



§ 29 Förändrade budgetramar för samhällsbyggnadsnämnden med anledning av ny lag och ändrad redovisningsprincip

Dnr KS 2020-46

Ärende

Kommunens exploateringsverksamhet anskaffar, utvecklar och iordningställer mark för bostads- och verksamhetsändamål. I de fall avsikten är att sälja en färdigställd exploateringsfastighet ska denna klassificeras och värderas som en omsättningstillgång. Gator, parkmark, belysning med mera, som kommer att finnas kvar i kommunens ägo redovisas som anläggningstillgångar och ingår i kommunens investeringsredovisning. Dessa investeringar kommer att påverka kommunens budget i form av bland annat avskrivningskostnader. Avskrivning innebär att man fördelar kostnaderna för en tillgång över samma tid som tillgången bidrar till intäkter eller anses vara användbar i kommunens verksamhet.

Med anledning av ny redovisningslag 2019 samt nya rekommendationer från Rådet för kommunal redovisning (RKR) råder ny redovisningsprincip för exploateringsredovisningen som påverkar både kommunens investering- och exploateringsverksamhet. Enligt den nya rekommendationen RKR R2 Intäkter får exploateringsintäkter inte längre periodiseras mot avskrivningar, vilket Linköpings kommun tidigare har gjort. Dessa intäkter ska istället intäktsföras senast när anläggningen som intäkten ska finansiera är färdigställd.

Vid övergång till ny redovisningsprincip har en retroaktiv justering gjorts av tidigare exploateringsinkomster. Med exploateringsinkomster avses gatukostnadsersättning, exploateringsbidrag samt marktäckta intäkter. Justeringen har gjorts utifrån ändrad redovisningsprincip enligt rekommendationen RKR R12 Byte av redovisningsprinciper m.m. Det innebär att 603 mkr som låg i 2018 års bokslut har lösts upp och återförts från långfristiga skulder mot eget kapital 2019. Denna justering sker i balansräkningen och påverkar således inte kommunens resultat.

Dessutom påverkar den nya redovisningsprincipen samhällsbyggnadsnämndens budgetramar enligt följande:

- Ökade avskrivningskostnader 21,5 mkr,
- Ökade internräntekostnader 10,6 mkr,
- Kostnadsföring av utgifter för detaljplaner och projektledning 9,5 mkr,
- Ökat resultatkrav för exploateringsverksamheten 31 mkr.

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2020-02-11

- Ökade investeringsutgifter netto 83 mnkr.

Punkterna beskrivs nedan.

Ökade avskrivningskostnader

Tidigare har en del av intäkterna i exploateringsverksamheten finansierat avskrivningskostnader för exploateringsrelaterade investeringar. Den nya redovisningsprincipen innebär att det inte längre är möjligt att matcha exploateringsintäkter med avskrivningskostnader. Framöver kommer dessa intäkter istället stanna inom exploateringsverksamheten och generera större överskott där. Som följd kommer samhällsbyggnadsnämndens nettokostnad avseende avskrivningar att öka och nämndens budgetram behöver ökas 2020 med 21,5 mnkr. Ramjusteringen finansieras genom förbättrat resultat från exploateringsverksamheten. För kommande år hanteras den förändrade budgetramen hos samhällsbyggnadsnämnden i budgetbeslut.

Ökade internräntekostnader

Kommunens internränta ska motsvara uteblivna ränteintäkter på eget kapital eller kostnaden för de lån som kommunen finansierar sina investeringar med. Internräntan regleras mellan samhällsbyggnadsnämnden och finansförvaltningen, intern finansiering.

Som följd effekt av ökade avskrivningskostnader ökar även samhällsbyggnadsnämndens internräntekostnad. De inkomster från exploateringsverksamheten som tidigare periodiserades för att täcka framtida avskrivningskostnader genererade positiv internränta om ca 10,6 mnkr och gav således lägre nettokostnad för samhällsbyggnadsnämnden. Nu upphör periodiseringen av dessa inkomster och samhällsbyggnadsnämndens budgetram behöver utökas 2020 med 10,6 mnkr. Ramjusteringen är kommunintern och finansieras med motsvarande ökad intäkt hos finansförvaltningen, intern finansiering. För kommande år hanteras den förändrade budgetramen hos samhällsbyggnadsnämnden i budgetbeslut.

Kostnadsföring av utgifter för detaljplaner och projektledning

Samhällsbyggnadsnämnden upprättar så kallade detaljplaner som anger vad mark- och vattenområden får användas till, exempelvis bostäder, arbetsplatser, gator och parker.

Utifrån ny redovisningsprincip inom exploateringsområdet kommer 50 procent av utgifterna för upprättande av detaljplaner och projektledning av exploateringsprojekt att kostnadsföras direkt. Tidigare har samtliga dessa

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2020-02-11

utgifter tagits upp i anskaffningsvärdet för exploateringsverksamhetens omsättningstillgångar. I de kommunala exploateringsprojekten har dessa anskaffningsvärden avräknats från intäkter från markförsäljning och utgifterna har därmed påverkat exploateringsresultatet negativt. Framöver kommer alltså hälften av dessa utgifter istället belasta nämndens driftverksamhet och nämndens budgetram behöver därför ökas 2020 med 9,5 mnkr. Ramjusteringen finansieras genom förbättrat resultat från exploateringsverksamheten. För kommande år hanteras den förändrade budgetramen hos samhällsbyggnadsnämnden i budgetbeslut.

Ökat resultatkrav för exploateringsverksamheten

Linköpings kommun har ett resultatkrav på exploateringsverksamheten och 2019 var resultatkravet 45 mnkr. Exploateringsverksamheten har ett eget kapital och om exploateringsresultat understiger resultatkravet så minskar det egna kapitalet och det motsatta om resultatkravet överträffas.

Eftersom intäkter från exploateringsprojekt inte längre kommer att finansiera investeringar som avser utbyggnad allmän plats kommer exploateringsverksamhetens resultat att förbättras. Den positiva resultateffekten kommer variera mellan åren men motsvarar över tid ungefär de ökade avskrivningskostnaderna enligt punkten ovan om ökade avskrivningskostnader. Dessutom kommer resultatet från exploateringsverksamheten att förbättras eftersom våra kommunala exploateringsprojekt kommer redovisa större vinster då hälften av utgifterna för detaljplaner och projektledning inte kommer belasta projekten framöver. Den effekten kommer också variera kraftigt mellan åren men över tid motsvarar den samhällsbyggnadsnämndens kostnadsökning enligt punkten ovan om ökade kostnader för detaljplaner och projektledning.

Det ökade resultatkravet för exploateringsverksamheten är 31 mnkr och motsvarar alltså punkterna ökade avskrivningskostnader samt kostnadsföring av utgifter för detaljplaner och projektledning. Det innebär att exploateringsverksamhetens nya resultatkrav 2020 är 76 mnkr (45+31). För kommande år hanteras det förändrade resultatkravet på exploateringsverksamheten hos samhällsbyggnadsnämnden i budgetbeslut.

Ökade investeringsutgifter

Exploateringsrelaterade investeringar avser utbyggnad allmän plats, ex. gata, park etc., inom exploateringsområdet.

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2020-02-11

Med anledning av att exploateringsrelaterade investeringar inte längre kan finansieras med exploateringsintäkter ökar samhällsbyggnadsnämnden investeringsutgifter (netto) och därmed behöver nämndens budgetram för investeringar öka 2020 med 83 mnkr. För kommande år hanteras den förändrade investeringsramen i budgetbeslut.

Den ökade utgiftsramen är i sig inte resultatpåverkande och behöver således ingen separat finansiering. Det ökade utgiftsnettot för med sig ökade nettoavskrivningar vilket förklaras i punkten ovan om ökade avskrivningskostnader och som finansieras genom förbättrat resultat från exploateringsverksamheten. Eftersom exploateringsrelaterade investeringar varierar mer i volym mellan åren och påverkas av fler externa faktorer så kommer förändringen även innebära större fluktuationer och det blir svårare att hålla hög precision i flerårsprognoserna avseende samhällsbyggnadsnämndens investeringsnetto. Det gäller även justeringen för år 2020 med 83 mnkr, som är mer osäker till sitt belopp än övriga ramjusteringar i detta ärende eftersom investeringar kopplat till exploateringsverksamheten generellt har större avvikelser och förskjutningar i tid än rent skattefinansierade investeringar.

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att i sin beredning till kommunfullmäktige tillstyrka förslaget till beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - Förändrade budgetramar för samhällsbyggnadsnämnden med anledning av ny lag och ändrad redovisningsprincip, 2020-01-28

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden medges utökad budgetram avseende ökade kostnader för avskrivningar med 21,5 mnkr för 2020.
2. Samhällsbyggnadsnämnden medges utökad budgetram avseende ökade kostnader för internränta med 10,6 mnkr för 2020.
3. Samhällsbyggnadsnämnden medges utökad budgetram avseende kostnadsföring av utgifter för detaljplaner och projektledning av exploateringsprojekt med 9,5 mnkr för 2020.
4. Det budgeterade resultatkravet för exploateringsverksamheten höjs med 31 mnkr till 76 mnkr för 2020.
5. Den utökade ramen gällande beslutssats 1 och 3 finansieras genom förbättrat resultat från exploateringsverksamheten (beslutssats 4).

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--



Kommunstyrelsen

2020-02-11

6. Den utökade ramen gällande beslutssats 2 finansieras med motsvarande ökade intäkt hos finansförvaltningen, intern finansiering.
7. Samhällsbyggnadsnämnden medges utökad investeringsram avseende utebliven finansiering av exploateringsintäkter i investeringsverksamheten med 83 mnkr för 2020. För kommande år hanteras den förändrade investeringsramen i budgetbeslutet.
8. För kommande år hanteras förändrade budget- och investeringsramar samt resultatkrav på exploateringsverksamheten hos samhällsbyggnadsnämnden i budgetbeslut.

Beslutet skickas till:
Kommunfullmäktige

Ordförandens signatur	Justerarens signatur	Justerarens signatur	
-----------------------	----------------------	----------------------	--