

## Framtid för D-bryggan i Lindö

### 1. Bakgrund och förändrat nuläge

Att D-bryggan är i dåligt skick och behöver bytas de närmaste åren har vi känt till länge. Vi hyr ju i dagsläget bryggan av kommunen och grundtanken hittills när vi diskuterat frågan såväl internt som med kommunen har varit att kommunen ska byta ut bryggan mot en ny som vi kan fortsätta hyra.

Det har dock funnits två stora frågetecken

- när får kommunen råd att investera i ny brygga? (och blir det innan den kollapsar?)
- blir platsbyggnadskostnaden efter investering så hög att intresset för plats minskar mycket markant?

Dessa frågetecken har gjort att jag under det senaste året allt mer funderat över om det inte vore bättre att vi i BSS själva investerar i en ny brygga.

Nu har det dessutom kommit nya signaler från kommunen som gör att vi skyndsamt kan behöva ta ställning till framtiden. Bl.a har kommunen framfört synpunkter på uthyrningen till oss

- man ifrågasätter på formella grunder upplägget där vi hyr bryggan och i vår tur hyr ut platser
- kommunen anser att kultur och fritid agerat fel eftersom vi i BSS betalt betydligt mindre per plats  
än vad kommunens övriga platsinnehavare tidigare betalade vid de gamla bryggorna.
- bl.a utifrån ovanstående bedöms det just nu osannolikt att kommunen kommer att investera i en brygga som hyrs ut exklusivt till BSS

När jag träffade representant från Kultur och Fritid inom kommunen och fick dessa nya besked så förde han fram följande idé:

- kommunen river på sin bekostnad den befintliga bryggan inkl alla förtöjningsanordningar som bojar mm
- BSS anlägger sen på egen bekostnad en ny brygga i befintligt läge. Som ägare till bryggan tar BSS det fulla underhållsansvaret och hyr fortsättningsvis ut platser till medlemmar.

Det var ett förslag från honom som ännu inte var förankrat med dem som har hand om investeringsmedlen i kommunen men som stämmer väl överens med funderingar jag haft.

Mycket talar alltså för att vi står inför två alternativ

- vi investerar snarast möjligt i en ny brygga
- vi avvecklar vår bryggverksamhet i Lindö efter säsongen 2011 eller möjligen ett år senare och hänvisar våra nuvarande hyresgäster till kommunen. (Om kommunen inte är beredd att ta den rätt höga kostnaden för rivning av den befintliga bryggan är det stor risk att detta blir det enda realistiska alternativet) Det innebär i så fall att även vi måste hyra enskilda platser av kommunen för juniorsektionen. Platserna vid kommunens nya bryggor kostar 1800:- år 2011. De

är då 3.0m breda med 6.0m bommar.

## 2. Investering i ny brygga

### 2.1 Brygga med utrustning

Kalkylen bygger på följande förutsättningar

#### 2.1.1 Typ av brygga

Träbrygga typ Holmbro standard från Bryggkompaniet eller annan likvärdig brygga. Bredd 2.4 m. Flytkroppar av frystestad betong med ingjuten cellplast. Denna brygga bedöms tillräckligt bra för det relativt skyddade läget. Teknisk livslängd ca 30 år.

Det finns enklare bryggor men prisskillnaden är inte särskilt stor och de enklare är oftast väl smala med sämre stabilitet. Betongbryggor som rekommenderas i utsatta lägen har längre livslängd men är också väsentligt dyrare.

#### 2.1.2 Hur lång brygga behövs?

Troligen får vi räkna med att färre är intresserad av plats när årsavgiften med nödvändighet blir klart högre efter en nyinvestering. I kalkylen nedan har jag dock räknat med exakt samma båtar som vi hade 2010, dvs 91 platser inkl 7 för juniorsektionen. Jag har utifrån rekommendationer i broschyrer för Y-bommar utgått från båtbredd + 0.5m som platsbredd vilket teoretiskt ger 9.0m längre brygga än idag. Jag har i beräkningen ökat till +13m till totalt 145 m brygga.

#### 2.1.2 Förtöjningsanordningar

Det billigaste vore naturligtvis att behålla bojar som idag, men jag tycker inte att det är en lösning för framtiden. Många vittnar om svårigheter att lägga till när det blåser sidvind, platsbredden är för liten för de bredaste båtarna och såväl bojar som kätting är i klenaste laget för de större båtarna. Att hålla koll på drygt 90 bojar med förankring kräver också en hel del arbete. Jag har därför i kalkylen räknat med Y-bommar till samtliga platser. Ett ytterligare skäl till att välja Y-bommar är att det då blir betydligt enklare och billigare att ändra placering av bryggan i hamnen om det skulle bli aktuellt utifrån diskussionerna om Lindöhamnens framtid. Y-bommarna bör enligt tillverkarna normalt kunna vara 0-2m kortare än båten, dvs som exempel passar en 6m bom båtar med längd 6-8m.

I kalkylen har jag räknat med bomlängd efter de båtar som låg vid bryggan 2010 och också räknat med stålskenor längs bryggan för Y-bommarnas infästning. Med den lösningen blir det enkelt att flytta Y-bommarna vid behov av ändrad platsbredd. Inga nya hål behöver då borrar i bryggan.

Kalkylen är beräknad med bommar från Bryggkompaniet med profil 100x60 för längder 4-6m och 100x100 för 8-10m. 130l flytkroppar, 1 per bom för 4-6m och 2 per bom för 8-10m. Det finns många fabrikat så detta är bara ett exempel.

## 2.2 Kostnader

Kostnaderna nedan är beräknade utifrån förutsättningen att vi köper en färdig utlagd brygga inkl förankringsanordningar men att vi själva med arbetsdagar eller dyl monterar Y-bommarna.

Kalkylen bygger på förutsättningen att kommunen tar alla kostnader för rivning av den gamla bryggan inkl borttagning av alla bojar, förankringsanordningar mm.

Det förutsätts vidare att kommunen inte tar någon årlig avgift av oss för rätten att ha bryggan i hamnen. (Detta gäller för NSK idag om jag fattat rätt)

Dessa två punkter måste vara viktiga utgångspunkter för ev diskussioner med kommunen framöver då de har stor påverkan på såväl investeringsbelopp som årlig kostnad för oss.

- brygga 145m à 5000:-kr/m= 725.000:-

- Y-bom 4m, 25st à 5600:- = 140.000:-

- Y-bom 6m, 26st à 6100:- = 158.600:-

- Y-bom 8m, 27st à 9500:- = 256.500:-

- Y-bom 10m, 15st à 12000:- = 180.000:-

- stålskenor 2x145m à 375:- = 108.800:-

- div och oförutsett 10% = 157.000:-

SUMMA =1726.000:- (ca 11900 kr/m brygga)

Om vi önskar el och eller vatten tillkommer kostnad för detta och där är vi i så fall också beroende av avtal med kommunen om anslutning etc.

Det finns billigare Y-bommar. Med mässpriser under Allt för sjön från ett annat företag skulle totalkostnaden för bommar minska med 190 tkr. Sannolikt går det också att få viss mängdrabatt på de priser jag räknat med men jag föredrar att räkna på säkra sidan just nu.

## 2.3 Hur finansiera investeringen och täcka årliga kostnader?

### 2.3.1 Förslag 1

- kontant utifrån vår fond. Där finns det idag ca 300 tkr. Den del som tas ur fonden förutsätts sedan

inte ge upphov till avskrivning

- ev ytterligare kontant genom insats från BSS 100-300 tkr. 100 tkr motsvarande den del som

överfördes från varvsektionen till Snedskårssektionen 2003 borde kunna behandlas som punkten

ovan. Ev övrigt avskrivs på 10-20 år. I kalkylen har jag enbart räknat med de först nämnda 100 tkr.

- ev bidrag från Norrköpings kommun och/eller Riksidrottsförbundet . Det finns investeringsbidrag

att söka från kommunen och RF och det borde finnas hyfsat gott hopp om att på det sättet kunna

finansiera den del av bryggan som avser de sju platser som Juniorsektionen idag disponerar utan

avgift. Kanske totalt ca 100tkr i bidrag (Jag har här räknat med 100 tkr och sen också förutsatt

att juniorsektionen även vid ny brygga får platser utan avgift. Får vi inget bidrag får vi nog räkna

med viss avgift för juniorsektionen framöver)

- lån på resterande belopp

Ska vi inte få en avgiftshöjning som upplevs som orimlig så behöver vi en amorteringstid för lånet på 20 år.

- jag har därför räknat med amortering på 1/20 av lånet per år.

- jag har vidare antagit 5% årlig ränta på lånet

- jag har räknat med en total årlig ränte- och underhållskostnad motsvarande 5% av ursprungslånet

under hela tjugoårsperioden. Räntekostnaden sjunker allt eftersom vi amorterar, men i

stället

kommer med åren behov av underhåll och kompletteringar. Viss successiv ökning av avgifterna

kan nog behövas för att möta ytterligare behov av underhåll och kompletteringar om ett antal år.

Åren mellan ekonomisk livslängd 20 år och förväntad teknisk livslängd ca 30 år lär en hel del intäkter gå åt till underhåll medan resterande intäkter fonderas för nästa byte.

Detta ger:

- kontant från varvsektionens fond	300.000:-
- kontant BSS övrigt	100.000:-
- investeringsbidrag (kommunen, RF)	100.000:-
- lån 20 år	1226.000:-
SUMMA	1726.000:-
Kostnad år 1	
- ränta 5%	61.300:-
- underhåll	0:-
- amortering 1/20 av lånet	61.300:-
SUMMA	122.600:-

Anm: ränteändring 1% jämfört 5% ändrar årskostnaden med 12.300:-

Intäkter:

91 platser – 7 för juniorsektionen ger 84 betalande platser.

Med en fördubblad avgift jämfört med idag, dvs 1400:- för säsongsplats och 350:- kr/vecka för korttidsplats erhålls följande beräknade intäkter

- 84x1400:-	117.600:-
- 40v à 350:-	14.000:-
SUMMA	131.600:-
RESULTAT	+9.000:-

Anm: Med en årsavgift på 1400:- får en båtägare båtplats + medlemskap i BSS (inkl möjlighet till parkering på BSS område) till samma kostnad som för en plats vid kommunens brygga.

### 2.3.2 Förslag 2

Man kan fundera över om det är rimligt att vi som förening tar ett lån på 20 år. Ett alternativ skulle då kunna vara att låna ca 50% av lånebeloppet enligt förslag 1 på 10 år och att finansiera resten av bryggan med depositionsavgifter. Dessa depositionsavgifter skulle då kunna återbetalas åren 11-20 sedan lånet amorterats klart. När medlem lämnar säsongsplats återbetalas kvarstående depositionsavgift och den nye platsinnehavaren betalar motsvarande belopp.

Om dessa ska vara obligatoriska eller om det alternativt ska gå att hyra till högre årlig avgift utan deposition kan man diskutera. Ett alternativ kan vara frivillig depositionsavgift för nuvarande platsinnehavare och obligatorisk för nya platsinnehavare. I kalkylen har jag räknat med att 60 båtägare betalar 10.000:- var och i gengäld får 400:- lägre årsavgift.

Detta ger:

- kontant från varvsektionens fond	300.000:-
- kontant BSS övrigt	100.000:-

- investeringsbidrag (kommunen/RF)	100.000:-
- depositionsavgifter	600.000:-
- lån 10 år	626.000:-
SUMMA	1726.000:-
Kostnad år 1	
- ränta 5%	31.300:-
- underhåll	0:-
- amortering 1/10 av lånet	62.600:-
SUMMA	93.900:-

Anm: ränteändring 1% jämfört 5% ändrar årskostnaden med 6.300:-

Intäkter	
- 24x1400:-	33.600:-
- 60x1000:-	60.000:-
- 40v à 350:-	14.000:-
SUMMA	107.600:-
RESULTAT	+13.700:-

### 2.3.3 Ytterligare att fundera över

- Sannolikt minskar antalet som är intresserad av plats vilket i så fall minskar totalinvesteringen och även lånebehovet.
- Ett tredje alternativ till de två beskrivna skulle kunna vara att investera det vi klarar av utan att låna. Ska vi inte ha depositionsavgifter så blir det mycket begränsat antal bryggplatser och omvänt ju högre depositionsavgift desto fler möjliga platser (men i gengäld kanske då litet intresse av plats)
- Idag har vi samma avgift oberoende av båtstorlek (exkl en katamaran som betalar för 1.5 plats). Det kan man kanske diskutera för en ny brygga för investeringsutgifterna blir ju rätt olika för olika platser

## 3. För- och nackdelar

### 3.1 BSS investerar i ny brygga

#### 3.1.1 Fördelar

- vi kan även fortsättningsvis erbjuda våra medlemmar bryggplatser i Norrköping
- vi behåller en BSS-verksamhet i anslutning till klubbhuset på Lindö
- juniorsektionen kan även framöver få gratis eller kraftigt subventionerade bryggplatser
- vi har koll på kostnadsutvecklingen kommande år
- på sikt kan sannolikt en prisnivå hållas som ger BSS visst ekonomiskt överskott
- vi behåller bryggplatsinnehavare som medlemmar
- troligen förstärks vårt förhandlingsläge om Lindös framtid ju mer verksamhet vi har där

#### 3.1.2 Nackdelar

- vi binder kapital som skulle kunna användas till andra angelägna investeringar

- vi tar en ekonomisk risk som kommande styrelser och medlemmar kan få bära t.ex om verksamheten skulle bli olönsam pga minskande antal som hyr platser framöver

### 3.2 Vi avvecklar bryggverksamheten i Lindö

#### 3.2.1 Fördelar

- nuvarande medel i varvsektionens fond kan användas till andra angelägna investeringar te.x på  
Snedskär
- ingen ekonomisk risk för BSS som förening exkl risken för prisutveckling på bryggplatser för  
juniorsektionen

#### 3.2.2 Nackdelar

- Lindö blir allt mer bara en angelägenhet för juniorverksamheten
- ökade svårigheter för medlemmar att få bryggplats och sannolikt också högre platskostnad
- de som idag är medlemmar för att det är ett krav att få bryggplats via BSS kommer sannolikt att  
bortfalla som medlemmar

### 4. Tidplan

Mycket talar att det gäller medan järnet är varmt när det gäller kommunen (om det nu är varmt även hos beslutsfattarna). Enligt uppgift har kommunen vissa medel kvar från satsningen på nya bryggor förra året som förhoppningsvis kan användas för att riva den gamla bryggan. Sannolikheten för ett positivt resultat är därmed troligen större ju snabbare vi handlar.

Ett scenario skulle då kunna vara:

- kommunen river den befintliga bryggan i höst
- vi upphandlar ny brygga under vintern med leverans innan säsongen 2012
- en komplikation är att ev bidrag från kommun och/eller RF inte beviljas om vi redan handlat vilket  
kan ge visst bekymmer, men med rätt förberedelser borde det gå att hantera

### 5. Hur gå vidare?

Om styrelsen bedömer att det kan vara aktuellt att investera i en ny brygga 2012 bör följande steg tas innan det är dags att ta in anbud från leverantörer (vissa steg kan tas parallellt)

- fortsatt diskussionen med kommunen och skriv så snart som möjligt någon form av avsiktsförklaring eller dyl som sedan följs av mer formell överenskommelse
- kompletterande diskussion i styrelsen om finansiering mm
- kolla möjligheten för BSS att få låna i bank och villkor för lån
- kalla alla platsinnehavare till ett informationsmöte (även övriga BSS-are ges möjlighet att delta)

Detta bör göras innan sommaren.

- begär med en översiktlig kalkyl som underlag in preliminär platsanmälan från nuvarande platsinnehavare senast augusti i år
- kolla tänkbara leverantörer och deras referensobjekt
- sammanställ förfrågningsunderlag för brygga och bommar under hösten
- ansök om investeringsbidrag från kommunen och/eller riksidrottsförbundet senast 1 november
- begär in bindande platsanmälan för 2012 i november 2011 innan slutlig dimensionering av bryggan

## 6. Slutsats

De nya signalerna från kommunen gör att det brådskar med att gå in i konkreta diskussioner med dess företrädare. Det är naturligtvis väl tidigt att besluta att vi är villiga att investera i en ny brygga och definitivt för tidigt att säga hur stor investering vi i så fall kan göra. Jag föreslår att vi ska gå vidare och så snart som möjligt försöka få till en konkret diskussion med beslutsfattare inom kommunen.

Det krävs också att vi gör en ordentlig undersökning hos våra medlemmar för att få veta intresse av att även fortsättningsvis hyra bryggplats på en egen brygga. Om alternativet med investering i egen brygga inte är intressant eller att vi ej kan finna en rimlig finansiering måste vi agera utifrån det. Det rimliga är då enligt min mening att vi så snart som möjligt meddelar medlemmarna att möjligheten att hyra bryggplats via BSS med största sannolikhet upphör inom kort så att de kan leta alternativ.

2011-03-22/Daniel Johansson