

Handläggare
Leo Bogle
08-508 266 42**Till**
Exploateringsnämnden
2025-04-24

Underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028 för exploateringsnämnden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028 och överlämnar detta till kommunstyrelsen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Thomas Andersson
FörvaltningschefCarolina Zandén
Avdelningschef

Bakgrund

Nämnderna ska lämna underlag för budget 2026 med inriktning för följande två år som underlag inför stadens centrala budgetberedning. En övergripande analys av verksamheten under de kommande åren ska lämnas. Underlaget ska beskriva strategiskt viktiga frågor, trender, strukturella frågor och större avvikelser jämfört med planen för år 2025 samt investeringsbehov och de faktorer som har störst påverkan på verksamhetens utveckling och ekonomi under perioden 2026-2028, utifrån förändringar i omvärlden och i verksamheten.

Enligt kommunstyrelsens anvisningar ska underlaget i ILS-webben vara uppdaterad enligt nämndens beslut och ny rapport arkiveras tillsammans med protokollsutdrag från nämndens beslut senast den 25 april. Kontoret föreslår därför att beslutet justeras omedelbart.

Exploateringskontoret
StabFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 42
Växel 08-508 276 00
leo.bogle@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

Staden har antagit en målsättning om 140 000 nya bostäder mellan åren 2010 och 2035. Målsättningen är att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter. Exploateringsnämnden möjliggör bostadsbyggande genom markanvisning av den kommunalt ägda marken.

Nämnden prioriterar bland investeringsprojekten

Prognoser för investeringar i pågående och planerade projekt överskrider det tillgängliga utrymmet i exploateringsnämndens investeringsbudget 2025 och plan för kommande år. En överplanering i förhållande till efterfrågan och utvecklingen de senaste åren har samtidigt medfört en försämrad ekonomi i projektverksamheten, med kraftigt ökade kostnader. Särskilt påverkade blir projekt med små ekonomiska marginaler i områden med svag efterfrågan.

En samlad genomlysning av stadens projektportfölj har genomförts under 2024 med fokus på genomförbarhet. Arbetet kommer att fortsätta under 2025 och kommande treårsperiod med kontinuerliga prioriteringar. Beslut om exploateringsprojekt binder investeringsmedel och åtaganden mot andra parter under lång tid, mycket längre än planeringsperioden. Under planeringsperioden behöver nämnden arbeta strategiskt för att förena uppsatta mål för bostadsbyggandet med ekonomiskt utrymme och krav på ekonomisk hushållning.

Utvecklad portföljstyrning

Portföljstyrning införs för att stärka prioriteringsförmågan och därmed hålla en jämn genomsnittlig byggtakt med sikte på 6 000 påbörjade bostäder per år. Detta förutsätter ett kontinuerligt arbete med hantering av projektens tidplan, ekonomi, risker och kvalitet. Vidare är arbetet med att ta fram relevanta portföljmål för hela projektportföljen prioriterat. Portföljmålen ska kunna brytas ned till olika delportföljmål till exempel när det gäller prioriterade geografiska områden eller prioriterade typer av projekt, exempelvis med fokus på social hållbarhet.

Flera utvecklingsarbeten pågår kopplat till portföljstyrning och kommer fortsätta under planeringsperioden. Bland annat prioriteras projektstyrning och förtydligande av chefsansvar med fokus på ekonomi och genomförande. En större uppdatering av rutinerna i exploateringshandboken och implementering av ny digital projektplats är under framtagande. I detta sammanhang

behöver samverka med stadsbyggnadskontoret och stadsledningskontoret kontinuerligt utvecklas.

Under år 2021 konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt Rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, Materiella anläggningstillgångar. Nämnden har sedan dess utrett och implementerat en uppdaterad modell av investeringsredovisningen i enlighet med rekommendationen. Arbetet under 2024 bestod framförallt av en genomlysning av projektportföljen i syfte att säkerställa att aktiveringar av anläggningar sker i tid, säkerställa att balansräkningen innehåller aktiva och pågående projekt samt att säkerställa en korrekt redovisning i enlighet med rekommendationen.

I samband med anpassning till gällande regelverk har kontoret inför 2026 bedömt att en viss justering av driftbudgeten är nödvändig med hänsyn till regelverket. Det gäller framförallt administrativ personal samt resurser som deltar i arbetet med de budgetuppdrag som nämnden blir tilldelade i samband med verksamhetsplan för nästkommande år. Dessa delar är inte direkt hänförliga till investeringsverksamheten och bör därför finansieras av driftmedel.

Exploateringsnämndens driftverksamhet ger ett överskott för staden. Kontorets förslag till driftbudget 2026, netto innebär ett överskott på 629,0 miljoner kronor. Förslaget innebär en negativ avvikelse gentemot plan för 2026 i kommunfullmäktiges budget 2025 på 126,9 miljoner kronor.

Underlag till budget innehåller projekt omfattande cirka 41 600 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 96 000 lägenheter. Totalt omfattar budgetunderlaget projekt med cirka 137 000 lägenheter.

Kontorets förslag till investeringsbudget 2026 uppgår, netto inklusive exploateringsinkomster, till 3 440 miljoner kronor, vilket innebär en avvikelse gentemot plan på 625 miljoner kronor.

Prognosen för markförsäljningar i samband med exploatering uppgår till 1,6 miljarder kronor för 2026. Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är i budget 2025 satt till 200 miljoner kronor årligen 2026-2027. Uppdraget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Samråd

Protokoll från förvaltningsgrupp för exploateringskontoret den 28 mars 2025 bifogas i bilaga till underlag till budget 2026 med inriktning 2027 och 2028.

Slut**Bilagor**

- 1 Nämndens underlag till budget 2026 samt 2027-2028
- 1a Nämndens underlag till budget 2026 samt 2027-2028
- 1aa Specifikation förändringar i driftbudget 2026-2028
- 1ba Investeringsplan-Sammanfattning
- 1bb Investeringsplan per projekt
- 1bc Kommentarer om Stora Projekt
- 1c Prioritering av investeringsprojekt
- 1d Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv
- 1e Taxor och avgifter
- 1f Klimatinvesteringar
- 1g Klimatanpassningar
- 1h Verksamhetsprojekt
- 1i Förhandlingsprotokoll 2025-03-28