

Värmdö kommun
Ref Marcus Nybom

134 81 Gustavsberg

2021-10-26

Intäkter och kostnader avseende Långviks yttre hamn

Värmdö kommun – i egenskap av Lead Partner (LP) och Project Partner (PP) för implementationsprojektet Seastop (CB650) – har begärt in detaljerad information avseende intäkter för 2021 samt beräknade kostnader och intäkter för Långviks yttre hamn på Möja.

Detta dokument syftar till att i första hand förmedla intäkten för 2021 samt vår syn på kostnader och intäkter för kalenderåret, säsongen, 2022. Eftersom intäkterna måste vara kopplade till underhållskostnader som uppkommer efter kalenderåret 2022 redovisar vi en flerårig underhållsplan.

Sammanfattning

Föreningens har beräknat kostnader för slitage (underhåll) och löpande kostnader för el och VA mm. Vi har en god uppfattning och kontroll över dessa kostnader.

De parametrar som föreningen främst har att jobba med avseende kostnader för slitage och underhåll är priserna samt intervaller och tidpunkter då olika planerade underhållsåtgärderna måste vidtas.

När det gäller förväntade intäkter är det svårare att göra korrekta kalkyler och beräkningar. Trots det har vi gjort allvarliga försök att bedöma verksamhetens omsättning – där pris och antal båtnätter mm är avgörande. Det är därtill rimligt att anta att vissa år, under 10-årsperioden, kommer att gå bättre än budgeterat och andra sämre än budgeterat.

Föreningen kommer att tillse att inga nettointäkter tas ut från hamnverksamheten. Det främsta styrmedlet som föreningen har att jobba med för att säkerställa detta är prissättningen för hamngästerna. Priserna kan därför komma att justeras över tid.

Vår uppfattning är att hamnverksamheten kan göra en bruttoomsättning på 257 875 kr utan att göra nettointäkt.

Bakgrund

Denna dokumentation beskriver hur nettointäkt (net revenue) och löpande kostnader respektive slitage (planerat underhåll) beräknas och sköts av Möja-Långviks samfällighetsförening med avseende på hamnanläggningen.

Vi hoppas att denna dokumentation, inklusive bilagorna, ska ge en god inblick i, och klarhet i, hur föreningen ser på ekonomin för hamnanläggningen.

Begärda underlag från Värmdö kommun

Värmdö kommun har – enligt noteringar från ett möte den 21 september 2021 – begärt in följande underlag:

Citat:

- Ett om vilka intäkter som gjorts under säsongen 2021 (efter att gästhamnen öppnats 30 juli)
- Ett underlag för hur avgifterna räknats fram baserat på estimerade kostnader för driften.

Slut citat.

Nedan presenteras under rubriken **Intäkter för säsongen 2021** aktuell information om intäkten för 2021.

Under rubriken **Avgifterna och den beräknade kostnaden för drift och slitage** beskrivs de beräknade kostnaderna som utgör underlag för avgifternas nivåer.

Intäkter för säsongen 2021

Intäkter under säsongen, med start den 30/7, har uppgått till ca 70 000 kr brutto. Nedan anges några observationer från driften 2021:

- Driften har fått in totalt 70 000 kr. Av detta har 14 000 kr gått till moms.
- Totalt har man haft kostnader på 35 000 kr.
- De som ansvarat för driften har lagt ned ca 150 timmar.
- Driften har fått in 75 st elavgifter om 90 kr.
- Det har varit ca 200 båtnätter (from 30 juli tom sent i september).
- Första veckan (vecka 31) var det ganska fullt, den andra veckan lite mindre och den tredje veckan ytterligare mindre beläggning. Därefter var det låg beläggning.

Hamnanläggningen kunde av olika skäl inte öppnas förrän i slutet av juli 2021. Hamnverksamheten har under de ca 50 dagarna tom mitten/slutet av september inbringat i storleksordningen 70 000 kr (bruttointäkt). På detta ska moms dras.

Erfarenheterna från ovan har använts för att bedöma en rimlig inkomst för säsongen 2022.

Intäkten för 2021 täcker inte kostnaderna.

Avgifterna och den beräknade kostnaden för drift och slitage

Kostnader

Att beräkna de olika löpande utgifterna för säsongen 2022 är relativt enkelt. Se Bilaga 3. Även det planerade underhållet går förhållandevis bra att bedöma och uppskatta. Se Bilaga 2.

De årliga utgifterna för el samt vatten och avlopp beräknas uppgå till knappt 20 000 kr respektive drygt 10 000 kr. Där till finns andra mindre utgifter, bl a försäkring mm. Totalt utgör detta närmare 38 300 kr.

Det löpande underhållet utgörs av mindre reparationer och korrigeringar mm samt en del mindre kostnader av oförutsedd karaktär. Här ingår även kostnader för start (vår) och avslutning (höst) av varje säsong.

Till detta kommer kostnader för slitage (det planerade underhållet) enligt underhållsplanen. De närmaste 10 åren (2022-2031) behöver vi ha kostnadstäckning för totalt ca 439 000 kronor, nuvärde. Det är avrundat till 44 000 kronor per år för de närmaste 10 åren. Se specifikationer i Bilaga 2.

Det planerade underhållet består av att säkerställa att anläggningen vårdas och sköts så att den kan fortsätta att brukas på avsett sätt. Den enskilt största kostnaden i denna kategori är kostnader avseende slitage av kättingarna (totalt 12 st). Till detta hör även regelbunden inspektion av kättingarna samt byte av sk mooring-linor. Se specifikationer i Bilaga 5.

Föreningen måste tillse att medel kan tas in så att dessa kostnader kan hanteras vid den tidpunkt då de ska genomföras enligt underhållsplanen. Se mer i Bilaga 2, Planerat underhåll.

De beräknade kostnaderna per år är alltså drygt 82 000 kronor. Till detta ska läggas kostnader för arbetstid och skötsel som bedöms vara 124 000 kr. Vid beräkningen av antalet timmar för en säsong – den beräknade arbetstiden – har stor vikt lagts vid att hålla en hög servicenivå samt att det ska vara välstädat och att gästerna ska få ett vänligt bemötande under vistelsen. Antalet timmar för säsongen har beräknats till 310 timmar.

Till underhållet enligt ovan finns andra mindre kostnader att hantera. Detta gäller t ex färdigställande av grillplats, att ordna med bord och sittplatser, färdigställande av färskvatten (från Långviks VA) till bryggan mm.

Avgifternas nivåer

Att göra en bra prognos för inkomsterna från hamnverksamheten är en utmaning. Särskilt antalet båtnätter är svårt att bedöma.

Vi har nu, i oktober 2021, endast erfarenhet av perioden augusti-september 2021.

En preliminär budget för 2022 framgår av Bilaga 4. Där redovisas en tänkt budget för hamnverksamheten. Här finns också priser för låg-respektive högsäsong och en specifikation med antal och belopp för den tänkta inkomsten (257 875 kr brutto före moms) mm.

Överskott

Inkomsterna från verksamheten i hamnen – i form av hamnavgifter per natt, avgift för uttag av vatten, avgift för uttag av el samt avgifter i samband med dusch- och toalettbesök – måste främst täcka kostnaderna för skötsel av anläggningen. För sådan skötsel och

tillsyn måste en rimlig timpenning för personal kunna tas ut. Därtill måste vi täcka fasta och rörliga kostnader för el samt vatten och avlopp mm samt kostnader för slitage och underhåll.

Investeringskostnader

Då de budgeterade investeringarna för Långviks yttre hamn inte var tillräckligt tilltagna fick samfälligheten försöka ordna medel för att kunna avsluta investeringen. Hade detta inte gjorts – och detta är viktigt att notera – hade projektet inte heller kunnat slutföras i sin helhet. Värmdö kommun (Lead Partner och Project Partner) har varit väl införstådd med, och förväntat sig, att Möja-Långviks samfällighetsförening skulle gå in och stötta projektet med dessa investeringskostnader. Det bör också noteras att en projektledare (i detta fall Värmdö kommun) har ansvaret för att se till att budget följs.

Föreningen har bidragit med investeringar om drygt 460 000 kr, se Bilaga 1. Detta var inte en förutsättning vid projektets start – dvs oplanerat för föreningen. Genomförandeavtalet stipulerar inte heller att föreningen skulle ta några investeringskostnader – tvärtom.

Bidrag

För att försöka täcka investeringskostnaden har föreningen sökt och erhållit bidrag, dels från Ö-fonden (50 000 kr till en ansökningskostnad av 6 875 kr) och dels ytterligare ett bidrag om 200 000 kr (utan krav på motprestation). Totalt uppgår bidragen till 243 125 kr. Hittills ofinansierade investeringskostnader uppgår till 218 853 kr.

Övriga investeringar

De övriga investeringar som gjorts för hamnanläggningen, och som föreningen tagit, utgör kostnader för el (anslutningsavgift samt abonnemangs- och förbrukningsavgifter), vatten och avlopp samt försäkring mm, totalt – tom augusti 2021 – ca 45 719 kr.

Viktiga övriga uppgifter

Om egen regi

Värmdö kommun, genom Linda Broström, har efterfrågat information om hur kravet på ”egen regi” uppfylls. Vårt svar till Värmdö kommun, i början av april 2021, framgår av Bilaga 6.

Om PM upprättat av dNovo på uppdrag av Tillväxtverket

Vi har tagit del av det PM, daterat den 11 oktober 2021, som advokatfirman dNovo upprättat på uppdrag av Tillväxtverket. Det finns, tyvärr, felaktiga uppgifter och brister i detta PM. Vi valt att kommentera dessa, se Bilaga 7.

Kort historik

Om föreningen och samfälligheterna

De båda samfälligheterna (Möja-Långvik S:2 och S:3) bildades år 1866. Medlemmarna har vid var tid under dessa dryga 150 år bl a verkat för att stödja mindre bemedlade ortsbor samt sörja för att plats för uppdragning av båtar (slip) och bryggor samt den sk lastageplatsen varit brukbara.

Arrendeavtal

Föreningens enda inkomstkälla – före Seastop-projektet – har varit de olika arrendeavtal (anläggningsarrenden) som finns avseende byggnader och bryggor. Den årliga intäkten från dessa är mindre än 30 000 kr per år. Denna intäkt har täckt utgifter och underhåll samt viss nybyggnation, t ex bryggan som anlades 1990.

Denna verksamhet hålls helt åtskild från hamnverksamheten.

Om Seastop-projektet

Den budgeterade investeringskostnaden för det cost centre som avser Långviks yttre hamn var totalt 200 000 EUR (fördelat enligt; Bryggor 145 000 EUR, Toaletter samt vatten och avlopp 25 000 EUR och Service med mera 30 000 EUR).

Efter en tid framkom att det avsatta beloppet för Långviks yttre hamn inte skulle täcka alla kostnader. Ansvaret för att investeringskostnaderna inte skulle överskrida budget låg hos Värmdö kommun i rollen som Lead Partner och Projekt Partner. Det har inte framkommit om projektledningen sökt utökad bidrag från styrgruppen eller ej (avtal stipulerar att så kan ske). Projektledningen (LP och PP) på Värmdö kommun borde ha äskat mer medel via styrgruppen (SC). I stället ledde situationen till att Möja-Långviks samfällighetsförening själva bidragit med investeringskostnader.

Styrelsen,
Möja-Långviks samfällighetsförening

Bilagor – se nästa sida.

Bilagor:

Kommentarer:

Bilaga 1	Kostnader	Investerings- och uppstartskostnader som föreningen hittills tagit.
Bilaga 2	Planerat underhåll	Identifierade underhållsobjekt med tänkta intervall och beräknat nuvärde. Index-beräknat med KPI (låg inflation). Med tanke på att bryggorna lades ut 2018 kan byte av kättingar behövas redan 2028 eller 2029.
Bilaga 3	Beräknade utgifter för 2022	Utgiftssidan – avseende hamnverksamheten – för kommande utgifts- och inkomststat för 2022.
Bilaga 4	Specifikationer för hamnen 2022	Innehåller uppgifter om priser, timmar, omsättning och summeringar.
Bilaga 5	Kostnader och inspektioner av kätting i hamnanläggningen	Specifikation av kostnader för inspektioner och byte av kättingar på en 10-årsperiod.
Bilaga 6	Angående frågeställningar från Värmdö kommun	Information till Värmdö kommun avseende att driva hamnanläggningen i egen regi.
Bilaga 7	Kommentarer till underlag från Tillväxtverket	Innehåller synpunkter på det PM som Tillväxtverket begärt in från advokatfirman dNovo.