



Årsrapport 2024

Exploateringsnämnden 2025-02-03

Per Forsström, förvaltningscontroller & Magnus Berntsson, ekonomichef

Tillsammans har vi.....

601 000 arbetade timmar

3,7% Sjukfrånvaro ↓

78 HME ↑

Totalindex

210 Ärenden i nämnden

(35 bordlagda, 6 återremisser)

0 Visselblåsningar

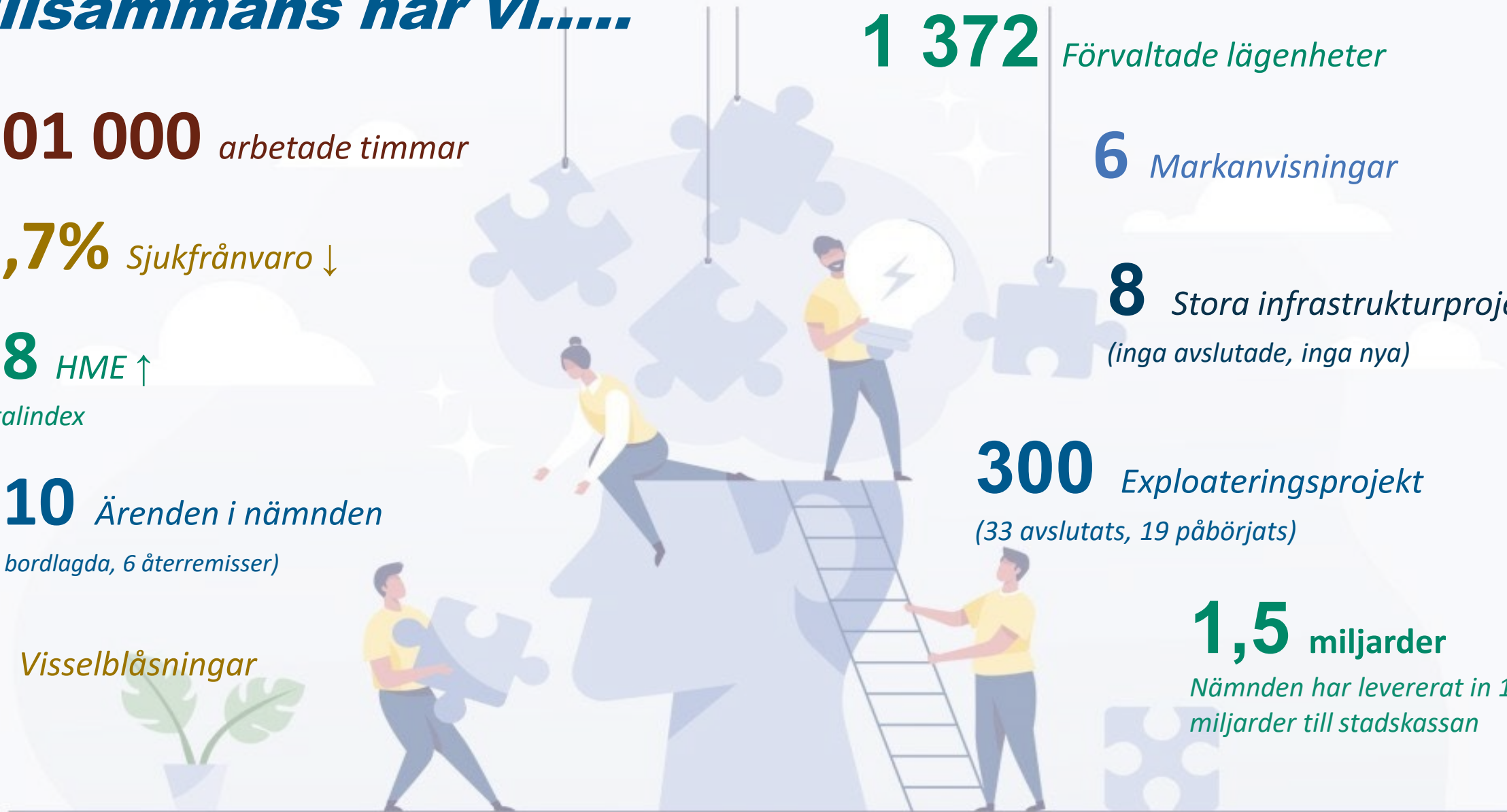
1 372 Förvaltade lägenheter

6 Markanvisningar

8 Stora infrastrukturprojekt
(inga avslutade, inga nya)

300 Exploateringsprojekt
(33 avslutats, 19 påbörjats)

1,5 miljarder
Nämnden har levererat in 1,5
miljarder till stadskassan



Årsrapport 2024

- KF budgetmål
- Personal
- Uppdrag
- Väsentliga händelser
- Ekonomi

Exploateringsnämnden



Årsrapport

Exploateringsnämnden



Bilder: Lo Birgersson, Happy Yuwals, Retu/ Ramstad Arkitekt, Göteborgs Stad, Frida Winter

Exploateringsnämnden



Bilaga 6

Barnboks slut

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden



Bilaga 6

Resultat & Balansräkning

Exploateringsnämnden



Bilaga 6

Internkontroll

Exploateringsnämnden



Bilaga 6

Förändringar i fastighetsbeståndet

Exploateringsnämnden



Bilaga 6

Forskning & Innovation

Exploateringsnämnden



Bilaga 6

Uppföljning av implementeringen av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Exploateringsnämnden



Bilaga 6

Mått för sammanhållen stadsutveckling

Exploateringsnämnden



Bilaga 6

Attgärdsplan till Stadsrevisionens rekommendationer för verksamhetsåret 2023

Exploateringsnämnden



Bilaga 6

Friköp av Jordbruksmark

Uppdrag

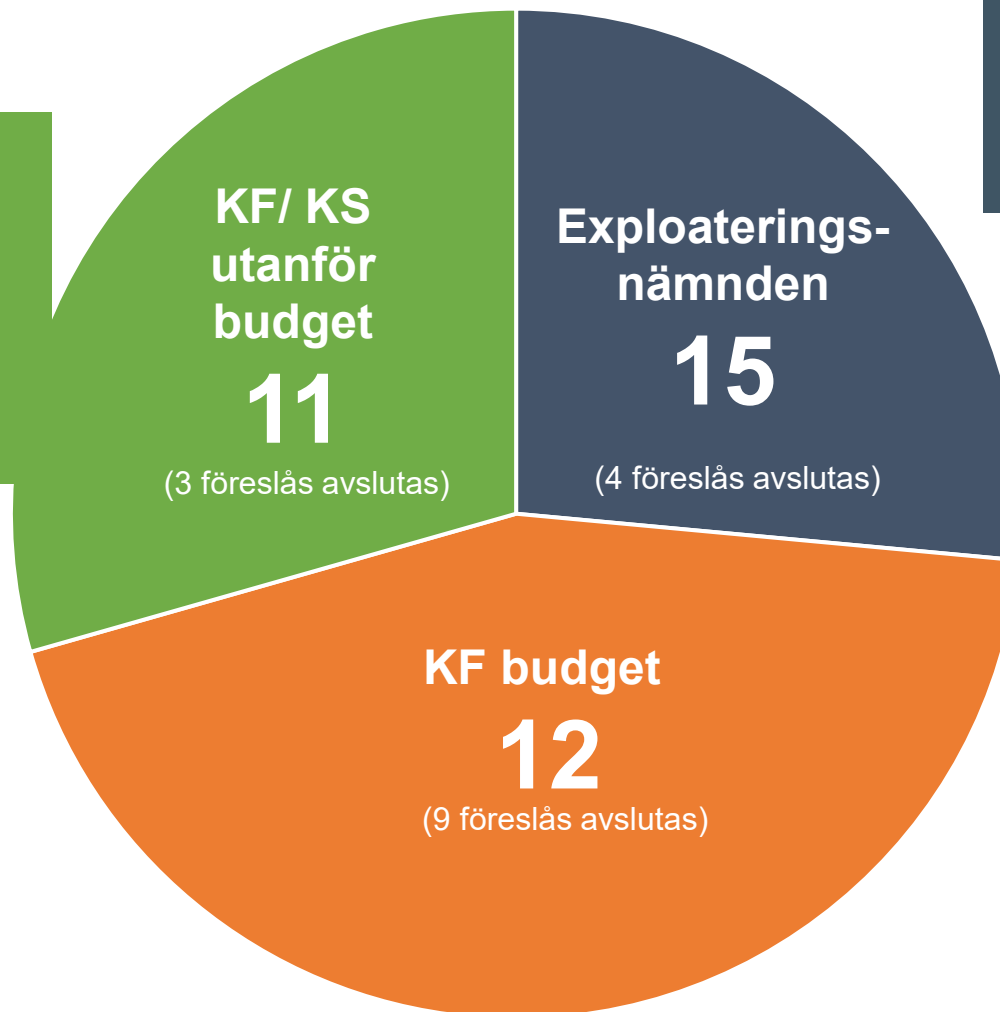
Totalt 38 uppdrag
16 förslås avslutas



Göteborgs
Stad

Förslag till avslut

- Samnyttja resurser inom kommunikationsområdet
- Geografiskt inköpsstopp
- Verksamhetsmässiga konsekvenser av kriget i Ukraina



Förslag till avslut

- Friköp i samband med flytt av färjeverksamhet
- Mark för ny curlinghall
- Gång och cykelbron, påverkan på öppettider
- Åtgärder för ökat studentbyggande

Förslag till avslut

- Riktlinjer för nyanlända, boendelösningar inom vissa primärområden
- Tillsammans med BRG stödja gröna näringar för ökad självförsörjning
- Andelen timavlönade ska inte överstiga 5%
- Hållbarhets- och jämställdhetsperspektiven i budget & uppföljningsprocessen
- Lokaler till valnämnden
- Klimatneutralt byggande
- Strategin *"vi driver på utvecklingen för hållbart byggande"*
- Ökad tilldelning genom *"bostad först"*
- Underlätta för att byta upplåtelseform

Väsentliga händelser 2024



Göteborgs
Stad

1

Fortsatt utmanande marknad

- *Få byggstarter samt markanvisningar*

2

Stort utvecklings- och processfokus

- *Inom förvaltningen*
- *Mellan stadsutvecklande förvaltningar*

3

Personal

- *Många rekryteringar genomförda*
- *Låg sjukfrånvaro*
- *Personalomsättningen något högre men fortsatt på en låg nivå*

4

Ekonomi

- *Resultat löpande verksamhet 1 mnkr*
- *Älvstranden har reglerat nedskriven tvistig fordran om 73 mkr*
- *Redovisat resultat 74 mkr*
- *Stora engångsintäkter och lägre kostnader i verksamheten*
- *Förgäveskostnader Haga cykelgarage -33 mkr har hanterats inom löpande resultat*
- *Exploateringsekonomi utmanande*

Resultaträkning i sammandrag

- belopp i mkr

Exploateringsnämnden (exkl. resultat av tomträtter, reavinster och exploatering)	Bokslut 2024	Prognos okt 2024	Budget 2024	Bokslut 2023
Intäkter	465,4	454,0	448,5	434
<i>varav hyror och arrendeintäkter</i>	<i>412,4</i>	<i>411,0</i>	<i>403,2</i>	<i>396,2</i>
Kostnader	-598	-587,7	-582,2	-545,7
<i>varav personalkostnader</i>	<i>-305,7</i>	<i>-296,6</i>	<i>-323</i>	<i>-282,3</i>
<i>varav aktivering tid i projekt</i>	<i>85,9</i>	<i>84</i>	<i>98,0</i>	<i>80,3</i>
Kommunbidrag	133,7	133,7	133,7	137,2
Resultat före Skeppsbron	1,1	0	0	25,5
Skeppsbron	73	73	0	-110,6
Resultat	74,1	73	0	-85,1

- Stora engångsposter i intäkter och kostnader
 - Intäkter arrenden och övriga intäkter ca 25 mkr över budget
 - Masshantering Västlänken, Lärjeholm, ledningsersättning mm
- Intäkt 73 mkr för Skeppsbron avser reglering från Älvstranden av nedskriven fordran
- Lägre upparbetning av kostnader jämfört med budget
 - Personalkostnader
 - Utredningar, konsulttjänster mm
 - Detaljplanekostnader
- Personalkostnader
 - Utfallet lägre än budget främst pga vakanser
 - Många rekryteringar genomförda som får effekt 2025
 - Prognosen för låg men även intäkterna. Omföring jämfört med prognosen avseende redovisad tid från projekt till personalkostnader som vidarefakturerats till VP och SvF
 - Debiteringsgraden lägre 28 % (budget 30 %)
- Förgäveskostnad för Haga cykelgarage ingår med -33,2 mkr i utfallet och med -34,2 mkr i prognosen

Investeringar

Investeringsområde, mnkr	Utfall 2024		Budget 2024	
	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster
Förvärv och markberedning	-1 064	-	-1 178	-
Övriga investeringar	-11	2	-40	
Exploateringsnämnden	-47	22	-147	75
Koll2035	-	-	-4	4
Sverigeförhandlingen	-359	228	-415	273
Västsvenska paketet	-53	37	-35	27
Jubileumsparken	-9		-12	-
Summa	-1 543	289	-1 830	378

- Förvärv Gullbergsvass för 850 mkr från Älvstranden är det största förvärvet
 - Därutöver bla förvärv av Hammarbadet samt tomträtter från Göteborgs hamn
- Utbyggnad pågår av Citybuss samt spårväg Lindholmen-Frihamnen
- Genomförandestudie för GC-bron över älven
- Jubileumsparken färdigställd och överlämnad till Stadsmiljö och Stadsfastigheter

Reavinster och tomträtter

	Utfall	Prognos okt	Budget
Reavinst försäljning	320	320	100
Resultat markexpl	487	600	600
Delsumma	807	920	700
Exploateringsbidrag	253	462	0
Summa	1 060	1 382	700
Tomträtter	450	450	453
Totalt inlevererat	1 510	1 832	1 153

- Resultat av reavinster, markförsäljning och exploateringsbidrag är svårprognosticerade i den svaga marknaden
- Reavinst av försäljningar över budget efter större friköp av tomträtter
- Resultat av markförsäljning lägre än prognos beroende på att en större försäljning flyttats fram efter långdragna förhandlingar med exploatör
- Exploateringsbidrag lägre efter reviderat genomförandeavtal med Älvstranden om Masthuggskajen samt lägre fakturering mot ett par större projekt pga diskussioner med exploatörer om upparbetade kostnader och dess fördelning
- Överenskommelsen i det politiska uppdraget om att minska hyror för välfärdsnämnderna har belastat resultatet med 40 mkr avseende detaljplane- och utredningskostnader samt markförberedande åtgärder istället för Stadsfastigheters självkostnadshyra mot välfärdsnämnderna

Exploateringsekonomin svag 2024

(likviditetsflödet)



Göteborgs
Stad

	Utfall Jan - Dec 2024	Prognos helår 2024	Budget helår 2024
Inkomster	1 050	1 300	2 785
Utgifter	-1 270	-1 200	-2 210
Netto	-220	100	575

- Lägre inkomster
 - Försäljningen av Säterigatan har flyttats fram
 - Upparbetade kostnader i framför allt Centralen har inte fakturerats vidare som exploateringsbidrag pga pågående avtalsdiskussioner
 - Minskat exploateringsbidrag om 145 mkr i Masthuggskajen efter överenskommelse om index samt att alla upparbetade kostnader i Q4 inte kunnat faktureras som exploateringsbidrag
- Högre utgifter
 - God framdrift i Centralen
- Det lägre utfallet jämfört med prognosen påverkar även målet om självfinansieringsgrad negativt

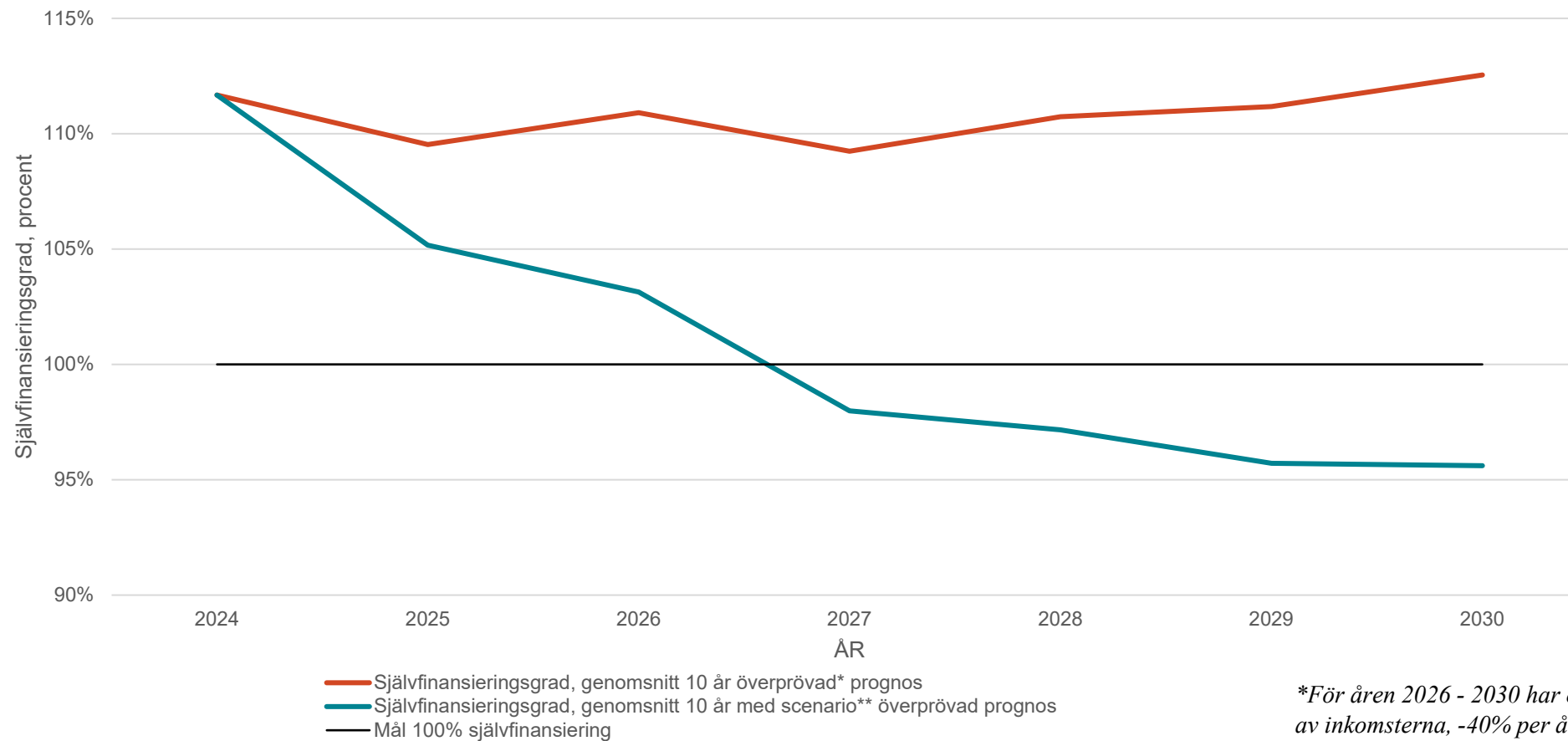


Preliminär portföljprognos självfinansieringsgrad rullande 10 år



Göteborgs
Stad

Portföljprognos självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående projekt



**För åren 2026 - 2030 har en överprövning gjorts av inkomsterna, -40% per år och för övriga inkomster samt utgifter -30 % per år. **Scenariot avser överprövad prognos med en inkomstminskning på 25 % 2025 för att sedan öka med 5 % per år 2026–2030 till dagens nivå och utgiftsökning med 3% per år, 2025 och framåt*