

# LSS-NYHETSREV 20:5

## Rapport från Hamnprojektet.



Denna vecka är vattenarbetet med den nya vågbrytaren klart. Vi har valt att inte lägga på all sten som våra ritningar föreskriver, eftersom vi märkt att den underliggande botten inte tålde detta, utan stenen började sjunka. Levererad sten till omlastningsplatsen användes till att förbättra den gamla vågbrytaren. I stället för mothåll av stenfyllnad, kommer vi att förbinda kassunerna med varandra så att den eftersträvade stormtåligheten uppnås. Detta smidesarbete kommer att utföras fortast möjligt. Avetablering och städning pågår och själva hamnen beräknas vara helt klart nästa vecka, med ett litet frågetecken för att alla flyttankar till Y-bommarna hinner levereras pga. COVID-19. Därefter är hela hamnprojektet klart och vi kan inviga hamnen.

Under de senaste veckorna har vi varit tvungna att skaffa oss en förstärkt egenkontroll av slutkostnaden då den inköpta redovisningen uppvisat för stora brister. De prognoser styrelsen fått visade att vi låg bättre än budget och hade reserver kvar men detta har varit missvisande. Havets lågvatten, som rådde en lång tid före påsk, har därutöver försämrat våra ekonomiska prognoser. Följden av lågvattnet blev att en av de åtta kassunerna som vågbrytaren är uppbyggd av fastnat i dyn i Wallhamn där de förvarats åt LSS, gick inte att få loss. Genom en rådig insats av tre dykare, en bogserbåt och flera ställningsbyggare som fick jobba i tre dagar innan den äntligen kom till vår hamn. Därmed räddades vår tidplan men till en stor kostnad. Dessa undervattenkostnader och nedsatt effektivitet i hamnen har kostat upp emot 0,6 Mkr extra. Till detta kommer ett icke budgeterat smidesarbete på kassunerna.

Dagsläget är därför att likviditeten måste förstärkas.

Till årsmötet i juni kommer hamnprojektet och den löpande verksamheten ha granskats av våra revisorer. En detaljerad slutredovisning kommer att bifogas till kallelsen. I denna kommer extrakostnaderna och anslagsöverskridandet att analyseras.

# Vår nya hamn.

Trots de dåliga oddsen med sen start pga. överklaganden, skredet i Bastevik samt långvarigt stormande under vintern med ytterligare försening är vi alla tacksamma för att vi fått:

- En färdig hamn på bara drygt tre månader, trots alla tänkbara väderhinder. Om vi inte hunnit bli klara hade vi riskerat att få återuppta muddringen nästa år och stått med en ofärdig hamn i sommar och helt andra merkostnader i höst.
- Ökad muddrings volym (större djup) inom ramen för den marginal (ca 10%) som ryms inom vår miljödöms.
- Markfästen med samma livslängd som de bryggor de betjäna. Våra budgeterade anslutningar dömdes ut av Hamn & Sjö. Det blev en betydande extrakostnad.
- Färdigställande av fasta bryggor enligt vårt anläggningsbeslut fast vi pålat dem ner till berggrunden med plast- och betongingjutna stålrör och med nytt däck från Derome istället för att återanvända gamla bryggdäck. Tillgång till billiga platser var en förutsättning för att omförättningen skulle äga rum. Dessutom måste det som finns på ritningen i beslutet, vara utfört före augusti 2024. Detta kostade betydligt mer än budget.
- Bryggor som i sitt nya utförande har en livslängd som matchar övriga komponenter i hamnen och ger möjligheter till inträdesavgifter och båtplatsavgifter den dag en stämma beslutar så.
- En professionell sjösättningsramp.
- Den 50-åriga amorteringstiden bygger på en medellivstid för hamnens komponenter om 50 år. De budgeterade stolp-bryggorna och landfästena dömdes ut av Hamn & Sjö som för kortlivade.

## Hur ska vi förstärka vår likviditet?

Enligt den plan styrelsen lagt för likviditeten, behöver vi låna upp 2,5 Mkr i tillägg till de 10 Mkr vi redan lånat. Utan denna förstärkning kan vi inte betala kommande fakturor i maj och kommande smidesarbete. Styrelsen har en skyldighet att slutföra det projekt som startades vid Extrastämman 2019-10-17.

Därför kommer styrelsen att ge LSS' firmatecknare i uppdrag att säkerställa att medel finns för att fullfölja projektet.

De 367 620 kr som finns i underhållsfonden vill styrelsen behålla med tanke på framtida kostnader för bl.a. gamla vågbrytaren som behöver förstärkas. Detta var inte del av projektet men behöver ändå hanteras.

Styrelsen kommer vid årsstämman att framlägga ett förslag för den långfristiga placeringen av våra lån.

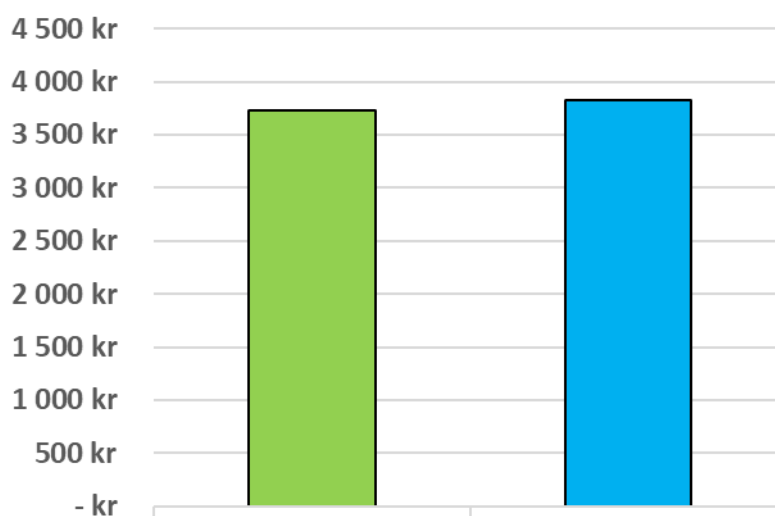
## Hur kommer min avgift att påverkas?

Styrelsen kommer att ansöka om en kortfristig överbrygningskredit och framlägga ett finansieringsförslag baserat på de signaler om förbättrade villkor för långa lån som redan nu kommit i dagen.

I nedanstående jämförelser har vi dock räknat med den ränta (1,45 %) som använts i vår budget.

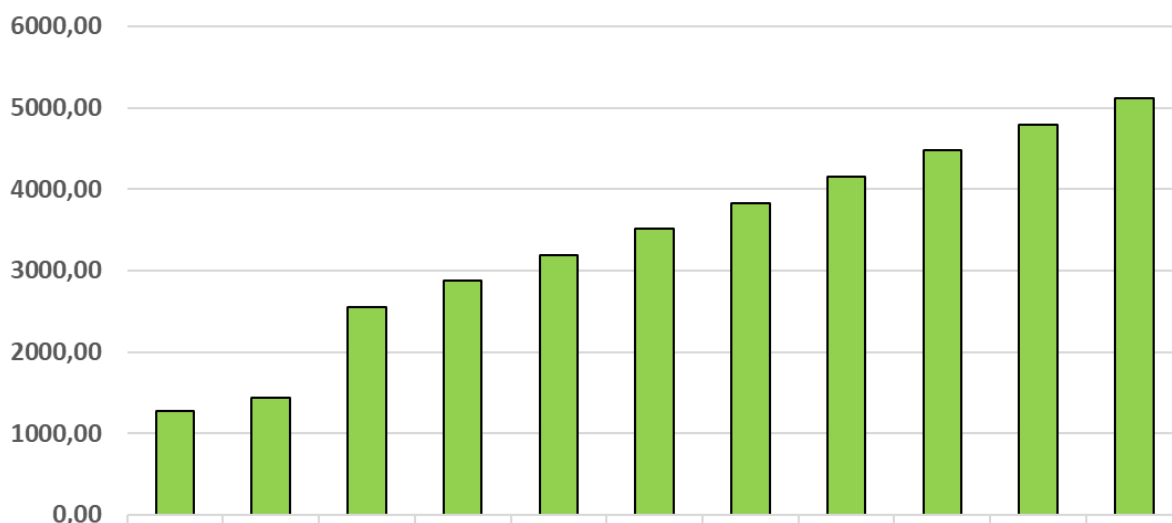
Positivt i sammanhanget är att allt tyder på att vi kan utnyttja ränteavdrag, vilket innebär att vi upplöser vår sista reserv, ränteavdraget. Detta för att slippa komma över den spärr på 4 000 kr per år i finansiell kostnad för en 3 m plats som vi aviserade innan projektet startats.

## Finansiell årskostnad för en 3m båtplats efter upplösning av ränteavdragsreserv



	Budget 10 Mkr	Prognos 12,5 Mkr
Budget utan ränteavdrag	3735	
Finansiell årskostnad efter ränteavdrag		3829 kr

## Finansiell årskostnad efter ränteavdrag för olika platsbredder vid investeringsprognos 12,5 Mkr



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Finansiell årskostnad	1 276	1 436	2 553	2 872	3 191	3 510	3 829	4 149	4 468	4 787	5 106
Båtplats-bredd m	2,00	2,25	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00

## Preliminär och grov kostnadsanalys

Av merkostnaderna vi haft har ca hälften tillfört värde till projektet.

Resterande hälft har varit oförutsedda i stor utsträckning väderbetingade. En detaljerad redovisning kommer att lämnas vid nästa årsstämma.



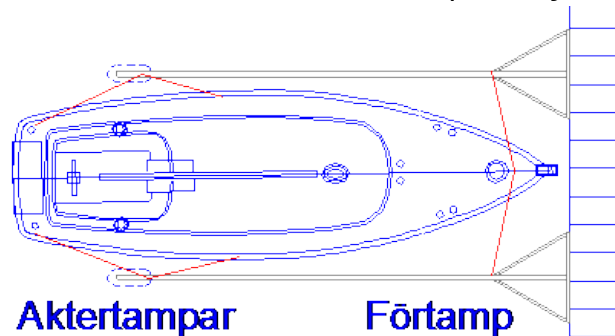
## Invigning, sjösättning och upptagning.

Om allt går som styrelsen planerat kan vi inviga hamnen lördagen den 16/5 kl. 11:00

Ceremonin blir "Coronaanpassad" med säkerhetsavstånd.

Så snart invigningen skett, är det fritt fram att sjösätta och förtöja enligt Pontonas föreskrifter  
Ceremonin filmas av Nicklas Isaksson och läggs upp på vår hemsida.

Här Pontonas förtöjningstips till den som vill förbereda sina tampar till sjösättningen



Eftersom våra flytbryggor ligger i ett utsatt läge, är det viktigt att avståndet mellan bommarna inte är för litet. Du bör ha ca 25 cm fenderutrymme mellan bommen och båten, på varje sida.

Använd bomfendrar för att skydda båten. Bommen bör vara 20% kortare än båten (1,5-2m,) så att aktertampen får en bra vinkel.

*Aktertamparna* skall vara hårt spända.

En tamp förut, en tamp akterut! Aktern skall vara låst i läge mellan bommarna. Ingen rörelse i båtens längsled. *Förtampen* skall vara lite lösare och hålla fören på plats i sidled.

Fören på båten skall kunna röra sig lätt upp och ner när sjöarna rullar in.

Använd gummifjädrar på förtampen för att motverka stumryck.

Båten skall flyta som en anka på vågorna. Fören skall kunna röra sig upp och ner och aktern sitter fast.

Upptagning ska ha skett för den 1/10.

Styrelsen kan bevilja förlängning för mindre båtar om speciella skäl föreligger.

## Ordningsregler.

Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp som ska ta fram enkla och robusta regler avsedda att skapa trivsel och för att skydda vår hamn.

Reglerna antas vid nästa styrelsemöte i maj och publiceras därefter på hemsidan och i hamnen. Reglerna gäller interimistiskt fram till dess de slutligt antas vid årsstämman.

Redan nu vill styrelsen påpeka att inga ingrepp får göras i flytbryggor eller Y-bommar.

En medlem i en gemensamhetsanläggning äger så stor del av anläggningen som andelstalet anger. Andelstalet 3 motsvarar 0,78% av hamnen, i pengar värderat till nära 120 000 kr. Ingen äger sin plats eller Y-bom. De är båda samfällid egendom. Ett hål i betongen riskerar att penetrera tätskiktet och då kommer armeringen att rosta och spräcka upp betongen. Mycket dyrt att laga.

## Lottning.

Lottningsprotokollet ligger på hemsidan.

## Kölista-köp av båtplats.

Medlem som önskar sälja sin båtplats kontaktar styrelsen som har en kölista på köpare. Inom kort kommer registreringen på vår kölista för köp av båtplats att öppnas på vår hemsida.

## Kölista-hyra av båtplats.

Susanne W har en lista på spekulanter för hyra av båtplats. Hon kan kontaktas på [andyman64@live.se](mailto:andyman64@live.se) i avvaktan på att vi för upp en lista på vår hemsida.

Vid uthyrning måste stadgarnas särskilda föreskrifter beaktas. Glöm inte att den uthyrande medlemmen alltid är ansvarig för att stadgar och ordningsregler följs.

Styrelsen håller på att ta fram en blankett för uthyrning. Speciellt viktigt är att organiskt tenn från gamla flagande båtfärger ej kommer in i hamnen. Begär skriftligt intyg från dem som ska hyra, eftersom den uthyrande enligt våra stadgar är ansvarig gentemot LSS. Gifter i bottensedimentet kan omintetgöra deponering till havs när vi en gång ska underhållsmuddra.

## Nya fasta bryggor.

Vid de nya bryggorna finns bara en medlem. Vi har 14-16 platser tillgängliga. Vid årsmötet kommer styrelsen att lägga ett förslag på hur vi kan ta in ytterligare finansiering här.

## Diverse.

Mark och miljödomstolen(MMD) i Vänersborg har fastställt Länsstyrelsens beslut att avvisa det klander som riktats mot vårt bygglov och muddringen i vår hamn och muddringen i allmänhet.

MMD:s beslut är överklagat till Mark och Miljööverdomstolen (MMÖD). (Bifogas)

För att prövas i MMÖD måste dock ett provningstillstånd ges.

Styrelsens sakkunniga bedömer att sannolikheten för ett sådant provningstillstånd är låg.

Dessutom, muddringen som själva saken gäller, är beviljad i en lagakraftvunnen miljödom som inte kan överklagas.

Lökeberg 2020-04-24

*Styrelsen*