

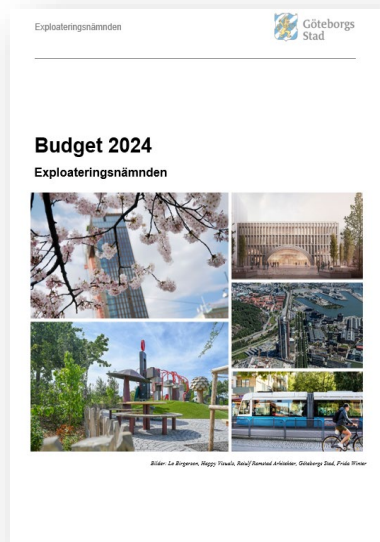
Budget 2024

Syfte

- Övergripande presentation av budget 2024



Budgetens sammanhang



- Övergripande inriktningar
- Budget i balans

Exploateringsnämnden 26:e feb

- Konkretisering av mål och uppdrag
- Samlad riskbild
- Internkontroll

Sammanfattning

Prioriteringar och effektiviseringar i grunduppdraget



Hållbarhet



Ökad dialog med marknaden



Samverkan, processer och arbetssätt



Högvattenskydd



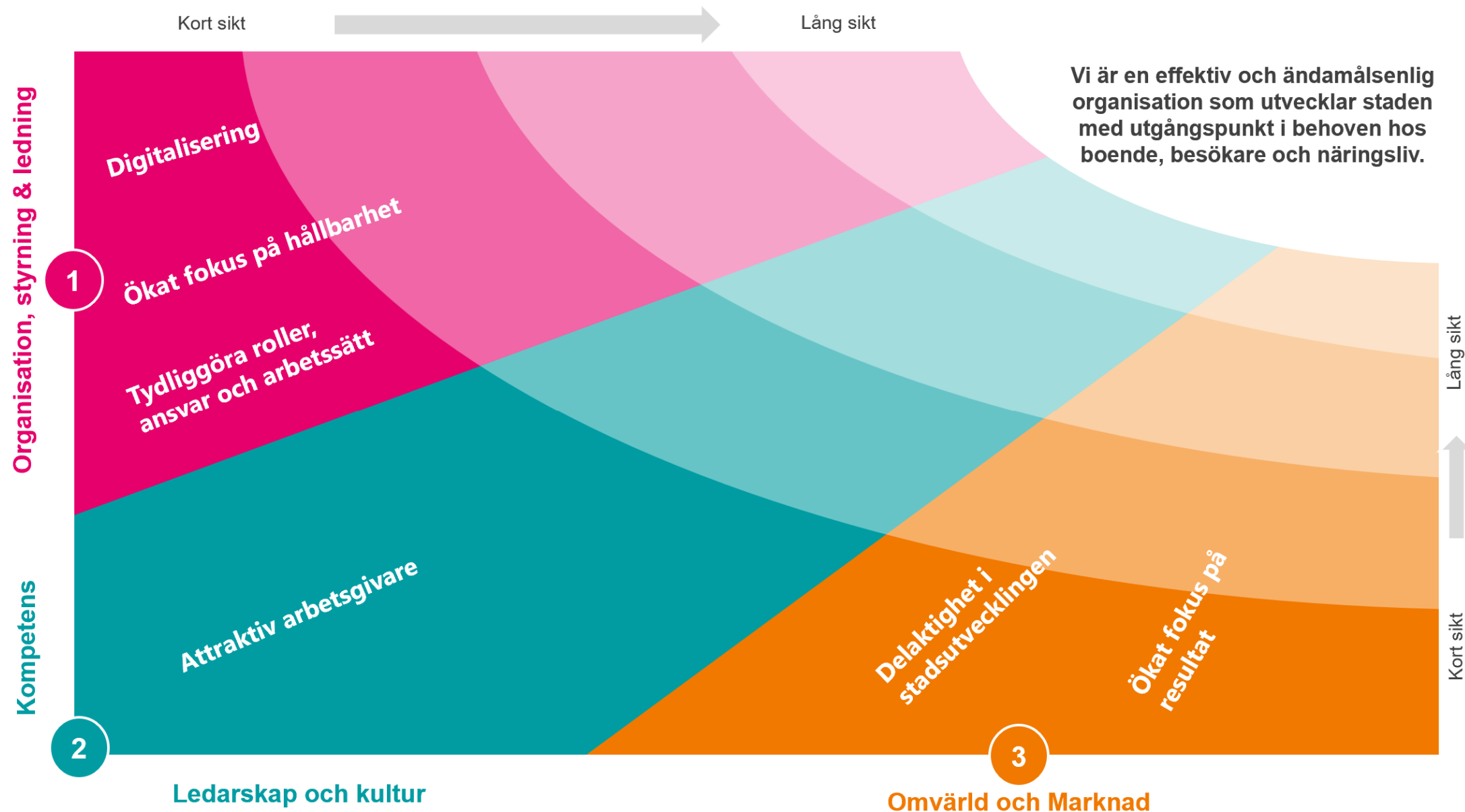
Planering och utbyggnad av allmän plats



Effektiv och ändamålsenlig organisation



Effektiv och ändamålsenlig organisation



Övergripande förutsättningar för stadsutvecklande förvaltningar

- Hög pris- och kostnadsutveckling generellt
- Energipriserna ökar, påverkar främst Stadsfastigheter och IOFF
- Höga entreprenad- och materialkostnader, vilket påverkar investeringsutgifterna och i förlängningen kapitalkostnaderna
- Ökad ränta, som ger betydande högre kapitalkostnader
- Löneökningar, som vi ännu inte vet omfattningen av
- Skatteunderlagstillväxten betydligt lägre än kostnadsutvecklingen
- Exploatörerna mycket avvaktande och tidplaner förskjuts, påverkar reavinster mm
- Finansiering av planering och utbyggnad av kommunal service utmanande, tidiga skeden, självkostnadshyra, förändrad tolkning LOU mm påverkar

Övergripande exploateringsförvaltningen

- Konjunkturedgången påverkar framdrift i främst bostadsexploatering
 - Kontor och industri mindre påverkad f.n. men en inbromsning även där ger stor negativ effekt
 - Bedöms utmanande att nå budgeterade resultat av markexploatering och reavinster
- Stora förskjutningar i tidplaner för större investeringar
 - Många aktörer ska samverka, detaljplaner, utredningsbehov mm
- Rekryteringar genomförda 2023 för att täcka vakanser från NOS och ökat behov samt konsultväxling
- Hög pris- och kostnadsutveckling
- Intäktsökningar kompenserar inte tillräckligt
- Personalkostnadsökning
 - Osäker lönerörelse
 - Sociala avgifter ökar kraftigt främst på grund av stigande pensionskostnader
 - Sociala avgifter 45,85 % i budgeten enligt instruktion från SLK
 - Ökning med ca 1,2 procentenheter jmf 2023 och ökning ca 7 procentenheter jämfört med 2022
 - I budgettexten är angivet att sannolikt ökar avgifterna med ytterligare 1-2 procentenheter vilket motsvarar ca 2-4 mkr
 - *Besked kom den 14/12*
 - *Innebär ytterligare 3,9 mkr i kostnader som inte är omhändertaget i budgeten*

Övriga budgetkommentarer

- Kommunbidrag 128,5 mkr
 - Ökning med ca 4 mkr
 - Motsvarar 3,2 %
 - Väsentligt lägre än förväntad kostnadsutveckling
- Kommunbidrag temporära bostäder 16 mkr
- Räntekostnader ökar kraftigt på grund av ränteökning från 1,0 % till 2,25 %
 - Kostnadsökning ca 16 mkr
 - Intäktsökningen från arrenden kompenserar inte fullt ut
- Prioriteringsbehov inom hela förvaltningen
 - Effektivisering av verksamheten samt besparing på konsulter
 - Planering allmän plats prioriterat
 - Resursmässigt avgörande att få del av plantaxan
 - Högvattenskydd prioriterat
 - 5 mkr finansieras inom budgeten
 - Förslag på avrop om 3,6 mkr från centrala medel för Stärkt klimatskydd
 - Innevarande års budget för högvattenskydd är 7 mkr vilket i sin helhet finansierats av centrala medel

Resultaträkning i sammandrag

- belopp i mkr

Exploateringsnämnden (exkl. resultat av tomträtter, reavinster och exploatering)	Budget 2024	Prognos okt 2023	Budget 2023
Intäkter	453,5	435,5	515,2
<i>varav hyror och arrendeintäkter</i>	<i>404,2</i>	<i>394</i>	<i>405,6</i>
Kostnader	-589,1	-572,7	-651,4
<i>varav personalkostnader</i>	<i>-322</i>	<i>-285</i>	<i>-312</i>
<i>varav aktivering tid i projekt</i>	<i>92,1</i>	<i>68,3</i>	<i>94,4</i>
Kommunbidrag	135,6	137,2	136,2
Resultat	0	0	0

- Jämförelsestörande post
 - Intäkter och kostnader minskar med 70 mkr jämfört med budget 2023 avseende för högt budgeterad stabilitetsutredning 2023
- Intäkter för hyror och arrenden uppräknas med index
- Personalkostnader ökar kraftigt jämfört med prognos oktober
 - Rekryteringar genomförda för att täcka vakanser från NOS, viss utökning samt konsultväxling
 - Krav på god kvalitet i tidrapportering
- Ökade kostnader för hyror, lokalprojektet, räntor, övriga omkostnader

Reavinster och tomträtter

- redovisas direkt mot staden



Göteborgs
Stad

- Reavinster exploateringsverksamhet 600 000
- Reavinster försäljning anläggningstillgångar 100 000
- **Summa reavinster** **700 000**
 - Exploateringsbidrag budgeteras inte enligt instruktion från SLK
- **Mycket osäkert om nivån på reavinster kan uppnås pga konjunkturläget**
 - Budgetförutsättningarna togs fram hösten 2022 i ett annat marknadsläge
 - Exploatörerna vill skjuta fram tidplaner alternativt tvingas avbryta projekten helt
- Tomträttsintäkter 453 000

Investeringsbudget

- i enlighet med investeringsnominering

	2021	2022	2023	2024	2025	2021- 2025
Investeringar brutto	251	276	644	980	1 362	3 513
Varav:						
Markförvärv				328		
Namngivna projekt				612		
Övriga investeringar				40		
Inkomster				378		
Netto				602		

Ramen för markförvärv kan behöva ökas för förvärv av mark i Gullbergsvass från Älvstranden

Namngivna projekt avser större projekt beslutade i KF som exempelvis Spårväg Brunnsbo-Linnéplatsen, Gång- och cykelbro över Göta Älv samt Haga och Korsvägens station

Exploateringsbudget

- i enlighet med investeringsnominering

Det osäkra marknadsläget med en mycket kraftig inbromsning av byggkonjunkturen innebär en mycket hög osäkerhet för 2024 och framåt

	2021	2022	2023	2024	2025	2021- 2025
Inkomster	1 222	1 320	1 455	2 785	3 890	10 672
Utgifter	-663	-1 054	-1 420	-2 210	-1 945	-7 392
Exploatering netto	559	653	-65	575	1 945	3 280

- Budgeten för 2024 bedöms vara utmanande i volym
- Byggstarter minskar kraftigt framför allt för bostäder
 - Genomsnittlig byggtid ca två år innebär en negativ påverkan på antal färdigställda bostäder från framför allt 2025 och framåt
 - Budgeten för 2025 bedöms vara för hög
- Kontorsmarknaden allt mer påverkad och bromsar in
- Tidplaner förskjuts
- Kostnader för utbyggnad av allmän plats ökar i kombination med lägre byggrättspriser

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

