfond:** påverkas av **alla leverantörer** (ligger i samfällighetsavgiften, fr.o.m. Q2 2018)

OSSF styrelse beräknar att ekonomin 2016-2017 tillåter att **leverantörernas prishöjningar** (normal drift) 2018, kan bäras, **utan höjning till medlemmarna, såvida skötseln av matavfalls-kärlen fungerar.**

Sopstationer:

Missbruk orsakar mycket **otrevligt extra manuellt arbete**, och **kostnader** (extra tömning och städning)

Missbruk brukar vara:

- a) Plastpåsar i kärl för matavfall
- b) Annat än hushållssopor i kärl för hushållssopor
- c) Soppåsar samt även annat bråte, möbler, kartonger mm, utanför kärlen

Kommunen hotar om höjning (med ca 150 000kr/år) om inte **OSSF** medlemmar **sköter detta bättre**, vilket **kommer att påverka samfällighetsavgiften kraftigt.**

Tvättning av Sopkärlen:

Både medlemmar och grannar har önskat detta. Uppdraget har haft gott resultat, och löper vidare. Priset höjs för 2018, och ökas ytterligare pga av flera kärl, men **OSSF** klarar **merkostnaderna**, utan höjning till medlemmarna.

En extra tömning (per hushålls kärl) beställs alltid mellan **jul** och **nyår**. Räcker det?

Bilar, Trafik och Parkering:

Majoriteten som flyttar hit, är barnfamiljer, som vill ha ett barn-/djurvänligt och riskfritt område, utan bilar, avgaser, buller eller sönderkörda staket, brevlådor mm. Bilar får enbart köras in på området, vid lastning och lossning. Stillestånd mer än det, betraktas som "PARKERING", och resulterar i böter.

Gångfartsområde:

Medlemmar som vill **anmäla felparkeringar** skall anmäla till:

- a) Trafikdriftsenheten: 08-597 838 00
- b) E-Post: parkering@sigtuna.se

Karta och övrig information finns på **OSSF** hemsida, www.orionsodra.se. **Medlemmar** måste **ringa själva**, för att övervakningen skall **fungera ordentligt.**

Parkering på gatan:

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

Q-Park (som har köpt **Mobil Park**), vill dock ta bort **Easypark**, mot ett nytt system/applikation, och en p-automat. Styrelsen beslöt att **Q-Park** gärna får göra det, men

- a) **Easypark** får inte tas bort, tills medlemmar hinner anpassa sig till det nya systemet
- b) Samtliga servicekostnader för p-automaten skall bekostas av **Q-Park**

Externa hyresgäster, till parkering på gatan:

Avtalet med skolan kan komma att upphöra, varpå vi tappar 30 000kr/år i parkeringsavgifter. Inkomstbortfallet skall förhoppningsvis inte påverka **samfällighetsavgiften**. Alternativa intäktsmöjligheter undersöks.

Ny Gästparkering, BAKOM Gula Garagen, under 2017:

Den nya gäst-parkeringen, bakom Gula garagen, rymmer flera bilar än tidigare.

Villkor för att inte få böter:

- a) Gästparkering (boende och besökande)
- b) Max 12 timmar
- c) Tillstånd erfordras

Nya fasta P-platser, under 2017:

- a) Förslag som presenteras/beslutades 2016, för skapande av 4 nya fasta p-platser, har genomförts

Nya Garageportar (gula garagen och carport), under 2017:

- a) 8 nya garageportar (några med motor) har investerats i, för gula garagen
- b) 4 garageportar (avsedda för carport) har avbeställts, p.g.a. tekniska hinder (merkostnader)

Asfaltering Gångvägar mm, under 2017:

- a) Gångväg och anslutningar till renoverad (höjd) trappa har asfalterats
- b) Stentrappa har renoveras/höjs intill ny asfalterad gångväg
- c) Garage-uppfarter och nedgrävda teknikutrustning har asfalterats

Kostnad för nya garageportar, fasta p-platser, ny gäst-parkeringar och asfaltering:

En **omfattande kostnad** (ca 510 000kr) beräknades, men kunde pressas ner till ca 300 000kr, tack vare nyttjande av befintligt material, egna insatser, bra leverantörer och välplanerade volyminsatser/samordningar.

Samtliga renoveringar/investeringar kunde genomföras, **utan höjning** av **samfällighetsavgiften**.

- a) **Portarna** som servar ca 150 bilar är mycket gamla
 - a) Med löpande underhåll skall dom fungera några år till
 - b) Blästring och målning av storgaragens portar har utförts 2016, men har under 2017, dels **körts på med bil**, och **klottrats** på (onödiga kostnader)
- b) Brister i **yttrebetongen** har renoverats (lappats) efter behov
- c) Renovering av yttervägg med **paneler** runt portar, dörrar och fönster har enligt stämmobeslut utförts till 90% av garagen, och avslutas under hösten 2017 och våren 2018

Fastigheter och Anläggning:

Kvartersgårdar:

Har löpande utrustats och renoverats invändigt och utvändigt efter behov under 2017.

- a) Element utbytta
- b) Ventilationssystem besiktigades och rensades

Leverantör föreslog omkonstruktion (till värmepaket), vilket styrelsen utvärderar internt, innan beslut tages.

Stora Garagen:

- c) Sedvanlig service av garageportar, -dörrar (och lås) och sändare/mottagare utförs löpande
- d) Målning av portar och dörrar, som nyligen gjorts, har **saboterats**

Det är önskvärt att föräldrar kontrollerar att barn inte är delaktiga i sabotage, klotter mm, som **drar ner värdet** av vårt område

Invändig vård/renovering:

- a) Målning invändigt har diskuterats, men projektet är mycket omfattande och skjuts på framtiden
- b) Högtrycksstädning av tak, väggar och golv har testats med gott resultat och planeras efter behov
- c) Våt-sopning av golven har körts regelbundet och planeras till vardera vår-städning (ny leverantör)

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
 - c. Ny värdering/beslut görs/tas under 2018
- b) **Portarna** som servar ca 150 bilar är mycket gamla
 - a) Med löpande underhåll skall dom fungera några år till
 - b) Blästring och målning av storgaragens portar har utförts 2016, men har under 2017, dels **körts på med bil**, och **klottrats** på (onödiga kostnader)
- c) Brister i **yttrebetongen** har renoverats (lappats) efter behov
- d) Renovering av yttervägg med **paneler** runt portar, dörrar och fönster har enligt stämmobeslut utförts till 90% av garagen, och avslutas under hösten 2017 och våren 2018

Gungor och Lekplatser:

Defekta delar av gungor mm har under 2013 och 2014 succesivt reparerats eller bytts ut, och en större renoveringsprojekt utfördes 2015

Planerad att utföra under 2018, i den årliga (löpande) uppgraderingsinsatsen är:

- a) Trappa vid rutschkanan på södra lekplatsen
- b) Målning av sidorna av rutschkanan på södra lekplatsen
- c) Sargen runt gungorna, på alla lekplatser
- d) Div markarbeten och borttagning av taggbuskar mm
- e) Utjämning av slänt och anpassning av marknivåer mellan lekplats och hus 123 – se markarbeten

Trappor:

Flera trappor har renoverats eller bytts ut helt senaste åren. Trasiga räcken har under 2017 bytts ut, efter behov, på ett flertal platser inom området.

Special hand-reling har konstruerats och monterats på trappan vid södra garageutfarten, åt rörelsehindrade medlemmar. Det värderas, för att bedöma om det är en bra lösning för kommande behov.

Enligt önskemål av medlem, planeras följande, under 2018:

- a) Trappan vid slänten vid hus 245 skall renoveras/bytas, på samma sätt som den i stora slänten bakom nedre kvartersgården

Markarbeten:

Inga större markarbeten har utförts 2017, förutom asfalteringsarbeten som nämns ovan.

Enligt önskemål av medlem, planeras följande, under 2018:

- a) Större omläggning av slänt (inkl. trappa, buskar, träd mm) mellan hus 175 och hus 191, förutsatt ÖK mellan närliggande husen

Markarbeten/Vård:

Olika bolag har förhandlats med, för ev. behov i framtiden. Kontraktet förnyas med **MDBS**, ytterligare ett år.

Markarbeten/Vård – Sommar:

Buskar, träd och gräsmattor:

Flera träd har fälts på flera ställen runtom på området (en del åt medlemmar mot självkostnadsersättning och en del gemensamma). Borttagning av taggbuskar runtom lekplatser mm har fortgått under 2017 och utbytt mot gräsmatta.

Markarbeten/Vård – 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**. Även vid större snöfall, kan husägarna bidra till förminskad kostnad, då inköp av manuell skottning och maskinell plogning kan minskas.

Snöröjning:

Styrelsen försöker att planera snöröjning, så att det ger bästa effekt, till lägsta möjliga kostnad. För att minska kostnader, bedöms från fall till fall, om kvälls- och helgarbete kan undvikas. Medlemmar får gärna skicka synpunkter och förslag till info@orionsodra.se, så anpassar styrelsen snöröjning, halkbekämpning och erforderliga kostnader, till medlemmarnas önskemål.

Halkbekämpning:

Sandning sker med salt-blandad sand, i samband med varje plogning. Flera lådor med sand finns på samtliga platser som medlemmar har efterfrågat.

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.

Bommar:

Flera bommar på området, har reparerats flera gånger under 2017. Bommen vid hus 221 har varit en störning/hinder för boende från hus 199 – 213, och har tagits bort.

Brunnar:

Samtliga brunnar på alla gångvägar runtom på området besiktigas årligen, och åtgärdas efter behov. Under 2017 har ytterligare brunnar i olika grönområden visat sig ha problem, vilka har åtgärdats.

Brunn vid hus 161 har körts på igen av tyngre fordon. Brunnen har knuffats ur sitt läge och delvis gått sönder. Brunnen har grävts upp, vissa delar har bytts ut, och allt har installerats på nytt.

Ute-Belysning:

En ansvarig har tillsatts 2014 för löpande kontroll och ev. byte av glödlampor, vilket har fungerat mycket bra. Även under 2017, har det kompletterats med nya ytterlampor, där medlemmar har önskat. Utöver det, har armaturer servats, reparerats eller bytts.

Ett mål är att samtliga kvicksilver lampor succesivt byts ut till LED, vilket är på god väg.

Intern medlem/bolag och/eller externt bolag har anlåtats, beroende på arbete/behov.

Extra ordinära El-arbeten, under 2017:

- a) Service av styrningen för ute belysning till hus 61-71, 73-83, 93-103 och 105-115, samt även några belysningsstolpar. Det visar sig att låset på ett elskåp har brutets sönder, och någon har vridit på flera kontroller.
- b) Nytt lås skall införskaffas, till samtliga el-skåpen, under 2018

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 kvalitetsmedvetandet, samt även skapa en känsla av gemensamt ägarskap, värde och ansvar.

Containers:

Ny uppställning har testades sedan 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 grönområden

Vi har konstaterat att sortering av avfall i olika containers, inte fungerar. Sedan 2015 beställer vi enbart containers för blandat avfall.

Priset är högre per tömning, men ändå inte mer än om (när) vi drabbas av ett flertal straffavgifter.

Garagestädning:

Högtrycksspolning av tak, väggar, golv och stolpar samt även maskinell våt-sopning av golven har testats, med gott utfall. Beslut för 2018 kan tas på stämman.

Städning med högtryck förutsätter samarbete mellan 2 externa bolag (arbetskraft, utrustning och bemannad sugbil) samt medlemmar som ställer upp på några timmars arbete.

P.g.a. begränsat intresse från medlemmar, satsar vi på externa resurser, dock helst inte mer än var femte år.

Juridik:

Det är några allvarliga (oftast komplicerade och tidskrävande) ärenden som uppstår, då och då.

2015 uppstod konflikter avseende rättigheter, skyldigheter och befogenheter, vid uppdateringen av övergripande telekom relaterade avtal, åt samfälligheten.

Lantmäteriet, under 2017 och 2018

Under 2017 och 2018 pågår flera förhandlingar med grann-föreningar och möten hos Lantmäteriet, avseende omprövning av Gemensamhetsanläggning 21 (GA:21).

GA:21 har sedan 1984 inkluderat gemensamma telekom delar, mellan OSSF och andra föreningar på området, men efter OSSF egna investeringar i Comhem 2007, så finns inte längre någon teknisk, avtals eller fysisk beröring mellan OSSF, och någon annan förening, varför OSSF skall kunna bort-kopplas helt från GA:21.

Styrelsen bevakar och påverkar berörda parter, så att OSSF kan utträda från GA:21, så skadefritt som möjligt.

Medlemmar kan följa utvecklingen på hemsidan, under "Stadgar o GA:Dokument". ("Aktuellt" fungerar också ett tag).

Comhem TV, Tele och Bredband:

- a) Är tillgängligt för alla godkända husen
- b) Är tillgängligt för båda kvartersgårdarna (**utan kostnad för samfälligheten**)
- c) Bredband är tillgängligt/under utveckling i garagen, för kommande övervakningssystem (**utan kostnad för samfälligheten**)

Bas-paket avser Bredband >100/10, ca 53 kanaler, varav ca 15 är digitala, samt tillgång till IP telefoni, inkl. obegränsad tillgång till samtliga tv tjänster via valfri smart-media, i alla rummen och i hela landet.

OSSF Websida:

OSSF hemsida www.orionsodra.se skapades 2015, med avsikt att förse medlemmar med snabb, smidig och tillförlitlig access till information, formulär mm, rörande betydelsefulla saker inom samfälligheten.

Medlemmar är välkomna med synpunkter och önskemål

OSSF Ordförande

Kenny Ungarelli - 2018 1 Verksamhet 2017 B.docx

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 747	1 651	1 454	1 328
Resultat efter finansiella poster	-60	71	50	312
Soliditet (%)	67	66	67	64

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.

Förändring av eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	286 254	352 999	71 470	710 723
Disposition av föregående års resultat	82 000	-10 530	-71 470	0
Årets resultat			-60 152	-60 152
Belopp vid årets utgång	368 254	342 469	-60 152	650 571

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	342 468
årets förlust	-60 152
	282 316

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	82 000
ianspråktagande av medel för yttre underhåll	-110 000
i ny räkning överföres	310 316
	282 316

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 747 100	1 651 174
Övriga rörelseintäkter		1 410	-2 876
Summa rörelseintäkter		1 748 510	1 648 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 551 571	-1 378 806
Övriga externa kostnader	4	-154 675	-99 598
Personalkostnader	5	-84 868	-86 552
Avskrivningar		-14 275	-14 275
Summa rörelsekostnader		-1 805 389	-1 579 231
Rörelseresultat		-56 879	69 067
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 273	-18
Summa finansiella poster		-3 273	2 403
Resultat efter finansiella poster		-60 152	71 470
Årets resultat		-60 152	71 470

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och andra tekniska anläggningar

6

99 925

114 200

Summa materiella anläggningstillgångar

99 925

114 200

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

0

35 200

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

35 200

Summa anläggningstillgångar

99 925

149 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 762

4

Övriga fordringar

8

799 515

861 593

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

77 035

64 742

Summa kortfristiga fordringar

878 312

926 339

Summa omsättningstillgångar

878 312

926 339

SUMMA TILLGÅNGAR

978 237

1 075 739

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Fond för yttre underhåll

368 254

286 254

Summa bundet eget kapital

368 254

286 254

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

342 468

352 998

Årets resultat

-60 152

71 470

Summa fritt eget kapital

282 316

424 468

Summa eget kapital

650 570

710 722

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

114 299

128 016

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

213 368

237 001

Summa kortfristiga skulder

327 667

365 017

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

978 237

1 075 739

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Markanläggning, lekplats	10 år
--------------------------	-------

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Samfällighetsavgift	944 049	721 202
P-plats och garage	213 896	224 074
Kabel-TV och bredband	234 111	368 744
Vattenavgifter	52 964	35 258
Avgifter för avfallshantering	211 220	210 216
Avsättning till UH/förnyelsefond	83 210	0
Övr. ej momspl. ers. och intäkt*	7 650	91 680
	1 747 100	1 651 174

* Avser år 2016 - avsättning till yttre fond 81 480 kr, fjärrkontroller 7 633 kr
Avser år 2017 - fjärrkontroller 7650 kr

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	0	10 250
Trädgårdsskötsel	45 050	35 513
Kostnader i samband med städdagar	2 394	9 298
Snöröjning/sandning	45 759	52 597
Serviceavtal	4 739	4 546
Besiktningsskostnader	0	999
Reparationer	59 656	88 258
Trivselåtgärder	1 044	0
Trädgård och utemiljö	27 124	0
Planerat underhåll	258 194	152 515
Fastighetsel	95 618	91 853
Uppvärmning	0	500
Vatten och avlopp	306 200	294 400
Avfallshantering	225 452	186 152
Fjärrkyla	57 530	51 250
Försäkringskostnader	14 731	14 633
Kabel-tv	364 368	357 902
Förbrukningsinventarier	28 172	12 740
Förbrukningsmaterial	15 540	15 400
	1 551 571	1 378 806

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Hemsida	2 222	1 246
Porto	6 326	4 794
Kontorsmaterial	3 400	2 003
Årsredovisning tryck/publicera	4 200	3 500
Trycksaker	0	1 258
Föreningsgemensamma kostnader	4 704	424
Revisionsarvode	2 999	2 999
Ekonomisk förvaltning*	111 310	79 826
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	5 312	0
Bygglovsavgifter, inkl. nybyggnadskarta	5 858	0
Övriga kostnader	6 344	1 548
	154 675	99 598

* Kostnad ek. förvaltning 2016 är fel periodiserat

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	60 100	60 100
Övriga arvoden	4 000	4 000
Bilersättningar	0	1 684
Sociala avgifter	20 768	20 768
	84 868	86 552

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 750	142 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 750	142 750
Ingående avskrivningar	-28 550	-14 275
Årets avskrivningar	-14 275	-14 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 825	-28 550
Utgående redovisat värde	99 925	114 200

Avser lekplats.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 200	35 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 200	35 200
Försäljningar	-32 000	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-32 000	
Kursförlust	-3 200	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 200	
Utgående redovisat värde	0	35 200

16 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB, 556730-0883
Sålda 24 april 2017.

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	101	24
Avräkningskonto förvaltare	799 414	861 569
	799 515	861 593

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Jourersättning, snö- och halkbekämpning vintern 2017-2018	11 250	
Försäkring	4 911	4 911
Bredband	30 584	29 859
Ekonomisk förvaltning	30 140	29 859
Hemsida	151	
	77 036	64 629

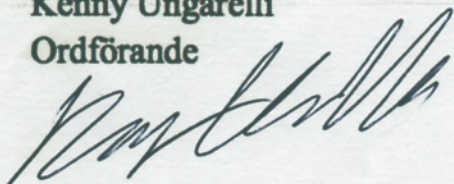
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	52 000	48 000
Sociala avgifter	14 628	14 000
Revision	1 000	2 001
Fastighetsel	7 313	7 490
Snöröjning		17 731
Förutbetalda avgifter och hyror	138 427	147 779
	213 368	237 001

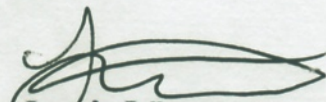
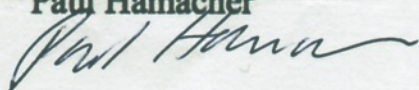
Oriongatan Södra SFF
Org.nr 716418-3860

Märsta den 2018-02-20

Kenny Ungarelli
Ordförande

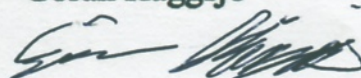


Paul Hamacher



Jennie Lövgren

Göran Höggsjö



Susanne Ungarelli
Susanne Ungarelli

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 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 2018-02-09



Fredrik Dalvik
Revisor

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2018

Belopp i tkr

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning

Årsavgifter

3035 Samfällighetsavgift - Rep Fond, Vatten, Infrastruktur, mm
Summa årsavgifter

Hyresintäkter

3046 Hyresintäkter, p-plats moms
3047 Hyresintäkter, p-plats ej moms
3087 Hyresbortfall, p-plats ej moms
3097 Avsättning till UH/förn.fond - Rep.fond ingår i Samf Avg
Summa hyresintäkter

Övriga rörelseintäkter

3073 Telecom INFRASTRUKTUR - Ingår i Samf Avg
3074 Trippelplay TV Bredband 100/10 Tele
3112 Vatten, ej moms
3142 Avfallshantering, ej moms
3241 Nycklar/lås och fjärrkontroller
3590 Övriga fakturerade kostnader
3511 Inkasso
3993 Övr ej momspl ers. och intäkt
Summa övriga rörelseintäkter

Summa nettoomsättning

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Reparationer och underhåll

4300 Reparationer (samlingskonto)
4330 Rep av gemensamma utrymmen
4340 Reparation av installationer
4341 Reparation VA
4344 Reparation el
4360 Reparation av markytor
4347 Reparation portar
4339 Nycklar/lås
4500 Planerat underhåll (samlingsk)
4547 Underhåll portar
4563 Underhåll planteringar
4560 Underhåll av markytor
4571 Underhåll av garage och P-platser
Summa reparationer och underhåll

Driftkostnader

4111 Fastighetsskötsel grundavtal
4112 Fastighetsskötsel extradeb
4113 Trädgårdsskötsel grundavtal
4114 Trädgårdsskötsel extradeb
4116 Snöröjning/sandning
4115 Städdagar kostn i samband med
4118 Trivselätgärder
4122 Städning extradebiteringar
4125 Vicevärd entreprenad
4140 Serviceavtal
4153 Inköp av parkeringstjänster
4148 Besiktningsskostnader
4611 Fastighetsel
4628 Avräkning uppvärmning SFF
4631 Vatten- och avlopp - Avser hela föreningens förbrukning
4640 Avfallshantering
4645 Rengöring av sopkärl
4646 Container/tippavgift
4711 Fastighetsförsäkring
4761 Kabel-tv
4762 Bredband
5410 Förbrukningsinventarier
5421 Datorprogram
5461 Förbrukningsmaterial
5611 Drivmedel för egna mask/fordon
Summa driftskostnader

Administrationskostnader

6111 Kontorsmaterial
6151 Trycksaker

Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016
1 056	944	813	721
1 056	944	813	721
		35	65
200	214	155	159
	83		
200	297	190	224
		131	
236	234	237	369
60	53	61	35
216	211	216	210
8	1	5	0
	1		
		1	
	8	10	88
520	508	661	702
1 776	1 749	1 664	1 648
-30	-4	-87	-81
-10	-6		
-10	-7		
-20	-4		
-20	-28		
-25	-27	-12	
-20		-390	-7
-20	-11		
-7		-120	-140
-10	-110		
-30		-50	-12
-40	-49		
-30	-99		
-272	-345	-659	-241
-10		-20	-10
		-10	
-30		-30	-36
-20	-46	-10	
-45	-47	-40	-53
-5	-2	-10	-9
-1	-1		
-5		-1	
-63	-58	-62	-51
-5	-5	-4	-5
-2			
-8			-1
-95	-93	-105	-92
			-1
-340	-305	-300	-295
-190	-178	-216	-186
-20	-18		
-35	-30	-30	
-15	-15	-15	-15
-360	-364	-367	-358
-1		-2	
-5	-24	-5	-13
-3	-4	-2	
-2	-16	-2	-15
-2	-3		
-1 262	-1 209	-1 231	-1 139
-2	-3	-1	-2
-2			-1

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2018

Belopp i tkr

	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016
6232 Hemsida	-4	-2	-4	-1
6251 Postbefordran	-1	-6	-1	-5
6411 Styrelsearvode	-62	-60	-61	-60
6421 Revisionsarvode extern revisor	-4	-3	-4	-3
6415 Övriga arvoden	-8	-4	-10	-4
6451 Föreningsstämma/medlemsmöten	-2	-2	-2	0
6441 Årsredovisning tryck/publicera	-2	-4		-4
6471 Föreningsgemensamma aktivitet.	-1	-2	-1	
6481 Ek förvaltning grundavtal	-113	-111	-112	-80
6482 Ek förvaltning extradeb.	-2		-10	
6490 Övriga förvaltningskostnader	-3	-4	-4	-2
6461 Kostnader för styrelsemöten	-2	-1	-1	
6551 Konsultarvoden	-10	-5		
6571 Bankkostnader	-1	-2		-2
6591 Övriga externa tjänster	-2		-5	
6605 Bygglovsavgifter		-5		
6608 Nybyggnadskarta		-1		
6991 Övr ext kostnader, avdragsgill		-2		
Summa administrationskostnader	-221	-217	-216	-164
Personalkostnader				
7331 Bilersättning, skattefri			-2	-2
7516 Sociala avgifter på arvoden	-21	-21	-20	-21
Summa personalkostnader	-21	-21	-22	-22
Fastighetsskatt och fastighetsavgift				
Summa fastighetsskatt och fastighetsavgift				
Summa kostnader fastighetsförvaltning	-1 776	-1 792	-2 128	-1 566
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	1	-43	-464	82
Avskrivningar				
7831 Avskrivning fastighetsförbättringar	-14	-14		-14
Summa avskrivningar	-14	-14		-14
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-14	-57	-464	68
Resultat från finansiella poster				
Resultat från aktier och andelar				
Summa resultat från aktier och andelar				
Ränteintäkter				
8310 Ränteint från omsättn.tillg.				0
8390 Övriga finansiella intäkter				3
Summa ränteintäkter				3
Räntekostnader				
Summa räntekostnader				
Ledig rubrik				
Summa				
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter				
8491 Övriga finansiella kostnader		-3		
Summa övriga räntekostnader och likn. res.poster		-3		0
Summa kapitalnetto		-3		3
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-14	-60	-464	71
ÅRETS RESULTAT (vinst+, förlust-)	-14	-60	-464	71
Avskrivningar	-14	-14		-14
ÅRETS RESULTAT EXKL AVSKRIVNINGAR	1	-46	-464	85

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2018

Belopp i tkr

Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017	Utfall 2016
-------------	-------------	-------------	-------------

Förändring av eget kapital

201701

Medel till förfogande

Föreningens fond för yttre underhåll efter årets stämma	368
Balanserat resultat efter årets stämma	342
Årets resultat	-60
Summa	650

Disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	82
Extra avsättning till fond för yttre underhåll (stämmobeslut)	
Anspråktagande av medel ur fond för yttre underhåll	-110
Föreningens fond för yttre underhåll efter disposition	340
Balanseras i ny räkning	310
Summa	650

201801

Medel till förfogande

Föreningens fond för yttre underhåll	340
Balanserat resultat	310
Årets resultat	-14
Summa	636

Disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	82
Extra avsättning till fond för yttre underhåll (stämmobeslut)	
Anspråktagande av medel ur fond för yttre underhåll	
Föreningens fond för yttre underhåll efter disposition	422
Balanseras i ny räkning	214
Summa	636

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.

Avskrivningar följer plan.

LIKVIDITETSBUDGET 201801

belopp i TSEK

Inbetalningar

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC	TOTALT
Arsavgifter	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	1 056
Hysesintäkter	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	200
Övriga rörelseintäkter	241	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	520
Ränteint, SWAP och utd värdepapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Återbetalning skatt f.å.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Korrigerings:

Försäljning av anläggningstillgångar

Diverse	0
Diverse	0
Diverse	0

Summa inbetalningar	346	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	1 776
----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

Utbetalningar

Reparationer och underhåll	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	272
Driftskostnader	37	29	256	20	35	244	20	20	244	20	20	319	1 262
Administrationskostnader	8	72	37	2	2	31	2	2	31	2	2	31	221
Personalkostnader	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
Fastighetsskatt/avgift och moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader, inkl SWAP-avtal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar enligt kapitalbilaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fyllnadsinbetalning skatt f.å.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Korrigerings:

Investeringar

Extra amortering	0
Momsredovisning	0
Diverse	16

Summa utbetalningar	67	133	337	44	61	298	44	46	298	44	46	373	1 792
----------------------------	-----------	------------	------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------	--------------

LIKVIDITETSBUDGET 201801
belopp i TSEK

JAN FEB MAR APR MAJ JUN JUL AUG SEP OKT NOV DEC TOTALT

Förändring klientmedelskonto	279	-3	-207	86	69	-168	86	84	-168	86	84	-243	-16
Beräknat ingående saldo 799													
Utgående saldo klientmedelskonto	1 078	1 075	868	954	1 022	855	941	1 024	857	942	1 026	784	
Snittsaldo klientmedelskonto enligt avtal													
Differens mot beräknat budgeterat saldo	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	578	575	368	454	522	355	441	524	357	442	526	284	284

Likvida medel													
Klientmedelskonto	1 078	1 075	868	954	1 022	855	941	1 024	857	942	1 026	784	
Likvida medel utöver klientmedelskonto		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Korrigeringsrad													
Totalt likvida medel	1 078	1 075	868	954	1 022	855	941	1 024	857	942	1 026	784	

Kommentarer

fastum

www.fastum.se | Telefon 90 220

+ = * - % + = * - % + = * - % + = * - % + = * -