



VAD och HUR rapport för Äpplarö Byggalags Änläggningar

Arbetsgrupp:

Ulrika Palm, Anna-Karin Schröder, Marilene Eckerström

VAD/HUR rapporten avseende ÄBLs anläggningar är en del av det visions arbete som nu pågår på Äpplarö.

Vi har inspirerats av framförallt Ornös visions arbete och använt oss av deras benämningar för att enklare gruppera ÄBLs anläggningar utifrån Äpplaröbornas behov, kommunikation, fritid, boende, styrning och framtid.

Vi har skapat en enkel och överskådlig struktur där varje anläggning har definierats och även dess syfte och funktion samt skick (nuvarande och framtida) Vi har tagit fram en övergripande sammanställning av löpande förvaltningskostnader och framtida kostnader och hur det faller ut per fastighet samt en recommendation för vidare arbete.

Tre nyckefrågor framstår som extra viktiga för Äpplaröborna:

1. Äpplarös två viktigaste anläggningar är Ångbåtsbryggan och Dansbanan. Dansbanan är nyligen renoverad men Ångbåtsbryggan kommer inom en 15 års period att behöva renoveras/byggas om till en avsevärd kostnad för att vi fortsatt skall kunna säkra kommunikationen till ön. För detta behövs ekonomisk planering.
2. Det finns tydliga önskemål kring att utveckla kulturen på Äpplarö genom gemensamma anläggningar såsom tennisbana, fotbollsplan m.m. För detta behövs det finnas en process där ÄBL och ÄNF gemensamt hanterar dessa frågor.
3. Det behövs ett generellt förtydligande kring ansvar för ÄBLs anläggningar samt förvaltningsorganisation och både kort och långsiktig ekonomisk planering för att säkerställa att anläggningarna omhändertas på bästa sätt. Transparensen kring dessa frågor behöver också öka.

Slutligen så finns det omvärldsfaktorer som kan påverka hur vi planerar för ÄBLs anläggningar, exempelvis om Åsättra arrendeavtal inte förlängs eller om Trafikförvaltningsförslag för trafik i skärgården, om Åsättra blir en distributionshubb för Ljusterö, om nya krav ställs på sophantering eller om nya krav ställs på Ångbåtsbryggan. Den rekommendation vi tagit fram är baserat på det vi vet.

Väl mött!

KOMMUNIKATION

Anläggningar	Input gula lappar	Syfte	Funktion	Nuvarande skick	Önskat skick
Ångbåtsbryggan	<ul style="list-style-type: none"> Mycket viktigt hållas i gott skick Viktigt att Holly och Waxholmsbåt kan anläggas för de som inte har egen båt Sparplan behöver tas fram för reparation och underhåll 	Säkra tillgänglighet till ön enligt ÄBLs stadgar	<ul style="list-style-type: none"> Ta emot persontrafik och lättare godstrafik Säkra kommunikation till och från ön Möjlighet att användas som tilläggsbrygga för diverse servicebåtar och grovsoppsbåt Post och tidningsavlämningsplats Väntbänk Fungerande semafor 	<ul style="list-style-type: none"> Byggår: 1987 Renoverad 2008-2009 Säkerhetsräcken uppsatta 2015 Säkerhetsmålning enligt Wbåt krav 2015 Teknisk besiktning 2016 	<ul style="list-style-type: none"> Skall vara i mycket gott skick Skall klara viss vikt Skall klara alla väder Skall vara sjösäker (livboj) Skall vara säker (räcken) Skall klara ta emot visst antal personer
Tupphus	<ul style="list-style-type: none"> Fint och skall finnas kvar 	Äpplarös informations hus, väntrum och bibliotek.	<ul style="list-style-type: none"> Äpplarös välkomst och informationsplats Väntrum Bibliotek Post och tidningsplats Väntrum Plats för upphittat gods 	<ul style="list-style-type: none"> Ommålad 2016 Nya bänkar 2017 	<ul style="list-style-type: none"> Skall vara i mycket gott skick Skall hållas rent och snyggt
Åsättra	<ul style="list-style-type: none"> Utvärdera avgränsning Äpplarö och andra utöar Se över parkeringsplatserna per fastighet. 	Säkra tillgänglighet på ön enligt ÄBLs stadgar avseende både båt och bilplats	<ul style="list-style-type: none"> Båt och bilplats till Äpplaröbor Gästplatser Båtplatser för externa hyresgäster men inte bilplatser, då Äpplarö har prioritet. Del av arrenderade marken upplåts till "skjul-parkeringen" vars medlemsregister hanteras av Fredrik Lindgren. Underhåll av skjulet betalas av delägarna i skjulet. 	<ul style="list-style-type: none"> Visst underhåll på marken behöver göras – ex. gropar fyllas igen. Samt se över "parkeringsstaketet" 	<ul style="list-style-type: none"> Skall vara i mycket gott skick Skall tåla väder och vind Skall vara säker med livboj Skall ha grind med nyckel Skall vara vassröjt Viktigt med god relation till arrendatorn för att bibehålla arrendet.
Östra hamnplanen	<ul style="list-style-type: none"> Behöver utvärderas och utvecklas enligt ursprunglig plan som transportnav på Å-Ö Bör finnas gästplatser för besökare 	Gemensam plats för Äpplarös servicebehov,	<ul style="list-style-type: none"> Skall kunna tillgodose Äpplarö servicebehov, gästplatser, servicebåtar, mottagande av byggmaterial, svävaruppfart samt framtida sophantering. 	<ul style="list-style-type: none"> Ej bedömt 	<ul style="list-style-type: none"> Behöver samplaneras tillsammans med ÄNF baserat på tidigare arbete.

KOMMUNIKATION

Rekommendation:

- Ångbåtsbryggan behöver okulärbesiktigas varje år för att säkra bibehållen god standard och att den uppfyller Waxholmsbolagets krav. Var 5:e år behöver en teknisk besiktning göras. Den senaste gjordes år 2016 och bedömning var att den bör hålla i ca. 20 år.
- Tupphus behöver okulärbesiktigas varje år för att säkra bibehållen god standard och fortsätta vara en välkomstplats och informationshubb för Äpplaröbor.
- Åsättra – förtydligande plan och kommunikation kring nyttjande för att säkra att framförallt bilplatser räcker till de som har betalat. Utvärdera om det behövs numrerade bilplatser per fastighet för att det skall räcka. Inventera nyckelbeståndet. Fortsätta den goda relationen till Claes Andersson (markägaren vid Åsättra) för att säkra fortsatta arrende möjligheter till en bra kostnad. Diskutera även möjligheter till tillfälliga bilplatser då många hushåll har expanderat och det behövs fler bilplatser. Parkeringsskjulet och dess administration av medlemmar och kostnader för att omhänderta skjulet handleds av Fredrik Lindgren.
- Östra hamnplan – Bör utvecklas som öns centrala servicepunkt med tillgång till båtгästplatser, servicebåtar, mottagningsplats av byggmaterial, framtida sopphanteringsplats, svävaruppfart m.m. Behöver planläggas tillsammans med ÄNF då de är markägare. Förslag är att sammanställa en separat arbetsgrupp.

FRITID

Anläggningar	Input gula lappar	Syfte	Funktion	Nuvarande skick	Önskat skick
Dansbannan	<ul style="list-style-type: none"> Solceller på dansbanan Mörkläggningsgardiner för filmvisning Säkra el på dansbanan Förbättra festbelysningen 	Äpplarös samlingsplats för social gemenskap	<ul style="list-style-type: none"> Midsommardans Äpplarödagsfirande Årsstämma Pingisturneringar Yoga plats 	<ul style="list-style-type: none"> Total renoverad 2017 	<ul style="list-style-type: none"> Skall vara i mycket gott skick Bord och bänkar skall vara i gott skick Pingis bord skall vara i gott skick
Midsommarängen		Äpplarös plats för midsommarfirandet	<ul style="list-style-type: none"> Äpplarös plats för midsommardans och lekar 	<ul style="list-style-type: none"> Ej bedömt 	<ul style="list-style-type: none"> Skall vara i gott skick och väl klippt till Midsommar.
Damernas Bad		Äpplarös fina strandbadplats	<ul style="list-style-type: none"> Badplats för mindre barn Fin picknickplats 	<ul style="list-style-type: none"> Ej bedömt 	<ul style="list-style-type: none"> Vassröjt Krattat Fina picknickbord

Rekommendation:

- Dansbanan – skötsel och förvaltningsplan behöver tas fram för att årligen ses över. Instruktioner kring nyttjande och skötsel ex, städning efter Midsommar och fester bör tas fram. Brandsäkerheten behöver ses över och även riktlinjer för rökning behöver tas fram och kommuniceras ut. Bör utvärderas som en inkomstkälla för privata fester. Elen behöver säkras. Luckorna behöver ses över så att de håller tätt och inte läcker in vatten eller snö.
- Midsommarängen – behöver en okulär besiktning årligen för att säkerställa att Midsommarstången är i gott skick inför Midsommar.
- Damernas bad – skötsel plan med vassröjning och krattning för att bibehålla våra fina strand med picknickbord. Bör samordnas med ÄNF.

BOENDE

Input gula lappar	Syfte	Funktion	Nuvarande skick	Önskat skick
<ul style="list-style-type: none">• Sophantering i framtiden• Servicebåtplatser• Bredband• Fungerande elskåp• Möjligheter att röra sig fritt på ön (allmansrätten)	Viktig att frågeställningar som är viktiga för alla boende på ön kan adresseras och diskuteras gemensamt för att vidga förståelsen för allas behov, unga som gamla, sjuka som friska, barnvagnsburna och rullatorsburna.			

Rekommendation:

Viktigt att föreningarna på ön tar en bred utgångspunkt i de boendes servicebehov på ön och att dessa får utrymme till diskussion och att det finns en bibehållen kommunikation kring dessa mycket viktiga frågor som rör alla. Viktigt att följa den nu pågående allmänna debatten kring sophantering och hur detta hanteras i Österåker och andra öar för att kunna planera för framtiden.

STYRNING

Input gula lappar	Syfte	Funktion	Nuvarande skick	Önskat skick
<ul style="list-style-type: none">• Tydliga beslutsunderlag• Långa avtal för att säkra Ångbåtsbryggan och Åsättra• Viktigt med bredband och fiber• Behålla alla ÄBLs nuvarande anläggningar bibehålla dem i mycket gott skick.• Infrastrukturen är viktig• Möjlighet till en förening• Viktigt att kunna röra sig fritt på ön	Viktig att frågeställningar som är viktiga för alla boende på ön kan adresseras och diskuteras gemensamt för att vidga förståelsen för allas behov och önskemål.	<ul style="list-style-type: none">• Styrning skall var tydlig avseende organisation, ansvar, och ha en långsiktig ekonomiska planering för de anläggningar om ÄBL ansvarar för..		

Rekommendation :

- ÄBL bör ha en budget på 10 årsperioder och med större kostnader på 20 årsperioder. Den bör fastslås på årsstämman och följas upp årligen.
- Budgetredovisningen mellan ÄNF och ÄBL bör vara liknande för att skapa en enkel och tydlig överblick
- Kostnadskonsekvenser i budgeten och hur de slår per fastighet/hushåll gemensamt behöver förtydligas och frågan – vad kostar det att ha en fastighet på Äpplarö med alla avgifter – bör beräknas och kommuniceras ut. Ekonomisk trygghet på kort och lång sikt är viktig för många.
- Tydliga och gemensamma underlag och förvaltningsunderlag för ÄBL och ÄNF bör tas fram för att underlätta beslut.
- Kommunikation kring allemansrätten och individens rätt att röra sig fritt på ön.

FRAMTID

Input gula lappar	Syfte	Funktion	Nuvarande skick	Önskat skick
<ul style="list-style-type: none">• Gemensam tennisbana, boulebana, fotbollsplan, volleybollplan, badminton• Utegyms• Café	Viktig att fånga de boendes önskan om utökad utbud av gemensamma aktivitetsplatser och utvecklad kultur och diskutera hur detta kan åstadkommas tillsammans med markägaren – ÄNF. Extra fokus bör ligga på transparens, tydliga mål och ekonomisk planering .			

Rekommendation :

- Ett inriktningsbeslut behöver tas gällande hur dessa "framtidsoönskemål" kan realiseras avseende både finansiering och marknyttjande av föreningarna gemensamt.

HUR REALISERAS VADET

HUR gruppen består Marilene, Ulrika, Anna-Karin,.

Målbilden är .

1. att tydliggöra vilka förvaltningskostnaderna är per identifierad anläggning eller område och lägga dem på i 10 -15 års plan, inklusive finansieringsmöjlighet och utfall per hushåll på Äpplarö samt utöar
2. Se över lämplighet i föreningsform – baserat på storleken av kommande investering för Ångbåtsbryggan
3. Skapa en process och eller gemensamma arbetsgrupper tillsammans med ÄNF avseende de områden som är identifierade och som påverkar båda föreningar, ex sophantering, hamnplan och framtida kultur (volleybollplan, utegym, tennisbana, grillplats m.m.).

För att kunna redogöra så tydligt som möjligt har vi gjort vissa antaganden:

1. Att föreningsformen är lämplig
2. Att investering för en ny Ångbåtsbrygga ligger på 2 MSEK
3. Att det finns en skillnad i behov och finansieringsvilja mellan Äpplarö och utöarna Tackskär, Lundö och Mellan Asken (som tillhör Äpplarö arkipelagen)

FÖRVALTNINGSKOSTNADERNA FÖR ÄBL EXKL ÅSÄTTRA – beräknat årligen på historiska siffror och på en tio års period.

EXEMPEL ÄBL INTÄKTER OCH KOSTNADER	
Intäkter	
Hushållsavgifter	63 000,00
Summa intäkter	63 000,00
Kostnader	
Bankavgifter	500,00
Försäkringsavgift	3 500,00
Ångbåtsbryggan	5 000,00
Dansbanan	5 000,00
Tupphuset	1 000,00
Övrigt	5 000,00
Summa kostnader	20 000,00
RESULTAT	43 000,00

- Återkommande större kostnader är tex. besiktning av Ångbåtsbryggan
- Exempel större renoveringskostnad – Dansbanan
- Punktinsatser – musikanläggning dansbanan, ny stomme Midsommarstången, mindre reparatioiner Ångbåtsbryggan
- Övriga punkter – begravningskranser, särskild utmärkelser och uppvaktningar
- Löpande utgifter – websida, försäkringar m.m.

I dagsläget räcker inte resultatet för att finansiera större investeringar. Då har ÄBL lånat från Åsättra kontot för att klara utgifterna, ex renovering av dansbanan.

Finansiering av en ny Ångbåtsbrygga på 2 MSEK blir således utmanande rent ekonomisk om målsättningen är att spara till den

ÅRLIG KOSTNAD FÖR INDIVIDUELLA HUSHÅLL MED EN INVESTSERING I ÅNGBÅTSRYGGAN – beräknat på en uppskattad kostnad på 2 MSEK.

Exempel beräkning kostnad per hushåll 2021	Årlig kostnad 2021 hushåll	Årlig kostnad hushåll + båt	Årlig kostnad hushåll + båt + parkering
Nuvarande hushållsvagift ÄBL	1500	1500	1500
ÄBL Åsättra båt plats		1100	1100
ÄBL parkeringsplats			700
Utslagen investeringskostnad Ångbåtsbryggan*	3600	3600	3600
TOTAL ÅRLIG KOSTNAD	5100	6200	6900

Med antagandet:

- Att en ny ångbåtsbrygga skulle kosta 2 MSEK om 15 år
- Slår vi ut detta per Äpplarö hushåll (särskiljer utöarna som använder sig av andra Ångbåtsbryggor) över 15 år får vi en årlig kostnad på 3600 SEK
- Alternativt att det görs en uttaxering av 2 MSEK / 37 hushåll om 15 år och får en uttaxering på 54 000 SEK
- Så får ett hushåll på Äpplarö en ökad årlig kostnad på drygt 50%, exklusive andra eventuella investeringskostnader som kan tillkomma över tid.

Med anledning av att ÄBL stadgar stipulerar uttaxering som finansieringsform så bör finansiering och förvaltning diskuteras vidare med ÄBL medlemmar. Föreningsform bör även ses över för att säkerställa att det blir den optimala för Äpplarös behov.

SE ÖVER FÖRENINGSFORMEN FÖR SYFTET

(villkoren för en ideell förening- www.skatteverket.com)

En ideell förening måste uppfylla alla fyra kraven för att vara ändamålsenlig.

1. Föreningens syfte ska vara allmängiltigt – ÄNDAMÅLSKRAVET

Dvs. Ett syfte som är till nytta för allmänheten kan till exempel vara idrott, kultur, politik eller religion. Det kallas för ett allmännyttigt ändamål. Föreningar vars syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen har inte ett allmännyttigt ändamål.

2. Minst 90 % av föreningens verksamhet ska bidra till att uppfylla föreningens ändamål - VERKSAMHETSKRAVET

Dvs. Föreningens verksamhet skall till minst 90% bidra till att uppfylla föreningens allmängiltiga ändamål. Kan beräknas i form av pengar, resurser eller arbetskraft. Den verksamhet som föreningen bedriver för att finansiera sitt allmängiltiga syfte ska inte räknas med. Ex. lotterier och försäljningskampanjer.

3. Minst 80% av föreningens inkomster ska användas till att uppfylla föreningens allmängiltiga syfte – FULLFÖLJDSKRAVET

Dvs. Minst 80% av föreningens inkomster ska användas till föreningens allmängiltiga syfte. Inkomster som föreningen ska betala skatt för ska inte räknas med. Kostnaden förening har för att skaffa dessa inkomster ska heller inte räknas med. Villkoret ska beräknas underskatteåret. Om det inte är uppfyllt under beskattningsåret så får det räknas ut över en fyra års period.

4. Föreningen ska vara öppen för alla som vill vara medlemmar – ÖPPENHETSKRAVET

Dvs. Föreningen ska ha öppen medlemsantagande. Det innebär att föreningen är öppen för alla som delar dess målsättning och följer föreningens stadgar. Däremot kan föreningen ställa vissa krav på medlemskap tex. Geografisk begränsning för hembygdsförening, en minimiålder för en skytteförening, musikalitet för en musikförening.

OBSERVERA ATT EN FÖRENING MED ÄNDAMÅL ATT FÖRVALTA EN GEMENSAMHETSANLÄGGNING SÅ SOM EN BRYGGA ELLER VÄGAR ÄR INTE EN IDEELL FÖRENING.

SE ÖVER FÖRENINGSFORMEN FÖR SYFTET

(villkoren för en ideell förening www.skatteverket.com)

Alternativ form för förvaltning av en gemensamhetsanläggning till den kostnaden är:

1. Att skapa en gemensamhetsanläggning av den nya ångbåtsberångbåtsbryggan
2. Att skapa en samfällighetsförening för förvaltning av den nya ångbåtsbryggan

Fördelar:

1. Delägarna kan med god rättssäkerhet gemensamt fatt beslut om drifts och underhållskostnader. En samfällighetsförening är en förutsättning för en effektiv och rättsäker skötsel av gemensamma anläggningar som tex. Bryggor och vägar m.m.
2. Föreningen har förmånsrätt vid fordran på belopp som uttaxerats (avgifter till föreningen) på ägare av delfastighet.
3. Det är enkelt att få lån från banken för att säkra eventuell finansiering.
4. Det skulle vara möjligt att slå samman objekten ångbåtsbryggan och vägförvaltning i en förening. (Ex. Ingmarsös vägförening)
5. Skulle tydliggöra kostnadsansvaret på ett enkelt vis mellan Äpplarös boende och utöarnas boende.

Nackdelar:

1. Det skulle innebära en till styrelse på Äpplarö (med endast 37 hushåll). Om man inte minskar antalet styrelseplatser totalt inom öns föreningar.

REKOMMENDATION: För att undersöka för och nackdelar av detta och hur det påverkar Äpplarös föreningar och behov rekommenderar arbetsgruppen ett gemensamt arbete tillsammans med väggruppen och ÄNF för att se över möjligheterna.

SKAPA EN PROCESS OCH ELLER GEMENSAMMA ARBETSGRUPPER FÖR ATT UPPFYLLA FRAMTIDSVISIONEN

(östra hamnplanen, sopphantering, boule bana, utegym, volleybollplan, tennisbana)

- Frågeställningar från den initiala workshopen på dansbanan kring utveckling av Äpplarös kultur genom att utveckla Östra hamnplanen, hantera framtida sopphantering och utveckling av fler möjligheter till social samvaro och träning så som boulebana, ute gym och volleybollplan samt gemensam tennisbana har diskuterat ur ett mark och finansieringsperspektiv.

REKOMMENDATION:

1. Att en process för hantering av denna typ av förfrågningar bör tas fram för att underlätta beslut kring markfrågor och även finansieringsfrågor.

2. Caroline W. driver frågan med sopphantering som engagerad medlem och håller oss alla uppdaterade.

3. Frågeställningar kring Östra Hamnplanens detaljplan och ursprunglig tanke att vara ett nav på ön bör arbetas igenom i en separat grupp som tittar på helheten.

NÄSTA STEG – Arbetsgruppens rekommendation

Det gemensamma arbetet mellan relevanta grupper måste nu ta form och vidare utredning kring hur vi bäst förvaltar Äpplarös gemensamma anläggningar och utvecklar den framtida kulturen på Äpplarö!

Väl mött!

