

Kommunstyrelsen

Årsbokslut 2018 för stadsbyggnadsprojekten inom Exploateringsenhet Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2018 för stadsbyggnadsprojekt inom Exploateringsenhet Nacka.

Sammanfattning

Exploateringsenhet Nacka har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen utanför västra Sicklaön. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi.

Under år 2018 har exploateringsenhet Nacka haft inkomster på 60 miljoner kronor och utgifter på 301 miljoner kronor kopplat till pågående stadsbyggnadsprojekt. Detta ger ett underskott för året på 241 miljoner kronor exklusive markförsäljningar. Underskottet kommer att kompenseras framöver med markintäkter. Budgeten för året enligt bedömning i tertialbokslut 2 var 150 miljoner kronor. Avvikelsen är orsakad av både förskjutning i tid av förväntade inkomster samt ökade utgifter under innevarande år.

I detta ärende lämnas en övergripande redogörelse för stadsbyggnadsprojektens ekonomiska utveckling under år 2018. Inga nya investeringsmedel, för arbete med pågående stadsbyggnadsprojekt, föreslås beviljas i samband med årsbokslut 2018 (tertiäl 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 Nackas geografiska ansvarsområde innefattar projekt utanför västra Sicklaön.

Senaste justeringen av budgeten för hela exploateringsenhet Nackas portfölj av stadsbyggnadsprojekt skedde i samband med tertialbokslut 2 2018. Den totala

projektbudgeten, inklusive markförsäljning, uppgick då till cirka 760 miljoner kronor, vilket är ett negativt netto. Totalt sett förväntas stadsbyggnadsprojekten generera ett överskott över tid.

I bilaga 1, Årsbokslut 2018 Exploateringsenhet Nacka (Tertial 3 2018), beskrivs, förutom utfall, även väsentliga händelser inom stadsutvecklingen under 2018.

Summering av väsentliga händelser och ekonomiskt utfall år 2018

Under 2018 har utbyggnaden fortsatt inom flera områden så som Telegraf, Tollare och Ältadalen, Norra Skuru samt Vikingshillsvägen. Utbyggnad har påbörjats inom Orminge centrum och markanvisningar för Orminge har genomförts. Utbyggnaden av Område Y och Z har avslutats.

Ekonomiskt utfall i pågående stadsbyggnadsprojekt uppgår till 241 miljoner kronor varav 60 miljoner kronor är inkomster och 301 miljoner kronor är utgifter. Budget för året enligt bedömning i tertialbokslut 2 var 150 miljoner kronor. Budgeten inkluderar även förväntade inkomster och utgifter kopplat till utbyggnad av vatten och avlopp (VA).

(miljoner kronor)	Utfall 2018	Budget 2018	Avvikelse
Inkomster	60	114	-54
Utgifter	-301	-264	-37
Nettoutfall jan-dec	-241	-150	-91

Det finns ett antal orsaker till årets avvikelse på cirka 91 miljoner kronor där förskjutningar i tid är en bidragande faktor.

Inkomsternas avvikelse för året förklaras exempelvis av; lägre inkomster inom bland annat projektet Södra Hedvigslund samt Norra Skuru avseende VA-inkomster. Bokföringen av inkomster och kostnader för utbyggnaden av VA-anläggningar påverkar även årsbokslutet eftersom VA-taxa har fakturerats från Nacka vatten och avfall AB, som därmed fått intäkten.

Årets ökade utgifter jämfört med årsbudgeten beror bland annat på fördyringar i genomförandet inom projektet Vikingshillsvägen. Samordningsprojekt Orminge har högre utgifter än förväntat för året då utbyggnaden kommit igång snabbare än budgeterat. Gemensamma utgifter för utbyggnaden inom flera områden, så som Nybacka kvarteret och Knutpunkten och Hantverkshuset, ligger inom detta projekt. Lägre utgifter än uppskattat finns även inom vissa projekt, exempelvis inom Delplan 1. Älta C, etapp A och B på grund av viss tidsförskjutning i projektet. Utfallet för uppstart av projekt i tidigt skede har inte nyttjat årets budget till fullo.



De tre största pågående investeringarna under år 2018 var Ältadalen, Vikingshillsvägen samt Norra Skuru.

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, 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 (tertiäl 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 2020.

Under året har delaktivering skett för ett antal projekt och avskrivning påbörjats, exempelvis för projekten Norra Skuru, Älgö samt Ältabergs verksamhetsområde. Även markförsäljningar har skett.

Under år 2018 har inga projektutgifter kostnadsförts. Kommande saneringsarbeten samt eventuella restvärden i anläggningar som kommer att rivas 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 Exploateringsenhet Nacka (Tertiäl 3 2018)



Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka