

Ekonomisk prognos 2026

Tekniska nämnden

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk utveckling under året	4
Budgetavvikelse	4
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget	5
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram	8
Mobilitet	8
Exploatering- inklusive åtgärder för bostadsbyggande inför Storstadspaketet.....	9
Storstadspaketet - infrastruktur	9
Offentlig miljö	9
Fastighetsförvärv	10
Fastighet/byggnader	10
Hamnanläggningar	11
Avrop driftkonsekvenser	12
Resultaträkning	13
Bilagor	

Bilaga 1: Uppföljning av OG TN EP 2026

Sammanfattning

Tekniska nämnden har fem olika driftsramar. Totalt prognostiseras ett överskott på 41 mnkr för förvaltning 037 fördelat som nedan:

- Driftsverksamhet förvaltning 037 prognostiserar en nollprognos, det vill säga utan avvikelse mot budget. Det finns risker, utmaningar och osäkerheter kring nämndens ekonomi men nämnden arbetar aktivt med frågan.
- Hamnanläggningar prognostiserar ett överskott på 52 mnkr.
- Ramen Exploateringsverksamhet inkluderar köpeskilling, gatukostnadsersättning, anskaffningskostnader för kvartersmark, inbetalningar från privata exploatörer samt sanering, rivning och detaljplanekostnader som är direkt knutna till exploatering. Det prognostiseras en negativ avvikelse på 25 mnkr på grund av färre försäljningar.
- Ramen för driftkostnader i investeringsprojekt har ingen avvikelse mot budget.
- Realisationsvinster budgeteras ej och prognostiseras med en positiv avvikelse på 14 mnkr.

Prognosen för den totala investeringsramen inklusive hamnanläggningar uppgår till 1365 mnkr, vilket innebär en avvikelse på 115 mnkr mot budgeterade 1250 mnkr. I samband med beslut om förvärv med syfte att inrätta gymnasieskola kommer en utökad ram äskas.

Ekonomisk utveckling under året

Budgetavvikelse

Driftbudget

TEKNISKA NÄMNDEN, tkr (exkl. exploateringsverksamhet, realisationsvinster fastigheter, driftkostnader i investeringsprojekt samt hamnanläggningar)	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettokostnad	-364 703	-1 229 833
Kommunbidrag	386 974	1 229 833
Resultat (budgetavvikelse)	22 271	0

Viktiga förklaringar

Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar	Budgetavvikelse perioden	Prognos helår
Vinterväghållning ökade kostnader	-35 700	-29 000
Minskade felparkeringsintäkter	-4 400	-8 000
Övrigt	43 671	15 000
Färdtjänst, minskade kostnader och ökade intäkter	18 700	22 000
Summa budgetavvikelser	22 271	0

Driftbudget (hamnanläggningar)

HAMNANLÄGGNINGAR, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettointäkt	15 639	96 083
Kommunbidrag	-14 852	-44 100
Resultat (budgetavvikelse)	787	51 983

Viktiga förklaringar (hamnanläggningar)

Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar	Budgetavvikelse perioden	Prognos helår
Redovisningsmetod Norra hamnen finanshyra	0	50 100
Övrigt	787	1 883
Summa budgetavvikelser	787	51 983

Driftbudget (exploateringsverksamhet)

EXPLOATERINGSVERKSAMHET, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettointäkt	10 752	150 000
Kommunbidrag	-58 333	-175 000
Resultat (budgetavvikelse)	-47 581	-25 000

Driftbudget (realisationsvinster fastigheter)

REALISATIONSVINSTER FASTIGHETER, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettointäkt	10 049	14 200

Driftbudget (driftkostnader i investeringsprojekt)

DRIFTKOSTNADER I INVESTERINGSPROJEKT, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettokostnad	-175	-8 000
Kommunbidrag	2 667	8 000
Resultat (budgetavvikelse)	2 492	0

Investeringsutgifter

Investeringsutgifter	Prognos	Budget	Avvikelse
Mobilitet	46 000	40 000	-6 000
Offentlig miljö	277 000	325 000	48 000
Exploatering	300 000	300 000	0
Storstadspaketet	320 000	380 000	60 000
Fastighetsförvärv	216 000	60 000	-156 000
Fastigheter och byggnader	100 000	100 000	0
Hamnanläggningar	106 000	110 000	4 000
Justeringspost	0	-65 000	-65 000
Summa investeringsutgifter	1 365 000	1 250 000	-115 000

Investeringsinkomster

Investeringsinkomster	Prognos	Budget	Avvikelse
Storstadspaketet	130 000	130 000	0
Övrigt			
Summa investeringsinkomster	130 000	130 000	0

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget

FÖRVALTNING 037

Den löpande driftsverksamheten lämnar en nollprognos, det vill säga utan avvikelse mot budget. Perioden visar ett positivt resultat på 22,3 mnkr vilket förklaras främst av senarelagda arbeten och tjänster jämfört med periodiserad budget.

Den största enskilda påverkan på nämndens driftbudget hittills är en lång vinter med besvärligt väder som lett till ökade kostnader för vinterväghållning om 29 mnkr. Förvaltningen har genomfört betydligt fler vinterväghållningsinsatser såsom snöröjning, halkbekämpning under januari till mars 2026 (107 st) jämfört med ett genomsnittligt år (ca 38 st).

En ny abonnemangsstruktur infördes för färdtjänst 1 oktober 2025 och den ekonomiska effekten börjar nu bli synlig. Då osäkerheten kring utfallet var stor uppskattades ingen större förändring i antalet resor vid budget men det konstateras nu att antalet har sjunkit. Kostnadsprognosen sänks därmed med 20 mnkr samtidigt som intäktsprognosen ökar med 2 mnkr, baserat på de tendenser som konstateras. Det kan dock komma att ändras allteftersom nyttjare blir vana vid den nya strukturen.

På intäktssidan har felparkeringsintäkterna minskat och uppskattas avvika med 8 mnkr mot budget. Den övergripande trenden i större städer är minskade felparkeringsintäkter till följd av ett förändrat beteende hos bilister och parkeringsappar som gör det lättare att göra rätt, och Malmö är inget undantag. Det råder osäkerhet kring vilken nivå felparkeringsintäkterna kommer landa på framåt allt eftersom verksamheten anpassas till egen regi.

Tidintäkterna minskar med 11,5 mnkr mot budget, till viss del beroende på att intäktsdrivande projekt är i entreprenadfas och därmed är mindre resurskrävande och på grund av personalomsättning. Personalkostnaderna minskar i mindre omfattning och nettot är en negativ avvikelse på 5,4 mnkr.

Det evenemang som planeras under fotboll VM blir 5,5 mnkr dyrare än budgeterat då Sverige nu är kvalificerade och det förväntas större publiktillströmning.

Lagstiftningen om utökat producentansvar där producenter betalar för nedskräpning och kommunen får ersättning via Naturvårdsverket för en del av sina kostnader trädde i kraft 2025. Nämnden har uppskattningsvis rätt till 30 mnkr i kompensation för föregående år, men ingen utbetalning har skett ännu då beslut överklagats av producenter. Sker utbetalning i år i enlighet med initialt beslut skulle nämnden få ett överskott på 24 mnkr då 6 mnkr redan är budgeterat.

Ett nytt avtal för markupplåtelse och ledningar med VA syd håller på att tas fram, där man frångår en länge rådande kvittningsmodell där ingen

fakturering skedde. Förvaltningen har fått en icke budgeterad kostnad på 7,9 mnkr för dagvattenhantering, men bör kunna kompensera med intäkter för markupplåtelse från VA Syd om en överenskommelse nås.

Sammantaget finns det risker, utmaningar och osäkerheter kring nämndens ekonomi med viss risk för ett underskott vid årets slut, men nämnden arbetar aktivt med frågan och prognostiserar ett nollresultat vid årets slut.

RAM FÖR EXPLOATERINGSVERKSAMHET

Exploatering på kommunal mark avser förberedande exploateringsåtgärder med planering och iordningställande av mark inom kvartersmark/tomtmark samt anläggande av allmän plats. Kvartersmarken ger inbetalningar, genom försäljning eller årliga intäkter via tomträttsupplåtelse alternativt intern markupplåtelse, allt eftersom områden färdigställs. Osäkerheten kring när i tiden det sker är stor beroende på när beslut om detaljplaner sker, om de överklagas, marknadens intresse, konjunkturer, hur förhandlingar med byggaktörer fortskrider osv. Prognosen baseras på pågående projekt som kan möjliggöra avyttringar om 125 mnkr år 2026, jämfört med budgeterade 150 mnkr. Ett par planerade försäljningar bedöms komma att försenas till följd av rådande marknadsförhållanden samt övriga omständigheter. Detta medför en förskjutning i tidsplanen, vilket kan påverka såväl intäkts- och kostnadsprognosen.

Exploatering på privat mark avser anläggande av allmän platsmark där utbyggnaden styrs av de detaljplaner som tas fram efter beställning från privata fastighetsägare. Allmän platsmark ska byggas ut i den takt som exploateringen kräver, vilket innebär att fastighets- och gatukontorets tidplan för utbyggnad av allmän platsmark är beroende av exploitörens tidplan. Utbyggnad av allmän platsmark i privata exploateringsområden finansieras till stor del av intäkter från fastighetsägare/exploatörer. Finansieringen bestäms i ett exploateringsavtal som tecknas mellan fastighetsägaren och Malmö stad. Intäkterna är beroende av utbyggnadstakten av allmän platsmark och finansieringsgraden i exploateringsavtalen. Intäkterna från exploatörer bedöms uppgå till 100 mnkr vilket är samma som budget.

Ovan intäkter sammanställs i tabellen för "Exploateringsverksamhet". Prognosen för resultatramen uppgår till 150 mnkr jämfört med budgeterat kommunbidrag om 175 mnkr, vilket innebär en negativ avvikelse på 25 mnkr.

REALISATIONSVINSTER

Reavinsterna prognostiseras till 14 mnkr, vilket är lägre än den uppskattning inför 2026 på 35 mnkr som gjordes vid delårsrapporten 2025. I prognosen ingår utfall för gjorda friköp samt fastigheter med beslut om friköp. Även ett friköp om 1 mnkr med planerat beslutsdatum i december är inkluderat i prognosen. Inget större friköp i stunden är aktuellt.

RIVNING, SANERING OCH DETALJPLANEKOSTNADER

Den totala budgetramen för rivning, sanering och detaljplanearbete uppgår till 8 mnkr. Prognosen för 2026 är oförändrad och ingen avvikelse föreligger på totalnivå. Inom givna ramar har dock prognosen för hantering av massor över MKM justerats upp från 6 mnkr till 7 mnkr. Samtidigt har prognoserna för rivning respektive detaljplanearbete reviderats ned från 1 mnkr till 500 tkr vardera.

HAMNANLÄGGNINGAR

Tekniska nämnden Hamnanläggningars intäkter och kostnader utgörs nästan uteslutande av hyror från CMP och kapitalkostnader för investeringar i anläggningar som nyttjas av CMP. Utöver dessa inkluderas relativt sett mindre driftposter för järnvägsverkssamhet, utredningskostnader i form av konsultarvoden samt marknadsföringsåtgärder.

För Hamnanläggningar uppgår den total budgetramen för nettointäkter till 44,1 mnkr. Prognosen uppgår till 96,1 mnkr, vilket innebär ett positivt driftresultat på 52,0 mnkr.

I prognosen inkluderar intäkterna en rättelse av skuldförda finanshyror för åren 2020 till 2024 och som uppgår till 50,1 mnkr. Då befintlig redovisningsmetod var komplex och icke konventionell har Tekniska nämnden under 2025 låtit en extern part utreda redovisningen av finanshyran för Norra hamnen i syfte att säkerställa en korrekt och ändamålsenlig hantering. Utredningens rekommenderade metod innebär att finanshyran från och med 2025 ska redovisas utan omföring till eller från balansräkningen såsom gjorts tidigare. En konsekvens är att den skuld som upparbetats i och med den tidigare tillämpade metoden, och som uppgick till 50,1 mnkr, förs om till resultatet i sin helhet och innebär en positiv effekt på 2026.

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram

Prognosen för den totala investeringsramen inklusive hamnanläggningar uppgår till 1365 mnkr, vilket innebär en avvikelse på 115 mnkr mot budgeterade 1250 mnkr. I samband med beslut om förvärv med syfte att inrätta gymnasieskola kommer en utökad ram äskas. Nedan redovisas kommentarer för Ekonomisk prognos för respektive Kategori.

Mobilitet

Kategori Mobilitet innefattar de projekt som innebär investeringar i stadens infrastruktur, främst avseende kollektivtrafiklösningar, cykelbanor, trafiksäkerhet, tillgänglighetsåtgärder och cykelparkering.

Budgeten för kategori Mobilitet för år 2026 uppgår till 40 mnkr. Prognosen för året uppskattas till 46 mnkr, en ökning om 6 mnkr.

Främsta anledningen till ökning om 6 mnkr är ett resultat av arbetet kring ny budgetinriktning där första etappen av Bellevuestråket (Idunavägen– Köpenhamnsvägen) görs redan under 2026.

Exploatering- inklusive åtgärder för bostadsbyggande inför Storstadspaketet

Kategori Exploatering speglar beredskapen för att möta behovet av planlagd och byggklar mark med tillhörande utbyggnad av allmän platsmark. Inom kategorin planerar och iordningsställer tekniska nämnden kvartersmark för att kunna bygga bostäder, som till stor del är kopplade till Storstadspaketets bostadsleverans, men även handel, kontor och offentlig service. I kategorin ingår att bygga gemensamma anläggningar som gator, parker, torg och övrig allmän plats, i kommunala och privata utbyggnadsområden.

För kategorin exploatering uppgår den totala budgetramen för utgifter till 300 mnkr och omfattas av exploatering både på kommunal och privat mark. Prognosen uppgår till 300 mnkr, vilket innebär en oförändrad prognos. Flera större entreprenader pågår för närvarande i Hyllieområdet. Bland dessa kan särskilt nämnas projektet öster om mässan, Härbärgat samt området söder om Klipporna.

Storstadspaketet - infrastruktur

I denna kategori redovisas de investeringsprojekt som avser Storstadspaketets infrastrukturåtgärder avseende kollektivtrafik och cykel kopplade till Ramavtal 8 Storstad Malmö.

Budgeten för kategori Storstadspaketet-infrastruktur uppgår år 2026 till 380 mnkr. Prognosen för året uppskattas till 320 mnkr, vilket ger en avvikelse om 60 mnkr.

Avvikelsen beror till stor del på att entreprenad för projektet Hyllie Holma, som genomförs gemensamt med det angränsande exploateringsprojektet, har försenats, vilket innebär att delar av årets entreprenadkostnader skjuts till nästa år. Även för projekt Södra Förstadsgatan har entreprenaden försenats något med följd att delar av entreprenadkostnader skjuts till nästa år.

För något av projekten längs linje 8 har prognosen dragits ner efter att utformningen förenklats och ambitionsnivån dragits ner.

Offentlig miljö

Kategori Offentlig miljö omfattar de investeringar och reinvesteringar som görs på allmän platsmark enligt framtagna underhållsplaner samt

komplettering och vidareutveckling av mindre art i den offentliga miljön. Kategorin omfattar även nya investeringar i stadens befintliga parker, torg och gator som genomförs för att skapa en attraktiv och hållbar stad. Budget för kategori Offentlig miljö uppgår till 325 mnkr. Prognosen uppgår till 280 mnkr vilket ger en avvikelse om 48 mnkr.

En förskjutning i projektet Temalekplats i Rörsjöparken har skett på grund av förseningar av konsultupphandling vilket leder till sänkt prognos för detta projekt. Upprustningen av Belvederen i Kungsparken har försenats p.g.a. svårigheter i upphandlingsskedet. Efter förstudien för Davidshallstorg utökades ytan för ombyggnad vilket medfört ökade projektkostnader. I projektet Trädplantering- och vitalisering har prognosen ökat 2026 eftersom extra medel till träd söks från ERUF till kommande år. För att jämna ut mängden trädplantering över åren och möjliggöra för Kommunteknik att genomföra alla åtgärder ökas därför prognosen 2026.

Projektet att sänka vägbanan under en bro vid Segesvängen som görs i samband med storstadspaketets åtgärder är framflyttad till 2027. Även projektet att renovera kajer och bryggor vid Banérsgratan är framflyttad till 2027 då det har behövts samordnas med övriga projekt i området. Börshuset kajer låg före i tidplanen under 2025 och arbetade därmed upp mer av budgeten föregående år, varför det under 2026 kommer att bli en minskning med 11 mnkr, totalramen kommer att arbetas upp för projektet.

Fastighetsförvärv

Kategorin avser förvärv för både strategiskt viktiga fastigheter för Malmö stad samt fastigheter som blir en del av projekt inom exploatering och stadsutveckling.

Budget för kategorin uppgår till totalt 60 mnkr. Prognosen för året uppskattas till 216 mnkr, vilket ger en avvikelse om 156 mnkr. Åskande av utökning av investeringsram görs i samband med beslut om förvärv.

I takt med att staden växer och förtätas ökar också behoven av kommunal mark för att möjliggöra ytterligare utbyggnader av staden. Därutöver finns behov av att förvärva fastigheter för att täcka bland annat behoven av kommunal service. Marknaden för denna typ av fastigheter bevakas aktivt så att möjliga förvärv kan identifieras i ett tidigt skede och utan tvångsanslag.

Kommande förvärv 2026 avser Forskaren 3 samt ett förvärv med syfte att inrätta gymnasieskola till ett totalt förvärvspris på 215 mnkr.

Tidpunkten för när ett fastighetsförvärv gått igenom hela beslutsprocessen och tillträdet till fastigheten fastställt är svår att bedöma, vilket i kombination med omfattande belopp kan ge avvikelser mot budget.

Fastighet/byggnader

Kategori fastighet/byggnader omfattar de investeringar som görs på

stadens kulturbyggnader, stationer, toaletter och skogsområden. Kategorin omfattar även reinvesteringar vars syfte är att återställa och upprätthålla värdet på befintliga fastigheter.

Budget för kategorin uppgår till 100 mnkr och prognosen är oförändrad.

Inom kategorin har det skett en omfördelning av budgeterade medel mellan projekten. Framförallt kommer reinvesteringar i citytunnelstationer att utföras i större omfattning under året medan kostnadsfördelning för utförande av projekt avseende nyanläggning av trädgårdskolonier i Sibbarp respektive renovering av restaurang Margareta justerats i tid.

Hamnanläggningar

Tekniska nämnden är hamnägare till Malmö hamn. Hamnägarrollen innebär att tekniska nämnden är ansvarig för frågor rörande hamnen ur ett markägarperspektiv såsom investeringar i hamnanläggningar, infrastruktur, hamnen som riksintresse, utveckling av Malmös näringsliv kopplat till hamnen och andra exploateringsfrågor.

För kategori Hamnanläggningar uppgår den totala budgetramen till 110 mnkr. Prognosen uppgår till 106 mnkr.

Projekt Norra Hamnen yteffektivisering, Solcellsanläggning tak, Byte av takbeklädnad på magasin K1 och Avvattningsanläggning flyttar mer eller mindre framåt i tid medan andra investeringar kunnat tidigareläggas eller har tillkommit, såsom Tredje spår Norra hamnen kombiterminal och Järnväg Lappögatan.

Avrop driftkonsekvenser

AVROP DRIFTSKONSEKVENSER, tkr	Prognos delårseffekt	Prognos helårseffekt
Exploatering	17 600	25 000
Storstadspaketet	20 800	24 800
Övrigt	3 200	4 900
Resultat	41 600	54 700

Kommunstyrelsen har avsatt anslag, till tekniska nämndens förfogande, att avropa gällande driftkonsekvenser för aktiverade investeringar. Anslaget för helårskonsekvenser uppgår år 2026 till 104,4 mnkr. Prognosen är att tekniska nämnden kommer att avropa totalt 54,7 mnkr av de 104,4 mnkr 2026.

Resultaträkning

TEKNISKA NÄMNDEN, tkr (exkl. exploateringsverksamhet, realisationsvinster fastigheter, driftkostnader i investeringsprojekt samt hamnanläggningar)	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	50 958	46 780	4 178
Övriga intäkter	1 126 123	1 126 937	-814
Totala intäkter	1 177 081	1 173 717	3 364
Lönekostnader	-325 702	-330 845	5 143
PO-Pålägg	-117 764	-114 496	-3 268
Övriga personalkostnader	46 191	53 456	-7 265
Totala personalkostnader	-397 275	-391 885	-5 390
Lokal- och markhyror	-22 883	-26 058	3 175
Övriga kostnader	-1 341 706	-1 363 957	22 251
Avskrivningar	-403 400	-385 400	-18 000
Totala övriga kostnader	-1 767 989	-1 775 415	7 426
Nettokostnad exkl. finansnetto	-988 183	-993 583	5 400
Kommunbidrag	1 229 833	1 229 833	0
Finansiella intäkter	300	300	0
Finansiella kostnader	-241 950	-236 550	-5 400
Resultat	0	0	0
Nettokostnad	-1 229 833	-1 229 833	0

HAMNANLÄGGNINGAR, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	1 300	1 300	0
Övriga intäkter	182 600	130 000	52 600
Totala intäkter	183 900	131 300	52 600
Lönekostnader	-1 758	-1 906	148
PO-Pålägg	-734	-789	55
Övriga personalkostnader	100	100	0
Totala personalkostnader	-2 392	-2 595	203
Lokal- och markhyror	0	0	0
Övriga kostnader	-3 325	-2 005	-1 320
Avskrivningar	-56 500	-56 800	300
Totala övriga kostnader	-59 825	-58 805	-1 020
Nettokostnad exkl. finansnetto	121 683	69 900	51 783
Kommunbidrag	-44 100	-44 100	0

Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader	-25 600	-25 800	200
Resultat	51 983	0	51 983
Nettointäkt	96 083	44 100	51 983

EXPLOATERINGSVERKSAMHET, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Köpeskilling	125 000	150 000	-25 000
Anskaffningskostnader för kvartersmark	-12 500	-15 000	2 500
Ersättning från privata exploatörer	100 000	100 000	0
Rivningskostnad	-5 000	-10 000	5 000
Saneringskostnad	-23 903	-23 903	0
Detaljplanekostnad	-15 000	-15 000	0
Övriga driftkostnader med direkt koppling till exploateringsprojekt	-22 500	-15 000	-7 500
Övriga intäkter med direkt koppling till exploateringsprojekt	3 903	3 903	0
Kommunbidrag	-175 000	-175 000	0
Justeringspost			
Resultat	-25 000	0	-25 000

REALISATIONSVINSTER FASTIGHETER, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Försäljning mark	14 850	0	14 850
Anskaffningsvärde såld mark	-650	0	-650
Resultat	14 200	0	14 200

DRIFTKOSTNADER I INVESTERINGSPROJEKT, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Rivningskostnad	-500	-1 000	500
Saneringskostnad	-7 000	-6 000	-1 000
Detaljplanekostnad	-400	-900	500
Bygglovskostnad	-100	-100	0
Kommunbidrag	8 000	8 000	0
Resultat	0	0	0