

Kallelse till stämma 2014

Finns även på www.pulkan.se

Delägarna i Samfälligheten Ackjan-Pulkan kallas härmed till ordinarie stämma

TID Måndag 2014-04-07 kl. 18.30

PLATS Sammanträdesrummet i pannhuset

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Godkännande av kallelse till stämman
4. Val av ordförande för stämman
5. Val av sekreterare för stämman
6. Val av två delägare som tillsammans med ordförande justerar protokollet
7. Styrelsens verksamhetsberättelse
8. Resultat för drift 2013 jämfört med budget 2013 **bilaga 1**
9. Resultat för Ackjans och Pulkans fond **bilaga 2**
10. Resultat för respektive radhustyp **bilaga 3**
11. Beslut avseende överskott/underskott från 2013 års verksamhet enl. styrelsens förslag.
12. Balansrapport för 2013 **bilaga 4**
13. Revisorernas berättelse **bilaga 5**
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen för verksamhetsåret 2013
15. Driftsbudget för 2014 **bilaga 6**
16. Budget för fonden 2014 **bilaga 7**
17. 5 års budget fond **bilaga 8**
18. Förnyelse och underhållsplan **bilaga 9**
19. Val av ordförande för 2 år
20. Val av 3 styrelseledamöter för 2 år
21. Val av 2 styrelsesuppleanter för 2 år
22. Val av två revisorer för ett år
23. Val av två revisorssuppleanter för ett år
24. Val av 4 ledamöter i valberedning för ett år
25. Förslag från styrelsen
26. Inkomna motioner
27. Digitalt TV utbud enl. avtalsförslag från UMNED **bilaga 11**
28. Övriga frågor
29. Stämman avslutas

VÄLKOMNA!

För styrelsen
Björn Boberg
Ordförande

Verksamhetsberättelse för Samfällighetsföreningen Ackjan-Pulkan 2013

Styrelsen för samfälligheten avger följande verksamhetsberättelse för 2013

Styrelsen har bestått av:

<u>Funktion</u>	<u>Namn</u>	<u>Grupp</u>	<u>Mandattid kvar</u>
Ordföranden	Björn Boberg	Pulkan	-
Kassör	Björn Eriksson	Ackjan	1år
Sekreterare	Birgitta Eriksson	Ackjan	-
Övriga ledamöter	Eila Eriksson	Ackjan	1år
	Ulrika Åberg	Pulkan	-
	Rolf Eliasson	Pulkan	-
	Marie Fredriksson	Pulkan	1år
Ersättare	Anders Strömberg	Ackjan	-
	Kristina Persson	Ackjan	1år
	Heidi Hansson	Pulkan	1år
	Ulf Häggglund	Pulkan	1år
Revisorer	Per Hammarström	Ackjan	-
	Jan Åsemar	Pulkan	-
Rev. Suppleanter	Nils Granberg	Ackjan	-
	Erik Brandén	Pulkan	-
Valberedning	Anna Hellström	Ackjan	sammankallande
	Doris Kesek	Ackjan	-
	Martin Johansson	Pulkan	-
	Mikael Rutberg	Pulkan	-
Arbetsgrupp Ackjan	Birgitta Eriksson Björn Ericsson Mattias Matsson		
Arbetsgrupp Pulkan	Rolf Eliasson Eva Olofsson Ulrika Åberg Marie Fredriksson		

För 50 år sedan flyttade de första hyresgästerna till kvarteren (1964) 8st av dessa bor fortfarande kvar. HSB byggde dessa bostadsrätter som 1977 ombildades till en samfällighetsförening och det anläggningsbeslut som ligger till grund för styrelsens arbete att förvalta antogs. Förste ordföranden var Åke Lundberg , stadsarkitekt och den som skapade området.

I den vevan anslöts kvarteret till Fjärrvärmenätet som några de första villakvarteren i kommunen efter att delat pannan med Berghemsskolan några år.

Bredbandsanlutning skede 2010 och områdets hemsida startades. www.pulkan.se . Under året har styrelsen upprättat en” Underhålls- och Förnyelseplan som stöd åt framtida styrelser” **(bilaga 9)**

Den”Rutin och förhållningsregler avs. samfälld mark” som antogs på stämman 2012 bifogas **(bilaga 10)**, under året har en hel del synpunkter ang. parkering framförts , varje fastighet har ett garage och en bilplats reserverad för sig enligt anläggningsbeslutet och detta måste respekteras.

Frågan har diskuterats inom styrelsen och kan följas i styrelseprotokollen under gångna året.

Fjolårets brev till Tekniska nämnden har ej besvarats ang. gatuparkering , ej kollat om brevet diarieförts.

Styrelsesammanträden , Stämma samt informationsträffar

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har varit på 4 informationsträffar , Umeå Energi, Umeva, Umnet samt Villaägarna. Årsstämmen hölls den 18:e April 2013

Aktiviteter under året

Följande insatser kan nämnas:

Huvudsäkringar

Tillsammans med Umeå Energi har en kartläggning av områdets placering av huvudsäkringar skett och säkringar införskaffats (förvaras på kontoret). Berörda fastighetsägare vidtalad, åtkomst vid frånvaro diskuterats men ej lösts.

Gräsklippning

Avtal om klippning, skötsel och förvaring av gräsklipparen mm. har sköts av Petter Johansson Skidspåret 16a. Samtliga av samfällighetens medlemmar berörs av detta. Ny klippansvarig för våra gräsmattor blir Jesper Fredriksson Skidspåret 10B

Bortkörning av löv och skräp

Eleverna från klass 5E Berghemsskolan har under ledning av Ulrika Åberg sköt bortforslandet av löv och skräp i samband med vårstädningen.

Spolning av Dag och Spillvattenledningar

Företaget Swoosh genomförde spolningen och valdes efter sedvanligt anbudsförfarande.

Hemsidan

Föreningens webbredaktör, Björn Boberg, har under året vidareutvecklat vår hemsida och gjort den till en ännu bättre informationskälla för föreningens medlemmar. Där finns nu dokument, protokoll, allmän och aktuell information, praktiska anvisningar, regler vad gäller tillbyggnader m.m. (www.pulkan.se).

Ekonomi

Driftresultatet för verksamhetsåret 2013 visar på ett negativt resultat, i förhållande till budget på **15682 kr**. Underskottet är hänförbart till ett antal utgiftsposter (**bilaga 1**). Resultatet för de olika radhustyperna varierar mellan ett ackumulerat överskott på 2 864 kr till ett överskott på 4 891 kr/fastighet. Det varierande resultatet beror främst på de fördelnings tal som reglerar utdebiteringen för respektive hustyp (**bilaga 3**)

Föreningens fond har under året belastats med **215 312 kr** för att täcka amortering och räntor, spolning av vårt gemensamma avloppsnät, inköp av två gräsklippare samt mindre investeringar/underhåll i "Pannhuset". Vårt lån i Swedbank har under året slutbetalats.

Resultatet för fonden blir efter inbetalningar och kostnader ett underskott på **25 029 kr** (bilaga 4). Detta ger ett saldo vid utgången av 2013 på **203 397 kr**.

Resultatet för Ackjans del är att fonden under året belastats med 91 656 kr till ett utgåendesaldo på totalt **110 854 kr (bilaga 2)**.

Resultatet för Pulkan del är att fonden under året belastats med 123 662 kr till ett utgåendesaldo på totalt **92 738 kr (bilaga 2)**.

Investering och underhåll

Föreningen har under året spolat dag- och spillvattenledningar enligt beslut från fjolårets stämma. Samt anskaffa ny åkgräsklippare samt div. små investeringar i panncentral såsom Jordfelsbrytare och luddfilter i tvättstugan.

Investerings behov för år 2014

Då de investeringar som genomförts från år 2009 till 2013 kraftigt reducerade föreningens fond blir investeringar/underhåll de närmaste åren av karaktären akutåtgärder. Emellertid är vårt gemensamma fastighetsbestånd och ledningsnät snart är 50 år gammalt så kommer det att krävas mera av underhållsåtgärder under de kommande åren. Styrelsen bedömer att en fortsatt uppbyggnad av fonden därför är av största vikt. För det kommande året föreslår styrelsen att nedanstående åtgärder skall prioriteras. .Fondernas utveckling se bifogad 5årsbudget(**bil.8**) Som Styrelsen aviserade i julbrevet kommer Föreningens lån att slutbetalas under räkenskapsåret 2013 för att bygga upp fonderna under 2014 – 2018 till tidigare nivå.(600 000 kr)

Prioritet 1: reparation av infartsväg från Berghemsvägen 80 000 kr

Prioritet 2: Byte av utomhusarmatur (lågenergi) i Pulkans park. Beräknad kostnad 60-75000kr

Avgifter för år 2014

Styrelsen föreslår stämman att gällande månadsavgifter för driften och fondavsättning lämnas oförändrade för år 2014 samt att årets ackumulerade överskott på totalt **88708 kr** överförs till budgeten för år 2014.

Nytt TV-upplägg från Umnet

Styrelsen önskar besked från stämman om förslag från Umnet ang. förändringar i distributionen av digital Tv-signal för vidare förhandling med Umnet. (**bilaga 11**)

Umeå 2014-03-20

Björn Boberg

Björn Ericsson

Birgitta Eriksson

Ulrika Åberg

Eila Eriksson

Rolf Eliasson

Marie Fredriksson

Sammanställning av bilagor för verksamhetsåret 2013

- Bilaga nr 1 Resultat av verksamhetens drift i förhållande till budget
- Bilaga nr 2 Resultat av samfällighetens fond uppdelad på de båda delsamfälligheterna
- Bilaga nr 3 Resultatrapport som utvisar de samlade ekonomiska händelserna fördelad på respektive radhus inom samfälligheten
- Bilaga nr 4 Balansrapport 2013
- Bilaga nr 5 Revisorernas berättelse
- Bilaga nr 6 driftbudget 2014
- Bilaga nr 7 budget för fond 2014
- Bilaga nr 8 5 årsbudget för samfällighetens fond (preliminär)
- Bilaga nr 9 Underhåll och Förnyelseplan
- Bilaga nr 10 Rutiner och förhållningsregler avseende samfälld mark
- Bilaga nr 11 Nytt upplägg av distribution av digital tv-signal från Umnet

Resultat av verksamhetens drift i förhållande till budget 2013

Intäkter

Intäktsslag	Budget 2013	Utfall 2013-12-31
Medlemsavgifter	1 307 000	1 312 070
Hysesintäkter, Myntapparat m m	4 000	4 627
Räntor för hela året	3 000	578
Ackumulerat överskott från 2012	104 390	104 390
Summa	1 418 390	1 421 665

Kostnader

Kostnadsslag	Budget 2013	
Värme/varmvatten	850 000	806 906 *)
Elström	50 000	44 191
Kallvatten	150 000	156 475
Sophämtning Berghemsv	11 000	11 283
Transport trädgårdsavfall	4 000	4 000
Snöröjning, sand	40 000	40 615
Arvode arb avg administration	32 000	37 449
Försäkring, skatt serviceavtal TA	27 000	38 712
Kabel-TV, Internet, IP-telefoni	189 000	186 132 *)
Underhåll A- sektionen	5 000	998
Underhåll Ackjan	5 000	4 029
Underhåll Pulkan	5 000	2 167
Oförutsett/Överskott	50 390	88 708
*) posterna avser verklig kostnad för verksamhetsåret 2013		
Summa	1 418 390	1 421 665

Styrelsen

Resultat för Ackjans och Pulkans fond 2013

Delsamfälligheten Ackjan

Intäkter

Ingående saldo 2013 01 01	127 889:00
Inbetalning av Ackjans medlemmar 2013	86 400:00
2013 års ränteintäkter (55%)	329:00

Summa intäkter **214 618:00**

Kostnader

Amortering av lån	49 158:00
Ränta	2 198:00
Investeringar i Ackjan	5 000:00
Investeringar i A-sektionen (Samlingslokalen mm)	47 408:00
	91 656:00

Ackjans andel i fonden 2013 12 31 = 110 854:00

Delsamfälligheten Pulkan

Intäkter

Ingående saldo 2013 01 01	100 733:00
Inbetalning av Pulkans medlemmar 2013	115 200:00
2013 års ränteintäkter (45%)	467:00

Summa intäkter **216 400:00**

Kostnader

Amortering av lån	69 581:00
Ränta	3 112:00
Investering i Pulkan	3 562:00
Investeringar i A-sektionen (samlingslokalen mm)	47 407:00

Summa kostnader **123 662:00**

Pulkans andel i fonden 2013 12 31 = 92 738:00

[illegible]

Balansrapport för perioden 2013 01 01 – 2013 12 31

TILLGÅNGAR	Ing balans	Periodens förändring	Utg balans
Bank 8420-2,643 005 301-4	454 261:05	- 128 922:51 *)	325 338,54
Bank 8420-2,104 143 508-0 Fond	220 757:65	- 25 118:81	195 638:84
Bank 8420-2,903 860 328-9 Fond	7 865:09	+ 89:35	7 954:44
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>	<u>682 883:79</u>	<u>- 153 951:97</u>	<u>528 931:82</u>

*) resultatet har ej beaktat de bokslutsdispositioner som bl a berör posten
värme/varmvatten. (Se bilaga nr 1 resultat av verksamhetens drift)

SKULDER

Lån Swedbank 731 376-2	118 739:00	- 118 739:00 *)	00:00
<u>SUMMA SKULDER</u>	<u>118 739:00</u>	<u>- 118 739:00</u>	<u>00:00</u>

739:00

*) avser slutlig amortering

Under året har avsättningar/inbetalningar till fonden skett med 202 397 kr inkl ränta. Kostnader exklusive driftkostnader som belastat föreningens verksamhet utgöres av ; Amortering av lån = 118 739 kr, Räntor för lån = 5 310 kr, Investeringar i A-sektionen, Pannhus med 94 815 kr.

Totalt har fonden belastats med 227 426 kr vilket ger ett resultat för fonden på - 25 029 kr Förklaringen till minusresultatet är främst styrelsens beslut att slutbetala lånet i Swedbank samt beslutet att investera i 2 nya gräsklippare.

Det sammantagna resultatet för föreningens verksamhet under 2013 blir – 153 952 kr

Driftbudget för år 2014

Intäkter

Intäktsslag	Budget 2014
Medlemsavgifter	1 307 000
Hysesintäkter, Myntapparat m m	8 000
Räntor för hela året	3 000
Ackumulerat överskott från 2012	88 708

Summa	1 406 780

Kostnader

Kostnadsslag	Budget 2014
Värme/varmvatten	840 000
Elström	50 000
Kallvatten	165 000
Sophämtning Berghemsv	12 000
Transport trädgårdsavfall	4 000
Snöröjning, sand	30 000
Arvode arb avg administration	38 000
Försäkring, skatt serviceavtal TA	38 000
Kabel-TV, Internet, IP-telefoni (330:-/mån x 12 x 48)	195 000
Underhåll A- sektionen	5 000
Underhåll Ackjan	5 000
Underhåll Pulkan	5 000
Oförutsett	19 780

Summa	1 406 780

Styrelsen

Budget för fond 2014

Inbetalningar 2014

Sektion A = hela samfälligheten

Tillgångar 2014-01 01 203 593:00

Avsättning Ackjan 2014

24 medlemmar x 300 kr/månad x 12 mån 86 400:00

Avsättning Pulkan 2014

24 medlemmar x 400 kr/månad x 12 mån 115 200:00

Summa intäkter **405 193:00**

Kostnader 2014

Ej betalda investeringar, konsult 20 000:00

Rep av tillfarts väg, Berghemsvägen 80 000:00

Summa kostnader **100 000:00**

Summa tillgångar 2014-12-31 305 193:00

Därav Ackjans tillgångar

Tillgångar 2014 01 01 110 854 :00

Avsättning under 2013 enligt ovan 86 400 :00

Ej betald investering - 10 000 :00

Tillgångar 2014 12 31 **187 254 :00**

Därav Pulkans Tillgångar

Tillgångar 2014 01 01 92 738 :00

Avsättningar under 2014 enligt ovan 115 200 :00

Ej betalda investeringar + nyinvesteringar - 10 000 :00

Rep av intern väg, Berghemsvägen - 80 000:00

Tillgångar 2014 12 31 **117 938 :00**

Investerings budget 2014

Styrelsen föreslår att ombyggnad av intern väg för boende med adress Berghemsvägen. Kostnaden beräknas till 80 000 kr. Övriga eventuella investeringsförslag som skall belasta föreningens reservfond skall innan de genomförs förankras i huvudstyrelsen genom styrelsebeslut.

Styrelsen

Preliminär 5 års budget för samfällighetens fond

Budgeten bygger på oförändrad månadsavsättning till fonden samt vissa investeringar enligt bil 9

Prel resultat för samfällighetens fond 2014	År 2014	År 2015	År 2016	År 2017	År 2018
Intäkter					
Sektion A = hela samfälligheten					
Tillgångar 2014 01-01	203 593	305 193	426 793	548 393	669 993
Avsättning Ackjan 2014					
24 medlemmar x 300 kr/månad x 12 mån	86 400	86 400	86 400	86 400	86 400
Avsättning Pulkan 2014-12-31					
24 medlemmar x 400 kr/månad x 12 mån	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200
Summa	405 193	506 793	628 393	749 993	871 592
Kostnader 2014					
Amortering av lån					
Räntor beräknat					
Ej betalda investeringar, konsult	20 000				
Ombggnad väg, Nya lampor Pulkan m m	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Summa kostnader	100 00	80 000	80 000	80 000	80 000
Summa tillgångar	305 193	426 793	548 393	669 993	791 592
Därav Ackjans tillgångar					
Tillgångar 2012401 01	110 854	187 254	273 654	320 054	366 454
Avsättning under 2012 enligt ovan	86 400	86 400	86 400	86 400	86 400
Amortering					
Räntor					
Ej betald investering + nyinvestering	- 10 000		- 40 000	40 000	40 000
Tillgångar 2014 12 31	187 254	273 654	320 054	366 454	412 854
Därav Pulkans Tillgångar					
Tillgångar 2014 01 01	92 738	117 938	153 138	228 338	303 538
Avsättningar under 2014 enligt ovan	115 200	115 200	115 200	115 200	115 200
Amortering					
Räntor					
Ej betalda investeringar + nyinvesteringar	- 90 000	- 80 000	- 40 000	- 40 000	- 40 000
Tillgångar 2014 12 31	117 938	153 138	228 338	303 538	378 738

Investerings budget 2014-2018

Styrelsen föreslår att infartsvägen till boende med adress Berghemsvägen skall repareras alt ombyggas. Kostnad ber 80 000kr Prio 2 är investering i nya Parklyktor i Pulkans park som budgeteras för antingen år 2015.

Kostnader som budgeterats för år 2015 – 2018 avser bl a Nya björkar inom Ackjan. Konsultkostnader för utredning av underhåll av våra ledningar för fjärrvärme -och varm/kallvattens nät. Gäller hela samfälligheten

Boende inom Ackjan respektive Pulkan kan var för sig besluta om att genomföra mindre underhålls alt nyinvesteringar. Investeringsförslag som skall belasta föreningens reservfond skall innan de genomförs förankras i huvudstyrelsen genom styrelsebeslut.

Styrelsen

	Förnyelseplan och Underhållsplan Ackjan/pulkan								
	typ a= Förnyelse								
	Typ b= underhåll								
	TYP	Benämning	plan åtgärd	2014	2015	2016	2017	2018	anm.
	a	Renovering Panncentral	2009	löpande	löpande	löpande	löpande	löpande	
	a	Åtgärda Bunker / Panncentral	2014						
	a	Renovera Berghemsvägen	2014	80000					
	a	Byta Belysning Pulkan Lågenergi	2015		70000				
	a	Spolning Dag o Spillvattenledningar	2018					60000	
	a	Dricksvattenledning renovera/panncentral	2020						
	a	Tvättstuga / maskinutrustning	2020						
	a	Takbeläggning Garage Pulkan	2025						
	a	Takbeläggning Panncentral	2025						
	a	värmeledningar / vattenledningar	2025						
	a	Renovera Nydalavägen	2030						
	b	Lekplatsunderhåll/besiktning	2014	löpande	löpande	löpande	löpande	löpande	
	b	Sand Ackjan/ Pulkan	2014	löpande	löpande	löpande	löpande	löpande	
	b	avtal klippning / hämtning trädgårdsavfall	2014	löpande	löpande	löpande	löpande	löpande	
	b	Tömma brunn återställa g.matta Pulkan	2014						
	b	Föryngring och återplantering pulkan	2015						
	b	Anskaffa redskapsbod Pulkan	2016						

Rutiner och förhållningsregler avseende samfällad mark

Arbetsgrupper. Det finns en arbetsgrupp för boende i Ackjan och en för boende i Pulkan. Arbetsgrupperna utses av styrelsen. Deras arbetsbeskrivning finns att läsa på samfällighetens hemsida www.pulkan.se.

Gräsklippning upphandlas gemensamt av styrelsen och utförs i regel av sommarlovsarbetande ungdom. Faktureras och betalas av fastighetsägarna enskilt.

Husdjur. Hundar ska vara kopplade på samfällad mark och får inte rastas där. Även katter skall hållas under uppsikt. Om husdjuret trots uppsikt förorenar så är det ägarens ansvar att städa upp.

Parkering skall ske på den egna fastigheten (tomten) eller på gemensam (skyltad) parkering. Parkering av bilar eller andra fordon som t.ex. husvagnar, husbilar och släpvagnar är inte tillåten på den samfällda marken. Undantag kan göras vid behov av tillfälliga parkeringslösningar i samband med t. ex. besök men då på sådant sätt att inte grannar eller andra boende inom området störs.

Sandning sköts av de boende gemensamt. Sand levereras till lådor som finns uppställda på tre olika ställen inom området.

Snöröjning upphandlas gemensamt och avser tillfarten till radhusen vid Nydalavägen och Berghemsvägen samt garagelängorna vid Skidspåret och Berghemsvägen. Ingår i månadsavgiften.

Trädgårdsavfall hämtas en gång per år. Uppsamling görs längs Berghemsvägen - för Ackjan vid pannhuset och för Pulkan vid garagelänga 2 och 3. Trädgårdsavfallet ska vara väl hopbundet eller paketerat i säckar och får utplaceras tidigast 1 maj.

Vårstädning. Gemensam städning av den samfällda marken görs i maj månad under ledning av respektive arbetsgrupp. Skiss över de enskilda fastighetsägarnas ansvarsområde finns på vår hemsida.

Styrelsen önskar fullmakt att förhandla med Umnet angående förändring av distribution av Digital TV-signal. Övertar dagens Canal Digital distribution.

Kostnaderna var ej helt klara

Samtliga boende kommer att erbjudas en digitalbox kostnadsfritt en digitalbox

Utbudet är uppdelat på 3 nivåer.

För utbudet T1 tillkommer inga avgifter för den enskilde. 5-6 HD kanaler och övriga kanaler digitalt.

För T2 eller T3 är upp till var och en att avtala med umnet, en rabatt på 100 kr jmf. med dagens avtal med Canal Digital.

Kanalutbudet för respektive nivå finns att tillgå både på Umnets Hemsida samt hos styrelsen.

För den som är nöjd med den analoga signalen är det bara att fortsätta som nu.

Avtalet tecknas av samfälligheten kollektivt, så det är stämman som avgör om föreningen skall gå vidare. En viss ökning av den kollektiva avgiften tillkommer, cirka 50 kr/hus.

Tidplanen är osäker då Umnet fortfarande förhandlar med Canal Digital. Om möjlighet finns försöker styrelsen kalla till ett Informationsmöte med representanter från Umnet när avtalet är klart.

För Budgeten 2014 har styrelsen lagt till ovan nämnda merkostnad för kabel-TV. Andra halvåret 2014.