



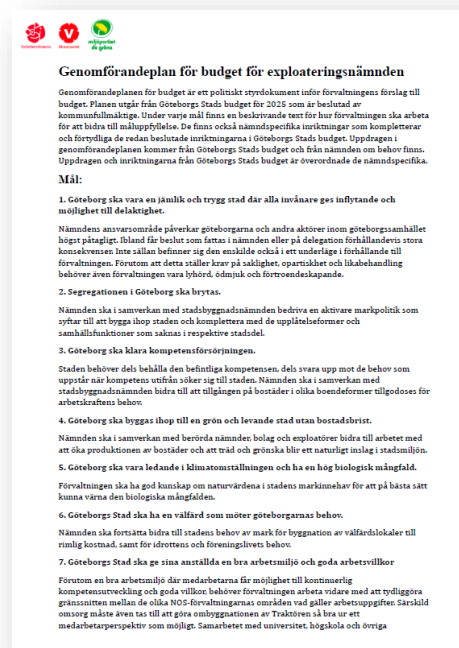
Budget 2026

Budgetens sammanhang

Ca 25 planer och program
samt andra åtaganden

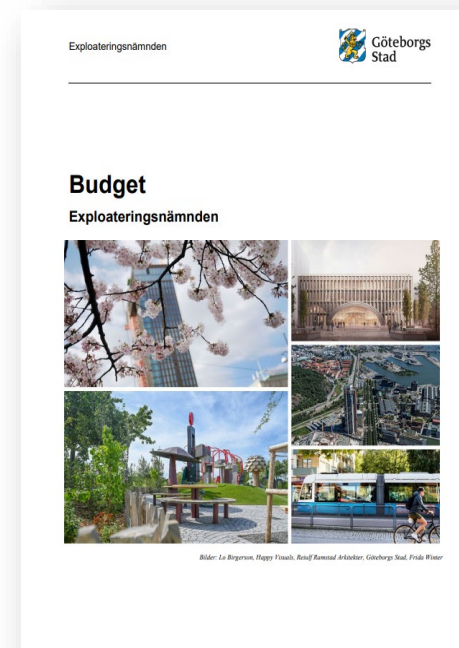


- 155 miljoner i kommunbidrag
- 7 mål
- Egenfinansieringsgrad exploateringar
- 15 uppdrag



EXN 2025-11-17

7 uppdrag



- + Tid och arbetsplan
- + Samlad riskbild & intern kontrollplan



Ekonomiskt läge och självfinansiering



Stora omvärldsutmaningar påverkar stadsutvecklingen



Ökat fokus på hållbarhet, klimat och biologisk mångfald

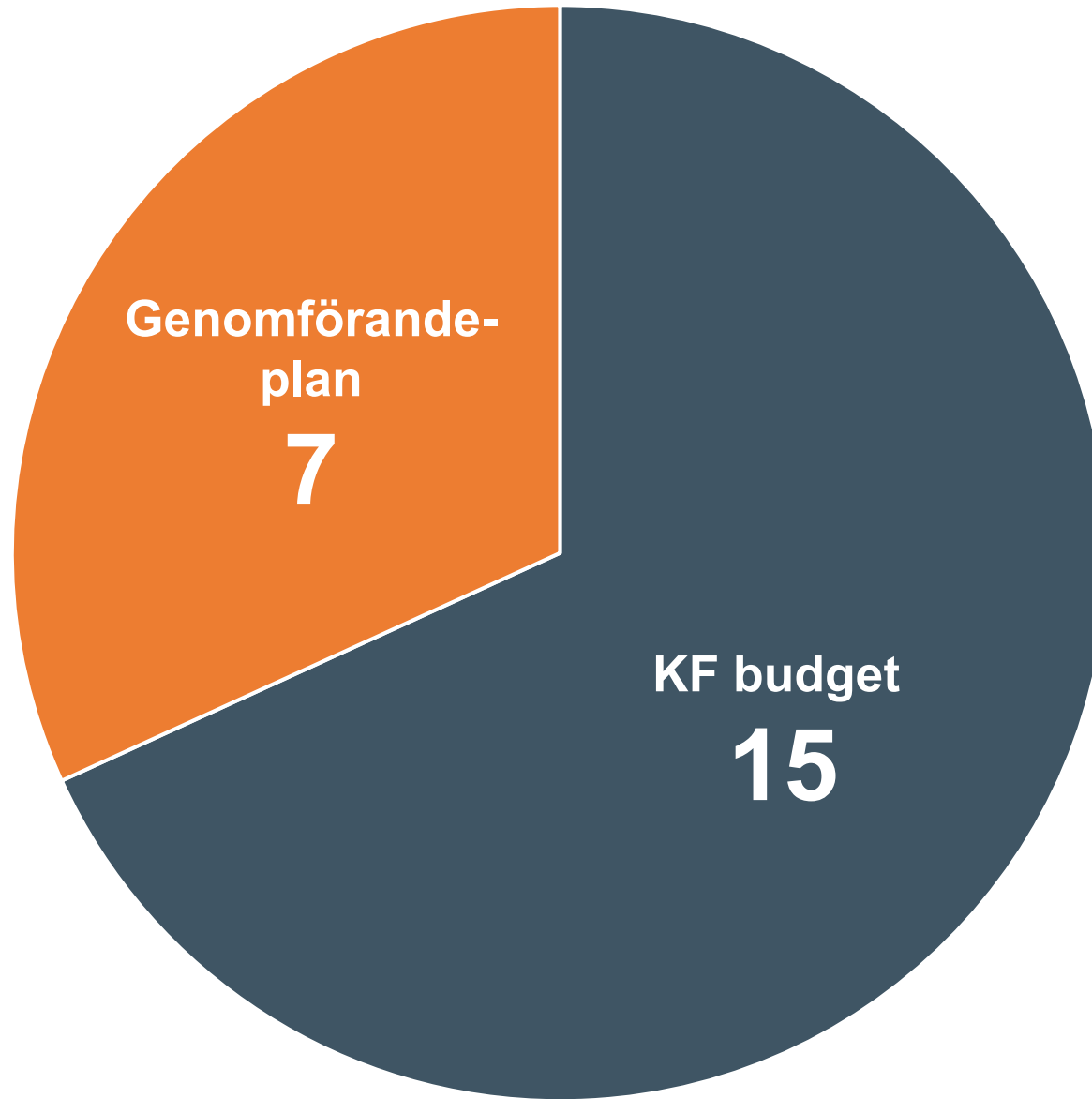


Sammanhållen stadsutveckling och tydligare roller inom SUV



Personal, kompetens och arbetsmiljö som kritisk resurs

Uppdrag



Styrningen av verksamheten spänner över ett brett register

- Kommunfullmäktiges budget
- Nämndens genomförandeplan

- Program
- Planer

- Reglemente
- Lagstiftning



Hållbar stad – öppen för världen Nära, sammanhållen och robust		
Markförsörja	Stadsutveckla	Anskaffa bostäder
Vi säkerställer att det finns mark för kommande och kommande generationers behov, med en strategisk utveckling.	Vi utvecklar stadsutvecklingsprojekt med åtgärder för klimat, trygghet, grönska, förskoleutrustning, rekreation och goda kvaliteter.	Vi identifierar bostäder för stadens bostadsbehov.
Bevara och skapa långsiktiga värden genom ett produktivt markägarskap.	Projekten uppnår mål om tid, kostnad och innehåll samt mål inom hållbarhet.	Tillgången till bostäder till hushåll med rätt till för att matcha behovet.
Öka stadens förmåga till självförsörjning.	Utveckla kommunalt ägda byggrätter och utvärdera plats utifrån stadsutvecklingsförslag och de tre hållbarhetsperspektiven.	Tillgången till bostäder för akut hemlösa ska matcha behovet.
Aktivt bidra till arbetet med utvecklingsåtgärder för att möta stadens årliga behovsplan.	Uppnå en exploateringsekonomi i balans.	Öka andelen överlästare av förstahandsbostäder.

Målbild för grunduppdraget

Markförsörja



Vi säkerställer att det finns mark för nuvarande och kommande generationers behov, med en värdeskapande utveckling.

Stadsutveckla



Vi förverkligar stadsutvecklingsprojekt med långsiktig hållbarhet. Projekten genomförs tidseffektivt, ekonomiskt och med god kvalitet.

Anskaffa bostäder



Vi levererar bostäder för stadens bostadssociala behov.

Bevara och skapa långsiktiga värden genom ett proaktivt markägarskap

Projekten uppnår mål om tid, kostnad och innehåll samt mål inom hållbarhet

Tillgången till bostäder till hushåll med rätt till förtur ska matcha behovet

Öka stadens förmåga till självförsörjning

Utveckla kommunalt ägda byggrätter och allmän plats utifrån stadsutvecklingsförslag och de tre hållbarhetsperspektiven.

Tillgången till bostäder för akut hemlösa ska matcha behovet

Aktivt bidra till arbetet med utvecklingsidéer för att möta stadens årliga behovstal

Uppnå en exploateringsekonomi i balans

Öka andelen överlåtelser av förstahandsavtal

- Fortsatt mycket utmanande konjunkturläge
 - Budgeterade resultat av markexploatering och reavinster är mycket osäkra
 - Exploatörer och förvaltningen har svårt att få ihop kalkylerna i projekten
- Investeringsrelaterade driftskostnader ökar kraftigt
 - Risknivån relativt hög avseende saneringskostnader
- Budgeten för 2026 i balans
- Utmaning att hantera tillväxt i projektvolym 2027 och framåt
- Tillkommande större investeringsprojekt samt fler projekt som övergår i projekterings- och bygghfas kräver mer resurser
 - Behov om 10 mkr på årsbasis framfördes i delårsrapport mars
 - Motsvarar rekrytering av ca 20 projektledare och specialister som redovisar merparten av arbetstiden i projekt samt 2-4 stödresurser inom ex juridik och projektstöd som inte kan redovisa tid i projekt
 - Förvaltningen avser att tillsammans med Stadsbyggnadsförvaltningen starta en översyn av projektportföljen för att prioritera och se över tidplaner

Resultaträkning i sammandrag

- belopp i mkr

Exploateringsnämnden (exkl. resultat av tomträtter, reavinster och exploatering)	Budget 2026	Prognos okt 2025	Budget 2025
Intäkter	744	757	733
<i>varav hyror och arrendeintäkter</i>	451	441	428
<i>varav vidarefaktering ledningsägare mfl</i>	226	246	254
Kostnader	-916	-901	-887
<i>varav personalkostnader</i>	-342	-317	-332
<i>varav aktivering tid i projekt</i>	87	82	95
<i>varav vidarefakturering ledningsägare mfl</i>	-226	-246	-254
Kommunbidrag	172	154	154
Resultat	0	10	0

- Intäkter för hyror och arrenden uppräknas med index
- Personalkostnader budgeteras med en ökning jämfört med prognos oktober efter ett antal genomförda rekryteringar samt konsultväxlingar får genomslag under 2026
- Vidarefakturering till ledningsägare mfl sker utan resultatpåverkan men påverkar omsättningen
- Kommunbidrag 172 inkl BOL

Övriga budgetkommentarer

- Kommunbidrag 155 mkr
 - Ökning med ca 18 mkr – riktade medel
- Oförändrat kommunbidrag temporära bostäder 17 mkr
- Internräntan ökad med 0,25 % till 2,5 %
- Investeringsrelaterade driftskostnader ökar kraftigt
 - Budgeterad kostnad 30 mkr
 - Prognos 22 mkr, budget 2025 17 mkr
 - Avser sanering, rivning och detaljplanekostnader
 - Mycket stor osäkerhet avseende bland annat saneringskostnader i Kvilleleden
- Planering allmän plats
 - Ny rutin från och med 2025 där viss ersättning erhålls via plantaxan, faktureras SBF som i sin tur fakturerar exploatörer
- Riktade medel inarbetat i budgeten
 - Trygghetsbostäder, kommunala hyresgarantier, högvattenskydd, stärkt kompetens inom miljöstrategiskt arbete, resandeutveckling, företagskoordinator, fler byggemenskaper, projektering av stadsdelsväxthus samt stadsnära odling
 - Åtgärder pågår eller planeras under året

Reavinster och tomträtter

Belopp i mkr	Budget 2026	Prognos okt	Budget 2025
Reavinster	100	65	100
Resultat försäljning exploatering	650	260	550
Resultat övrig exploatering (får ej budgeteras)	0	535	0
Tomträtter	491	464	483

- Mycket osäkert om nivån på resultat från markförsäljning vid exploatering kan uppnås pga konjunkturläget. Två osäkra större markförsäljningar avgörande
 - Sedan investeringsnomineringen har flera större försäljningar flyttats fram
- Resultat övrig exploatering avser främst exploateringsbidrag med motsvarande utgift för utbyggnad av allmän plats
- Tomträttsavgälder
 - Ca 125 tvistiga mål i domstol vilka budgeteras med intäkt från äldre avgäld

Investeringsvolymer enligt investeringsnominering

mnkr	Budget 2026	2027	2028	2029	2030
Investeringar brutto	-900	-1 010	-1 460	-2 070	-1 950
Förvärv o markberedn	-220	-225	-230	-235	-245
Övriga invest	-120	-120	-185	-240	-250
Namngivna	-775	-925	-1 470	-2 260	-2 060
Avdrag 30 %	215	260	425	665	605
Inkomster	350	309	440	600	450
Investeringar netto	-550	-701	-1 020	-1 470	-1 500

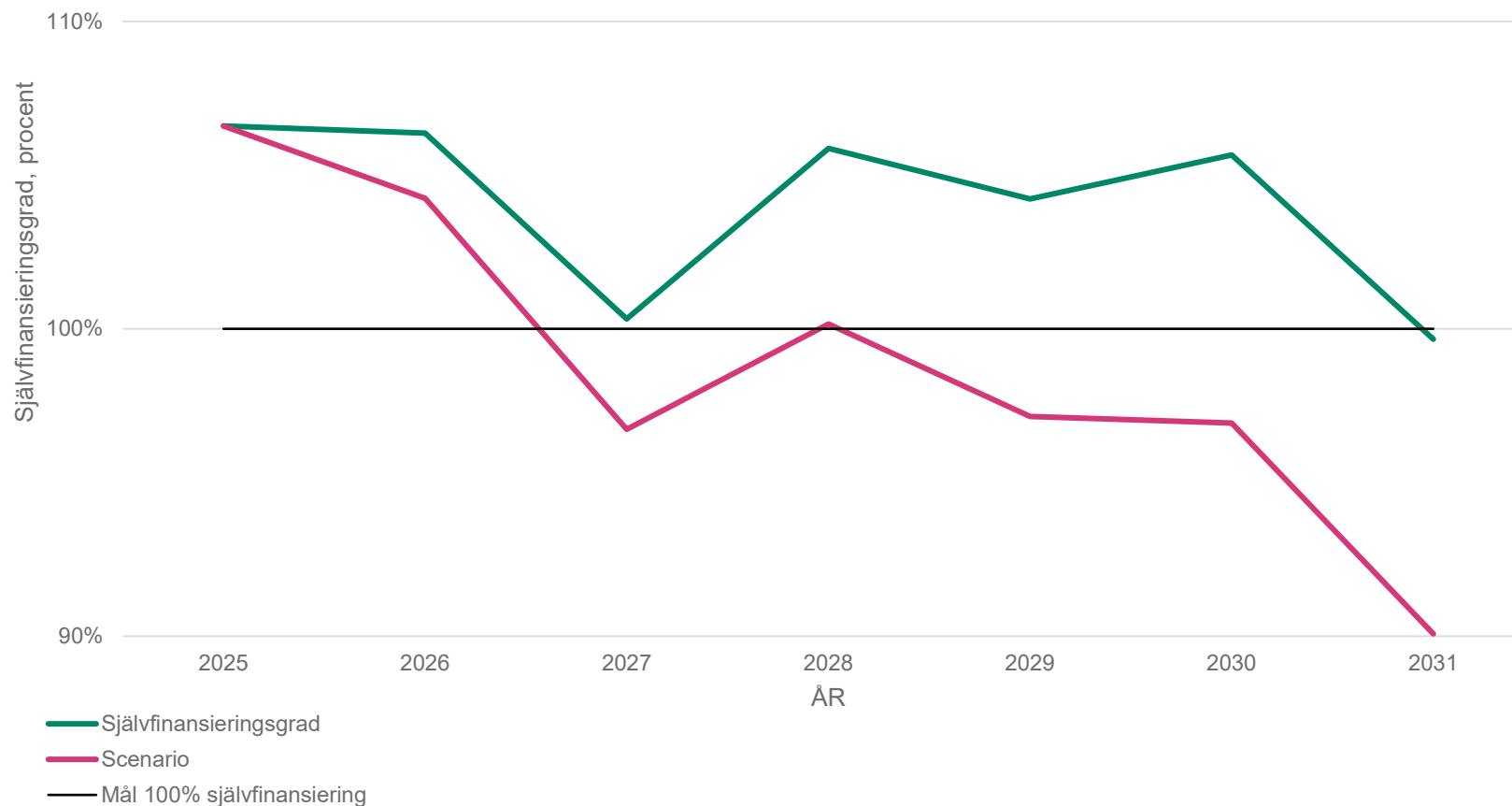
- Markförvärvsvolymer motsvarar löpande förvärv. Större förvärv kräver separata beslut och ny budget.
- Övriga investeringar avser bla Kvarnberget, Påseglingsskydd, Per Dubbsgatan, Fiskebäcks hamn och konst inom exploateringsprojekt.
- Störst nettoprognois för namngivna projekt i perioden har Brunnsbo-Linné, Haga och Kvilleleden.

Exploateringsvolymer enligt investeringsnominering

	Budget 2026	2027	2028	2029	2030
Exploaterings- utgifter	-1350	-1875	-1400	-1300	-1150
Exploaterings- inkomster	1500	2100	1600	1450	1250
Exploateringar netto	150	225	200	150	100

- Exploateringsvolymerna neddragna i investeringsnomineringen mot bakgrund av det svagare konjunkturläget men ändå utmanande att nå
 - Underlaget togs fram för ca ett år sedan
 - Försäljningar flyttas fram – stor osäkerhet 2026
 - De höga volymerna 2027 förutsätter stora försäljningar i Centralen och att byggnation påbörjas i Backaplan
- Stora utgifter för utbyggnad allmän plats kommande åren
 - Intäkterna mer svårbedömda
- Svårt för exploatörer att nå försäljnings- och uthyrningsmål

Portföljprognos självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående projekt



Prognosen har 40% avdrag per år på markförsäljningen 2026-2031. Övriga intäkter och kostnader 30% avdrag per år 2026-2031

Scenariot avser godkänd prognos november. Scenariot är förändrat till en inkomstminskning på 15 % 2026 (tidigare 25 %) för att sedan öka med 5% per år 2027-2029 till dagens nivå och utgiftsökning med 3% per år från 2026