

Handläggare
Annika Forsing
08-508 266 05**Till**
Exploateringsnämnden
2025-10-16

Ekonomisk uppföljning per september, 2025

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sammanfattning

Kontoret lämnar här månadsrapport per september. I samband med Tertialrapport 2 redovisade nämnden en helårsprognos för drift- och investeringsverksamheten. Månadsrapport per september innebär inga prognosjusteringar jämfört med redovisad prognos i samband med Tertialrapport 2.

Helårsprognosen avseende driftverksamheten, inklusive budgetjusteringar, ligger i nivå med budget. Nämnden ansökte i samband med Tertialrapport 2 om budgetjusteringar på 579,1 miljoner kronor, varav 470,4 miljoner var hänförliga till ej aktiverbara kostnader/intäkter som finns budgeterade inom investeringsverksamheten, 98,7 miljoner kronor avsåg ökade kapitalkostnader samt 15 miljoner kronor i kostnader för detaljplaner i tidigt skede.

Helårsprognosen, inklusive budgetjusteringar, ligger i nivå med budget 2025.

Helårsprognosen avseende Investeringsverksamheten innebär en budgetavvikelse på 800 miljoner kronor, netto, jämfört med verksamhetsplan 2025. Avvikelsen är helt hänförlig till lägre inkomster än budgeterat.

Driftbudget

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår för 2025 till 817,3 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden (mnkr)	VP 2025	Utfall Sep	Prognos T2 2025	Justerad budget	Avvikelse justerad budget/T2
Kostnader Driftverksamhet	302,7	259,8	378,8	317,7	61,1
Kostnader Ej Aktiverbart		309,2	502,9	495,6	7,3
Avskrivningar	861,0	654,5	896,0	896,0	0,0
Internräntor	1 503,3	1 148,9	1 562,0	1 562,0	0,0
Summa kostnader	2 667,0	2 372,4	3 339,7	3 271,3	68,4
Intäkter Driftverksamhet	3 484,3	2 682,8	3 552,7	3 484,3	68,4
Intäkter Ej aktiverbart		17,6	25,2	25,2	0,0
Summa intäkter	3 484,3	2 700,4	3 577,9	3 509,5	68,4
Driftbudget – netto	817,3	328,0	238,2	238,2	0,0

Kostnaderna uppgår för perioden till 2 372,4 miljoner kronor och intäkterna uppgår till 2 700,4 miljoner kronor.

Helårsprognosen inkluderar de i Tertialrapport 2 sökta budgetjusteringarna. Justeringarna avser ej aktiverbara kostnader på 496,5 miljoner kronor, ökade kapitalkostnader på 98,7 miljoner kronor samt 15 miljoner kronor för detaljplaner i tidiga skeden. Helårsprognosen, inklusive budgetjusteringar, ligger i nivå med budget.

Uppföljning av nämndens driftbudget redovisas uppdelad i Markförvaltning, övrig verksamhet och ej aktiverbara kostnader/intäkter.

Markförvaltning

Med Markförvaltning avses förvaltning av tomträttsfastigheter inom och utom kommungränsen, arrendemark inom kommungränsen och övrig mark utanför kommungränsen.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Beslutad budget (VP)	Utfall Sep	Prognos T2 2025	Justerad budget	Avvikelse justerad budget/T2
Kostnader	87,5	54,3	87,5	87,5	0,0
Avskrivningar	861,0	654,5	896,0	896,0	0,0
Internräntor	1 503,3	1 148,9	1 562,0	1 562,0	0,0
Summa kostnader	2 451,8	1 857,7	2 545,5	2 545,5	0,0
Intäkter	3 461,0	2 631,1	3 501,0	3 461,0	40,0
Driftbudget – netto	1 009,2	773,4	955,5	915,5	40,0

Kostnaderna för perioden uppgår till 1 857,7 miljoner kronor och intäkterna till 2 631,1 miljoner kronor.

Helårsprognosen avseende kostnaderna ligger i nivå med budget. Helårsprognosen avseende intäkterna innebär en positiv avvikelse

på 40 miljoner kronor och är hänförlig till ökade tomträttsavgälder och arrenden. Helårsprognosen för verksamheten innebär en positiv budgetavvikelse på 40 miljoner kronor.

Övrig verksamhet

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheten som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Beslutat budget (VP)	Utfall Sep	Prognos T2 2025	Justerad budget	Avvikelse Justerad budget/T2
Kostnader	215,2	205,5	291,3	230,2	-61,1
Varav Driftprojekt	1,1		62,2	0,0	61,1
Summa kostnader	215,2	205,5	291,3	230,2	-61,1
Intäkter	23,3	51,7	51,7	23,3	-28,4
Varav Driftprojekt			16,4	0,0	16,4
Driftbudget – netto	-191,9	-153,8	-239,6	-206,9	-32,7

Kostnaderna uppgår för perioden till 205,5 miljoner kronor och intäkterna till 51,7 miljoner kronor. Kostnaderna har under våren ökat till följd av att kostnader avseende sanering av Rågsveds Naturreservat har flyttats från investering till drift i enlighet med gällande regelverk.

Helårsprognosen, inkluderar de i Tertialrapport 2 ansökta budgetjusteringarna innebär ett negativ budgetavvikelse på 32,7 miljoner kronor. Avvikelsen är framförallt hänförlig till projekten Rågsveds Naturreservat samt Riddersviks koloniområde som numera är att betrakta som driftprojekt.

Ej aktiverbara kostnader/intäkter

Dessa kostnader ligger budgeterade inom investeringsbudgeten men är klassificerade som driftkostnader. I samband med Tertialrapport 2 och Verksamhetsberättelsen begär nämnden budgetjustering motsvarande utfallet för den aktuella perioden. Inom denna kategori återfinns även historiska poster som identifieras i samband med avslutande av projekten, även dessa regleras i samband med Tertialrapport 2 och Verksamhetsberättelsen.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Beslutad budget (VP)	Utfall Sep	Prognos T2 2025	Justerad budget	Avvikelse Justerad budget/T2
Kostnader		309,2	502,9	495,6	-7,3
Intäkter		17,6	25,2	25,2	0,0
Driftbudget – netto	0,0	-291,6	477,7	-470,4	-7,3

Kostnaderna för perioden uppgår till 309,2 miljoner kronor och består till största delen av historiska poster på cirka 159,3 miljoner kronor som identifierats i samband med avslut av projekt. Kostnader hänförliga till årets utfall uppgår till cirka 149,9 miljoner kronor. Intäkterna till 17,6 miljoner kronor. Helårsprognosen för verksamheten innebär en negativ budgetavvikelse på 7,3 miljoner kronor och är framförallt hänförlig till förgäveskostnader inom investeringsprojekten.

Investeringsplan

Utgifterna har ökat under de senaste åren då andelen projekt i genomförandeskede har ökat. I investeringsbudgeten ingår de medel som kontoret ansökte om i samband med verksamhetsplanen 2025 samt Tertialrapport 1, gällande trygghets- och klimatinvesteringar, som blivit beviljade.

Mnkr	VP 2025	Prognos Sep	Utfall sep
Utgifter	5 517,2	5 517,2	3 178,8
Inkomster	2 150,0	1 350,0	849,3
Netto	-3 367,2	-4 167,2	-2 329,5
Exploateringsinkomster	300,0	300,0	227,8
Netto	-3 067,2	-3 867,2	-2 101,7

Utfallet avseende investeringsutgifterna uppgår för perioden till 3 178,8 miljoner kronor. Inkomsterna uppgår till 849,3 miljoner kronor. I samband med verksamhetsplan 2025 konstaterade nämnden att den av fullmäktige föreslagna investeringsramen var lägre än förväntat. Ett prioriteringsarbete har sedan 2024 pågått och detta har resulterat i att ett antal projekt har pausats. Det är dock svårt att få en snabb effekt på de föreslagna åtgärderna. Effekterna kommer först efter ett antal år. Helårsprognosen, netto, uppgår till 3 867,2 miljoner kronor vilket innebär en budgetavvikelse på 800 miljoner kronor. Avvikelsen är helt hänförligt lägre investeringsinkomster om 800 miljoner kronor relaterade till förskjutningar i projekten.

Försäljningar

Under perioden har markförsäljningar genomförts till ett värde på 759,2 miljoner kronor. Kontoret bedömer att årets markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till ca 1 150 miljoner kronor.

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är 200 miljoner kronor för 2025. Uppdraget avser försäljning av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Under perioden har försäljningarna uppgått till 178,6 miljoner kronor.

Slut