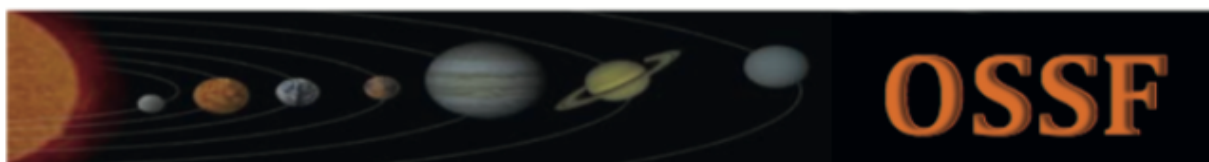




Årsredovisning 2022

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 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 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.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE, OSSF

Oriongatans Södra Samfällighetsförening - 2021

Styrelse:

Styrelsen skall bestå av 5 ledamöter och 2 suppleanter. Styrelsen har fungerat väl med nuvarande bemanning. Men p.g.a. flytt, så presenteras en ny bemanning på kommande årsstämma.

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, 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 och ledning av uppdrag

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten, 11 förankringsmöten via email/telefon/SMS, samt >30 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, fläktrum, maskiner, garageportar och dörrar mm:** Drift och underhåll
- d) **Ute belysning:** Kontroll, service och/eller byten av belysning/armaturer
- e) **Garageplatser och parkeringar:** Översikt, administrativ fördelning och uthyrning
- f) **Kameraövervakning:** Dedikerad Systemansvarig har utnämnts
- g) **Papperskorgar och Askkoppar:** Tömning och rengöring

Extra Anpassningar:

- a) **Sopkärl:** P.g.a. missbruk, anlitas löpande externt bolag, för hjälp med städning och bortforsling av skrymmande avfall
- b) **Garagebelysning:** Behov av kontroll/byte har minskat kraftigt, efter utbyte till LED lysrör, och läggs på den som sköter övrig belysning (pos d ovan)
- c) **Kameraövervakning:** Har anskaffats, och dedikerad systemansvarig har utnämnts

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

Största och mest omfattande projekt utförda 2021:

- a) **Markarbeten:** Utrullning ny gräsmatta till nyanlagda BBQ Park (plus mindre fix på flera platser)
- b) **Markarbeten:** Rabatter runt gråa garagen omgjorda (i samband med renovering av garagen)
- c) **Markarbeten:** Gången bakom hus 137 grävdes upp och fick nya plattor efter borttagning av rot
- d) **Träd/Buskar:** Trimning och fällning av träd och buskar runt om området
- e) **Brandgata:** Svängbara grindar har byggts/monterats per öppning (bakom husen 93-115)
- f) **Trappor:** Nya och/eller oljade räcken till alla sten-trappor
- g) **Lekplats Södra:** Ommålning rutschkana
- h) **Lekplats Alla:** Olja samtliga sarg och staket och dylikt
- i) **VVS:** Huvudmätare till husen 61 till 115 har bytts ut, i samarbete med kommunen
- j) **Säkerhet:** Kameraövervakning driftsatt i båda stor-garagen
- k) **Bredband:** Bredband per hus har uppgraderats till 250/50 (250/250 är beställt)
- l) **Bredband:** Kostnadsfritt bredband till flera gemensamma ytor har uppgraderats till 250/50
- m) **Fastighet:** Gula garagen har renoverats/målats mörkgrå
- n) **Fastighet:** Carporten har renoverats/målats mörkgrå
- o) **Fastighet:** Staketen runt garagen och carporten har renoverats/oljats
- p) **Garagedörrar:** Dropp-plåtar utbytta ovanför samtliga garagedörrar
- q) **Garageportar:** Stora reparationer/renoveringar (utbytta säkerhetsdetaljer osv)
- r) **Garagestädning:** Maskinell städning
- s) **Planering:** Förberedande granskning/planering för budgetering av nödvändiga projekt

Löpande standard förvaltning presenteras vidare, i anslutning till respektive ansvarsområde nedan. Extra/fasta uppdrag enligt sida 1, löper kontinuerligt varje år.

Stadgar:

Arbete med modernisering/uppdatering av våra stadgar har pågått under flera år. Under 2021 har en prel. utgåva lagts på hemsidan, med förhoppning om godkännande under 2022.

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 samt respekterade av alla.

Om medlemmar vill kunna påverka området, måste det vara klart vad majoriteten vill/kan/får kräva, samt hur det effektueras. En arbetsgrupp behövs för en djupare granskning av lagar och förordningar.

Leverantörer: (Uppdrag och Kostnader)**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. Avtalet har omförhandlats under 2021, med klart fördelaktiga villkor för OSSF
 - c. Sweax utför även markarbeten och enklare bygguppdrag, renoveringar osv
- b) **ReGarden** kostar mer, men anlitas för avancerad trädbeskärning
- 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
- f) **Sandströms El** är vår huvudleverantör för el (billigare finns för enklare uppdrag)
- g) **Nyckellås AB** är vår huvudleverantör för lås, dörrar osv.

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 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 kärlen osv
- b) **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
- c) **Fastum Ekonomisk Förvaltning** - Normal årlig höjning
- d) **Majoriteten leverantörer** - Normal årlig höjning, avseende ex vis:
 - a. El, Vatten, Sophantering, Tele/TV/Bredband, Försäkringar, Ekonomisk förvaltning osv
 - b. Drift, reparationer/underhåll av Fastigheter, Sopkärl, Lekplatser, Mark, Träd, Gräs, Snö osv

Avgifter:**Beräknad Debiteringslängd för 2022:**

- a) Samfällighetsavgift – **976kr höjs med 35kr till 1 011kr**
 - a. Mest p.g.a. kommunalt vatten och allmänt underhåll
 - b. Övriga leverantörers standard höjningar
- b) Avfallshantering – **198kr höjs med 20kr till 218kr**
 - a. Mest p.g.a. kommunala avgifter och extra hantering
- c) TV, Tele, Bredband – **förblir 209kr**

Summa ordinarie avgifter höjs med **55kr till 1 438kr**

Temporärt 3 årigt tillägg med **100kr/mån** upphör (VVS projekt 2019)

Summa netto förändring – **45kr**

Månadsavgift 2022 per hus/månad = **1 438kr** (exkl. ev. extra parkering/dylikt)

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
- c) Gäster får ofta inte plats på gästparkeringen, p.g.a. husägarnas privata och/eller firmabilar

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 Galaxenskolan (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 garagen:
 - a. Service av garageportar, -dörrar och lås utförs löpande
 - b. Storstädning med maskinell sopning varje vår
 - c. Fjärrkontroll-styrningen har servats och om-programmerats
 - d. Storservice på garageportarna
 - e. Kameraövervakning har installerats
 - f. Dropp-Plåtar har bytts ut på samtliga dörrar
- b) Bus och sabotage:
 - a. Vi upplever mindre bus/stök/förstörelse i garagen
 - b. Vi tror att det kan vara tack vare kameraövervakning
 - c. Medlemmar kan kontakta OSSF systemansvarig för framtagning av video, avseende specifika tillfällen, då problem har upplevts

Utveckling:

- a) Ladd-station för Elbilar
 - a. Begränsat intresse har visats, men större intresse förväntas
 - b. Regler/lagar, tekniska förutsättningar, bidrag/kostnad har undersökts under 2020 och 2021
 - c. Dedikerat/Fokuserat projekt har startats hösten 2021, med Fredrik hus 225 och Petter hus 99 som ansvariga
 - d. Problem och Status
 - i. Flera konsulter har inbjudits för offert och rådgivning
 - ii. El-centralens kapacitet och säkringskapacitet måste utökas
 - iii. Investering och kostnadsfördelning måste beslutas av stämma
 - iv. Byte av p-platser mellan medlemmar, kan bli nödvändigt
 - v. Tillstånd är osäkert, enligt Lantmäteriet och olika forum som har konsulterats
- b) Läckage, Kondens och Mögel
 - a. Läckage från garagens tak anmäls ofta. Det beror hittills på läckage i någon av husen ovanför, stopp i en brunn, stopp vid stuprör, tömning av bassäng eller ovanligt mycket regn
 - b. Blöta och fuktiga tak/väggar/rör är helt naturligt, för denna typ av konstruktion
- c) Stolpar i garagen och däck på garagen
 - a. Stolpar och däck måste besiktigas, för bedömning av underhåll

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

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

- a) Underhåll
 - a. Ute belysning har renoverats
 - b. Båda byggnaderna tvättade, borstade och målade i mörkt grått (medlemmars önskan)
 - c. Plåtdelar tvättade, borstade och målade (och alla skyltar utbytta)
 - d. Rabatten mot gatan är hel-renoverad

Carport

- a) Underhåll
 - a. Tvättad och målade i mörkt grått (och alla skyltar utbytta)
 - b. Besvärlig stolpe flyttades till bättre plats

Staketet mellan/runt Gula garagen och Carport

- a) Underhåll
 - a. Tvättade och oljade

Kvartersgårdar:**Övre kvartersgården:**

- a) Användningsområden:
 - a. Övernattning
- b) Utrustning:
 - a. Konferensbord/matbord, sittgrupp och sängar
 - b. Komplet kök och toa och dusch
 - c. Wi-fi, monitor och ljudsystem
- c) Underhåll:
 - a. Bredband och monitor har uppgraderats till 250/50

Detta är inte ett fullservice 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 extra plats

Nedre kvartersgården:

- a) Användningsområden:
 - a. Möten, middagar eller mindre fester
- b) Utrustning:
 - a. Bord och stolar, samt soffa
- c) Komplet kök och toa
- d) Wi-Fi, monitor och ljudsystem
- e) Underhåll:
 - a. Bredband har uppgraderats till 250/50
 - b. Apple TV har installerats

Lekplatser:**Centrala Lekplatsen, vid hus 165:**

- a) Underhåll
 - a. Sandlåda och sarg runt gungorna oljade
 - b. Möbler renoverades

Västra Lekplatsen, vid hus 219:

- a) Underhåll
 - a. Sarg runt gungorna oljade
 - b. Plattor bortkörda och ersatts av gräs (önskan från medlem)
 - c. Möbler utbytta (önskan från medlem)

Östra Lekplatsen, mellan hus 103 - 105:

- a) BBQ Park iordningställdes 2020
- b) Gräsmatta rullades ut och blomlådorna fylldes 2021
- c) Möbler renoverades
- d) Nya möbler monterades

Mellan Lekplats, vid hus 183:

- a) Medlemmar har uttryckt önskan att ta bort lekplatsen
- b) Planerad borttagning 2022 (tänkbar komplettering med parkbänkar mm)

Södra Lekplatsen, bakom hus 185:

- a) Underhåll
 - a. Div. markarbeten och borttagning av taggbuskar mm
 - b. Sandlåda och sarg runt gungorna oljade
 - c. EU sand
 - d. Målning av rutschkanans sidor av

Trappor och Staket:**Renovering Trappor:**

- a) Trappor har renoverats, reparerats och oljats
 - a. Stor renovering utfördes 2020
 - b. Div. staket, trappor och räcken kompletterades även 2021

Fasader runt garagen:

- a) Samtliga fasader runt garagen
 - a. Stor insats utfördes 2020
 - b. Div. staket, trappor och räcken behandlades extra, även 2021

Vägar och gångvägar:**Gångvägar:**

Medlemmar har klagat på att gångvägen bakom hus 137 har varit ful och farlig p.g.a. en rot

- a) Underhåll
 - a. Sågat och grävt bort asfalten
 - b. Sågat och grävt bort roten
 - c. Plattor lades istället för asfalt

Bommar:

Alla bommar repareras flera gånger per år, ibland p.g.a. slitage och ibland p.g.a. **sabotage**.

Anläggningar/EI och VVS:**Central EI och Belysning:****Underhåll:**

- a) Standard drift och löpande underhåll (även förberedelse avseende elbil/laddstolpar)

Utveckling:

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

Ute Belysning:**Underhåll:**

En ansvarig utför förtlöpande 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 planeras runt BBQ Park och flera strategiska platser
- b) Ett mål är att samtliga kvicksilver lampor successivt byts ut till LED, vilket är på god väg

VVS, Brunnar, Serviceventiler mm:**Brunnar:**

Husägare är ansvariga för rensning av brunnar på egen tomt och framför sina hus. Samfälligheten anlitar extern kraft för åtgärd av brunnar på allmänna/gemensamma ytor

- a) Underhåll
 - a. Brunnar framför hus 113 och vid BBQ har servats

Akut åtgärd vid läckage osv:

Servicepunkter **får inte byggas över (täckas)**, utan en servicelucka. I annat fall måste **husägare acceptera kostnad** (för **extra insatser** och **återställning av skador**), efter nödvändiga åtgärder utförda av ex vis Brandkår, VVS/Rörmokare, Tele-/EI tekniker eller dylikt.

Vattenmätare och Serviceventiler:

Inget att rapportera efter stor-projektet 2020

Anläggning/Markarbeten:

Markarbeten:

Däck mellan hus 103 - 105:

- a) BBQ Park byggdes 2020
- b) 2021 fick platsen rullgräs, blommor, nya bord och bänkar, samt även en specialtillverkad grillgaller
- c) Brandgata (bakom husen 93 - 115) fick nya lättöppnade grindar på önskade platser

Sommar och Vintervård:

OSSF har haft en ledande roll för flera föreningar. From 2022 kommer ansvaret att fördelas mellan föreningarna och leverantören. Avrop slopas, men OSSF behåller våra fördelaktiga priser och villkor.

Buskar, träd och gräsmattor:

Flera träd fälls eller beskärs och taggbuskar vid/runtom lekplatser, sopkärl mm rensas bort varje år.

- a) Mycket stor Pil beskars kraftigt bakom hus 72-75
- b) Kommunen skall ta bort stort träd framför hus 45 (hus 45 har direktkontakt med ansvarig part)

Plogning och Halkbekämpning:

- a) Alla husägare kan/bör skotta utanför sin dörr (gärna även lite mer):
- b) Vid begränsat snöfall kan detta vara tillräckligt, för att slippa kostnader
- c) Även vid större snöfall, kan husägarnas bidrag öka framkomligheten och minska kostnaden

Halkbekämpning:

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

Medlemmar kan/bör själva kasta ut 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 gör, desto mer sänker vi våra kostnader.

Avfallshantering:

Kapacitet och Tömning av Sopkärlen:

Kapaciteten har ökat kraftigt, för att klara det kraftigt ökade behovet. Extra tömning och städning görs vid behov, vid ex vis jul och nyår.

Problem:

Missbruk orsakar oacceptabelt (mycket otrevligt) extra arbete och kostnader

- a) Mycket otrevlig manuell städning, av andras sopor
- b) Extra tömning och kostnader
- c) Kommunal anklagelse, böter och hot om tariffhöjningar per sopkärl

Missbruk brukar vara:

- a) Kärlen överfylls med avfall från medlemmars förråd, företag (restaurangavfall) mm
- b) Soppåsar **trycks inte in** ordentligt – så att det **upplevs** som fullt
- c) Soppåsar, möbler, kartonger mm ställs utanför kärlen

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. Skrymmande avfall skall till sop-tippen (kommunal hämtning av 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, 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 dom bidrar till en positiv stämning, gemensam ansvarstagning och minimerar behovet av externa insatser/kostnader.

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, ogrärensning mm tillhandahålls efter behov

Garagestädning:

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

Containers:

Containers beställs 2 gånger om året. 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 osv

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)
- b) Flera containers blir mer eller mindre fulla med privat avfall, innan städdagen börjar
- c) Flera containerns blir överfulla, varpå högar av skräp ligger kvar, 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

Säkerhet:

Säkerhetslösningar:

- a) Kameraövervakning installeras under våren – Se garage
 - a. Policy för hantering av kameraövervakning har publicerats på hemsidan
 - b. Hanteringen av kameraövervakning omvärderas per styrelsemöte och förankras per årsstämma
- b) Vissa garagedörrar har spärrats för ingång

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

Inbrott/Stölder/Skadegörelse:

Sedan kameror monterats i båda stor-garagen, har vi inte haft några större händelser.

Två pojkar som med en stor avbitartång klippt sönder ett dörrhandtag, har fångats på film, men ingen kände igen dom, och ärendet bedömdes vara för litet för att engagera polis eller försäkringsbolag.

TV, Tele och Bredband:

Flera olika leverantörer av fiber har sedan ca 2014 försökt sälja fiber till OSSF. Efter omfattande granskning av marknaden, förhandlingar med flera leverantörer samt omförhandling med Comhem, röstade stämman enhälligt 2015:

- Avstå kostsam och omfattande grävarbete för indragning av fiber
- Accept av utökad (oslagbar) avtal med Comhem

Under 2021 var IP-Only och Open Infra på hugget. IP-Only var särskilt ivriga på att gräva, och fick tillstånd att besökte alla medlemmar, i syfte att övertyga om sina fördelar.

IP-Only fick dessutom tillstånd att inbjuda till ett öppet hus (vid BBQ Park), där IO-Only fick chansen att övertyga medlemmar. Ingen medlem kom, förutom styrelsen och en före detta ledamot.

På extra stämma redogjordes resultaten från styrelsens senaste undersökningar och förhandlingar. Stämman ansåg enhälligt att det bästa alternativet var fortfarande att:

- Avstå kostsam och omfattande grävarbete för indragning av fiber
- Accept av förnyat avtal med Comhem

Styrelsen fick uppdrag att förnya avtalet, och passade på att förankra ytterligare fördelar. Se nedan kapacitetsökningar, utan prisökning.

Comhem TV, Tele och Bredband:

- a) Är tillgängligt för alla hus (Husägare måste anmäla intresse till Comhem, 90222)
- b) Bredband är tillgängligt för båda kvartersgårdarna (utan kostnad för samfälligheten)
- c) Bredband är tillgängligt i nedre garaget, för övervakningssystem (utan kostnad för samfälligheten)
- d) Analoga TV sändningar har ersatts totalt av digital sändning
- e) Samtliga bredband har under 2021 ökats från 100/10 till 250/50
- f) Samtliga bredband kommer att ökas från 250/50 till 250/250 (synkront data flöde) inom ca 1-2 år, utan extra kostnad till samfälligheten

OSSF Websida:

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

Synpunkter är välkomna till kenny@ungarelli.se

OSSF Styrelse

kenny@ungarelli.se - 2022 1 verksamhet 2021 B

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 014	1 945	1 906	1 739
Resultat efter finansiella poster	-53	-13	-250	-116
Soliditet (%)	47	45	42	57

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	82 000	202 396	-13 258	271 138
Disposition av föregående års resultat:	82 000	-95 258	13 258	0
Årets resultat			-53 104	-53 104
Belopp vid årets utgång	164 000	107 138	-53 104	218 034

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	107 138
årets förlust	-53 104
	54 034
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	82 000
i ny räkning överföres	-27 966
	54 034

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 013 937	1 944 969
Övriga rörelseintäkter		3 483	665
Summa rörelseintäkter		2 017 420	1 945 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 794 807	-1 760 206
Övriga externa kostnader	4	-183 941	-173 703
Personalkostnader	5	-77 501	-10 708
Avskrivningar		-14 275	-14 275
Summa rörelsekostnader		-2 070 524	-1 958 892
Rörelseresultat		-53 104	-13 258
Resultat efter finansiella poster		-53 104	-13 258
Årets resultat		-53 104	-13 258

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	42 825	57 100
--	---	--------	--------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	305 992	445 695
-------------------	---	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	111 096	97 480
--	---	---------	--------

Summa kortfristiga fordringar		417 088	543 175
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		417 088	543 175
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

459 913

600 275

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Fond för yttre underhåll		164 000	82 000
--------------------------	--	---------	--------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		107 138	202 396
---------------------	--	---------	---------

Årets resultat		-53 104	-13 258
----------------	--	---------	---------

Summa fritt eget kapital		54 034	189 138
---------------------------------	--	---------------	----------------

Summa eget kapital		218 034	271 138
---------------------------	--	----------------	----------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		61 313	166 797
--------------------	--	--------	---------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	180 566	162 340
--	---	---------	---------

Summa kortfristiga skulder		241 879	329 137
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

459 913

600 275

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

	2021	2020
Samfällighetsavgift	1 136 064	1 076 109
P-plats och garage	248 292	259 982
Hysesbortfall, p-plats	-4 650	0
Kabel-TV och bredband	236 588	235 237
Vattenavgifter	35 671	27 784
Avgifter för avfallshantering	230 472	225 582
Avsättning till UH/förnyelsefond	116 400	116 300
Övr ej momspl ers. och intäkt	15 100	3 975
	2 013 937	1 944 969

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	112 327	67 966
Trädgårdsskötsel	36 507	96 825
Städkostnader	12 375	21 625
Snöröjning/sandning	60 958	13 947
Serviceavtal	5 332	5 218
Reparationer	81 955	109 703
Trädgård och utemiljö	24 343	70 676
Planerat underhåll	115 496	112 788
Fastighetsel	145 892	91 731
Vatten och avlopp	379 746	338 165
Avfallshantering	306 763	269 008
Vicevärd entreprenad	63 452	64 875
Försäkringskostnader	15 490	15 346
Kabel-tv	368 858	369 195
Förbrukningsinventarier	40 711	84 707
Förbrukningsmaterial	24 602	28 431
	1 794 807	1 760 206

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hyra/leasing av maskin/fordon	0	985
Telefoni	8 069	4 060
Datorkommunikation	0	2 177
Hemsida	1 614	8 427
Porto	7 552	6 924
Kontorsmaterial	17 200	13 365
Föreningsgemensamma kostnader	5 926	6 471
Revisionsarvode	6 870	0
Ekonomisk förvaltning	122 500	118 500
Bankkostnader	2 200	2 000
Övriga kostnader	12 010	10 794
	183 941	173 703

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	55 410	14 610
Revisionsarvode intern revisor	2 290	-5 420
Sociala avgifter	19 801	1 518
	77 501	10 708

Kostnader för styrelse och revision gällande år 2020 har tagits under tidigare år.

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 574	170 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 574	170 574
Ingående avskrivningar	-113 474	-99 199
Årets avskrivningar	-14 275	-14 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 749	-113 474
Utgående redovisat värde	42 825	57 100

Avser lekplats.

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	68	45
Fordran Com Hem AB	0	788
Avräkningskonto förvaltare	305 924	444 862
	305 992	445 695

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

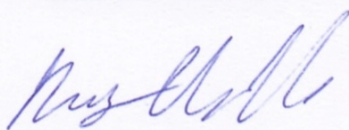
	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	6 469	6 433
Bredband	30 158	30 819
Ekonomisk förvaltning	34 115	33 013
Vattenavgifter	27 496	20 894
P-avgifter	12 858	6 321
	111 096	97 480

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

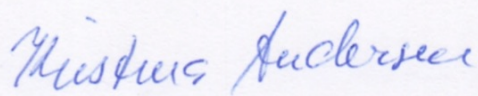
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsel	25 579	4 011
Förutbetalda avgifter och hyror	133 562	157 705
Vicevärdskap	15 863	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 938	0
Rep. el	624	624
Förbrukningsmaterial	750	0
Förbrukningsinventarie	1 250	0
	180 566	162 340

Oriongatan Södra SFF
Org.nr 716418-3860

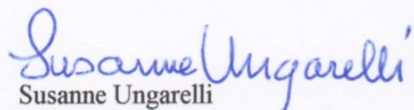
Märsta den 2022-02-22



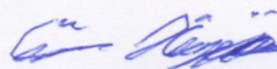
Kenny Ungarelli
Ordförande



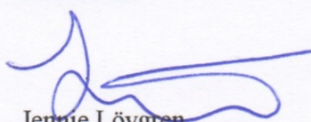
Kristina Andersén
Kassör



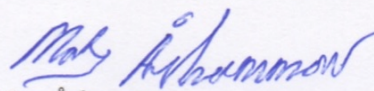
Susanne Ungarelli
Sekreterare



Göran Häggsjö
Ledamot



Jennie Lövgren
Ledamot



Mats Århammar
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 2021-01-01 – 2021-12-31.

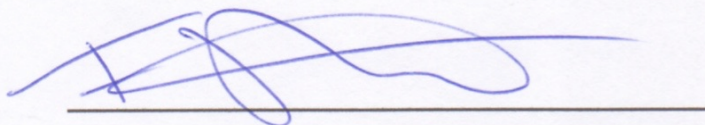
Vi har granskat underlag, verifikationer och övrig information i räkenskapshandlingarna, samt verifierat med dokumenterade beslut enligt styrelsens mötesprotokoll över verksamheten.

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 2022-01-20



Fredrik Dalvik
Revisor

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2022

Belopp i tkr

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning

Årsavgifter

3035 Samfällighetsavgift (Vatten, sopor, anläggning mm)

Summa årsavgifter

Hyresintäkter

3047 Hyresintäkter, p-plats ej moms

3590 VVS Uppgradering

Summa hyresintäkter

Övriga rörelseintäkter

3087 Hyresbortfall, p-plats ej moms

3074 Trippelpay, TV, Bredband, Tele

3112 Vatten, ej moms

3142 Avfallshantering, ej moms

3241 Nycklar/lås vidarefakturerings

3740 Öres- och kronutjämning

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 Rep kabel-tv/bredband/porttele

4347 Reparation portar

4360 Reparation av markytor

4362 Reparation gräsytor

4363 Rep planteringar, träd/buskar

4365 Reparation lekytor

4370 Rep av garage och p-platser

4500 Planerat underhåll

4533 Underhåll trapphus

4543 Underhåll ventilation

4547 Underhåll portar

4560 Underhåll av markytor

4563 Planteringar, träd och buskar

4571 Underh av garage och p-platser

Summa reparationer och underhåll

Driftkostnader

4111 Fastighetsskötsel grundavtal

4112 Fastighetsskötsel extradeb

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 Kabel-tv

5410 Förbrukningsinventarier

5421 Datorprogram

5461 Förbrukningsmaterial

5411 Förbrukningsinvent trädgård

5611 Drivmedel för egna mask/fordon

5614 Hyra/leasing av maskin/fordon

Summa driftskostnader

Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021	Utfall 2020
1 177	1 136	1 136	1 076
1 177	1 136	1 136	1 076
257	248	257	260
	116	116	116
257	364	373	376
	-2		
243	237	241	235
45	36	4	28
254	230	230	226
6	2	3	1
			0
9	15	4	4
557	515	482	493
1 991	2 015	1 991	1 945
-24	-24	-8	-29
-17	-17	-17	-36
		-4	-23
-20	-32	-4	-10
-4	-4	-5	
		-8	-2
-5	-5	-10	-10
		-30	
		-5	
-43		-17	
		-12	
-17	-17	-8	-3
-13	-1		-47
-6	-6	-1	-20
		-63	-15
		-2	
		-1	
		-1	
-59	-99	-38	-98
-17	-17	-5	
		-22	
-225	-222	-261	-293
-20	-5	-20	-44
	-107	-10	-24
-37		-20	-7
	-37	-15	-90
		-2	
-70	-61	-80	-14
-12	-12	-25	-22
-63	-63	-63	-65
-5	-5	-5	-5
		-15	
		-5	
-153	-146	-120	-92
-387	-380	-340	-338
-227	-227	-220	-215
-26	-25	-29	-26
-55	-55	-40	-28
-16	-15	-16	-15
-369	-369	-400	-369
-20	-33	-20	-25
-10	-3	-10	-51
-10	-25	-10	-28
-5	-5	-8	-8
-3	-3	-3	-3
			-1
-1 488	-1 576	-1 476	-1 471

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 2022

Belopp i tkr

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021	Utfall 2020
<i>Administrationskostnader</i>				
6111 Kontorsmaterial	-13	-17	-4	-13
6212 Mobil- och IP-telefoni	-7	-8	-4	-4
6232 Hemsida	-8	-2	-6	-8
6251 Postbefordran	-7	-8	-6	-7
6411 Styrelsearvode	-68	-55	-70	-15
6230 Datorkommunikation	-2		-2	-2
6422 Revisionsarvode intern revisor	-7	-7		5
6461 Kostnader för styrelsemöten	-2	-2	-2	
6471 Föreningsgemensamma aktivitet.	-8	-3	-8	-6
6481 Ek förvaltning grundavtal	-126	-123	-123	-119
6490 Övriga förvaltningskostnader				0
6441 Årsredovisning tryck/publicera	-7	-7	-6	-6
6490 Övriga förvaltningskostnader		-1		0
6571 Bankkostnader	-2	-2	-2	-2
<i>Summa administrationskostnader</i>	-258	-236	-235	-178
<i>Personalkostnader</i>				
7516 Sociala avgifter på arvoden	-20	-20	-19	-2
<i>Summa personalkostnader</i>	-20	-20	-19	-2
<i>Fastighetsskatt och fastighetsavgift</i>				
<i>Summa fastighetsskatt och fastighetsavgift</i>				
Summa kostnader fastighetsförvaltning	-1 991	-2 054	-1 991	-1 944
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		-39		1
Avskrivningar				
7831 Avskrivning fastighetsförbättr	-14	-14	-14	-14
Summa avskrivningar	-14	-14	-14	-14
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-14	-53	-14	-13
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-14	-53	-14	-13
ÅRETS RESULTAT (vinst+, förlust-)	-14	-53	-14	-13
Avskrivningar	-14	-14	-14	-14
ÅRETS RESULTAT EXKL AVSKRIVNINGAR		-39		1

fastum

www.fastum.se | 90 220