



Bilaga 2.
Tertialbokslut I 2024
Stadsutveckling, investeringar

Katarina Wåhlin Alm och Eva Rehnström

Innehållsförteckning

I	Investeringar	3
I.1	Tabell 1 Projektutfall, projektbudget samt projektprognos	3
I.2	Tabell 2 Största pågående projekten för perioden	5
I.3	Tabell 3 Projekt med störst avvikelse Fel! Bokmärket är inte definierat.	
I.4	Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden	9
I.5	Tabell 5 Förändring T2 (M&B 2024-2026) vs T1 2024..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	

I Investeringar

I.1 Tabell I Projektutfall, projektbudget samt projektprognos för perioden 2024 - 2026

Tabellen visar utfall för perioden samt budget och prognos för januari till och med 2024 och de närmast kommande åren. 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).

	2024			2025		2026	
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos
Investering utgifter	- 181,7	- 777,3	- 774,0	- 1 187,9	- 1 145,1	- 1 388,7	- 1 571,5
Investering sinkomster	0,2	11,5	2,7	13,5	27,1	19,5	2,0
Driftskostnader	- 65,5	- 446,9	- 319,4	- 455,4	- 171,8	- 498,7	- 239,4
Driftsintäkter	184,1	1 372,0	570,5	836,9	963,9	1 446,3	1 013,1
Summa	- 62,9	159,3	- 520,8	- 792,9	- 325,8	- 421,6	- 795,8

Nettoutfall för stadsbyggnadsprojekt de första fyra månaderna uppgår till -62,9 miljoner kronor varav 184,3 miljoner kronor är inkomster och -247,2 miljoner kronor är utgifter. Årsbudgeten netto uppgår till 159,3 miljoner kronor men föreslås minska till -520,8 miljoner kronor.

Årets intäkter består av bland annat markförsäljning inom Älta Centrumkvarter, exploateringsersättning från projekt Samordning Orminge Centrum och Södra Nacka Strand samt planintäkter i Sydvästra Plania, Parkkvarteren och Tryckluftsfabriken. Flera stora markförsäljningar som planerats till året har skjutits fram i tiden med en kraftigt reducerad årsprognos som följd (+1383,5 mnkr minskar med 810,3 mnkr till 573,2 mnkr). Markförsäljningar som berörs av förseningen är Ormingeprojekten Pylonen, Amperen, Volten samt Knutpunkten

Hantverkshuset. I Sickla förskjuts Sydvästra Plania- projektet. Även projekten Orminge trafikplats och Fisksätratombterna rymde planerade markförsäljningar för 2024.

Årets utgifter består huvudsakligen av utbyggnadskostnader i de största projekten Värmdövägen, Samordning Orminge Centrum och Älta Centrumkvarter. Det pågår också stora projekteringsarbeten inför den kommande utbyggnaden inom Samordning Sydöstra Boo.

Stadsutvecklings totala prognos har delvis reviderats ned till följd av att projektet för Saltsjöbanans Upphöjning har avbrutits i sitt nuvarande genomförande. Utredning och konsekvenser pågår inför fortsatt arbete.

Bedömningen är att prognosen både gällande inkomster och utgifter är optimistiska och kommer behöva justeras ner ytterligare utifrån den pågående genomlysningen av stadsutvecklingsportföljen.

Förutsättningarna för stadsbyggnadsprojektens genomförandeplanering och ekonomi i balans har förändrats markant det senaste kvartalet på grund av försämrade marknadsförutsättningar och en historiskt hög kostnadsutveckling i kombination med en minskad befolkningsprognos i hela regionen.

Ett intensivt arbete pågår nu med genomlysning av stadsbyggnadsportföljen för att anpassa genomförandeplanering och investeringstakt till de nya förutsättningarna.

Flera av årets planerade markförsäljningar är försenade i tid, det gäller bland annat Ormingeprojekten Pylonen, Amperen, Volten samt Knutpunkten Hantverkshuset. I Sickla förskjuts Sydvästra Plania- projektet. Även projekten Verksamhetsområde Orminge trafikplats och Fisksätratombterna rymde planerade markförsäljningar för 2024. Summan av de förskjutna markförsäljningarna uppgår till knappt 700 miljoner kronor. Utöver detta senareläggs exploateringsersättningar med 90 miljoner kronor. Även inkomsterna för planarbete väntas minska och totalt minskas årets inkomstprognos med 810,3

miljoner kronor.

Utgifterna är något lägre än tidigare men på en fortsatt mycket hög nivå (-1094,0 mnkr). Det avbrutna arbetet med Upphöjningen av Saltsjöbanan påverkar inte innevarande årsprognos i särskilt hög grad. Däremot är de reducerade utgifterna för 2025 och 2026 cirka 250 mnkr per år. Effekter av det avbrutna arbetet med Upphöjningen av Saltsjöbanan inom närliggande projekt utreds nu mer detaljerat och kan komma att påverka årets och kommande årsprognoser genom behov av förändrade lösningar eller utbyggnadstakt.

Summan av ovan förändringar medför att årets tidigare positiva årsbudget om +159,3 miljoner kronor justeras ner till negativa -520,8 miljoner kronor, vilket är en betydande reduktion från ett positivt till ett negativt netto.

1.2 Tabell 2 Största pågående projekten totalt och för året

Tabellen visar de största pågående projektens utgifter/kostnader (Utg) och inkomster/intäkter (Ink) samt nettoresultat totalt för projekten från start till avslut samt under perioden.

Största projekten	Total för projekt					Året		
	Utg/ Ink	Utfall	Budget	Prognos T I 2024	Progn os MB 2023	Utfall	Budget	Prognos
Bågvägen- Åbroddsvägen	Ink	15,3	53,5	60,8	55	0	39,3	39,2
	Utg	-84	-94,5	-100,9	-90,2	-8,2	-0,6	-24,9
	Netto	-68,7	-41	-40,1	-35,2	-8,2	38,7	14,3
Värmdövägen*	Ink	143,1	33,7*	273,5	225,7	13,7	36	57
	Utg	-714,9	-864,2*	-1 593,40	-1 462,6	-95,3	-262,3	-365,5
	Netto	-571,8	-830,5*	-1319,9	-1236,9	-81,6	-226,3	-308,5
Samordning Orminge C	Ink	152	250,9	277	265,7	11,5	27,1	31,7
	Utg	-438,3	-580,3	-635,5	-607,8	-21,6	-75,8	-76,5
	Netto	-286,3	-329,4	-358,5	-342,1	-10,1	-48,7	-44,8

Samordning Sydöstra Boo*	Ink	0	336,6*	1 306,8	1 148,8	0	66,3	102,9
	Utg	-135,8	-559,7*	-1 991,0	-1 766,1	-19,7	-151,8	-140,5
	Netto	-135,8	-223,1*	-684,2	-617,3	-19,7	-85,5	-37,6
Planiavägen/ Järlaleden	Ink	0	3,5	105,5	53,5	0	0	0,5
	Utg	-17	-20,7	-323,4	-304,1	-6,4	-12,1	-24,8
	Netto	-17	-17,2	-217,9	-250,6	-6,4	-12,1	-24,3
Nya gatan	Ink	811,8	804,3	812,3	803,5	6,3	0,1	6,2
	Utg	-343,3	-478,8	-485,1	-478,9	-7,8	-30,5	-31,7
	Netto	468,5	325,5	327,2	324,6	-1,5	-30,4	-25,5
Norra Nacka Strand dp3 etapp I	Ink	59,2	259,6	260,8	262,8	-4,3	54	1,1
	Utg	-87,5	-267,3	-270,1	-267,3	-7,2	-62,7	-25,4
	Netto	-28,3	-7,7	-9,3	-4,5	-11,5	-8,7	-24,3
Upphöjning av Saltsjöbanan	Ink	0	0	0	0	0	0	0
	Utg	-59,1	-78,4	-611,7	-1 013,9	-4,8	-132	-24,1
	Netto	-59,1	-78,4	-611,7	-1013,9	-4,8	-132	-24,1
Mötesplats Nacka - Plan & ledning	Ink	51,4	75	1 088,7	1 303,9	0	17,9	15
	Utg	-321,8	-366,8	-3 029,2	-3 055,6	-20	-119,1	-105,8
	Netto	-270,4	-291,8	-1940,5	-1751,7	-20	-101,2	-90,8
Älta Centrumkvarter*	Ink	267,8	294,5*	414	425,4	136,1	189,4	140,5
	Utg	-202,5	-227*	-409,3	-348	-12,6	-44,7	-33,6
	Netto	65,3	67,5*	4,7	77,4	123,5	144,7	106,9
Övriga projekt	Ink	1 945,4	3 604,9	12 962,9	12 969,9	20,9	953,5	179,0
	Utg	-3 111,4	-4 206,4	-9 608,5	-9 908,9	-43,6	-332,6	-241,2
	Netto	-1 166,0	-601,5	3 354,4	3 061,0	-22,7	620,9	-62,2
	Utgift	-5 515,6	-7 744,0	-19 058,0	-19 303,6	-247,2	-1 224,2	-1 094,0
Summa	Inkomst	3 446,0	5 716,6	17 562,3	17 514,2	184,2	1 383,5	573,2
	Netto	-2 069,6	-2 027,4	-1 495,7	-1 789,4	-63,0	159,3	-520,8

* För de tre projekten Värmdövägen, Samordning Sydöstra Boo och Älta Centrumkvarter finns budgetramar beviljade av kommunfullmäktige. Beviljad budget avser etapper medan den totala prognosen inkluderar kommande etapper för vilka budget ännu inte sökts.

Bågvägen-Åbroddsvägens utbyggnad beräknas bli klar till sommaren 2024.

Totala utgiftsprognosen har ökat med knappt 10%. Under året kommer gatukostnadsersättningarna att betalas in till kommunen.

Värmdövägsprojektet har under våren höjt sin årsprognos med cirka 100 miljoner kronor men sedan projektet för Saltsjöbanans upphöjning avbrutits pågår en översyn kring konsekvenser för Värmdövägsprojektet och den kan medföra en reducerad genomförandetakt redan under senare del av året.

Projektet har fått kraftigt ökade byggkostnader men också hanteringen av förorenade massor har blivit kostsam. Inkomsterna ökar med faktureringar till ledningsägare men främst tack vare bidrag från Myndigheten för samhällsskydds och beredskap. Totalt sett ökar dock nettokostnaderna för kommunen och en övergripande genomlysning av projektets ekonomiska omfattning och konsekvens pågår.

Utöver redan beviljade utgifter har projektet möjlighet att ropa av medel ur den genomförandebudget på netto 1116 miljoner kronor (-1310 miljoner kronor i utgifter och +194 miljoner kronor i inkomster) som kommunfullmäktige beslutade om 2022. Denna ram är att jämföra med den totala prognosen för T1 2024 om netto -1319,9 miljoner kronor.

Orminge centrums totala prognosen för både utgifter och inkomster inom har ökat till följd av både utvidgat projekteringsarbete, generella kostnadsökningar och risker. En betydande del av kostnadsökningen beror också av förändrade ledningsarbeten vilka kommunen ska få ersättning för. Nettoökningen är trots detta knappt 20 miljoner kronor och projektet arbetar med att identifiera åtgärder.

Samordning Sydöstra Boo har ännu inte startat genomförandet.

Lantmäteriförrättningar som skall säkerställa markåtkomst är försenade och utgör en stor risk i projektet. Den planerad byggstarten för förberedande markstabiliseringsarbeten tredje kvartalet 2024 kan påverkas negativt.

Ökning i totala prognosen beror både på allmänna kostnadsökningar men har ett

tydligt samband med den försenade markåtkomsten. Därtill kommer tidigarelagda driftskostnader till följd av kommunens övertagande av allmänplatsmark.

Utöver redan beviljade utgifter har projektet möjlighet att ropa av medel ur den genomförandebudget på netto -619 miljoner kronor (-1605 miljoner kronor i utgifter och +986 miljoner kronor i inkomster) som kommunfullmäktige beslutade om 2023. Denna ram är att jämföra med den totala prognosen för T1 2024 om netto -684,2 miljoner kronor.

Plania-Järlaleden omfattar ombyggnad av gata, utbyggnad av ledningsnät och hantering av dagvatten och har nära kopplingar till det avbrutna projektet för Saltsjöbanans upphöjning. Det här har inneburit att viss projektering även inom Plania- Järlaleden pausats medan andra löper vidare. Upparbetade kostnader utgör till största delen av arbete med systemhandling. Den totala prognosen både i utgifter och inkomster har ökat jämfört med Mål och Budget 2023 och beror till största delen på en ny utökad och tillkommande detaljprojektering som omfattade även numera pausade delar inom projektet. Det pågår en översyn kring projektets ekonomi.

Nya gatans utgiftspost för året justeras marginellt och arbeten med bland annat finplanering av ytor fortsätter. Prognosen för inkomster ökar till följd av vidarefakturerings till ledningsägare.

Norra Nacka Strand dp3 har tidplanen för byggstart av bostäder flyttats fram i olika etapper vilket medför försenade exploateringsersättningar för kommunens räkning under 2024. Årets prognos är sänkt på grund av senarelagt arbete med nybyggnation och renovering av kommersiell båtbygga.

Upphöjning av Saltsjöbanan har avbrutit i sitt nuvarande genomförande. Ett konsekvensarbete pågår kopplat till ekonomi, tidplan samt beröringspunkter i angränsande projekt i Sickla. Den totala prognosen samt årets prognos har initialt halverats i avvaktan på vägval framåt

Mötesplats Nacka omfattar överdäckning av väg 222 samt utbyggnad för en bussterminal. Upparbetade kostnader avser arbete med detalj- och vägplan samt

miljökonsekvensbeskrivning. Det har pågått en översyn kring projektets ekonomi samt alternativa lösningar för ny bytespunkt som i maj har bidragit till att man avser pausa projektet för att utreda en mer kostnadseffektiv bytespunkt i och i anslutning till det lokala vägnätet som bättre matchar tidpunkten för tunnelbanans planerade trafikstart 2030.

Älta Centrumkvarters totala inkomstprognos har sjunkit sedan Mål och budget 2023 och beror av indexjusteringar i markvärden. Utgiftsprognosen har ökat på grund av tillkommande arbeten på allmän plats, kostnadsökningar och förändringar i utbyggnadstakten. Projektet ser över vilka eventuella åtgärder som kan vara möjliga för att förhindra ytterligare kostnadsökningar.

Utöver redan beviljade utgifter har projektet möjlighet att ropa av medel ur den genomförandebudget på netto 4 miljoner kronor (-409 miljoner kronor i utgifter och +413 miljoner kronor i inkomster) som kommunfullmäktige beslutade om våren 2024. Denna ram är att jämföra med den totala prognosen för T1 2024 om netto 4,7 miljoner kronor.

1.3 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	Utg/ ink	Total för projekt			
		Utfall	Budget	Avvikelse	Aktiverat
Fågelstigen	Ink	17,3	30		0
	Utg	-41,4	-33,8		-15,1
	Netto	-24,1	-3,8	-20,3	
Nya gatan	Ink	811,8	804,3		9,7
	Utg	-343,3	-478,8		-203,7
	Netto	468,5	325,5	143	

Fågelstigens utbyggnad är färdigställd. Kommunen har tagit över ansvaret för vägar och allmänna anläggningar. Området innefattar cirka 30 fastigheter som får byggrätter för permanent boende. Anläggningsvärdet uppgår till cirka 15 miljoner kronor. Slutligt utfall är -20,3 miljoner kronor sämre än budget, vilket främst beror på förändrad omfattning av utbyggnaden. Regleringar mot ledningsägare pågår fortfarande och nettot kan minska.

Nya gatan har aktiverat färdigställda omkringliggande gator jämte kvarteret Stadshusområdet. Dessa är Tor Boijes gata, Nacka Backen samt delar av Nya Gatan. Anläggningsvärdet uppgår till 203,7 miljoner kronor. Projektet har även erhållit ett statligt bidrag från Naturvårdverket om 9,7 mnkr för dagvattenåtgärder så som regnbäddar. Fortsatt utbyggnad av gator, belysning, torg samt park fortgår i området. Projektet pågår fortfarande och de 143 miljonerna kronorna i kvarvarande beviljad budget kommer att nyttjas inom projektets resterande uppdrag.