GÄLLSTAÖ FASTIGHETSÄGAREFÖRENING

Protokoll fört vid styrelsesammanträde 2012-11-25 hos Einar Hestmann, Syrenvägen 3, Ekerö

**Närvarande:** Claes Almesson, Einar Hestmann, Stefan Hultqvist, Rolf Wiklund, Fredrik Åkesson

# Ekonomisk redovisning

Einar redovisade ekonomi. Vi ligger hyfsat bra till på intäktssidan (58 tkr) men har dragit på oss något mer kostnader för fastighetsskötsel (46 tkr) än budgeterat (37 tkr) pga. nödvändigt markarbete på föreningsområdet under hösten (ifyllning av vattengropen söder om lekplatsen). Vi siktar dock på att klara årets budget pga. utjämning på den totala kostnadsmassan. Se bifogat resultaträkning för mer info.

Vi beslöt att skippa årets julbord för att hålla kostnaderna nere.

# Redovisning av årets aktiviteter

Vi gick snabbt genom årets genomförda aktiviteter och konstaterade att vi har genomfört det mesta av det vi planerat:

* Valborgsfest på Solsidan och Parksidan (maj)
* Fiberbredband till Gällstaö (maj-november)
* Ansiktslyftning och förenkling av Gällstaös hemsida (gallstao.com)
* Insamling av e-postadresser till medlemsregistret
* Invigning/prova-på-event av multisportbanan (maj)
* Knattefotboll (maj-sept)
* Midsommarfest (juni)
* Sommarskötsel av föreningsområdet (maj-okt)
* Toppdressning av fotbollsplanen (okt)
* Gällstaöloppet (sept)
* Implementering av bokningssystem för multisportbanan på vår hemsida (sept)
* Facebooksida för Gällstaö (sept)
* Halloweenfest (okt)

# Ev. återstående aktiviteter 2012

Vi beslöt att skicka ut en påminnelse till alla villor före jul att ta ställning till Telias fibererbjudande, som vi rekommenderar, för att ge alla möjlighet att ta del av Telias rabatt på installation (10 tkr per villa). Rolf tar ansvar för detta.

Julgrandständningen tar GSF ansvar för. Stefan koordinerar detta med GSF.

# Aktivitetsplan 2013

Vi beslöt följande aktivitetsschema för 2013

1. Årsmöte (senast 30 april)
2. Valborg (30/4) – ev. ny plats för brasan på ängen bredvid multisportbanan (Gustaf/Patrik)
3. Knattefotboll (Fredrik) från maj till september (Fredrik)
4. Midsommar (alla som är på plats)
5. Gällstaöloppet (Stefan)
6. Halloween (Cindy/Theresa)

I tillägg kommer ev. projekt som vi eller föreningsstämman besluter under verksamhetsåret.

# Strategidiskussion – rollfördelning mellan GFF och GSF

Medan våra tidigare styrelsemöten enbart haft fokus på operativa aktiviteter var det här mötet i huvudsak avsatt till strategiska frågor, i synnerhet rollfördelningen mellan GFF och GSF.

På vilket sätt bör eller kan GFF och GSF samarbeta för Gällstaös bästa? Vilken rollfördelning ser vi oss mellan GFF och GSF? Är det tänkbart/önskvärd med en samordning/sammanslagning av de två föreningarna? Eller är det bättre att GFF har en mer oberoende roll?

Vi diskuterade hur en tydligare rollfördelning skulle kunna se ut. T.ex. skulle man kunna tänka sig att löpande verksamhet samlas i GSF medan GFF i första hand agerar som oberoende ”sponsor” för olika projekt.

Vi diskuterade ”effektiviseringspotential” genom samordning av den löpande verksamheten, t.ex. av fastighetsskötsel , genomförande av sociala evenemang som t.ex. valborgs- och midsommarfest samt verksamhet av administrativ karaktär.

Vi diskuterade ”samordningspotential” i frågor som direkt berör båda föreningars verksamhetsområden. Ett exempel är utveckling av Gällstaös infart. Här har GFF t.ex. möjlighet att finansiera ”ansiktslyftningen” av infarten, ett område GSF har förvaltningsansvar för, men som inte omfattas av anläggningsbeslutet för GSF.

Vi tog inga beslut utan låter frågorna mognas och fortsätter diskussionen i nästa möte.

# Utvecklingsprojekt och inkommande frågor

## Gällstaö Entré (inkl muddring av Jungfrusunds kanal)

Vi välkomnar kanalföreningens initiativ till muddring av Jungfrusunds kanal och därmed en mer attraktiv infart till Gällstaö. Vi vill därför utveckla detta till ett konkret projektförslag där infarten till Gällstaö utvecklas som helhet och breddningen av vattenspegeln utgör en naturlig del av entrén.

Vårt mål är att ha ett beslutsunderlag klart för beslut till årsmötet, och projektet kan påbörjas så snart det är godkänt av föreningsstämman, antingen direkt efter årsmötet eller efter en extrastämma senare på året. Följande förutsättningar bör finnas med i beslutsunderlaget:

* En komplett kravställning av vad som ska färdigställas inom ramen av projektet
* En ritning av området som ger en realistisk bild av hur entrén kommer se ut och som är i samsvar med projektets kravställning och leverabler.
* En underhållsplan och kostnadsberäkning för kommande 5 år.
* Ett avtal med GSF att ta över förvaltningsansvaret efter färdigställning
* Ett avtal med kommunen om delfinansiering
* Ett avtal med närboende om delfinansiering enligt kanalföreningens förslag
* En färdigförhandlad offert med totalentreprenör för projektet.
* En budget för hela projektet inkl. drift/underhåll kommande 5 år

I nuläget vill vi inte sätta någon specifik investeringsram för projektet eftersom vi inte har tillräckligt med underlag för att beräkna en realistisk projektkostnad.

Einar kontaktar Niclas i kanalföreningen för närmare diskussion om hur projektet kan genomföras.

## Fråga från GSF om delfinansiering av badplats vid Vassviken

Vi har fått en förfrågan från GSF om att delfinansiera anläggning av badplats vid Vassviken med 200 tkr. Sedan tidigare har GSF fått ett bidrag till projektet om 200 tkr av Folkhem.

Vi tycker det är positivt att GSF vill anlägga badplats i området. I GSFs förfrågan saknas det dock en konkret beskrivning av projektet, och vi kan därför inte ta ställning till frågan om medfinansiering.

Eftersom badplatsen ingår i anläggningsbeslutet för GSF anser vi att det är GSF som äger frågan och att vi rimligen bör kunna förvänta en konkret projektbeskrivning innan vi tar ställning till en finansieringsförfrågan.

Vi vill ta initiativ till ett möte mellan GFFs och GSFs styrelse för att se hur vi kan samarbeta kring denna och liknande frågor framöver. Vi har tidigare diskuterat förslag om en ev. bastuflotta och en parkmarks-utveckling av området norr om föreningsplatsen som en naturlig förlängning av föreningsområdet ut till badplatsen.

## Försäljning av GFFs bostadstomter

En betydande andel av GFFs kostnadsmassa består i dag av fastighetsskatt och GSF-avgift på de tre bostadstomter som föreningen äger. Om vi säljer dem blir vi av med kostnaderna och konverterar samtidigt våra fastigheter till likvida, räntebärande tillgångar. Ränteintäkterna borde kunna täcka hela vår löpande verksamhet och ge oss bättre förutsättningar för nya investeringar.

Vi vill därför ta fram en beräkning för hur en försäljning skulle påverka föreningens ekonomi och föreslå att föreningsstämman ger styrelsen löpande mandat att sälja tomterna när marknadsförutsättningarna är gynnsamma.

## Nytt föreningshus?

Sedan tidigare finns nytt föreningshus med i listan på möjliga projekt. Claes tog upp frågan som en möjlighet och erbjöd sig att ta fram en skiss. Det var lite olika åsikter kring nödvändigheten av ett sådant hus, och vi landade inte i något beslut. Vi kan ta upp frågan på ny i nästa möte.

## Prioritering av utvecklingsprojekt för nästa år

Utveckling av Gällstaö Entré blir det prioriterade projektet nästa år, och första delmål är att ta fram och presentera ett bra beslutsunderlag för föreningsstämman.

Ekerö 25 November 2012

Vid protokollet Justeras

Einar Hestmann Fredrik Åkesson