



Markus Ek

## Utredning med rekommendationer kring båtklubbsavtal i Danderyds kommun

### 1 Bakgrund

Danderyds kommun har arrendeavtal med båtklubbarna i kommunen. Avtalen omfattar mark- respektive vattenarrende. Under åren har det funnits frågor från båtklubbarna samt kommunen kring hur avtalen ska tolkas. De senaste två åren har antalet frågor kring avtalen och arrendets storlek samt hur intäkter från arrendet används ökat. Det finns därför ett behov av att utreda hur avtalen har utformats, syftet med avtalen, kostnadernas storlek samt övriga delar av avtalsvillkoren som kan behöva förtydligas. Syftet med denna utredning och rekommendationer är att belysa och komma med förslag på förbättringar kring avtalen som avser drift, skötsel samt investeringar av mark- och vattenområden samt anläggningar som arrenderas av båtklubbarna. Genom åren har det även varit svårt att följa upp kostnader för drift respektive investeringar i bokföringen. Ett av syftena med utredningen är att föreslå förändringar kring redovisningen av kostnader avseende båtklubbarna.

Kontoret har fått frågor om beslutet att sälja pontoner till Stocksunds BK som genomfördes 2011. Denna utredning belyser även denna försäljning.

Under hösten 2018 genomfördes, på uppdrag av tekniska nämnden, en granskning av båtklubsverksamheten av Pwc och i deras uppdrag ingick följande delar:

- En översiktlig beskrivning och genomgång av avtalen och kommentarer till delar av avtalen som Pwc bedömer kan leda till otydligheter.
- En översiktlig genomgång av kommunens redovisning avseende drift och investeringar avseende "Hamnverksamhet" för 2015 och 2016 för att bedöma kommunens kostnader i förhållande till intäkterna från båtklubbarna.
- En genomgång av hyresaviseringen för arrendet 2015 och 2016 mot arrendeavtalen



Markus Ek

- En genomgång av avtal mm avseende försäljningen av 22 pontoner till Stocksunds båtklubb

Pwc har även redovisat sin tolkning av lagstiftningen kring momsfrågor kopplade till kommunens arrende av mark- och vattenområden.

Pwc har i sitt PM lämnat ett antal rekommendationer. Under utredningens gång har det framkommit mer information kring båtklubsverksamheten som inte fanns när Pwc fick sitt uppdrag. Dessutom har uppdraget utvidgats under arbetets gång och utredningens uppdrag omfattar fler punkter jämfört med det uppdrag som Pwc fick. Samtliga rekommendationer som Pwc har lämnat har hanterats av tekniska kontoret. Det PM som Pwc har presenterat för tekniska kontoret finns som bilaga till denna utredning och utgör ett underlag för utredningen.

## 2 Arrendeavtalen

### 2.1 Bakgrund

Danderyds kommun respektive Djursholms AB har arrendeavtal i form av lägenhetsarrende, med tolv båtklubbar i kommunen. Förutom detta har även kommunen ett avtal med Täby kommun för en båtklubb som ligger inom Djursholms AB fastighet men även inom Täby kommun.

Syftet med arrendeavtalen är att tydliggöra ansvarsförhållandena mellan fastighetsägaren och respektive båtklubb.

Respektive båtklubb kan ha ett eller flera arrendeavtal (så kallat lägenhetsarrende):

1. Vattenarrende med pontoner som ägs av båtklubben.
2. Vattenarrende med pontoner eller kaj som ägs av Danderyds kommun.
3. Markarrende för uppläggning av båtar och i vissa fall även för t ex bilparkering, lagring av uppläggningsmaterial, båtvagnar.

Arrendets storlek varierar beroende på om pontonerna ägs av båtklubben eller av kommunen. Arrendet är lägre för de klubbar som äger pontonerna.

En majoritet av arrendeavtalen tecknades 2009 och löper på 15 år (till 2024-12-31). För enstaka klubbar har avtal tecknats senare, men de löper ut samma datum som övriga avtal (2024-12-31). För KSSS finns ett separat avtal för markarrende för uppläggning och förvaring av båtar för deras ungdomsverksamhet. Detta avtal tecknades 2014-04-01 och löper till 2034-12-31. Arrendena kan förlängas fem (5) år i taget om inte en skriftlig



Markus Ek

uppsägning sker ett (1) år innan avtalstiden löper ut. Förutom avtalet med Täby kommun liknar vattenarrendenas villkor varandra. Markarrendena är mer unika i sin utformning och varje klubb har egna villkor.

En sammanställning av samtliga avtal med respektive båtklubb redovisas i separat bilaga<sup>1</sup>. Avtalet med Täby kommun tecknades 1978 och redovisas inte i denna sammanställning.

---

<sup>1</sup> I bilaga 1 finns en utförligare beskrivning av respektive avtal med båtklubbarna.



Markus Ek

Tabell 1: Redovisning av arrendeavtal för vatten med båtklubbar i Danderyds kommun

Båtklubb	Fastighetsägare vatten	Arrendeavtal vatten (kr/för-töjnings-meter)	Förtöjningsmeter som arrenderas enligt avtal (m)
Borgen BK	Danderyds kommun	82	18
Danderyds BK	Danderyds kommun	406,70	610
Djursholms SK	Djursholms AB	395	336
Djursholms BS	Djursholms AB	395	211
Framnäs SBF	Djursholms AB	395	71
Framnäs bryggförening	Djursholms AB	82	95
Ranängens hamnförening	Djursholms AB	395 + 80 (egna pontoner)	422+12
Samsövikens hamnförening	Djursholms AB	395	310
Skogsviks BK	Danderyds kommun	395 kr + 80 kr (egna pontoner)	204+32
Stocksunds BK	Djursholms AB	405 kr+82 kr (egna pontoner)	915+48
Tranholmens BK	Djursholms AB	395	306
Västra Sveavikens HF	Danderyds kommun	395	252



Markus Ek

Tabell 2: Redovisning av arrendeavtal för mark med båtklubbar i Danderyds kommun

Båtklubb	Fastighetsägare mark	Arrendeavtal mark (kr/kvm och år)	Kvadratmeter mark som arrenderas enligt avtal (kvm)
Danderyds BK	Danderyd 3:29 och 2:1	26,37	1964
Ranängens BÄF	Djursholms AB	25	15 500
KSSS	Djursholms AB	25 <sup>2</sup>	1430
Skogsviks BK	Danderyds kommun	25	4172
Stocksunds BK	Danderyds kommun	35 <sup>3</sup>	5271

---

<sup>2</sup> Reduceras med 10 kr/kvm på grund av dåliga markförhållanden.

<sup>3</sup> Reduceras med den kostnad som klubben har för elkostnader för tio belysningsstolpar inom området.



Markus Ek

## 2.2 Ansvar för arrendeavtal i Danderyds kommun

Enligt reglementet för kommunstyrelsen är kommunstyrelsen ansvariga för arrendeavtal och dessa tecknas av kommunstyrelsen enligt 6§ 2 pkt, i och med att kommunstyrelsen ska:

- svara för frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter och andra nyttjanderätter till fast egendom och servitut.

### 2.2.1 Djursholms AB ansvar

Vissa småbåtshamnar ligger på fastigheter som ägs av Djursholms AB. Enligt bolagsordningen för Djursholms AB har bolaget till föremål för sin verksamhet att inom Danderyds kommun förvärva, äga och försälja eller förvalta exploateringsfastigheter och andra fastigheter. Småbåtshamnar som ligger på bolagets fastigheter har tecknat arrendeavtal med Djursholms AB. Djursholms AB har i sin tur ett arrendeavtal med Danderyds kommun där kommunen har rätt att upplåta vattenområden som ägs av Djursholms AB i andra hand till båtföreningar enligt separata arrendeavtal. Det finns inget motsvarande arrendeavtal mellan Djursholms AB och Danderyds kommun för markområden som ägs av Djursholms AB.

### 2.2.2 Tekniska nämndens ansvar

Enligt reglementet för tekniska nämnden har tekniska kontoret ansvar för skötsel och underhåll av småbåtshamnar i kommunen. Enligt 1§ i reglementet för tekniska nämnden (2018-06-11) är nämndens ansvarsområde och uppgift:

- Tekniska nämnden förvaltar och utvecklar kommunens grönområden, gator, vägar, parker och övriga allmänna platser samt kommunens småbåtshamnar och allmänna vatten- och avloppsanläggningar (nedan VA - anläggningar).

Enligt 2§ ska tekniska nämnden:

- ansvara för löpande drift och underhåll inom nämndens ansvarsområde.

Detta ansvar gäller pontoner som ägs av kommunen. Danderyds kommun är således ansvariga för drift och underhåll av kajer och pontoner som ägs av kommunen samt anslutningsvägar med mera till och från båtklubbarna. Vissa båtklubbar har sin verksamhet inom allmän platsmark vilket ger allmänheten tillträde till dessa ytor (bryggor, kajområde). Enligt avtal där båtklubben har sin verksamhet inom allmän platsmark så anges att allmänhetens tillträde till platsen inte får förhindras. Arrendatorns förbinder



Markus Ek

sig vidare att utan ersättning tillgängliggöra området för allmänheten. För allmän platsmark har kommunen ett ansvar för skötsel och underhåll som ska hanteras av skattekollektivet.

### **3 Tekniska nämndens organisation av båtverksamheten**

Tekniska kontoret arbetar med kommunens hamnverksamhet på uppdrag av tekniska nämnden. I arbetet ingår drift och underhåll av anläggningarna (inkl pontoner som ägs av kommunen) samt investeringar vid behov. Drift och underhåll utförs av tekniska kontorets upphandlade entreprenörer och budget för detta är ca 1100 tkr årligen. Tekniska kontoret har en medarbetare anställd som arbetar med båtfrågor under en del av sin tid. Det finns även ett båtråd kopplat till tekniska nämnden.

#### **3.1 Båtrådet**

Båtrådet med representanter från båtklubbarna, tekniska nämnden samt tjänstemän från tekniska kontoret har ca två sammanträden per år som protokollförs. Båtrådets roll idag är att ge båtklubbarna och kommunens politiker samt tjänstemän en möjlighet att träffas för att diskutera aktuella frågor. Kommunen har också möjligheten att kommunicera och informera om aktuella båtfrågor. Det finns ingen instruktion för båtrådet som beskriver dess syfte och uppdrag.

Det finns ett behov av att tydligare beskriva syftet med dialogen mellan båtklubbarna och kommunen. För att förtydliga att fokus ligger på samverkan och dialog mellan kommunen och båtklubbarna kan båtrådet få ett nytt namn. Ett förslag är Forum för dialog kring båtlivet i Danderyds kommun.

#### **3.2 Arrendeavtalens utformning och syfte**

Som nämnts ovan finns det olika typer av arrendeavtal som samtliga är lägenhetsarrenden. Danderyds kommun har intäkter från mark- samt vattenarrenden via arrendeavtal med respektive båtklubb. För fastigheter som ägs av Djursholms AB finns ett särskilt arrendeavtal mellan Djursholms AB och Danderyds kommun. Danderyds kommun arrenderar dessa områden av Djursholms AB som i sin tur arrenderar ut dessa till respektive båtklubb via ett separat arrendeavtal med respektive båtklubb. Arrendet från båtklubben till Danderyds kommun tillfaller Danderyds kommun. För de områden som Danderyds kommun arrenderar av Djursholms AB ska Danderyds kommun betala 50 kr/förtöjningsmeter till Djursholms AB. Enligt arrendeavtalet arrenderar Danderyds kommun totalt 2333 förtöjningsmeter av Djursholms AB. Kommunens plan- och exploateringsavdelning finansierar detta. Markarrendet från Ranängens



Markus Ek

båtägarförening är tecknat direkt med fastighetsägaren Djursholms AB. Intäkterna från markarrendet med Ranängens BK tillfaller därför Djursholms AB.

Intäkter från arrenden till Danderyds kommun (tekniska nämnden) var 2018 1 358 643 kr. Arrendeintäkterna för Djursholms AB var 2018 361 699 kr. Detta avser markarrendet med Ranängens båtägarförening.

Kommunledningskontoret har beskrivit syftet med arrendet i PM daterat 2008-08-20 (KS 2006/0188). Här anges att arrendet är beräknat utifrån fyra parametrar:

1. Kapitaltjänstkostnadernas storlek
2. Administrativa kostnader för kommunen
3. Drift och underhåll av anläggningarna
4. Båtplatsavgift (kr/förtöjningsmeter)

Formeln för beräkningen är följande  $((1+2+3) / \text{förtöjningsmeter} + 4)$ . Detta ska således finansiera drift, underhåll och investeringar i pontoner, kajer, bryggor samt mark i anslutning till anläggningarna samt vatten, avlopp, el med mera i anslutning till båtklubbarna.

I samma PM har kommunledningskontoret även beskrivit de olika nivåerna för markarrende som tillämpas för båtuppläggning. Så kallade A-lägen (dvs mark med sämre kvalitet) har ett lägre arrende jämfört med så kallade B-lägen som är mark av högre kvalitet. A-lägen är Danderyds BK, Skogsviks BK samt Ranängens båtägarförening. B-lägen är Stocksunds BK.

I kommunledningskontorets skrivelse daterad 2009-03-11 (KS 2006/0188) beskrivs att tanken med arrendet är att det utgör en båtplatsavgift. Denna avgift ska täcka kommunens kostnader för administrativa kostnader, kapitaltjänstkostnader samt drift av anläggningarna. Det framgår vidare att båtplatsavgiften enbart gäller vattenarrenden. Markarrendena är separata avtal och intäkter från dessa ska inte ingå i driftkostnader kopplade till vattenarrenden.

I kommunledningskontorets tjänsteskrivelse från 2009-03-11 (KS 2006/0188) beskrivs arrendet som en avgift då det är en nyttighet och/eller rättighet (*att upplåta mark eller vatten*) som tillkommer arrendatorn. Detta innebär även att arrendatorn själv kan välja hur arrendet ska användas. Syftet med arrendet i detta fall är att det ska täcka kommunens kostnader för drift, underhåll, investeringar samt administrativa kostnader för denna hantering. De administrativa kostnader som beskrivs i tjänsteskrivelsen är:

- Kontakter med klubbarna. Främst i frågor om felanmälningar och övriga behov av åtgärder.





Markus Ek

- Upphandling/beställning och uppföljning i samband med att entreprenörer och tillsyn måste anlitas.
- Overhead i form av IT-stöd, ekonomifunktion, registerhållning, lokal, ledning etc.

Kommunledningskontorets bedömning då var att de sammantagna kostnaderna för båtverksamheten stod för 1400 tkr.

Enligt arrendeavtalen och bakgrundsmaterial är avsikten med vattenarrendet att detta ska ersätta kommunens kostnader för drift, underhåll, administration och investeringar i båtverksamheten. Detta kan t ex omfatta byte av pontoner och drift och underhåll av dessa. Pontoner som ägs av båtklubben ansvarar ägaren för. Eftersom en del av hamnanläggningarna är inom offentliga platser (så kallad allmän platsmark) där allmänheten har tillträde och kan använda utrymmet för rekreation finns det en otydlig gränsdragning kring hur långt ansvaret går för drift och underhåll av mark- och vattenområden som är i direkt anslutning till båtklubbarna. För drift och skötsel av allmän platsmark ska skattemedel användas eftersom detta kommer alla medlemmar av kommunen tillgodo.

Angående markarrendet är detta ett renodlat arrende för en verksamhet att använda marken för vissa ändamål under en tidsperiod. Respektive båtklubb som har markarrendeavtal (lägenhetsarrende) har särskilda villkor för drift och underhåll samt hur marken får användas av arrendatorn. I bakgrundsmaterialet för markarrenden, som låg till grund för tecknandet av avtalen, finns inga noteringar om att kommunen har ansvar för drift, skötsel och investeringar för markområden som arrenderas av en båtklubb. Av detta följer att det är respektive båtklubb som ansvarar för drift och underhåll av denna mark. Intäkterna från markarrendet har ingen direkt koppling till kommunens kostnader för båtverksamheten. Av detta skäl bör intäkter från markarrendet redovisas separat i den ekonomiska uppföljningen.

### **3.3 Ansvarförhållanden och avtalsfrågor kring arrenden för mark respektive vatten**

Avtalen för vattenarrenden är inte tydliga kring ansvarsfrågor för vissa delar. Det finns till exempel ett antal oklarheter kring drift och skötsel av mark i direkt anslutning till båtklubbarna. Denna otydlighet avser bland annat ansvarsfrågor för allmän platsmark och för gränsområdena till båtklubbens verksamhet. Det finns även oklarheter kring större investeringar och vad kommunen respektive båtklubbarna ska bekosta för investeringar i pontonerna. Enligt avtalet har kommunen rätt att belasta båtklubbarna för kostnader som uppstår i samband med investeringar (så kallade kapitaltjänstkostnader) från 2016, men det är inte tydligt vilka investeringar



Markus Ek

som omfattas av denna punkt i avtalet samt hur stora dessa kapitaltjänstkostnader är för kommunen.

För vattenarronden där båtklubben äger pontonerna har båtklubben fullt ansvar för drift och underhåll av sina egna pontoner. I minst ett av avtalen äger klubben pontonerna men inte kajen. I detta avtal är det oklart vem som ansvarar för drift och skötsel av kajen.

Drift och underhåll av pontoner och övriga delar som ägs av kommunen ska utföras av tekniska kontoret. Kontoret ansvarar för administration och beställningar av denna skötsel och den utförs av olika entreprenörer

Enligt arrendeavtalen för mark samt vatten har respektive båtklubb ett ansvar att hålla ytan som de arrenderar i ett vårdat skick och städad. Detta omfattar även byggnader som båtklubbarna har inom det arrenderade området. Det förekommer problem med nedskräpning i vattnet och detta flyter i land vid båtklubbarna. Enligt avtalet ska arrendatorn (båtklubben) städa och samla upp skräp som finns inom det arrenderade området.

Oklarheten kring hur kostnader ska hanteras samt fördelas mellan kommunen samt respektive båtklubb orsakar frågor och synpunkter till kommunen. Det finns ett behov av att enas om skötselnivåer för områdena som berörs av avtalen. I områden som inte är tydligt beskrivna eller definierade i avtalen uppstår oklarheter kring ansvar för drift och skötsel. Dessa gränsdragningsfrågor kan regleras i gränsdragningslistor som definierar respektive parts ansvar för drift, skötsel, investeringar inom det arrenderade området.

Det finns vissa otydligheter i gällande avtal som Pwc har identifierat i det PM som biläggs denna utredning. Dessa redovisas och kommenteras separat nedan.

### 3.3.1 Föreningsskada

*Pwc kommentar: I avtalen framgår att arrendatorn inte svarar för en föreningsskada som tillkommit under tidigare verksamhetsutövare. Ansvar för eventuell föreningsskada är ett offentlighetsrättsligt ansvar som tilldöms av tillsynsmyndighet som inte kan avtalas bort. Civilrättsligt kan dock betalningsansvaret för sådan skada regleras. Nuvarande skrivning blir därför otydlig då båtklubbarna kan tro att de är skyddade mot att tilldömas ansvar enligt exempelvis miljöbalken, vilket de alltså inte är.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ansvarar för tillsyn enligt miljöbalken och därmed förorenade områden. De har möjligheten att ställa krav på undersökning respektive eventuell sanering om de misstänker och senare konstaterar en förorening av marken. Tillsynen innebär vidare att miljö- och hälsoskyddsnämnden kan förelägga tekniska nämnden och/eller en båtklubb för föroreningar som upptäcks inom ett område som arrenderas av en



Markus Ek

båtklubb. Ansvarsfrågan utreds därefter och beslut om åtgärder tas av myndigheten baserat på ett antal parametrar.

Rekommendationen är att arbetet med att göra en översyn av avtalen och förtydliga avtalstexten kring föroreningskador och i dialog med båtrådet komma överens om en ny avtalsskrivning.

### **3.3.2 Option.**

Det bör tas fram en tydlig rutin med instruktioner för hur försäljningar av pontoner till en båtklubb. Denna rutin ska baseras på avtalsformuleringen att detta ska ske till marknadsmässiga villkor. När avtalen omförhandlas bör denna punkt förtydligas.

### **3.3.3 El och vatten**

I utredningsmaterialet inför att avtalen tecknades och storleken på arrendena beräknades finns beskrivningar kring att respektive båtklubb ska stå för sina elkostnader. Detta är däremot inte tydligt i avtalen. En tydlig rutin med instruktioner för hur kostnader kring elförbrukning ska hanteras bör tas fram.

Det finns även ett behov av att förtydliga handläggningen och hanteringen av ärenden rörande båtklubsverksamheten. Detta omfattar bland annat rutiner, instruktioner, policys för hanteringen med mera.

### **3.3.4 Slutsatser kring oklarheter kring avtalens utformning**

Med hänsyn till ovanstående finns ett behov av att förtydliga vissa avtalsvillkor med kompletterande texter som beskriver och definierar kommunens respektive båtklubbarnas ansvar för drift, skötsel och investeringar inom respektive arrendeområde. På sikt och i takt med att arrendeavtalen ska omförhandlas bör kommunen se över avtalsformerna och, då det är möjligt, teckna separata avtal för vattenarrendet samt separata avtal för att bruka anläggningarna.

## **3.4 Indexuppräknig av arrendeavtalen**

Avgiften som båtklubbarna betalar är baserad på konsumentprisindextalet (totalindex) och fastighetsägaren har möjlighet att räkna upp arrendets avgift utifrån totalindex och vilket år avgiften är baserad på. Intäkterna från arrendena för 2018 har granskats och indexuppräknig har genomförts på samtliga båtklubbar.

När en indexuppräknig ska genomföras ska varje avtal granskas och uppräknigen ska ske för varje avtal.



Markus Ek

### 3.5 Arrendets storlek och jämförelse med andra kommuner

Markarrendets storlek i Danderyd varierar mellan 18-37 kr/kvm. För vattenarrende där båtklubben äger pontonerna är arrendet 82 kr/förtöjningsmeter och då kommunen äger pontonerna är arrendet 395-406 kr/förtöjningsmeter.

För att kunna jämföra mellan kommuner och få en överblick över arrendets storlek har kostnaden för olika båttyper tagits fram. Denna redovisas i tabellen nedan. Bedömningen av antalet båtar som får plats vid en ponton på 57 förtöjningsmeter har beräknats till ca 20-24 stycken. Ytan som en båt tar för båtuppläggning på mark har beräknats till mellan 18,75 – 42 kvm. Detta är räkneexempel och alla storlekstyper på båtar redovisas inte.

Tabell 3: Exempel på storlek på olika båtar:

Längd (m)	Bredd (m)	Antal förtöjningsmeter (m)
7,5	2,5	5
10	3,0	5
12	3,5	5
14	2,5	5

En jämförelse av avgifterna har gjorts med andra kommuner. Denna redovisas i tabellen nedan. Det finns ingen studie kring vad båtverksamheten kostar i de olika kommunerna som har jämförts nedan. Det är inte heller känt hur stor del av kommunens verksamhet för drift och skötsel av hamnar mm som bekostas via avgifter respektive skattemedel. Eftersom varje båtklubb hyr ut båtplatserna kan kostnaden för att hyra en båtplats vara högre än kommunens avgift. Det finns ingen skyldighet för klubbarna att redovisa sina kostnader och intäkter från uthyrning av båtplatser till kommunen.

I nedanstående tabell (tabell 4) finns en översiktlig jämförelse mellan avgifterna för att hålla båtplats i olika kommuner i stockholmsområdet. Detta är en grov jämförelse som inte tar hänsyn till alla kostnader och intäkter för verksamheten. Jämförelsen tar inte heller hänsyn till hur mycket verksamheten kostar för respektive kommun eller hur stor andel som finansieras via skattekollektivet.



Markus Ek

Tabell 4: Jämförelse av kostnader för en båtplats mellan olika kommuner

Kommun	Genomsnittlig kostnad per kr/kvm vattenarrende	Kostnad för 1 båt (vattenarrende) (kr)	
Danderyds kommun	395 kr	1975 kr (exkl moms)	Antagande för en båt som tar fem förtöjningsmeter i anspråk.
Lidingö stad		600 kr	Kommunen äger och underhåller pir, pontoner och bryggor.
Tyresö kommun	300 kr	1500 kr	Antagande som tar fem förtöjningsmeter i anspråk.
Nacka kommun		900 kr	Fast kostnad per båt oavsett storlek.
Salems kommun		1000 kr (inkl moms)	Fast kostnad per båt oavsett storlek. Ingår plats vid brygga.

### 3.6 Arrendets användningsområde

Den största delen av arrendet för vatten tillfaller tekniska nämndens verksamhet och ska, som nämnts ovan, ersätta kostnader för båtverksamheten i kommunen. Tekniska nämnden har även intäkter för markarrenden. Under åren har ingen separat redovisning skett av hur kostnader och intäkter har fördelats och det har inte funnits någon tydlig beskrivning kring hur intäkter från arrenden ska hanteras. Baserat på den beräkning av arrendet som beskrivits ovan så används en del av arrendet för gemensamma administrativa kostnader. Detta arbete utförs av tekniska kontoret och samtliga båtklubbar får ta del av denna tjänst. Intäkterna från avgifterna ska täcka åtgärder för samtliga båtklubbar solidariskt och gemensamt. Tanken är även att under hela avtalsperioden så jämnar kostnaderna för respektive båtklubb ut sig och de får motsvarande skötsel och investering på sin båtklubb under avtalsperioden. Detta innebär i praktiken att båtklubbarna kan få varierade skötselnivåer under åren.

I de fall där båtklubben äger sina egna pontoner ska vattenarrendet endast ersätta kommunens administrativa kostnader samt utgöra en båtplatsavgift för att vatten används som ägs av kommunen. Detta förhållande finns inte tydligt beskrivet i underlagen eller avtalen.



Markus Ek

Det finns ett behov av att förtydliga och kommunicera hur intäkter från arrendet ska användas med syfte att förtydliga täckningsgrad och vad båtklubbarna kan förvänta sig för skötselnivå från kommunen. För att visualisera respektive skötselansvar kan ytorna och anläggningarna läggas in i skötselkartan med beskrivningar för respektive yta.

Det är positivt om båtklubbarna och kommunen kan enas om en gemensam skötselnivå för anläggningarna som arrenderas. Detta kan säkerställas genom digitala skötselplaner och redan nämnda gränsdragningslistor.

### 3.7 Hantering av kapitaltjänstkostnader

Investeringar i en anläggning (pontoner) ska enligt avtalet finansieras i högre grad av båtklubbarna. Enligt arrendeavtalet täcks kommunens kostnader för genomförda investeringar via intäkter från vattenarrendena. Enligt avtalet kan fastighetsägaren efter sju år, justera avgifterna från båtklubbarna för att ersätta genomförda investeringar i pontoner (utbyte eller upprustning). Från och med 2016 kan därför kommunen ta betalt för kapitaltjänstkostnader för genomförda investeringar (utbyte eller upprustning) av befintliga pontoner från respektive båtklubb som omfattas av detta.

Avtalen ger fastighetsägaren rätt att från och med avgiften för 2016 justera avgiften i den omfattning som motsvarar fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnad på grund av investeringar för samtliga båtklubbar under perioden (tillkommande investeringar med avdrag för periodens avskrivningar). Regleringsmöjligheten gäller endast för ökning av kapitaltjänstkostnader på grund av utbyte eller upprustning av befintliga pontoner.

Denna avtalstext gäller enbart de klubbar där kommunen äger pontonerna. Avtalstexten innebär också endast nettoökningen av kostnader som kan härledas till investeringar i pontoner (byte eller upprustning). Beroende på när klubben skrev avtal med kommunen så är antal år som ska räknas med olika. I samtliga fall ska den nya avgiften beräknas från 2016. Eventuella nya pontoner ska enligt avtalen inte räknas med i ökningen av kapitaltjänstkostnaderna. Dessa ska tas upp som ett tilläggsavtal med den båtklubb som har utökat antalet förtöjningsmeter.

Detta innebär i praktiken att nedanstående båtklubbar solidariskt ska dela på kapitaltjänstkostnader för investeringar i pontoner som ägs av kommuner (avser byte eller upprustning av pontoner) i dessa klubbar under 2009-2015. Danderyds BK ska endast vara med och bekosta investeringar mellan 2013-



Markus Ek

2015. Under åren har det varit otydligt vad som ska räknas som en investering i en ponton. En tydligare definition med beskrivning för vad som räknas som en investering behöver tas fram och kommuniceras med båtklubbarna.

Den långsiktiga underhållsplanen för kommande investeringar som togs fram och beslutades 2011 behöver uppdateras. Planen bör redovisa en tydlig koppling mellan kommande investeringar för en båtklubb och kommunens vattenarrande för att finansiera denna investering. Den uppdaterade underhållsplanen bör därefter förankras med båtklubbarna via båtrådet. En kommunikationsplan kring vilka typer av investeringar som båtklubbarna ska bekosta bör också tas fram och presenteras för tekniska nämnden samt båtrådet.

Tabell 5: Sammanställning av vilka båtklubbar som omfattas av avtalsvillkoret för uppräknig av avgiften baserat på höjda kapitaltjänstkostnader

Båtklubb	År då avtalet tecknades	År som ska räknas med för att solidariskt dela på ökade kapitaltjänstkostnader
Danderyds BK	2013	3
Djurholms Segelklubb	2009	7
Djurholms båtsällskap	2009	7
Framnäs storbåtsförening	2009	7
Ranängens hamnförening	2009	7
Samsövikens hamnförening	2009	7
Skogsviks BK	2009	7
Tranholmens BK	2009	7
Västra Sveaviken hamnförening	2009	7

Under åren 2011-2016 har ett antal investeringar i hamnverksamheten utförts, men det är svårt att koppla kostnader till respektive investering. Bland annat har kostnader för investeringar redovisats tillsammans med driftkostnader och även andra kostnader för hamnverksamheten.

Eftersom avtalen medger en möjlighet att justera båtklubbarnas avgifter med hänvisning till genomförda investeringar avseende utbyte eller upprustning av befintliga pontoner så sammanställdes alla investeringar som utförts 2011-2015 under 2016/2017. Dessa kostnader för ökade



Markus Ek

kapitaltjänstkostnader fakturerades sedan båtklubbarna. På grund av oklarheter kring sammanställningen så korrigerades först summan, som båtklubbarna skulle betala, ner. Efter en ny genomgång av fakturor krediterades hela beloppet för samtliga båtklubbar och en ny summa beräknades. Denna kostnad har inte fakturerats de berörda klubbarna.

I samband med genomlysningen av Pwc granskades ett antal fakturor för 2015 och 2016, som avser hamnverksamhet och en redovisning av vilka kostnader som är kopplade till investeringar respektive drift gjordes. På grund av att bokföringen inte har upprättats så att det enkelt går att följa kostnader för drift respektive investeringar per båtklubb är det svårt att gå tillbaka i tiden och återskapa alla kostnader som är kopplade till utbyte eller renovering av befintliga pontoner under åren 2009-2018. Därför föreslås att det inte sker någon uppräknig av avgifterna som avser kapitaltjänstkostnader som uppstått under dessa år.

I och med att nya rutiner för den ekonomiska redovisningen har införts från 2019 kommer det gå att följa investeringskostnader per båtklubb och ponton. Tillsammans med ovan nämnda förslag att enas om underhållsplan, skötselnivå och gränsdragningslista för underhåll så kommer det bli tydligare vad avgiften omfattar och hur stor del som utgörs av kapitaltjänstkostnader. Detta gör att tekniska nämnden kan räkna upp avgifter för kapitaltjänstkostnader från och med 2020. Sedan kan en årlig genomgång genomföras för att beräkna ökade kapitaltjänstkostnader för respektive båtklubb och att dessa faktureras de båtklubbar som berörs.

I samband med att avtalen ses över bör villkoren kring investeringar och kapitaltjänstkostnader förtydligas. En väg framåt är även att kommunen då det är möjligt erbjuder båtklubbarna att köpa pontonerna. Detta skulle förenkla hanteringen kring drift, underhåll och framtida investeringar.

### **3.8 Redovisning av intäkter och kostnader för respektive båtklubb**

I samband med att Pwc genomförde en utredning och översyn av avtalens utformning och innehåll så lämnade de en rekommendation kring hur intäkter och utgifter ska redovisas.

*Pwc kommentar: Pwc rekommenderar att kommunen börjar särredovisa utgifter för båtklubbar bl a för att kunna bedöma kostnaderna i förhållande till intäkterna samt att kommunen särredovisar utbyte och upprustning av befintliga pontoner då dessa utgifter kan vara underlag för avgiftsjustering.*

Under hösten 2018 har nya rutiner för den ekonomiska redovisningen avseende båtklubbar i kommunen tagits fram som börjar gälla från årsskiftet





Markus Ek

2018/2019. Numera sker redovisning av alla kostnader samt intäkter per båtklubb. Dessa är även uppdelade i driftkostnader respektive investeringskostnader. Utifrån blir det möjligt att redovisa kommunens kostnader för drift respektive investeringar. Pontonerna har även tagits upp i anläggningsregistret för att kunna redovisa avskrivningstider, utbyte samt renovering av enskilda pontoner.

Det finns en osäkerhet kring pontonlängd och antal förtöjningsmeter och samtliga pontoner i kommunen behöver mätas in för att kontrollera att antal pontoner samt antal förtöjningsmeter är korrekt. För att få bättre ordning bör även pontonerna läggas in i en skötselkarta med beskrivning för respektive ponton. Då blir det enklare att följa upp om någon del, eller hela pontoner byts ut. Det blir även enklare att koppla en digital underhållsplan till respektive ponton. Om förändringar i antal förtöjningsmeter har skett ska tilläggsavtal tecknas med respektive båtklubb.

#### 4 Stocksunds BK

Stocksunds båtklubb (SBK) är en av de klubbar som arrenderar vatten respektive mark av kommunen. SBK ansökte om att köpa ut sina pontoner och fick godkännande för detta efter beslut i kommunfullmäktige 2011. Kommunen har fått in vissa frågor på processen som föregick försäljningen och värderingen av pontonerna samt det beslutade priset som Stocksunds BK fick betala.

Pwc har följande kommentarer kring hur försäljningen genomfördes samt om det fanns brister i processen

Pwc kommentar: *Pwc konstaterar att det finns vissa oklarheter och otydligheter kring försäljningen. Bland annat är det otydligt hur många pontoner Stocksunds BK köper från kommunen (20 eller 22 pontoner). Beräkningen kring kommunens minskade kostnader för det årliga underhållet av pontoner har bedömts till 60 000 kr/år. Denna beräkning saknas i underlag till beslut och därför kan inte Pwc utreda hur kommunen beräknat denna summa. Pwc konstaterar även att kommunens beräkning inte ser ut att ta med restvärdet för de pontoner som kan ha ett restvärde.*

Eftersom beslutet om försäljning av pontonerna inte har överklagats eller överprövats anses det giltigt, men för att undvika framtida tolkningar bör rutiner tas fram för hur processen för att sälja pontoner och förtydliga hur en försäljning ska genomföras i framtiden.



Markus Ek

## 5 Mervärdesskatt för båtklubbar som hyr eller arrenderar vatten- och markområde

Efter beslut i Högsta förvaltningsdomstolen under 2018 har Skatteverket en ny praxis för tolkning av mervärdesskattelagen. Domen fastställer att båtplatser i marina som upplåts för fritidsbåtar är en momspliktig omsättning. Även uthyrning av uppläggningsplatser för båtar på land är momspliktig omsättning. Eftersom det här är fråga om obligatorisk momsplikt så krävs det inte - som vid frivillig skattskyldighet - att hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet. Skattskyldigheten för moms gäller i alla led, dvs. både vid upplåtelse av mark och vatten till båtklubben och vid upplåtelse av respektive båtplats och uppläggningsplats till båtägarna.

Denna fråga har utretts av Pwc som anser att båtklubbarna ska betala moms från och med 2019. Detta innebär att kommunens upplåtelse av markområden och hamnanläggningar till båtklubbar omfattas av skatteplikt enligt 3 kap. 3 § första stycket 5 mervärdesskattelagen (1994:200), ML. Som en följd av detta kommer båtklubbarna betala 25 % moms på samtliga arrenden från 2019.

## 6 Avtalet med Täby kommun

Djursholms AB har ett arrendeavtal med Täby kommun rörande vattenarrende för pontoner som ligger placerade i Näsbyviken. Vissa delar av pontonerna går in över Djursholms AB:s fastighet. Arrendeavtalet med Täby kommun är från 1978 och det finns behov av att uppdatera detta så att det följer samma avtalsvillkor som övriga vattenarrenden. Djursholms AB ansvarar för att detta avtal uppdateras.

I kommunledningskontorets skrivelse 2009-03-11 (KS 2006/0188) så nämns avtalet med Täby kommun. När avtalet tecknades ställdes ett motkrav till Täby kommun att de inte skulle motsätta sig att det byggdes en vågbrytare/pir vid Ranängen samt att danderydsbor skulle få möjlighet att lägga sin båt vid båtplatser i Täby kommun. Kommunledningskontoret ställer sig (2009) positiva till en omförhandling av avtalet, men rekommenderar att kommunen (Djursholms AB) först undersöker hur Ranängens hamnförening ställer sig till detta samt tar fram fakta kring hur många danderydsbor som har en båtplats i Täby kommun.

Ansvar för att omförhandla avtalet med Täby kommun ligger hos Djursholms AB. Ett nytt arrendeavtal med Täby kommun för pontoner som är placerade på Djursholms AB fastighet bör tecknas med Täby kommun. Detta ska ta hänsyn till villkoren kring vågbrytare/pir vid Ranängen samt hur danderydsbor med båtplats i Täby kommun påverkas av ett nytt avtal.



Markus Ek

## 7 Slutsatser och rekommendationer

Danderyds kommun har arrendeavtal för upplåtelse av vatten med båtklubbarna i kommunen. Detta avtal ger även båtklubbarna rättigheter kring användandet av anläggningar som kommunen äger (pontoner med mera). I vissa fall äger Djursholms AB fastigheten och då har Djursholms AB tecknat ett arrendeavtal med Danderyds kommun som i sin tur har ett separat arrendeavtal med båtklubben. För denna andrahandsuthyrning ska Danderyds kommun ersätta Djursholms AB ekonomiskt. Arrendet är ett så kallat lägenhetsarrende.

Syftet med avtalen för upplåtelse av vatten samt anläggningarna är att intäkterna ska täcka kommunens kostnader för drift och underhåll av pontoner, kajer mm, kostnader för investeringar i anläggningarna samt administrativa kostnader som kommunen har för att bedriva verksamheten. Exempel på administrativa kostnader är personalkostnader, lokalkostnader, IT, upphandling och beställningar, hantering av ärenden kopplade till båtklubbarna, sammanträden med båtrådet med mera.

Båtklubbar som äger sina egna pontoner har en lägre avgift och betalar endast vattenarrende för den yta som pontonerna tar i vatten. I dessa fall övergår skötseln av pontonerna till båtklubben.

För båtklubbar med markarrenden finns ingen koppling mellan kommunens kostnader och arrendets storlek. Markarrendets storlek baseras på en värdering av marken som arrenderas utifrån markens kvalitet. Kommunen har vissa kostnader för att upplåta mark åt båtklubbarna men de är i huvudsak administrativa. Intäkterna från markarrendet ska ses som en ersättning för den mark som kommunen upplåter för båtupplägging. Skötsel av mark som arrenderas ansvarar arrendatorn för (dvs båtklubben).

Sedan årsskiftet 2018/2019 har nya rutiner för den ekonomiska redovisningen avseende båtklubbar börjat tillämpas i kommunen. Numera sker redovisning av alla kostnader samt intäkter per båtklubb. Dessa är även uppdelade i driftkostnader respektive investeringskostnader. Detta möjliggör en redovisning av kommunens kostnader för drift respektive investeringar per båtklubb. Pontonerna har även tagits upp i anläggningsregistret för att kunna redovisa avskrivningstider, utbyte samt renovering av enskilda pontoner.

Det finns en osäkerhet kring pontonlängd och antal förtöjningsmeter. Samtliga pontoner bör därför mätas in för att kontrollera att antal pontoner samt antal förtöjningsmeter är korrekt. Dessa förtöjningsmeter är sedan grund för vattenarrendets storlek. Om förändringar i antal förtöjningsmeter har skett ska tilläggsavtal tecknas med respektive båtklubb.



Markus Ek

Det finns ett antal punkter kring avtalen som behöver förtydligas. Det finns därför ett generellt behov av en översyn kring hur avtalen ska tolkas samt nya handläggningsrutiner och en kommunikationsplan för dialogen med båtklubbarna. Inom fem år kan nya avtal tecknas. Befintliga avtal ska sägas upp senast ett år innan avtalet löper ut om avtalen ska omförhandlas. Om de inte sägs upp förlängs avtalen fem år. Om avtalen ska omförhandlas bör kommunen se över avtalsformerna. Till exempel kan två avtal tecknas med respektive båtklubb. Ett arrendeavtal för upplåtelse av vatten och ett avtal för utnyttjandet av anläggningarna. Detta skulle tydliggöra vad som ingår inom respektive avtal samt ge en tydligare koppling till kostnader för drift och underhåll. I samband med omförhandling av avtalen bör även kommunen undersöka möjligheterna för att sälja pontoner och övriga anläggningar till respektive båtklubb. I de fall en båtklubb köper anläggningarna kommer endast ett arrendeavtal för upplåtelse av vatten tecknas.

På grund av oklarheter kring vilka kostnader kommunen har haft för genomförda investeringar under 2009-2018 samt vad dessa har avsett föreslås att det inte sker någon avgiftshöjning på grund av ökade kapitaltjänstkostnader för dessa år. Från och med 2020 bör kommunen räkna upp avgifterna för kapitaltjänstkostnader som uppstått från och med 2019. Det som kan tas upp i denna avgiftshöjning är ökade kapitaltjänstkostnader på grund av utbyte eller upprustning av befintliga pontoner. Kommunen bör även förtydliga vad som avses med en investering och vad som därmed omfattas av villkoret att höja avgiften som en följd av höjda kapitaltjänstkostnader.

Nedan föreslås följande åtgärder som bör genomföras i närtid för att förbättra och förenkla arbetet med båtklubbsverksamheterna:

- Förslag till instruktioner bör tas fram för ett framtida båtråd som kan få namnet Forum för dialog kring båtlivet i Danderyds kommun.
- Förtydliga hur arrendeintäkter används och syftet med de olika arrendena (vatten respektive mark) samt hur kostnader för investeringar ska belasta respektive båtklubb. Förtydligandet bör även innehålla en redovisning av vilka ytor som ska skötas via skattekollektivet.
- Samtliga pontoner bör mätas in och läggas in i en skötselkarta. Anläggningsregistret ska även uppdateras. Dessutom ska tilläggsavtal tecknas med respektive båtklubb om förändringar skett av antalet förtöjningsmeter. Dessa avtal tecknas av kommunstyrelsen.
- Arbetet med att se över avtalen bör påbörjas. Det finns till exempel behov av att förtydliga avtalstexten kring föroreningsskador, elförbrukning, renhållning och hur villkoret för höjning av avgifterna



Markus Ek

på grund av ökade kapitaltjänstkostnader ska tolkas. Detta arbete bör ske i dialog med båtrådet för att komma överens om en ny avtalsskrivning.

- Uppdatera den långsiktiga underhållsplan för kommande investeringar som togs fram och beslutades 2011. Planen bör redovisa en tydlig koppling mellan kommande investeringar för en båtklubb och kommunens vattenarrende för att finansiera denna investering. Den uppdaterade underhållsplanen bör därefter förankras med båtklubbarna via båtrådet. En kommunikationsplan kring vilka typer av investeringar som båtklubbarna ska bekosta bör tas fram i samband med den nya underhållsplanen.
- Kommunikationen kring hur intäkterna från de olika arrendena (vatten respektive mark) används med en tydligare koppling mellan intäkter från arrendet till kommunens kostnader för båtklubsverksamheten bör förbättras.
- Båtklubbarna och kommunen bör arbeta med att enas om skötselnivåer för områdena i och kring båtklubbarna. Gränsdragningslistor som beskriver och definierar kommunens respektive båtklubbarnas ansvar för drift, skötsel och investeringar inom respektive arrendeområde samt för områden som är allmän platsmark bör därefter tas fram.
- En rutin med instruktioner för hur kommunen ska hantera en försäljning av pontoner till en båtklubb bör tas fram. Denna rutin ska baseras på avtalsformuleringen att detta ska ske till marknadsmässiga villkor.
- Ett nytt arrendeavtal med Täby kommun för pontoner som är placerade på Djursholms AB fastighet bör tas fram. Nuvarande avtal tar hänsyn till villkoren kring vågbrytare/pir vid Ranängen samt hur danderydsbor med båtplats i Täby kommun påverkas av ett nytt avtal.

Markus Ek

Bilaga 1 Sammanställning av respektive avtal för båtklubbarna



Markus Ek

## 8 Bilaga 1, sammanställning av respektive avtal för båtklubbarna

Nedan redovisas kortfattat respektive avtal med varje båtklubb.

### Borgen BK

Fastighetsägare: Danderyds kommun

Arrendator: Borgen båtklubb

Arrende: Vattenarrende inom fastigheten Danderyd 2:1

Avtalet omfattar en egen brygga om 9 meter (18 förtöjningsmeter)

Antal svajbojplatser: 0 stycken.

Arrendeavgift: 82 kr/förtöjningsmeter. Avgiften är 1476 kr per år. (2015 års nivå)

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2015-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

### Danderyds BK

#### Vattenarrende

Fastighetsägare: Danderyds kommun

Arrendator: Danderyds båtklubb

Arrende: vattenarrende inom fastigheterna Danderyd 3:29.

Avtalet omfattar en yta för uppställning och förvaring av båtar vintertid (1/9-30/5)

Antal förtöjningsmeter 610 meter.

Avtalet omfattar en egen brygga om 13 meter (26 förtöjningsmeter)

Antal svajbojplatser: 5 stycken.

Arrendeavgift: 406,70 kr/förtöjningsmeter. Avgiften är 248 071 kr per år. (2013 års nivå)

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2013-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

Fastighetsägaren äger rätt att från och med 2016 års avgift justera avgiften så att fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnader på grund av investeringar för samtliga båtklubbar under åren 2013-2016. Kapitaltjänstkostnader för investeringar får endast tas ut för utbyte eller upprustning av befintliga pontoner. Avdrag för periodens avskrivningar ska ske.

#### Markarrende:

Fastighetsägare: Danderyds kommun

Arrendator: Danderyds båtklubb

Arrende: markarrende inom fastigheterna Danderyd 3:29 och 2:1 ca 1964 kvm.

Avtalet omfattar en yta för uppställning och förvaring av båtar vintertid (1/9-30/5)

Arrendeavgift: 26,37 kr/kvadratmeter. Avgiften är 50 790 kr per år. (2013 års nivå)

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2013-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

### Djursholms Segelklubb

#### Vattenarrende

Fastighetsägare: Djursholms AB

Arrendator: Danderyds kommun som i sin tur arrenderar ut till Djursholms Segelklubb

Arrende: vattenarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413.

Antal förtöjningsmeter 336 meter.

Antal svajbojplatser: 6 stycken.



Markus Ek

Arrendeavgift: 395 kr/förtöjningsmeter. Avgiften är 132 720 kr per år. (2009 års nivå)  
En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.  
Avtalstid: 2009-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.  
Fastighetsägaren äger rätt att från och med 2016 års avgift justera avgiften så att fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnader på grund av investeringar för samtliga båtklubbar under åren 2009-2016. Kapitaltjänstkostnader för investeringar får endast tas ut för utbyte eller upprustning av befintliga pontoner. Avdrag för periodens avskrivningar ska ske.

Tilläggsavtal gällande arrendeavtal för vattenområdet finns för fastigheten Djursholm 2:413.

#### **Markarrende**

Fastighetsägare: Danderyds kommun

Arrendator: Djursholms segelklubb

Arrende: markarrende inom fastigheten Djursholm 2:421 ca 744 kvm.

Avtalet omfattar en yta för uppläggning av båtar, jollar mm för ungdomsverksamheten.

Förvaring är tillåten 1/4-31/12.

Arrendeavgift: 17 kr/kvadratmeter. Avgiften är 12 648 kr per år. (2009 års nivå)

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2013-01-01 tom 2013-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

Området som arrenderas ska vara tillgängligt för allmänheten och friluftslivet får inte påverkas negativt.

#### **Djursholms båtsällskap Framnäs hamnsektion**

##### **Vattenarrende**

Fastighetsägare: Djursholms AB

Arrendator: Danderyds kommun som i sin tur arrenderar ut till Djursholms båtsällskap Framnäs hamnsektion

Arrende: vattenarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413.

Antal förtöjningsmeter 211 meter.

Antal svajbojplatser: 3 stycken.

Arrendeavgift: 395 kr/förtöjningsmeter på kaj och år. Avgiften är 83 345 kr per år. (2009 års nivå)

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2009-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

Fastighetsägaren äger rätt att från och med 2016 års avgift justera avgiften så att fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnader på grund av investeringar för samtliga båtklubbar under åren 2009-2016. Kapitaltjänstkostnader för investeringar får endast tas ut för utbyte eller upprustning av befintliga pontoner. Avdrag för periodens avskrivningar ska ske.

#### **Framnäs Storbåtsförening**

##### **Vattenarrende**

Fastighetsägare: Djursholms AB

Arrendator: Danderyds kommun som i sin tur arrenderar ut till Framnäs storbåtsförening

Arrende: vattenarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413.

Antal förtöjningsmeter 71 meter.





Datum  
2019-04-29

Diarienummer  
TN 2019/0059

Markus Ek

Antal svajbojplatser: 0 stycken.  
Arrendeavgift: 395 kr/förtöjningsmeter på ponton och år. Avgiften är 28 045 kr per år. (2009 års nivå)  
En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.  
Avtalstid: 2009-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.  
Fastighetsägaren äger rätt att från och med 2016 års avgift justera avgiften så att fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnader på grund av investeringar för samtliga båtklubbar under åren 2009-2016. Kapitaltjänstkostnader för investeringar får endast tas ut för utbyte eller upprustning av befintliga pontoner. Avdrag för periodens avskrivningar ska ske.

### **Framnäs bryggförening**

#### **Vattenarrende**

Fastighetsägare: Djursholms AB  
Arrendator: Danderyds kommun som i sin tur arrenderar ut till Framnäs vägens bryggförening  
Arrende: vattenarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413.  
Antal förtöjningsmeter 95 meter. Klubben äger pontonerna.  
Antal svajbojplatser: 0 stycken.  
Arrendeavgift: 82 kr/förtöjningsmeter och år. Avgiften är 7 790 kr per år. (2014 års nivå)  
En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.  
Avtalstid: 2015-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

### **Ranängens Båtägarförening**

#### **Markarrende:**

Fastighetsägare: Djursholms AB  
Arrendator: Ranängens båtägarförening  
Arrende: markarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413, 2:335, 2:11, 2:12 och 2:10.  
Total yta ca 15 500 kvm.  
Avtalet omfattar en yta för uppställning och förvaring av båtar vintertid (1/9-30/5)  
Under sommarperioden (1/6-31/8) får ytan användas som uppläggningsplats och parkering.  
Arrendeavgift: 25 kr/kvadratmeter. Avgiften är utan reduktion 387 500 kr per år. (2009 års nivå). På grund av markens beskaffenhet ges en reduktion på 65 000 kr. Arrendet är därför 322 500 kr (2009 års nivå).  
En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.  
Avtalstid: 2014-07-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

### **Ranängens hamnförening**

#### **Vattenarrende:**

Fastighetsägare: Djursholms AB  
Arrendator: Danderyds kommun som i sin tur arrenderar ut till Ranängens hamnförening  
Arrende: vattenarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413.  
Antal förtöjningsmeter 422 meter.  
Egen brygga om 6 meter (12 förtöjningsmeter).  
Antal svajbojplatser: 4 stycken.  
Arrendeavgift: 395 kr/förtöjningsmeter på ponton och år. För den ponton som ägs av båtklubben (12 förtöjningsmeter) ska ett arrende om 80 kr/meter betalas. Sammanlagt ska båtklubben betala 167 650 kr/år (2009 års nivå).





Markus Ek

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.  
Avtalstid: 2009-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.  
Fastighetsägaren äger rätt att från och med 2016 års avgift justera avgiften så att fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnader på grund av investeringar för samtliga båtklubbar under åren 2009-2016. Kapitaltjänstkostnader för investeringar får endast tas ut för utbyte eller upprustning av befintliga pontoner. Avdrag för periodens avskrivningar ska ske.

### **KSSS**

#### **Markarrende:**

Fastighetsägare: Djursholms AB

Arrendator: KSSS

Arrende: markarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413 Total yta ca 1430 kvm.

Avtalet omfattar en yta för uppställning och förvaring av båtar året runt. Ytan får endast användas för KSSS ungdomsverksamhet.

Arrendeavgift: 25 kr/kvadratmeter. Reducerat arrende med 10 kr/kvm pga bristfälliga markförhållanden. Arrendet är 21 450 kr (2013).

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2014-11-01 tom 2034-12-31 Avtalet kan förlängas fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

### **Samsövikens hamnförening**

#### **Vattenarrende:**

Fastighetsägare: Djursholms AB

Arrendator: Danderyds kommun som i sin tur arrenderar ut till Samsövikens hamnförening

Arrende: vattenarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413.

Antal förtöjningsmeter 310 meter.

Antal svajbojplatser: 4 stycken.

Arrendeavgift: 395 kr/förtöjningsmeter på ponton och år. Sammanlagt ska båtklubben betala 122 450 kr/år (2009 års nivå).

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2009-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

Fastighetsägaren äger rätt att från och med 2016 års avgift justera avgiften så att fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnader på grund av investeringar för samtliga båtklubbar under åren 2009-2016. Kapitaltjänstkostnader för investeringar får endast tas ut för utbyte eller upprustning av befintliga pontoner. Avdrag för periodens avskrivningar ska ske.

### **Skogsviks BK**

#### **Vattenarrende**

Fastighetsägare: Danderyds kommun

Arrendator: Skogsviks båtklubb

Arrende: Vattenarrende inom fastigheten Danderyd 2:1

Avtalet omfattar 204 meter ponton varav 20 meter kaj som ägs av Danderyds kommun.

Båtklubben äger egna pontoner (16 meter) som totalt utgör 32 förtöjningsmeter.

Antal svajbojplatser: 0 stycken.

Arrendeavgift: 395 kr/förtöjningsmeter för de pontoner som ägs av Danderyds kommun.

Arrendatorn äger två egna pontoner (32 förtöjningsmeter). Avgiften för dessa är 80 kr/angöringsyta. Avgiften är 83 140 kr per år. (2009 års nivå)

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.



Datum  
2019-04-29

Diarienummer  
TN 2019/0059

Markus Ek

Avtalstid: 2009-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

Fastighetsägaren äger rätt att från och med 2016 års avgift justera avgiften så att fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnader på grund av investeringar för samtliga båtklubbar under åren 2009-2016. Kapitaltjänstkostnader för investeringar får endast tas ut för utbyte eller upprustning av befintliga pontoner. Avdrag för periodens avskrivningar ska ske.

### **Stocksunds BK**

#### **Vattenarrende:**

Fastighetsägare: Djursholms AB

Arrendator: Danderyds kommun som i sin tur arrenderar ut till Stocksunds BK

Arrende: vattenarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413.

Antal förtöjningsmeter 915 meter ponton som ägs av Stocksunds BK samt 48 meter vid kaj.

Antal svajbojplatser: 5 stycken i Skärviken samt 5 stycken i Långviken.

Arrendeavgift: 82 kr/förtöjningsmeter på ponton och år. Sammanlagt ska båtklubben betala 94 470 kr/år (2012 års nivå).

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2009-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

#### **Markarrende:**

Fastighetsägare: Danderyds kommun

Arrendator: Stocksunds BK

Arrende: markarrende inom fastigheterna Stocksund 2:125 och 2:130. Total yta ca 5 271 kvm.

Avtalet omfattar en yta för uppställning och förvaring av båtar vintertid (1/9-30/5)

Under sommarperioden (1/6-31/8) får ytan användas som uppläggningsplats och parkering.

Arrendeavgift: 35 kr/kvadratmeter och totalt 184 485 kr per år (2009 års nivå).

Arrendeavgiften ska reduceras med 50% för den kostnad som arrendatorn har för el för de tio belysningsstolpar som står inom fastigheten. Arrendatorn ska årligen meddela sin elförbrukning och reduktionen beräknas därefter. Fastighetsägaren beslutar därefter om reduceringens storlek.

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2009-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

### **Tranholmens BK**

#### **Vattenarrende:**

Fastighetsägare: Djursholms AB

Arrendator: Danderyds kommun som i sin tur arrenderar ut till Tranholmens båtklubb  
Brunnsbo

Arrende: vattenarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413.

Antal förtöjningsmeter 306 meter ponton varav 28 meter kaj.

Antal svajbojplatser: 0 stycken.

Arrendeavgift: 395 kr/förtöjningsmeter på ponton och år. Sammanlagt ska båtklubben betala 120 870 kr/år (2009 års nivå).

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2009-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.



Markus Ek

Fastighetsägaren äger rätt att från och med 2016 års avgift justera avgiften så att fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnader på grund av investeringar för samtliga båtklubbar under åren 2009-2016. Kapitaltjänstkostnader för investeringar får endast tas ut för utbyte eller upprustning av befintliga pontoner. Avdrag för periodens avskrivningar ska ske.

En del av pontonerna som arrenderas av Tranholmens BK ska varje vinter flyttas och användas som vinterbro mellan Tranholmen och fastlandet. Danderyds kommun ansvarar för flytt. Arrendatorn ansvarar för räcket på bron medan kommunen ansvarar för el och belysning på bron.

### **Västra Sveaviken hamnförening**

#### **Vattenarrende:**

Fastighetsägare: Djursholms AB

Arrendator: Danderyds kommun som i sin tur arrenderar ut till Västra Sveavikens hamnförening

Arrende: vattenarrende inom fastigheterna Djursholm 2:413.

Antal förtöjningsmeter 252 meter ponton.

Antal svajbojplatser: 10 stycken.

Arrendeavgift: 395 kr/förtöjningsmeter på ponton och år. Sammanlagt ska båtklubben betala 99 450 kr/år (2009 års nivå).

En möjlighet att årligen höja avgiften utifrån konsumentprisindex finns.

Avtalstid: 2009-01-01 tom 2024-12-31 Avtalet kan förlängs fem år om det inte skriftligen sägs upp minst ett år innan avtalet löper ut.

Fastighetsägaren äger rätt att från och med 2016 års avgift justera avgiften så att fastighetsägarens nettoökning av kapitaltjänstkostnader på grund av investeringar för samtliga båtklubbar under åren 2009-2016. Kapitaltjänstkostnader för investeringar får endast tas ut för utbyte eller upprustning av befintliga pontoner. Avdrag för periodens avskrivningar ska ske.