



Mårten Olsson
Mark- och Exploateringschef
marten.olsson@trelleborg.se

Kommunstyrelsen

Exploateringsverksamheten, ändrad redovisning och budget för 2020

Sammanfattning

Trelleborgs kommuns exploateringsverksamhet omfattar 35 aktiva projekt, inklusive Kuststad 2025s delprojekt. Sättet som projekten redovisas behöver anpassas till gällande regelverk. Huvudförändringen innebär att redovisningen kommer att delas på Drift och Investering beroende på i vilket skede som en åtgärd sker, samt att intäkter budgeteras.

För att ge en bättre överblick och omfattning på exploateringsverksamheten kommer exploateringsbudgeten i sin helhet att behandlas vid ordinarie budgetsammanträde med en möjlighet till revideringar ytterligare en gång om året.

När exploateringsbudgeten behandlas som en helhet kommer inte särskilda äskanden att ställas löpande för varje projekt. Istället kommer Intäkter och kostnader budgeteras och anges för vilket år posten beräknas hamna.

Samtliga projekt (tkr)		Varav 2020	
		Befintlig budget	Förslag till budget
Drift	Intäkter	0	42 474
	Kostnader	0	-31 193
	Netto	0	11 280
Investering	Inkomster	35566	17 606
	Utgifter	-160683	-80 809
	<u>Taxe</u>	-44738	-22 542
	Netto	-169 855	-85 745
Netto totalt		-169 855	-74 465

För att kunna anpassa redovisningen enligt ovan behöver budget för exploateringsverksamheten för 2020 ändras.

Förslag till reviderad budget enligt tabell bredvid.

Kommunledningsförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att föreslå kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta

att godkänna förslag till ändring av redovisning av exploateringsverksamheten.

att godkänna förslag till ändringar i exploateringsbudget för 2020.

Beslutet skickas till

Kvalité och resursavdelningen
Tillväxtavdelningen

Ärendet

Trelleborgs kommun bedriver en omfattande exploateringsverksamhet med ett stort antal projekt. Just nu har kommunen 33 aktiva exploateringsprojekt i olika storlekar och i olika skeden och utspridda över hela kommunen. Till dessa kommer Kuststad 2025. Kuststad 2025 redovisas genom sina delprojekt Sjöstaden/Stadskärnan och BCT.

Det pågår ytterligare exploateringar i kommunen på privata initiativ och fastigheter. För att en exploatering ska bli ett exploateringsprojekt i exploateringsbudgeten krävs att exploateringen på något sätt har ett kommunalt ekonomiskt intresse som behöver bevakas och regleras. De vanligaste ekonomiska intressena är att kommunen är markägare, ska bli markägare eller sälja mark, ska bygga ut allmän platsmark, säkerställa någon rättighet (tex ledningar). Dessa intressen regleras i ett markanvisningsavtal eller ett exploateringsavtal. Dessa avtal godkänns alltid i kommunfullmäktige.

Exploateringsbudgeten idag

När ett nytt exploateringsprojekt initieras görs en framställan till kommunfullmäktige med ett äskande av medel för att inleda en planeringsfas. Planeringsfasen innehåller i normalfallet utredningar och planläggning. Fasen avslutas när en detaljplan antas. Där efter går exploateringsprojektet in i en genomförandefas där de fysiska åtgärderna på platsen utförs, tex bygga gator och anlägga grönytor. Inför genomförandefasen görs en framställan till kommunfullmäktige med ett äskande om medel.

Äskandena innehåller endast kostnader. Samtliga exploateringsprojekt innefattar även intäkter främst försäljningsintäkter men även olika typer av bidrag. Intäkter budgeteras ej.

För samtliga exploateringsprojekt sker således minst två äskanden till kommunfullmäktige. Detta gör att det förutom att det blir många beslutsärenden så blir det svårt för fullmäktige att få en helhetsbild av omfattningen.

Anpassning till gällande regelverk för redovisning av exploateringsverksamheten.

Trelleborgs kommun redovisar idag samtliga exploateringskostnader som en investering. Detta sätt behöver anpassas till gällande regelverk. Förenklat får inte kostnader som kopplas till framtida investeringar som uppstår innan man är helt säker på att kunna utföra investeringen redovisas som investering. Dessa kostnader ska istället redovisas som en driftskostnad årligen. Detsamma gäller intäkter.

Brytpunkten mellan drift och investering kan sägas gå vid antagen detaljplan. Efter ett antagande av detaljplan så kan en investering göras. Innan dess finns en osäkerhet inför genomförandet.

Redovisning kopplad till Kuststad 2025 är från början anpassad enligt gällande regelverk och kräver således ingen förändring.

Ny hantering av exploateringsverksamheten, budget och redovisning

Kommunledningsförvaltningens förslag till ny redovisning och budget bygger på att allt redovisas samlat i en exploateringsbudget. I denna finns en sammanställning

totalt och en redovisning per projekt. Det som redovisas är fördelat på drift respektive investering samt budget för nästkommande år samt en plan för resterande år fram tills att projektet förväntas vara avslutat.

Istället för enskilda äskande kommer exploateringsbudgeten att presenteras för kommunfullmäktige för beslut som en helhet i samband med ordinarie budgetbeslut, med en möjlighet till revideringar ytterligare en gång per år.

Detta förfarande har flera fördelar, bla:

- Anpassning till gällande regelverk.
- Tydligare redovisning, av delar och helheten.
- Redovisningen blir en form av Kalkyl med intäkter och kostnader fördelade över tid.
- Färre enskilda ärenden till KF istället regelbundenhet på helheten.
- Hjälp i kommunens likviditetsplanering.
- Kommunen får en helhetsbild tidigare och den ekonomiska konsekvensen av exploatering tydliggörs.

Det har dock en svaghet, kostnader och intäkter måste bedömas i ett tidigt skede (ju tidigare desto mer osäkerhet) på varje exploateringsprojekt. Eftersom intäkter och kostnader bedöms utifrån den kunskap som finns just då så måste en acceptans finnas för att det kommer göras uppdateringar efter hand.

Fördelarna överstiger dock nackdelarna, varför förändringen bör införas.

Förslag till ny budget 2020

I tabell 1 nedan redovisas befintlig budget för samtliga exploateringsprojekt inklusive Kuststad och förslag på ny budget utifrån ny redovisning.

Samtliga projekt (tkr)		Varav 2020	
		Befintlig budget	Förslag till budget
Drift	Intäkter	0	42 474
	Kostnader	0	-31 193
	Netto	0	11 280
Investering	Inkomster	35566	17 606
	Utgifter	-160683	-80 809
	<u>Skatt</u>	-44738	-22 542
	Netto	-169 855	-85 745
Netto totalt		-169 855	-74 465

Tabell 1

I tabell 2 nedan redovisas befintlig budget som om den hade redovisats enligt de nya föreslagna principerna. Därefter redovisas igen nytt förslag till ny budget med en avvikelse redovisad i sista kolumnen.

Samtliga projekt (tkr)		Varav 2020		
		Befintlig budget	Förslag till budget	Avvikelse
Drift	Intäkter	608	42 474	-41 866
	Kostnader	-22 394	-31 193	8 799
	Netto	-21 786	11 280	-33 066
Investering	Inkomster	34 958	17 606	17 352
	Utgifter	-138 289	-80 809	-57 480
	<u>Taxe</u>	-44 738	-22 542	-22 196
	Netto	-148 069	-85 745	-62 324
Netto totalt		-169 855	-74 465	-95 390

Tabell 2

Huvuddelen av förändringar i budgeten är föranledda av anpassning till gällande regelverk men innehåller också ändringar i form av nya och avslutade projekt samt några revideringar. Dessa förändringar beskrivs utförligare i bilaga.

Nya projekt är Vårdinrättning till Kriminalvården (Nytt fängelse), Kvarteret Badhuset (Gamla Brandstationen), Kiosken 1 (fd Casa Blanca), Granhyddan i Beddinge, Västra Torp 7:18 (Böste) och Högalid 63 (Högalids förskola).

Avslutade projekt är Ståstorp 3:1 (Stora Coop), Herkules 32 (återkallat av fastighetsägaren)

Kuststads delprojekt Sjöstaden/Stadskärnan är förslag till ny budget för 2020 5,2 mkr, vilket är en sänkning från 9 mkr. För BCT är förslag till ny budget för 2020 1,5 mkr, vilket är en sänkning från 2,5 mkr.

Förslag till ny budget 2021

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner förslag till ändring av redovisningen av exploateringsverksamheten och förslag till ändringar i budget för 2020 i enlighet med förslaget (detta ärende) kommer budget för 2021 att behandlas som en del av kommunens totala budgetbeslut. Den del som berör exploateringsverksamheten kommer i så fall att se ut enligt redovisning i tabell 3 gällande total budget och plan över kommande år.

Exploateringsredovisning									
Samtliga projekt (tkr)		Akkumulerat							
		Utfall 1912231	Ny budget 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026-2029
Drift	Intäkter	44 226	42 474	156 049	168 007	7 000	53 450	10 000	20 000
	Kostnader	-39 767	-31 193	-16 684	-15 506	0	0	0	0
	Netto	4 459	11 280	139 365	152 501	7 000	53 450	10 000	20 000
Investering	Inkomster	3 157	17 606	23 460	800	0	0	0	0
	Utgifter	-26 721	-80 809	-112 055	-67 977	-55 200	-21 150	-5 050	0
	<u>Taxe</u>	-3 846	-22 542	-3 500	-5 000	0	0	0	0
	Netto	-27 410	-85 745	-92 095	-72 177	-55 200	-21 150	-5 050	0
Netto totalt		-22 951	-74 465	47 270	80 324	-48 200	32 300	4 950	20 000
									39 227

Tabell 3

Exploateringsbudgeten redovisar årligen ett resultat som i ett normalfall är positivt. Storleken på överskottet varierar kraftigt från år till år beroende på vilket skede olika projekt befinner sig i. Enskilda år kan även resultatet vara negativt. Beroende på den stora variationen över år och att överskotten i huvudsak består av markförsäljning så ska inte exploateringsbudgeten inkluderas i kommunens övergripande finansiella överskottsmål.