Mark/Exploatering sep 2026

Kommunstyrelsen

1.1.1 Resultatanalys

1.1.1.1 Exploatering och markreserv

Exploateringsresultatet avser resultatet från tomtförsäljning av egna tomter, men även markanvisningsavgift och exploateringsersättning för den allmänna platsmarken som extern exploatör ersätter kommunen för, när kommunen bygger ut den allmänna platsmarken enligt exploateringsavtal.

Lägsta värdets princip tillämpas vid värdering av omsättningstillgångar och påverkar exploateringsresultatet.

I några exploateringsområden byggs gator i syfte att överlåtas till samfällighetsföreningar. Dessa överlåtelser kostnadsförs och belastar exploateringsresultatet.

Exploateringsresultatet uppgår för perioden till **27,3** mnkr i jämförelse med periodens budget **97,7** mnkr, vilket ger en negativ periodavvikelse med **-70,4** mnkr.

Utfallet omfattar följande:

- För perioden redovisas resultatet av försäljning av tre tomter vid Ersbo Syd etapp 4, samt en tomt vid Tallharen, vilket totalt ger ett resultat på **25,6** mnkr.
- Projektet Ersbo etapp 4 redovisar en förverkad handpenning på **0,3** mnkr.
- Projektet Norrtull och Järvstagläntan etapp 2 redovisar exploateringsersättning med **0,7** mnkr
- Projekten Planmyrstigen, Södra Hemlingby Handel och Kungsbäck Västra etapp 2 redovisar markanvisningavgift med **0,7** mnkr.

Periodavvikelsen på **-70,4** mnkr beror främst på projektet Godisfabriken och projektet Ersbo etapp 4, (se avsnitt prognos)

Övriga verksamhetskostnader **och intäkter för exploateringsverksamheten** uppgår till **3** mnkr i jämförelse med periodens budget **0** mnkr, vilket är en positiv periodavvikelse på **3** mnkr.

- Kommunbidrag för perioden är **9** mnkr.
- Kostnader för perioden är upparbetat med ca **-2,9** mnkr, vilket främst avser detaljplanekostnader och dess utredningar och övriga direkta kostnader.
- Projektet Södra Hemlingby Handel redovisar en makulering av en vitesfaktura från föregående år med **-0,6** mnkr.
- Beräknad finansiell kostnad för år 2026 är bokfört med -**2,5** mnkr för de nuvärdesberäknade medfinansieringarna, dnr 24KS38, vilket avser Tolvforsskogen Passage 1 med JVG samt dnr 23KS516, vilket avser GC-Passage förbi järnvägen Tolvforsbruk, samt ny anslutning till trafikplats Sätra- Gävle Västra.

Realisationsresultatet hos markreserven avser de intäkter som kommunen erhåller vid markförsäljning minskat med bokfört värde, samt utrangeringskostnader.

Realisationsresultatet för perioden uppgår till **8,8** mnkr i jämförelse med att för perioden ska verksamheten bidra med **0** mnkr enligt budget, vilket visar en positiv periodavvikelse på **8,8** mnkr.

- Under perioden har det skett fastighetsregleringar och markförsäljningar vilket ger ett realisationsresultat på **3,6** mnkr.
- Under perioden har det sålts en tomträtt för verksamhetsändamål, och tre tomträtter avsedda för bostäder vilket ger ett realisationsresultat på **5,2** mnkr.

Verksamhetskostnader och intäkter markreserv. Markreserven finansieras av kommunbidrag som ska täcka markreservens internränta och övriga omkostnader vid inköp och försäljning av mark.

För perioden redovisar markreservens verksamhetskostnader samt övriga intäkter ett utfall på **8** mnkr i jämförelse med periodens budget **0** (0) mnkr, vilket visar en positiv periodavvikelse på **8** mnkr.

- Kommunbidrag för perioden är **12,9** mnkr
- I perioden så har markreserven erhållit intrångsersättning med **1,1** mnkr.
- Under perioden har markreserven belastats med internränta samt försäljningsomkostnader och intern myndighetsutövning med ca **-6** mnkr.

1.2 Årsprognos

5.2.3 Exploateringsverksamheten

Exploateringsresultatets årsprognos uppgår till **33,0** mnkr i jämförelse med årsbudget **130,3** mnkr vilket ger negativ prognostiserad årsavvikelse på **-97,3** mnkr.

Nedan beskrivs de exploateringsområden som berörs av prognosavvikelser som påverkar exploateringsresultatet under 2026.

Försäljning av tomtmark: Vid prognostillfället prognostiseras försäljningsintäkter på **33,2** mnkr, årsbudgeten uppgår till **63,6** mnkr, vilket är en negativ årsavvikelse på -**30,4** mnkr.

- Tallharen och Ersbo etapp 4 beräknar tomtförsäljning under 2026 med **33,2** mnkr.
- Projektet Tallharen och Ersbo etapp 4 redovisar en negativ prognos med **-30,4** mnkr, vilket för Ersbo etapp 4 beror på förlängda avtal.

Budgeterat anskaffningsvärdet för de exploateringsområden som var tänkta att säljas under 2026 var -13,6 mnkr (kostnad sålda tomter). Prognosen är att **-5,6** mnkr kostnadsförs i samband med försäljning, vilket avser Ersbo etapp 4 och Tallharen.

Projektet Storsand har byggt gator i syfte att överlåtas till en samfällighetsförening, då huvudmannaskapet inte ska vara kommunalt. I samband med överlåtelsen kostnadsförs upparbetade tillgångar, vilket i nuläget beräknas bli **-4,4** mnkr under 2026 och påverkar exploateringsresultatet negativt.

Exploateringsersättning och markanvisningsavgift. Vid prognostillfället prognostiserar exploateringsverksamheten **9,8** mnkr under 2026 i exploateringsersättning och markanvisningsavgift.

- Södra Hemlingby Handel etapp 4, Skoglundshöjden, Järvstagläntan etapp 2 och Norra Forsbacka etapp 1, Påvel Ångerman 9:1 och prognostiserar exploateringsersättning och markanvisningsavgift under 2026 med **8,4** mnkr.
- Kungsbäck Västra etapp 2, Norrtull, Syndicus, Markheden, kv Bilan. Kv Gunghästen, Del av Kungsbäck 2:10 Brandstation prognostiserar exploateringsersättning och markanvisningsavgift med **1,4** mnkr som inte var budgeterat.

Årsbudgeten är **80,3** mnkr, vilket ger en negativ årsavvikelse på **-70,4** mnkr. Avvikelsen beror på:

- Projektet Godisfabriken redovisar en negativ årsavvikelse på **-53** mnkr, varav -8,2 mnkr beror på att kostnaden för den allmänna platsmarken har blivit billigare, vilket påverkar intäkten enligt exploateringsavtalet. Avvikelsen beror även på att redovisningstidpunkten för exploateringsersättningen som finansierar de utgifter som Gävle kommun har haft för allmän plats gentemot exploatören Gavlegårdarna har förändrats gentemot budget och tidigare tidplan. I 2025 års exploateringsresultat har 44,8 mnkr bokförts då den allmänna platsmarken var färdigställd, och ianspråkstagen. I 2025 års bokslut redovisas intäkter för ianspråkstagen och färdigställd mark för både 2024 och 2025. Intäkten (som är budgeterad i kommunplan för 2026) utgår i redovisningen under 2026 med motsvarande 44,8 mnkr.
- Projektet Gavlehov Västra kommer inte att färdigställa den allmänna platsmarken under 2026, och därmed skjuts **-14,7** mnkr till år 2027.
- Vid projektet Påvel Ångerman har genomförandet senarelagts, och därmed är även exploateringsersättningen senarelagd med **-3** mnkr.
- Vid Järvstagläntan etapp 2 har projektets totala kostnad för exploatören minskat med cirka 1 mnkr, vilket innebär att exploateringsersättningen minskar med motsvarande -1 mnkr.
- Kungsbäck Västra etapp 2, Norrtull, Syndicus, Markheden, m.fl prognostiserar exploateringsersättning och markanvisningsavgift med **1,3** mnkr. Den positiva avvikelsen beror både på senarelagda intäkter från året innan, samt ej budgeterad markanvisningsavgift.

Exploateringsverksamhetens direkta kostnader och övriga intäkters årsprognos uppgår till **11** mnkr, i jämförelse med årsbudget 0. Följande avvikelser redovisas, vilka tillsammans ger en årsavvikelse på **11** mnkr.

- Gävle kommun tecknade avtal med Trafikverket år 2022 om bidrag till Trafikverket för Spängersleden dnr 22KS201 och kostnadsförde 48 mnkr. Under 2025 har avtalet omförhandlats, och detta har föranlett att ett nytt avtal kommer att tecknas under 2026, och de 48 mnkr kommer att återföras i redovisningen.

  Det nya medfinansieringsavtalet kommer att bokföras som en avsättning med 30,9 mnkr som värderats utifrån avtalat bidragsbelopp och den prisnivå 2024-01 som anges i avtalet och indexreglerats enligt Trafikverkets index för väginvesteringar fram till årets balansdag.

  Mellanskillnaden mellan det tidigare avtalet, och det nya avtalet blir 17,1 mnkr vid årets balansdag. I och med det nya avtalet har det även uppkommit ett behov av investering i kommunens infrastruktur med 12,2 mnkr, vilket kommer att tas upp i kommunplanen som en förändring gentemot junibeslutet 26ks24.

  Enligt RKR R9 Avsättningar och ansvarsförbindelser ska en avsättning värderas med hänsyn till när betalningen förväntas ske om tidpunkten har en betydande påverkan på beloppet (nuvärdesberäkning). Kommunen har bedömt att en sådan beräkning inte skulle påverka redovisningen i någon större utsträckning för Gävle Västra dnr 23KS516

samt Tolvforsskogen dnr 24KS38, eftersom skillnaden mellan det uppskattade beloppet och dess nuvärde är liten och endast skulle ge marginella effekter på resultatet mellan olika år. Avsättningen redovisas därför till det belopp som bäst motsvarar kommunens bedömning av åtagandet på balansdagen. Eventuella förändringar till följd av indexuppräkning beaktas löpande.

Detta innebär att avsättningen för Gävle Västra dnr 23KS516 och Tolvforsskogen dnr 24KS38 har omvärderats. Den under året redovisade finansiella kostnaden avseende nuvärdesuppräkning beräknas återföras med 2,4 mnkr. Istället värderas avsättningen utifrån avtalat bidragsbelopp, justerat för den indexutveckling som följer av avtalet. Beräkningsunderlaget har även korrigerats och uppdaterats med aktuellt infrastrukturindex från 2021-01-01 enligt avtalad prisnivå med 13,5 mnkr fram till balansdagen.

Sammanfattning*: Omförhandlingen av Spängersleden förbättrar årets resultat med 17,1 mnkr jämfört med tidigare redovisning. Samtidigt försämras resultatet med 11,1 mnkr genom omvärderingen av avsättningarna för Gävle Västra och Tolvforsskogen. Den samlade prognosavvikelsen uppgår därmed till cirka* ***+6*** *mnkr vid årets slut (balansdagen). Därutöver uppstår ett nytt investeringsbehov om 12,2 mnkr som hanteras i kommunplanen.*

- Projektet Tolvforsskogen spår en negativ avvikelse med **-0,6** mnkr, vilket främst beror på intern myndighetsutövning, samt slutlig rekvisition (som inte varit upptaget som avsättning) på -0,3 mnkr för medfinansiering till Trafikverket dnr: 22KS372, (Trafikverkets: TRV 2023/60373)
- Projektet Södra Hemlingby Handel spår en negativ avvikelse på **-0,7** mnkr på grund av avgifter taxa, samt en makulering av en vitesfaktura från föregående år.
- Projektet Ersbo etapp 4 spår en negativ avvikelse på **-0,4** mnkr, vilket beror på ökade konsultkostnader.
- Projektet Gävle Västra spår en positiv avvikelse på **1,3** mnkr.
- Projektet Forsbacka Norra spår en positiv avvikelse på **3,5** mnkr, på grund av att processen inväntar pågående utredningar.
- Projektet Gävle Hamn spår en positiv avvikelse på **1,9** mnkr.

Markreservens realisationsresultats årsprognos uppgår till **13,4** mnkr i jämförelse med årsbudget **0** mnkr, vilket ger en positiv årsavvikelse på **13,4** mnkr.

Den positiva årsavvikelsen på 13,4 mnkr beror på att inför budgetering av försäljning av mark, så var prognosen för intäkter så osäker, så budgeten lades med ett realisationsresultat på 0 kr.

Nedan redovisas prognos för realisationsresultatet under året:

- Prognosen är ett realisationsresultat med **8,3** mnkr från fastighetsregleringar och fastighetsförsäljningar samt försäljning av mark från ett bostadsarrende.
- Prognosen är ett realisationsresultat med **5,1** mnkr från försäljning en tomträtt för verksamhet och tre tomträtter för bostäder.

Markreservens övriga intäkter och verksamhetskostnaders årsprognos uppgår till **9,8** mnkr i jämförelse med årsbudget **0** mnkr.

- Vid prognosdatum bedöms prognos för ej budgeterad intäkt för intrångsersättning med **1,2** mnkr, samt ett överskott på internränta med **0,1** samt överskott på konsulter med **1** mnkr, samt -**0,8** avgifter taxa. och en engångskostnad avseende ersättningsskyldighet mot kund med -**0,16** mnkr.

- Inför 2026 fanns endast behov av 12 mnkr för ansvar 1026, samt 8,7 mnkr för ansvaret 2190 i kommunbidrag. Detta innebar att det fanns ”ram” över med **8,5** mnkr som är budgeterat som ett ”överskott av kommunbidrag ansvar 1026 och 2190” eftersom det inte togs något beslut om att flytta kommunbidraget.

3 Investeringsverksamhet

3.1 Exploatering och markreserv

Investeringar i markreserven redovisar -**0,2** mnkr i perioden i jämförelse med årsbudget på -**20** mnkr. Prognosen för året är -1 mnkr, vilket är en årsavvikelse på **19** mnkr**.**

Inköp/investering i mark:

- I perioden har kommunen gjort en liten fastighetsreglering, samt betalat en anslutningsavgift, -**0,3** tkr.
- Kommunen planerar i dagsläget strategiska markinköp på **-1** mnkr.

Avvikelse inköp mark:

- Kommunen kommer att bilda naturreservat på nuvarande kommunal mark, därmed utgår **10** mnkr. Avvikelsen på strategiska markinköp uppgår till **9** mnkr.

Omklassificering av mark

I perioden planeras ingen omklassificering

Exploateringsverksamhetens investeringar i anläggningstillgångar uppgår till -**20,9** mnkr för perioden. Prognosen vid slutet av året är -**43,8** mnkr, i jämförelse med årsbudget -**69,5** mnkr, vilket är en årsavvikelse på **25,7** mnkr.

Nedan redovisas de största prognostiserade årsavvikelserna:

- Västra Kungsbäck etapp 2 redovisar en positiv avvikelse på **3,5** mnkr, vilket beror på att entreprenaden har blivit framskjuten i tid.
- Gavlehov Västra redovisar en positiv avvikelse på **2,3** mnkr, vilket delvis beror på framflyttning av genomförandet i tid.
- Projektet Påvel Ångerman redovisar en positiv avvikelse på **3** mnkr, vilket beror på att genomförandet är framskjutet i tid.
- Projektet Kv Harven redovisar en positiv avvikelse på **3,8** mnkr då genomförandet är framskjutet i tid.
- Markheden 4:55 redovisar en positiv avvikelse på **2,5** mnkr, till följd av ny uppdaterad kalkyl efter lagakraftvunnen detaljplan. Projektet förväntas kunna stängas i år.
- Projektet Syndicus redovisar en positiv avvikelse på **2** mnkr, viket beror på att exploatören inte har inte fattat beslut om realisering av projektet. Därför skjuts anläggningstillgångarna för utbyggnaden till 2027.
- Projektet Forsby 8:1 redovisar en positiv avvikelse på **1** mnkr, och investeringsmedlen skjuts fram i tid då byggaktör saknar tidplan för utbyggnad.
- Ersbo etapp 4 redovisar en avvikelse på **-1,2** mnkr**,** vilket beror på delvis senarelagt genomförande från föregående år.
- Projektet Södra Hemlingby Handel etapp 4 redovisar en positiv avvikelse på **2,1** mnkr, vilket beror på utgifter skjuts fram till 2027 istället.
- Järvstagläntan etapp 2 redovisar en positiv avvikelse på **1,2** mnkr, vilket beror på att delar av genomförandet förväntas färdigställas först under år 2027.
- Projektet oförutsett m.fl. redovisar en positiv avvikelse på ca **5,5** mnkr.

Exploateringsverksamhetens investeringar på omsättningstillgång

Investeringarna i omsättningstillgångar uppgår till -17,7 mnkr för perioden. Prognosen för helår uppgår till -**30,6** mnkr i jämförelse med årsbudget på -**45,8** mnkr, vilket är en årsavvikelse på **15,2** mnkr.

De största avvikelserna beror på:

- Ersbo etapp 4 prognostiserar **16,5** mnkr lägre delvis på grund av framskjutet genomförande.
- Storsand prognostiserar **-0,7** mnkr vilket beror kostnad för justering av moms på grund av överlåtelse av investeringsvara till samfällighetsförening.
- Södra Hemlingby handel prognostiserar **-1** mnkr vilket beror på anslutningsavgifter VA som är senarelagt från 2025.
- Projektet Tallharen prognostiserar **-0,5** mnkr då arbete på omsättningstillgång är framskjutet från år 2025.
- Projektet Planmyrstigen redovisar en positiv avvikelse på **0,9** mnkr, vilket beror på lägre kostnader för entreprenad på planerad gemensamhetsanläggning, samt lägre kostnad för shakt/utfyllnad av tomtmark.