

Södra Bryggans Samfällighetsförening  
(SBSF), Vättersö, 6 juni 2005

Hej Vättersö- och Aspöbor,

Framför oss ligger en kall juni månad och en het augusti - enligt vissa spåmän. Vi vet bara en sak säkert: Däremellan kommer juli, med varma och säkert också några kalla dagar på Vättersö med omnejd. Och med en mycket viktig årsstämma kl 13 den första söndagen, 3 juli, på dansbanan, Vättersö.

Då skall vi fatta beslut om att genomföra SBSF:s största projekt hittills (och för lång tid framåt): den grundliga reoveringen av Södra bryggan skall äntligen genomföras i höst, finansierad med våra egna sparade medel på bryggfonden, och med ett kompletterande lån.

Läs noggrant och i god tid det underlag för beslutet vi sänder ut här. Det är viktigt att alla föreningens medlemmar är medvetna om de åtaganden vi nu gör tillsammans. Utan en rejäl och pålitlig ångbåtsbrygga tappar vi den fysiska kontakten med omvärlden. Det var också lantmäteriets uppfattning då vår förening bildades. En av två grundläggande funktioner är att värna och vårda Södra bryggan. Den andra funktionen för SBSF är att äga den gemensamma marken på våra öar. Därför hamnar på föreningens bord också frågor om servitut för bryggor och båtplatser på allmanningen. Liksom avloppsfrågor och andra miljöproblem som rör marken. Några punkter på dagordningen den 3 juli gäller också dessa ting.

Med detta utskick sänder vi också ett femsidigt register över alla fastigheter på Vättersö med Aspöar och holmar, inkl adress och telefon till en kontaktperson per fastighet. Eftersom ägandet ibland är splittrat kan vi inte ange mer än just en person per fastighet. Behåll och var rädd om listan!

Välkommen till årsstämman med SBSF, söndag 3 juli, kl 13, på dansbanan  
(och du som är med i VNSF, kommer väl till deras årsstämma kl 12 samma dag!)

Med vänliga försommarhälsningar

Håkan Lindhoff (ordförande)  
För Styrelsen i SBSF

Södra Bryggans Samfällighetsförening  
(SBSF), Vättersö, 6 juni 2005/ Styrelsen gm HL

**Kallelse till årsstämma med Södra Bryggans Samfällighetsförening (SBSF),  
Vättersö, på dansbanan, söndag 3 juli 2005, kl 13**

Härmed kallas du som fastighetsägare till den fjärde ordinarie årsstämman med SBSF enligt ovan. Förslag till dagordning följer nedan. Bilagt till denna kallelse finns också verksamhetsberättelse med bokslut för 2004, handlingsplan inkl styrelsens förslag till stämman, förslag till utgifts- och inkomststat för anläggning (a) och drift (b), med förslag till utdebitering 2005. Vidare Bilaga 2, om finansiering och renovering av Södra bryggan, samt adressförteckning till SBSF och VNSF, och en fullmaktsblankett, för dig som inte kan komma själv till mötet.

Förslag till dagordning

1. Stämman öppnas.
2. Dagordningen godkänns.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Val av sekreterare vid stämman.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Frågan om stämman blivit behörigt utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens verksamhetsberättelse med bokslut (se bilaga 1).
9. Revisorernas berättelse
10. Ansvarsfrihet för styrelsen
11. Ersättning till styrelse och revisorer: Förslag: ersättning f verifierade utgifter.
12. Val av styrelse, ordförande och suppleant. Förslag, omval av:
  - Håkan Lindhoff (1:102), ordf (1 år)
  - Nils Rehman (1:4), ledamot (kvarstår, 1 år)
  - Per Karlson (1:72), ledamot (omval, 2 år)
  - Lars Frisk (1:59), ledamot (omval, 2 år)
  - Bo Lagerkvist (1:153), suppleant (kvarstår, 1 år)
  - Maria Repitsch (1:171), ledamot (kvarstår, 1 år)
  - Elisabet Elfström (1:100), suppleant (omval, 2 år)
  - Kristoffer Strandqvist (1:161), suppleant (kvarstår, 1 år)
13. Val av revisorer och revisorssuppleanter. Förslag, omval av:
  - Ulf Pernow (1:158), ordinarie revisor
  - Eva Runestam (1:136), ordinarie revisor
  - Kristian Ljungström (1:198), revisorssuppl.
  - Hans Sandell (1:21), revisorssuppl.
14. Val av valberedning. Förslag: styrelsen.
15. Handlingsplan, inkl plan för finansiering och renovering av Södra bryggan - diskussion & beslut (se verks.ber., handlingsplan och bilaga 2)
16. Styrelsens förslag till utgifts- och inkomststat för 2005 (a) anläggning.; b) drift)
17. Kartläggning av anläggningar för vatten, avlopp och infiltration (med VNSF)
18. Stadgeändringar: a) stämmoprotokoll affischeras efter 4 veckor;

b) föreningens namn ändras till Vättersö Södra Bryggans  
Samfällighetsfören.

19. Övriga frågor (inga motioner inkommit).

20. Information om spridning av stämmoprotokollet: per affisch och per post.

Styrelsen för SBSF, Vättersö/ genom Håkan Lindhoff (ordf)

Södra Bryggans Samfällighetsförening  
(SBSF), Vättersö, 6 juni 2005  
Styrelsen gm HL

## Verksamhetsberättelse för Södra Bryggans samfällighetsförening (SBSF) för 2004

Samverkan med Vättersö Nya Samfällighetsförening (VNSF) har fortsatt att utvecklas under året, med gemensamma utskick för att hålla nere kostnaderna, och så att vi båda samsas om den hemsida som ytterligare har utvecklats, laddats med bilder, och skötts väl av styrelsen i VNSF.

Under 2004 har löpande underhåll av föreningens anläggningar varit begränsat. Flytbryggan vid Strömsudden har varit användbar under året, men saknar ännu finish i fråga om praktisk tillgänglighet från land. På försommaren försågs bryggan med bojar på östra sidan.

Styrelsearbetet har i hög grad ägnats åt frågor om:

- förvaltning av våra egna medel, i bryggfonden. En stor del av bryggfonden har nu placerats på räntebärande Riksgäldskonto;
- diskussioner av olika finansieringsalternativ betr bryggrenovering, med inriktning på självfinansiering plus lån. Lånemöjligheten har undersökts noggrant med Nordea, eftersom denna bank har ett särskilt avtal med REV, där vi är medlemmar (Riksförbundet Enskilda Vägar);
- fortsatt konkret projektering av bryggrenovering: avtal med konsult, för biträde med revidering av offerthandlingar, och infordrande av offertförfrågningar;
- rollen som markägare (av Vättersö 1:1, 1:26 och 1:53), som rört servitut, avlopp, grundvatten; samt
- relationer till Österåkers kommun.

Följande beslut togs av årsstämman den 4/7 2004 i SBSF (citat ur protokoll):

**"17. Finansiering av Södra Bryggans renovering;** styrelsens uppdrogs att fullfölja helrenoveringen av Södra bryggan, och därvid också, om det bedöms som förmånligt för SBSF, vara fri att lösa en del av finansieringen genom att ta upp ett lån i föreningens namn. Ett konkret förslag till lån skall föreläggas föreningsstämma, innan det förverkligas (årsstämma eller extra stämma).

Kalkyler för finansiering av bryggrenoveringen, som presenterades vid årsstämman 2004 (bilaga 1), ska ligga till grund för styrelsens handlande, så länge premisserna för dem är rimliga. Styrelsen är samtidigt oförhindrad att fortsätta sina ansträngningar att söka bidrag från olika håll till finansieringen."

Styrelsen har vid flera styrelsemöten under året ingående behandlat frågan om renovering och finansiering av Södra Bryggan. Av de under tidigare år kartlagda möjligheterna till ekonomiska bidrag eller subventioner (från Vägverket, landstinget, EU osv.) har (hittills) inga glada budskap dykt upp vid horisonten. Vi

finns strax utanför Vägverkets och länsstyrelsens femårsplan för 2004-2008, varför ett bidrag därifrån är tänkbart först kanske år 2010 eller senare.

Eftersom byggkonjunkturen för närvarande blir allt hetare, och priserna för byggarbeten riskerar att fortsätta stiga, liksom räntorna, på ett eller två års sikt, skulle detta göra vårt bryggbygge allt dyrare, om vi väntade. Därför har styrelsen stärkts i sin övertygelse att vi bör starta och genomföra bryggrenoveringen snarast, dvs i år. Och i så fall finansiera den med egna medel, kompletterat med lån. Just nu finns 600.000 kr i vår bryggfond, och mot slutet av detta år ca 900.000 kr. Kalkyler och underlag presenteras närmare i bilaga 2.

Genomförda och planerade åtgärder betr Södra bryggans renovering - grundat på 2004 års stämmobeslut - presenteras närmare i Handlingsplanen, pkt 2 - som underlag för 2005 års stämmobeslut. Vidare vill vi hänvisa till förslag till utgifts- och inkomststat (a) anläggning för 2005 års bryggrenovering (budget).

Föreningens roll som markägare har aktualiserats dels vid grannförfrågningar (nybyggen och utbyggnader av hus), dels vid anläggning av nya avlopp som kan komma att belasta Vättersö 1:1. Dels också vid frågor om servitut för bryggor på Vättersö 1:1- mark. Diskussionerna i styrelsen, grundade i principbesluten på årsstämman 2004, har fortsatt, förutom insatser i samband med lantmäteribehandling.

Konflikten om ett bryggservitut mitt i Ryssviken har lösts genom förhandlingar hos lantmätaren under hösten 2004, med resultatet att en-två nya båtplatser skall anläggas, antingen som separat bryggsamfällighet österut i viken, eller som anläggning vilken läggs samman med den redan befintliga.

Konflikten om ett bryggservitut på Stora Aspö pågår som process i Fastighetsdomstolen. Vår avvisande hållning till servitut på allmanningen fick stöd av lantmäteriet, men överklagades. Vår sak drivs av advokat finansierad av rättsskydd via vårt medlemskap i REV. Huvudförhandling är utsatt till hösten 2005.

Såsom framgick på förra årets stämma har styrelsen för SBSF under året (juli 2004) gjort en framställan till Österåkers kommun om miljöproblem. Vi påpekade dilemman och brister i samband med lösningen av vissa miljöfrågor. Det gällde skydd av vägar i samband med alltför stora fordon som sköter slamsugning. Vidare: skydd av grundvatten i samband med avloppsanläggningar (särskilt då de inbegriper WC), och risken för övergödning. Vi påpekade vikten av löpande samråd i miljö känsliga frågor, och ville också få besked från Österåkers kommun om den VA-policy och VA-praxis man idag tillämpar på öar inom kommunen.

Svar på brev i dessa frågor kom först i slutet av mars 2005, med en del positiva signaler. Brevet tycks alltså ha haft viss effekt. Man har i Österåker börjat samråda med Norrtälje, som kommit längre i dessa frågor. Man utlovar mindre fordon för slamsugning på öarna i kommunen. Större skepsis till WC-avlopp finns nu. I samband med alla nya avlopp skall fastighetsägaren infordra s k grannintyg, inkl intyg från SBSF. Det innebär en ny informationsplikt, och en möjlighet t ex för SBSF att komma med synpunkter och, vid behov, invändningar.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden, i Stockholm. Ledamöter och suppleanter i styrelsen har varit de som nämns nedan.

Stockholm som ovan

Håkan Lindhoff Nils Rehman Per Karlson Lars Frisk Maria Repitsch  
(ordf) (sekr) (kassör) (ledamot) (ledamot)

Bo Lagerkvist Elisabet Elfström Kristoffer Strandqvist  
(suppl) (suppl) (suppl)

Bilaga 1: Ekonomisk berättelse för SBSF, 2004 (bokslut)

Bilaga 1: Ekonomisk berättelse för SBSF, 2004 (bokslut)

**Ekonomisk rapport SBSF  
2004**

**Resultaträkning för tiden 2004-01-01 -- 2004-12-31**

Intäkter:	Utdebitering 2004 (173*1.500:-)	259 500
	Resterande från utdebitering 2003	4 256
	Ränta Riksgäldkontoret	2 886
	<b>Summa intäkter</b>	<b>266 642</b>
Kostnader:	Trafikföreningen	250
	Riksförbundet enskilda vägar	800
	Lantmäteriet	4 130
	RagnSells	2 489
	Bojar t Strömsundet (Gesslein)	10 743
	Utskick	3 173
	Avgifter Postgirot	730
	<b>Summa kostnader</b>	<b>22 315</b>
	<b>Resultat före fondering</b>	<b>244 327</b>
	Avsättning bryggfond	250 000
	<b>Årets resultat</b>	<b>-5 673</b>

**Balansräkning per 2004-12-31**

Tillgångar:	Riksgälden	352 886
	Fordringar medlemmar	40 350
	Kassa	25
	Postgiro	285 468
	<b>Summa tillgångar</b>	<b>678 729</b>
Eget kapital:	Bryggfond	600 000
	Balanserade vinstmedel	83 452
	Årets resultat	-5 673
	<b>Summa eget kapital</b>	<b>677 779</b>
Skulder:	Skuld	750
	VNSF	
	Oidentifierad inbetalning	200
	<b>Summa skulder</b>	<b>950</b>
	<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>678 729</b>

Södra Bryggans Samfällighetsförening  
(SBSF), Vättersö, 6 juni 2005  
Styrelsen/ HL

## **Styrelsens handlingsplan för 2005, främst för bryggrenover., inkl förslag till årsstämman 2005 (punkt 17 & 18)**

1. Handlingsplanens **kortsiktiga mål** för 2005 rymmer vissa hittills uteblivna åtgärder:

- vid Södra bryggan: avbärarstockar, anslagstavla och lagad kajmur (muren lagas ev först i samband med den stora renoveringen till hösten);
- vid Strömsundet: förbättrat landfäste vid flytbryggan;
- Norrkällan: efter besiktning tycks underhåll inte vara en akut fråga.

Observera åter, att flytbryggan i Strömsundet bara är avsedd för korttidsanvändning, främst av Aspöbor och holmbor, men också som tillfällig gästbrygga, eller för att söka vindskydd.

### **2. Handlingsplan för renoveringen av Södra bryggan (punkt 15)**

Aktuella kalkyler för renovering av Södra bryggan redovisas på årsstämman för ett bekräftande beslut (underlag bifogas i bilaga 2). Då alternativen jämförts har styrelsen precis som vid förra årets stämma kommit fram till att förorda självfinsiering via medel i bryggfonden, tillsammans med lånefinansiering. Vi har 600 tkr i bryggfonden den 1/1 2005, och räknar med 900 tkr i slutet av detta år. Argumentationen återges i bilagan.

Följande tidsplan för bryggrenovering har styrt styrelsens planering under året. Den gäller fortfarande; vissa åtgärder är alltså vidtagna, och andra planeras:

- lån förbereds med Nordea (april - juni 2005)
- konsult engageras (april)
- offerthandlingar aktualiseras (april - juni)
- kontakter tas med Blidösundsbolaget (maj)
- kalkyler, alternativa, upprättas inför stämman (maj - juni)
- offertförfrågningar görs (slutet av juni)
- årsstämman beslutar dels att godkänna tidsplanen och fullborda projektering och renovering, dels att låna max 1,5 miljon kr (eventuellt i 3 steg m h t behovet) (juli)
- offert svar inkommer i början av augusti och bedöms under augusti. Styr.möte.
- avtal med entreprenörer skrivs, möjligen i två steg (augusti)
- bygge påbörjas i september (men så att trafiken samtidigt kan upprätthållas)
- bygge avslutas i november 2005.

Vi vill föreslå stämman att den uppdrar åt styrelsen:

- att gå vidare med projektering och finansiering enligt presenterad tidsplan, och därmed



- att fullborda renoveringen under hösten 2005, och därvid
- att låna upp, vid behov, maximalt 1,5 miljon kronor, för att komplettera självfinansieringen.

### **3. Kartläggning av vatten-, avlopps- och infiltrationsanläggningar (förslag) (punkt 17)**

Styrelsen vill föreslå att den får stämmans uppdrag:

att tillsammans med styrelsen för Vättersö Nya Samfällighetsförening påbörja en kartläggning av vatten-, avlopps- och infiltrationsanläggningar på våra öar, och i förlängningen ett register över dessa. Med hänsyn till framtida risker är det viktigt att söka sammanställa kunskap om nuläget, även om det innebär ett omfattande arbete. VNSF har behov av samma kunskap i samband med planerad renovering av vägarna på Vättersö. En förutsättning för genomförandet är bistånd och ett stort tillmötesgående från medlemmarna. Detta måste sannolikt ses som ett flerårigt projekt. Österåkers kommun är tillfrågad om assistans, vilket de ställer sig positiva till, men de anger klart också bristande tid för sitt bistånd.

### **4. Stadgeändringar (förslag) (punkt 18)**

a) Med hänsyn till de senaste årens bistra erfarenheter, vill styrelsen föreslå längre resit än de 2 veckor efter stämman, som stadgarna anger för anslag av årsstämmans protokoll (på dansbanan och vid Södra bryggan); detta ändras sålunda enligt vårt förslag till 4 veckor efter stämman. Alltjämt kvarstår intentionen att utsända protokollet till alla fastigheter i början av hösten.

2) Med hänsyn till den anonyma karaktären hos föreningens nuvarande namn - vilket är en brist i samband med externa kontakter av alla de slag - vill styrelsen föreslå att föreningens namn i stadgarna ändras till:

Vättersö Södra Bryggans Samfällighetsförening (VSBsf).

Södra Bryggans Samfällighetsförening  
(SBSF), Vättersö, 6 juni 2005/ HL

## Förslag till utgifts- och inkomststat för 2005 års renovering av Södra Bryggan (a) anläggning)

Fyra alternativ redovisas, eftersom de verkliga, avtalade, byggkostnaderna är okända vid årsstämman. Byggkonjunkturen är hetare för varje kvartal. Totalkostnaderna inkl moms uppskattas av styrelsen till ca 1,7 milj.kr +/- 20%, dvs de ligger troligen i spannet mellan 1,4 milj kr och 2,1 milj kr. Grunden är en kalkyl gjord av en utanförstående byggkonsult år 2002-03, men denna har måst räknas upp något.

Därför redovisas ett mycket optimistiskt alternativ (1) på nivån 1,5 milj kr, ett optimistiskt alternativ (2) på 1,7 milj, ett realistiskt alternativ (3) på 1,7 milj kr, samt ett pessimistiskt alternativ (4) på 2,1 milj kr. De första två alternativen är optimistiska också på så sätt att vi räknar med att medlemmarna betalar vad de utdebiteras i god tid, vilket ökar föreningens likviditet och egna fonderade medel med 300 tkr under 2005. Vi tror mest på det realistiska alternativet (3), och bygger vårt förslag till driftbudget (b) på detta (liksom kalkylerna i bilaga 2).

	<b>Alternativ 1</b> (mkt optimist.)	<b>Alternativ 2</b> (optimistiskt)	<b>Alternativ 3</b> ( <u>realistiskt</u> )	<b>Alternativ 4</b> (pessimistiskt)
<b><u>Inkomster:</u></b>				
Från				
Bryggfonden	900 tkr	900 tkr	600 tkr	600 tkr
Lån, Nordea	600 tkr	800 tkr	1.100 tkr	1.500 tkr
Summa	1.500 tkr	1.700 tkr	1.700 tkr	2.100 tkr
<b><u>Utgifter:</u></b>				
Bryggrenovering	1.500 tkr	1.700 tkr	1.700 tkr	2.100 tkr
Summa	1.500 tkr	1.700 tkr	1.700 tkr	2.100 tkr
<u>(Räntekostn. 2005, ca 3%, 4 månader - belastar driftbudget - se b)</u>				
	6.000 kr	8.000 kr	11.000 kr	15.000 kr

**Kommentarer:** Vi bör i linje med handlingsplanen vara beredda att låna upp till 1,5 miljon kr (alt.4), men räknar realistiskt sett med att det ska räcka med 1,1 miljon kr (alt.3) för att täcka byggkostnaderna. Om medlemmarna samtidigt betalar sina utdebiterade avgifter i höst i mycket god tid, så kan vi nöja oss med att låna 0.8 miljon kr (alt,2) - på samma kostnadsnivå.

Styrelsen föreslår alltså

- att stämman antar denna utgifts- och inkomststat för föreningens investeringar i anläggningen Södra bryggan under 2005, inkl alla fyra alternativen. Detta för att ge styrelsen handlingsfrihet vid val mellan offerter och uppköp av byggtjänster. De två yttersta alternativen anger alltså gränserna för stämmans direktiv till styrelsen.

Styrelsen/ genom Håkan Lindhoff (ordf, SBSF)

Södra Bryggans Samfällighetsförening  
(SBSF), Vättersö, 6 juni 2005/ HL

## Förslag till utgifts- och inkomststat för 2005 (b) drift)

### Inkomster:

Utdebitering (173 fast. x 1.500 kr)	259.500
Balanserade vinster från 2003 och tidigare	75.000
Ränta 2004	2.886
<u>Summa</u>	<u>337.386</u>

### Utgifter:

Strömsuddsbryggan: landfäste	10.000
Underhåll (Södra bryggan)	2.000
Utskick, admin., pg-avg	4.800
Styrelse/resor/möten	3.500
Medl.avg, REV, försäkr./ Trafik.fören.	1.000
Brännbacken, sophämtn.	2.700
<u>Låneränta (Nordea)</u>	<u>11.000</u>
Summa utgifter	35.000
Fondering, Södra bryggan	300.000
<u>Överskott</u>	<u>2.386</u>
<u>Summa</u>	<u>337.386</u>

Kommentarer: Utgifts- och inkomststaten bygger dels på kostnader vi känner rätt väl, dels på antaganden. Merparten av balanserade vinstmedel tas fram för att finansiera en ökad fondering. Ambitionen är att fondera 300.000 kr under 2005, och därför också behålla utdebiteringen på samma nivå som 2004 (1.500 kr per fastighet) (jfr planen presenterad på årsstämman 2003). Fonderingens syfte är förstås att bidra till Södra bryggans renovering. En ny post i budgeten är låneräntan, beräknad utifrån antagandet att stämman godkänner förslaget till handlingsplan, och också godkänner förslaget till utgifts- och inkomststat (a) anläggning) som gäller investeringen i Södra bryggan under hösten 2005.

(Vi är sedan några år överens med styrelsen för VNSF, att deras utdebitering skall vara måttlig, då vår måste öka inför Södra bryggans renovering.)

Som framgår ovan blir enligt förslaget årets utdebitering i SBSF kr 1.500 per fastighet, att betalas senast den 1 november 2005 - genom avi som sänds ut under hösten.

Styrelsen/ genom Håkan Lindhoff (ordf, SBSF)

Södra Bryggans Samfällighetsförening, Vättersö  
Styrelsen/ Håkan Lindhoff, 4 juli 2003  
(rev. 22/10 2003, 13/6 2004 och 8/6 2005)

Bilaga 2 till  
årsstämma 2005 (1)

**Aktuella premisser för Södra brygg-projektet på Vättersö  
(kostnader, bidragsregler, styrelsens åtgärder, 'research' 2002-05)**

- Styrelsen i SBSF har under år 2002 låtit göra nya bygghandlingar, inkl ritningar (kompletterade under våren 2005) och en kostnads kalkyl för en totalrenoverad Södra brygga. Den bygger vidare på den gamla formen, blir något bredare, och utnyttjar delvis gamla fundament. Totalkostnaden har beräknats till ca 1,7 milj kr inkl moms, men en stigande byggkonjunktur gör siffran mer osäker idag.
- Kostnaden kan bli betydligt högre, kanske drygt 2 milj kr exkl moms, enl Vägverkets tumregler.
- Vättersö har sedan 1988 'stått i kö' hos Vägverket (regionen i Stockholms län) med ansökan om bidrag till renovering av Södra bryggan. Men förlamningen av den gamla samfällighetsföreningen (VSF) under första hälften av 1990-talet gjorde att flera andra bryggprojekt passerade oss.
- Styrelsen har aktualiserat den gamla ansökan med nya dokument.
- Vägverkets resurser för bidrag till 'enskilda vägar och bryggor' ("enskild" inbegriper "samfällid") har samtidigt försvagats. Färre projekt per år kan stödjas nu än för 10-15 år sedan.
- Österåkers kommun ger inga bidrag till 'privata bryggor' ("privat" inbegriper "samfällid").
- Större bidrag från landstinget i Stockholm förutsätter "mer än en" fastboende.
- Länsstyrelsen ger inga direkta ekonomiska bidrag till väg- eller bryggprojekt. Den bara deltar i administrationen av EU:s strukturfonds-bidrag ("Mål 2, Öarna").
- Den svenska staten har inte riktigt förstått att utnyttja EU-bidrag (enl länsstyrelsens bedömning). Dessa bidrag - t ex för infrastrukturåtgärder på öar - förutsätter nämligen att en svensk offentlig institution står för 70% av det belopp som ett projekt inte själv kan mobilisera, medan EU ger resterande 30%. Men tillgången till EU-medel för t ex öar har inte gjort att staten (regering eller riksdag) försett t ex länsstyrelse eller Vägverk mer rikligt med medel - snarare tvärtom, genom budgetnedskärningar. EU-medlen väntar, medan olika projekt jagar svenska bidragspartners, i värsta fall förgäves!
- EU-bidrag förutsätter minst "en fastboende" på Vättersö. Ty grundtanken med EU:s bidrag är att stödja sysselsättning och permanent bosättning. Medan sådan bosättning har hämmats och hämmas bl a av brister i infrastrukturen -
  - t ex avsaknad av en duglig ångbåtsbrygga på Vättersö, samt
  - bristen på året-runt-trafik vid denna, (upphörde redan på 60-talet, då Waxholmsbolaget slutade att själva trafikera norra skärgården i Stockholm). En ren moment 22-situation alltså!
- Självfinansiering (se alt. A nedan!) - genom årliga utdebiteringar och fondering av medel - har stegvis kommit att bli ett realistiskt alternativ. Med hänsyn till ovanstående bekymmer i bidragsvängen... På nästa sida får du en överblick, och kan jämföra olika finansieringsalternativ.

- Lånefinansiering (se alt. B nedan) har ryckt fram som ett alltmer realistiskt alternativ under våren 2005. Vårt medlemskap i Riksföreningen Enskilda Vägar (REV) och vår status som samfällighetsförening gör det möjligt att låna ganska billigt från Nordea (som har avtal med REV om detta). SBSF kan t ex låna en miljon kr till en rörlig ränta om ca 3% per år, för att investera i en ångbåtsbrygga - givet att vi fonderar ca 200 tkr per år på plusgirot, dvs på Nordea (vilket skett i flera år).



SBSF, Vättersö/ Styrelsen/  
Håkan Lindhoff, 4 juli 2003 (rev, 22/10-03, 13/6-04 och 8/6-05)

Bilaga 2 till  
årsstämma 2005 (2)

## HUR SKA SÖDRA BRYGGANS TOTALRENOVERING FINANSIERAS?

**A: Kalkyl för total självfinansiering av Södra bryggan (173 fastigheter; andelstal 1)**  
(totalkostnad, grundad på byggritningar och kostnadskalkyl från 2005: 1.700.000 kr inkl moms)

### Bryggfonden per 31/12 (tkr)

<u>År</u>	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	<u>Summa</u>
<u>Per fastig. utdeb..(ca)</u>	1,5	1	1	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	<u>15,5 tkr</u>
<u>Fonder.</u>	150	50	150	250	300	240	240	240	240	240	240	
<u>Brygg- fond, ackum.</u>	150	200	350	600	900	1140	1380	1620	1860	2100	2340	

Denna kalkyl har reviderats sedan 2003 och 2004. Fr.o.m. 2006 kan den ses som en prognos eller plan. Hänsyn har nu tagits till moms, samt - mer realistiskt - till att bättre konjunkturen kan göra att byggkostnaderna hinner stiga jämfört med vad som beräknats i den ursprungliga kostnadskalkylen från 2002/03. Bryggan kan då komma att kosta snarare 2,3 milj inkl moms att renovera (i st f 1,7 milj kr), alltså en ökning med ca 600 tkr - om den börjar byggas 2011 i stället för 2005, vilket i sin tur har bedömts försena bryggan ytterligare ett par år, av finansieringsskäl.

Alltså: Bryggan klar ca 2011? Total insats per fastighet: ca 15,5 tkr

### **B: Lån som komplettering till våra egna insatser (självfinansiering)**

Självfinansiering av bryggan skulle kunna påskyndas antingen genom större utdebiteringar per år (än kr 1.500) - vilket styrelsen anser orealistiskt - eller genom lån via bank. Det senare är fullt möjligt, och förmånligt genom vårt medlemskap i REV (Riksförbundet Enskilda Vägar), som har avtalat med Nordea om att banken ska se välvilligt på lån till samfällighetsföreningar som står inför väg- eller bryggbyggen. Sannolikt kan vi få låna till en rörlig ränta nedåt 3% per år. Amorteringstid är en öppen fråga.

Genom att låna upp till max 1,5 miljon kr skulle vi kunna tidigarelägga bygget av Södra bryggan till 2005, då vi själva kommer att ha fonderat ca 900 tkr. Genomförandet skulle fördyras något genom räntekostnaderna, men å andra sidan skulle det troligen vägas upp av att vi högst sannolikt kan räkna med lägre byggkostnader än i alternativ A (ca 600 tkr lägre). En snabb amorteringstid betyder att räntekostnaderna kan hållas nere, men det skulle nog kräva allt för stora årliga utdebiteringar. Mer rimligt är då att räkna med en tioårig amorteringstid (2006-2015), med en rak amortering på 150.000 kr per år, plus en årlig ränta på ca 23.000 kr (nuvarande räntenivå 3%, grovt beräknat som årligt "genomsnitt"). Det skulle betyda en ungefärlig årlig utdebitering per år och fastighet under denna period på ca 1.000 kr, vilken därefter skulle kunna sänkas till 200 kr per år och fastighet för en lång tid framåt. En osäkerhetsfaktor är den rörliga räntesatsen, men den skulle kunna låsas till fast ränta på en något högre nivå.

Alltså: Bryggan klar hösten 2005

Total insats per fastighet: ca 16.5 tkr

---

**C: Kalkyl för finansiering av Södra bryggan även m. bidrag fr. Vägverk och EU**

(förutsätter att vi avancerar i Vägverkets kö av bryggprojekt till plats nr 1, senast år 2010, vidare att landstinget satsar 10% av Vägverkets insats - informell praxis hittills)

Av total byggkostnad - då - på ca 2.300 tkr, kan SBSF själv satsa upp till 900 tkr, (fonderat per 31/12 2005). Detta motsvarar en insats om minst 6,5 tkr per fastighet för Vättersö-borna.

Av total byggkostnad, ca 2.300 tkr, satsar Vägverket 70% och SBSF 30% (enligt Vägverkets nuvarande bidragsregler, dvs ca 1.600 tkr resp ca 700 tkr (vi får då en marginal i våra fonderade medel). Vägverkets bidrag skulle kunna delfinansieras av landstinget i Sthlm (10% av bidraget), och av EU (30% av bidraget - ur EU-strukturfonder för "Mål 2 - Öarna"), men det påverkar inte vår kalkyl.

Den största osäkerheten i detta till synes förmånliga alternativ ligger i svårigheten att förutsäga när och om vi kan få bidrag från Vägverket. Bidragspolitiken kan komma att förändras (av regering, riksdag eller vägverk), liksom prioriteringen av oss, och verket kan som tidigare visa en bristande förmåga att realisera sin femårsplan. Vi har trots allt stått i kö i 17 år, och vet ganska säkert att vi måste köa i fyra år till! Och sen, då?

Alltså: Bryggan klar tidigast 2010

Total insats per fastighet: minst 6,5 tkr

**Slutsats**

Egentligen måste de tre alternativen betraktas tillsammans. Lånealternativet B kräver såsom framgått samtidigt en stor dos av alt. A (självfinansiering). Och bidragsalternativet C kräver också en liknande grad av självfinansiering. I vilken mån bidrags-alt. C också också kan kombineras med alt. B (lån) har hittills inte gått att utröna.

Efter ingående diskussion har styrelsen kommit fram till att vi förordar självfinansiering inkl lånealternativet B - dvs att till drygt hälften finansiera helrenoveringen av Södra bryggan med hjälp av ett lån på maximalt en och en halv miljon kr (1,5 milj), så att bygget kan förverkligas i år. Skälen och konsekvenserna kan sammanfattas så här:

- Bygget kan tidigareläggas ca fem-sex år, och genomföras 2005 i st f 2010-11, en fördel med hänsyn till den gamla bryggans dåliga skick.
- Tajmingen i förhållande till konjunkturförloppet gör att ett tidigareläggande sannolikt också betyder att byggkostnaderna kan hållas lägre (kanske ca 600 tkr lägre).
- Därmed blir insatsen i termer av utdebiteringar som krävs från varje fastighet högst ca 1000 kr större, men sannolikt totalt sett mindre p g a tidigareläggandet (osäkerheten minskar).
- Medlemskap i REV betyder förmånliga lånevillkor, bl a en låg ränta (f.n.), eftersom vi som samfällighetsförening utgör en liten risk för banken (vi kan prestera nästan lika goda säkerheter som en kommun).
- Amorteringar och räntekostnader kräver dock relativt stora utdebiteringar under några år är (vid en snabb återbetalning). Men totalt sett betyder räntekostnaderna mindre än vad vi 'tjänar' på de lägre byggkostnaderna. Vid en långsammare amortering (säg 10 år), blir förstås de totala räntekostnaderna högre, men nivån på den årliga utdebiteringen för räntan blir lägre (i snitt ca 130 kr/år och fastighet).
- Osäkerheten över nivån på byggkostnaderna växer alltså över tiden. Det är mycket svårt att pricka in botten på en lågkonjunktur då priserna är som mest pressade.

- Det frestar på tålamodet för en styrelse som vill slutföra bryggprojektet, om det skjuts upp i ytterligare fem-sex år.
- Genom ett gemensamt lån, med bördan fördelad på 173 fastigheter, tar var och en av oss mycket små risker. Vi är starka som gemenskap!

**Förslag till beslut**

Se handlingsplanen för 2005.

Södra Bryggans Samfällighetsförening  
Vättersö Nya Samfällighetsförening

## FULLMAKT

HÄRMED BEFULLMÄKTIGAR JAG

.....(Vättersö 1:.....)  
(ombudets namn)

att företräda mig som ägare till (Vättersö 1:.....)

vid årsstämma med Södra Bryggans samfällighetsförening den 3 juli 2005, kl 13, och/ eller

vid årsstämma med Vättersö Nya samfällighetsförening den 3 juli 2005, kl 12

(stryk det som ej gäller).

Stockholm / Vättersö den / 2005

..... (Vättersö 1: )  
(namnteckning; fullmaktsgivaren)

(Namnteckningen uttyds som:.....)