

Kallelse till årsmöte i Gällstaö Fastighetsägareförening (GFF)

***Måndag 24 april 2017 kl. 19.00***

***Restaurang Jungfrusund***

*Jungfrusunds Marina, Bryggavägen 133A, 178 31Ekerö*

*Kaffe med fika serveras. Förfriskningar finns att köpa i baren.*

*Mer information*

***[www.gallstao.com](http://www.gallstao.com)***



*[www.facebook.com/gallstao](http://www.facebook.com/gallstao)*

*Varmt välkomna!*

## Dagordning

1. Mötets öppnande
2. Val av mötesfunktionärer (ordförande, sekreterare samt 2 protokolljusterare/rösträknare att jämte ordförande justera mötets protokoll)
3. Mötets behöriga utlysande
4. Godkännande av förslag till dagordning
5. Styrelsens årsredovisning och förvaltningsberättelse
6. Revisorernas berättelse
7. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
8. Fastställande av utgifts- och inkomststat för nästföljande verksamhetsår.
9. Fastställande av årsavgift
10. Val av styrelseordförande och övriga styrelseledamöter jämte suppleanter
11. Val av revisor jämte suppleant
12. Fråga om val av valberedning
13. Ärenden som styrelsen framlagt till behandling
  - a. Beslut om ändring av föreningens stadgar
  - b. Information om riktlinjer för föreningens kapitalplaceringar
14. Ärenden som medlem senast en vecka före kallelsen till årsmötet hos styrelsen skriftligen anmält för behandling
15. Övriga ärenden

## Förvaltningsberättelse 2016

Föreningen hade under verksamhetsåret 263 betalande medlemmar och avhöll sitt ordinarie årsmöte den 25 april 2016.

### Styrelse

Ordförande (1år, vald 2016)	Mikaela Weideskog, Solsidevägen
Ledamot, viceordförande (2 år, vald 2015)	Patrik Nilsson, Ringvägen
Ledamot (2 år, vald 2016)	Gustaf Axelsson, Parkslingan
Ledamot (2 år, vald 2016)	Bibbi Bodesjö, Aspvägen
Ledamot (2 år, vald 2016)	Maria Agrell, Syrénvägen
Suppleant (1 år, vald 2016)	Rolf Wiklund, Syrénvägen
Suppleant (1 år, vald 2016)	Catrin Wåhlén, Parkslingan
Revisorer:	Crister Wåhlander och Anders Grönberg
Valberedning:	Stefan Hultqvist och Niclas Andersson

### Genomförda aktiviteter och evenemang

- Valborgsfest Solsidan och Parksidan
- Knattefotboll varje onsdag maj - sept
- Midsommarfest
- Gällstaö Sidewalk Sale
- Halloween
- Sommarskötsel av föreningsområdet inkl. multisportbana, lekplats och fotbollsplan
- Betesputs av stora ängen som omringas av Herredagsvägen, Syrénvägen och Ringvägen
- Renovering av väntkuren vid ångbåtsbryggan

### Styrelsens arbete

Under året har som vanligt fokus har varit på genomförande av våra sport och fritidsaktiviteter samt förvaltning av föreningens mark, främst i form av skötsel samt kommunikation med medlemmar och myndigheter.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten varav 1 konstituerande möte. Samarbetet med GSF är väl etablerat och fungerat mycket bra. Flera styrelsemedlemmar är med i båda föreningarna och har därmed örat mot rälser i många frågor. Föreningarna gjorde under sommaren en gemensam insats att samla in åsikter avseende kommunens planer på en industrifastighet på Gällstaö. Under hösten genomfördes även gemensamt styrelsemöte med GSF för att fortsatt ha bra kommunikation och samarbete mellan föreningarna.

Styrelsen har under året haft ett flertal möten för att undersöka möjligheten att bli en ideell förening. Föreberedelser för extra stämma arbetades det med hårt under slutet av 2016. Extra årsmöte hölls den 16 januari på Jungfrusunds Marina. Styrelsen la då fram förslag till stadgeändring namn förslag på nytt namn. Det extra årsmötet röstade för styrelsens förslag. Nästa årsmöte för att fatta det definitiva beslutet är ordinarie årsmöte i april 2017.

Styrelsen informerade även på det extra årsmötet avseende försäljning av en av tomterna på Solsidan. Tomten hanterades via mäklare och såldes under februari. Tillträde sker i juni. Vi hälsar de nya ägarna välkomna till Gällstaö och hoppas de ska trivas på vår fantastiska ö!

Med vänlig hälsning

Styrelsen

## Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av balans och resultaträkningen. Detaljerad ekonomisk redovisning finns i dokumentarkivet på vår hemsida

### Resultaträkning 2016

	Resultat 2016	Budget 2016	Resultat 2015
<b>INTÄKTER</b>			
Evenemang	10 896	10 000	0
Medlemsavgift	53 600	44 000	47 700
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>64 496</b>	<b>54 000</b>	<b>47 700</b>
<b>KOSTNADER</b>			
Rörelsens kostnader	-13 973	-20 000	-16 419
Övriga externa kostnader	-226 221	-345 520	-407 698
- varav fastighetsskatt	-36 880	-30 140	-26 030
- varav fastighetsskötsel	-99 049	-250 000	-183 710
- varav samfällighetsavgift	-10 380	-10 380	-10 380
- varav bidrag till GSF	0	0	-100 000
- varav redovisningstjänster	-51 653	-25 000	-33 987
- varav övriga externa tjänster (skatteutredning)	0	0	-25 000
- varav övrigt (årsmöte, trycksaker, IT, adm etc)	-28 259	-30 000	-28 591
Personalkostnader	0	0	0
Avskrivningar	-202 972	-202 972	-202 972
Nedskrivning byggader	-123 905	0	0
Inkomstskatt	0	0	0
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-567 071</b>	<b>-568 492</b>	<b>-627 089</b>
Finansiella poster	-1 819	500	1 943
<b>RESULTAT</b>	<b>-504 394</b>	<b>-513 992</b>	<b>-577 446</b>

## Balansräkning

	<b>Ingående</b>		<b>Utgående</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Balans</b>	<b>Period</b>	<b>balans</b>
Anläggningstillgångar	1 259 456	-326 878	932 578
Omsättningstillgångar	395 367	-242 180	153 187
- varav kortfristiga fordringar	17 855	-13 263	4 592
- varav kassa och bank	377 512	-228 918	148 594
<b>SUMMA</b>	<b>1 654 823</b>	-569 058	<b>1 085 765</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNING OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	-1 508 739	504 394	-1 004 345
Kortfristiga skulder	-146 083	64 663	-81 420
<b>SUMMA</b>	<b>-1 654 822</b>	569 057	<b>-1 085 765</b>

Gällstaö, 30 mars 2017

Mikaela Weideskog

Patrik Nilsson

Maria Agrell

Bibbi Bodesjö

Gustaf Axelsson

Underskriven förvaltningsberättelse i original kommer att finnas tillgänglig under årsmötet.

## Revisionsberättelse

Revisionsberättelsen var inte klar vid utskrift av kallelsen och kommer därför finnas tillgänglig under årsmötet samt på vår hemsida [www.gallstao.com](http://www.gallstao.com).

## Budgetförslag 2017

### Resultatbudget

	Budget 2017	Resultat 2016	Budget 2016	Resultat 2015	Budget 2015
<b>INTÄKTER</b>					
Evenemang	10 000	10 896	10 000	0	10 000
Medlemsavgift	66 000	53 600	44 000	47 700	44 000
Försäljning tomt	3 900 000				
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>3 976 000</b>	<b>64 496</b>	<b>54 000</b>	<b>47 700</b>	<b>54 000</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Rörelsens kostnader	-20 000	-13 973	-20 000	-16 419	-10 000
Övriga externa kostnader	-364 000	-226 221	-345 520	-407 698	-445 000
- varav fastighetskatt	-34 000	-36 880	-30 140	-26 030	-30 140
- varav fastighetskötsel	-250 000	-99 049	-250 000	-183 710	-350 000
- varav samfällighetsavgift	-10 000	-10 380	-10 380	-10 380	-10 380
- varav bidrag till GSF	0	0	0	-100 000	0
- varav redovisningstjänster	-40 000	-51 653	-25 000	-33 987	-25 000
- varav övriga externa tjänster (skatteutredning)	0	0	0	-25 000	0
- varav övrigt (årsmöte, trycksaker, IT, adm etc)	-30 000	-28 259	-30 000	-28 591	-29 480
Personalkostnader	0	0	0	0	0
Avskrivningar	-202 972	-202 972	-202 972	-202 972	-193 750
Nedskrivningar	0	-123 905	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	0	0
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-586 972</b>	<b>-567 071</b>	<b>-568 492</b>	<b>-627 089</b>	<b>-648 750</b>
Finansiella poster	500	-1 819	500	1 943	2 000
<b>BERÄKNAT RESULTAT</b>	<b>3 389 528</b>	<b>-504 394</b>	<b>-513 992</b>	<b>-577 446</b>	<b>-592 750</b>

Kommentarer till 2017 års budget:

- Medlemsavgift föreslå styrelsen ändras från 200 kr till 300 kr per medlem. Skälet till högre avgift är att större del av kostnaderna ska kunna täckas av avgiften. Styrelsen anser också att avgiften är rimlig i förhållande till utbud av aktiviteter och tillgänglig fritidsutrustning inklusive multisportbana och lekpark .
- Kostnad för fastighetskötsel och -förvaltning: Sedan 2015 har föreningen utökat omfattningen av fastighetskötsel och – förvaltning. För 2017 föreslår vi att föreningen sätter av 250 tkr till detta

Sammanfattningsvis ger detta en budgeterad vinst för 2017 på 3 389 528 kronor.

## Ärenden som styrelsen anmält till behandling av årsmötet

### Ärenden som styrelsen framlagt till behandling

#### Ändring av föreningens stadgar

Vid det ordinarie årsmötet i april 2016 informerade styrelsen om den skatteutredning som utförts av KPMG. KPMG föreslår i sin utredning att föreningens firma (namn) och föreningens ändamålsparagraf ändras. Styrelsen föreslår att dessa två ändringar genomförs. Förslag på ny firma (namn) och ny ändamålsparagraf framgår nedan.

Styrelsen föreslår även att föreningen öppnas för boende på Gällstaö, dvs inte endast fastighetsägare som nuvarande stadgar medger. Mot bakgrund av detta föreslår styrelsen även en ändring av tredje paragrafen avseende medlemskap.

Då det är ändring av föreningens stadgar måste beslutet tas på två av varandra följande möten, med minst tre månaders mellanrum varav ett möte ska vara ordinarie årsmöte. Ett extra årsmöte hölls i januari 2017 då stämman röstade för förändringen. Det andra och slutliga beslutet röstar på ordinarie årsmötet den 24 april 2017.

### Styrelsens förslag till ändring av föreningens stadgar

Föreningens namn ändras till: **GÄLLSTAÖ NATUR- OCH KULTURFÖRENING**

Första paragrafen i stadgarna ändras till nedanstående lydelse:

§ 1 Föreningen, vars namn är Gällstaö Natur- och Kulturförening, har Gällstaö inom Ekerö kommun som verksamhetsområde. Föreningens ändamål är att inom området genomföra och skapa förutsättningar för samvaro och aktiviteter samt att bevara och utveckla områdets naturvärden och kulturella egenart.

Tredje paragrafen ändras till nedanstående lydelse

§ 3 Medlemskap i föreningen är öppet för fastighetsägare och boende på Gällstaö. Är två eller flera ägare av samma fastighet utövar de medlemskapet gemensamt. För boende utan ägande av fastighet utövas medlemskapet gemensamt per hushåll. Beslut om medlemskap fattas av föreningens styrelse. Föreningens årsmöte kan besluta om avgift att betalas vid inträde i föreningen.

Medlem, som underlåter att inom föreskriven tid betala av föreningsstämma beslutad avgift till föreningen, kan av styrelsen uteslutas ur föreningen. Medlem, som motverkar föreningens intressen, kan uteslutas genom beslut av föreningsstämma.

Nuvarande stadgar finns på föreningens hemsida: [gallstao.com](http://gallstao.com)

## Ärenden som medlem anmält för behandling på årsmötet (motioner)

### Motion 1:

Till årsstämman 2017 i Gällstaö Fastighetsägareförening (nedan "GFF")

*Not: Enligt uppgift ska det på årsmötet 2017 fattas beslut i fråga om stadgeändring som inkluderar namnbyte till Gällstaö Natur- och Kulturförening (nedan "GNKF"). När nedan motion hänvisar till föreningen eller till stadgarna så avses stadgar och namn oavsett om dessa kvarstår i nuvarande form eller ändras.*

### Motion om utredning avseende ängen på Gällstaö

Härmed motionerar undertecknad om att föreningen bör engagera sig aktivt och utreda förutsättningarna för att påverka exploateringen av ängsmarken belägen mellan Syrénvägen, Herredagsvägen och multisportbanan/fotbollsplanen (nedan "ängen"), på ett sätt som gynnar Gällstaöborna i enlighet med föreningens stadgar (§1).

Med påverkan på exploateringen avses till exempel att i föreningens namn driva dialoger med kommunen i syfte att justera tidigare aviserade byggplaner, att utreda olika möjligheter till eventuella förvärv och avyttringar av delar av ängen, samt att utreda juridiska och andra omständigheter för olika handlingsalternativ.

Denna motion behandlar inga konkreta handlingsalternativ, utöver frågan om föreningen bör engagera sig i och stå bakom ett utredningsarbete som syftar till att påverka exploateringen av ängen.

### Bakgrund

I nuvarande detaljplan är ängen inte avsedd för bostadsändamål. Kommunen äger såvitt undertecknad känner till hela heller i vart fall delar av marken som utgör ängen.

Kommunen har under 2016 aviserat att man vill bygga bostäder på ängen. Möjligheten att snabbt bygga bostäder med tillfälliga bygglov ska enligt uppgift ha diskuterats hos kommunen, men planerna lades ned på grund av vad som sades vara juridiska omständigheter. Många boende på Gällstaö uttryckte även sina åsikter till tjänstemän och politiker, och en fristående arbetsgrupp bildades. Företrädare i kommunen har dock gett besked om att man avser driva igenom en ny detaljplan för området, där förtätning med fler bostäder på ängen ingår. Kommunen har i sammanhanget talat om byggnader i två plan och bostäder med hyresrätt.

För närvarande arbetar kommunen med en ny översiktsplan (ÖP), som ska antas under 2018. I den aktuella samrådsversionen av ÖPn planeras förtätning med bostäder över hela ängen. Efter ÖPns ikraftträdande väntas kommunen föreslå och besluta om nya detaljplaner.

En enkätundersökning om ängen genomfördes under september 2016 bland Gällstaöborna, en betydande andel deltog. Enkätresultaten visade att en stor majoritet var emot att bygga bostäder på ängen. Om bostäder av olika skäl måste byggas angav en klar majoritet att man i så fall föredrog enplanshus med äganderätt, med bebyggelse på endast en begränsad del av ängen.

De främsta skälen till motstånd mot bostadsbyggande som gavs i enkäten var ängens bidrag till naturupplevelser och rekreation på Gällstaö. Dessa skäl sammanfaller i hög grad med de syften GFF/GNKF ska främja, varför det kan ses som både rimligt och önskvärt att föreningen engagerar sig i denna fråga.

v.g.v.



### Syfte och mål

Utredningens mål är att skapa en bild av vilka ekonomiska, juridiska och övriga förutsättningar som finns för föreningen att aktivt påverka exploateringen av ängen, utöver de möjligheter som finns för andra intressenter (exempelvis enskilda fastighetsägare) att påverka.

Nedan följer exempel på frågor som utredningen bör söka besvara. Fler frågor och punkter kan läggas till för att uppfylla det övergripande målet.

- Vilken/vilka fastigheter består ängen av, vem äger denna/dessa, vilken övrig relevant information kan inhämtas om fastigheten/rna i fråga? Kan fastigheten/rna värderas yrkesmässigt?
- Hur skulle kommunen, för det fall att man bygger till Ekerö Bostäder, ställa sig till andra önskemål om utformning av byggnader än de som de själva aviserat?
- Skulle föreningen kunna köpa delar av ängen? Vilka möjligheter skulle föreningen ha att finansiera eventuella förvärv?
- Om kommunen själva endast vill bygga under villkor om en viss utformning, skulle de som ett alternativ kunna tänka sig att sälja marken till ett fastighetsbolag som skulle vara intresserade att bygga under andra villkor (som bättre motsvarar Gällstaöbornas önskemål)?
- Vilka konsekvenser skulle det bli, och vilka eventuella risker finns det, för olika tänkbara handlingsalternativ?

Styrelsen kan precis som för andra föreningsaktiviteter ta frivilliga medlemmar till hjälp i utredningsarbetet.

Både arbetet med en ny översiktsplan och med nya detaljplaner är processer som pågår under flera år. Ju tidigare man arbetar med att påverka desto större chans finns det att lyckas. Styrelsen bör redovisa vad man kommer fram till årsvis eller så ofta man bedömer det nödvändigt, om inte på annat sätt så genom verksamhetsberättelsen.

Syftet med motionen är att GFF/GNKF, om stämman ger sitt stöd, ska engagera sig i ängsfrågan med ett långsiktigt perspektiv, och i möjlig mån bidra med resurser som kan vara behjälpliga.

Ekerö 2017-03-29

.....

Erik Lif Sjöcrona, medlem i GFF (Solsidevägen 2)

### Styrelsens kommentar på motion:

Tack Erik för din motion!

Styrelsen välkomnar denna typ av initiativ har diskuterat motionen utifrån flera synvinklar. Styrelsen tycker att det är bra att någon vill utreda och kontrollera vad det finns för möjligheter att få vara med att påverka eventuella planer avseende byggnation på ängen. Styrelsen föreslår att motionären tillsammans med en arbetsgrupp som motionären skapar utreder frågan tillsammans med styrelsen.

Mvh Styrelsen