



Bilaga 2. Årsbokslut 2022
Stadsutvecklingsområdet

Innehållsförteckning

I	Investeringar	3
I.1	Tabell 1 Årets projektutfall mot årets projektbudget	3
I.2	Tabell 3 Största pågående projekten för perioden	6
I.3	Tabell 4 Projekt med störst avvikelse mot budget.....	10
I.4	Tabell 5 Färdigställda projekt under året	12

I Investeringar

I.1 Tabell I Årets projektutfall mot årets projektbudget

Tabellen visar periodens utfall samt årets budget och prognos för projekt. Siffrorna delas upp i *investering* (en framtida tillgång för kommunen), *kvartersmark* (förberedande arbete inför försäljning av mark som bokförs som omsättningstillgång och driftsförs när marken säljs), *exploateringsersättning* (inkomster från exploatören som avser utbyggnad av allmänna anläggningar och driftsförs när anläggningarna är klara) samt *drift* (den delen av projektet som blir resultatpåverkande direkt på driften, tex detaljplaner).

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Projektbudget för året varav	348,1	-786,9	-438,8
<i>investering</i>	5,7	-578,2	-572,5
<i>kvartersmark</i>	0	-84,4	-84,4
<i>exploateringsersättning</i>	153,8	0	153,8
<i>drift</i>	188,6	-124,3	64,3
Ack utfall för perioden varav	293,0	-525,5	-232,5
<i>investering</i>	8,9	-307,8	-298,9
<i>kvartersmark</i>	0	-32,4	-32,4
<i>exploateringsersättning</i>	94,1	0	94,1
<i>drift</i>	190,0	-185,3	4,7
Budget vs utfall varav	55,1	-261,4	-206,3
<i>investering</i>	-3,2	-270,4	-273,6
<i>kvartersmark</i>	0	-52	-52
<i>exploateringsersättning</i>	59,7	0	59,7
<i>drift</i>	-1,4	61	59,6
Prognos för året varav	317,6	- 635,8	- 318,2
<i>investering</i>	14,6	- 492,6	-478,0
<i>kvartersmark</i>	0,7	- 40,1	- 39,4
<i>exploateringsersättning</i>	151,7	0	151,7
<i>drift</i>	150,6	-103,1	47,5

Utfall i stadsbyggnadsprojekten uppgår till -232,5 miljoner kronor varav 293,0 miljoner kronor är inkomster och -525,5 miljoner kronor är utgifter. Årsbudgeten uppgår till - 438,8 miljoner kronor. Både inkomster och utgifter är betydligt lägre än planerat och beror bland annat av förseningar i projektering och utbyggnad inom projekten. Viss fakturering från kommunens sida är också försenad.

Årets inkomster 293,0 miljoner kronor består främst av exploateringsersättning, ledningsägarfakturering och planintäkter.

Exploateringsersättningen uppgår till 94 miljoner kronor, årsbudgeten är 153,4 miljoner kronor. Ersättning har kommit inom projekten Älta centrumkvarter, Norra Nacka strand, Nya gatan, Samordningen i Orminge, Ältadalen, Sickla stationshus samt Hasseludden vårdboende och Nobelberget. I utfallet ingår en räntningspost inom Danvikshem till följd av en tidigare felaktig fakturering, rättning uppgår till -32,5 miljoner kronor vilket påverkar inkomsterna negativt. Avvikelser mot budget beror i första hand på försenade ersättningar inom Ältadalen, Dagvattenrening Kyrkviken och Hasseludden vårdboende vilka är förskjutna till 2023.

Ledningsägarfakturering, det vill säga fakturering av kommunens utlägg till ledningsägare, har under senhösten kommit i gång inom bland andra Värmdövägen, Hasseludden, Fågelstigen och Båg-Åbroddsvägen, Älta centrumkvarter.

Även planintäkterna ligger under årsbudget, det enskilt största intäkten där avser kommunens utlägg för utredningar inom Mötesplats Nacka och kommunen har fakturerat SL och Trafikförvaltningen i Region Stockholm 31,9 miljoner kronor. Ersättning har också kommit inom aktiva planprojekt såsom Nobelberget, Norra Nobelberget, Ektorps centrum, Pylonen, Volten, Sydvästra Stensö, Klinten, Järsla stationsområde, Nya Nacka forum med flera.

Utgifterna är huvudsakligen projekterings- och utbyggnadskostnader inom Värmdövägen, Älta centrum, Samordningen Orminge respektive Sydöstra Boo, Bågvägen/Åbroddsvägen samt Nya gatan och projekten i Nacka strand. Avvikelsen mot årsbudget för utgifter beror främst av förseningar i projekten

Värmdövägen, Mötesplats Nacka och Älta Centrum och utgifterna är förskjutna till kommande år.

Årsprognosen har justerats ner både vid T1 och T2 men trots det är avvikelsen mellan prognos och utfall stor. För bättre måluppfyllnad krävs bättre precision i prognosarbetet framgent.

Årets markförsäljningar uppgår till 249 miljoner kronor och omfattar områden inom projekten Nya gatan och Älta Centrumkvarter. Försäljningarna ingår inte i årsbudgeten för projekten utan redovisas övergripande under Kommunstyrelsen.

Kommunens budgetprocess innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgetram som kommunstyrelsen sedan beviljar medel ur för enskilda stadsbyggnadsprojekt. Av 2022 års budgetram finns 36 miljoner kronor netto kvar.

1.2 Tabell 3 Största pågående projekten för perioden

Tabellen visar de tre största pågående projekten samt vad som hänt under perioden. Förändringen mellan ingående och utgående balans påverkas av om aktiveringar av färdiga tillgångar gjorts samt om utfallet som redovisas avser investeringar.

Mnkr	Utfall för perioden					
	IB	Aktiverat under året	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
Värmdövägen /93101896	76,9	0	23,7	-99,7	-76	152,9
Samordning Sydöstra Boo/ 93104288	11,3	0	0	-54,6	-54,6	65,9
Samordningen Orminge C	65,5	-45,2	20,9	-58,1	-37,2	57,5

Projektet Värmdövägen omfattar Värmdövägen från Sickla bro till Nacka Forum samt Vikdalsvägen söder om Värmdöleden. I Värmdövägen finns ett huvudstråk för teknisk infrastruktur som anpassas för fler Nackabor i framtiden. I gatan läggs nya ledningar för avlopp, vatten, el, värme, tele, fiber och dagvattenhantering ner. Utbyggnad av etapp 3 kring stadshuset pågår parallellt med projektering för övriga delar. Intäkter som kommit in till projektet utgörs av fakturering till ledningsägare samt bidrag från Naturvårdsverket och Trafikverket.



Bild Värmdövägen/ Vikdalsvägen

Projektet Samordning Sydöstra Boo omfattar genomförandet av detaljplanerna Mjölkudden-Gustavsviks gård, Solbrinken-Grundet, Dalvägen- Gustavsviksvägen och Galärvägen. Nu pågår fortsatt projektering av bygghandling, kompletterande geotekniska och markmiljöundersökningar liksom entreprenad- och utbyggnadsplanering. Utbyggnaden inom Sydöstra Boo kommer att pågå under hela 20- talet.



Bild Sydöstra Boo

Samordningsprojektet Orminge Centrum har tre aktiva etapper och många parallella skeden. Byte av entreprenör i etapp 3 har tyvärr medfört ny upphandling och försenad byggstart för ombyggnationen av bussgatan och snedkabelbron. För etapp 4 har arbete med projektering och upphandling tagit längre tid än beräknat vilket inneburit tidsförskjutningar även för denna etapp. Utbyggnadstakten kan också komma att påverkas av den överklagade detaljplanen i Sarvträsk.

Etapp 5 avser all finplanering av tidigare etapper men också en del lokalgator. Projektet beviljades genomförandebeslut under 2022.



Visionsbild Orminge centrum

I.3 Tabell 4 Projekt med störst avvikelse mot budget

Nedan redovisas de tre projekt där avvikelsen är störst för periodens utfall mot årets projektbudget.

I.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
93101896 - HP Värmdövägen	<i>Beslutad totalbudget sedan projektstart</i>	33,6	-864,1	-830,5
	<i>Ack utfall sen projektstart</i>	38	-268,2	-230,2
	<i>Kvarvarande medel</i>	-4,4	-595,9	-600,3
	<i>Prognos för hela projektet</i>	205,7	-1379,8	-1174,1
	Varav perioden:			
	<i>Årsbudget</i>	13,7	-135,2	-121,5
	<i>Ack utfall för perioden</i>	23,6	-99,7	-76,1
	<i>Budget vs utfall</i>	-9,9	-35,5	-45,4
	<i>Prognos för året</i>	23,7	-109,4	-85,7
2.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
99924500/ Mötesplats Nacka	<i>Beslutad totalbudget sedan projektstart</i>	75	-366,8	-291,8
	<i>Ack utfall sen projektstart</i>	39,2	-228,2	-189,0
	<i>Kvarvarande medel</i>	35,8	-138,6	-102,8
	<i>Prognos för hela projektet</i>	1270,1	-3357	-2086,9
	Varav perioden:			
	<i>Årsbudget</i>	13,7	-135,2	-121,5
	<i>Ack utfall för perioden</i>	31,9	-15,9	16,0
	<i>Budget vs utfall</i>	-18,2	-119,3	-137,5
	<i>Prognos för året</i>	32	-15,4	16,6
3. Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
99963000 - HP Älta Centrumkvarter	<i>Beslutad totalbudget sedan projektstart</i>	110,8	-198,9	-88,1
	<i>Ack utfall sen projektstart</i>	95,2	-128,9	-33,7
	<i>Kvarvarande medel</i>	15,6	-70	-54,4
	<i>Prognos för hela projektet</i>	131,9	-351	-219,1
	Varav perioden:			

Årsbudget	27,9	-59,6	-31,7
Ack utfall för perioden	33,9	-33,4	0,5
Budget vs utfall	-6	-26,2	-32,2
Prognos för året	34,7	-34,5	0,2

Värmdövägen har dragit ned sin årsprognos jämfört med årsbudget från T2. Projektets etapp 1 och 2, har saktats ned på grund av en anpassning till Saltsjöbanans avstängning i början på 2023. I dagsläget pågår projektering och under 2023 och 2024 kommer utbyggnad påbörjas. Kommunfullmäktige har under året beviljat en total genomförandebudget ur vilken projektet ropat av 511 miljoner kronor netto under våren. Ytterligare avrop ur kommunfullmäktiges ram kommer att göras under projektets framdrift.

Mötesplats Nacka har inte kommit i gång som ursprungligt planerat utan prognosen förskjuts till 2023 när kommunen fortsätter att arbeta med att ta fram detaljplan och miljökonsekvensbeskrivning. Parallellt tar Trafikverket fram en vägplan för väg 222, Värmdöleden. Samråd planeras senare delen av 2023.

I Älta Centrumkvarter beror avvikelserna mot budget av försenad upphandling och en lägre framdrift än prognosticerat. En del av arbetet kommer att ske under 2023 i stället för under 2022. Kostnaderna består till största del av bygghandlingar samt sprängning, ledningsläggning för kommande kvarter och uppfyllnad av mark till nya nivåer.



Visionsbild Älta Centrum

1.4 Tabell 5 Färdigställda projekt under året

Nedan redovisas de tre största färdigställda/aktiverade investeringarna under året. 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.

1.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Sickla industriväg/93101469	Beslutad totalbudget sen projektstart	28	-169,9	-141,9
	Ack utfall sen projektstart	30,8	-174,9	-144,1
	Varav total aktivering	10,9	-145,2	-134,3
	Varav årets aktivering	8,2	-121,7	-113,5
2.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Skönviksvägens verksamhetsområde /99925700	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-96,4	-96,4
	Ack utfall sen projektstart	6,3	-58,6	-52,3
	Varav total aktivering	0	-43,6	-43,6
	Varav årets aktivering	0	-43,6	-43,6
3.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Orminge centrum etapp 2/	Beslutad totalbudget sen projektstart	26,5	-189,7	-163,2
	Ack utfall sen projektstart	26,5	-189,7	-163,2
	Varav total aktivering	16,1	-189,7	-173,6
	Varav årets aktivering	0	-45,2	-45,2

Med färdigställda anläggningar avses tillgångar som är slutbesiktigade, överlämnade till kommunens drift och tagna i bruk för Nacka kommuns medborgare. De finns också som tillgångar i kommunens anläggningsregister och kostnader för dess avskrivningar belastar kommunens resultat.

Sickla industriväg har byggts om till stadsgata och är sedan juni öppen för trafik.

En ny väg mellan Skönviksvägen och trafikplats Skvaltån är färdigställd, den kommer inledningsvis att användas för byggt trafik när tunnelbanan byggs och

öppnar för allmänheten först när den nya cirkulationsplatsen som Trafikverket bygger står färdig. Hela Skönviksvägen har också fått nytt ytskikt och breddats samt fått ny signalanläggning. En mer tillgänglig trappa och cykelväg och har också byggts, de förbinder Skönviksvägen och tunneln under väg 222.

Större delen av de nya anläggningarna inom Samordning Orminge etapp 2 togs i bruk under 2021 men några kvarvarande delar längs Utövägen inklusive cirkulationsplats och anslutningar mot Kanholmsvägen och Ormingeringen har färdigställts under 2022. Nu är hela deletappen avslutad.