

Årsmöte i
Gällstaö Fastighetsägareförening

Tisdag 29 april 2014

1. Mötets öppnande

2. Val av mötesfunktionärer

Ordförande

Sekretärare

Två protokolljusterare/rösträknare

3. Mötets behöriga utlysande

4. Godkännande av förslag till dagordning

Förslag till dagordning

1. Mötets öppnande
2. Val av mötesfunktionärer (ordförande, sekretärare 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

Förslag till dagordning forts.

13. Ärenden som styrelsen framlagt till behandling
 - Bidrag till Vassvikens badplats (Einar Hestmann)
 - Entréprojektet (Patrik Nilsson)
 - Försäljning av GFFs bostadstomter (Gustaf Axelsson)
14. Ärenden som medlem senast en vecka före kallelsen till årsmötet hos styrelsen skriftligen anmält för behandling
 - Motion 1: Bidrag till GSF (Christer Wåhlander)
 - Motion 2: Överföring av medel från GFF till GSF (Erling Saevig)
15. Övriga ärenden

5. Styrelsens årsredovisning och förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelse

Ordförande (1 år, vald 2013)

Ledamot, vice ordförande (2 år, vald 2013)

Ledamot (2 år vald 2013)

Ledamot (1 år, vald 2013)

Ledamot (2 år, vald 2012)

Suppleant (1 år)

Suppleant (1 år)

Einar Hestmann

Patrik Nilsson

Claes Almesson

Fredrik Åkesson

Gustaf Axelsson

Ulrica Forsman

Rolf Wiklund

Revisorer: Christer Wåhlander och Anders Grönberg

Valberedning: Tommy Jansson och Stefan Hultqvist























Resultaträkning 2013

	Resultat 2013	Budget 2013	Resultat 2012
INTÄKTER			
Evenemang	14 051	14 000	14 413
Medlemsavgift	38 700	50 000	43 900
Övrigt	0	0	0
Ränteintäkter (netto)	7 210	10 000	29 268
SUMMA INTÄKTER	59 961	74 000	87 581
KOSTNADER			
Direkta kostnader	-25 893	-20 000	-17 152
Övriga externa kostnader	-76 521	-100 000	-103 291
- varav fastighetsskatt	-30 140	-34 250	-34 250
- varav fastighetsskötsel	-24 846	-40 000	-45 667
- varav samfällighetsavgift	-5 228	-7 000	-6 408
- varav övrigt	-16 307	-19 996	-16 966
Personalkostnader	0	0	0
Avskrivningar	-193 750	-193 750	-193 750
Räntekostnader skattekonto	-2 277		
Inkomstskatt	0	0	-104 190
SUMMA KOSTNADER	-298 441	-313 750	-418 383
BERÄKNAT RESULTAT	-238 480	-239 750	-330 803

Balansräkning 2013

	Ingående balans	Period	Utgående balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1 803 817	-193 750	1 610 067
Omsättningstillgångar	1 022 314	-214 384	807 930
- varav kortfristiga fordringar	26 272	-24 612	1 660
- varav kassa och bank	996 042	-189 772	806 270
SUMMA	2 826 131	-408 134	2 417 997
EGET KAPITAL, AVSÄTTNING OCH SKULDER			
Eget kapital	-2 570 063	0	-2 570 063
Kortfristiga skulder	-256 067	169 654	-86 413
SUMMA	-2 826 130	169 654	-2 656 476
BERÄKNAT RESULTAT	0	-238 480	-238 480

6. Revisorernas berättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Gällstaö Fastighetsägarförening.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Gällstaö Fastighetsägarförening för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att ovärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning dock inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ekerö den 22 april 2014



Christer Wähländer



Anders Grönberg

7. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

8. Fastställande av utgifts- och inkomststat för 2014

9. Fastställande av årsavgift

Budgetförslag 2014

	Budget 2014	Resultat 2013	Budget 2013	Resultat 2012
INTÄKTER				
Evenemang	14 000	14 051	14 000	14 413
Medlemsavgift (220 medlemmar x 200 kr)	44 000	38 700	50 000	43 900
Övrigt	0	0	0	0
Ränteintäkter	3 750	7 210	10 000	29 268
SUMMA	61 750	59 961	74 000	87 581
KOSTNADER				
Direkta kostnader (evenemang)	-20 000	-25 893	-20 000	-17 152
Övriga externa kostnader	-88 000	-76 521	-100 000	-103 291
Personalkostnader	0	0	0	0
Avskrivningar	-193 750	-193 750	-193 750	-193 750
Räntekostnader	0	-2 277		
Inkomstskatt	0	0	0	-104 190
SUMMA	-301 750	-298 441	-313 750	-418 383
BERÄKNAT RESULTAT	-240 000	-238 480	-239 750	-303 803

Föreslagna investeringar (beslut tas i pkt 13)

Entréprojektet: 600 000 kronor

Vassvikens badplats: Alt. A 100 tkr, Alt. B: 150 tkr, Alt C: 250 tkr

Investeringar skrivs av med 10 % per år i 10 år efter genomförd investering

10. Val av styrelseordförande och övriga ledamöter och suppleanter

11. Val av revisor jämte suppleant

12. Fråga om val av valberedning

Valberedningens förslag

Styrelse

Ledamot (2 år, omval)

Einar Hestmann

Ledamot (2 år, omval)

Ulrica Forsman

Ledamot (2 år, omval)

Gustaf Axelsson

Ledamot (1 år kvar, vald 2013)

Patrik Nilsson

Ledamot (1 år kvar, vald 2013)

Claes Almesson

Suppleant (1 år, omval)

Rolf Wiklund

Revisorer: Christer Wåhlander och Anders Grönberg (1 år, omval)

Valberedning: Tommy Jansson och Stefan Hultquist (1 år, omval)

13. Ärenden som styrelsen framlagt till behandling

Bidrag till Vassvikens badplats



Gällstaö



GSFs förslag

Alt1: Badstrand med bredd 12m. Kostnad: 160' + moms = 200' kr => 16' kr per m

Alt2: Badstrand med bredd 20m. Kostnad: 224' + moms = 280' kr => 14' kr per m

Alt3: Badstrand med bredd 40m. Kostnad: 376' + moms = 470' kr => 12' kr per m
Kostnaden är alltså i princip proportionell mot bredden på stranden.

”GSF vill härmed be GFF om finansiellt stöd på 100.000 kr för att kunna realisera en badstrand enligt alternativ 2 med lite extra marginal. De extra medlen (+20') kommer att användas till att införskaffa enklare lekredskap samt mer utfyllningsmassa för att i möjligast mån jämna ut och höja en större del av den idag låga marknivån som ligger i vatten på våren.”

Vår ”kravlista”

Förutsättningarna för att GFF ska bidra är att nedanstående föremål och innehåll inryms i totalkalkylen och verkställs som en del av projektet.

- En anlagd grusgång från badplatsen hela vägen bort till grusvägen vid multisportsanläggningen som möjliggör enkel promenad med barnvagn till och från badplatsen.
- Bänkar och bord som möjliggör för minst 12 personer att kunna avnjuta middag eller fika vid sittande bord och bänkar
- Grillplats för spontangrillning med tillhörande enkelt bänkset runt omkring eldplatsen med plats för minst 12 personer
- En tillhörande gräsyta motsvarande minst 400 kvm i direkt anslutning till badplatsen som skall verka som plats för att kunna sola, fika och bara sitta ner och njuta av vår nya badplats och dess kringmiljö
- Antingen en strandlinje från vattnet och upp på mark (minst 4 meter) som möjliggör för spontanlek i sanden för de mindre barnen eller en separat sandlåda med tillhörande lekutrustning
- En enkel öppen förrådslösning som innehåller leksaker för barnen både på land och i vatten
- En fristående flytbrygga med sänke ner till botten, inkl. steg och mindre hopptorn ute i vattnet som man kan simma ut till.
- Livboj med fästanordning i direkt anslutning till badplatsen

GFF lägger ingen vikt vid om strandlinjen blir 12 eller 20 eller 40 meter lång utan ovanstående kravlista får avgöra hur många meters strandlinje vi har råd med för totalt 300 tkr inkl. moms.

Vår ”kravlista”

Förutsättningarna för att GFF ska bidra är att nedanstående föremål och innehåll inryms i totalkalkylen och verkställs som en del av projektet.

- En anlagd grusgång från badplatsen hela vägen bort till grusvägen vid multisportsanläggningen som möjliggör enkel promenad med barnvagn till och från badplatsen.
- Bänkar och bord som möjliggör för minst 12 personer att kunna avnjuta middag eller fika vid sittande bord och bänkar
- Grillplats för spontangrillning med tillhörande enkelt bänkset runt omkring eldplatsen med plats för minst 12 personer
- En tillhörande gräsyta motsvarande minst 400 kvm i direkt anslutning till badplatsen som skall verka som plats för att kunna sola, fika och bara sitta ner och njuta av vår nya badplats och dess kringmiljö
- Antingen en strandlinje från vattnet och upp på mark (minst 4 meter) som möjliggör för spontanlek i sanden för de mindre barnen eller en separat sandlåda med tillhörande lekutrustning
- En enkel öppen förrådslösning som innehåller leksaker för barnen både på land och i vatten
- En fristående flytbrygga med sänke ner till botten, inkl. stege och mindre hopptorn ute i vattnet som man kan simma ut till.
- Livboj med fästanordning i direkt anslutning till badplatsen

GFF lägger ingen vikt vid om strandlinjen blir 12 eller 20 eller 40 meter lång utan ovanstående kravlista får avgöra hur många meters strandlinje vi har råd med för totalt 300 tkr inkl. moms.

Lösningsförslag

Alternativ

Omfattar

A: 100 tkr

1. Badstrand 20m bredd (inkl duk och antal ton sand från pråm)
2. Sandstrand ca 4-5 m på land
3. Gräsyta ca 400kvm
4. Avjämnade gångar med gräs (klippning)
5. Flytbrygga 2 sektioner från strandkant
6. Bänkar, bord 12pers
7. Grillplats, betongring
8. Livräddningsutrustning
9. Enklare lekredskap

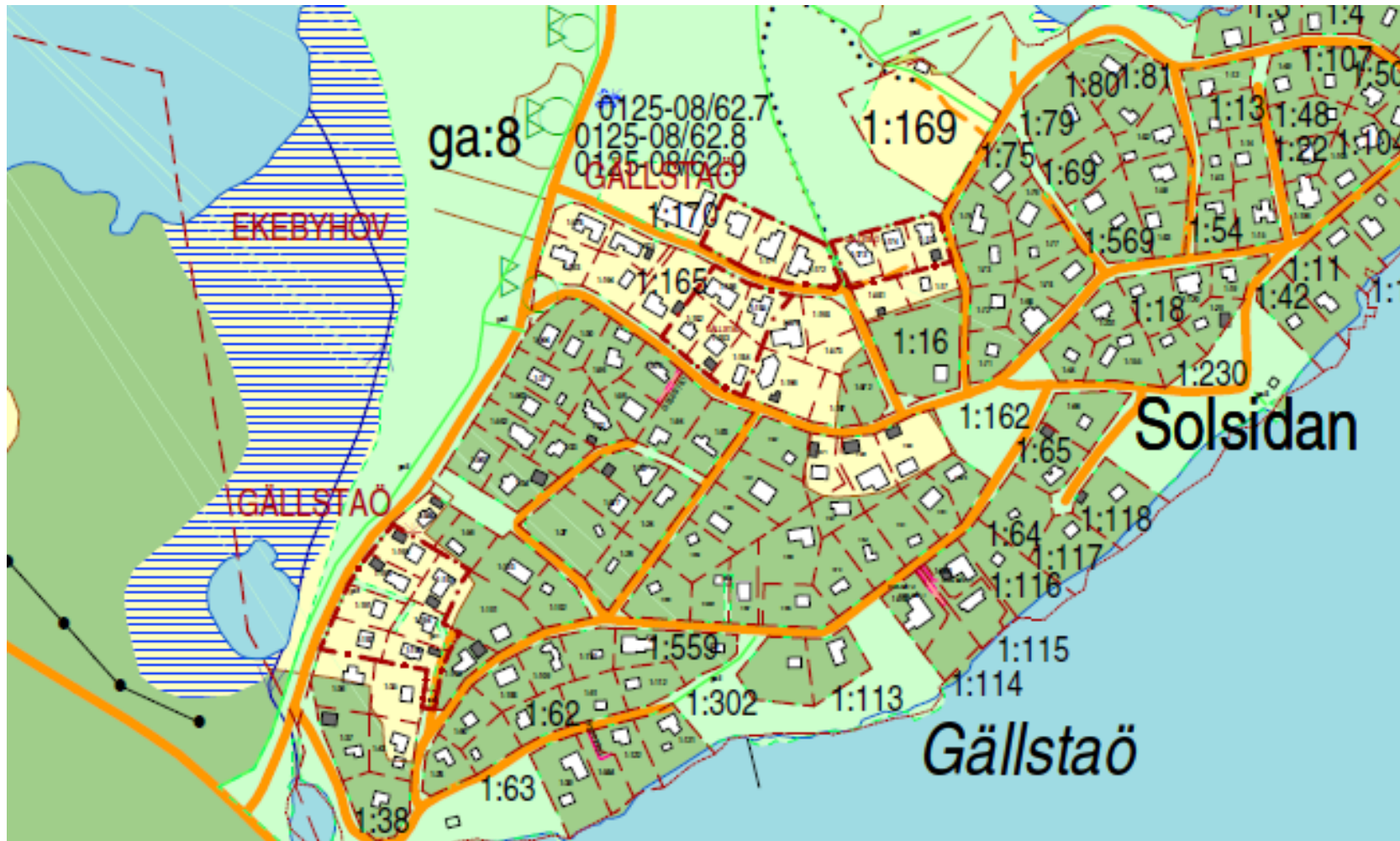
B: 150 tkr

- 10 Badflotta med hopptorn

C: 250 tkr

- 11 Grusade gångar till badet

Entréprojektet



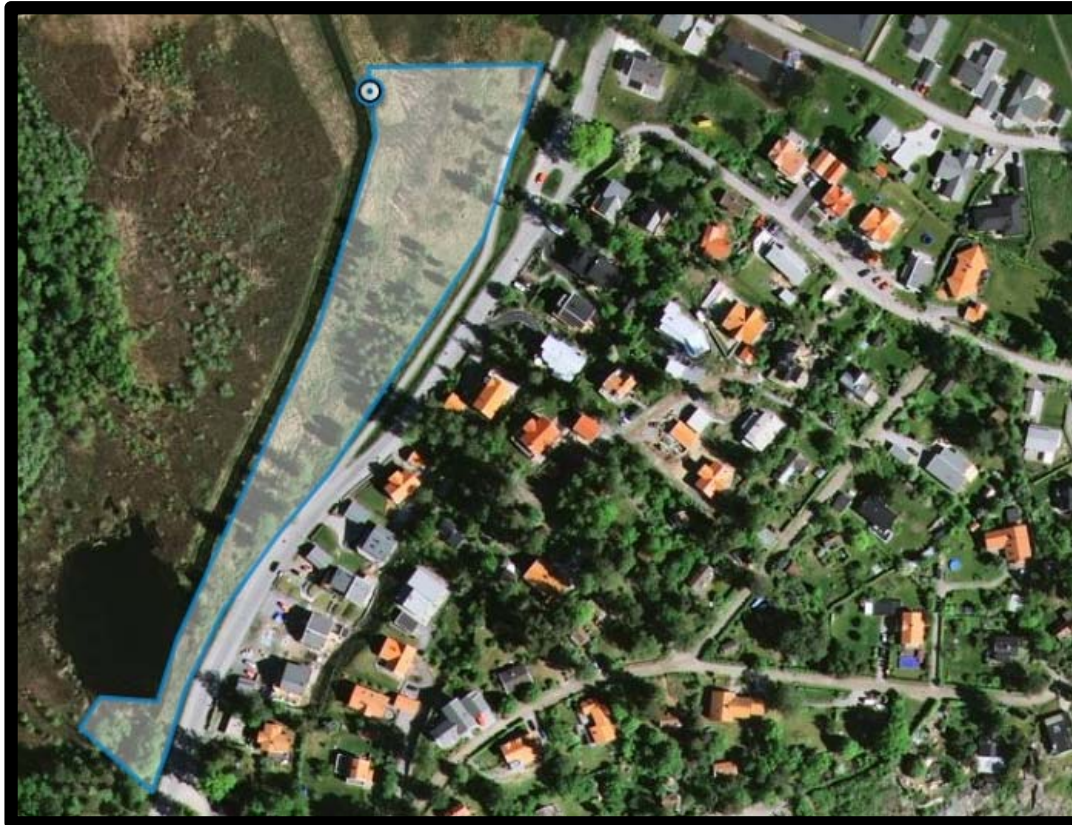
Delmoment 1

Muddring av kanalen från Mälaren och fram till "Svansjön". Efter muddring kommer kanalen vara ca 8 m bred och ca 2 m djup.



Delmoment 2

Anläggning av parkmark mellan kanalen och Herredagsvägen på området som sträcker sig från Solsidevägen och fram till "Svansjön".



Delmoment 3

Anläggning av parkmark (gallring) på båda sidor av infarten till Gällstaö från Bryggavägen till och med "Svansjön" inkl. anläggning av enkel brygga vid Svansjön och skylt vid infarten. Momentet inkluderar även grävning på båda sidor kulvert.



Förslag till genomförande

Styrelsen föreslår att fortsätta entréprojektet enligt föreningsstämmans beslut från 2013 men med följande ändringar och förtydliganden:

- Delmoment 3 (infarten) genomförs separat från övriga delar till en maxkostnad av 250 tkr och kan i sin helhet finansieras av GFF (dvs. inget krav om extern finansiering).
- Arbetsgruppen fortsätter planering av delmoment 1 och 2 separat
- GFF är projektägare ("byggherre"). Styrgrupp och ytterst ansvarig för genomförande av projektet är GFFs styrelse. Arbetsgruppens sammansättning och mandat bestäms av styrgruppen. Slutlig projektplan ska godkännas av styrgruppen innan genomförande.
- Avtal med GSF att ta över förvaltningsansvaret efter färdigställning är inte en förutsättning för att genomföra projektet, eftersom GSF redan har ett skötselsansvar för fastigheten Ekebyhov 1:167.
- Erforderliga tillstånd (från kommun, länsstyrelse, GSF etc.) ska inhämtas innan genomförande och accept av entreprenörsofferter.
- Föreningen ska försäkras mot ev. risker för skador, negativa miljökonsekvenser och ev. skadeståndskrav i samband med projektet (t.ex. genom särskild ansvarsförsäkring, miljökonsekvensanalys, geoteknisk undersökning, säkerställande av entreprenöråtaganden etc.)

Förslag projektbudget

Baserat på inkomna offerter föreslår styrelsen att GFF beslutar följande budget för projektet inkl. projektledning och skötselkostnader följande 5 år.

Delmoment	Projekt- budget	GFFs bidrag
Delmoment 1 och 2: Muddring av kanalen och parkmark mellan kanal och Herredagsvägen	700 tkr	350 tkr
Delmoment 3: Urgrävning och anläggning av parkmark på båda sidor av infarten till Gällstaö	250 tkr	250 tkr
Summa budget	950 tkr	600 tkr

Försäljning av GFFs bostadstomter

Vid årsmötet 2013 beslutade föreningsstämman att ge styrelsen mandat att inom 5 år sälja tomterna när marknadsförutsättningarna är gynnsamma, förutsatt att omsättningstillgångar som frigörs genom försäljning av bostadstomterna inte får användas utan föreningsstämmans godkännande.

Under verksamhetsåret har föreningens revisorer meddelat styrelsen att beslutet eventuellt inte är förenlig med § 11 i GFFs stadgar: *”Beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom tillhörig föreningen skall fattas på föreningsstämma”*.

Revisors kommentar:

Innebörden av §11 tolkar vi som att det avser en konkret överlåtelse av en fastighet som kräver ett stämmobeslut. Vår rekommendation är därför att inför varje försäljning skall det finnas ett stämmobeslut där villkoren för affären preciseras (vilken tomt som avses, minimipris som grundar sig på minst två oberoende mäklarvärderingar, tidsintervall inom vilket försäljningen ska ske samt val av auktoriserad mäklare).

Från årsmöteprotokollet 2010

Årsmötet gav nya styrelsen (efter omröstning, 5 st medlemmar emot förslaget övriga för) i uppgift att :

a) sälja en tomt

b) starta en samrådsgrupp med ett representativt antal från olika delar av ön att arbeta fram detaljförslag för föreningsområdet. Detta förslag skall tillställas ett extra inkallat medlemsmöte alt. föredras på nästa årsmöte för beslut om genomförande. Styrelsen väljer ut representanter för arbetsgruppen.

14. Ärenden som medlem senast en vecka före kallelsen till årsmötet hos styrelsen skriftligen anmält för behandling

Motioner

- Två motioner med ungefär samma innehåll och förslag
- Överföring av medel från GFF till GSF för finansiering av redan beslutade och tvingande åtgärder enligt förrättnings- och årsmötesbeslut för GSF
 - Motion nr 1: Överföring 2 mkr (C Wåhlander)
 - Motion nr 2: Överföring 1,2 mkr (E Saevig)
- Styrelsens behandling och förslag är att motionerna avslås, men välkomnar framtida samfinansiering och samverkan med GSF.

Konsekvenser om motioner ang. överföring av medel till GSF antas

- GFF avviker från fastlagd inriktning:
 - Huvudsakligen avkastningen från föreningens tillgångar används till att stödja projekt/åtgärder i samverkan med och utöver GSF's åtagande enligt förrättningsbeslut
- GFF kommer att bli skattskyldig:
 - Skattekonsekvensen bli ca 2 mkr (beräknat på 7-10 mkr i aktuellt marknadsvärde)
- GFF balansräkning nästintill halveras:
 - Omöjliggör alternativt starkt begränsar framtida och långsiktig finansiering av projekt utöver förrättningsbeslut
- GSFs ca 350 medlemmar sparar ca 28-47 kronor per månad
- GFFs ca 220 medlemmar förlorar ca 18 000 kronor per medlem

Från årsmöteprotokollet 2010

§12 Motion inkommit om finansiering av GSFs lån i form av att avyttra en av GFFs tomter och sedan skänka intäkten till GSF.

Styrelsen föreslog att motionen skulle avslås, vilket också årsmötet beslutade, efter omröstning. (17 för och 34 mot motionen)

Skatteregler

Tabell över skattskyldighet

Kategori	Räntor/ utdelningar	Kapitalvinst	Rörelse	Fastighet	Medlems- avgifter	Anslag och bidrag
Allmännyttiga ideella föreningar	Nej	Nej	Ja, med vissa undantag. Se rubriken "Skattefria rörelse- inkomster", sidan 5.	Ja, med vissa undantag. Se rubriken "Skattefria fastighets- inkomster", sidan 4.	Nej	Nej, med vissa undantag. Se rubriken "Gåvor och bidrag", sidan 11.
Övriga ideella föreningar	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej, med vissa undantag. Se rubriken "Gåvor och bidrag", sidan 11.

14. Övriga ärenden

An aerial photograph of a large lake with several islands and peninsulas. The landscape is a mix of green fields, dense forests, and residential areas with houses. The sky is a soft, hazy orange and pink, suggesting sunset or sunrise. The text "Tack för idag!" is overlaid in the center in a large, white, sans-serif font.

Tack för
idag!