

Årsanalys 2021

Tekniska nämnden - Hamnanläggningar

ver2022-01-28

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Verksamhetens utveckling under året.....	4
Ekonomisk utveckling under året	5
Budgetavvikelse.....	5
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget	5
Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin	6
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram	6
Nettokostnadsutveckling.....	6
Analys av nettokostnadsutveckling	6
Resultaträkning	8
Specifikation av Bidrag enligt resultaträkningen	8

Sammanfattning

Tekniska nämnden är hamnägare till Malmö hamn. Hamnägarrollen innebär att tekniska nämnden är ansvarig för frågor rörande hamnen ur ett markägarperspektiv såsom investeringar i hamnanläggningar, infrastruktur, hamnen som riksintresse, utveckling av Malmös näringsliv kopplat till hamnen och andra exploateringsfrågor.

Fastighets- och gatukontoret har, tillsammans med övriga berörda aktörer, tagit fram ett strategiskt dokument som behandlar utvecklingen av Malmö hamn de kommande 20-30 åren, en så kallad masterplan. Hamnen har goda förutsättningar att på sikt utvecklas positivt med ökade godsflöden.

Fastighets- och gatukontoret ser en fördjupning av samarbetet med både Copenhagen Malmö Port (CMP) och By og Havn som en central del i att utveckla hamnägarrollen. En viktig del av dialogen med CMP är den långsiktiga planeringen och utvecklingsplaner samt arealbehov.

Kommunfullmäktige i Malmö stad beslutade under 2020 om ett tillägg till det nyttjanderättsavtal som finns mellan Malmö stad och CMP. Det nya tillägget skapar goda förutsättningar för det fortsatta arbetet med utvecklingen av hamnområdet.

Tekniska nämnden hamnanläggningar har ett negativt resultat på -23,2 mnkr främst beroende på minskade intäkter mot budget till följd av uppdaterat nyttjanderättsavtal med CMP samt bortbokning av fordran på 16,7 mnkr.

Årets totala investeringar har ett utfall på 8,9 mnkr mot budgeterade 39,0 mnkr. Avvikelsen på 30,1 mnkr beror till stor del på de osäkerheter som pandemin gett upphov till och som försvårat planeringen av investeringarna.

Under 2021 år har förutsättningarna för CMPs investeringsplanering förbättrats och därmed möjligheten för dem att kommunicera kommande års investeringsbehov. Det bör dock tilläggas att avvikelser mot beslutade ramar även kan förväntas kommande år då verksamheten hos CMP är av sådan art att vissa investeringar är svåra eller inte går att förutse. Om kunder eller potentiella kunder till CMP signalerar ett investeringsbehov behöver CMP först säkerställa lönsamheten i affären tillsammans med kunden. Därefter kan ett konkret investeringsbehov kommuniceras med tekniska nämnden hamnanläggningar. Vilka kundcase som slutar i ett investeringsbehov är sällan möjliga att uttala sig om på förhand och då omfattningen varierar mellan olika case blir även generella årliga ramar osäkra.

När det gäller reinvesteringar pågår en löpande dialog mellan CMP och tekniska nämnden hamnanläggningar om kommande åtgärder, men även sådan planering har ställts på sin spets under pandemin.

Verksamhetens utveckling under året

Tekniska nämndens förvaltning Hamnanläggningar 014 äger marken i Malmö hamn och arrenderar ut mark, anläggningar och byggnader till Copenhagen Malmö Port (CMP) genom ett nyttjanderättsavtal.

Tekniska nämnden antog 2020 en Masterplan, en utvecklingsplan, för Malmö hamn. Masterplanen pekar ut övergripande utvecklingsområden för Malmö hamn och målsättningar för hamnens utveckling under en tid framöver. Kopplat till masterplanen är även en handlingsplan som konkretiserar planens målsättningar som berör sysselsättningsskapande åtgärder i hamnen, Malmö hamn som en del av ett hållbart samhälle, och hur marken kan användas mer effektivt och ge en god avkastning. För att säkerställa att utvecklingen sker i enlighet med i masterplanens målsättningar, kommer ett antal av aktiviteterna med utgångspunkt i handlingsplanen årligen inarbetas i tekniska nämndens budget och budgeten för hamnanläggningar 014. På så sätt görs en årlig genomgång av arbetet och en prioritering gentemot andra delar av tekniska nämndens verksamhet.

I utvecklingen av hamnområdet planeras och förbereds för hamnens flytt norrut efter utgången av 2027. Arbetet har fortgått under 2021 och fokus har legat internt på grund av rådande omständigheter och den effekt det haft på CMP.

Arbetet med att ta fram en ny hamnordning fortgår och stor vikt läggs vid att tillse att kommunens många olika intressen tillgodoses vad gäller hamnverksamhet, bad, fiske och tillgänglighet för det allmänna.

Den löpande förvaltningen fortgår enligt planering.

Ekonomisk utveckling under året

Budgetavvikelse

Driftbudget

Tkr	Utfall	Prognos DR	Förändring
Nettokostnad	17 954	35 508	-17 554
Kommunbidrag	-41 174	-41 174	0
Resultat (budgetavvikelse)	-23 220	-5 666	-17 554

Viktiga orsaker till årets resultat

Bortbokning av kundfordran	-16 700
Ändrad redovisningsprincip av hyresintäkter	-15 800
Minskade kapitalkostnader pga nedskrivning	4 200
Diverse mindre justeringar av kostnader	5 080
Summa budgetavvikelse (utfall)	-23 220

Viktiga förändringar jämfört med delårsrapport

Bortbokning av kundfordran	-16 700
Diverse mindre justeringar av kostnader	-854
Summa förändringar	-17 554

Investeringsram

Tkr	Utfall	Budget	Avvikelse
Hamnanläggningar	8 900	39 000	30 100

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget

Tekniska nämnden hamnanläggningar har ett negativt resultat på -23,2 mnkr beroende på.

- Bortbokning av fordran på 16,7 mnkr från det föregående nyttjanderättsavtalet i enlighet med ärende TN-2021-2649. Fordran beror på föregående hyresavtals konstruktion och uppkom på grund av redovisningsteknisk bokföring, inte oregrerade fakturor och avskrevs därmed. (-16,7 mnkr)
- Minskade intäkter mot budget till följd av uppdaterat nyttjanderättsavtal med CMP from 2020-01-01 och ändrade redovisningsprinciper (-15,8 mnkr)
- Beslutet att skriva ner värdet på fastigheten Terminalen 3 kom sent under budgetprocessen och kapitalkostnaderna för fastigheten är därför inkluderade i budgeten för 2021. Detta medför en positiv avvikelse (+4,2 mnkr)
- Budgeterade medel för utredningar och marknadsföringsåtgärder har inte kunnat utnyttjats i planerad omfattning vilket ger en positiv avvikelse (+6 mnkr)

- Kostnad för hyrd personal från Fastighets och gatukontoret ligger lägre än budgeterat. (+1 mnkr)
- Järnvägsverksamhet har högre kostnader än budgeterat (-1,5 mnkr)

Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin

Coronapandemin bedöms inte ha några ekonomiska konsekvenser för tekniska nämnden hamnanläggningar under 2021. Dock har möjligheten för CMP att genomföra planerade investeringar påverkats, som därför fått skjutas fram i tiden.

Beroende på hur CMP långsiktigt påverkats av pandemin kan även tekniska nämnden hamnanläggningars resultat på sikt indirekt påverkas negativt då nyttjanderättsavgiften som CMP betalar till Hamnanläggningar till viss del är rörlig och baseras på deras resultat.

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram

Årets totala investeringar har ett utfall på 8,9 mnkr mot budgeterade 39,0 mnkr. Avvikelsen på 30,1 mnkr beror till stor del på de osäkerheter som pandemin gett upphov till och som försvårat planeringen av investeringarna.

I år har förutsättningarna för CMPs investeringsplanering förbättrats och därmed möjligheten för dem att kommunicera kommande års investeringsbehov. Det bör dock tilläggas att avvikelser mot beslutade ramar även kan förväntas kommande år då verksamheten hos CMP är av sådan art att vissa investeringar är svåra eller inte går att förutse. Om kunder eller potentiella kunder till CMP signalerar ett investeringsbehov behöver CMP först säkerställa lönsamheten i affären tillsammans med kunden. Därefter kan ett konkret investeringsbehov kommuniceras med tekniska nämnden hamnanläggningar. Vilka kundcase som slutar i ett investeringsbehov är sällan möjliga att uttala sig om på förhand och då omfattningen varierar mellan olika case blir även generella årliga ramar osäkra.

När det gäller reinvesteringar pågår en löpande dialog mellan CMP och tekniska nämnden hamnanläggningar om kommande åtgärder.

Som en del av det systematiska kvalitetsarbetet med befintliga underhållsplaner utreder vi löpande möjliga lösningar för att ytterligare höja kvalitet och kommunikation kring kommande investeringar.

Nettokostnadsutveckling

Tkr	Utfall 2021	Utfall 2020	Förändring i %
Intäkter	90 264	166 045	-45,6
Kostnader	-72 310	-156 127	-53,7
Nettokostnad	17 954	9 918	81,0

Analys av nettokostnadsutveckling

På både intäkt- och kostnadssidan syns stora förändringar mellan åren, men är till största delen en konsekvens av ett antal engångshändelser. Dels nedskrivningen av fastigheten Terminalen 3 under 2020, dels sänkningen av internräntan 2021 samt avskrivning av uppbokad fordran på 16,7 mnkr.

Nedskrivningen av fastigheten Terminalen 3 uppgick till -58,8 mnkr och ersattes av kommunstyrelsen med lika mycket. Nettoeffekten i resultatet är noll, men eftersom det bruttoredovisas, dvs intäkt och kostnad redovisas separat, uppstår stora rörelser mellan åren.

2021 års sänkning av internräntesatsen från 3% till 1,25% resulterar i en minskning av räntekostnader på 21,6 mnkr.

För en mer rättvisande bild av förändringarna mellan åren har vi i nedan tabell justerat resultatet för dessa händelser. Då får vi istället en förändring motsvarande -0,3% för intäkterna och -3,6% för kostnaderna.

Tkr	Utfall 2021	Utfall 2020	Förändring i %
Intäkter	106 964 *	107 266 *	-0,3 %
Kostnader	-93 864 *	-97 348 *	-3,6 %
Nettokostnad	13 100	9 918	32,1 %

*Justering av jämförelsestörande poster. År 2020 har intäkter och kostnader båda reducerats med 58,8 mnkr. År 2021 har kostnader ökats med 21,6 mnkr och intäkterna med 16,7 mnkr.

Återstående förändringar avser främst minskade kapitalkostnader i och med nedskrivningen av fastigheten Terminalen 3.

Resultaträkning

Tkr	Utfall	Budget	Avvikelse
Bidrag	1 389	1 389	0
Övriga intäkter	88 875	121 329	-32 454
Totala intäkter	90 264	122 718	-32 454
Lönekostnader	0	-1 910	1 910
PO-Pålägg	0	-770	770
Övriga personalkostnader	0	0	0
Totala personalkostnader	0	-2 680	2 680
Lokal- och markhyror	0		0
Övriga kostnader	-4 634	-7 000	2 366
Avskrivningar	-52 277	-55 469	3 192
Totala övriga kostnader	-56 911	-62 469	5 558
Nettokostnad exkl. finansnetto	33 353	57 569	-24 216
Kommunbidrag	-41 174	-41 174	0
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella kostnader	-15 399	-16 395	996
Resultat	-23 220	0	-23 220
Nettokostnad	17 954	41 174	-23 220

Specifikation av Bidrag enligt resultaträkningen

Benämning/Ändamål	Ansvarig myndighet	Utfall (Tkr)
Riktade statsbidrag		
Övriga bidrag		
Investeringsbidrag		1 389
SUMMA BIDRAG		1 389

