



Årsrapport 2023

Exploateringsnämnden 2024-02-05

Per Forsström, förvaltningscontroller & Magnus Berntsson, ekonomichef

- KF budgetmål
- Uppdrag
- Väsentliga händelser
- Ekonomi

Exploateringsnämnden



Bilder: Le Bireason, Hanny Visuals, Reulf Ramstedt Arkitekt, Göteborgs Stad, Frida Winter

Statistik/ sammanställningar

KF mål

Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.

- Antalet färdigställda bostäder under 2023 bedöms till strax över 5 500 bostäder
- Kraftig inbromsning avseende byggstartade bostäder
- Svårigheter att nå inriktningen om 25 000 färdigställda bostäder till 2028

Hemlösheten ska upphöra till 2028
(EXN huvudansvarig)



Hemlösheten ska upphöra till 2028

Huvudansvarig nämnd: exploateringsnämnden

God måluppfyllelse

Faktorer som påverkat hemlösheten

- Fler förmedlade lägenheter
- Ökad boenderådgivning/coachning
- Lägre mottagande av nyanlända
- Ökat bostadsbyggande



Att antalet personer i
hemlöshet minskat
förklaras framförallt av att
Göteborg har genomfört
satsningar för att
motverka hemlösheten

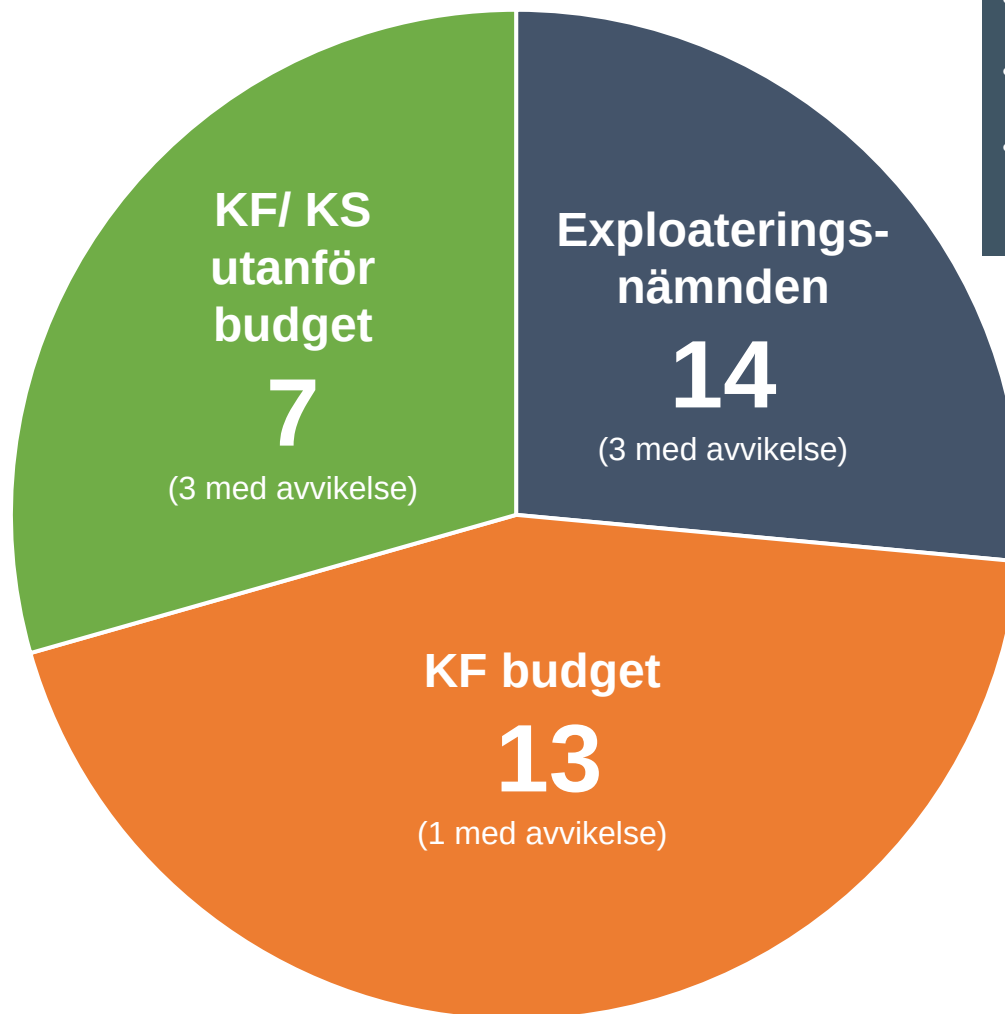
*(Socialstyrelsens
kartläggning av hemlöshet)*

Uppdrag

Förslag till avslut

Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt EXN och KS får i uppdrag att genomföra:

- Kvarteret Redaren.....
- Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras.....
- Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter ska kvarstå.....
- Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänstutlåtandet för att intäktsoptimeras.....
- Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras....



Totalt 34 uppdrag



Göteborgs
Stad

Förslag till avslut

- Inget krav på förmedling genom BoPlats (EN20230227)
- Gestaltningstävling för GC-bro över Göta älv (EN20230522)
- Inriktningsbeslut om Lindholmsförbindelsens sträckning på Lindholmen (EXN20230925)

Förslag till avslut

- (...) vid markanvisningar ställa krav på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial.
- (...) i samverkan med AB Framtiden skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling.
- (...) att föreslå lämpliga placeringar för tillfälliga bostäder på ytor där det för tillfället inte är möjligt att bygga permanenta bostäder.
- (...) ställa krav inom ramen för markanvisningsprocessen på att privata fastighetsägare ska överlåta i snitt 12,5 procent av nytt bostadsbestånd till sociala ändamål. Målet är att nya sociala kontrakt ska vara utspridda över hela Göteborg, och endast i undantagsfall förekomma i utsatta områden.
- (...) säkerställa och löpande följa upp att stadsplaneringen har en balans i ekonomin. Exploateringsprojekt ska eftersträva ett positivt ekonomiskt resultat. Enskilda projekt kan tillåtas uppvisa negativt ekonomiskt resultat om det finns goda skäl för detta.
- (...) i samverkan med SBN, SFN och IoFN säkerställa att plats och ytor bereds för kommunal service i all framtida planering, inklusive som delar av funktionsblandade fastigheter.
- (...) i samverkan med BRG säkerställa att det finns lämplig mark tillgänglig för industri- och logistikverksamhet, exempelvis genom förtätning av befintliga industriområden.

Väsentliga händelser

- Kraftig inbromsning på marknaden
 - Antalet byggstartade bostäder halverades jämfört med genomsnitt senaste 5 år
 - 10 markanvisningar gjorda
 - 7 markanvisningar återlämnade
- Tidsförskjutningar
 - Exploatörer
 - Infrastrukturprojekt
 - Upparbetade volymer betydligt lägre än budgeterat
- Personal
 - 61 tillsvidare rekryteringar 2023
 - Vakanser inför NOS och viss utökning
 - Låg-normal personalomsättning 7,1 %, baserat på externa avgångar
- Ekonomi
 - Resultat löpande verksamhet 25 mnkr
 - Förgäveskostnader Skeppsbron -110 mkr
 - Redovisat resultat -85 mkr
 - Negativt eget kapital -60 mkr
 - Resultat från markförsäljning sjönk

Resultaträkning i sammandrag

- belopp i mkr

Exploateringsnämnden (exkl. resultat av tomträtter, reavinster och exploatering)	Bokslut 2023	Prognos okt 2023	Budget 2023
Intäkter	434	435,5	515,2
<i>varav hyror och arrendeintäkter</i>	396,2	394	405,6
Kostnader	-545,7	-572,7	-651,4
<i>varav personalkostnader</i>	-282,3	-285	-312
<i>varav aktivering tid i projekt</i>	80,3	68,3	94,4
Kommunbidrag	137,2	137,2	136,2
Resultat före Skeppsbron	25,5	(20)	
Skeppsbron	-110,6	(-110)	
Resultat	-85,1	0	0

- Jämförelsestörande post
 - Intäkter och kostnader minskar med 70 mkr jämfört med budget 2023 avseende för högt budgeterad stabilitetsutredning 2023
- Personalkostnader minskade jämfört med prognos oktober
 - Tidrapporteringen väsentligt högre
 - Eftersläpning i rapportering
 - Rutinförbättring
- Lägre kostnader för planprogram och trygghetsbostäder
- Ökade rörliga arrendeintäkter

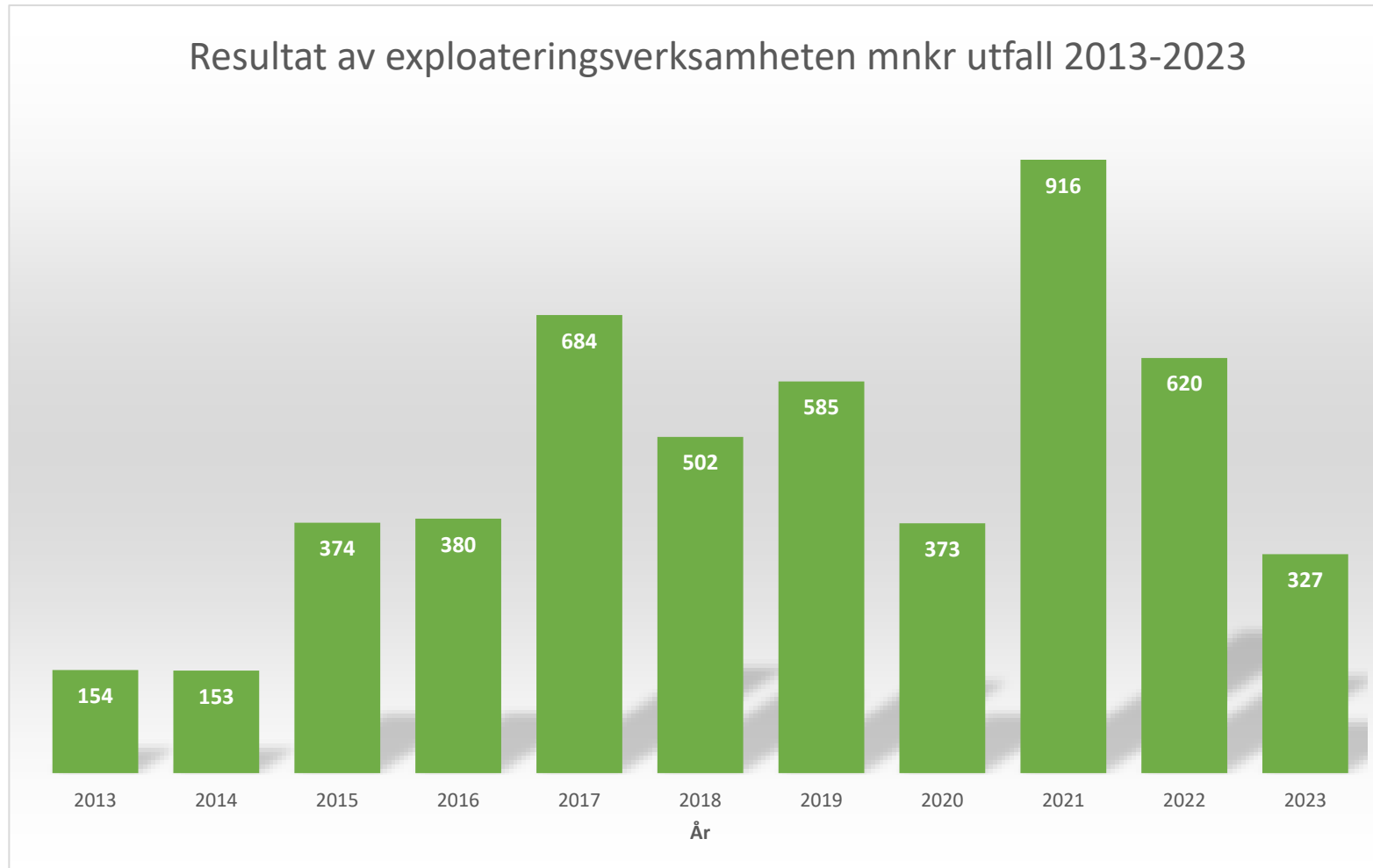
- Kommunfullmäktige beslutade den 12 oktober 2023 att (*utdrag*):
 - Skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron
 - Berörda nämnder och bolag får i uppdrag att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget
 - Pausa programorganisationen för genomförandet av befintlig detaljplan på Skeppsbron med undantag för arbete som är nödvändigt för genomförandet av andra detaljplaner
- Skeppsbron 110,6 mkr
 - Utrangeringskostnader 76,5 mkr
 - Osäker fordran Älvstranden 19,6 mkr
 - (resterande 53 mkr redovisningstekniskt inte nedskriven)
 - Ersättning Sweco 13,9 mkr
 - Lokalkostnad 0,6 mkr
 - Total tvistig nominell fordran 73 mkr Älvstranden Utveckling AB – värde noll kronor i bokslutet
- Påseglingsskydd Masthuggskajen
 - Påseglingsskyddet ingår i projekt Skeppsbron men är nödvändig för Masthuggskajen
 - Kostnaden om ca 95 mkr ingår i Skeppsbroprojektet och överförs till nytt projekt

Reavinster och tomträtter

	Utfall	Prognos okt	Budget
Reavinst försäljning	126	120	100
Resultat markexploatering	327	332	500
Delsumma	453	452	600
Exploateringsbidrag	473	430	0
Summa	926	882	600
Tomträtter	442	443	442
Totalt inlevererat	1.368	1.325	1.042

- Exploateringsbidrag budgeteras ej pga att det inte ingår i kommunens balanskrav
- Ca 75 % av exploateringsbidrag utgörs av Masthuggskajen

Resultat av reavinst markförsäljning exploatering





Portföljprognos översikt – Ekonomi utfall 2023



Göteborgs
Stad

mnkr	KF Budget 2023	Utfall 2023	Avvikelse budget- prognos	KF Budget 2021-2025	Godkänd Prognos* 2021-2025	Avvikelse budget- prognos	Utfall 2021-2023	Godkänd Prognos* 2023-2040
Totalt Portföljinkomster	1 925	1 085	-840	10 978	8 450	-2 528	3 627	17 400
Totalt Portföljutgifter	-1 810	-1 033	777	-7 731	-6 560	1 171	-2 750	14 000
Portföljnetto	115	52	-63	3 247	1 890	-1 357	877	3 400
Självfinansierings- grad %	106%	105%		142%	129%		132%	

*avser pågående projekt där TG1 har tagits

**Avvikelser novemberprognos
jmf augustiprognos +80
mnkr:**

Både inkomster och utgifter
är framflyttade. Försäljningar
är framflyttade i bla Skra bro,
Ringön, Gamlestads torg e1.
Utgifter i projekten Ringön
(sanering och gata), Volvo
Lundby (gata), Centrl Norr
om Nordstan (gata o
ledningsomläggning)

**Nettoförändring november
prognos jmf augustiprognos
för perioden 2021-2025
-1 246 mnkr:**

Nettoförändringen avser
främst tidsförskjutning av
markförsäljningar.
Exempelvis i Brunnsbo,
Distansgatan, Centr Norr om
Nordstan, Gibraltarvallen,
Gåsagången samt i
Smålandsgatan. Även
utgifterna är framflyttade i tex
Gamlestads torg e2,
Lunnagårdsgatan, Ebbe
Lieberathsgata

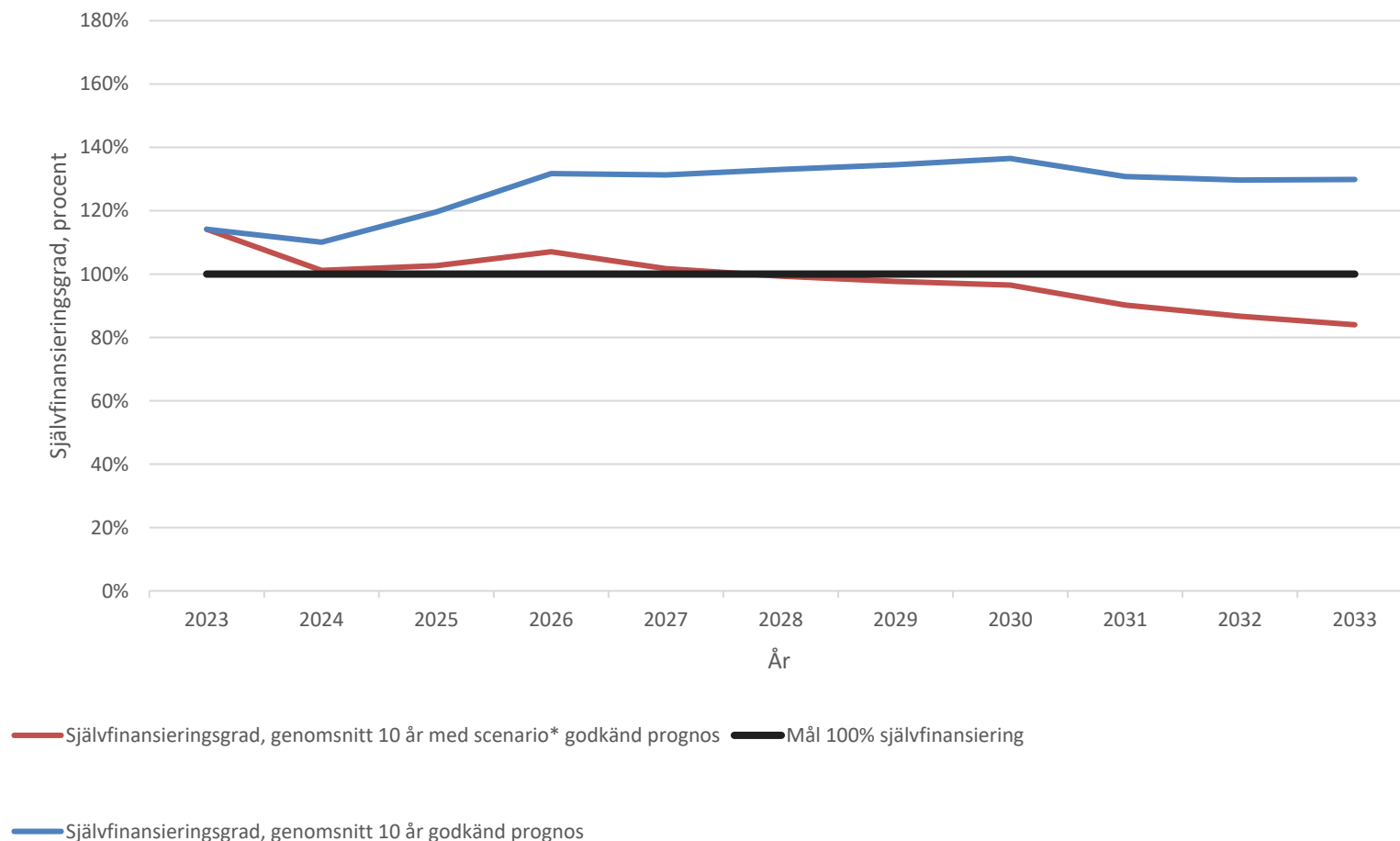


Portföljprognos självfinansieringsgrad rullande 10 år



Göteborgs
Stad

Prognos för självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående exploateringsprojekt
(passerat TG1) inkl exploateringsförvaltningens ekonomi i Älvstaden



*Scenariot avser godkänd prognos november med en inkomstminskning med 25 % 2024 för att sedan öka med 5 % per år 2025-2029 till dagens nivå och utgiftsökning 8% 2024, ytterligare +6 % 2025, +5 % 2026, +4% 2027, +3 %/år 2028-



Investeringar



Göteborgs
Stad

Exploateringsförvaltningen	Utfall 2023	Budget 2023	Avvikelse	Utfall 2021-2025	Budget 2021-2025
Inkomster	284	431	-147	433	1 616
Utgifter	-549	-895	346	-1 077	-4 685
- varav reinvestering	-	-	-	-3	-3
- varav nyinvestering	-549	-895	346	-1 074	-4 682
Netto	-265	-464	199	-644	-3 069

Skeppsbron

- All prognos 2024 och framåt är borttaget förutom utgifter för påseglingsskyddet, 95 mnkr

Stora tidsförskjutningar

- **Hagastation och Korsvägen** inväntar uppdaterad tidplan från TRV.
- **Backastråket Citybuss:** Produktion sker mestadels under 2025 enligt ny tidplan.
- **Kvilleleden:** Projektering försenad
- **Citybuss Norra Älvstranden västra och nordvästra delen:** Del av byggnation framskjuten till efter planperioden (2025).

Spårväg o citybuss Norra Älvstranden centrala delen (Brunnsbo-Linné): Markinlösen tidigare än beräknat och ny betalplan till entreprenör mer utgifter 2023 men mindre 2024. Del av riskreserven har tagits i anspråk.

- Enligt Göteborgs Stads regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning 22§ ska förvaltningschef inför nämndens beslut om bokslutet föreslå vilka åtgärder som kan vidtas för att eliminera det negativa egna kapitalet senast till utgången av nästkommande budgetår.
- Nämnden ska samtidigt med beslut om bokslut fatta beslut om åtgärder för att eliminera det negativa egna kapitalet senast till utgången av nästkommande budgetår. Samtliga åtgärder ska ha trätt i kraft senast den 1 juli året efter bokslutet.
- Ovanstående gäller även i de fall nämnden vid bokslutet visar sig ha använt mer eget kapital än vad nämnden har rätt att förfoga över.

Underskott eget kapital

- Det underskott om 60,1 miljoner kronor i eget kapital nämnden har 2023 är orsakat av kommunfullmäktiges beslut om avbrytande av projekt Skeppsbron vilket är att betrakta som kommunrisk.
- Exploateringsnämnden begär att underskottet hanteras i bokslutsberedningen och att det egna kapitalet 2024 ska uppgå till 25 miljoner kronor. Detta med anledning av orsaken till underskottet.

Kontakt

Per Forsström
Förvaltningscontroller

Magnus Berntsson
Ekonomichef