

Tjörns Hamnar AB

Budgetdokument 2017



Hakefjord trafikerar Rönäng – Dyrön - Åstol



M/S Härön trafikerar Kyrkesund - Härön



Vy över Wallhamns industriområde

Dokument- typ	Ansvarig	Upp- rättad	Upp- daterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget- dokument	Lars Pettersson	2015- 11-18		1,0	2016-12-02	G:\Win\Tjörns Hamnar AB\Ekonomi\Budget\2017\Budgetdokument TBAB 2017.doc

Innehåll

Om Tjörns Hamnar AB	3
Historik och fakta	3
Ändamålet med bolagets verksamhet	3
Föremålet för bolagets verksamhet	3
Budget	4
Vision	5
Varumärke	5
Kärnvärden	5
Kunder	5
Affärsidé och Strategi	6
1. Wallhamns industriområde	6
2. Värmeverk, energiförsäljning	6
3. Färjetrafik	6
4. Gästhamnar, Fritidshamnar	6
Långsiktiga Mål och strategi för att nå målen	7
1. Investeringar och Näringslivsutveckling	7
2. Kund	7
3. Båtplatser	7
4. Förvaltningsstrategi	8
5. Ekonomi och Finans	8
6. Policies – Styrdokument	8
7. Arbetsmiljö – Medarbetarskap – Ledarskap	8
8. Miljö – Hållbar utveckling	9
9. Uthyringsnivå	9
Verksamhetsplan 2017	10

Dokument- typ	Ansvarig	Upp- rättad	Upp- daterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget- dokument	Lars Pettersson	2015- 11-18		1,0	2016-12-02	G:\Win\Tjörns Hamnar AB\Ekonomi\Budget\2017\Budgetdokument TBAB 2017.doc

Om Tjörns Hamnar AB

Historik och fakta

Tjörns kommun köpte Wallhamnbolagen AB 1982 i syfte att rädda sysselsättningen i hamnen. Efter försäljningen av dotterbolaget Wallhamn AB år 2005 kom hamnrörelsen åter i privat ägo. Därmed återstod i Wallhamnbolagen AB drygt 35 hektar mark och ca 58 000 kvadratmeter lokaler samt ett antal verksamheter. Företaget bytte namn till Tjörns Hamnar AB den 1 januari 2012

Genom omstrukturering och avveckling av förlustverksamheter har Tjörns Hamnar AB skapat stort värde för ägaren (kommunen). Åren 2006 – 2015 har det faktiska nettobidraget till kommunen uppgått till ca 134Mkr.

Verksamheterna energi-, fritid- och gästhamnar, handelshamnsverksamheterna samt färjorna skall förverkliga ägarens ambitioner inom dessa områden.

Bakgrund och styrande dokument för bolaget.

Genom beslut i fullmäktige den 22 december 2008 beslutades att bilda en Bolagskoncern med Tjörns Kommunala Förvaltnings AB som moderbolag till kommunens övriga bolag. Allt enligt en Bolagspolicy för Tjörns Kommun.

I aktiebolag där kommunen innehar alla aktier gäller bestämmelsen i kommunallagen 3 kap 17§. Aktiebolag och Bolagsordning utgör Bolagets konstitution.

De formella styrintstrumenten som skall utnyttjas för operativ eller strategisk styrning är Bolagspolicy och Ägardirektiv.

Ändamålet för bolagets verksamhet

Syftet med bolagets verksamhet är att på sunda företagsekonomiska grunder tillhandahålla allmännyttiga anläggningar samt el- värme och andra med rörelsen anknyttande tekniska nyttigheter på konkurrenskraftiga villkor till god kvalitet och med hög leveranssäkerhet samt att utveckla hamnverksamheten i kommunen.

Föremålet för bolagets verksamhet

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att bedriva hamnverksamhet samt drift av färjetrafik.

Bolaget har även till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter och anläggningar samt utreda frågor i anslutning till kommunens energiplan eller därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har vidare till föremål för sin verksamhet att bedriva energiproduktion och energidistribution inom områden, el- gas, och fjärrvärme, att äga och förvalta fastigheter och anläggningar för energirörelsens behov liksom att bedriva till energirörelsen anknyttande service

Grundläggande principer för bolagets verksamhet

Bolaget skall drivas enligt affärsmissiga marknadsorienterade grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten och de kommunalrättsliga principer som framgår av ägardirektiven.

Dokument- typ	Ansvarig	Upp- rättad	Upp- daterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget- dokument	Lars Petterson	2015- 11-18		1,0	2016-12-02	G:\Win\Tjörns Hamnar AB\Ekonomi\Budget\2017\Budgetdokument TBAB 2017.doc

Budget 2017

Resultaträkning (tkr)	Budget 2017	Prognos 2016	Bokslut 2015
INTÄKTER			
Externa intäkter	35 900	35 000	37 230
Övriga intäkter	0	1 660	0
Summa intäkter	35 900	36 660	37 230
KOSTNADER			
Personalkostnader	-8 700	-8 600	-9 775
Externa kostnader	-16 150	-16 360	-15 702
Kapitalkostnader	-6 050	-5 700	-5 243
Interna kostnader	0	0	0
Summa kostnader	-30 900	-30 660	-30 720
Resultat före disp	5 000	6 000	6 510
Bokslutsdisp.	0	0	-2 967
Skatt			-792
Resultat	5 000	6 000	2 751

Budgeten för 2017 följer de föregående årens uppdelning avseende verksamheter. Resultatet 2017 antar vi kommer landa på fem miljoner kronor i vinst.

Dokument- typ	Ansvarig	Upp- rättad	Upp- daterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget- dokument	Lars Pettersson	2015- 11-18		1,0	2016-12-02	G:\Win\Tjörns Hamnar AB\Ekonomi\Budget\2017\Budgetdokument TBAB 2017.doc

Vår Vision, Varumärke samt Affärsidé.

Vision

Tjörn - Möjligheternas ö hela året och för hela livet

**Tjörn 2035 är en åretruntlevande ö för livets alla faser.
Företagsamhet, småskalighet och närhet är våra kännetecken.
Havet, det öppna landskapet och kulturen är våra unika värden.**

Möjligheternas ö är samlingsbegreppet för Tjörns utvecklingsambitioner. Möjligheterna skapas genom förutsättningarna på Tjörn och genom ökad närhet till en växande och dynamisk Göteborgsregion. Ordet möjligheter handlar ytterst om en livsmiljö där varje individ kan utveckla sina ambitioner, idéer och drömmar.

Tjörns Hamnar AB är en aktiv part inom hållbar utveckling och tillväxt ur ekonomiska, sociala samt miljömässiga perspektiv.

Varumärke

Allt bolaget gör bidrar till vårt varumärke och de övergripande målen utgör byggstenarna i arbetet med detta. Hur väl bolaget uppfyller de övergripande målen avgör om vi lyckas med vår vision och med att fylla vårt varumärke med det vi vill.

Bolaget skall vara kända att vara lättillgängliga och lyhörda och ett bolag där verksamheten fungerar väl. Bolaget skall vara kända för vår höga servicegrad och att våra kunder skall vara trygga i att göra affärer med oss.

Kärnvärden

Kompetenta – Effektiva - Framsynta.

Kompetenta – att vi utbildar oss kontinuerligt och bevakar vår omvärld samt uppdaterar oss inom den senaste utvecklingen.

Effektiva – har en slimmad administration med korta beslutsvägar som möjliggör bra service.

Framsynta – vi framtidsspanar, letar efter nyheter på marknader, besöker mässor och är en aktiv part i olika affärskonstellationer.

Kunder

- Tjörns Hamnar AB har externa kunder som på kommersiella villkor köper lagrings- och uthyrningstjänster av mark, magasin, kontor och kajplatser.
- Tjörns båtföreningar – som har tecknat 20 åriga arrendekontrakt upprättats i syfte att möjliggöra expansion i gäst- och fritidshamnar och för att föreningarna skall få en långsiktig planeringsmöjlighet.
- Allmänheten och företag - som reser med våra färjor och transporterar gods.
- Privata aktörer som arrenderar eller hyr mark, vatten, bryggor av oss.
- Västrafik som är beställare av färjetrafiken.
- Kommunen som dels hyr lokaler i Wallhamn och äger våra färjor förutom M/S Härön som är vår egen.

Dokument- typ	Ansvarig	Upp- rättad	Upp- daterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget- dokument	Lars Pettersson	2015- 11-18		1,0	2016-12-02	G:\Win\Tjörns Hamnar AB\Ekonomi\Budget\2017\Budgetdokument TBAB 2017.doc

Affärsidé och Strategi

Bolaget avser att vara en aktiv part i Tjörns utveckling och expansion inom service och tjänster både inom näringslivet och för kommunens invånare. Detta gör vi genom att i Tjörns Hamnar AB fokusera på fyra affärsområden enligt nedan. Generellt inom varje område gäller också att se till nya affärsmöjligheter för vidare utveckling av affärsområdet samt möjlighet för ytterligare inköp av vatten- och markområden.

1. Wallhamns industriområde

- Bygga och utveckla våra fastigheter så att de är energieffektiva och attraktiva på marknaden.
- Hyra ut magasin och lokaler för en långsiktig förvaltning
- Sälja ut valda delar i Vallhamn för att finansiera ytterligare expansion av nya magasin, mark och lokaler.
- Bidra med vår kunskap och stötta företag inom området avseende näringslivsutveckling.

2. Värmeverk, energiförsäljning

- Utveckla och förvalta närvärmeverket i Kållekärr och ansluta maximalt med kunder för värmeverkets prestanda.

3. Färjetrafik

- Fortsätta bedriva konkurrenskraftig färjetrafik för att säkra de arbetstillfällena som finns idag.
- Underlätta för de boende på öarna Dyrön, Åstol, Tjörnekalv samt Härön.
- Verka för att affärer och restauranger skall kunna fortsätta sin verksamhet med så ekonomiska och säkra transporter till och från öarna som är möjligt.

4. Gästhamnar, Fritidshamnar

- Producera nya och attraktiva båtplatser till en rimlig kostnad
- Ge båt och hamnföreningar förutsättningar och möjlighet att öka antalet gästnätter.
- I samverkan med våra båtföreningar verka för att vara ett föredöme avseende trivsel, standard och säkerhet.

Dokument-typ	Ansvarig	Upp-rättad	Upp-daterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget-dokument	Lars Pettersson	2015-11-18		1,0	2016-12-02	G:\Win\Tjörns Hamnar AB\Ekonomi\Budget\2017\Budgetdokument TBAB 2017.doc

Långsiktiga Mål och Strategi.

1. Investeringar och Näringslivsutveckling

- 1.1. Bolaget eftersträvar långa kontrakt både inom Wallhamnsområdet och för fritidshamnar för att trygga gjorda investeringar och säkra arbetsplatserna.
 - Följa inslagen linje med 20-åriga arrendekontrakt för alla fritidshamnar och även övriga arrendeavtal. Totalt finns nu 66 arrendekontrakt med kontraktstid på 20 år.
 - Utforma arrende och hyresavtal, med fokus på bolagets bästa, så fördelaktigt som möjligt för de företag som bedriver verksamhet inom Wallhamnsområdet utan att för den skull, på ett otillbörligt sätt, gynna en enskild företagare. Detta tror vi gynnar en långsiktig vistelse och på sikt drar hit fler företag.
- 1.2. Medverka till ytterligare sysselsättningsökning inom Wallhamnsområdet. Trots att Tjörns Hamnar AB minskat med över 100 årsarbetare sedan 2005 har antalet anställda inom hamnområdet ökat. Det vill vi fortsatt skall ske.
 - Vara befintliga aktörer behjälpliga att expandera.
 - Vara nya aktörer behjälpliga att etablera sig i området.
 - Köpa in råmark och förädla och ev bygga upp nya magasin/lokaler för vidare sälja alternativt arrendera/hyra ut för andra företag att expandera sin verksamhet.

2. Kund

- 2.1. Ytterligare fokusera på bemötande och kundnytta
 - Hela tiden se till att vara tillgänglig och hjälpsamma i kontakter med kunder.
 - Se över möjligheten att starta upp någon form av enkel hemsida för att få ut information till företagen/hyresgästerna.

3. Båtplatser

- 3.1. Att med varsamhet för natur och miljö tänka på framtida generationers tillgång till hav och strand.
- 3.2. Följa efterfrågan i marknaden och att utifrån det bygga mer båtplatser runt Tjörn och därigenom bygga bort köerna efter båtplatser.
 - Hjälpa hamnföreningar med att expandera för att kunna utöka antalet båtplatser.
 - Föredra att arrendera ut mark och vatten framför försäljning.
 - Vid planering även se på beläggning av befintliga båtplatser i hamnföreningar.
- 3.3. Nära samarbete med kommunens samhällsbyggnadsavdelning för att skapa nya attraktiva och flexibla detaljplaner för småbåtshamnar.
 - Inplanerade möten hålls med planenheten.
 - Mycket täta kontakter med Mark o. Exploatering.
 - Kunskap om detaljplanering och dess möjligheter och risker.
 - Vara med i möten med länsstyrelser ihop med planenheten.
 - Förklara verksamheternas olika behov för planenheten så att dessa kan jobbas in i planerna.

Dokument-typ	Ansvarig	Upp-rättad	Upp-daterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget-dokument	Lars Pettersson	2015-11-18		1,0	2016-12-02	G:\Win\Tjörns Hamnar AB\Ekonomi\Budget\2017\Budgetdokument TBAB 2017.doc

4. Förvaltningsstrategi

4.1. Aktivt arbeta efter en hållbar och långsiktig förvaltningsstrategi.

- Ha rätt personalbemanning för att möjliggöra detta utan att ha för stort konsultberoende.
- Skapa värde i vårt anläggningsbestånd genom bra underhåll och bra materialval.

5. Ekonomi och Finans

5.1. Bolaget skall agera affärsmässigt och uppfylla ägarens avkastningskrav.

- Att vi är lönsamma är en förutsättning för verksamheten på lång sikt. Med lönsamhet menas att verksamheten skall bedrivas med ett långsiktigt perspektiv och med bra överskott och med stabil ekonomi och finans som bas. Bolagets Ägardirektiv och Bolagspolicy är styrinstrument för bolagets operativa samt strategiska styrning.

5.2. Soliditeten, betalningsförmågan på lång sikt, skall uppgå till minst 20 %.

6. Polycys - Styrdokument

6.1. Tjörns Hamnar AB skall, i den mån undantag ej uttryckligen medgivits, tillämpa sådan kommungemensam policy som fastställs av kommunfullmäktige genom ägardirektiv.

- Exempel på sådan policy är bolagspolicy, upphandlingspolicy, finansiell policy, arbetsmiljöpolicy, miljövilja/miljöpolicy etc. Samtliga policys finns på kommunens hemsida.

7. Arbetsmiljö – Medarbetarskap - Ledarskap

7.1. Ha en bra och stimulerande arbetsmiljö och arbetskamrater. Duktiga medarbetare och gott ledarskap är en förutsättning för att vi skall klara att nå våra övriga mål.

- Tjörns Hamnar AB skall vara en attraktiv arbetsgivare som kan behålla kompetenta och erfarna medarbetare och dessutom tilltala nya medarbetare att söka sig till företaget.
- De som arbetar för eller inom Tjörns Hamnar AB skall känna trivsel och engagemang för sitt arbete och det skall vara tydligt vilka förväntningar som ställs på var och en av medarbetarna.
- Tjörns Hamnar AB skall erbjuda en stimulerande arbetsmiljö där medarbetarna har möjlighet till vidareutveckling och medarbetarinflytande i verksamheten.
- Ledarskapet skall präglas av tydlighet, öppenhet och dialog med medarbetarna.
- Vi skall erbjuda bra lokaler
- Låta personal få ta ansvar och ge befogenheter till medarbetare.
- Våga lita på att samtliga gör ett bra arbete.
- Ha roligt på arbetsplatsen.
- Stötta varandra inom arbetsplatsen och styrelse.
- Prestigelöst förhållningssätt skall råda. Alla skall kunna hjälpa alla om det krävs.
- Arbetsmiljö styrs inom koncernen där delegation på arbetsmiljöansvar är utfört.
- Jämställdhet är viktigt för oss.

Dokument-typ	Ansvarig	Upp-rättad	Upp-daterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget-dokument	Lars Pettersson	2015-11-18		1,0	2016-12-02	G:\Win\Tjörns Hamnar AB\Ekonomi\Budget\2017\Budgetdokument TBAB 2017.doc

8. Miljö - Hållbar utveckling

8.1. Bolaget arbetar enligt kommunen fastställda miljöpolicy.

I stort ser vi att våra miljömål är följande:

- Att använda människans och naturens resurser medvetet och balanserat.
- Det görs genom att ta hänsyn till såväl sociala som miljö-mässiga och ekonomiska konsekvenser och förutsättningar.
- Vi följer de lagar och regler som finns samt de policys som kommunen tagit fram värnar vi om det strandskydd som beslutas och skyddar genom det den biologiska mångfalden på hav och land.
- Hänsyn tas till effektivisering av energianvändning och ökad förbrukning av förnyelsebar energi inom samtliga fastigheter och våra värmeverk.

9. Uthyrningsnivå

9.1. Minska vakansgraden av kontorslokaler. Av bolagets cirka 40 000 kvadratmeter magasin, bilhallar och kontor har vakansgraden varit cirka 2 procent. Magasin och bilhallar är fullt uthyrda medan vakans finns på kontorsidan

- Lägga ut lokaler på olika hemsidor och arbeta aktivt för att hyra ut.
- Se över behov av renovering och uppdatering av befintliga lokaler för att möta dagens krav.
- Vi skall kunna erbjuda hyresgäster prisvärda och väl fungerande lokaler i en attraktiv arbetsmiljö.
- Servicen och småskaligheten är en av de faktorer som starkast påverkar vårt varumärke. Vi skall tillhandahålla en professionell och god service.
- Våra kunder skall vara nöjda samt känna trygghet och trivsel.
- Medarbetarnas bemötande är en viktig del av kundens kvalitetsupplevelse.

Dokument-typ	Ansvarig	Upp-rättad	Upp-daterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget-dokument	Lars Pettersson	2015-11-18		1,0	2016-12-02	G:\Win\Tjörns Hamnar AB\Ekonomi\Budget\2017\Budgetdokument TBAB 2017.doc

VERKSAMHETSPLAN 2017

Detaljplaner, Fastighetsinköp mm

- Ny detaljplan för Hotteskär har påbörjats.
- Detaljplan för Höviksnäs samarbetas kring.

Försäljningar/Arrenden/Inköp

- Se över möjligheten att försälja vissa magasin samt lagerhallar i Wallhamnsområdet.
- Förvärv av mer mark för att kunna förädla och bidra till utvecklingen i Vallhamn.
- Organisera alla försäljningar/arrenden digitalt från nuvarande pärm-system.

Ny, om- och tillbyggnad (investeringar)

- Nya båtplatser inom befintliga hamnområden.
- Projekterar ny angröping på Tjörne-Kalv ihop med västtrafik avseende tillgänglighetskrav lika som på Kyrkesund – Härön.

Färjetrafiken

- Utveckla hanteringen av kylrum på piren i Rönnäng.
- Se över möjligheten att ta över kommunens färjor i bolaget.
- Ta fram underlag för att eventuellt investera i ny färja.

Förvaltning: Reparationer, Underhåll

Hamnar:

- Stort underhållsbehov föreligger på färjetrafikens brygga på Tjörne-Kalv. Kommer att projekteras under året och senare bestäms om entreprenadarbetet utförs i år.
- Underhållsbehov av pir i södra hamnen på Dyrön utreds.
- Underhållsrondera alla fritids- och gästhamnar.

Energi

- Utreder möjligheten till energismarta lösningar.

Lokaler:

- Tar fram underlag för att iordningställa lokalerna i Wallhamn som är outhyrda idag.
- Se över brandskyddet i kontorslokaler samt magasin i Wallhamn.
- Arbete pågår att hitta nya hyresgäster till lokalerna i Wallhamn.

Kundtjänst (Kundrelationer), uthyrning

- Aktivt arbeta för att inte ha några outhyrda lokaler
- Lägga in våra lediga lokaler på kommunens hemsida
- Se över möjligheten att samordna kundtjänst med TBAB

Personal

- Optimera personalstyrkan för att möta efterfrågan och uppnå målen
- Organisera personalstyrkan för de krav som ställs

Ekonomi

- Månadsavstämningar med prognoser
- Tvist mot Veidekke Entreprenad AB angående kulvertledning pågår.

Dokument-typ	Ansvarig	Upp-rättad	Upp-daterad	Version	Beslutad av styrelse	sökväg
Budget-dokument	Lars Pettersson	2015-11-18		1,0	2016-12-02	G:\Win\Tjörns Hamnar AB\Ekonomi\Budget\2017\Budgetdokument TBAB 2017.doc