



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-07

Ärendenummer EXF-2025-00055

EXN 2025-03-24

Handläggare

Alexia Cicek

Telefon: 031-368 12 77

E-post: alexia.cicek@exploatering.goteborg.se

Extra månadsuppföljning prognos per februari 2025

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden antecknar ekonomisk lägesrapport, prognos per februari 2025.

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen lämnar en ekonomisk lägesrapport med utfall till och med februari och prognos för helåret.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I helårsprognosen för nämnden bedöms att budgeten följs och är i balans vid årets slut.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Ärendet

Exploateringsförvaltningen lämnar en ekonomisk lägesrapport med utfall till och med februari och prognos för helåret. Rapporten är en siffrerapportering som inrapporteras till stadsledningskontoret 2025-03-12. Nämnder och styrelser har ett eget ansvar att på eget initiativ rapportera till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige utifrån väsentlighet och risk enligt riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

Beskrivning av ärendet

Uppföljning av driftsbudget

Resultatredovisning i sammandrag

mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	(Fg prognos)	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	216,8	219,3	-2,5	347,0	2 368,9		2 135,9	2 542,1
Kostnader	-112,7	-135,4	22,7	-144,1	-1 204,9		-1 154,9	-1 106,6
Kommunbidrag	22,5	22,5	0,0	21,4	135,0		135,0	133,7
Kommuninterna bidrag kapitalkostnader	2,7	0,0	2,7	0,0	16,8		0,0	0,0
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	122,0	-104,9	-17,1	-208,3	-1 332,8		-1 133,0	-1 511,0
Kommuninterna bidrag fördelade	2,8	2,8	0,0	2,7	17,0		17,0	16,0
Resultat	10,1	4,3	5,8	18,7	0,0		0,0	74,1

Utfall till och med perioden

Driftresultatet för perioden uppgår till 10,1 miljoner kronor jämfört med budgeterade +4,3 mnkr.

Intäkterna är 2,5 mnkr lägre för perioden än budgeterat och beror främst på ännu ej upparbetade kostnader i driftprojekt som planerats att vidarefaktureras.

Personalkostnaderna är 0,7 mnkr lägre och aktiverad tid i projekt 0,9 mnkr lägre än budgeterat. Sammantaget är personalkostnader inklusive tid i projekt -0,2 mnkr högre än budgeterat vilket beror på vakanser och lägre debiterbar tid i projekt.

Resterande överskott för perioden jämfört med budget beror på lägre kostnader avseende ännu ej upparbetade kostnader i driftsprojekt som Högvattenskydd och för planering samt utbyggnad av allmän plats. Nämnden har utöver Högvattenskydd även fått riktade medel för insatser för resandeutveckling och projektering av ett stadsdelsväxthus. För dessa uppdrag har medarbetare rekryterats och bemannats upp men har ännu inte upparbetat några högre utfall för perioden utan är i tidigt skede.

Totalt har 122 mnkr levererats in till kommuncentrala poster för perioden jämfört med budgeterat 105 mnkr. Nämnden har under perioden levererat in 9,3 mnkr avseende reavinster, 26,3 mnkr avseende resultat av markexploatering, 6,8 mnkr avseende exploateringsersättningar samt 79,6 mnkr avseende tomträtter. Den positiva avvikelsen mot budget beror dels på att övriga exploateringsersättningar och bidrag inte budgeterats i enlighet med stadens instruktioner dessa uppgår för perioden till 6,8 mnkr. I övrigt beror

det på fler friköp av tomträtter samt förvärv som gjorts som inte var med vid budgeteringen.

Prognos

I helårsprognosen för nämnden bedöms att budgeten följs och är i balans vid årets slut.

Prognosen är efter två månader fortsatt osäker och är beroende av bland annat framdrift i projekt, personalkostnader med hänsyn till rekryteringar, hyreskostnader samt intäktsutveckling för arrenden och hyror.

Årsprognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster, resultat av markexploatering samt övriga exploateringsersättningar uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor.

Rapporterad prognos per februari avviker positivt med 200 mnkr jämfört med budget som uppgår till totalt cirka 1,13 miljarder kronor (reavinster 100 mnkr, resultat av markexploatering 550 mnkr och tomträtter 483 mnkr).

Avvikelsen beror på att vi i enlighet med stadens instruktioner inte budgeterat för resultat av övriga exploateringsersättningar som prognostiseras till 200 mnkr.

Prognosen för resultat av markexploatering är mycket osäker. Förvaltningen har en förhoppning att viss försäljning kommer att ske under året men då flera tänkta försäljningar är prognostiserade att ske i slutet på året finns risk att de förskjuts till kommande år.

Per februari 2025 ligger drygt 100 stämnda tomträtter i domstol. Det retroaktiva beloppet uppgår till 156 miljoner kronor vid yrkad avgäld. I väntan på lagakraftvunna domar, vilket väntas under 2025, ligger den nu löpande årsavgälden i prognosen.

Reavinster, resultat av markexploatering, tomträttsavgäld och övriga exploateringsersättningar levereras in till kommuncentrala poster.

Uppföljning av kapitalkostnader

Belopp (tkr)	Nominering 2025	Nämndbudget 2025	Utfall perioden	Prognos helår 2025	Utfall helår 2024
Avskrivningar	8 000	8 112	1 318	8 112	7 849
Ränta	31 700	42 536	6 858	42 536	28 531
Räntekostnader tomträtter	16 400	17 500	2 707	16 804	17 108
Totalt	56 100	68 154	10 883	67 458	53 489

Sedan nominering av kapitalkostnader gjordes har flera förändringar skett som påverkat budget och prognos för år 2025. Under slutet av året gjordes ett större förvärv som inte fanns med i nomineringsunderlaget samt friköp av tomträtter som skett som förklarar avvikelsen mot nominerade belopp. Tidigare år har nämnden fått kommunbidrag för räntekostnader avseende tomträtter och vid tidpunkten för nominering fanns ingen kännedom om ny modell för ersättning av tomträtternas kapitalkostnader. I samband med övergången till den nya stadsutvecklingsorganisationen avsåg cirka 9 mnkr av den nya exploateringsnämndens kommunbidragsram finansiering av internränta för tomträtter. I enlighet med stadsledningskontorets förslag beslutades i budget 2025 en förändring av hanteringen där även denna del hanteras likt övriga kommunbidragsfinansierade kapitalkostnader genom den centrala avsättningen.

Avvikelsen mellan prognos och budget beror på fler friköp av tomträtter som påverkar utfallet framöver.

Uppföljning av kommuncentrala poster

Kommuncentral post (belopp i tkr)	Utfall perioden	Budget helår	Prognos helår
Beredskap för temporära bostäder	2 833	17 000	16 377
Trygghetsbostäder	1 974	18 300	18 300
Högvattenskydd	728	4 000	7 600
Stadsdelsväxthus och stadsnära odling	25	1500	1500
Resandetuveckling	126	2 000	2 000

Nämnden har utöver Högvattenskydd även fått riktade medel för insatser för resandeutveckling och projektering av ett stadsdelsväxthus. För dessa uppdrag har medarbetare rekryterats och bemannats upp men har ännu inte upparbetat några högre utfall för perioden utan är i tidigt skede.

Uppföljning av investeringsbudget

mnkr	Utfall perioden	Budget helår	Prognos helår	Avvikelse
Inkomster	7	300	250	-50
Utgifter	-47	-850	-900	-50
varav reinvestering				
varav nyinvestering	-47	-850	-900	-50
Investeringsnetto	-40	-550	-650	-100

Nettoprognosen för nämndens investeringar 2025 ökar med 100 miljoner kronor jämfört mot årets budget.

Prognosen för markförvärv ökar med 200 miljoner kronor. Det är en konsekvens av markförvärvet av fastigheten Gullbergsvass 703:58 från AB Tornstaden. Nämnden har äskat om en utökad ram med anledning av detta. Ärendet är på väg upp till kommunfullmäktige för beslut.

Trots ett generellt avdrag på 30% i budgeten för de namngivna projekten så får förseningar i projekten ett genomslag i årets prognos, ca 100 miljoner kronor i positiv nettoavvikelse.

Ny tidplan för *Korsvägen* skjuter produktionen framåt ett år. Det påverkar främst prognosen för 2026 men även prognosen för 2025 blir lägre än budgeterat.

Förskjutningar inom projekten *Citybuss Backastråket* och *Citybuss Norra Älvstranden västra och nordvästra delen*, som är en av anledningarna till nettoavvikelsen mot budget, har förvaltningen rapporterat om under 2024.

Uppföljning av exploateringsbudget

mnkr	Utfall perioden	Budget helår	Prognos helår	Avvikelse
Inkomster	36	1 225	1 145	-80
Utgifter	-153	-975	-1 145	-170
Netto	-117	250	0	-250

Prognosen för utbyggnad av allmän plats är något högre än budgeterat. Samtidigt som inkomsterna för året är något lägre.

Det är fortsatt svagt intresse för att förvärva mark för bostäder och de flesta planerade försäljningarna förskjuts framåt i tiden. I de försäljningar som görs är det långa förhandlingar om nya byggrättsvärden vilket gör det svårt att prognostisera vad de blir vid försäljningstillfället.

Förvaltningen har en förhoppning att viss försäljning kommer att ske under året men då flera tänkta försäljningar är prognostiserade att ske i slutet på året finns risk att de förskjuts till kommande år därav är prognosen för inkomsterna väldigt osäker.

Förvaltningens bedömning

I helårsprognosen för nämnden bedöms att budgeten följs och är i balans vid årets slut.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Magnus Berntsson

Ekonomichef