

# Älvsala Nya Tomtägarförening

## Kallelse och dagordning till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i Älvsala Nya Tomtägarförening kallas härmed till ordinarie föreningsstämma lördagen den 22 april 2023 kl 13.00 i Värmdö bygdegård, Skärgårdsvägen 291.  
Avprickning från 12.30.

Poströstning erbjuds som komplement för de som inte kan eller vill närvara fysiskt. Den som väljer att poströsta måste vara medveten om att förslag till beslut etc kan komma att formuleras om under den fysiska stämman. Poströsterna måste inkomma senast kl 18.00 den 21 april.  
Det går också bra att lämna fullmakt till någon granne etc. Fullmaktsblankett finns på hemsidan.

Möteshandlingarna hålls tillgängliga på <https://alvsala.se/om-foreningen/foreningsstammor/> från och med fredag 31 mars.

***Mötet inleds med kort information från styrelsen om VA-utbyggnaden och andra aktuella frågor.***

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Val av två justerare (tillika rösträknare)
5. Fastställande av dagordning
6. Fråga om stämman utlysts i behörig ordning
7. Upprättande av röstlängd
8. Godkännande av verksamhetsberättelse för 2022
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om disposition av årets resultat
11. Revisionsberättelse och fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Motioner
13. Förslag från styrelsen om avvecklingsplan för sommarvattnet och påverkan på medlemsavgiften
14. Förslag från styrelsen om policy för föreningens agerande avseende otillåten bebyggelse mm på fastigheten Älvsala 1:1.
15. Förslag om fastighetsreglering av mark vid Östra Älvsala Gård
16. Förslag från styrelsen och Båtsektionen om förändring av hamnverksamheten
17. Fastställande av arvoden för styrelseledamöter och revisorer
18. Fastställande av budget, avgifter och verksamhetsplan för verksamhetsåret 2023
19. Val av styrelseledamöter, ordförande och kassör
20. Val av revisorer och revisorssuppleanter
21. Val av valberedning
22. Val av övriga funktionärer
23. Tid och plats för protokolljustering
24. Stämman avslutas
25. Övriga ärenden

# Ordinarie föreningsstämma i Älvsala Nya Tomtägarförening

## Stämmans genomförande

Stämman genomförs på traditionellt sätt, genom ett möte i Värmdö bygdegård, med poströstning som komplement för de som inte kan eller vill delta fysiskt.

Även fullmakt kan användas, i enlighet med stadgarna.

Alla beslut dokumenteras i mötesprotokollet som justeras och publiceras på [www.alvsala.se](http://www.alvsala.se) ca 14 dagar efter stämman.

## Ärendeförteckning

6. Enligt stadgarna ska kallelse vara medlemmarna tillhanda senast tre veckor före stämman. Utskick med vanlig post till de som saknar e-post har gjorts den 31 mars. Utskick med e-post har gjorts den 31 mars. Möteshandlingarna har publicerats på [www.alvsala.se](http://www.alvsala.se) den 31 mars.
7. Röstlängden upprättas fysiskt med hjälp av medlemsregistret och inkomna poströster, och förevisas justerarna.
8. Verksamhetsberättelsen finns i Årsredovisningen. Se separat dokument.
9. Resultat & balansräkning finns i Årsredovisningen.
10. Se separat ärende nr 10.
11. Revisionsberättelsen finns längst bak i Årsredovisningen. Revisorn tillstyrker ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Inga motioner har inkommit.
13. Se separat ärende nr 13.
14. Se separat ärende nr 14.
15. Se separat ärende nr 15.
16. Se separat ärende nr 16.
17. Se separat ärende nr 17.
18. Se separat ärende nr 18.
- 19-22. Se valberedningens förslag, separat ärende nr 19-22.

## Ärende 10

### Älvsala Nya Tomtägarförening

#### Styrelsens förslag angående disposition av årets resultat

##### Förslag angående disposition av årets resultat

I Älvsala Nya Tomtägarförening är resultatet 658 824 kr för 2022, varav 258 201 kr för Båtsektionen. Styrelsen föreslår att hela resultatet balanseras i ny räkning.

***Styrelsen föreslår stämman att besluta om att årets resultat 658 824 kr balanseras i ny räkning.***

## Ärende 13

### Älvsala Nya Tomtägarförening

#### Styrelsens förslag om avvecklingsplan för sommarvattnet, samt påverkan på medlemsavgiften

##### Bakgrund

VA-utbyggnaden är i full gång i området och de första vägarna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp under sommaren 2023.

När anslutningspunkten är upprättad och kommunen har fått godkända vattenprover kommer kommunen att skicka fakturan på anslutningsavgiften. Fastighetsägaren förväntas ansluta sig inom sex månader. Den fastighetsägare som inte anslutit sig då, kommer ändå att få betala en årlig avgift till kommunen om 4 034 kr.

Styrelsen anser inte att föreningen har någon skyldighet att tillhandahålla sommarvattnet till fastigheter som har möjlighet att ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp, och vi ser därför att vi bör stänga ner pumphuset i området stegvis, vartefter anslutning sker. De exakta tiderna kommer att variera beroende på vilken årstid det är. Inget pumphus kommer att stängas av mitt i sommaren.

##### Förslag till avvecklingsplan för sommarvattnet

En preliminär bedömning är att pumphuset på Älvsalavägen kan avvecklas hösten 2023, och att därefter pumphuset på Bullandövägen och Liljevägen kan stängas 2024, medan pumphuset på Renmossevägen blir kvar minst till 2025. Naturligtvis kommer slutligt beslut om tidplanen att fattas i samråd med vattenansvariga.

Detta innebär även att det inte kommer att finnas dricksvatten varken i hamnen eller vid badet efter att pumphuset vid Liljevägen kopplats bort. Inte heller Smedjan kommer att ha vatten.

##### Medlemsavgiften förblir lika för alla

VA-utbyggnaden i området spänner över en lång tid. För varje pumphus som kopplas ifrån kommer kostnaderna att sjunka, vilket innebär att alla medlemmar därmed kan få en lägre kostnad för sommarvattnet. Detta är en del av medlemsavgiften och den kommer att vara lika för alla medlemmar, oavsett när i tiden anslutning till kommunalt VA sker.

***Styrelsen föreslår att sommarvattnet avvecklas enligt ovan och att medlemsavgiften förblir lika för alla medlemmar.***

**Håller du med om styrelsens förslag, rösta JA.**

**Vill du rösta mot förslaget, rösta NEJ.**

## Ärende 14

### Älvsala Nya Tomtägarförening

## Styrelsens förslag till policy för föreningens agerande avseende otillåten bebyggelse med mera på fastigheten Älvsala 1:1

### Bakgrund

I samband med arbetet med att ta fram nya detaljplaner för Älvsala har styrelsen uppmärksammat att det nu finns bebyggelse i anslutning till tomtmark, som ligger helt eller delvis på föreningens gemensamma mark och i några fall inom vägområdet. Dessa byggnader/byggnadsverk (ca 20 stycken), mestadels friggebodar eller gäststugor) har uppförts under årens lopp - nästan alltid utan föreningens kännedom eller godkännande.

### Vad säger lagen?

Enligt Plan & Bygglagen (PBL 2010:900, 9 kap) gäller följande för otillåten bebyggelse:

#### **Lovförelägganden**

17 § Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

#### **Rättelseförelägganden**

20 § Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål. Lag (2011:335).

Enligt Jordabalken (JB 2009:180, 3 kap) gäller följande:

12 § Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande mark, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne ej skyldig att avträda den mark som sålunda tagits i anspråk, förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock ej, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande marken med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlätits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om marken före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Lag (2009:180)."

### Förslag till hantering

Styrelsen har kommit fram till att det, baserat på lagarna ovan, finns ett behov av en policy för hur föreningen ska agera avseende otillåten bebyggelse med mera på föreningens och därmed medlemmarnas gemensamma mark, och föreslår lydelse enligt bilaga 1.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar att godkänna policy för föreningens agerande avseende otillåten bebyggelse med mera på fastigheten Älvsala 1:1 enligt ovan och bilaga 1.**

**Håller du med om styrelsens förslag, rösta JA.**

**Vill du rösta mot förslaget, rösta NEJ.**

## **Policy för föreningens agerande avseende otillåten bebyggelse med mera på fastigheten Älvsala 1:1**

Policyn syftar till att ge styrelsen vägledning i hur otillåten bebyggelse och andra otillåtna åtgärder på föreningens gemensamma mark ska hanteras.

### **Policyn avser**

- Policyn avser nya byggnader och/eller byggnadsverk, som uppförs på föreningens mark eller på så kallad prickmark - mark som inte får bebyggas – och som gränsar till föreningens mark.
- Policyn avser även annan åtgärd som kan ge påverkan på föreningens mark. Det kan till exempel vara att utan tillstånd fälla träd på föreningens mark eller att inte ta hand om sitt dagvatten inom fastigheten eller att ha ett upplag på föreningens mark.

Det är fastighetsägarens ansvar att känna till sin fastighets avgränsning. Om tomtpinnar saknas och osäkerhet finns ska en inmätning av fastigheten göras.

Notera att bygglov krävs för att ställa upp en container eller byggbod mer än tillfälligt på tomtmark, liksom för att anlägga en ny eller kraftigt utvidgad parkeringsplats.

Ny eller ändrad infart kräver godkännande från Älvsala Vägförening.

### **Policyn avser inte**

Policyn avser inte byggnation inom medlemmarnas fastigheter. Gällande detaljplan och kommunens byggregler ska följas vid ny-, till- och ombyggnation. Nödvändiga lov och tillstånd ska finnas.

### **Föreningens hantering av otillåten bebyggelse med mera**

- All ny bebyggelse och andra otillåtna åtgärder på föreningens mark kommer att anmälas till kommunen.
- Inga medgivanden för att bygga utanför tomtgränsen kommer att ges. I och med att all mark utanför tomtgränsen är planlagd som natur, park eller gata så skulle ett sådant medgivande vara olagligt. Därmed kan inte byggnader som finns utanför tomtmark idag ersättas av nya om de behöver rivas.
- Då styrelsen gör bedömningen att preskription föreligger ska inga åtgärder vidtas (det vill säga byggnation äldre än 10 år).

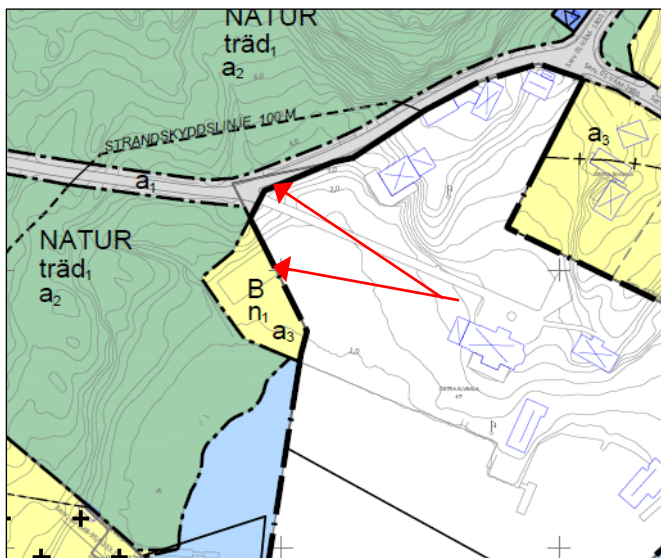
## Ärende 15

### Älvsala Nya Tomtägarförening Styrelsens förslag om fastighetsreglering med Östra Älvsala gård

#### Bakgrund

Östra Älvsala gård arrenderar sedan många år tillbaka en markbit från Älvsala Nya Tomtägarförening, där det nu finns en padelbana. I den nya detaljplanen som nu har vunnit laga kraft har marken planlagts för bostadsändamål, men markerats som prickmark, det vill säga att man inte får bygga något hus på den. Marken omfattas även av strandskydd. Det framgår även att en bit av vår väg går över mark som tillhör Östra Älvsala gård. Kommunen har i detaljplanen föreslagit att en fastighetsreglering ska göras mellan Östra Älvsala gård och Älvsala Nya Tomtägarförening.

#### Förslag till fastighetsreglering



En fastighetsreglering innebär att marken (cirka 900 till 1 000 kvm) markerad med röd pil och gult på kartan nedan överförs från fastigheten Älvsala 1:1, som ägs av Älvsala Nya Tomtägarförening till fastigheten Östra Älvsala 4:7 som utgör Östra Älvsala Gård, samt att marken där vägen går, markerad med röd pil och grått på kartan (ca 150 kvm) överförs från Östra Älvsala 4:7 till Älvsala 1:1. Ytorna och de blivande fastighetsgränserna kommer att utredas av en lantmätare från Lantmäteriet, som också kommer att säkerställa att alla mätpunkter är rätt, så att inga oklarheter råder.

Det har även gjorts en värdering av marken, av fastighetsmäklaren Bjurfors som utsetts av parterna gemensamt, vilken har resulterat i ett kvadratmeterpris för marken om 233 kr per kvadratmeter. Priset för den gråmarkerade marken som kommer att dras av från köpesumman, om inte lantmätaren konstaterar något annat, är 68 kr per kvadratmeter.

Den totala intäkten för föreningen kan därmed beräknas till drygt 200 000 kr. Exakt summa fastställs när Lantmäteriet har klarlagt ytornas exakta storlek.

För att genomföra fastighetsregleringen behövs en lantmäteriförrättning, vilken kan komma att ta cirka ett år. Först därefter kan fastighetsförsäljningen genomföras, och Älvsala Nya Tomtägarförening få den erbjudna köpeskillingen. Alla kostnader för lantmäteriförrättningen står Östra Älvsala gård för.

Styrelsen anser att det är en stor fördel för föreningen att få markfrågan utredd en gång för alla och att dessutom få en väsentlig intäkt, under en tid när föreningen i övrigt har stora kostnader.

***Styrelsen föreslår stämman att godkänna att en lantmäteriförrättning påbörjas och ge styrelsen mandat att därefter genomföra försäljning av marken enligt ovan.***

**Vill du rösta för förslaget, rösta JA.**

**Vill du rösta mot förslaget, rösta NEJ.**

## Ärende 16

# Älvsala Nya Tomtägarförening Styrelsens och Båtsektionens förslag om förändring av hamnverksamheten

### Bakgrund

Styrelsen lade 2018 fram ett förslag om att överlåta hamnverksamheten inom Älvsala Nya Tomtägarförening till en separat båtklubb. Detta förslag återremitterades på en extrastämma och en hamngrupp tillsattes för att utreda frågan.

Resultatet blev att Älvsala Båtklubb från 2019 under en period utgjorde ÄNTs båtsektion, men det gjordes en bedömning att båtklubben då inte var redo att helt ta över driften av hamnen.

På årsstämman 2021 beslutades att samarbetet med ÄBK skulle avslutas och att båtsektionen skulle fortsätta arbetet med att driva och utveckla hamnen inom ramen för Älvsala Nya Tomtägarförenings styrelse. Det gavs också ett uppdrag att se över stadgarna. Någon sådan översyn gjordes aldrig.

Under de senaste två åren har nödvändiga och genomgripande förändringar till det bättre gjorts av både hamnverksamheten och medlems- och båtplatssystemet. Båtsektionens styrelse har gjort ett mycket bra arbete med detta, och medlemmarna har varit nöjda, samtidigt som nyttjandegraden i hamnen ökat.

Under samma tid har ÄNTs styrelses arbetsbelastning ökat kraftigt till följd av detaljplaner, VA-utbyggnad, dagvatten- och vägfrågor, skogsvård, bad- och lekplatser, diverse medlemsärenden och annat som ligger på styrelsens bord. Utöver detta har styrelsen också det övergripande ansvaret för hamnen, med de risker den verksamheten för med sig. Sammantaget är detta allt för mycket.

### Nuläge

För ÄNTs styrelse är det inte ett alternativ att fortsätta med den organisation av hamnverksamheten och Båtsektionen som råder idag. ÄNTs styrelse är inte beredd att fortsätta att ta det yttersta ansvaret för hamnverksamheten. ÄNTs styrelse har därför initierat en förändring

ÄNTs styrelse och Båtsektionens styrelse är ense om att förändringar behöver göras för att lösa de problem som lyfts. Skälen till att genomföra en förändring är blandad annat:

- De som arbetar aktivt med utveckling och drift av hamnen bör också ha det juridiska ansvaret för den. En hamnverksamhet innebär ansvar för bryggor, mastkran, sjösättning och upptagning m.m.
- Hamnverksamheten utgör idag en alltför betungande del av styrelsens arbete, vilket gör att andra viktiga frågor, som VA-utbyggnaden blir lidande.

### Förslag till beslut

Styrelsen och Båtsektionen föreslår att styrelserna för ÄNT och Båtsektionen tillsammans ges i uppdrag att ta fram ett förslag på hur hamnverksamheten ska bedrivas framöver. Förslaget ska vara utformat på ett sådant sätt att styrelsen för ÄNT från den 1 januari 2024 inte längre har någon del av det praktiska, ekonomiska, administrativa eller juridiska ansvaret för hamnverksamheten.

Förslaget ska läggas fram för beslut på en extra föreningsstämma senast i början av december 2023.

Förslaget som tas fram ska säkerställa att Båtsektionens nuvarande medlemmars intressen tas tillvara, att gällande båtplatsavtal löper på och att de principer för förtur till båtplats för ÄNTs medlemmar som finns idag består även i framtiden.



## **Övergångsbestämmelser under 2023**

För att underlätta arbetet för ÄNTs styrelse under 2023 föreslås

- Att Båtsektionens styrelse under 2023 åläggs det fulla ansvaret för hamnverksamheten-
- Att Båtsektionen också är ansvariga för samtliga ekonomiska beslut och resultat under 2023. Detta innebär att det under verksamhetsåret 2023 får göras avsteg från följande stycke i arbetsordningen för Båtsektionen: "Styrelsen har rätt att fatta löpande ekonomiska beslut upp till en summa av 0,5 prisbasbelopp och som är inom ramen för båtsektionens budget och i linje med verksamhetsplan. För beslut om större summor eller investeringar eller sådant som i övrigt inte faller inom ramen för vad som angetts ovan, krävs godkännande av ÄNTs styrelse."
- Att i övriga delar gäller fortfarande arbetsordningen för Båtsektionen fullt ut.

### ***Styrelsen föreslår stämman att besluta om***

- a) att styrelserna för ÄNT och Båtsektionen tillsammans ges i uppdrag att ta fram ett förslag på hur hamnverksamheten ska bedrivas framöver och att lägga fram förslag för beslut på en extra föreningsstämma i december 2023.***
- b) att övergångsbestämmelser enligt ovan ska gälla för 2023.***

**Vill du rösta för förslaget, rösta JA.**

**Vill du rösta mot förslaget, rösta NEJ**

## Ärende 17

### Älvsala Nya Tomtägarförening

#### Fastställande av arvoden för styrelse, revisorer och valberedning, - valberedningens förslag

##### Bakgrund

Arvodena för styrelsen i Älvsala Nya Tomtägarförening inkluderar även styrelsen i Älvsala Vägförening (samma personer) och sedan två år tillbaka även styrelsen för Båtsektionen. Arvodena höjdes vid förra årets stämma.

##### Förslag

Valberedningens förslag till arvode för 2023 är oförändrat totalt 4 prisbasbelopp (totalt 210 000 kronor), att fördela med 3 prisbasbelopp på Älvsala Nya Tomtägarförening och Älvsala Vägförening (upp till 12 personer plus revisor och valberedning) sammanlagt och 1 prisbasbelopp på Båtsektionen (upp till 7 personer). Siffrorna inkluderar sociala avgifter.

Den inbördes fördelningen kan respektive styrelse svara för, men förslagsvis har ordförande, vägchef och kassör ett högre arvode än övriga ledamöter.

***Stämman föreslås besluta om arvoden enligt förslaget ovan.***

**Håller du med om förslaget, rösta JA.**

**Håller du inte med om förslaget, rösta NEJ.**

## Ärende 18

### Älvsala Nya Tomtägarförening

#### Styrelsens förslag till Budget och årsavgift för 2023, preliminär budget för 2024 - 2026 samt Verksamhetsplan för 2023

#### Bakgrund

Under 2022 har föreningens ekonomi varit stabil. Kostnaderna för 2022 har blivit lägre än budgeterat och resultatet är väsentligt bättre än förväntat, vilket beror på att en del skogsvårdsåtgärder inte kunnat genomföras, samt att en del kostnader kopplat till VA-utbyggnaden har senarelagts eller strukits samt på högre intäkter i Båtsektionen.

Revisorn har under 2022 fastslagit att Älvsala Nya Tomtägarförening är skattskyldig för både skatt och moms. En momsregistrering har därför genomförts från 2023, vilket påverkar föreningens kostnader till det bättre.

Styrelsen föreslår att avgiften i Tomtägarföreningen behålls oförändrad och att summan inkluderar moms.

#### Förslag till årsavgift för 2023:

Tomtägarföreningen: 3 900 kr inklusive moms (oförändrad)

Båtsektionen: Se ärende 20b

#### Förslag till Budget

Observera att budget för 2024–2026 är preliminära och kommer att revideras till ordinarie stämma nästa år baserat på utfall 2023. En rullande treårsbudget läggs fram årligen.

**OBS! Siffrorna för 2022 är inklusive moms medan siffrorna för 2023 och framåt är exklusive moms.**

Intäkter	Utfall 2022			Budget 2023			Budget 2024			Budget 2025			Budget 2026		
	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total	Tomt	Båt	Total
Medlemsavgifter	986 699	17 500	1 004 199	789 360	17 800	807 160	789 360	17 800	807 160	789 360	17 800	807 160	789 360	17 800	807 160
Båtplatsavgifter	-	336 985	336 985	-	230 680	230 680	-	243 640	243 640	-	243 640	243 640	-	243 640	243 640
Övriga intäkter	54 253	116 452	54 253	5 000	20 800	5 000	5 000	14 400	5 000	5 000	14 400	5 000	5 000	14 400	5 000
Båtupptagn/sjösättn	-	73 100	73 100	-	58 400	58 400	-	58 400	58 400	-	58 400	58 400	-	58 400	58 400
Adm avgift ÄBS/ÄVF	115 713	-	115 713	114 883	-	114 883	113 766	-	113 766	113 766	-	113 766	113 766	-	113 766
<b>Summa</b>	<b>1 156 665</b>	<b>544 037</b>	<b>1 700 702</b>	<b>909 243</b>	<b>327 680</b>	<b>1 236 923</b>	<b>908 126</b>	<b>334 240</b>	<b>1 242 366</b>	<b>908 126</b>	<b>334 240</b>	<b>1 242 366</b>	<b>908 126</b>	<b>334 240</b>	<b>1 242 366</b>
<b>Kostnader</b>	<b>Tomt</b>	<b>Båt</b>	<b>Total</b>	<b>Tomt</b>	<b>Båt</b>	<b>Total</b>	<b>Tomt</b>	<b>Båt</b>	<b>Total</b>	<b>Tomt</b>	<b>Båt</b>	<b>Total</b>	<b>Tomt</b>	<b>Båt</b>	<b>Total</b>
El	60 522	600	61 122	60 000	600	60 600	65 000	700	65 700	70 000	700	70 700	75 000	700	75 700
Sommarvatten	68 295	3 000	71 295	59 600	3 000	62 600	59 600	3 000	62 600	53 700	3 000	56 700	50 700	3 000	53 700
Administration	99 742	66 401	166 143	110 500	68 871	179 371	112 200	68 754	180 954	116 450	69 754	186 204	121 050	70 754	191 804
Försäkring	20 422	20 421	40 843	21 800	21 798	43 598	23 300	23 000	46 300	25 000	24 000	49 000	26 700	25 000	51 700
Löner och arvoden	193 297	46 466	239 763	217 402	52 414	269 816	223 924	53 462	277 386	230 642	54 532	285 174	237 561	55 622	293 183
Underhåll	81 628	19 453	101 081	245 900	149 000	394 900	206 900	41 000	247 900	208 900	41 000	249 900	159 900	41 000	200 900
Konsulttjänster	143 634	24 163	167 797	154 500	-	154 500	44 000	-	44 000	48 000	5 000	53 000	52 000	0	52 000
Båtupptagn/sjösättn	-	55 912	55 912	-	48 000	48 000	-	48 000	48 000	-	48 000	48 000	-	48 000	48 000
Skogsvård	46 875	-	46 875	80 000	-	80 000	80 000	-	80 000	80 000	-	80 000	80 000	-	80 000
Avskrivning	9 600	40 556	50 156	9 600	50 152	59 752	9 600	60 016	69 616	9 600	60 016	69 616	0	60 016	60 016
Räntor och finans.	-662	-	-662	-2 000	-	-2 000	-2 000	-	-2 000	-2 000	-	-2 000	-2 000	-	-2 000
Övriga kostnader	32 690	8 864	41 554	24 000	11 800	35 800	35 000	60 000	95 000	36 000	12 333	48 333	37 000	12 667	49 667
<b>Summa</b>	<b>756 042</b>	<b>285 836</b>	<b>1 041 878</b>	<b>981 302</b>	<b>405 635</b>	<b>1 386 937</b>	<b>857 524</b>	<b>357 932</b>	<b>1 215 456</b>	<b>876 292</b>	<b>318 335</b>	<b>1 194 627</b>	<b>837 911</b>	<b>316 759</b>	<b>1 154 670</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>400 623</b>	<b>258 201</b>	<b>658 824</b>	<b>-72 059</b>	<b>-77 955</b>	<b>-150 014</b>	<b>50 602</b>	<b>-23 692</b>	<b>26 910</b>	<b>31 834</b>	<b>15 905</b>	<b>47 739</b>	<b>70 215</b>	<b>17 481</b>	<b>87 696</b>

# Förslag till Verksamhetsplan för 2023

## Inledning

Kostnaderna för 2022 har varit lägre än budgeterat, och därför finns ett överskott som kan utnyttjas under kommande år.

Under 2023 planerar styrelsen för ytterligare skogsvård på olika nivåer, allt från selektiv gallring av akuta och prioriterade områden till löpande slyröjning och annan markvård.

Upprustning av badet och andra anläggningar kommer fortsätta under 2023.

## Sommarvatten

Sommarvattenanläggningen kräver med stigande ålder större insatser i form av underhåll och reparationer. Det är avgörande för att den ska hålla fram tills kommunalt vatten är fullt utbyggt. Vattenansvariga ser inga akuta problem eller proaktiva insatser som behöver åtgärdas/genomföras just nu. Deras rekommendation är att vi åtgärdar problem när de uppstår. Löpande vattenprover kommer att tas, i enlighet med regelverket.

Sparsamhet med vattnet är dock fortfarande avgörande för att vi ska undvika saltinträngning och ha en säker vattentillgång tills det kommunala vattnet är installerat.

## Kommunikationsfrågor

Styrelsen fortsätter att hålla medlemmarna löpande informerade, i första hand via nyhetsbrev som skickas med e-post och webbplatsen, [www.alvsala.se](http://www.alvsala.se). ÄNTs anslagstavla vid fotbollsplanen samt Facebook används som kompletterande kommunikationskanaler gentemot medlemmarna.

Styrelsen nås i första hand via e-post [kontakt@alvsala.se](mailto:kontakt@alvsala.se). Vid akuta frågor går det att kontakta styrelsen på telefonnummer som finns på anslagstavlor. Telefonnummer till vattenansvarig finns på webbplatsen.

Det är viktigt att anmäla ändrad e-postadress till föreningen, så att nyhetsbrev och fakturor kommer fram. De medlemmar som saknar e-postadress får endast fakturor och kallelser till stämma med vanlig post, och kan inte räkna med att få all information som andra medlemmar får. Det går bra att anmäla en anhörigs e-postadress för att få information, men fortfarande få fakturor med vanlig post.

Ägarbyte meddelas via formulär på [www.alvsala.se](http://www.alvsala.se). Där finns även ett formulär för felanmälan. Använd det om du ser någon fel eller brist i området. Akuta fel anmäls via telefon enligt instruktion på webbplatsen.

## Badstranden

Styrelsen avser att lägga fokus på badstranden även under 2023. Ny sand ska fyllas på och bottenduken kommer att bytas ut, dessutom kommer området att dräneras för att undvika att sanden rinner bort vid kraftiga regn.

Medlemmar har tidigare inkommit med olika förslag till förbättringar på badet t ex lekplats, beachvolleyplan mm.

Provtagning kommer att göras på badvattnet i Älvsalaviken även under 2023. Provtagningen kommer att ske enligt Havs- och vattenmyndighetens vägledning för provtagning, och utföras av vattenansvarig i föreningen.

## Städ- och fixardagar ersatta av avtal med entreprenör

Städ- och fixardagarna avskaffades enligt beslut på stämman 2022. I stället har föreningen kommit till ett avtal med nuvarande entreprenör och även ingått avtal med en ny entreprenör.

## **Skogs- och markvård**

Vår gemensamt ägda skog har vuxit sig hög under de femtio år föreningen har ägt den. Åtgärder har påbörjats under de senaste åren, men mycket återstår. I de områden som ännu inte åtgärdats finns risk att träd blåser omkull, ruttnar och/eller får andra skador som gör att människor och byggnader kan komma till skada, vilket i kräver akuta åtgärder, och leder till kostnader.

Föreningen har ett kommunalt marklov som gäller fram till 2024. Avsikten är att fortsätta skogsvårdsåtgärder i enlighet med skogsvårdsplanen. Under 2023 planerar styrelsen för ytterligare skogsvård på olika nivåer, allt från selektiv gallring av akuta och prioriterade områden till löpande slyröjning och annan markvård.

Kenny Lindén Gräv AB kommer även under 2023 att ha uppdrag att klippa gräset på fotbollsplanen och badplatsen samt även att utföra slätter av vissa av ängarna. Vid fotbollsplanen kommer nya gungor samt ett pingisbord. Ingångna betesavtal (2st) för hästar och får gäller även under 2023 på samma mark som föregående år.

## **Kommunala detaljplanearbetet och VA-utbyggnaden**

VA-utbyggnaden fortsätter i området. Krokusvägen, Klubbvägen och Älvsalavägens östra del är nästan klara. Muskotvägen påbörjas under våren 2023. Dessa vägar kommer att få VA inkopplat under sommaren 2023. Nästa område som står på tur är vägarna söder om Bullandövägen, som kommer att påbörjas troligtvis efter sommaren.

De informationsmöten som genomfördes under 2022 i form av öppet hus med Värmdö kommuns representanter vid Smedjan, för de områden där VA-utbyggnaden påbörjades, var uppskattade, och styrelsen planerar därför att genomföra nya möten under 2023, för boende söder om Bullandövägen. Fastighetsägare i det området kommer också att kontaktas av kommunen redan under sommaren angående placering av anslutningspunkt till den enskilda tomten. Frentab kommer att informera löpande under arbetet angående aktuella färdvägar till fastigheterna etc.

Planarbetet fortskrider och detaljplanegruppen fortsätter att driva på för att det ska framskrida så att medlemmarna kan få de utökade byggrätter detta medför. Planerna för Norra Älvsala 1 och Västra Älvsala har vunnit laga kraft. Norra Älvsala 2 kommer att försenas ytterligare då en extra granskning sannolikt blir nödvändig.

Styrelsen lägger ner ett omfattande arbetet i syfte att representera föreningen i dialogen med kommunen, på ett så representativt och professionellt sätt som möjligt, och detta kommer att fortsätta under de närmaste åren.

De störningar som utbyggnaden medför kommer att drabba alla under de närmaste 3–5 åren. Naturligtvis ska vi sträva efter att störningar minimeras, men det är ofrånkomligt att ett så stort projekt leder till olägenheter i form av både buller, tung trafik och uppgrävda vägar. Sommarvattnet kommer att stängas ner successivt, men innan dess kan tillfälliga omkopplingar och kortare avstängningar bli nödvändiga.

Styrelsen arbetar för närvarande med en upphandling av entreprenörer för grävning på egen tomt som medlemmarna kommer att kunna anlita.

## **Midsommar**

Styrelsen efterlyser som vanligt frivilliga till midsommargruppen, som ordnar midsommarstång och firande på fotbollsplanen på midsommarafton. Hör av er på [kontakt@alvsala.se](mailto:kontakt@alvsala.se) så samordnar styrelsen kontakten.

## **Viktiga datum 2023:**

- Ordinarie stämma lördag 22 april
- Sommarmöte lördag 2 juli

## Ärende 18b

### Båtsektionen

## Styrelsens förslag till Budget och årsavgift för 2023, preliminär budget för 2024-2026 samt Verksamhetsplan för 2023

### Bakgrund

För att kunna fullfölja beslutet om utbyggnad med Y-bommar och göra nödvändigt underhåll, men samtidigt ha en fortsatt god ekonomi ser Båtsektionen ett behov av att behålla intäkterna på nuvarande nivå. Att föreningen momsregistreras från och med 2023 innebär att moms kommer att behöva betalas på alla avgifter förutom medlemsavgiften. Tack vare god ekonomi och ökade intäkter kommer vi kunna hantera skattskyldigheten till mervärdesskatt utan att behöva höja avgiften.

Förslag på förändring av avgifter inklusive moms:

- Medlemmars båtplatsavgift i sjön förslås att sänkas med ca 5%.
- Införande av avgift för medlemmar som vinterförvarar sin båt på land i hamnen.

Båtsektionens ambition är att ha låga avgifter för medlemmarna. Styrelsen ser löpande över ekonomin och överväger alternativa lösningar och prioriteringar. Det finns en möjlighet att sänka avgifterna 2024, när den puckel av utgifter som kommer är passerad. Båtsektionen har fortfarande låga avgifter jämfört med andra båtklubbar och alternativ som finns i området.

### Förslag till avgifter för 2023 (samtliga belopp utom medlemsavgiften är inklusive moms):

Medlemsavgift, per år	100
Inträdesavgift för nya medlemmar	6 000

Avgift inkl moms avseende	ÄNT medlem		Ej medlem (säsongshyra)	
	2023	2022	2023	2022
<b>Båtplats i sjön, sommar</b>				
Båtplats kat 1 (2,0 m)	1 100	1 200	2 400	2 400
Båtplats kat 2 (2,5 m)	1 700	1 800	3 600	3 600
Båtplats kat 3 (2,7 m)	1 900	2 000	4 000	4 000
Båtplats kat 4 (3,0 m)	2 750	2 900	5 800	5 800
Båtplats kat 5 (3,5 m)	3 250	3 400	6 800	6 800
Båtplats kat 6 (4,0 m)	3 700	3 900	7 800	7 800
<b>Båtplats i sjön, vinter</b>				
Båtplats kat 1 (2,0 m)	1 100	1 200	2 400	2 400
Båtplats kat 2 (2,5 m)	1 700	1 800	3 600	3 600
Båtplats kat 3 (2,7 m)	1 900	2 000	4 000	4 000
Båtplats kat 4 (3,0 m)	2 750	2 900	5 800	5 800
Båtplats kat 5 (3,5 m)	3 250	3 400	6 800	6 800
Båtplats kat 6 (4,0 m)	3 700	3 900	7 800	7 800
<b>Vinterplats på land</b>				
Längd upp till 6 m	500	-	2 000	2 000
Längd över över 6 m	700	-	4 000	4 000
<b>Sjösättning/Upptagning</b>				
Sjösättning	1 700	1 700	1 700	1 700
Upptagning	1 700	1 700	1 700	1 700
<b>Gästplats, per natt från dygn fyra</b>	150	150	150	150

## Förslag till budget för Båtsektionen 2023

Budgeten för Båtsektionen är infogad i tabell för Älvsala Nya Tomtägarförening under ärende 20a.

## Förslag till Verksamhetsplan för Båtsektionen 2023

Under det gångna året har vi rullat ut den nya modellen med Båtsektionens medlemskap och ett mer flexibelt system för att fördela båtplatser fullt ut. Det har mötts med positiva reaktioner och fler har haft möjlighet att ha sin båt i vår hamn. Under kommande år är ambitionen att hålla i den positiva riktningen, samtidigt som vi fortsätter med nödvändigt underhåll och uppdatering med nya y-bommar på bryggorna.

Båtsektionen kommer planera arbetet med att utveckla hamnen utifrån den målbild som antogs av årsstämman 2021.

*Målbild för Älvsala hamn och Båtsektionen:*

**“Vi ska ha en levande och flexibel hamn.** Det innebär att majoriteten av båtplatserna ska användas varje år. Några gästplatser ska finnas. Det ska vara möjligt för fastighetsägare som har båt att, inom skälig tid, få en plats som passar deras båt. Plattsystemet bör därmed vara flexibelt och avgifterna reflektera platsernas storlek.

**Vi ska ha en trygg och säker hamn.** Det ska vara tryggt för båtägarna att ha sin båt i Älvsala hamn. Verksamheten i hamnen ska bedrivas på ett säkert sätt. Regler för hamnen ska finnas och ska efterlevas av alla.

**Vi ska ha en hållbar hamn.** Hamnen ligger i en känslig miljö som vi ska värna om. Alla miljöregler för småbåtshamnar ska följas.

**Vi ska ha en aktiv och trivsam hamn.** Hamnområdet ska vara välskött, trevligt och tillvarata såväl båtplatsinnehavarnas intressen, som ÄNTs övriga medlemmars generella intressen. Det ska vara en välkomnande och trivsam del av föreningens område för promenader, båtliv och annan rekreation vid vattnet.”

### Planerad verksamhet för verksamhetsåret 2023

*Vi ska ha en levande och flexibel hamn*

- Fortsätta utbyggnaden med Y-bommar på hela C1 bryggan.
- Fortsätta utbyggnaden med nya Y-bommar på A-bryggan.
- Renovera sjösättningsrampen och rätta till lutningen på rampen.
- Jämna till och lägga grus på ytan för uppställning av bockar i dungen.

*Vi ska ha en trygg och säker hamn*

- Fortsätta arbetet med att följa upp och utveckla vår systematiska egenkontroll.
- Informera om stöldförebyggande åtgärder.

*Vi ska ha en hållbar hamn*

- Färdigställa en miljöplan.
- Integrera miljö- och avfallsplan i egenkontrollen.
- Hålla hemsidan uppdaterad med tydliga råd och anvisningar vad vi alla kan göra för att bidra till hållbart båtliv.

*Vi ska ha en aktiv och trivsam hamn*

- Underhåll av området runt hamnen för en trivsam miljö för alla som vistas i hamnen.
- Trivselaktivitet i hamnen under sommaren.
- Anordna gemensamma fixardagar i hamnen.
- Löpande kommunikation med medlemmarna och information om verksamheten i hamnen via nyhetsbrev och löpande uppdateringar på hemsidan.

## Planerad verksamhet i stora drag för 2024 - 2026

- Investering i anläggning med sjövattpump för båttvätt då nuvarande sommarvattensystem tas ur bruk och kommunalt vatten ej kommer få användas för tvätt av båtar.
- Besiktning av bryggor och anläggningar ovan vatten.
- Hantering av C2-bryggan. Destruering eller ny brygga, beroende på kostnad och platsbehov.
- Hantering av mastkran. Den vi har idag är av egen konstruktion och har begränsningar i lyftkapaciteten och en osäker livslängd. En ny mastkran innebär en stor utgift i förhållande till nyttjandet, så andra lösningar kan bli aktuella.

Sett på ytterligare några års sikt, så behöver vi också förbereda oss på kommande reoveringar och eventuella byten av de äldre bryggorna som kommer att komma. Närmare prognos för det hoppas vi kunna få efter planerade besiktningar.



## Ärende 19-22

### Till medlemmarna i Älvsala Nya Tomtägareförening

#### Valberedningens förslag till stämman 2023

#### 19. Val av styrelseledamöter, ordförande och suppleanter

##### **Val av Ordförande**

Vid tidpunkten för utskick av möteshandlingar finns ingen kandidat till ordförandeposten. Det innebär att du som poströstar inte vet vem du röstar på, och har möjlighet att lämna den frågan blank.

##### **Val av Styrelseledamöter, suppleanter och kassör:**

Vid tidpunkten för utskick av möteshandlingar finns ingen kandidat till posten som kassör. Den nya styrelsen föreslås få mandat att utse en tillförordnad kassör bland de ordinarie ledamöterna.

Sittande ledamöter, omval på ett (1) år (valda på två (2) år 2022):

- Torbjörn Andersson Collsten
- Eva Hasselqvist
- Mikael Olshammar

Sittande ledamöter, omval på två (2) år (valda på ett (1) år 2022)

- Monica Ekwall
- Madeleine Lundbäck

Suppleanter

- Johan Agnell (tidigare ledamot)
- Ann-Kristin Lavér (nyval)
- Kent Landar (nyval)

#### 20. Val av revisorer

##### **Val av Föreningsrevisor**

- Carl-Johan Thorsell, väljs på 1 år
- Suppleant, vakant

##### **Val av Extern revisor**

- Stefan Adebahr, Maneki Revision AB

#### 21. Val av Valberedning

- Ulrika Gregorsson, omval på ett år
- Jan Lagerström, nyval på ett år

## **22. Val av övriga funktionärer**

### **a) Val av Tillsynsmän för vattenverk och pumpar**

- Henry Olsson, väljs på 1 år
- Gert Goweeli, väljs på 1 år

### **b) Val av Ansvarig för grannsamverkan**

- Karin Ljungdahl, väljs på 1 år

### **c) Val av Ordförande, hamnkaptan och ledamöter i Båtsektionens styrelse**

Föreslagna kandidater:

Omval på 1 år:

- Per Lindelöf, ordförande
- Ronny Pelizzoli, hamnkaptan
- Åsa Möckle Goweeli
- Leif Österlund

Nyval på 1 år:

- Timo Hakkarainen

Valberedningen

Marie Eliasson och Ulrika Gregorsson

2023-03-30