

2024-09-13

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00911

Tertialbokslut 2 2024 Stadsutveckling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner tertialbokslutet och överlämnar bokslutet till kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Under året har förutsättningarna för stadsbyggnadsprojektens genomförandeplanering och ekonomiska balans förändrats avsevärt på grund av försämrade marknadsförhållanden, en historiskt hög kostnadsutveckling och en minskad befolkningsprognos för hela regionen. Detta påverkar hela kommunens ekonomi och kassaflöde på grund av lägre och förskjutna intäkter samt högre kostnader de närmaste åren. Som en effekt av detta pågår nu ett intensivt arbete med att genomlysna stadsbyggnadsportföljen för att anpassa genomförandeplaneringen och investeringstakten efter de nya förhållandena.

Två av kommunens mest omfattande stadsutvecklingsprojekt, Mötesplats Nacka och höjningen av Saltsjöbanan, har pausats respektive avbrutits på grund av betydligt ökade kostnader.

Flera projekt har färdigställts under våren och sommaren. Den stora granittrappan i Centrala Nacka har invigts, liksom parkstråket i Älta. I förnyelseområdet Bågvägen/Åbroddsvägen i norra Boo har ombyggnationen till kommunala gator och avloppssystem slutförts. I maj månad togs ett första spadtag i den kommande utbyggnaden inom Sydöstra Boo. Utöver det har också flera detaljplaner vunnit laga kraft och ger möjlighet till fortsatt framdrift inom stadsutvecklingen, exempelvis inom Järila stationsområde norr och Idrottshallarna i Ektorp. Under årets åtta första månader har knappt 800 lägenheter byggstartats och cirka 300 stycken har färdigställts.

Arbetet med den nya översiktsplanen fortsätter för att tydliggöra kommunens långsiktiga viljeinriktning gällande mark och vattenanvändning. Planen förbereds för att gå ut på samråd under september.

Driftsresultatet för stadsutveckling är en mindre avvikelse mot budget, -0,1 miljoner kronor. Prognosen signalerar en avvikelse om +2 miljoner kronor på helåret.

De ordinarie driftsansvarens resultat för perioden är ett överskott mot budget om 3,5 miljoner kronor (-16,0 mnkr mot budgeterade -19,6 mnkr). Stadsutvecklingsprocessen har ett totalt beviljat underskott om - 28,8 miljoner kronor för 2024 där helårsprognosen indikerar en avvikelse om 2 miljoner kronor. Hela avvikelsen beror av driftsprojektet för Mötesplats Nacka/ ny strukturplan Centrala Nacka som ännu inte kommit igång som planerat. Resultatet för stadsutveckling omfattar också vissa obudgeterade driftsposter från projekt. Per sista augusti uppgår posten till ett negativt netto om -3,6 miljoner kronor.

Till följd av de ändrade förutsättningarna har årsprognosen för stadsbyggnadsprojekten justeras ner från +159,3 miljoner kronor till -405,5 (vid T1-520,8) miljoner kronor. Inkomstjusteringarna beror i första hand av senarelagda markförsäljningar inom Boo och Sickla medan utgifterna förskjuts framåt i tid när projekt inte hunnit hålla ursprungligt planerad takt. Bedömningen är att ytterligare prognosjusteringar riskerar att uppstå under årets sista månader.

Ärendet

Ekonomi

Driftsansvaren inom stadsutveckling

Driftsresultatet för stadsutveckling är en mindre avvikelse mot budget, -0,1 miljoner kronor. Prognosen signalerar en avvikelse om +2 miljoner kronor på helåret.

De ordinarie driftsansvarens resultat för perioden är ett överskott mot budget om 3,5 miljoner kronor (-16,0 mnkr mot budgeterade -19,6 mnkr). Stadsutvecklingsprocessen har ett totalt beviljat underskott om - 28,8 miljoner kronor för 2024 där helårsprognosen indikerar en avvikelse om 2 miljoner kronor. Hela avvikelsen beror av driftsprojektet för

Mötesplats Nacka/ ny strukturplan Centrala Nacka som ännu inte kommit igång som planerat.

Det övergripande ansvaret gör ett överskott (+0,7 miljoner kronor), men helårsprognosen ligger fortfarande i linje med budgeten. Överskottet förklaras främst av försenad verksamhetsutveckling inom projektstyrningsverktyget Antura samt inom Kommunikationsaktiviteter. Detta tillfälliga överskott väntas jämnas ut under året i takt med att utvecklingsaktiviteterna genomförs enligt plan. Helårsprognosen är fortsatt i nivå med budget, dvs -0,8 miljoner kronor.

Enheten för Strategisk Stadsutveckling gör ett fortsatt underskott (-0,6 miljoner kronor). Helårsprognosen är fortsatt i nivå med budget, dvs -6,0 miljoner kronor, men enhetens budget är mycket snäv.

Anläggningsenhetens resultat utgör ett överskott mot budget (0,6 mnkr).

Helårsprognosen kvarstår i linje med budget, vilket innebär ett förväntat underskott om -8,1 miljoner kronor.

Exploateringsenhetens resultat är ett mindre överskott mot budget (+0,1 miljoner kronor). Helårsprognosen är fortsatt i nivå med budget, dvs -6,9 miljoner kronor.

De beviljade medlen för driftsprojektet Mötesplats Nacka (-7,0 mnkr) fick i juni en förändrad inriktning då Mötesplatsen avbröts i sin nuvarande form. Helårsprognosen indikerar samma avvikelse som tidigare, +2 miljoner kronor.

Resultatet för stadsutveckling omfattar också vissa obudgerade driftsposter från projekt. Per sista augusti uppgår posten till ett negativt netto om -3,6 miljoner kronor.

Projektportföljen

Under året har ändrade marknadsförhållanden, höga kostnadsökningar och en minskad befolkningsprognos påverkat stadsbyggnadsprojektens planering och ekonomi. Detta påverkar kommunens ekonomi med lägre och förskjutna intäkter samt ökade kostnader de kommande åren. Arbetet med att anpassa genomförandeplaneringen och investeringarna pågår nu för att möta de nya förutsättningarna.

Nettoutfall för stadsbyggnadsprojekt fram till och med augusti uppgår till -263,8 miljoner

kronor (237,9 miljoner kronor i inkomster och -501,7 miljoner kronor i utgifter).

Årsprognosen för projekten är kraftigt reducerad sedan Mål och budget 2024-2026 (+159,3 mnkr) till -412,5 miljoner kronor. Bedömningen är att främst inkomstprognosen för 2024 är för optimistisk och att också utgiftsprognosen troligen kommer att sänkas ytterligare under årets kvarvarande månader.

Under årets åtta första månader har knappt 800 lägenheter byggstartats och cirka 300 stycken har färdigställts.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Kommunstyrelsens ansvarsområde riktar sig mot alla åldersgrupper och därmed även barn. Tertialbokslutet bedöms inte medföra några direkta konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 13 september 2024

Bilaga 1. Tertialbokslut 2 2024 stadsutveckling

Bilaga 2. Tertialbokslut 2 2024 stadsutveckling, investeringar

Bilaga 3. Internkontrollplan

Mathias Forsberg
Tf Stadsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Eva Rehnström
Controller
Controllerenheten