



Bilaga 2. Årsbokslut 2023
Stadsutvecklingsområdet

Innehållsförteckning

I	Investeringar	3
I.1	Tabell 1 Projektutfall mot projektbudget samt projektprognos	3
I.2	Tabell 2 Största pågående projekten för perioden	3
I.3	Tabell 3 Projekt med störst avvikelse	6
I.4	Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden	7

I Investeringar

I.1 Tabell I Projektutfall mot projektbudget samt projektprognos

Tabellen visar utfall samt budget och prognos totalt för projekten samt för perioden. Utgifter/inkomster avser *investering* (en framtida tillgång för kommunen). Kostnader/intäkter avser *drift* (den delen av projektet som blir resultatpåverkande direkt på driften, tex detaljplaner), *kvartersmark* (förberedande arbete inför försäljning av mark som bokförs som omsättningstillgång och driftsförs när marken säljs) samt *exploateringsersättning* (intäkter från exploitören som avser utbyggnad av allmänna anläggningar och driftsförs när anläggningarna är klara).

	Total för projekt			Året		
	Utfall	Budget projekt	Prognos	Utfall	Budget	Prognos
Investeringsutgifter	1 358,9	-1 751,6	-11 164,5	-578,0	-580,8	-626,4
Investeringsinkomster	79,4	60,0	120,2	42,0	15,8	46,0
Driftskostnader	-3 736,6	-5 558,7	-7 941,7	-292,9	-243,4	-232,3
Driftsintäkter	3 045,9	5 383,6	16 390,1	335,6	372,4	332,3
Summa	-1 970,2	-1 866,7	-2 595,9	-493,3	-436,0	-480,4

Investeringsprojektens totala årsbudget är -436,0 miljoner kronor netto. Det ackumulerade utfallet för året uppgår till -493,3 miljoner kronor netto vilket innebär en avvikelse mot årsbudgeten från T2 med drygt 57 miljoner kronor netto. Det är både drifts- och investeringsposter i projekten Värmdövägen och Älta centrum som står för avvikelsen men den beror snarare på försiktiga prognoser vid T2 än egentliga avvikelser. I samband med T2 sänkte båda projekten sina årsprognoser men de har under senhösten justerat upp dem igen. Den högre takten under 2023 innebär relativa sänkningar av prognoserna för 2024.

Utöver ovan administreras också inbetalning av medfinansieringsbidrag till tunnelbanan. Under 2023 har 87 miljoner betalats in och förts till kommunens resultaträkning.

Stadsutvecklingens projekt påverkas direkt av de allmänna kostnadshöjningarna

och ett tuffare marknadsläge. Riskposter i projekten realiserar i högre grad än tidigare och flera projekt har fördyringar som kommer inte kunna hanteras inom redan beviljade medel.

1.2 Tabell 2 Största pågående projekten för perioden

Tabellen visar inkomster/intäkter (Ink) och utgifter/kostnader (Utg) för de största pågående projekten samt vad som hänt sedan projektstart och under perioden.

Projekt	Total för projekt							Året	
	Utfall			Budget			Prognos	Utfall	Budget
	Ink	Utg	Netto	Ink	Utg	Netto	Netto	Netto	Netto
Största									
Bägvägen-Åbroddsvägen	15,3	- 75,8	- 60,5	53,5	-94,5	-41,0	- 40,5	-32,4	-45,8
Värmdövägen	129,4	- 619,6	- 490,2	33,7	-864,2	-830,5	- 1357,8	-260,0	-223,1
Samordning Orminge C	134,5	- 403,2	- 268,7	250,9	-580,3	-329,4	- 326,7	-26,9	-34,6
Samordning Sydöstra Boo	0	- 116,1	- 116,1	336,7	-559,7	-223	- 796,5	-49,8	-51,3
Nya gatan, Centrala Nacka 1a	805,5	- 335,5	470	804,3	-478,8	325,5	326,8	-12,1	-16,8
Södra Nacka Strand dp 4 etapp I	52,2	- 47,6	4,6	140,2	-190,3	-50,1	- 60,5	-23,3	-17,9
Norra Nacka Strand dp3 etapp I	63,5	- 80,4	- 16,9	259,6	-267,3	-7,7	1,3	-12,5	-8,7
Upphöjning av Saltsjöbanan	0	- 52,7	- 52,7	0	-78,4	-78,4	-1008	-13,7	-20,5
Mötesplats Nacka - Plan & ledning	51,4	- 301,8	- 250,4	75	-366,8	-291,8	-1970	-61,4	-60,8
Älta Centrumkvarter	131,7	- 189,9	- 58,1	291,3	-198,9	92,4	26,9	-42,7	-22,2
Övriga	1741,8	- 2872,9	- 1131,1	3198,4	- 3631,2	-432,8	2608,7	73,1	65,5
Summa	3125,3	- 5095,5	- 1970,2	5443,6	- 7310,3	- 1866,7	- 2595,9	- 493,3	- 436,2

Utvecklingen av stadsdelscentrum **Orminge Centrum** pågår för fullt. Sedan förra årsskiftet är den nya tillfälliga bussterminalen i drift och arbetet med att bygga den permanenta pågår. För närvarande iordningställer kommunen

allmänna platser inom centrumområdet. Byggnation av bostäder pågår inom Ormingehus och Södra Sarvträsk.

Omfattande ledningsarbeten sker inom projektet **Värmdövägen** för att försörja nya bostäder med bland annat el, vatten och avlopp. Arbetena längs Vikdalsvägen färdigställdes i sin helhet under året. Nu fortsätter ombyggnationen till en grön och trygg stadsgata i riktning mot Sickla.

I **Sydöstra Boo** planeras för genomförandet av detaljplanerna Mjölkudden-Gustavsviks gård, Solbrinken-Grundet, Dalvägen- Gustavsviksvägen och Galärvägen. Projektet ska samordna utbyggnaden av vatten och avlopp, upprustning av vägar och markförläggning av el och fiber i detaljplanerna . Under året har de sista detaljplanerna och gatukostnadsutredningarna vunnit laga kraft.

I de första kvarteren på **Nya gatan** intill stadshusområdet har inflyttningen skett i tre av fyra kvarter. Byggnation av det klassicistiska bostadskvarteret pågår. Inflyttning i det första kvarteret på den plats där Elverkshuset tidigare låg har precis skett och intill pågår utbyggnad av fler bostäder.

Inom projektet Mötesplats Nacka har arbetet med projektering och detaljplan samt en miljökonsekvensbeskrivning påbörjats. Parallellt kommer Nacka kommun tillsammans med Trafikverket ta fram en vägplan för väg 222, Värmdöleden. En markanvisning i tidigt skede har genomförts till Skanska Sverige AB för sex av de totalt sju planerade kvarteren inom projektet.

Kommunen ska etablera en planskild korsning mellan Planiavägen och Värmdövägen i form av en **upphöjning av Saltsjöbanan** på en bro vid Nacka station. Under sommaren 2023 tecknades ett genomförandeavtal med Trafikförvaltningen. Beslut om utformning av ytorna under bron har pågått, ett gestaltungsprogram arbetas fram och beräknas vara klart i början på 2024. Vidare har man jobbat med projektering och arbete med järnvägsplanen.

Inom projektet för **Upphöjningen av Saltsjöbanan** pågår projektering och arbete med järnvägsplanen. Avsikten med projektet är att lyfta upp Saltsjöbanan

för att kunna skapa en sammanhängande stadsmiljö mellan Sickla och Alphyddan /Svindensberg.

I **Nacka strand** pågår projektering av gata, park och ledningar.

Entreprenadarbeten för att flytta rondellen intill JV Svenssons torg har färdigställts under året och genomfördes för att bereda plats för kommande bostadsbebyggelse.

I **Älta Centrum** planeras för ett nytt torg, park, verksamhetslokaler, förskolor, äldreboende och totalt cirka 950 bostäder. Infarten till Älta centrum har flyttats och flera ledningsarbeten och större schaktningsarbeten är genomförda under 2023.

Stadsutvecklingens projekt påverkas direkt av de allmänna kostnadshöjningarna och ett tuffare marknadsläge. Riskposter i projekten realiserar i högre grad än tidigare och flera projekt har fördyringar som kommer inte kunna hanteras inom redan beviljade medel.

Mer information om de enskilda stadsbyggnadsprojekten finns på kommunens hemsida.

1.3 Tabell 3 Projekt med störst avvikelse

Tabellen visar projekt med störst avvikelse mot budget (totalt eller för året).

Projekt	Total för projekt							Året		
	Utfall			Budget			Prognos	Utfall	Budget	Prognos
	Ink	Utg	Netto	Ink	Utg	Netto		Netto	Netto	
Samordning Sydöstra Boo	0	-116,1	-116,1	336,7	-559,7	-223	-796,5	-49,8	-51,3	-52
Värmdövägen	129,4	-619,6	-490,2	33,7	-864,2	-830,5	-1357,8	-260,0	-223,1	-261,5
Älta Centrum-kvarter	131,7	-189,9	-58,1	291,3	-198,9	92,4	26,9	-42,7	-22,2	-34,2

Samordning Sydöstra Boo

Faktorer bortom projektets kontroll har medfört en försening av entreprenadstart till 2024 vilket påverkar både utgifter och inkomster. Avseende inkomster är inte alla avtal med ledningsägare påskrivna vilket innebär att faktureringen av utlägg försenas.

Värmdövägen avviker från sin årsprognos från T2 med 37 miljoner kronor netto för 2023. Utgifterna överstiger prognosen med 85 miljoner kronor och är ett resultat i linje med projektets ursprungliga plan för 2023. Även på inkomstsidan gör projektet en positiv avvikelse om 48 miljoner kronor till följd av sent beviljade bidrag från MSB men också av högre ledningsägarfakturering än väntat.

Älta Centrumkvarter

Hela avvikelserna i projektet beror av en högre utbyggnadstakt och därmed högre investeringsutgifter än prognosticerat i T2. Prognosen för 2024 reduceras med motsvarande avvikelsebelopp.

1.4 Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden

Tabellen visar färdigställda/aktiverade projekt under perioden. I ett projekt aktiveras de delar som utgör investering, för att skrivas av på resultatet över tillgångens livslängd. Aktivering sker när en tillgång, tex en anläggning som gata eller park, är färdig och börjar tas i bruk.

Projekt	Total för projekt							Året		
	Utfall			Budget			Aktiv erat	Utfal l	Bud get	Aktiv erat
	Ink	Utg	Nett o	Ink	Utg	Nett o	Netto	Nett o	Nett o	Netto
Värmdövägen etapp 3	129, 4	- 619, 6	- 490, 2	33,7	- 864, 2	- 830, 5	141,6	-260	- 223, 1	141,6
Ältadalen	172, 5	- 162, 1	10,4	174, 4	- 169, 7	4,7	119,6	15,7	-0,9	24,4
Hasseludden	19,7	- 20,4	-0,7	17,1	- 17,1	0	8,6	5,7	6	8,6

Den första etappen av nya stadsgatan **Värmdövägen** har aktiverats och är överlämnad till driftsorganisationen. Anläggningsvärdet uppgår till netto 141,6 miljoner kronor inklusive 17 miljoner statligt bidrag från Trafikverket och Naturvårdsverket. Värmdövägsprojektet är mycket omfattande och övriga etapper fortgår under kommande år.

Projekt **Hasseluddens vårdboende** gällande utbyggnad av kommunal gata är färdigställd och anläggningen överlämnad till driftsorganisationen. Inom projektet har Hamndalsvägen på en sträcka om cirka 250 meter (korsningen Hamndalsvägen/Hamnbövägen till och med infarten vid Yasuragis parkering) fått en standardhöjning. Vägen har breddats, fått mötesmöjligheter, trottoar och ny beläggning samt fått kompletterande belysning. Dessutom har skogsområdet i anslutning delvis glesats ur- och fräschats upp

I **Ältadalen** har utbyggnad pågått under flera år och i takt med färdigställande har anläggningarna lämnats över till driften och aktiverats. Under 2023 togs ytterligare delar över medan några ännu inte påbörjade delar återstår.

Utöver det kommunen själva byggt och färdigställt har anläggningar byggda av annan lämnats över till kommunen utan ersättning. Det rör till exempel broar, kajer och gator inom **Telegrafberget** och kajer, hissar och gator på **Kvarnholmen** till ett totalt värde om drygt 350 miljoner kronor.