



Årsredovisning 2020

Oriongatans Södra Samfällighetsförening

Org.nr. 716418-3860



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 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 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE, OSSF

Oriongatans Södra Samfällighetsförening – 2020

Styrelse:

Styrelsen skall bestå av 5 ledamöter och 2 suppleanter. Styrelsen har varit nöjd med bemanningen, men söker p.g.a. flytt, 1 suppleant. Om någon medlem har intresse av styrelsearbete, är denne välkommen att anmäla sig.

Styrelsens huvudsakliga ansvar och uppgifter:

- a) Löpande inhämtning av synpunkter 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, uppföljning och rapportering
 - a. **Avgifter:** Tele/Data/TV, Vatten, El, Försäkring, Renhållning, Gräsklippning, Snöröjning, Fastigheter, Garagen, 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 och ledning av uppdrag

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten, 13 förankringsmöten via email/telefon/SMS, samt >50 upphandlings-/projektmöten med myndigheter, leverantörer, kravställare, transportörer, samt även ett antal medlemmar, avseende en stor variation av 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, garageportar – dörrar mm:** Drift och underhåll
- d) **Ute belysning:** Kontroll, service och/eller byten av ute belysning, på fastställda platser
- e) **Garageplatser och parkeringar:** Översikt, administrativ fördelning och uthyrning
- f) **Papperskorgar och Askkoppar:** Tömning och rengöring

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

Garagebelysning: Behov av kontroll och byte av lysrör har minskat kraftigt, efter utbyte till Ledlysror

Kameraövervakning: Har anskaffats, aktiveras under våren, och administreras av styrelsen

Medlem som är intresserad av styrelsearbete, eller annan form av stöd/tjänst, kan höra av sig till kenny@ungarelli.se.

Största och mest omfattande insatser/projekt utförda 2020:

- a) **Brunnar:** Frigjordes på däck mellan hus 103 och 105 (se BBQ Park projekt)
- b) **Markarbeten:** Stor rensning och ny anläggning av park (BBQ Park) mellan hus 103 och 105
- c) **Markarbeten:** Stor rensning och ny uppställningsplats för redskapsmaskiner utanför garagen
- d) **Markarbeten:** Stor renovering av slänt mellan hus 149 och 151, i samarbete med hus 151
- e) **Markarbeten:** Trimning och fällning av träd och buskar runtom området
- f) **Anläggning på däcken:** 600 meter staket har renoverats och oljats mellan 2-3 ggr
- g) **Anläggning på däcken:** 450 kvadratmeter trappor/sidor har renoverats och oljats mellan 2-3 ggr
- h) **Anläggning garagefasader:** 780 kvadratmeter paneler har renoverats och oljats mellan 2-3 ggr
- i) **Trappor:** Nya räcken till trappor vid hus 61 (slänt), 115, 143, 149 och 245
- j) **Lekplats Centrala:** Rivning av gamla och bygge av ny sarg och staket
- k) **Kvartersgårdar:** Storstädning, fönsterputs, ny förvaring för arkiv osv
- l) **VVS:** Huvudmätare till husen 61 till 115 har bytts ut, i samarbete med kommunen
- m) **Garagedörrar:** Plåtdörrar svetsades efter inbrott (inbrottsäkrade)
- n) **Garagestädning:** Maskinell städning och Linjemålning
- o) **Betal parkering på gatan:** Maskinell städning och Linjemålning

Löpande förvaltning, utförda projekt samt även beräknade uppdrag/projekt, presenteras vidare på följande sidor, i anslutning till respektive 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 **2021**.

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.

:

Leverantörer: (Uppdrag och Kostnader)

Vår mest omfattande leverantör, är den som sköter vår halkbekämpning, särskilt om denne även tar hand om exempelvis gräsklippning och diverse uppdrag inom mark, anläggning och fastighet.

Några av våra huvudleverantörer:

- a) **Sweax** kontrakterades våren 2019
 - a. OSSF styrelse har lett förhandlingarna åt flera föreningar, för att få bästa möjliga förhandlingsposition (bästa priser, kvalitet och leveranstrygghet).
 - b. OSSF styrelse har antagit ansvaret för gemensamt avrop av plogning, skottning, halkbekämpning och gräsklippning (bättre kontroll, styrning och ekonomi)
 - c. Sweax utför även markarbeten och enklare bygguppdrag, renoveringar osv
- b) **ReGarden** kostar mer, men anlitas för avancerad trädbeskärning, samt som komplement vid behov
- c) **Radiator** har ersatt Bravida och sköter våra VVS projekt/behov
- d) **Aerius Ventilation** är aktuell leverantör för ventilation/varmluftspumpar mm
- e) **EW Schakt** (från området) är aktuell leverantör för containers och schaktarbeten mm

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.

Leverantör priser:

Leverantörer höjer normalt priser, med ca 3-7% per år.

OSSF Samfällighetsavgift (hyran) påverkas normalt av följande leverantörer:

- a) **Sigtuna kommun:** Vatten - Normal årlig höjning
- b) **Sigtuna kommun:** Avfallshantering - Normal årlig höjning
 - a. Höjning p.g.a. misskötsel (soppåsar och annat bråte på marken = extra kostnader)
 - b. Höjning p.g.a. kapacitetsökning, extra tömning, städning runt kärnen osv
- c) **Comhem:** TV, Bredband och IP Telefoni - Normal årlig höjning
 - a. Infrastruktur/Supportavtal (ligger sedan 2017 i samfällighetsavgiften)
 - b. OSSF unikt Grundpaket (inkl. TV, Bredband, IP Telefoni)
 - c. Utökning av kanaler, bredband eller dylikt per hus, sker direkt mellan Comhem och medlem
- d) **Fastum Ekonomisk Förvaltning** - Normal årlig höjning
- e) **Majoriteten leverantörer** - Normal årlig höjning, avseende exempelvis:
 - a. El, Vatten, Sophantering, Tele/TV/Bredband, Försäkringar, Ekonomisk förvaltning osv
 - b. Drift, reparationer och underhåll av Fastigheter, Mark, Träd, Gräs, Snö osv

Avgifter:

Beräknad Debiteringslängd för 2021:

- a) Samfällighetsavgift – 940kr höjs med 36kr till 976kr
 - a. Mest p.g.a. kommunalt vatten och allmänt underhåll
 - b. Övriga leverantörers standard ökningar
- b) Avfallshantering – 194kr höjs med 4kr till 198kr
- c) TV, Tele, Bredband – 206kr höjs (för första gången) med 3kr till 209kr

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 med allt för hög hastighet
- b) Bilar parkeras överallt, samt även på annan parts hyrda p-platser
- c) Gäster får ofta inte plats på gäst parkeringen, p.g.a. husägarnas privata och firmabilar

Det är viktigt att medlemmar respekterar att gäst parkeringen - är till för **GÄSTER**.

Åtgärder:

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

Överseende och tålmod praktiseras, men om problemen blir för stora, kommer parkeringen att göras om till **Betal Parkering**.

Information om Gångfartsområde och vaktbolag finns på orionsodra.se "anmälan till myndighet", och hyresplats kan ansökas hos styrelsen, via orionsodra.se (FORMULÄR).

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
- c) Alla platser i garagen är hyrda av någon, och parkering på fel plats, leder till böter
- d) Medlemmar har tillgång till betal-platser på gatan och gäst-platser vid övre vändplan (följ skyltning)
- e) Max antal p-platser per hus är 3st (1 ordinarie och max 2 extra)
- f) Parkering finns även vid Neptunusbacken och Galaxen skolan (omförhandlat av OSSF)

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

Anläggningar/Fastigheter:

Garagen:

Stor-garagen:

- a) Underhåll i
 - a. Service av garageportar, -dörrar och lås utförs löpande
 - b. Storstädning 2 gånger och linjemålning utfördes våren 2020
 - c. Eluttag har monterats vid garagens uppställnings-/arbetsplats (för korta/snabba behov)
 - d. Fjärrkontroll-styrningen har servats och om-programmerats
 - e. Slänten mellan garagens uppfarter har förstärkts
- b) Bus och sabotage:
 - a. Inbrott i förråden (försäkringsärende pågår)
 - b. Samtliga utsatta plåtdörrar till förråden, har förstärkts med svetsade plattjärn
 - c. En dörr har spärrats, så att enbart utgång är möjligt

a. Utveckling:

- a) Ladd-station för Elbilar
 - a. Begränsat intresse har visats och kostnaden är stor
 - b. El-centralens kapacitet och säkringskapacitet måste utökas
 - c. Kabeldragning och installation måste utvärderas och kontrolleras (mycket stora garageytor)
 - d. Investering och kostnadsfördelning måste beslutas av stämma (inställt 2020 p.g.a. Corona)
 - e. Byte av p-platser mellan medlemmar, kan bli nödvändigt (problematiskt)
 - f. Tillstånd är osäkert, enligt Lantmäteriet och olika forum som har konsoliderats
- b) Kameraövervakning
 - a. Utrustning har införskaffats, och installeras under våren
- c) 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 eller mycket regn
 - b. Blöta och fuktiga tak/väggar/rör är helt naturliga, för denna typ av konstruktion

Entreprenörer har konsoliderats, och styrelsen utvärderar alla alternativ, men välkomnar även stöd från medlemmar med relevant specialkunskap.

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

- a) Ute belysning renoveras
- b) Målning planeras för **2021**

Kvartersgårdar:

Övre kvartersgården:

- a) Användningsområden:
 - a. Möten, middagar och enstaka övernattningar
- b) Utrusning:
 - a. Konferensbord/matbord, sittgrupp och sängar
 - b. Komplet kök och toa och dusch
 - c. Wi-fi, monitor
- c) Underhåll:
 - a) Avlopp till dusch har reparerats
 - b) Bredband och monitor har uppgraderats
 - c) Storstädning, fönsterputs mm
 - d) Takränna fixad och ett element utbytt

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

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

Nedre kvartersgården:

- a) Användningsområden:
 - a. Möten, middagar eller mindre fester mm
- b) Utrusning:
 - a. Bord och stolar, samt soffa
 - b. Komplet kök och toa
 - c. Wi-fi, monitor
- c) Underhåll:
 - a. Presentations-utrusning har kompletterats med nya anslutningsmöjligheter
 - b. Ny förvaring för samfällighetens arkiv
 - c. Storstädning, fönsterputs mm

Lekplatser:

Centrala Lekplatsen, vid hus 165:

- a) Ej utfört 2019, men **2020** (klart på alla andra lek-platser 2017 - 2019)
 - a. Rivning/bort grävning av trasigt staket/sarg runt gungorna
 - b. Ny sarg runt gungorna
 - c. Staket byggdes mot bilvägen
- b) EU sand påfyllning under gungorna

Västra Lekplatsen, vid hus 219:

- a) Påfyllning EU sand
- b) Betong-möbler borttagna
- c) Nya möbler monterade

Östra Lekplatsen, mellan hus 103 - 105:

- a) Däck mellan hus 103 och 105
 - a. Total renovering/ombyggnad – Se markarbeten

Mellan Lekplats, vid hus 183:

- a) Hus 193 och 195 har utfört större upprepning

Södra Lekplatsen, bakom hus 185:

- a) Div. markarbeten och borttagning av taggbuskar mm
- b) Nya möbler monterade
- c) Påfyllning EU sand
- d) Målning av sidorna av rutschkanan på södra lekplatsen planeras **2021**

Trappor och Staket:

Renovering Trappor:

- a) Trappor har renoverats
 - a. Trappa vid hus 61 (slänt) – Nytt räcke
 - b. Trappa vid hus 115, 143, 149 och 245 – Nytt räcke
 - c. Trappa mellan hus 103 – 105 – Reparerat och oljat
 - d. Trappa mellan hus 137 – 159 – Reparerat och oljat
 - e. Alla 3 trappor vid garageportarna - Reparerat och oljat

Underhåll av Trappor, Räcken och Staket:

- a) Samtliga trappor runt garagen
 - a. 450 kvadratmeter granskade, reparerade och högtrycks tvättade vid behov
 - b. Oljade flera gånger
- b) Samtliga staket runt respektive stor garage
 - a. 600 kvadratmeter granskade, reparerade och högtrycks tvättade vid behov
 - b. Oljade flera gånger

Fasader runt garagen:

- a) Samtliga fasader runt garagen
 - a. 750 kvadratmeter granskade, reparerade och högtrycks tvättade vid behov
 - b. Oljade flera gånger

Vägar och gångvägar:

Bommar:

Alla bommar repareras nästan varje år, ibland p.g.a. slitage, och ibland p.g.a. **sabotage**.

Bommen vid hus 143 har saboterats med plastbitar, instoppat i låsen. Detta gör att nöd-fordon mm inte kan komma in på området, vilket är **livsfarligt**, och helt **oacceptabelt**.

OSSF har spärrat låsfunktionen i öppet läge, tills vi kommer på **hur vi skall hantera sabotage**.

Anläggningar/EI och VVS:

Central EI och Belysning:

Underhåll:

- a) Standard drift och löpande underhåll (även del i felsökning, för flera olika fall i området)

Utveckling:

- a) Laddstolpar utvärderas: se Garage
- b) Kameraövervakning: se Garage

Ute Belysning:

Underhåll:

En ansvarig utför 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 fr.o.m. 2020-01-01

Efter blixtnedslag, initierades flera omfattande felsökningar och åtgärder

Utveckling:

- a) Nya armaturer planeras runt BBQ Park och flera strategiska platser 2021
- b) Ett mål är att samtliga kvicksilver-lampor successivt byts ut till LED, vilket är på god väg

VVS, Brunnar, Serviceventiler mm:

Brunnar:

- a) Alla åtkomliga brunnar på däckan har rensats, och nedre brunnarna mellan hus 103-105 har frigjorts

- b) Husägare är ansvariga för rensning av brunn på egen tomt

Servicepunkter **får inte byggas (täckas) över**, utan en servicelucka. I annat fall måste **husägare acceptera kostnad** (för **extra insatser** och **återställning av skador**), efter nödvändiga åtgärder utförts, av ex vis Brandkår, VVS/Rörmokare, Tele-/El 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) Omfattande projekt genomfördes i alla husen, under 2018-2019
b) Kompletteringar har utförts under 2020

Anläggning/Markarbeten:

Markarbeten:

- a) Slänten mellan hus 175 och hus 191 har diskuterats länge utan slutlig överenskommelse
a. Hus 193 och 195 har 2019 och 2020 hjälpts åt med stor rensning
b. Styrelsen väntar på förslag, som kan klaras inom ramen för aktuell budget
b) Slänten mellan hus 149 och 151 (stor insats från husägare hus 151)
a. Bearbetning mark, ny jord osv
b. Bygge mot rasskydd, av timmerstockar
c. Nytt gräs och nya träd
c) Däck mellan hus 103 och 105 - Total renovering/ombyggnad - Stort manuellt arbete
a. Alla buskar och träd fällda, uppgrävda och bortkörda
b. Flera ton grus bortkört (brunnar frigjorda)
c. All jord flyttad på och återanvänd till ny gräsmatta (planteras 2021)
d. BBQ Park byggdes (bord, bänkar, grillplats, sarg, staket mm)
d) Uppställningsplats utanför nedre garageutfarten (3 syften)
a. Förstärkning av slänt, till övre garages uppfart
b. Uppställningsplats vid städdagar, för traktorer, skylifts, leveranser av byggmaterial osv
c. Utnyttjande av material, från tidigare storköp, för tidigare projekt
e) Bilar kör in på området genom rabatter och gräsmattor
a. Äldre betongsoffor mm ställs i vägen (några skall ändå bytas ut)

Sommar och Vintervård:

Buskar, träd och gräsmattor:

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

Sweax utför majoriteten mark relaterade uppdrag, med mycket gott utfall.

Plogning och Halkbekämpning:

OSSF har haft en ledande roll avseende avtalen för flera föreningar. Konceptet med leverantören och grannföreningar är att plogning skall ske vid ca 4-6 cm nederbörd.

För att minska kostnader, bedöms (från fall till fall), om kvälls- och helgarbete kan undvikas:

- a) Om snön sannolikt kommer att smälta eller regna bort - ändå
b) Om vi kan vänta lite, för att slippa dyrare timdebitering
c) Om vi kan vänta tills det snöat färdigt, för att slippa dubbla (flera) insatser/kostnader

Alla husägare kan/bör skotta utanför sin dörr (gärna även lite mer):

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

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 sand, i samband med varje plogning. Lådor med sand har placerats på samtliga platser som medlemmar har efterfrågat. Nytt och väsentligt mer effektiv metod för kontroll och påfyllning av lådor, har integrerats med plogningsarbetet.

Medlemmar kan/bör själva kasta sand på extra hala platser, för att öka säkerheten, och minska behovet av extern insats (onödig kostnad). Se karta på hemsidan, som visar var plogning/skottning sker, samt var lådor med sand har placerats. Desto mer medlemmar kan skotta mm utanför sig, desto mer begränsar vi våra kostnader.

Avfallshantering:

Kapacitet och Tömning av Sopkärlen:

Kapaciteten har ökats kraftigt, för att klara den kraftigt ökade behovet. Kapaciteten sedan 2019 har än så länge visat sig fungera tillfredsställande. Extra tömning kan vid behov, beställas runt jul och nyår.

Problem:

Missbruk orsakar oacceptabelt (mkt otrevligt) extra arbete och kostnader

- a) Mycket otrevligt manuell städning, av andras sopor, som **NÅGON** måste utföra
- b) Extra tömning och kostnader
- c) Kommunal anklagelse, böter, och hot om tariffhöjningar per sopkärl

Missbruk brukar vara:

- a) Plastpåsar (och annat) i kärl för matavfall - upphört efter montage av lås
- b) Kärlen överfylls med avfall från medlemmars förråd, företag (restaurangavfall) mm
- c) Soppåsar, möbler, kartonger mm ställs utanför kärlen
- d) Soppåsar **tryckas inte in** ordentligt – så att det **upplevs** som fullt

STRAFFBART

- a. Det är ohygieniskt, otrevligt och respektlöst, att ställa sopor på backen
- b. Det är straffbart att ställa sopor utanför sop-kärlen (allmän yta)
- c. All avfall skall köras till sop-tippen (kommunal hämtning av ex vis vit-varor kan beställas)

Tvättning av Sopkärlen:

Både medlemmar och grannar har klagat på lukt, och önskat tvättning av kärlen. Uppdraget har nu utförts i några år, med gott resultat, och löper vidare.

Kostnad ökas enligt kapacitetsökning och årlig prisökning.

Renhållning på området:

Underhåll: (Anläggning, Garage och Gångvägar mm)

- a) Medlemmar skall se till att det inte skräpas ner på vårt område
- b) Medlemmar är skyldiga att hålla rent runt sina hus, tomt, servitut mm

Underhåll: (Papperskorgar och Askkoppar)

Papperskorgar och askkoppar anskaffades 2014. En ansvarig tillsattes för löpande kontroll och tömning av papperskorgar och askkoppar, vilket har fungerat mycket bra.

Utveckling:

Behov av flera papperskorgar eller askkoppar utvärderas regelbundet. Synpunkter kan lämnas till kenny@ungarelli.se

Städdagar:

Ambitioner:

Kravet på medlemmars arbetsinsatser (skottning, gräsklippning, rensning i buskar, reparationer mm) har minskats kraftigt, efter stämmobeslut 2013, att köpa mer extern kraft.

De uppdrag som medlemmar ändå utför, **uppskattas mycket**, då det bidrar till en positiv stämning, gemensam ansvarstagning och minimerar behovet av externa insatser/kostnader.

Styrelsen tar gärna vara på kompetensen inom området, i syfte 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, som avslutas i gemensam samvaro och mini möten samt även korv, kaffe osv.

Utrustning:

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

Garagestädning:

En eller flera former av maskinell sopning bokas varje vår – se garage

Containers:

Nya uppställningar (platser och storlekar) har testats sedan 2015

Vi har konstaterat att sortering, inte fungerar. Sedan 2015 beställer vi enbart containers för blandat avfall. Priset är högre, men ändå mindre än om vi drabbas av flera straffavgifter, högre pris per ton os

Problem:

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

Alternativa Lösningar/Konsekvenser:

- a) Acceptera brett missnöje, och helt onödiga kostnader
- b) Anlita någon, för att ta hand om andras slarv
- c) Eller sluta ta hit containers

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

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) Förväntade Ärenden:
 - a. Lantmäteriet och Medlemmar, avseende Ladd-stationer för elbil

Säkerhet:

Inbrott/Stölder/Skadegörelse:

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

Brandkår och Polis har tillkallats några gånger.

Säkerhetslösningar:

- a) Kameraövervakning installeras under våren – Se garage
- b) Vissa garagedörrar har spärrats för ingång – Se garage
- c) Förrådsdörrar har förstärkts med svetsade plattjärn – Se garage
- d) Försäkringsärende pågår – Se garage

Styrelsen söker någon med stor kunskap inom försäkringar, för att se över att vi har rätt skydd.

TV, Tele och Bredband:

Comhem TV, Tele och Bredband:

- a) Är tillgängligt för alla hus (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)
- d) Analoga TV sändningen har ersatts totalt av digital sändning

Efter blixtnedslag, initierades flera omfattande felsökningar och åtgärder

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.

Alternativ som inte är beroende av Loopias tjänster, togs snabbt fram. Se beskrivning på hemsidan "Historik" "191129 Akut WEB Formulär". Vidareutveckling har fortsatt under 2020.

Synpunkter är välkomna till kenny@ungarelli.se

OSSF Styrelse

kenny@ungarelli.se - 2021 1 verksamhet 2020 A

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 945	1 906	1 739	1 747
Resultat efter finansiella poster	-13	-250	-116	-60
Soliditet (%)	45	42	57	67

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 yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	422 254	111 876	-249 734	284 396
Disposition av föregående års resultat	-340 254	90 520	249 734	0
Årets resultat			-13 258	-13 258
Belopp vid årets utgång	82 000	202 396	-13 258	271 138

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	202 396
årets förlust	-13 258
	189 138

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	82 000
i ny räkning överföres	107 138
	189 138

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 944 969	1 905 500
Övriga rörelseintäkter		665	1 480
Summa rörelseintäkter		1 945 634	1 906 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 760 206	-1 895 429
Övriga externa kostnader	4	-173 703	-157 384
Personalkostnader	5	-10 708	-89 608
Avskrivningar		-14 275	-14 275
Summa rörelsekostnader		-1 958 892	-2 156 696
Rörelseresultat		-13 258	-249 716
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-18
Resultat efter finansiella poster		-13 258	-249 734
Årets resultat		-13 258	-249 734

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och andra tekniska anläggningar

6

57 100

71 375

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

445 695

521 989

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

97 480

76 220

Summa kortfristiga fordringar

543 175

598 209

Summa omsättningstillgångar

543 175

598 209

SUMMA TILLGÅNGAR

600 275

669 584

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Fond för yttre underhåll

82 000

422 254

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

202 396

111 876

Årets resultat

-13 258

-249 734

Summa fritt eget kapital

189 138

-137 858

Summa eget kapital

271 138

284 396

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

166 797

132 887

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

162 340

252 301

Summa kortfristiga skulder

329 137

385 188

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

600 275

669 584

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

	2020	2019
Samfällighetsavgift	1 076 109	1 052 156
P-plats och garage	259 982	263 428
Kabel-TV och bredband	235 237	229 011
Vattenavgifter	27 784	20 391
Avgifter för avfallshantering	225 582	216 104
Uppgradering VVS	0	116 400
Avsättning till UH/förnyelsefond	116 300	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	3 975	8 010
	1 944 969	1 905 500

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	67 966	1 138
Trädgårdsskötsel	96 825	66 603
Städkostnader	21 625	52 200
Snöröjning/sandning	13 947	125 197
Serviceavtal	5 218	5 058
Reparationer	109 703	60 128
Trädgård och utemiljö	70 676	3 840
Planerat underhåll	112 788	459 356
Fastighetsel	91 731	113 370
Vatten och avlopp	338 165	296 828
Avfallshantering	269 008	254 108
Vicevärd entreprenad	64 875	61 463
Försäkringskostnader	15 346	13 851
Kabel-tv	369 195	360 361
Förbrukningsinventarier	84 707	18 504
Förbrukningsmaterial	28 431	3 424
	1 760 206	1 895 429

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hyra/leasing av maskin/fordon	985	0
Telefoni	4 060	0
Datorkommunikation	2 177	2 144
Hemsida	8 427	3 730
Porto	6 924	6 724
Kontorsmaterial	13 365	11 955
Föreningsgemensamma kostnader	6 471	8 587
Ekonomisk förvaltning	118 500	115 312
Bankkostnader	2 000	2 000
Övriga kostnader	10 794	6 932
	173 703	157 384

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	14 610	67 320
Revisionsarvode intern revisor	-5 420	3 000
Sociala avgifter	1 518	19 288
	10 708	89 608

Kostnader för styrelse och revision innevarande år har tagits under tidigare år.

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 574	170 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 574	170 574
Ingående avskrivningar	-99 199	-84 924
Årets avskrivningar	-14 275	-14 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 474	-99 199
Utgående redovisat värde	57 100	71 375

Avser lekplats.

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	45	45
Fordran Com Hem AB	788	0
Avräkningskonto förvaltare	444 862	521 944
	445 695	521 989

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	6 433	6 339
Bredband	30 819	30 766
Ekonomisk förvaltning	33 013	31 656
Vattenavgifter	20 894	0
P-avgifter	6 321	7 459
	97 480	76 220

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	0	55 000
Sociala avgifter	0	17 727
Revision	0	5 420
Fastighetsel	4 011	4 459
Vatten- och avlopp	0	1 706
Förutbetalda avgifter och hyror	157 705	147 511
Kostnad vicevärd	0	15 393
Kostnad för hemsida	0	2 275
Övrigt	624	2 810
	162 340	252 301

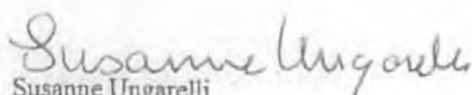
Märsta den 2021-02-16



Kenny Ungarelli
Ordförande



Kristina Andersén
Kassör



Susanne Ungarelli
Sekreterare



Göran Häggsjö
Ledamot



Jennie Lövgren
Ledamot

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 2020-01-01 – 2020-12-31.

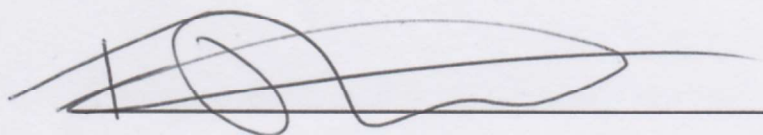
Vi har granskat underlag, verifikationer och övrig information i räkenskapshandlingarna, samt verifierat med dokumenterade beslut enligt styrelsens mötesprotokoll över verksamheten.

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 2021-01-31

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned above a solid horizontal line.

Fredrik Dalvik
Revisor

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET Å 2021

Belopp i tkr

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning

Årsavgifter

3035 Samfällighetsavgift (Vatten, sopor, anläggningar mm)

Summa årsavgifter

Hysesintäkter

3047 Hysesintäkter, p-plats ej moms

3590 VVS Uppgradering

Summa hysesintäkter

Övriga rörelseintäkter

3074 Trippelplay TV Bredband Tele

3112 Vatten, ej moms

3142 Avfallshantering, ej moms

3241 Nycklar/lås vidarefakturerering

3993 Övr ej momspl ers. och intäkt

Summa övriga rörelseintäkter

Summa nettoomsättning

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Reparationer och underhåll

4300 Reparationer

4330 Reparation av gem utrymmen

4336 Rep av lokaler för eget bruk

4339 Nycklar o lås

4340 Reparation av installationer

4341 Reparation VA

4344 Reparation el

4345 Kameraövervakning

4347 Reparation portar

4360 Reparation av markytor

4362 Reparation gräsytor

4363 Rep planteringar, träd/buskar

4365 Reparation lektyr

4370 Rep av garage och p-platser

4337 Reparation brandskydd

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

Summa reparationer och underhåll

Driftkostnader

4111 Fastighetsskötsel grundavtal

4112 Fastighet och anläggningsupprustning 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

4761 Trippelplay TV Bredband Tele

4762 Cloud övervakning

5411 Förbrukningsinvent trädgård

5410 Förbrukningsinventarier

5421 Datorprogram

5461 Förbrukningsmaterial

5611 Drivmedel för egna mask/fordon

5614 Hyra/leasing av maskin/fordon

Summa driftskostnader

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020	Utfall 2019
RÖRELSENS INTÄKTER				
Nettoomsättning				
<i>Årsavgifter</i>				
3035 Samfällighetsavgift (Vatten, sopor, anläggningar mm)	1 136	1 076	1 094	1 052
<i>Summa årsavgifter</i>	1 136	1 076	1 094	1 052
<i>Hysesintäkter</i>				
3047 Hysesintäkter, p-plats ej moms	257	260	166	263
3590 VVS Uppgradering	116	116	116	116
<i>Summa hysesintäkter</i>	373	376	282	380
<i>Övriga rörelseintäkter</i>				
3074 Trippelplay TV Bredband Tele	241	235	242	229
3112 Vatten, ej moms	4	28	4	20
3142 Avfallshantering, ej moms	230	226	226	216
3241 Nycklar/lås vidarefakturerering	3	1	3	1
3993 Övr ej momspl ers. och intäkt	4	4	4	8
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	482	494	479	475
Summa nettoomsättning	1 991	1 946	1 855	1 907
RÖRELSENS KOSTNADER				
Kostnader för fastighetsförvaltning				
<i>Reparationer och underhåll</i>				
4300 Reparationer	-8	-29		-34
4330 Reparation av gem utrymmen	-17	-36	-1	
4336 Rep av lokaler för eget bruk	-4	-23		
4339 Nycklar o lås	-4	-10	-4	-7
4340 Reparation av installationer	-5		-5	
4341 Reparation VA	-8	-2		-14
4344 Reparation el	-10	-10	-2	-4
4345 Kameraövervakning	-30		-80	
4347 Reparation portar	-5		-1	
4360 Reparation av markytor	-17		-9	
4362 Reparation gräsytor	-12		-4	0
4363 Rep planteringar, träd/buskar	-8	-3	-4	1
4365 Reparation lektyr		-47		
4370 Rep av garage och p-platser	-1	-20	-1	-3
4337 Reparation brandskydd				-1
4500 Planerat underhåll (samlingsk)	-63	-15		-271
4540 Underhåll av installationer	-2		-2	
4543 Underhåll ventilation	-1		-1	
4547 Underhåll portar	-1		-1	
4560 Underhåll av markytor	-38	-100	-15	-189
4563 Planteringar, träd och buskar	-5		-5	
4571 Underhåll av garage och p-platser	-22		-25	
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	-261	-295	-160	-522
<i>Driftkostnader</i>				
4111 Fastighetsskötsel grundavtal	-20	-44	-20	-1
4112 Fastighet och anläggningsupprustning mm	-10	-24	-35	
4113 Trädgårdsskötsel grundavtal	-20	-7	-20	-36
4114 Trädgårdsskötsel extradeb	-15	-90	-15	-32
4115 Städdagar kostn i samband med	-2		-2	
4116 Snöröjning/sandning	-80	-14	-90	-125
4122 Städning extradebiteringar	-25	-22	-25	-52
4125 Vicevärd entreprenad	-63	-65	-63	-61
4140 Serviceavtal	-5	-5	-5	-5
4148 Besiktningsskostnader	-15		-15	
4153 Inköp av parkeringstjänster	-5		-5	
4611 Fastighetsel	-120	-92	-115	-113
4631 Vatten- och avlopp	-340	-338	-350	-297
4640 Avfallshantering	-220	-215	-220	-205
4645 Rengöring av sopkärl	-29	-26	-26	-26
4646 Container/tippavgift	-40	-28	-50	-23
4711 Fastighetsförsäkring	-16	-15	-15	-14
4761 Trippelplay TV Bredband Tele	-400	-370	-396	-360
4762 Cloud övervakning			-5	
5411 Förbrukningsinvent trädgård	-8	-8		-1
5410 Förbrukningsinventarier	-20	-25	-10	-15
5421 Datorprogram	-10	-51	-6	-2
5461 Förbrukningsmaterial	-10	-28	-5	-3
5611 Drivmedel för egna mask/fordon	-3	-3	-2	-2
5614 Hyra/leasing av maskin/fordon		-1		
<i>Summa driftskostnader</i>	-1 476	-1 471	-1 495	-1 375

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET Å 2021

Belopp i tkr

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020	Utfall 2019
<i>Administrationskostnader</i>				
6111 Kontorsmaterial	-4	-13	-4	-12
6230 Datorkommunikation	-2	-2		-2
6212 Mobil- och IP-telefoni	-4	-4		
6232 Hemsida	-6	-8	-8	-4
6251 Postbefordran	-6	-7	-1	-7
6411 Styrelsearvode	-70	-15	-67	-67
6422 Revisionsarvode intern revisor		5		-3
6451 Föreningsstämma/medlemsmöten	-2		-1	
6461 Kostnader för styrelsemöten	-2		-1	-1
6471 Föreningsgemensamma aktivitet.	-8	-6	-1	-8
6481 Ek förvaltning grundavtal	-123	-119	-119	-115
6482 Ek förvaltning extradeb.			-2	
6441 Årsredovisning tryck/publicera	-6	-6	-4	-4
6461 Kostnader för styrelsemöten				-1
6571 Bankkostnader	-2	-2	-2	-2
6591 Övriga externa tjänster		-1		
<i>Summa administrationskostnader</i>	-235	-178	-210	-226
<i>Personalkostnader</i>				
7516 Sociala avgifter på arvoden	-19	-2	-19	-19
<i>Summa personalkostnader</i>	-19	-2	-19	-19
Summa kostnader fastighetsförvaltning	-1 991	-1 946	-1 884	-2 143
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	0	0	-29	-236
<i>Avskrivningar</i>				
7831 Avskrivning fastighetsförbättr	-14	-14	-14	-14
Summa avskrivningar	-14	-14	-14	-14
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-14	-14	-43	-250
Resultat från finansiella poster				
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-14	-14	-43	-250
ÅRETS RESULTAT (vinst+, förlust-)	-14	-14	-43	-250
Avskrivningar	-14	-14	-14	-14
ÅRETS RESULTAT EXKL AVSKRIVNINGAR	0	0	-29	-236

fastum

www.fastum.se | 90 220