

Kallelse till Extra Stämma i LSS

När: Torsdagen den 17 oktober 2019 kl. 18:00
Registrering i röstlängden sker med början kl. 17.
Var: Hålda församlingsgård.

Förslag till dagordning och beslut

1. Öppnande av mötet och fastställande av dagordning.
2. Val av ordförande och sekreterare för mötet.
3. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare.
4. Godkännande av kallelse.
5. Godkännande av röstlängden - även fullmakter utställda till extrastämma 1 2019 godkännes
6. Läge beträffande överklagat bygglov
7. Hamnprojektet och dess tidplan.
 - a. Information om läget på offertfronten (Christer Brevell, projektledare)
 - b. Uppdaterad programkalkyl.
 - c. Uppdaterad projektbudget.
 - d. Placering av medel från nya medlemmar
 - e. Uppdaterad tidplan
8. Presentation av styrelsens förslag till entreprenörer att slutförhandla med.
9. Presentation av styrelsens förslag till finansiär.
10. Beslut att ge styrelsen fullmakt att:
 - a. Starta projektet.
 - b. Handla upp entreprenör.
 - c. Ta upp banklån enligt pkt 12 ovan.
 - d. Placera avgifterna från nytillkomna medlemmar i LSS'underhålls fond
11. Godkännande av debitering av programkalkylen enligt andelstal fr.o.m. nästa räkenskapsår.
12. Godkännande av utbetalning till medlemmar som nu lämnat LSS.
13. Godkännande av nya stadgar.
14. Övriga frågor
15. Avslutande av mötet

7 b. Uppdaterad programkalkyl.

Om projektet inte kommer igång i höst kommer kassabrist uppstå eftersom avgifter till markägare och lämnande medlemmar uppgår till 240 000 och måste betalas i år.

Om projektet startas i år tas dessa kostnader ur projektkassan där de redan ingår.

Styrelsen begär mandat om upplåning av max 300 000 kr för det fall projektet ej startas i år

	Programkalkyl 2019-20
Adm. Avgifter	2 000
My Club + utbildning	6 000
Försäkring	1 600
Styrelsearvoden inkl soc avgifter.	18 000
Julbord styrelse + avgående	8 000
Kassaförvaltning inkl skatt o soc avg.	5 000
Styrelsemöten förvaltning 4 st.	3 000
Stämmor	8 000
Registeruppdatering	0
Annonser o andra externa kostn	0
Reparationer i hamnen	15 000
Hyra av parkeringsplats	3 000
Summa administration	69 600
Projektbudget Ansökningar:	
Utredningar Holmen grå	10 000
Peter Brynte	15 000
Konsulter övriga	10 000
Projektering hamn efter dom	90 000
Förfrågningsunderlag	180 000
Omförrättningskostnader	5 000
Bygglov	0
Två extra stämmor	7 000
Resor	3 000
Juridiska kostnader	25 000
Utredningar	15 000
Räntor+kreditivkostnader 2,5 %	20 000
Summa projektkostnader	380 000
Summa administration	69 600
Årskostnad	449 600
Överförs från kassan	264 000
Årets amorteringar per andel	2 100
Årets kostnader per andel	1 500
Att uttaxera	3 600
Per kvartal	900
Per tertial	1 200

7 c. Uppdaterad projektbudget.

Investeringsbeloppet har ökat men avgiftsnivån kan behållas tack vare en finansiering som är förmånligare än den i våra förkalkyler.

Osäkerhet råder om det faktiska investeringsbeloppet eftersom ingen fullständig offert avlämnats i skrivande stund.

Projektbudgeten 2018-04-15 var 7,7 Mkr. Den finansiella avgiften var 3 860 kr/år.

Vi har fått en bra offert för finansiering av projektet.

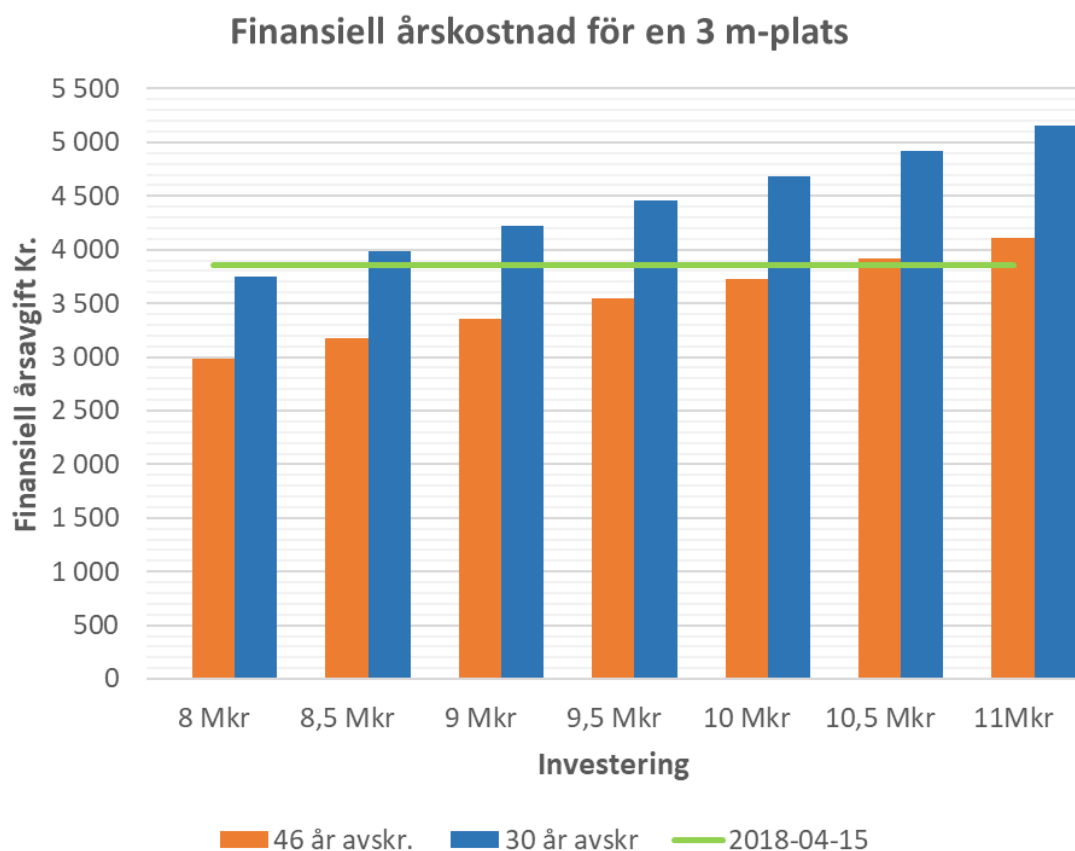
Huvudsakliga grunden för detta, är att styrelsen presenterat en avskrivningsplan som den ledande banken accepterat.

Innebörden är att amorteringen sker på 46 år istället för 30 år och att vi när som helst kan öka amorteringen, tex när Underhållsfonden är helt påfylld.

Dessutom är räntenivån lite lägre än i vår kalkyl.

I diagrammet nedan framgår vilken stor inverkan amorteringen har på årsavgiften. Det gröna strecket visar var den tidigare nivån låg.

Först vid 10,4 Mkr når vi upp till den i april 2018 aviserade avgiften.



Varför kan inte avgiften sänkas med en så god finansiering?

Kostnaderna har ökat av flera skäl, men den avgörande skillnaden är att styrelsen rekommenderar att vi byter upp oss till den högsta tillgängliga kvalitetsklass på flytbryggor och Y-bommar.

Pontona har ändrat sin rekommendation när det gäller tålighet för sidvind.

De bryggor vi haft i vår kalkyl är inte optimala för utsatta hamnar eftersom dessa bryggor helst inte ska utsättas för vågor från sidan större än 0,3 m.

De rekommenderar nu sin allra starkaste brygga som klarar sidosjö på 0,5 m.

Dessutom har de tagit fram en ny generation Y-bommar som håller i minst 40 år.

Styrelsen har valt att uppdatera budgeten med de 870 000 kr som denna uppgradering kostar.

Därtill har diverse kostnadsökningar på 230 000 kr identifierats.

Ny projektbudget är därför 8,8 Mkr

Under rådande osäkra omständigheter har vi valt att föreslå stämman en reserv på 1,2 Mkr vilket ger en årsavgift på 3 735 kr för en 3-meters plats, vilket fortfarande är något lägre än tidigare presenterade 3 860 kr.

För att jämföra för andra platsbredder har följande tabell tagits fram.

Finansiell årskostnad båtplats		Budget 8,8+1,2 Mkr.	2018-04-15
		Styrelsens förslag	7,7 Mkr
2,00 m	Fasta Bryggor	1 245 kr	1 290 kr
2,25 m	Fasta Bryggor	1 400 kr	1 450 kr
2,00 m	Flytbryggor	2 490 kr	2 575 kr
2,25 m	Flytbryggor	2 800 kr	2 895 kr
2,50 m	Flytbryggor	3 110 kr	3 215 kr
2,75 m	Flytbryggor	3 425 kr	3 535 kr
3,00 m	Flytbryggor	3 735 kr	3 860 kr
3,25 m	Flytbryggor	4 045 kr	4 180 kr
3,5 m	Flytbryggor	4 355 kr	4 500 kr
3,75 m	Flytbryggor	4 665 kr	4 820 kr
4,00 m	Flytbryggor	4 975 kr	5 145 kr

NB. Vid jämförelse med avgifter till andra hamnar bör man ha i minnet att nära hälften av avgiften ovan är eget tvångssparande.

7d . Placering av medel från nya medlemmar

Styrelsen föreslår att de ca 350 000 kr som de 15 nya medlemmarna kommer att betala in, sätts på ett därför avsett spärrat konto.

Vid stämmans godkännande av projektstart frigörs dessa medel och får utgöra en start på underhållsfonden.

Amorteringarna från de 15 nya medlemmarna fram till 2021, inalles 95 000 kr läggs till samma fond.

För annat användande av dessa medel krävs ett stämmobeslut.

7e . Uppdaterad tidplan.

Vår projektledare Christer Brevell presenterar ett första utkast till tidplan under mötet. Planen är osäker eftersom vi inte har heltäckande åtaganden från någon leverantör.

Dispensen att muddra till havs går ut 2021-12-16. Möjligheten till förlängning bedöms som osäker eftersom främst Havsmyndigheten och Länsstyrelsen först måste höras och deras inställning till deponering av muddermassor till havs, inte är uttalat positiv.

Styrelsen är därför inställd på att göra så mycket som möjligt i år, åtminstone vill vi ha vågbrytaren på plats innan det årliga arbetsförbudet för grumlande arbeten som inträder den sista mars varje år.

Plan A: Vi genomför hela projektet nu med

- En entreprenör med ansvar för allt utom själva flytbryggorna.
eller
- Entreprenad i egen regi.

För det behöver vi ett mandat att starta projektet, givetvis med finansiella begränsningar enligt nedan.

Plan B: Vi genomför delar av projektet, framförallt vågbrytaren och möjligen muddring och installation någon brygga.

Plan B kan bli aktuell om vi drabbas av uthålligt dåligt väder eller misslyckas med att få en hel entreprenad och att få ett komplett nätverk av underleverantörer.

8. Presentation av styrelsens förslag till entreprenörer att slutförhandla med.

Den enda fullständiga offert som kommit in, kommer från SF Pontona och avser flytbryggor och Y-bommar men inte för totalentreprenad för hamnen som vi begärt.

Pontonans entreprenad hanteras direkt av LSS' projektledare. Endast placering av flytbryggornas ankare ska utföras av huvudentreprenören.

Ingen av sju tillfrågade entreprenörer har velat åta sig hela projektet p.g.a. kapacitetsbrist.

Däremot har flera förklarat sig villiga att ta hand om delar av projektet som t.ex. vågbrytaren eller muddringen. Det finns företag som hyr ut mudderverk med personal, andra har pråmar, arbetsbåtar etc.

Vi kan skapa ett nätverk av erfarna mindre företag och på så sätt få en entreprenad i egen regi. Vår projektledare Christer Brevell berättar mer om detta på torsdag.

Möjligen har vi en hel offert på torsdag den 17/10. När offerten kommit in, ställer vi entreprenad i egen regi som alternativ. I det fallet är det Christer Brevell som svarar för samordningen.

Så snart jämförelse skett, går vi till avtalsskrivning och avslut. Till grund har vi ett omfattande förfrågningsunderlag som entreprenörerna fick i början på september, så den processen kommer att gå snabbt

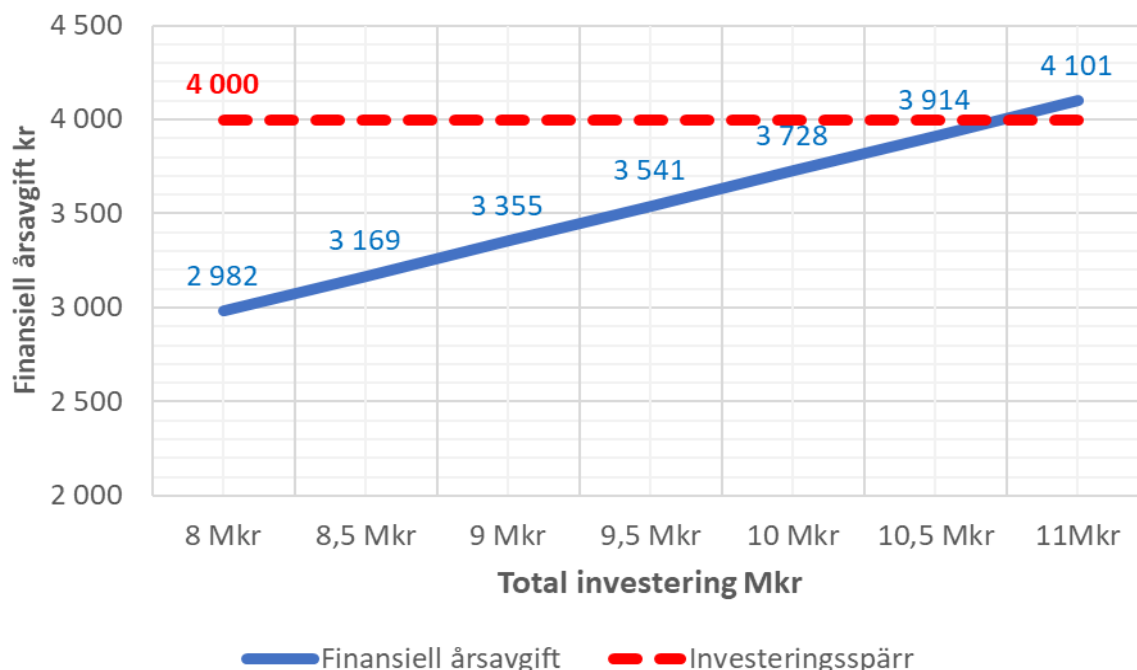
För att slippa att tappa de två värdefulla veckor som krävs för att en stämma ska kunna utlysas, väljer vi att begära en investeringsram så vi kan handla upp direkt.

När vi är klara med upphandlingen kallas till informationsmöte.

Men om offerterna går utanför beviljad ram?

Styrelsen är av uppfattningen att projektet måste pausas och omstruktureras om årskostnaden för en 3 m plats går över 4 000 kr, men vågbrytaren måste komma på plats i år så då minskas projektet till att endast omfatta vågbrytaren.

Möjlig investering till takbelopp 4 000 kr/år



Styrelsen äskar 8,8 Mkr + en projektreserv på 1,2 Mkr för oförutsedda kostnader.

9. Presentation av styrelsens förslag till finansiär.

De olika ränte- och avskrivningserbjudandena har omräknats till en 3 m-båtplats. Bästa villkoren har markerats.

Villkor	Bank 1	Kostn.3 m plats	Bank 2	Kostn.3 m plats	Bank 3	Kostn.3 m plats
STIBOR 3 mån	1,45%	3735	1,93%	5083	2,50%	4597
Räntetak 2,35%	1,65%	3896				
Räntetak 2,85%	1,60%	3855			3,00%	
Bundet i 3 år	2,11%	4275	1,74%	4927		
Bundet i 5 år	2,20%	4350	1,82%	4993	2,95%	4968
Amortering	2,17%		3,33%		2,17%	
Underhållsfond	0,90%		0,90%		0,90%	

(STIBOR = Stockholm Interbank Offered Rate är en referensränta som används av alla banker)

Styrelsen föreslår rörligt lån 90 dagar men med villkoren bundna i 5 år.

Styrelsen föreslår att ett lån på 10 Mkr tas upp från den bank som styrelsen efter slutförhandlingar anser ger LSS de bästa villkoren.

10. Beslut att ge styrelsen fullmakt att:

- a. Starta projektet på ovan angivna villkor med en finansiell begränsning vid en finansiell årsavgift på 4 000 kr för en 3-meters båtplats
- b. Handla upp det alternativ som styrelsen väljer mellan en utförande entreprenad exkl. flytbryggor eller entreprenader i egen regi.
- c. Ta upp banklån enligt pkt 9 ovan på max 10 mkr.
- d. Att placera de spärrade medlen från nya medlemmar i underhållsfonden så snart upphandlingen är klar.

11. Godkännande av debitering av programkalkylen enligt andelstal fr.o.m. nästa räkenskapsår.

Se bilaga.

12. Godkännande av utbetalning till medlemmar som nu lämnat LSS.

Lantmäteriets och bestämmelser ska en utträdande medlem kompenseras för det värde som Lantmäteriet åsätter den utträdande andelen. Beloppet är i storleksordningen 30 000 kr per andel.

Styrelsen äskar fullmakt att utbetala aktuellt belopp sedan det först fastställts av föreningens revisorer.

Markavtalets ersättningsnivå till den upplåtande samfälligheten LS 21 på 170 000 är godkänt av alla i Överenskommelsen och behöver inte godkännas ytterligare en gång.

Men, när alla hade skrivit på Överenskommelsen visade det sig att det fattades en fastighet i ersättningsbeloppet.

Det rätta beloppet är därför 183 000 kr. I stället för att skriva om Överenskommelsen, föreslog vi med förrättningslantmätarens tysta medgivande, att låta en stämma godkänna den extra utbetalningen.

Styrelsen äskar nu ett godkännande att till ägarna av LS 21 utbetala 183 000 i stället för 170 000 kr.

13. Godkännande av nya stadgar.

Vid årsstämman 2019 antogs utkastet till nya stadgar. Stadgarna är nu renskrivna och språkliga fel, formatering och otydligheter har korrigerats. Styrelsen hemställer nu om att medlemmarna måtte anta de bifogade stadgarna.