



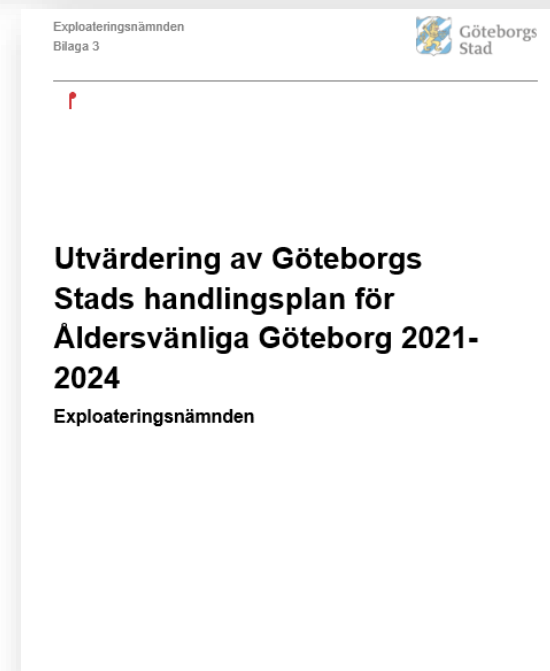
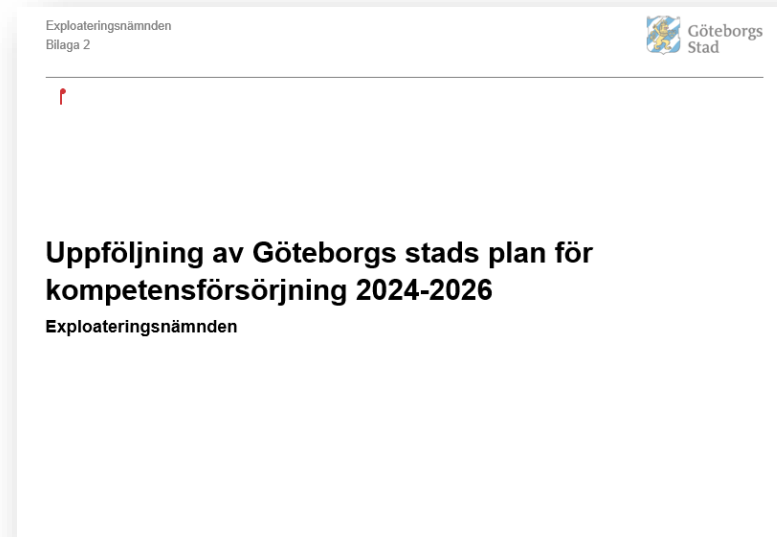
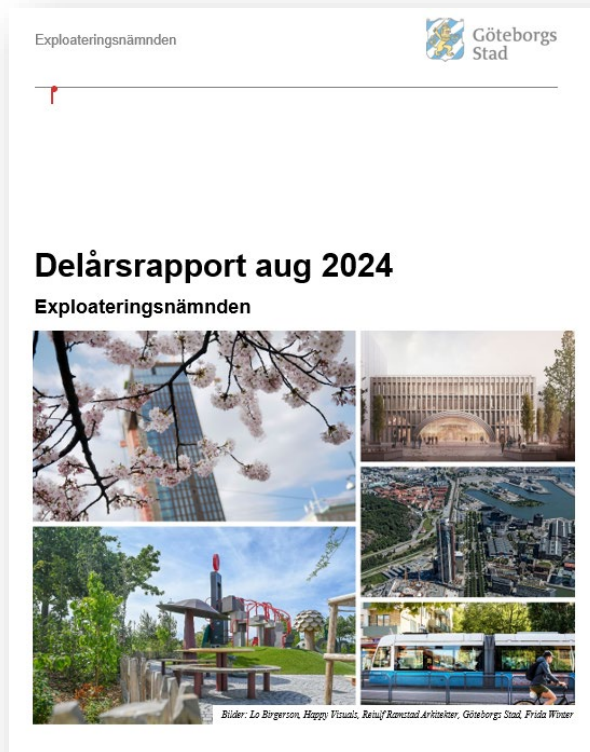
Delårsrapport augusti 2024

Exploateringsnämnden 2024-09-23

Per Forsström, förvaltningscontroller & Magnus Berntsson, ekonomichef

Delårsrapport augusti 2024

- KF budgetmål
- Väsentliga händelser
- HR
- Ekonomi
- Styrinformation till nämnden
- Uppdrag





Faktaunderlag

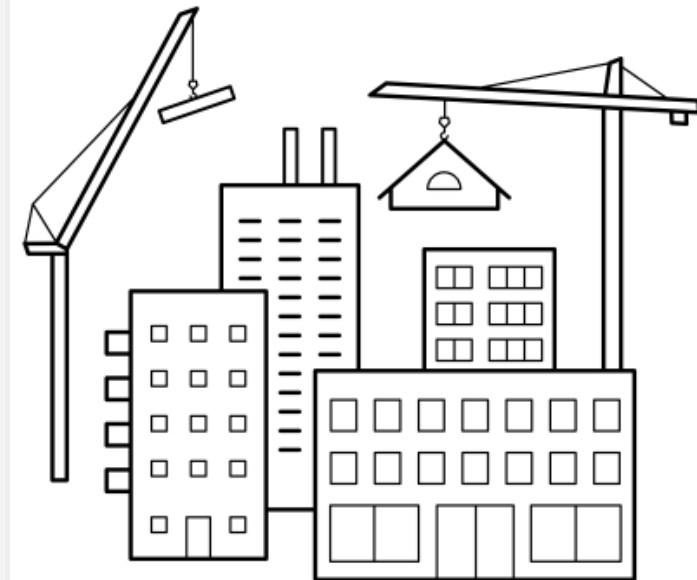


Göteborgs
Stad

Syftet med sammanställningen är att ge en tillgänglig och begriplig överblick över bostadsbyggandet i Göteborg.



Göteborgs
Stad



Planering och bostadsbyggande

September 2024



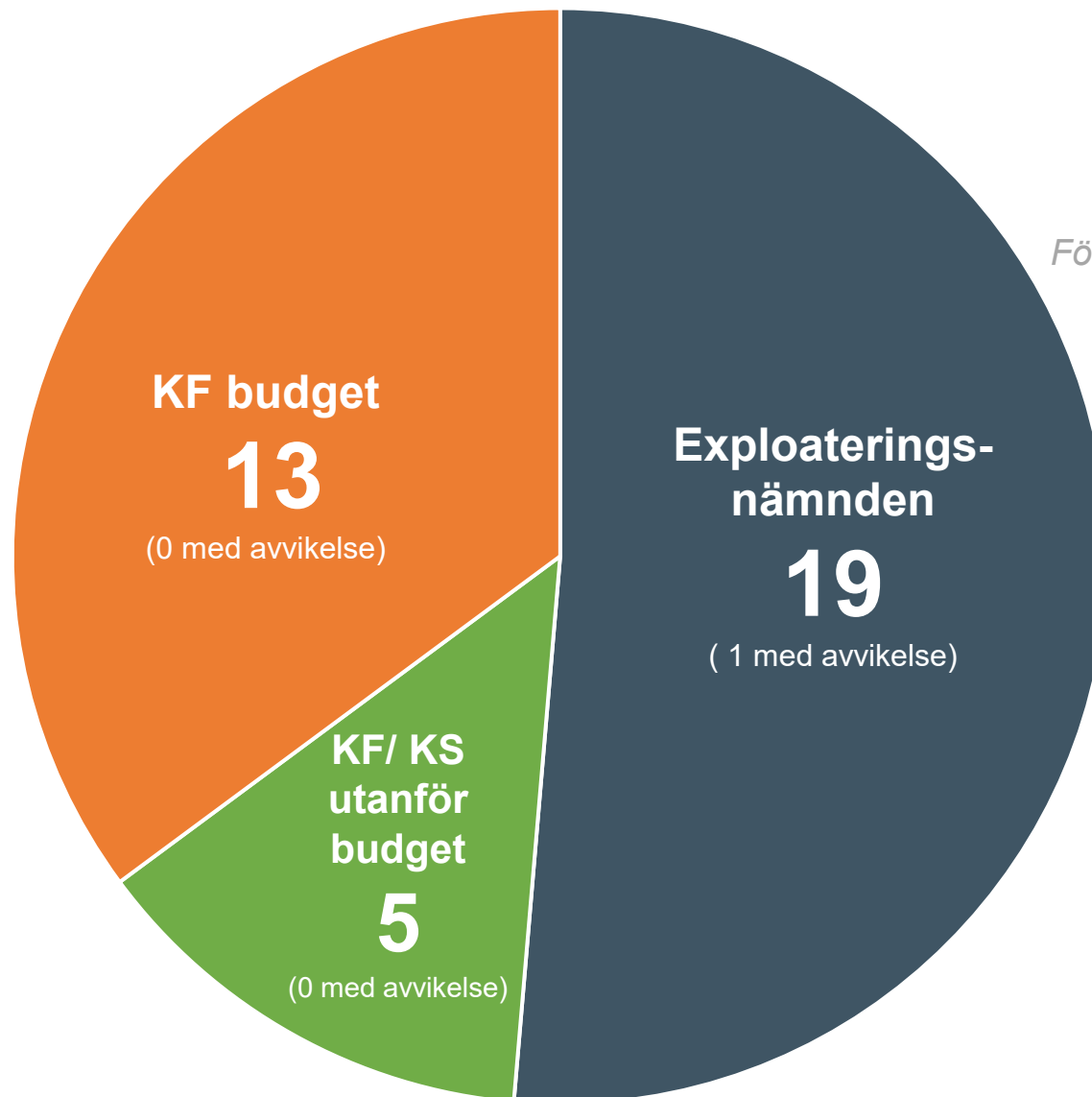
Uppdrag



Göteborgs
Stad

Förslag till avslut

- EXN får i uppdrag att i samverkan med SBN utöka dialogen med kretslopp- och vattennämnden för att de tidigt ska kunna involveras i stora och för dem relevanta projekt.



Förslag till avslut

- Ökad transparens för nämnden och KF för att kunna följa arbetet och ekonomin i resp projektportfölj (EXN 20240226)
- Att direktören får i uppdrag att införa inriktningsbeslut och genomförandebeslut i den nya plan- och exploateringsprocessen för att skapa praktiska förutsättningar för politiken att agera i ett tidigt skede. (tilläggsyrkande EXN 20240226)
- Fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal (EXN 20230227)

Sammanfattning ekonomi

- Mycket stort överskott i utfall +120 mkr mot budget 9 mkr
 - Skeppsbron
 - Höga engångsintäkter/rörliga intäkter
 - Mycket kostnader som ännu inte upparbetats
 - Projekt- och utredningskostnader
 - Omkostnader IT, lokaler, kurs/konferens
 - Personalkostnader i nivå med budget i utfall
 - Vakanser påverkar kostnaderna positivt
 - Lägre andel tid mot investeringsprojekt påverkar kostnaderna negativt
- Stora överskott i prognosen
 - Redovisad prognos +95 mkr
 - Ökad med 12 mkr sedan senaste prognos
 - Ytterligare rörliga arrendeintäkter
 - Projekt- och utredningskostnader som inte hinner upparbetas
 - Lägre personalkostnader pga vakanser
- Stora reavinster
- Exploateringsportföljens totala ekonomi försämrad sedan årsskiftet
 - Fler projekt med negativa avvikelser och projektnetton
 - Fler projekt med kommunal service utan markförsäljning

Driftsuppföljning exkl tomträtter och reavinster

Belopp i mnkr	Period			Helår		
	Utfall	Budget	Avvikelse	Budget	Prognos	Avvikelse
Intäkter	302,2	298,5	3,7	448,6	456,9	8,3
Kostnader	-257,8	-364,7	106,9	-561,5	-475,4	86,3
Kommunbidrag	93,8	93,8	0	140,7	140,7	0
Finansiella kostn	-18,0	-18,4	0,4	-27,6	-27,2	0,4
Resultat	120,2	9,2	111,0	0	95,0	95,0

- Resultatet är 111 mkr högre än budget i perioden
 - Fordran mot Älvstranden om 73 mkr reglerad efter beslut i KS, minskar kostnaderna med 73 mkr
 - Engångsposter lyfter resultat och prognos
 - Retroaktiv volymreglering av massuttag ökar arrendeintäkter samt lägre kostnad för återställande av mark
 - Vissa projektkostnader ännu inte upparbetade
- Prognosen om 95 mkr i överskott är ökad med 12 mkr jämfört med föregående prognos

Tomträtter och exploateringsintäkter

- redovisas direkt till SLK som kommunbidrag



Göteborgs
Stad

(Mnkr)	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Reavinster	211,8	12,0	199,8	102,4	320,0	150,0	100,0	126,3
Resultat av markexploatering	390,9	377,5	13,4	268,2	600,0	600,0	600,0	327,3
Exploateringsbidrag	185,3	0,0	185,3	200,2	462,0	462,0	0,0	473,3
Resultat av tomträtter	298,1	295,8	2,3	290,2	452,0	453,2	453,2	442,5
Summa reavinster inlevereras kommuncentralt	1086,1	685,3	400,8	861,0	1834,0	1665,2	1153,2	1 369,4

- Reavinster avser försäljning övrig mark, exempelvis friköp av tomträtter
 - Resultatet av markexploatering, intäkter minus kostnaden för förvärv och iordningställande av kvartersmark
 - Exploateringsbidrag är ersättning från exploatörer för allmän plats, ej budgeterat enligt instruktion från SLK
 - Resultat av tomträtter avser intäkter minus kostnader för administration och tvister
- Reavinsten ökar kraftigt mot budget, avser friköp av större tomträtter
 - Större försäljningar i perioden avser markexploatering i Steneby (verksamhet) och Skra bro (bost.)
 - Prognosen 600 mkr i markexploatering förutsätter försäljning mark Säterigatan – viss osäkerhet

Sammanställning investeringar 2024

Belopp i mnkr	Periodens ack utfall	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse
Inkomster	66	267	378	-111
Utgifter	-419	-1 555	-980	-575
varav reinvestering	-1	-2	-4	2
varav nyinvestering	-418	-1 553	-976	-577
Investeringsnetto	-353	-1 288	-602	-686

Största nettoprognosavvikelser för 2024 jämfört budget

- Förvärv av fastigheten Gullbergsvass för 850 mkr från Älvstranden
 - Tillkommit sedan föregående prognos
- Skeppsbron avbruten
- Tidsförskjutningar i Haga

Sammanställning investeringar 2021-2025

Belopp i mnkr	Ack utfall 2021-2025	Prognos 2021- 2025	Budget 2021- 2025	Avvikelse
Inkomster	501	1 008	1 152	-144
Utgifter	-1 498	-3 619	-3 513	-106
varav reinvestering	-7	-8	-13	5
varav nyinvestering	-1 491	-3 611	-3 500	-111
Investeringsnetto	-997	-2 611	-2 361	-250

Största prognosnettoavvikelser jämfört budget

- Förvärv av fastigheten Gullbergsvass från ÄUAB ökar investeringarna i planperioden med 550 mnkr
- Skeppsbron har utgått i prognosen
- Haga station, tidsförskjutningar innebär att kostnader flyttats till efter 2025



Portföljprognos översikt – Ekonomi augusti



Göteborgs
Stad

Uppföljning budget- överprövad prognos

mnkr	KF Budget 2024	Prognos augusti 2024	Avvikelse budget- prognos	KF Budget 2021-2025	Prognos augusti 2021-2025	Avvikelse budget- prognos
Totalt Portföljinkomster	2 785	1 300	-1 485	10 672	6 250	-4 422
Totalt Portföljutgifter	-2 210	-1 200	1 010	-7 392	-5 000	2 392
Portföljnetto	575	100	-475	3 280	1 250	-2 030
<i>Självfinansierings- grad %</i>	126%	115%		144%	125%	

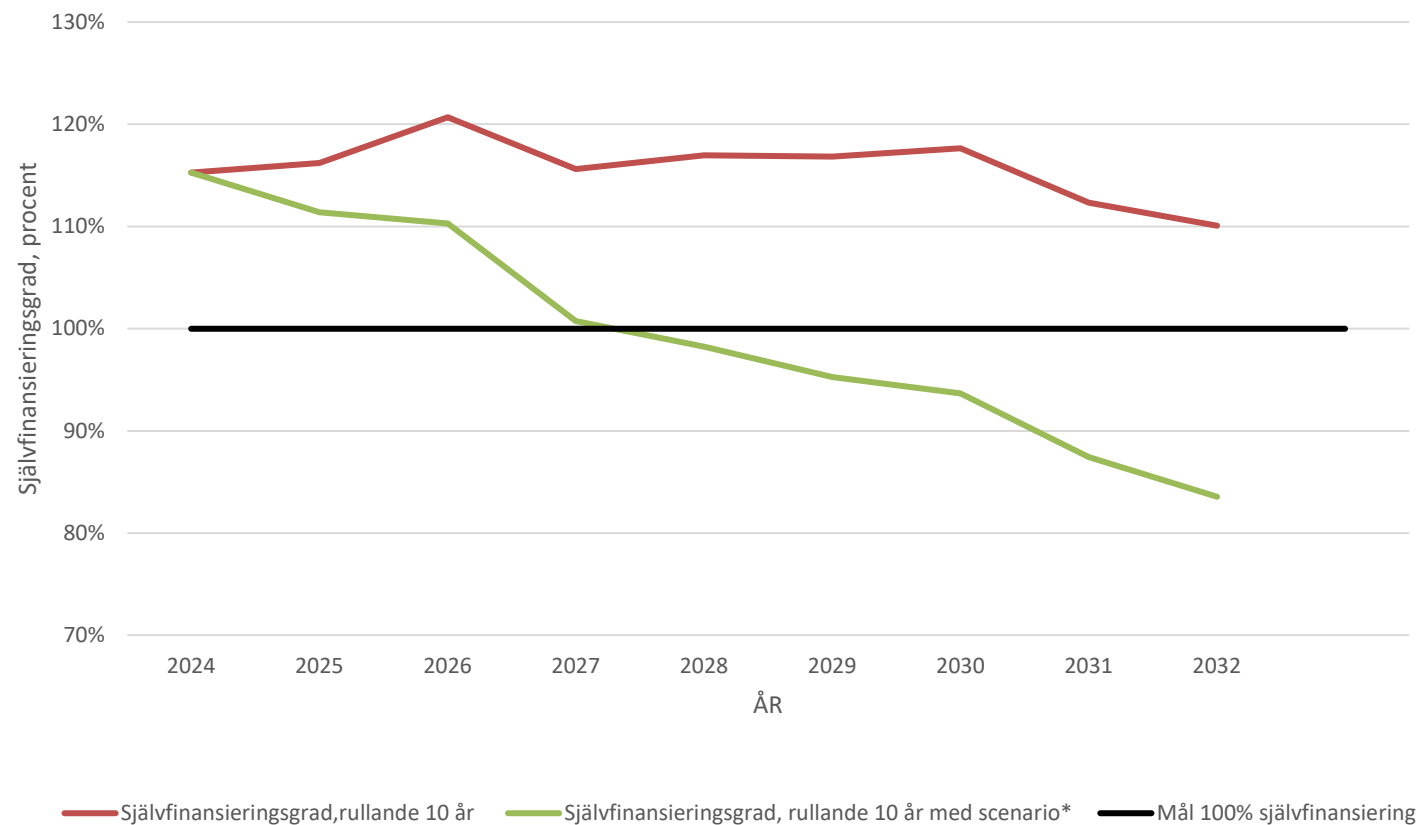


Portföljprognos i augusti 2024



Göteborgs
Stad

Självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående projekt



*Scenariot avser överprövad prognos augusti med en inkomstminskning på 30 % 2025 för att sedan öka med 5 % per år 2026-2031 till dagens nivå för att sedan öka 5% per år 2032-2035 och utgiftsökning +6 % 2025, ytterligare +5 % 2026, +4% 2027, +3 % 2028-

Exploateringsnämnden fastställer budgeterat projektnetto för följande exploateringsprojekt som är under genomförande

Enligt förslag till riktlinjer för ägarstyrda investeringar ska Kommunfullmäktige fatta inriktnings och genomförandebeslut för exploateringsinvesteringar där utgifterna överstiger 5 200 prisbasbelopp (cirka 298 miljoner) eller för exploateringsinvesteringar av principiell beskaffenhet.

Tre av projekten; Götaleden, Lilla Bommen samt Ringöns Spårvagnsdepå, överstiger denna gräns. Då dessa projekt redan har en antagen detaljplan och är under genomförande föreslås nämnden fastställa budgeten även för dessa projekt.