

Kommunstyrelsen

Årsbokslut 2018 för stadsbyggnadsprojekten inom Exploateringsenhet Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2018 för stadsbyggnadsprojekten inom Exploateringsenheten Nacka stad.

Sammanfattning

Exploateringsenhet Nacka stad har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur på västra Sicklaön, även kallat Nacka stad. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi för stadsbyggnadsprojekten inom området.

Under år 2018 har exploateringsenhet Nacka stad haft inkomster på 65 miljoner kronor och utgifter på 320 miljoner kronor kopplat till pågående stadsbyggnadsprojekt. Detta ger ett underskott för året på 255 miljoner kronor exklusive markförsäljningar. Underskottet kommer att kompenseras framöver med markintäkter och exploateringsersättningar. Budgeten för året enligt bedömning i tertialbokslut 2 var 292 miljoner kronor. Avvikelsen är framförallt orsakad av förskjutningar i tid av förväntade inkomster och utgifter under innevarande år.

I detta ärende lämnas en övergripande redogörelse för stadsbyggnadsprojektens totala ekonomiska utveckling under år 2018. Inga nya investeringsmedel, för arbete med pågående stadsbyggnadsprojekt, föreslås beviljas i samband med årsbokslut 2018 (tertiarbokslut 3). Detta kommer ske i samband med tertialbokslut 1 2019.

Ärendet

Exploateringsverksamheten är uppdelad i två enheter under kommunstyrelsen, Exploateringsenhet Nacka samt Nacka stad. Exploateringsenhet Nacka stads geografiska ansvarsområde omfattar det nya, täta och blandade området som växer fram på västra Sicklaön i anslutning till den nya tunnelbanan.

Senaste justeringen av budgeten för hela projektportföljen för exploateringsenheten Nacka stad skedde i samband med tertialbokslut 2 2018. Den totala projektbudgeten, inklusive markförsäljning, uppgick då till cirka 380 miljoner kronor, vilket är ett negativt netto. Totalt sett förväntas portföljen generera ett överskott över tid.

I Bilaga 1, Årsbokslut 2018 Exploateringsenheten Nacka stad Tertial 3 2018, beskrivs förutom utfall, även väsentliga händelser inom stadsutvecklingen på västra Sicklaön under 2018.

Summering av väsentliga händelser och ekonomiskt utfall år 2018

Under 2018 har flera viktiga händelser skett inom stadsutvecklingen på västra Sicklaön. Utbyggnaden inom exempelvis Kvarnholmen fortsätter samt markarbeten har påbörjats inom Nya gatan där nya bostäder ska växa fram. Kommunen har slutit överenskommelse kring marken i Bergs gård och detaljplanen är antagen för utbyggnaden av Tunnelbanan till Nacka. Kommunen har avtalat om en tidig markreservation med Sveafastigheter för ett högt hus intill nya tunnelbaneuppgången vid Nacka forum.

Ekonomiskt utfall i pågående stadsbyggnadsprojekt uppgår till 255 miljoner kronor varav 65 miljoner kronor är inkomster och 320 miljoner kronor är utgifter. Budget för året enligt bedömning i tertialbokslut 2 var 292 miljoner kronor. Budgeten inkluderar även förväntade inkomster och utgifter kopplat till utbyggnad av vatten och avlopp (VA).

(mnkr)	Utfall 2018	Budget 2018	Avvikelse
Inkomster	65	119	-54
Utgifter	-320	-411	91
Ack utfall jan-dec	-255	-292	37

Det finns ett antal orsaker till årets avvikelse på cirka 37 miljoner kronor där förskjutningar i tid för både inkomster och utgifter är en bidragande faktor.

Störst påverkan på inkomsternas avvikelse för året har följande projekt; lägre inkomster inom bland annat projektet Nobelberget till följd av att fakturering avseende exploateringsersättning förskjutits till år 2019. Inom projektet Danvikshem II har förskjutning i planerad upphandling gällande utbyggnad av Östra Finnbodavägen skett, årets förväntade inkomster och utgifter förskjuts därmed till nästa år.

Störst påverkan på utgifternas avvikelse har följande projekt; slutfakturerings avseende projektet Tvärbanan är inte klar och utgiften kommer därför under 2019 istället. Nya gatan har lägre utgifter för året än budget. Arbete löper på enligt planerat men årets utfall påverkas av viss förskjutning i fakturaflödet. Årsbudgeten för projekt i tidigt skede har inte

nyttjats till fullo, med lägre utgifter som följd. Exempel på projekt där årets utfall är högre än årsbudgeten är Värmdövägen och Mötesplatsen.

De tre största pågående investeringarna under år 2018 var Mötesplats Nacka (med överdäckning och bussterminal), Kvarnholmsförbindelsen samt Nya gatan.

Ekonomiska konsekvenser

En stadsutvecklingsekonomi i balans innebär att inkomsterna ska vara minst lika stora som utgifterna. En prognos baserad på pågående och planerade projekt för hela exploateringsverksamheten, det vill säga stadsbyggnadsprojekt inom både exploateringsenheten Nacka och Nacka stad, visar på en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016–2030 (långtidsprognos 2018).

Prognosen har brutits ned i tre femårsperioder. Den första (2016-2020) och den andra (2021-2025) perioden visar på ett underskott medan period tre (2026-2030) uppvisar ett överskott. Det pågår arbete med att ta fram en uppdaterad långtidsprognos och många faktorer i stadsutvecklingen påverkar utfallet för detta. För att stadsutvecklingsekonomi ska vara i balans krävs ett kontinuerligt aktivt arbete för att säkra att inkomster och utgifter taktar med varandra.

Inga nya investeringsmedel, för arbete med pågående stadsbyggnadsprojekt, föreslås beviljas i samband med årsbokslut 2018 (tertiälsbokslut 3). Detta kommer ske i samband med tertialbokslut 1 2019.

Påverkan på annan nämnd

Samtliga stadsbyggnadsprojekt har påverkan på annan nämnd efter projektavslut, exempelvis via kapitaltjänstkostnad och övriga driftkostnader. Stadsbyggnadsprojekten i portföljen inkluderar tills vidare även förväntade inkomster och utgifter avseende VA, vilket kommer att övertas av Nacka vatten och avfall AB.

Under året har även tre projekt avslutats ekonomiskt och avskrivning påbörjats. Aktuella projekt är Norra Sickla gemensamma anläggningar, Marinstaden och Saltsjökvärn. Även handpenning för markförsäljning har inkommit.

Under år 2018 har inga projektutgifter kostnadsförts. Kommande saneringsarbeten samt eventuella restvärden i anläggningar som kommer att rivras i samband med stadsutvecklingen kan ge effekter på driftresultat under kommande år

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har konsekvenser för barn. I varje enskilt stadsbyggnadsprojekt lyfts konsekvenserna för barn fram i startpromemorian i projektets inledande skede.

Bilaga

1. Årsbokslut 2018 Exploateringsenheten Nacka stad Tertial 3 2018

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Biträdande enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad