

Bilaga 2 Kommunstyrelsens bokslut 2016, analys av ekonomiskt utfall

Belopp i miljoner kronor	KF-budget nettokostnad	Nettokostnad bokslut	Resultat bokslut	Prognos augusti	Resultat fg bokslut
Nämnden totalt	346,8	294,1	67,6	56,0	36,5
Politisk verksamhet	61,5	53,5	8,0	5,1	1,1
Infrastruktur, skydd m.m.	153,7	91,0	62,7	72,3	48,2
Fritid och kultur	9,9	11,4	-1,6	-1,6	1,2
Barn- och ungdomsvård	15,0	0,6	14,4	9,2	0,0
Särskilt riktade insatser	0,0	10,3	0,7	0,6	0,0
Affärsverksamhet	0,0	-17,0	17,0	3,8	36,2
Kommunledning och gemensamma verksamheter	106,6	142,3	-31,7	-31,3	-50,2
Övriga verksamheter	0,0	2,0	-2,0	-2,0	0,0
Nettoinvesteringar	203,8	97,8			
Exploatering		118,6			

Analys av ekonomiskt utfall

Kommunstyrelsens resultat uppgår till 67,6 miljoner kronor. Av det återfinns 7,3 miljoner kronor inom kommunledningskontorets (KLKs) verksamheter och 60,3 miljoner kronor inom stadsbyggnadsförvaltningens (SBFs) verksamheter. I resultatet återfinns positiva och negativa jämförelsestörande poster:

- Netto av realisationsavslut inom exploatering +41,0 miljoner kronor
- Försäljning till skolbolag +1,7 miljoner kronor
- Försäljning av mark +8,9 miljoner kronor
- Bostadsförsäljning +11,7 miljoner kronor
- Utrangeringar -1,1 miljoner kronor
- Omställning på grund av omorganisation -4,9 miljoner kronor

När resultatet exkluderas från jämförelsestörande poster om sammanlagt 57,3 miljoner kronor uppgår KLKs resultat till 12,3 miljoner kronor och SBFs resultat till -1,9 miljoner kronor.

	KF-budget nettokostnad	Nettokostnad bokslut	Resultat bokslut	Resultat exkl jmfstörande	Prognos augusti	Prognos exkl jmfstörande	Resultat fg bokslut
Kommunstyrelsen	346,8	294,1	67,6	10,4	56,0	-6,3	36,5
- KLK	256,1	259,8	7,3	12,3	-12,6	-10,6	16,6
- SBF	90,7	34,4	60,3	-1,9	68,6	4,3	20,0

KLKS verksamheter har ett resultat på 12,3 miljoner kronor exklusive jämförelsestörande poster. Prognosen per augusti inrymde flera osäkerheter, bland annat kring sociala investeringar, stabernas lägre intäkter och den pågående konsolideringen av IT-verksamheten. Årsbokslutet visar en förbättring med 22,9 miljoner kronor.

Årsbokslutet visar att avsatta medel för de sociala investeringarna har en eftersläpande effekt. De projekt som blir aktuella erhåller medel när kostnaderna uppstår vilket kommer att ske under de år som projekten bedrivs. För 2016 har ett projekt beviljats 4,3 miljoner kronor och kommer att ha kostnader

under kommande två år. Fokus under året har varit att få igång processen med förvaltningarna. Förändringen sedan augustiprognosen utgör +5,2 miljoner kronor.

Avdelningarna för social och ekologisk hållbarhet har lägre kostnader och högre intäkter. De lägre kostnaderna förklaras bland annat av vakanser, dels för att medarbetare under året arbetat med samordning av flyktingmottagning och dels av att rekryteringar senarelagts. Bidrag till ideella föreningar är utbetalda enligt aktuella beslut medan budget och till viss del även prognos var utifrån tidigare års beslut. Inom näringsliv och omvärld är kostnaderna något högre och förklaras främst av kostnader för studentmottagning, evenemangsstöd och hyra för Walmstedtska gården. Sammantaget påverkas resultatet med 3,7 miljoner kronor.

Av förfogandemedel på 20,0 miljoner kronor har 2,5 miljoner kronor använts till bygdegårdsåtgärder, 2,0 miljoner kronor för socialt utsatta EES-medborgare 0,1 miljoner kronor till firandet av Sirius i allsvenskan, sammanlagt har 4,6 miljoner kronor använts.

Under året har stort fokus varit på att sätta en transparent och överskådlig finansieringsmodell av stabernas kostnader mot förvaltningarna. Mellan staber har en justering gjorts vilket minskar de förvaltningsintäkterna. Trots denna justering på 13,3 miljoner kronor är stabernas totala intäkter högre och förklaras till största del av en ökad försäljning av datorer under hösten. Kostnaderna inom staberna är 4,8 miljoner kronor lägre och förklaras av lägre konsultinsatser, senarelagda rekryteringar och att medarbetare arbetat med samordning av flyktingmottagning. Sammanlagt påverkar stabernas förändring resultatet med 13,0 miljoner kronor.

Kostnader kopplade till förtroendevalda är 2,4 miljoner lägre än vad som prognostiserades per augusti och beror dels på lägre kostnader för administration inom fullmäktige och dels på lägre kostnad för revisionens konsultinsatser.

Det fackliga ansvaret har högre kostnader än vad prognosen visade och försämrar sitt resultat med -1,9 miljoner kronor.

Under 2016 har kommunledningskontoret varit samordnare för kommunens flyktingmottagande som finansierats av ett utökat kommunbidrag på 11,0 miljoner kronor. Inom samordningen pågår ett projekt för att minska vistelsetider i systemen för asylsökande. Projektet medfinansieras av Asyl-, migrations- och integrationsfonden och pågår till halvårsskiftet 2018. Årets redovisade medfinansiering uppgår till 0,2 miljoner kronor. Flyktingsamordningens resultat uppgår till 0,7 miljoner kronor.

SBFs verksamheter har ett resultat på -1,9 miljoner kronor exklusive jämförelsestörande poster. Prognosen per augusti visade ett resultat på 4,3 miljoner kronor. Resultat per december fördelar sig på:

- strategisk planering 2,9 miljoner kronor
- Ulleråkersprojektet (förvaltning) 11,3 miljoner kronor
- mark och exploatering - 3,9 miljoner kronor samt
- fastighetsförvaltning -12,2 miljoner kronor

Jämfört med augustiprognos finns avvikelser inom fastighetsförvaltningen; förvaltning inom Ulleråker visar ett högre överskott främst och förklaras främst av lägre förvaltningskostnader medan övrig fastighetsförvaltning har högre kostnader än prognostiserat, främst projektkostnader för införande av nytt fastighetssystem.

Översiktlig och strategisk planering visar överskott på totalt 2,9 miljoner kronor som beror på förseningar i projekt, bland annat fördröjda konsultupphandlingar. I resultatet ingår 0,8 miljoner kronor kostnadsföring av projektkostnader för framställning av Solkartan.

För mark- och exploateringsverksamheten uppgår resultatet till -3,9 miljoner kronor. Det är främst jordbruksförvaltningen som har högre kostnader än budgeterat för rivning, sanering och fastighetsskatt.

Fastighetsavdelningen och Ulleråkers fastighetsförvaltning redovisas under flera verksamhetsområden. För att ge en helhetsbild över dessa, följer här en sammanfattning.

Sammanfattning fastighetsförvaltning totalt:

För fastighetsavdelningen uppgår resultatet 2016 till -1,3 miljoner kronor, i det ingår realisationsvinster från bostadsförsäljning med 11,7 miljoner kronor och utrangeringar av tillgångar med 0,8 miljoner kronor. När detta exkluderas uppgår resultatet till -12,2 miljoner kronor. När prognosen upprättades var det osäkert hur återgångar efter avslutad fastighetsbildning och därtill kopplade utrangeringar skulle hanteras. Merparten av dessa fastighetsaffärer har genomförts som återköp under hösten, bland annat Hammarskogs herrgård, vilket innebär att driftresultatet påverkats i lägre grad än beräknat.

Vidare har tidigare upparbetade projektkostnader för införande av nytt fastighetssystem kostnadsförts och aktiverats vilket innebär omkring 6 miljoner kronor i ökade kostnader i slutet av året. I resultatet inryms även tomhyror bland annat kopplade till omställning av Stadshuset. Underskott inom lokalförsörjning uppvägs av överskott inom bostadsförsörjning. Verksamheten har erhållit 4,0 miljoner kronor i utökad kommunbidrag för arbete med att få fram fler bostäder för nyanlända. Medlen har bland annat använts till personalförstärkning och kampanjen "Hjärterum". Projekten kopplade till själva bostäderna för nyanlända, ger en stor avvikelse mot prognostiserade intäkter och kostnader, men ingen resultatpåverkan. Dessa avvikelser samt införandet av nytt fastighetssystem som fortsatt successivt under året, har inneburit osäkerheter i den ekonomiska uppföljningen. Det nya systemet ger möjligheter till förbättrat budget- och prognosarbete under 2017 då systemet är infört inom alla delar av fastighetsverksamheten.

Sammanfattning Ulleråker drift totalt:

För 2016 har fastighetsförvaltningen inom Ulleråker ett utökad kommunbidrag om 37,0 miljoner kronor för att möta förväntade nettokostnader för räntekostnader och underskott i fastighetsförvaltningen. Det sammantagna resultatet för drift och förvaltning inom Ulleråker, inklusive det utökade kommunbidraget, uppgår per sista december till 11,3 miljoner kronor, att jämföra med prognos per augusti 4,6 miljoner kronor och budgeterat nollresultat. Det positiva resultatet beror på högre hyresintäkter, omkring 6 miljoner kronor högre än budget genom att uthyrningsgraden har ökat successivt under året. Vidare har kostnader för avskrivningar, underhåll och reparationer samt övriga förbrukningskostnader minskat. I jämförelse med prognosen beror det ökade överskottet främst på ett för högt antagande om höstens förvaltningskostnader. I mål och budget för 2017 har kommunbidraget för Ulleråker minskats och finansieringen ska i stället hanteras i särskild ordning i enlighet med följande uppdrag:

att uppdraga åt kommunstyrelsen att återkomma med principer för hur kostnaden för projektet Ulleråkers anläggningstillgång bör hanteras för 2017 då färdigställande av detaljplaner, och därmed omvandling till omsättningstillgång, inte i sin helhet kommer att ske under 2017

Fastighetsförvaltningen inom Ulleråker redovisas under tre verksamheter – infrastruktur, affärsverksamhet samt gemensam verksamhet.

Analys av ekonomiskt utfall – per verksamhet

Politisk verksamhet

	KF-budget nettokostnad	Nettokostnad bokslut	Resultat bokslut	Prognos augusti	Resultat fg bokslut
Politisk verksamhet					
Kommunstyrelsen	61,5	53,5	8,0	5,1	1,1
- KLK	61,5	53,5	8,0	5,1	1,1
- SBF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Politisk verksamhet har ett resultat på 8,0 miljoner kronor och av det förs 1,2 miljoner kronor avseende de politiska sekreterarna inom mandatperioden 2015-2018. 3,0 miljoner kronor av resultatet förklaras av lägre arvodeskostnader och lägre kostnader inom fullmäktige för administration. 1,7 miljoner kronor förklaras av att konsulttjänster inom kommunrevisionen är lägre till följd av nytt avtal.

Infrastruktur, stadsutveckling, skydd m.m.

	KF-budget nettokostnad	Nettokostnad bokslut	Resultat bokslut	Resultat exkl jmfstörande	Prognos augusti	Prognos exkl jmfstörande	Resultat fg bokslut
Infrastruktur, skydd m.m.,							
Kommunstyrelsen	153,7	91,0	62,7	11,4	72,3	7,9	48,2
- KLK	67,7	68,4	-0,6	-0,6	-5,0	-5,0	-0,5
- SBF	86,0	22,6	63,4	12,0	77,2	12,8	48,7

Verksamhetsområdet har ett resultat som uppgår till 62,7 miljoner kronor, varav 51,3 miljoner utgör försäljning, exploateringsavslut och utrangeringar. Exklusive detta uppgår resultatet till 11,4 miljoner kronor. I jämförelse med prognos per augusti är det en förbättring med 3,5 miljoner kronor.

Inom KLK har resultatet förbättrats med 4,4 miljoner kronor främst inom social och ekologisk hållbarhet. Resultatet förklaras dels av högre externa intäkter och dels av lägre personalkostnader samt lägre kostnader för samverkan med ideell sektor. Fokus har under året varit att stötta de kommunala verksamheterna med frågorna kring hållbarhetsarbete vilket till stor del har gjorts med befintliga resurser.

Resultatet för SBFs inom verksamhetsområdet uppgår till 63,4 miljoner kronor. När jämförelsestörande poster; försäljning, exploateringsavslut och utrangeringar exkluderas uppgår resultatet till 12,0 miljoner kronor.

Översiktlig och strategisk planering visar överskott på 3,9 miljoner kronor som beror på förseningar i projekt, bland annat fördröjda konsultupphandlingar. 1,0 miljoner kronor av kostnaderna återfinns inom gemensam verksamhet.

För mark- och exploateringsverksamheten uppgår resultatet exklusive exploateringsavslut och markförsäljning till -3,9 miljoner kronor. Det är främst jordbruksförvaltningen som har högre kostnader än budgeterat för rivning, sanering och fastighetsskatt.

Exploateringsverksamhetens resultat, inklusive projektavslut kommenteras under rubriken Exploatering längre fram i dokumentet.

Driftresultatet för Ulleråker inom verksamhet infrastruktur, uppgår till +11,8 miljoner kronor, exklusive utrangering på 0,2 miljoner kronor. Främst beror driftresultatet på att kommunbidrag budgeterats här, medan kostnader som det avser täcka, återfinns inom verksamhetsområde affärsverksamhet och gemensam verksamhet. Den största kostnadsposten som redovisas under detta

verksamhetsområde är internränta på marktillgången som, fram till beslut som klarlägger framtida markanvändning fattats, redovisas som anläggningstillgång.

Fritid och kultur

	KF-budget	Nettokostnad	Resultat	Prognos	Resultat fg
Fritid och kultur	nettokostnad	bokslut	bokslut	augusti	bokslut
Kommunstyrelsen	9,9	11,4	-1,6	-1,7	1,2
- KLK	8,6	10,1	-1,6	-1,5	1,2
- SBF	1,3	1,3	0,0	-0,2	0,0

Inom verksamhetsområde fritid och kultur är resultatet -1,6 miljoner kronor, av det avser -2,5 miljoner kronor kostnader för bygdegårdsåtgärder och -0,1 miljoner kronor för firandet av Sirius till allsvenskan. Det finansieras av kommunstyrelsens förfogandemedel som finns budgeterade inom verksamhet kommunledning. Resultatet inrymmer +1,0 miljoner kronor som utgör kommunbidraget för diskrimineringsbyrån och föreningsstöd, kostnaderna för detta redovisas inom infrastruktur, stadsutveckling, skydd m.m.

Inom SBF redovisas kommunstyrelsens stöd till elitidrott. Från 2017 samlas detta ansvar under idrotts- och fritidsnämnden.

Barn- och ungdomsvård (sociala investeringar)

(Sociala investeringar)	KF-budget	Nettokostnad	Resultat	Prognos	Resultat fg
Barn och ungdomsvård	nettokostnad	bokslut	bokslut	augusti	bokslut
Kommunstyrelsen	15,0	0,6	14,4	9,2	0,0
- KLK	15,0	0,6	14,4	9,2	0,0
- SBF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Resultatet inom sociala investeringar uppgår till +14,4 miljoner kronor. Årets kostnader uppgår till 0,8 miljoner kronor, varav 0,2 miljoner kronor har finansierats med bidrag från SKL för ett projekt om utvecklingsarbete kring sociala investeringar. Per augusti bedömdes prognosen som osäker. Flera ansökningar har under året inkommit från nämnderna varav en ansökan har beviljats 4,3 miljoner kronor. Kostnaden för det beviljade projektet kommer under kommande två år.

Särskilt riktade insatser (samordning flyktingmottagande)

(Samordning - flyktingmottagande)	KF-budget	Nettokostnad	Resultat	Prognos	Resultat fg
Särskilt riktade insatser	nettokostnad	bokslut	bokslut	augusti	bokslut
Kommunstyrelsen	0,0	10,3	0,7	0,6	0,0
- KLK	0,0	10,3	0,7	0,6	0,0
- SBF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Kommunstyrelsen har under året haft ansvar för samordning av flyktingmottagande. Det har finansierats med ett extra kommunbidrag om 11,0 miljoner kronor, varav 4,0 miljoner kronor avsåg bidrag till civila samhället. De medarbetare som arbetat med samordning är främst resurser som omfördelats från andra delar av organisationen. Ett projekt för att minska vistelsetider i systemen för asylsökande pågår och medfinansieras av Asyl-, migrations- och integrationsfonden, projektet pågår till halvårsskiftet 2018. Årets redovisade medfinansiering uppgår till 0,2 miljoner kronor. Totalt har flyktingsamordning ett resultat på 0,7 miljoner kronor.

Affärsverksamhet

	KF-budget	Nettokostnad	Resultat	Resultat exkl	Prognos	Prognos	Resultat fg
Affärsverksamhet	nettokostnad	bokslut	bokslut	jmfstörande	augusti	exkl jmfstörande	bokslut
Kommunstyrelsen	0,0	-17,0	17,0	7,2	3,8	-6,0	36,2
- KLK	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- SBF	0,0	-17,0	17,0	7,2	3,8	-6,0	36,2

Resultatet för 2016 uppgår till 17,0 miljoner kronor totalt, varav 9,9 miljoner avser jämförelsestörande poster från försäljning av bostadsrätter inom fastighetsförvaltning.

Resultatet inom fastighetsförvaltningens bostadsförsörjning för 2016 uppgår 12,6 miljoner kronor exklusive bostadsförsäljning, i augusti prognostiserades 6,1 miljoner kronor, förbättringen mot prognos beror främst på högre hyresintäkter.

Resultatet för drift och förvaltning avseende bostäder inom Ulleråker uppgår per december till -5,4 miljoner kronor mot budgeterade -17,7 miljoner kronor och prognostiserade -12,1 miljoner kronor. Avvikelsen mot budget och prognos förklaras i huvudsak av högre hyresintäkter, lägre reparations- och underhållskostnader samt lägre mediakostnader.

Kommunledning och gemensamma verksamheter

	KF-budget	Nettokostnad	Resultat	Resultat exkl	Prognos	Prognos	Resultat fg
Kommunledning, lokalförsörjning och gemensamma verksamheter	nettokostnad	bokslut	bokslut	jmfstörande	augusti	exkl jmfstörande	bokslut
Kommunstyrelsen	106,6	142,3	-31,7	-27,8	-31,3	-19,4	-50,2
- KLK	103,2	114,9	-11,7	-6,7	-19,0	-17,1	14,7
- SBF	3,4	27,4	-20,0	-21,1	-12,3	-2,3	-64,9

Resultatet inom kommunledning, lokalförsörjning och gemensamma verksamheter uppgår till -31,7 miljoner kronor, varav 3,9 miljoner utgör försäljning, utrangeringar och omställning på grund av omorganisation som redovisats inom verksamhetsområdet. I jämförelse med prognos per augusti är resultatet en försämring med 8,4 miljoner kronor.

Inom KLK uppgår resultatet till -6,7 miljoner kronor, exklusive jämförelsestörande poster, vilket är en förbättring från augustiprognosen med +10,4 miljoner kronor. Förbättringen förklaras av en justerad stabsfördelning mot nämnder, lägre löne- och konsultkostnader. De lägre lönekostnaderna förklaras av dels av senarelagda rekryteringar och dels av att medarbetare ingått som resurser i flyktingsamordning. Konsultinsatser har i större grad gjorts med interna resurser inom kommunledningskontoret än vad som togs upp i prognosen.

Inom SBF redovisas på verksamhetsområdet energiåtgärder samt lokalförsörjning för verksamheter inklusive bostäder. Resultatet uppgår till -21,1 miljoner kronor, exklusive jämförelsestörande poster, netto 1,1 miljoner kronor från försäljning och utrangering.

Av resultatet återfinns -24,8 miljoner kronor inom fastighetsavdelningen, i augusti prognostiserades -7,3 miljoner kronor. Avvikelse mot prognos beror främst på kostnadsföring och aktivering av upparbetade projektkostnader avseende fastighetssystemet LEB som tagits i drift successivt under året och även tomhyror. Till viss del vägs detta underskott upp av resultatet inom affärsverksamhet.

Driftresultatet för Ulleråker inom denna verksamhet uppgår till 4,9 miljoner kronor mot en budget på 0,3 miljoner kronor och en prognos på 5,1 miljoner kronor. Detta förklaras i huvudsak av att hyresintäkterna är ca 5 miljoner kronor högre än budget.

Inom området energiåtgärder, inom strategisk planering, har upparbetade projektkostnader avseende framställning av Solkarta, kostnadsförts, -0,8 miljoner kronor.

Övriga verksamheter

(EES - medborgare) Missbrukarvård o övrig vård för vuxna	KF-budget nettokostnad	Nettokostnad bokslut	Resultat bokslut	Prognos augusti	Resultat fg bokslut
Kommunstyrelsen	0,0	2,0	-2,0	-2,0	0,0
- KLK	0,0	2,0	-2,0	-2,0	0,0
- SBF	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Under övriga verksamheter återfinns 2,0 miljoner kronor i kostnader och avser kostnader för socialnämndens drift av härbärge och dagverksamhet för socialt utsatta EES-medborgare. Kostnaden finansieras av kommunstyrelsens förfogandemedel under verksamhet kommunledning.

Lönekostnadsutveckling

LÖNEKOSTNADSUTVECKLING Belopp i tusen kronor	Bokslut	Bokslut f.å.	Diff %	Diff tkr	Varav effekt av löneavtal		Varav återstående del (volymmer mm)	
					%	tkr	%	tkr
Lönekostnad (konto 50-51)	280 268	259 996	7%	20 272	2,60%	7 300	5%	12 972

Lönekostnaderna omfattar KLKs medarbetarkostnader. SBFs del redovisas inom gatu- och samhällsmiljönämnden. Lönekostnadsutveckling som inte förklaras av effekten av löneavtal om 13,0 miljoner kronor förklaras av att KLK tagit över medarbetare från utbildningsförvaltningen från halvårsskiftet samt helårseffekter av medarbetare som flyttades in från andra förvaltningar under 2015.

Investeringar

Investeringsmedel (mnkr)	Från M&B 2016	Pågående, inkl om- budgetering	Total budget 2016	Prognos per augusti		Överföra till 2017
				2016	Utfall bokslut 2016	
Kommunstyrelsen	111,0	92,8	203,8	160,9	97,8	90,7
<i>varav:</i>						
KLK - nettoinvesteringar	47,0	87,6	134,6	114,4	13,2	76,0
E-förvaltning	0,0	13,6	13,6	13,6	0,2	13,4
IT-investeringar	47,0	28,0	75,0	54,6	11,8	17,8
Vindkraft	0,0	46,0	46,0	46,1	1,1	44,9
Övrigt	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1	0,0
SBF- nettoinvesteringar	64,0	5,2	69,2	46,5	84,6	14,7
Markförvärv	40,0	0,0	40,0	6,5	0,0	0,0
Egendom	0,0	0,0	0,0	0,2	7,3	0,0
Bostad/Lokal/ LOIS	20,0	0,1	20,1	32,8	13,6	13,5
S12 pilot ABW	0,0	7,0	7,0	7,0	5,8	1,2
Energi	1,0	0,5	1,5	0,0	-0,8	0,0
Bredband	3,0	-2,4	0,6	0,0	0,0	0,0
Exploatering (övergår till GSN)	0,0	0,0	0,0	0,0	58,7	0,0

Kommunstyrelsens investeringsutgifter uppgår till 97,8 miljoner kronor.

Inom KLK har utgifterna uppgått till 13,2 miljoner kronor och avser främst projekt inom IT.

Inom SBF har utgifterna uppgått till 84,6 miljoner kronor, varav 58,7 miljoner kronor hänförs till projekt inom exploateringsverksamheten som vid färdigställande ska föras till gatu- och samhällsmiljönämnden.

Resterande investeringar inom SBF, 25,9 miljoner kronor, återfinns inom fastighetsverksamheten där de största projekten är omvandling av en våning på Stationsgatan för att möjliggöra aktivitetsbaserat arbetssätt (ABW), som en pilot inför kommande ombyggnation av Stadshuset samt återköp av bland annat Hammarskogs herrgård från Uppsala kommuns sportfastigheter AB.

Kommunstyrelsens investeringsmedel för pågående projekt som behöver överföras till 2017 uppgår till 90,7 miljoner kronor.

Exploatering

EXPLOATERING (tkr)	Inkomster och utgifter under året			Avslutat under året		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Reavinst	Reaförlust	Netto
	154 374	-273 023	-118 649	45 255	-4 270	40 985

Inkomster och utgifter under året

I samband med prognosen per augusti antogs att inkomster och utgifter i stort sett skulle vara i balans. Bokslut 2016 visar ett negativt netto på -118 miljoner kronor (föregående år -77 miljoner kronor). Såväl inkomster som utgifter är lägre än vad som antogs i prognosen. På utgiftssidan förklaras detta i huvudsak av fördröjningar av genomförandet inom flera projekt. På inkomstsidan är förklaringen en kombination av senarelagd försäljning och försenad fakturering.

Fluktuationer är vanligt förekommande då projekten ofta har långa ledtider och är beroende av omvärldsfaktorer vilket påverkar tidpunkter för när intäkter från markförsäljningar infaller, vilket får stort genomslag. I vissa fall där kommunen inte äger mark tas exploateringsavgifter in från exploatörer som bland annat ska täcka åtgärder på allmän platsmark. Exempelvis i Kungsängen har exploateringsavgifter tagits in som inkomster tidigare år med kvarvarande åtaganden (utgifter) som genomförts under 2016.

Utgifterna inom exploateringsprojektet Ulleråker uppgick under året till 46 miljoner kronor, vilket avser rivningskostnader samt kostnader för konsulter, egen personal och utredningar. Utbyggnaden av Ulleråker är ett projekt som är kostnadskrävande i inledningen.

Pågående exploateringsprojekt

Belopp i mnkr	innan 2016	innan 2016	innan 2016	Bokslut 2016	Bokslut 2016	Netto
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	
Projekt						
Ulleråker		-24	-24	2	-49	-47
Östra Sala backe totalt	84	-107	-23	6	23	29
Fullerö, olika projekt totalt	4	-3	2	13	-24	-11
Norra och Södra Rosendal totalt	105	-95	10	23	-46	-23
Gunsta	4	-25	-22	0	-1	-1
Östra Fyrislund	65	-93	-28	29	-67	-37
Kungsängen bostad	212	-153	59	0	-13	-13
Juvelen/Triangeltomten	0	-7	-7	29	-19	10
Övriga projekt	1 929	-1 351	577	52	-77	-26
Totalt	2 402	-1 857	546	154	-273	-118

Kommentarer till några av de större projekteten:

Ulleråker - projekt på mestadels kommunägd mark som planeras inrymma cirka 7 000 lägenheter samt skolor, förskolor, service, handel m.m. Utbyggnaden är planerad att pågå under 14 år och är i planeringsskedet. Hösten 2016 påbörjades fördjupade utredningar för att klara planeringsförutsättningarna för markanvändningen utifrån ett grundvattenperspektiv. Tidplanen för genomförandet bedöms i nuläget inte påverkas för projektet som helhet.

Rosendal - projekt på mestadels kommunägd mark som planeras att inrymma cirka 4 000 lägenheter samt skolor, förskolor, handel m.m. Projektet har under 2016 varit i ett intensivt skede med många stora byggprojekt som pågår parallellt. I Södra Rosendal har inflyttning till bostäder skett och samtidigt uppförs många nya hus.

Östra Salabacke - projekt på mestadels kommunägd mark som planeras att inrymma cirka 2 500 lägenheter samt skolor, förskolor, handel m.m. Den första inflyttningen i etapp 1 skedde i november och samtidigt pågår utbyggnad av allmän plats.

Östra Fyrislund - projekt på mestadels kommunägd mark som omfattar cirka 600 000 kvadratmeter mark för verksamhetstomter för främst småindustri och logistik. Projektet är i ett genomförandeskede och försäljning av tomter påbörjades 2016.

Juvelen/Triangelstomten - byggnad vid centralstationen som ska innehålla kontorslokaler samt olika publika och kommersiella verksamheter i gatuplan. Byggnationen har påbörjats och beräknas vara klar i mitten av 2018.

Projektavslut under året

Exploateringsverksamheten hade vid årets början omkring 150 öppna projekt. Många av projekten har varit pågående, men inaktiva under lång tid, och härrör från en tid med en annan redovisningskultur. Ett genomlysningssarbete av samtliga projekt inleddes under året. Arbetet har dels skett som ett svar på en revisionsrapport riktad mot verksamheten, dels i syfte att skapa struktur och ordning i styrningen av projekten. I arbetet har klargjorts om de kostnader som påförts respektive projekt härrör till dessa. Om så inte varit fallet har kostnaderna förts om till rätt projekt. Målet har vidare varit att särskilja omsättningstillgångar och anläggnings-tillgångar i samtliga projekt (även retroaktivt) samt slutredovisa och resultatföra de projekt som bör avslutas. Arbetet påbörjades i maj 2016 och kommer att slutföras under 2017.

Projekt som avslutats 2016	Resultateffekt (tkr)
Bälinge-Lövsta 10:2	12 138
Skarholmen	-201
Björklinge-Nyny 1:76 mfl	1 706
Rörken 1:2 mfl	-5
Kraftledningsnät Fyrislund	18 297
Seminariet expl avtal	-28
Gamla Uppsala 27:1	-1
Gnista, ICA	13 114
Genomlysningssprojektet	-3 526
Garantiåtaganden	0
Utredningskostnader Ulleråker	0
Diverse exploatering	0
Östra Vårdsätra	-509
SUMMA	40 985

Totalt 13 projekt avslutades vid årsskiftet 2016/2017 och redovisar ett sammantaget överskott om 41 miljoner kronor. Det var färre än de drygt 30 projekt som bedömdes kunna avslutas i samband med prognosen per augusti och ett lägre överskott än de 57 miljoner kronor som då förväntades. Några av de projekt som i samband med prognosen bedömdes kunna stängas under året kommer att avslutas i ett senare skede då arbete fortfarande pågår. Ytterligare ett tiotal projekt kommer att stängas efter att ha varit föremål för den fortsatta genomlysningen.