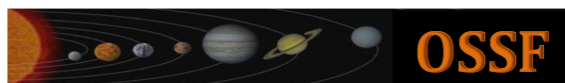




Årsredovisning 2019

Oriongatans Södra Samfällighetsförening

Org.nr. 716418-3860



ORIONGATANS SÖDRA SAMFÄLLIGHET

Ordlista

Anläggningsstillgångar

= 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 reavinstkatten.

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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Oriongatan Södra SFF, med säte i MÄRSTA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE, OSSF

Oriongatans Södra SamfällighetsFörening - 2019

Styrelse:

Styrelsen skall bestå av 5 ledamöter och 2 suppleanter. Styrelsen har varit nöjd med bemanningen, men har pga flytt, ersatt 2 medlemmar, under året. Om någon medlem har intresse för någon av funktionerna i styrelsen, är denne välkommen att anmäla sig. Alla kontaktuppgifter till styrelsen återfinns under orionsodra.se "styrelse"

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:** Tele/Data/TV, Vatten, El, Försäkring, Renhållning, Gräsklippning, Snöröjning, Fastigheter, Garage, Parkeringar, Lekplatser, Grönytor, Gångvägar mm
 - b. **Kunder:** Medlemmars avgifter, betalningar, avbetalningar, Inkasso mm
 - c. **Leverantörer:** Anskaffning/förhandling, kravställning, planering, uppföljning, attest osv
 - d. **Anläggning:** Kostnads- och behovsbaserad prioritering av uppdrag

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten, ca 16 förankringsmöten via email/telefon/SMS, 1 ordinarie årsstämma samt >40 upphandlings-/projektmöten med myndigheter, leverantörer, kravställare, transportörer, samt även ett antal medlemmar, avseende varierande interna/privata ärenden.

Fasta Uppdrag: (extra tjänster inom samfälligheten)

- a) **Kvartersgårdar:** (underhåll, utrustning, inventarier, uppgradering, uthyrning mm)
- b) **IS/IT - tele/nätverk/hemsida:** övervakning, förvaltning, utveckling, uppdatering mm
- c) **El central, fläktrummen, maskiner, portar mm:** Drift och underhåll
- d) **Utebelysning:** Kontroll och byte av utebelysning på fastställda platser
- e) **Garageplatser och parkeringar:** Översikt, administrativ fördelning och uthyrning
- f) **Papperskorgar och Askkoppar:** Tömning

Kärl för Matavfall: Manuellt arbete att plocka plast har lagts ner, i samband med att lås monterats

Garagebelysning: Kontroll och byte av lysrör lades ner 2017/2018, efter utbyte till LED lysrör

Medlem som är intresserad av att stödja samfälligheten, genom att åta sig en tjänst, kan höra av sig.

Största och mest omfattande insatser/projekt utförda 2019:

- a) **Sopkärl:** Utbyte av 2 sopkärl (kapacitetsökning)
- b) **Brunnar:** Renovering och utbyten av brunnar och lock

- c) **Kvartersgårdar:** Byte samtliga takarmaturer och div eluttag, ny dusch, presentationsutrustning osv
- d) **VVS:** Omfattande VVS projekt (forts 2019 från 2018)
- e) **Garagestädning:** Maskinell städning och Linjemålning
- f) **Markarbeten:** Plattform och gräsarmering för uppställning av containers
- g) **Garageväggar:** Byte av väggar som sparkats eller körts sönder i storgaragen
- h) **Garageportar:** Omfattande service och renovering av storgaragens motordrivna portar
- i) **Portstyrning:** Om-programmering av fjärrkontroller (nytt är stopp och stäng)
- j) **Bom för fartbegränsning:** Bom har flyttats från bakom hus 125, till strax norr om stentrappan vid hus 143 (säkerhetsåtgärd önskad och/eller godkänd av närmaste husen)

Löpande förvaltning, utförda projekt samt även beräknade uppdrag/projekt, presenteras vidare på följande sidor, i anslutning till vardera ämnesområde.

Stadgar:

Arbete med modernisering/uppdatering av stadgar pågår, men vi saknar aktiva medarbetare till en effektiv och kompetent arbetsgrupp. Arbetet har inte högsta prioritet, men fortsätter **2020**.

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

Om medlemmar vill kunna påverka OMRÅDETS UTSEENDE (alltså även **andras** hus, tomter, p-platser osv), måste det vara klart vad majoriteten vill/kan/får kräva, enligt lag, samt hur det effektueras. En arbetsgrupp behövs, för en djupare utforskning av lagar och förordningar, avseende samfälligheter.

Leverantörer: (Uppdrag och Kostnader)

Vår mest omfattande leverantör, är den som sköter vår halkbekämpning, särskilt om denne kan ta hand om flera uppdrag som ex vis gräsklippning och div uppdrag inom mark, anläggning och fastighet. Avtal med MDBS upphörde 2018. Marina Fastighet testades under en kort tid, men bytes snart ut mot Sweax.

Några av våra huvudleverantörer:

- a) Sweax kontrakteras våren 2019 för
 - a. snöröjning och gräsklippning (utvärderas och utvecklas)
 - b. markarbeten och enklare bygguppdrag, renoveringar osv
- b) ReGarden kostar lite mer, men anlitas för avancerad trädbeskärning, samt som komplement vid behov
- c) Radiator har ersatt Bravida och sköter våra VVS projekt/behov
- d) Nya Låssmeder och Elektriker utvärderas
- e) Ventilation/Varmluftspumpar, kommer och går. Aktuell leverantör är Aerius Ventilation.
- f) Container och Schaktarbeten sköts av EW Schakt, från området

Nya leverantörer och resurser utvärderas kontinuerligt, för att säkerställa tillgänglighet, rätt kvalitet och acceptabla priser. Mer om leverantörer specificeras på hemsidan.

Boende på området är välkomna att föreslå och/eller erbjuda konkurrenskraftiga tjänster.

Leverantörspriser:

Leverantörer har ett behov att höja priser, med normalt 3-7% per år.

OSSF Samfällighetsavgift påverkas normalt av följande leverantörer/faktorer:

- a) Sigtuna kommun: Vatten - Normal årlig höjning
- b) Sigtuna kommun: Avfallshantering - Normal årlig höjning
 - a. Höjning pga misskötsel (soppåsar och annat bråte på marken = extra kostnader)
 - b. Höjning pga kapacitetsökning, extra tömning, städning, tvätt osv
- b) Comhem: TV, Bredband och IP Telefoni - Normal årlig höjning
 - a. Infrastruktur/Supportavtal (ligger sedan 2017 i samfällighetsavgiften)
 - b. OSSF unikt Grundpaket (TV, Bredband, IP Telefoni)
 - c. Utökning kanaler, bredband eller dylikt, per hus (Comhem debiterar medlem direkt)
- c) Fastum Ekonomisk Förvaltning - Normal årlig höjning
- d) Majoriteten leverantörer - Normal årlig höjning, avseende ex vis:
 - a. El och Försäkringar
 - b. Anläggningsdrift, reparationer och underhåll
 - c. Mark, träd, gräs, snö osv

OSSF Reparationsfond: påverkas av alla leverantörer (ligger sedan 2017 inbakat i samfällighetsavgiften)

Avgifter:

Beräknad Debiteringslängd för 2020:

- a) Samfällighetsavgift – 919kr höjs med 21kr till 940kr
 - a. Mest pga kommunalt vatten
 - b. Övriga leverantörers standard ökningar
- b) Avfallshantering – 186kr höjs med 8kr till 194kr
- c) TV, Tele, Bredband – 203kr höjs (för första gången) med 5kr till 208kr

EXTRA AVGIFT för VVS Projekt – Temp tillägg med 100kr/mån (36 månader - 2019 - 2020 - 2021)

Bilar, Trafik och Parkering:

Majoriteten som flyttar hit är barnfamiljer som uppskattar, ett bilfritt, bullerfritt och riskfritt område.

Medlemmar klagar på:

- a) Bilar körs in på området utan giltigt behov, allt för ofta, och allt för fort
- b) Bilar parkeras på annan parts hyrd p-plats
- c) Gäster kan ofta inte parkera på gästparkeringen, pga Privata och Firmabilar, som ställs där - under långa tider

Det är viktigt att medlemmar respekterar att gästparkeringen - är till för gäster.

Åtgärder:

- a) Fortkörning:
 - a. Hindras delvis genom flytt av bom, till trappan - norr om hus 143
 - b. Flera åtgärder undersöks
- b) Firmabilar på gästparkering:
 - a. Medgörliga medlemmar har gått med på att hyra - egen extra hyresplats
- c) Bilar på området:
 - a. "Gångfartsområde" har implementerats av, och övervakas av kommunen

Överseende, tålmod och flexibilitet praktiseras, men om problemen (ex vis firmabilar) blir för stora igen, kan parkeringen göras om till - betalparkering, korttidsparkering eller dylikt.

Information om Gångfartsområde och vakbolag finns på orionsodra.se "anmälan till myndighet"

Hyresplats kan ansökas hos styrelsen.

Områdets trafikföreskrifter:

- a) Bilar får köras in på området för lastning och lossning
- b) Inaktivitet över 6 minuter, betraktas som "PARKERING", och resulterar i böter
- a) Alla platser i garagen är hyrda av någon, och måste respekteras
- b) Medlemmar har tillgång till betal-platser på gatan och gäst-platser vid övre vändplan (följ skyltning)
- c) Max antal p-platser per hus är 3st (1 ordinarie och max 2 extra)

Området byggdes med 1,5 platser per hus. Behovet har under åren ökat kraftigt. OSSF har löst behovet bättre än grannföreningar, men parkeringsplatser är ändå en bristvara.

Anläggningar/Fastigheter:

Kvartersgårdar:

Övre kvartersgården:

- a) Användningsområden:
 - a. Möten eller middagar
 - b. Korta övernattningar
- b) Utrustning:
 - a. Konferensbord/matbord och sittgrupp
 - b. Sängar
 - c. Komplet kök och toa och dusch
 - d. Wi-fi
- c) Underhåll:
 - a) Har under året renoverats med nya takarmaturer, eluttag, dusch mm
 - b) VVS åtgärdats enligt beskriven VVS projekt

Observera att detta inte är en fullservice hotell, utan en billig självkostnadslösning för att:

- a) få ut maximal användning av befintlig fastighet (fastlåsta resurser)
- b) hjälpa medlemmar som någon gång då och då, behöver ett par extra sängplatser

Nedre kvartersgården:

- a) Användningsområden:
 - a. Mindre fester mm
- b) Utrustning:
 - a. Bord och stolar, samt en soffa
 - b. Komplet kök, toa och Wi-fi
- c) Underhåll:
 - a) Har löpande utrustats och renoverats
 - b) Presentations-utrustning har kompletterats med nya anslutningsmöjligheter
 - a) VVS åtgärdats enligt beskriven VVS projekt

Garagen:

Storgaragen:

- a) Underhåll i garagen:
 - a. Service av garageportar, -dörrar och lås utförs löpande
 - b. Stor service och renovering av motordrivna portar, i båda storgaragen

- c. Storstädning och linjemålning (ej godkänt, reklamerat och åtgärdas april **2020**)
- d. Belysningen fungerar utmärkt, efter utbytet av samtliga lysrör till LED
- e. Eluttag har monterats vid nedre garagets uppställnings-/arbetsplats, för korta åtgärder
- f. Fjärrkontroll-styrningen har om-programmerats, så att även stopp och stäng fungerar
- g. Sönderkörda och -sparkade väggar har renoverats, i båda storgaragen
- h. Stor uppställningsplats anlades utanför nedre garaget (lämplig vid städdagar, leveranser mm)
- i. Slänten under övre garagets uppfart har förstärkts
- b) Bus och sabotage:
 - a. Ungdomar i garagen har minskat
 - b. Cigarettfimpar kastas i gångar, samt på bilar och bråte (Brandkår och Polis har involverats)

Utveckling:

- a) Ladd-station för Elbilar
 - a. Begränsat intresse har visats och kostnaden är stor
 - b. El-centralens max kapacitet måste undersökas
 - c. Kabeldragning och installation måste utvärderas och kontrolleras (mycket stora garageytor)
 - d. Investering och kostnadsfördelning måste accepteras av stämman
 - e. Byte av p-platser mellan medlemmar, kan bli nödvändigt
 - f. Tillstånd är osäkert enligt Lantmäteriet (och olika forum som har undersökts)
- b) Läckage, Kondens och Mögel
 - a. Läckage från garagens tak anmäls ofta. Det beror hittills på läckage i ett av husen ovanför garagen, stopp i en brunn, stopp i stuprör, tömning av bassäng, mycket regn eller kondens.
 - b. Blöta och fuktiga tak/väggar/rör är helt naturliga, för denna typ av konstruktion.
 - c. Åtgärder:
 - i. Droppskydd övervägs mot kondens
 - ii. Nya brunnar utvärderas för motverkan av relevant läckage
 - iii. Entreprenör har involverats för förslag avseende mögel
 - iv. Skydd mot läckage i hus eller regn kräver en mycket kostsam omläggning av alla betongplattor, tätskikt mm.

Styrelsen utvärderar alla alternativ, men önskar stöd om det finns medlemmar med relevant kunskap.

Gula Garagen: (individuellt garage per hus 45 - 59)

- a) Utebelysning renoveras
- b) Målning planeras för **2020**

Lekplatser:

Centrala Lekplatsen, vid hus 165:

- a) Ej utfört 2019, men planeras för **2020** (klart på alla andra lek-platser)
 - a. Rivning/bortgrävning av trasigt staket runt gungorna
 - b. Ny sarg runt gungorna
 - c. EU sand fyllning under gungorna

Västra Lekplatsen, vid hus 219:

- a) Större upprepning (markytorna, nytt gräs mm)
- b) Betong-möbler borttagna
- c) Nya möbler planeras för **2020**

Östra Lekplatsen, mellan hus 103 - 105:

- a) Inget planerat, men idéer finns (flera entreprenörsförslag värderas)
- b) Omfattande åtagande, till en beräknad hög kostnad

- c) Minimalt behov och lägre prioritet
- d) Ändring sker så fort godkända idéer, budget och tid tillåter

Mellan Lekplats, vid hus 183:

- a) Hus 193 och 195 har utfört större upprepning (marken), samt även borttagning av Lek-hus mm
- b) Nya tillbehör kan inhandlas, om medlemmar framför enhälliga önskemål

Södra Lekplatsen, bakom hus 185:

- a) Div. markarbeten och borttagning av taggbuskar mm
- b) Utjämning av slänt och anpassning av marknivån mellan lekplats och hus 123
- c) Utjämning och anpassning av marknivån runtom lekplatsen
- d) Målning av sidorna av rutschkanan på södra lekplatsen planeras **2020**
- c) Nya möbler planeras för **2020**

Trappor:

Trappor har under åren renoverats eller bytts ut helt. Trasiga räcken har bytts ut, efter behov.

Utfört:

- a) Trappa i slänten, vid hus 245 har skadats pga påkörning och isbildning
 - a. Renoverad

Utveckling:

- a) Ambitionen är att samtliga trä-trappor skall oljas under **2020 - 2021**
- b) Trappa vid övre garages utfart saknar räcke, planeras **2020**

Flaggstång:

- a) OSSF har en flaggstång, som inte använts i många år. Stångens funktionen har varit osäker, men kontrolleras och åtgärdas efter behov
- b) Prisuppgift för OSSF flagga har efterfrågats
- c) Flagg kan ev hissas under **2020**

Bommar:

Alla bommar repareras nästan varje år.

Bommen vid hus 221 har varit en störning för boende från hus 199 – 213 och 221, och har tagits bort, men andra boende var missnöjda med det. Styrelsen har begärt att kommunen monterar en ny bom, vid norra sidan av korsningen (vid skyltarna), så att båda grupperna blir nöjda.

Vi väntar på kommunen.

Bommen vid hus 121 har flyttats till ny plats, norr om trappan vid hus 143, för att minska på fortkörning framför husen.

Anläggning/El och VVS:

Central El och Belysning:

Underhåll:

- a) Standard drift med löpande underhåll

Utveckling:

- a) Se Kvartersgårdar och Garage (vardera ämnesområde)
- b) Laddstolpar: se Garage

Ute Belysning:

Underhåll:

En ansvarig tillsattes 2014 för löpande kontroll och byte av glödlampor, vilket har fungerat mycket bra. Även armaturer servas, repareras eller byts ut, efter behov.

Ny medlem tog över from 2020-01-01

Utveckling:

- a) Nya armaturer har under åren monterats där medlemmar har påpekat brist
- b) Ett mål är att samtliga kvicksilver lampor mm successivt byts ut till LED, vilket är på god väg

VVS, Brunnar, Serviceventiler mm:

Brunnar:

Samtliga brunnar på alla gångvägar runt om på området åtgärdas efter behov. Vissa brunnar och ex vis serviceventiler som har bedömts behöva en kontroll/service, kan ej åtgärdas, eftersom husägare har byggt ex vis trall eller dylikt över det.

Samfällighetens och kommunens servicepunkter får inte byggas (täckas) över, utan en servicelucka.

I annat fall, måste husägare acceptera kostnader för återställning av skador, ev. uppkomna vid nödvändig åtgärd, utförda av ex vis Brandkår, VVS/Rörmokare, Tele-/EI tekniker eller dylikt.

Vattenmätare per hus och gemensamma Serviceventiler:

Vår leverantör för fjärr-datainsamling avseende vattenförbrukning, kom på sent 2018, att områdets vattenmätare kommit till "end of life", och behövde bytas omgående.

- a) Vi accepterade behovet att byta ut samtliga mätare och erforderliga TBH
 - a. Då vi påpekat brister i datainsamlingen, enades vi om ett säkrare kommunikationspaket
 - b. Då många dessutom visste att områdets 234 stoppventiler var utdömda, byttes även dessa

Ett mycket omfattande projekt påbörjades oktober 2018, och avslutades maj 2019 (se fortlöpande uppdateringar på orionsodra.se "Historik 190415")

Anläggning/Markarbeten:

Markarbeten:

Årsstämma 2019 beslöt om åtgärder för att motverka fula skador på gräsmattor, där containers ställs, i samband med städdagar.

Utförda Uppdrag:

- a) Skydd av gräsmattor:
 - a. Plattform bakom nedre kvartersgården
 - b. Gräsarmering vid södra lekplatsen
- b) Slänten mellan hus 175 och hus 191:
 - a. Flera medlemmar har länge diskuterat en rad alternativa åtgärder, utan slutgiltig överenskommelse
 - b. Hus 193 och 195 har hjälpts åt med en stor rensning
 - c. Styrelsen är öppen för flera förslag, som kan klaras inom ramen för aktuell budget
- c) Uppställningsplats utanför nedre garageutfarten (3 syften)
 - a. Förstärkning av slänt, till övre garages uppfart
 - b. Uppställningsplats vid städdagar, traktorer, skylifts, leveranser av byggmaterial osv
 - c. Utnyttja material, från storköp, för tidigare projekt
- d) Bilar kör in på området genom rabatter och gräsmattor
 - a. Äldre betongsoffor mm ställs i vägen (några skall ändå bytas ut)

Sommarvård:

Buskar, träd och gräsmattor:

Flera träd fälls eller beskärs varje år (en del åt medlemmar mot självkostnadsersättning och en del gemensamma). Borttagning av taggbuskar runt om lekplatser mm fortgår, varje år.

Nya leverantören Sweax har under året utfört en mängd mark relaterade uppdrag, med mycket gott utfall.

Vintervård:

Marina Fastighet skötte plogning mm årsskiftet 2018-2019. Sweax sköter plogning och halkbekämpning under årsskiftet 2019-2020.

Alla husägare kan skotta utanför sitt hus (gärna även lite mer)

- a) Vid begränsat snöfall kan detta vara tillräckligt, för att slippa onödiga kostnader
- b) Även vid större snöfall, kan husägarnas bidrag minska kostnaden

Vintervård - Ekonomi:

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,

beroende på:

- a. Om snön sannolikt kommer att smälta eller regna bort - ändå
- b. Om vi kan vänta lite, för att undvika onödigt höga kostnader för kväll- och helgarbete

Konceptet med leverantören och deras övriga kunder, är att plogning skall ske vid ca 4-6cm nederbörd. Vi är en av flera som leverantören skall ploga hos. Vi har valt att vara sist under dagen, för att slippa dubbel störning eller risk för skada (staket, brevlåda osv), samt kostnad.

Medlemmar får gärna skicka synpunkter och förslag till kenny@ungarelli.se, så anpassar styrelsen snöröjning, halkbekämpning och där förenliga kostnader, till medlemmarnas (majoritetens) önskemål.

Halkbekämpning:

Sandning sker med saltblandad sand, i samband med varje plogning. Fler lådor med sand finns på samtliga platser som medlemmar har efterfrågat.

Nytt och väsentligt mer effektiv och prisvärd metod för kontroll och påfyllning av lådor har integrerats med plogningen.

Medlemmar kan/bör kasta lite salt/sand på 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.

Desto mer medlemmar kan skotta mm utanför sig, desto mer kan vi sänka våra kostnader.

Avfallshantering:

Sopstationer:

Missbruk orsakar oacceptabelt (mkt otrevligt) extra arbete och kostnader (extra tömning, städning mm)

Missbruk brukar vara:

- a) Plastpåsar (och annat) i kärl för matavfall - stoppat till 99% genom montage av lås per kärl

- b) Annat än hushållssopor i kärl för hushållssopor
- c) Soppåsar samt även annat bråte, möbler, kartonger mm, utanför kärlen
- d) Kärlen överfylls med bråte mm, från medlemmars förråd, företag (restauranger) mm
- e) Vissa ställer påsen utanför - trots att det garanterat går att trycka in - en hel del till

Risk för Kommunens prishöjning (ca 150 000kr/år) pga missbruk har dämpats genom ett antal olika insatser, inkl. montage av lås, på kärlen för matavfall. Pga omfattningen missbruk, har nycklar enbart lämnats till medlemmar som tagit emot personlig instruktion, samt tagit del av och undertecknat avtal.

Kapacitet och Tömning av Söpkärlen:

Vi har regelbundet fått öka kapaciteten, för att klara den ökade mängden avfall. Under 2018 har största behovet av ökning varit vid station 1 (nedre garagens infart), varför 2st 1,3kb bytts till 2st 2,6 kb (en fördubbling).

Kapaciteten 2019 har visat sig fungera väl. Vi bör inte behöva öka mer.

En eller två extra tömningar (per kärl för hushållsavfall) beställs alltid runt jul och nyår.
Synpunkter kan lämnas till kenny@ungarelli.se

Summering:

- a) Kapacitet fungerar 2019, förutsatt div extra åtgärder efter behov
- b) Kostnad ökas med normal prisökning **2020**

Tvättning av Söpkärlen:

Både medlemmar och grannar har klagat på lukt, och önskat tvättning. Uppdraget har haft gott resultat, och löper vidare. Kostnad ökas pga normal prisökning och kapacitetsökning.

Renhållning:

Underhåll: (Anläggning, Garage och Gångvägar mm)

- a) Se vardera ämnesområde

Underhåll: (Papperskorgar och Askkoppar)

En ansvarig tillsattes 2014 för löpande kontroll och tömning av papperskorgar och askkoppar, vilket har fungerat mycket bra. Även armaturer servas, repareras eller byts ut, efter behov.

Ny medlem tog över from 2020-01-01

Utveckling:

Behov av flera papperskorgar eller askkoppar utvärderas

Städdagar (samt löpande behov under året):

Deltagande av medlemmar:

Kravet på medlemmars arbetsinsatser (skottning, gräsklippning, rensning i buskar, reparationer mm) har minskats kraftigt efter stämmobeslut 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 gärna vara på kompetensen inom området, genom att i första hand söka samarbeten med personer och företag från området, i syftet att stärka relationer, sänka kostnader, öka kvalitetsmedvetandet, samt även skapa en känsla av gemensamt ägarskap, värde och ansvar.

Uppslutning:

Det blir bättre och bättre uppslutning varje år. Det är ett trevligt samarbete, på större delar av området, vilket avslutas med gemensam samvaro med korv, kaffe osv.

Containers:

Nya uppställningar (platser och storlekar) har testats 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 vi drabbas av flertalet straffavgifter, högre pris per ton osv.

a) Problem

- a. Det är mycket otillåtet (som färg, däck, impregnerat trä osv) som kastas, vilket ändå leder till onödiga straffavgifter och höga priser per ton
- b. Flera containers blir mer eller mindre fulla, med privat avfall, innan städdagen börjar
- c. Avfall kastas, så att containern blir överfull, varpå högar trillar av (ligger kvar och skräpar), tills någon tar hand om det
- d. Containers fylls, så att dom inte kan stängas, varpå transportören lämnar allt, tills någon fixar det

b) Alternativa lösningar/konsekvenser

- a. Acceptera brett missnöje bland besvikna grannar, och helt onödiga kostnader
- b. Eller sluta ta hit containers

Alternativen kan tas upp på kommande årsstämma i mars, och synpunkter kan lämnas i förväg till kenny@ungarelli.se

Garagestädning:

- a) Torr- och våt-sopning bokas en vardag, strax innan eller efter, varje vårstädning
- b) Bristfällig linjemålning åtgärdas i samband med städningen

Utrustning:

- a) Krattor, borstar, sopsäckar och div trädgårdsutrustning/-verktyg inhandlas varje år
- b) Extra verktyg för grävarbete, hacka, ogräsrensning mm

Juridik, Teknik och Säkerhet:

Juridik:

Vanliga diskussions-/konfliktområden har varit:

- a) Rättigheter, skyldigheter och beslutsvägar:
 - a. mellan medlemmar och medlemmar
 - b. mellan samfälligheten och medlemmar
 - c. mellan samfälligheten och grannföreningar, myndigheter osv
- b) Senaste Ärenden:
 - a. Comhem
 - b. Lantmäteriet, avseende omprövning av Gemensamhetsanläggning 21 (GA:21)
- c) Beräknade Ärenden:
 - a. Med Lantmäteriet och Medlemmar, avseende Ladd-stationer för elbil

Säkerhet:

Inbrott/Stölder/Skadegörelse:

- a) Inga inbrott eller skadegörelse har rapporterats under året, avseende hus och fastigheter
- b) Hjul som står i garagen, har flyttats på av obehöriga och stulits
- c) Det har hänt att hjul och annat i garagen har tänts på med eld

Brandkår och Polis har tillkallats några gånger

Säkerhets Grupp:

Säkerhetsgrupp har testats, men dom intresserade har flyttat

Säkerhetslösningar:

- a) Kameraövervakning har utvärderats för stor garagen, men fick avvaktas med, under året, pga akut VVS projekt 2018 - 2019 (stor kostnad på ca 350 000kr)
- b) Utvärderingen återupptas under **2020**

Synpunkter kan lämnas till kenny@ungarelli.se

TV, Tele och Bredband:

Comhem TV, Tele och Bredband:

- a) Är tillgängligt för alla husen (Husägare måste anmäla intresse till Comhem, 90222)
- b) Är tillgängligt för båda kvartersgårdarna (utan kostnad för samfälligheten)
- c) Bredband är tillgängligt i garagen, för kommande övervakningssystem (utan kostnad för samfälligheten)

OSSF Websida:

OSSF hemsida orionsodra.se skapades 2015, med avsikt att förse medlemmar med snabb, smidig och tillförlitlig access till information, formulär mm.

Problem och åtgärd:

URL leverantören Loopia meddelade att tjänsten "Formulär Scrip" för funktionen "Form Mail" skulle upphöra, med 15 dagars varsel.

Webmaster med medhjälpare tog snabbt fram ett alternativ, som inte är beroende av leverantörens tjänster. Se beskrivning på hemsidan "Historik" "191129 Akut WEB Formulär"

Synpunkter är välkomna till kenny@ungarelli.se

OSSF Styrelse

kenny@ungarelli.se - 2020 1 verksamhet 2019 A

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 906	1 739	1 747	1 651
Resultat efter finansiella poster	-250	-116	-60	71
Soliditet (%)	42	57	67	66

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	340 254	310 316	-116 440	534 130
Disposition av föregående års resultat	82 000	-198 440	116 440	0
Årets resultat			-249 734	-249 734
Belopp vid årets utgång	422 254	111 876	-249 734	284 396

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	111 876
årets förlust	-249 734
	-137 858

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	82 000
ianspråktagande av medel för yttre underhåll	-422 254
i ny räkning överföres	202 396
	-137 858

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 905 500	1 739 219
Övriga rörelseintäkter		1 480	4 610
Summa rörelseintäkter		1 906 980	1 743 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 895 429	-1 605 945
Övriga externa kostnader	4	-157 384	-140 936
Personalkostnader	5	-89 608	-99 000
Avskrivningar		-14 275	-14 275
Summa rörelsekostnader		-2 156 696	-1 860 156
Rörelseresultat		-249 716	-116 327
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18	-113
Summa finansiella poster		-18	-113
Resultat efter finansiella poster		-249 734	-116 440
Årets resultat		-249 734	-116 440

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och andra tekniska anläggningar

6

71 375

85 650

Summa materiella anläggningstillgångar

71 375

85 650

Summa anläggningstillgångar

71 375

85 650

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

521 989

770 463

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

76 220

74 694

Summa kortfristiga fordringar

598 209

845 157

Summa omsättningstillgångar

598 209

845 157

SUMMA TILLGÅNGAR

669 584

930 807

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		422 254	340 254
Summa bundet eget kapital		422 254	340 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		111 876	310 316
Årets resultat		-249 734	-116 440
Summa fritt eget kapital		-137 858	193 876
Summa eget kapital		284 396	534 130
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 887	176 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	252 301	220 143
Summa kortfristiga skulder		385 188	396 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		669 584	930 807

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

	2019	2018
Samfällighetsavgift	1 052 156	1 009 865
P-plats och garage	263 428	236 876
Kabel-TV och bredband	229 011	233 355
Vattenavgifter	20 391	21 957
Avgifter för avfallshantering	216 104	209 438
Uppgradering VVS	116 400	0
Avsättning till UH/förnyelsefond	0	21 528
Övr ej momspl ers. och intäkt	8 010	6 200
	1 905 500	1 739 219

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 138	84 486
Trädgårdsskötsel	66 603	74 462
Städkostnader	52 200	25 000
Snöröjning/sandning	125 197	81 132
Serviceavtal	5 058	4 864
Reparationer	60 128	84 848
Trädgård och utemiljö	3 840	85 071
Planerat underhåll	459 356	56 502
Fastighetsel	113 370	95 791
Vatten och avlopp	296 828	231 819
Avfallshantering	254 108	326 777
Vicevärd entreprenad	61 463	61 970
Försäkringskostnader	13 851	14 864
Kabel-tv	360 361	362 014
Förbrukningsinventarier	18 504	15 825
Förbrukningsmaterial	3 424	520
	1 895 429	1 605 945

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Datorkommunikation	2 144	0
Hemsida	3 730	1 476
Porto	6 724	6 324
Kontorsmaterial	11 955	3 282
Föreningsgemensamma kostnader	8 587	3 060
Ekonomisk förvaltning*	115 312	113 311
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	0	5 313
Övriga kostnader	6 932	6 170
	157 384	140 936

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	67 320	62 000
Övriga arvoden	0	9 030
Revisionsarvode intern revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	19 288	24 970
	89 608	99 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 574	170 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 574	170 574
Ingående avskrivningar	-84 924	-70 649
Årets avskrivningar	-14 275	-14 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 199	-84 924
Utgående redovisat värde	71 375	85 650

Avser lekplats.

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	45	63
Avräkningskonto förvaltare	521 944	770 400
	521 989	770 463

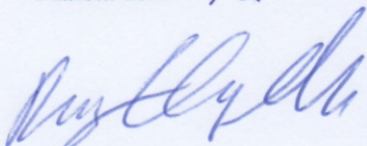
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	6 339	4 977
Bredband	30 766	30 668
Ekonomisk förvaltning	31 656	30 859
P-avgifter	7 459	8 190
	76 220	74 694

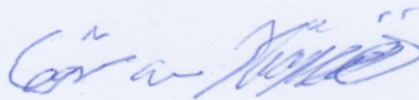
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	55 000	55 710
Sociala avgifter	17 727	17 727
Revision	5 420	1 710
Fastighetsel	4 459	6 561
Trädbeskrning	0	4 560
Vatten- och avlopp	1 706	0
Snöröjning	0	9 155
Förutbetalda avgifter och hyror	147 511	124 720
Kostnad vicevärd	15 393	0
Kostnad för hemsida	2 275	0
Övrigt	2 810	0
	252 301	220 143

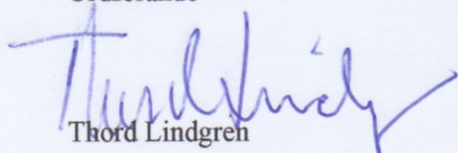
Märsta den 5/2 2020



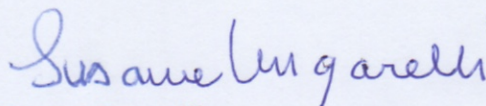
Kenny Ungarelli
Ordförande



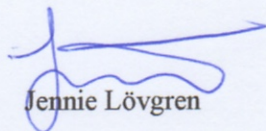
Göran Häggsjö



Thord Lindgren

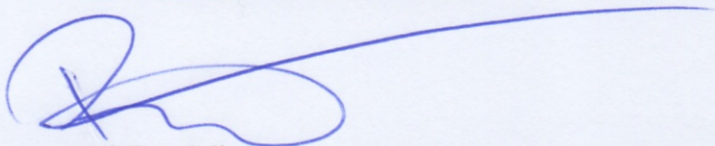


Susanne Ungarelli



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 2019-01-01 – 2019-12-31.

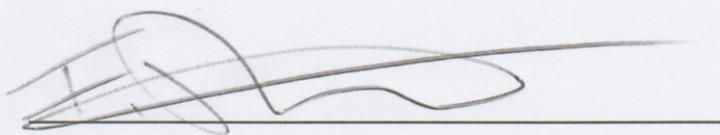
Vi har granskat underlag, verifikationer och övrig information i räkenskapshandlingarna, samt verifierat med dokumenterade beslut enligt styrelsens mötesprotokoll över verksamheten.

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 2020-01-10



Fredrik Dalvik
Revisor

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2020

Belopp i tkr

4347	Reparation portar
4353	Reparation fönster
4357	Skadegörelse
4360	Reparation av markytor
4362	Reparation gräsytor
4363	Rep planteringar, träd/buskar
4364	Reparation markinventarier
4370	Rep av garage och p-platser
4500	Planerat underhåll (samlingsk)
4540	Underhåll av installationer
4543	Underhåll ventilation
4547	Underhåll portar
4560	Underhåll av markytor
4563	Planteringar, träd och buskar
4571	Underhåll av garage och p-platser
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	

Driftkostnader

4111	Fastighetsskötsel grundavtal
4112	Fastigh. Upprustning, Dusch, Räckan mm
4113	Trädgårdsskötsel grundavtal
4114	Trädgårdsskötsel extradeb
4115	Städdagar kostn i samband med
4116	Snöröjning/sandning
4122	Städning extradebiteringar
4125	Vicevärd entreprenad
4140	Serviceavtal
4148	Besiktningsskostnader
4153	Inköp av parkeringstjänster
4611	Fastighetsel
4631	Vatten- och avlopp
4640	Avfallshantering
4645	Rengöring av sopkärl
4646	Container/tippavgift
4711	Fastighetsförsäkring

Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018
-1		-5	
			-8
			0
-9		-25	-57
-4			0
-4	1		-5
-1	-3		-24
	-271	-7	-10
-2			-42
-1			-4
-1		-10	
-15	-189	-40	
-5			
-25		-30	
-160	-522	-527	-227
-20	-1	-47	-84
-35			
-20	-36	-30	-27
-15	-32	-20	-47
-2		-50	
-90	-125	-50	-81
-25	-52		-25
-63	-61	-63	-62
-5	-5	-5	-5
-15			
-5		-1	
-115	-113	-97	-96
-350	-297	-350	-232
-220	-205	-180	-248
-26	-26	-24	-24
-50	-24	-55	-54
-15	-14	-15	-15

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2020

Belopp i tkr

4761	Trippelplay TV Bredband Tele
4762	Cloud övervakning
5410	Förbrukningsinventarier
5411	Förbrukningsinvent trädgård
5421	Datorprogram
5461	Förbrukningsmaterial
5611	Drivmedel för egna mask/fordon
5811	Biljetter
5841	Övriga resekostnader
<i>Summa driftskostnader</i>	
<i>Administrationskostnader</i>	
6061	Kreditupplysning
6111	Kontorsmaterial
6230	Datorkommunikation
6232	Hemsida
6251	Postbefordran
6411	Styrelsearvode
6415	Övriga arvoden
6421	Revisionsarvode extern revisor
6441	Årsredovisning tryck/publicera
6451	Föreningsstämma/medlemsmöten
6461	Kostnader för styrelsemöten
6471	Föreningsgemensamma aktivitet.
6481	Ek förvaltning grundavtal
6482	Ek förvaltning extradeb.
6490	Övriga förvaltningskostnader
6551	Konsultarvoden
6571	Bankkostnader
6581	Advokat- och rättegångskostn
6591	Övriga externa tjänster
6991	Övr ext kostnader, avdragsgill
<i>Summa administrationskostnader</i>	

Personalkostnader

Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018
-396	-360	-360	-362
-5		-1	
-10	-15	-5	-14
	-2		
-6	-2	-2	-2
-5	-3	-2	-1
-2	-2	-1	-1
			0
			0
-1 495	-1 375	-1 358	-1 382
-4	-12	-2	-4
	-2		
-8	-4	-2	-1
-1	-7		-6
-67	-67	-67	-62
		-3	-9
	-3	-3	-3
-4	-4	-4	-4
-1		-5	-1
-1	-1	-1	
-1	-9	-1	-2
-119	-115	-116	-112
-2		-2	-1
		-4	
			-5
-2	-2	-2	-2
		-1	
		-2	
	-1		
-210	-227	-215	-212

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2020

Belopp i tkr

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2018
7516 Sociala avgifter på arvoden	-19	-19	-22	-25
Summa personalkostnader	-19	-19	-22	-25
Fastighetsskatt och fastighetsavgift				
Summa fastighetsskatt och fastighetsavgift				
Summa kostnader fastighetsförvaltning	-1 884	-2 143	-2 122	-1 846
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	-29	-236	-235	-102
Avskrivningar				
7831 Avskrivning fastighetsförbättr	-14	-14	-14	-14
Summa avskrivningar	-14	-14	-14	-14
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-43	-250	-249	-116
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-43	-250	-249	-116
ÅRETS RESULTAT (vinst+, förlust-)	-43	-250	-249	-116
Avskrivningar	-14	-14	-14	-14
ÅRETS RESULTAT EXKL AVSKRIVNINGAR	-29	-236	-235	-102

LIKVIDITETSBUDGET #####

belopp i TSEK

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC	TOTALT
Inbetalningar													
Årsavgifter	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	91	1 094
Hysesintäkter	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	282
Övriga rörelseintäkter	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	479
Räntoint, 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
Aterbetalning skatt f.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Korrigeringar:													0
Försäljning av anläggningstillgångar													0
Diverse													0
Diverse													0
Diverse													0
Summa inbetalningar	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1 855
Utbetalningar													
Reparationer och underhåll	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	160
Driftskostnader	145	94	194	87	71	186	123	71	171	87	71	193	1 495
Administrationskostnader	2	2	33	2	2	32	2	69	32	2	2	33	210
Personalkostnader	0	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	19
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
Korrigeringar:													0
Investeringar													0
Extra amortering													0
Diverse													0
Diverse													0
Summa utbetalningar	158	107	239	100	84	230	136	170	215	100	84	238	1 884

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC	TOTALT
Förändring klientkonto	-3	47	-84	55	70	-75	19	-16	-60	55	70	-83	-29
Beräknat ingående saldo 500													
Utgående saldo klientkonto	497	544	460	514	585	510	528	513	453	507	578	495	

[illegible]

Kommentarer

[illegible]

fastum

www.fastum.se | 90 220