

## **Styrelsens förslag till underhålls- och förnyelseplan för bryggor**

### **Bakgrund till förslaget**

Styrelsen utsåg 2016 en arbetsgrupp, som skulle utreda frågor om bryggor och båtplatser samt ta fram en långsiktig investerings- och underhållsplan baserat på att bevara värdet och säkerheten på våra gemensamma brygganläggningar.

#### **Gruppens uppgift var att:**

- Beskriva framtida underhållsbehov av bryggor och båtplatser i en underhållsplan i likhet med den som nu finns för våra vägar.
- Avgiftsstruktur för våra båtplatser
- Se över våra båtstadgar

Gruppen har bestått av Bjarne Egeland ( sammankallande ), Jan-Erik Levy, Lennart Wigh och Lennart Zettergren.

Gruppen redovisar nedan resultatet av sitt arbete.

### **Allmänt gällande bryggorna**

Bryggorna likväl som vägar och grönområden är våra gemensamma tillgångar. Vi vet alla att bra båtplatser höjer värdet på våra fastigheter samt att trivseln och valfriheten påverkas positivt om dessa är i bra skick. Vi har även ett ansvar att se till att detta värde bibehålls samt att vi måste underhålla våra bryggor så ingen skadas.

Nya och gamla tomtägare har under sin tid som fastighetsägare olika behov av båtplats. Det kan vara att man haft båt men inte har det längre av åldersskäl eller så kanske det är tvärt om att man skaffar båt för att man nu har tid att utnyttja den. Vad vi ser i föreningen är att det generellt blir något större båtar än tidigare och att nya fastighetsägare i större grad har båt.

Den nuvarande situationen är sån att vi klarar behovet just nu med avseende på antal båtplatser och har även möjlighet att erbjuda ett tiotal av områdets fastigheter en andra båtplats. Den andra platsen är ofta för en mindre båt och denna plats har man bara ett år i taget. Båtfogdarna kan även om så behövs vara tvungna att omfördela ordinarie platser efter storlek och djupgående vilket är beskrivet i stadgarna.

Våra nuvarande bryggor är generellt i bra skick men renoveringar kommer att behövas samt att man aldrig kan vara säker på vad isen och vindarna skadar. Vi har dessutom en brygga i Norrviken som är i omedelbart behov av renovering. F-Bryggan som ligger norr

**BILAGA 3**

om badplatsen i Norrviken. Sjösättningsrampen kommer inte heller den att leva länge till och vi har kommande behov på betongbryggan i Norrviken samt A-bryggans trädel i Björkvik.

Underhållsplanen är baserad på de inspektioner vi gemensamt genomfört. Genom att byta ut den ålderstigna F-bryggan som behöver renoveras, mot en ny betongponton och samtidigt vrida ut den i viken, så att angöring kan ske från norr med boj och från söder med bommar har vi skapat möjlighet för att klara av att ta emot ett antal större båtar upp till 40 fot/ 10 ton.

**Finansiering**

Vi betalar alla för vägar, badplatser, grönområden, midsommarfirande mm oavsett om vi utnyttjar dessa eller ej.

Det är då både rimligt och solidariskt att alla medlemmar är med och betalar för del av de nyinvesteringar som behövs för att renovera och bevara värdet på våra brygganläggningar eftersom dessa bryggor är gemensamma.

Arbetsgruppen rekommenderar därför att underhållsplanen finansieras på följande sätt.

Alla medlemmar betalar under **10 år** framöver en **förhöjd medlemsavgift om 300 kr**, vilket då skulle ge en årsintäkt om ca **45 tkr**.

**Båtplatsavgiften** för dom som har båtplats **höjs till 500 sek** per båt utan skillnad på storlek av båt för att få enkelhet i hanteringen. Detta ger en sammanlagd intäkt om **45 tkr**.

Den nya pontonbryggan är kostnadsberäknad till ca **300 tkr**.

Renovering av sjösättningsrampen ca **150 tkr**.

Renovering av bryggreling och förankringsöglor på betongbryggan i Norrviken ca **50 tkr**.

Renovering av flytblocken på A-bryggan i Björkvik **ca 90 tkr**.

**Summa ca 600 tkr.**

Tillsammans med fonderade tidigare överskott om ca 285 Tkr klarar vi årets investering i en ny ponton plus övriga planerade större åtgärder om förslaget går igenom.

Arbetsgruppen har undersökt vad andra föreningar i närområdet på Värmdö tar per båt och det varierar från 1000-3000 kr per båt. Vissa föreningar har differentierad avgift som då skapar en hel del extraarbete utan att det genererar så mycket extra pengar.

**BILAGA 3****Avgifter för båtplats**

Enligt båtfogdarnas kalkyler och bedömningar kan vi räkna med årliga kostnader för normalt drift och underhåll om 35 tkr plus inflation. Till detta kommer reovering av sjösättningsrampen. Renovering av betongbryggan i Norrviken. Renovering av flytblock på A-bryggan i Björkvik.

Vi bör även ha en reserv för oförutsedda kostnader om ca 100-200Tkr.

**Den årliga båtplatsavgiften som idag är 300 kr per båt rekommenderar arbetsgruppen att höjas till 500 kr och ge en sammanlagd intäkt om 45 tkr.**

Höjningarna i detta förslag är baserade på den underhållsplan som tagits fram och som kan ändras om kommun och länsstyrelse påför oss stora extra kostnader eller om vädrets makter skapar kostnader.

**Båtstadgarna**

Som de ser ut idag så hänskjuter vi förändring av båtstadgarna ett år. Det mesta som diskuterats har vi redan stöd för i befintliga stadgar. En av frågorna som kvarstår är hur föreningen ska kontrollera att alla båtar har en fritidsbåtsförsäkring med ansvarsdel. Ofta ingår den i hemförsäkringen för mindre roddbåtar.

# Styrelsens förslag till underhålls- och förnyelseplan för bryggor

## BILAGA 3

| Björkviks Bryggor                                      |                    | Underhålls- och förnyelseplan inklusive övrig ekonomi |               |               |               |                |               |               |               |               |               | Uppgifterna avser 31/12 per räkenskapsår |               |               |               |               |
|--|--------------------|---|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Uppdaterad:  | 2018-02-21         | 2018  | 2019          | 2020          | 2021          | 2022           | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028                                     | 2029          | 2030          | 2031          | 2032          |
| Båtagifter normal                                      | 80                 | 500   | 500           | 500           | 500           | 500            | 500           | 500           | 500           | 500           | 500           | 500                                      | 500           | 500           | 500           | 500           |
| Andra båtplatsen                                       | 10                 | 500   | 500           | 500           | 500           | 500            | 500           | 500           | 500           | 500           | 500           | 500                                      | 500           | 500           | 500           | 500           |
| Grundavgift per fastighet                              | 146                | 300   | 300           | 300           | 300           | 300            | 300           | 300           | 300           | 300           | 300           | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Intäkter</b>  |                    |   |               |               |               |                |               |               |               |               |               |  |               |               |               |               |
| Båtagifter första båten                                |                    | 40 000  | 40 000        | 40 000        | 40 000        | 40 000         | 40 000        | 40 000        | 40 000        | 40 000        | 40 000        | 40 000                                   | 40 000        | 40 000        | 40 000        | 40 000        |
| Andra båtplatsen                                       |                    | 5 000   | 5 000         | 5 000         | 5 000         | 5 000          | 5 000         | 5 000         | 5 000         | 5 000         | 5 000         | 5 000                                    | 5 000         | 5 000         | 5 000         | 5 000         |
| Grundavgift per fastighet                              |                    | 43 800  | 43 800        | 43 800        | 43 800        | 43 800         | 43 800        | 43 800        | 43 800        | 43 800        | 43 800        | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Total intäkt</b>                                    |                    | <b>88 800</b>   | <b>88 800</b> | <b>88 800</b> | <b>88 800</b> | <b>88 800</b>  | <b>88 800</b> | <b>88 800</b> | <b>88 800</b> | <b>88 800</b> | <b>88 800</b> | <b>45 000</b>                            | <b>45 000</b> | <b>45 000</b> | <b>45 000</b> | <b>45 000</b> |
| <b>Driftkostnader</b>                                  | Prisökning         | 2,00%   |               |               |               |                |               |               |               |               |               |  |               |               |               |               |
| Dykinspektion  |                    | 3 000   | 3 060         | 3 121         | 3 184         | 3 247          | 3 312         | 3 378         | 3 446         | 3 515         | 3 585         | 3 657                                    | 3 730         | 3 805         | 3 881         | 3 958         |
| Olja   |                    | 2 000   | 2 040         | 2 081         | 2 122         | 2 165          | 2 208         | 2 252         | 2 297         | 2 343         | 2 390         | 2 438                                    | 2 487         | 2 536         | 2 587         | 2 639         |
| Underhåll allmänt                                      |                    | 5 000   | 5 100         | 5 202         | 5 306         | 5 412          | 5 520         | 5 631         | 5 743         | 5 858         | 5 975         | 6 095                                    | 6 217         | 6 341         | 6 468         | 6 597         |
| Byte bryggförtöjningar, Kätting och bryggstenar        |                    | 10 000  | 10 200        | 10 404        | 10 612        | 10 824         | 11 041        | 11 262        | 11 487        | 11 717        | 11 951        | 12 190                                   | 12 434        | 12 682        | 12 936        | 13 195        |
| Övrigt, Grus, plåtar, spångar, landfasten              |                    | 15 000  | 15 300        | 15 606        | 15 918        | 16 236         | 16 561        | 16 892        | 17 230        | 17 575        | 17 926        | 18 285                                   | 18 651        | 19 024        | 19 404        | 19 792        |
| <b>Total driftkostnad</b>                              |                    | <b>35 000</b>   | <b>35 700</b> | <b>36 414</b> | <b>37 142</b> | <b>37 885</b>  | <b>38 643</b> | <b>39 416</b> | <b>40 204</b> | <b>41 008</b> | <b>41 828</b> | <b>42 665</b>                            | <b>43 518</b> | <b>44 388</b> | <b>45 276</b> | <b>46 182</b> |
| <b>Investeringar(Underhålls- förnyelseplan)</b>        |                    |   |               |               |               |                |               |               |               |               |               |  |               |               |               |               |
|  |                    | <b>2018</b>   | <b>2019</b>   | <b>2020</b>   | <b>2021</b>   | <b>2022</b>    | <b>2023</b>   | <b>2024</b>   | <b>2025</b>   | <b>2026</b>   | <b>2027</b>   | <b>2028</b>                              | <b>2029</b>   | <b>2030</b>   | <b>2031</b>   | <b>2032</b>   |
| Byte av flytblock A-bryggan Björkvik                   |                    | 0   | 0             | 40 000        | 0             | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 50 000        | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Byte av F-bryggan Norrviken                            |                    | 300 000   | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Renovering bryggareling och förankringsöglor Norrviken |                    | 0   | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             | 50 000        | 0             | 0             | 0             | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Renovering av sjösättningsrampen                       |                    | 0   | 0             | 0             | 0             | 150 000        | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0  | 0             | 0             | 20 000        | 0             |
|  |                    | 0   | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
|  |                    | 0   | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Total investeringskostnad</b>                       |                    | <b>300 000</b>  | <b>0</b>      | <b>40 000</b> | <b>0</b>      | <b>150 000</b> | <b>0</b>      | <b>50 000</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>50 000</b> | <b>0</b>                                 | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>20 000</b> | <b>0</b>      |
| <b>Kassaflöde</b>                                      |                    |   |               |               |               |                |               |               |               |               |               |  |               |               |               |               |
|  | Ingående fond      | <b>2018</b>   | <b>2019</b>   | <b>2020</b>   | <b>2021</b>   | <b>2022</b>    | <b>2023</b>   | <b>2024</b>   | <b>2025</b>   | <b>2026</b>   | <b>2027</b>   | <b>2028</b>                              | <b>2029</b>   | <b>2030</b>   | <b>2031</b>   | <b>2032</b>   |
| <b>Banktillgångar</b>                                  | Ingående från 2014 | 285 000   | 38 800        | 91 900        | 104 286       | 155 944        | 56 859        | 107 016       | 106 400       | 154 996       | 202 788       | 199 760                                  | 202 095       | 203 577       | 204 188       | 183 912       |
| <b>Årets resultat</b>                                  |                    |   | -246 200      | 53 100        | 12 386        | 51 658         | -99 085       | 50 157        | -616          | 48 596        | 47 792        | -3 028                                   | 2 335         | 1 482         | 612           | -20 276       |

Nytt beslut