

Ekonomisk prognos 2024

Tekniska nämnden

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Ekonomisk utveckling under året	5
Budgetavvikelse	5
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget	6
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram.....	7
Mobilitet	7
Exploatering- inklusive åtgärder för bostadsbyggande inför Storstadspaketet.....	8
Storstadspaketet - infrastruktur	8
Offentlig miljö.....	8
Fastighetsförvärv	8
Fastighet/byggnader.....	9
Avrop driftkonsekvenser	10
Resultaträkning	11

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 1 Uppföljning av objektsgodkännande EP 2024

Sammanfattning

Tekniska nämnden har fyra olika driftsramar på förvaltning 037 och två på förvaltningen 014 Hamnanläggningar. Prognos för driftsbudgeten för förvaltning 037 redovisas nedan och 014 Hamnanläggningar redovisas i en separat rapport. Totalt prognostiseras ett överskott på 38 mnkr för förvaltning 037 fördelat som nedan:

- Driftsverksamhet förvaltning 037 budgeteras med ett kommunbidrag på 1 123 mnkr och prognostiserar en nollprognos, det vill säga utan avvikelse mot budget. Ett antal osäkerheter kring större poster såsom färdtjänstkostnader, gatuparkeringsintäkter och beläggningsprogrammet kan komma att påverka årets utfall.
- Ramen Exploateringsverksamhet inkluderar köpeskilling, gatukostnadsersättning, anskaffningskostnader för kvartermark, inbetalningar från privata exploatörer samt sanering, rivning och detaljplanskostnader som är direkt knutna till exploatering. Det prognostiseras en positiv avvikelse på 23 mnkr främst tack vare högre gatukostnadsersättning och försäljningsintäkter.
- Ramen för rivning, marksanering och detaljplaner har ett kommunbidrag på 20 mnkr och visar ingen avvikelse mot budget.
- Realisationsvinster budgeteras ej och prognosticeras med en positiv avvikelse på 15 mnkr.

Tekniska nämndens totala investeringsram uppgår till 1 137 mnkr, exklusive Hamnanläggningar. En översyn av volymerna i investeringskategorierna har gjorts, både för 2024 och kommande år i samband med arbetet inför budgetskrivelse 2025, vilken kommer behandlas av tekniska nämnden i juni. För år 2024 rapporteras i ekonomisk prognos en sänkning med 42 mnkr för Investeringskategorier exkl. Hamnanläggningar. Tekniska nämnden planerar att nyttja överskottet för att finansiera motsvarande underskott inom kategori Hamnanläggningar.

Ekonomisk utveckling under året

Budgetavvikelse

Driftbudget

TEKNISKA NÄMNDEN, tkr (exkl. exploateringsverksamhet, realisationsvinster fastigheter, rivning, sanering och detaljplaner)	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettokostnad	-344 585	-1 123 480
Kommunbidrag	306 841	1 123 480
Resultat (budgetavvikelse)	-37 744	0

Driftbudget (exploateringsverksamhet)

EXPLOATERINGSVERKSAMHET, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettointäkt	46 680	148 000
Kommunbidrag	-41 667	-125 000
Resultat (budgetavvikelse)	5 013	23 000

Driftbudget (realisationsvinster fastigheter)

REALISATIONSVINSTER FASTIGHETER, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettointäkt	12 682	15 000

Driftbudget (rivning, sanering och detaljplaner)

RIVNING, SANERING och DETALJPLANER, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettokostnad	-12 549	-20 000
Kommunbidrag	6 667	20 000
Resultat (budgetavvikelse)	-5 882	0

Investeringsutgifter

Investeringsutgifter	Prognos	Budget	Avvikelse
Mobilitet	42 000	45 000	3 000
Offentlig miljö	182 000	246 000	64 000
Exploatering	375 000	350 000	-25 000
Storstadspaketet	330 000	375 000	45 000
Fastighetsförvärv	126 000	75 000	-51 000
Fastigheter och byggnader	40 000	46 000	6 000
Summa investeringsutgifter	1 095 000	1 137 000	42 000

Investeringsinkomster

Investeringsinkomster	Prognos	Budget	Avvikelse
Storstadspaketet	65 000	120 000	-55 000
Övrigt	2 000	0	2 000
Summa investeringsinkomster	67 000	120 000	-53 000

Analys av avvikelser i förhållande till nämndens driftbudget

Den löpande driftsverksamheten lämnar en nollprognos, det vill säga utan avvikelser mot budget. Perioden visar ett negativt resultat på 37,7 mnkr vilket förklaras främst av tidigare lagda arbeten och tjänster jämfört med periodiserad budget.

Ett flertal mindre avvikelser mot budget noteras såsom lägre tidintäkter och felparkeringsintäkter och högre markansvisningsintäkter men förvaltningens omprioriteringsarbete leder till ett förväntat nollresultat vid årets slut. Däremot finns några större osäkerheter som kan komma att påverka resultatet beroende på utvecklingen.

Kostnader för färdtjänst påverkas framför allt av den genomsnittliga ersättning Malmö stad betalar upphandlade leverantörer för utförda köruppdrag samt av resandeutvecklingen med såväl färdtjänst som tåg och buss med den serviceresebiljett staden köper av Skånetrafiken. Staden har ett nytt trafikavtal från 1 april där fyra leverantörer upphandlats för utförande av beställnings-, trafiklednings- och köruppdrag. Det nya avtalet har en högre kostnadsnivå men också fler tillgängliga fordon, vilket tidigare har varit en flaskhals för färdtjänst. Färdtjänstnyttjandet ökade under årets tre första månader men det är för tidigt att utvärdera utfallet av det nya avtalet.

Gatuparkering är en av de större intäktsposterna som har budgeterats på en hög nivå. En ny taxa har införts sedan 2 maj med syfte att jämna ut olikheter i parkeringskostnad mellan parkeringshus och gatuparkering. Beroende på utfallet av denna förändring kan parkeringsintäkterna komma att justeras. Även de ombyggnationer som pågår i staden kan komma att påverkabilnyttjandet och därmed intäkterna framåt.

Diskussionerna med entreprenör för beläggningsprogrammet som påbörjades 2023 fortlöper och det är osäkert hur mycket av budgeterade 28 mnkr som kommer arbetas upp.

Från och med 1 april gäller seniorrabatt på 25% för alla över 70 år inom Skånetrafiken på samtliga tider. Nyttjandet av kollektivtrafik för äldre har ökat redan innan införandet av denna rabatt och i april månad noterades rekord med över 200 000 åkande. Risken finns att kostnaderna överstiger liggande budget på 34 mnkr.

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 områdena färdigställs. Osäkerheten kring när i tiden det sker är stor beroende på när beslut om detaljplaner sker, om de överklagas, marknadens intresse, konjunkturen, hur förhandlingar med byggaktörer fortskrider osv. Prognosen baseras på pågående projekt som kan möjliggöra avyttringar om 100 mnkr år 2024, jämfört med budgeterade 75 mnkr. Den positiva avvikelserna förklaras med ett lågt utgångsläge där det nu ingåtts köpeavtal om 68 mnkr, i bland annat Hyllie för sista delen av etapp 1 i Härbärget, samt två försäljningar inom stadens verksamhetsområden, i Elisedal och Valdemarsro. Ytterligare försäljningar prognostiseras exempelvis i Oxie för småhustomter inom Stensåkers gård. Föregående år noterades att intresset för småhustomter bestod i ett läge när konjunkturen och världsläget påverkade bostadsmarknaden i övrigt.

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 exploitörer bedöms uppgå till 125 mnkr för år 2024 jämfört med budget på 100 mnkr. Den prognostiserade avvikelserna på 25 mnkr förklaras av att flertalet stora entreprenader i bland annat

Västra hamnen och Limhamn/Kalkbrottet löper på.

Ovan intäkter sammanställs i tabellen för ”Exploateringsverksamhet”. Prognosen för resultatramen uppgår till 148 mnkr jämfört med 125 mnkr i budgeterat kommunbidrag, vilket innebär en positiv avvikelse på 23 mnkr. Utöver förändringarna i intäkterna som beskrivits ovan så prognostiseras även ökade kostnader jämfört med budget. Prognos för anskaffningskostnader kvartersmark höjs delvis på grund av att försäljningarna ökar, men också för att kostnader för kvartersmark från tidigare år har resultatförts. Även prognosen för övriga driftskostnader med direkt koppling till exploateringsprojekt höjs för att ta höjd för utrangeringar, provisoriska åtgärder, ledningsomläggningar och annat med koppling till exploateringsprojekt.

REALISATIONSVINSTER

Reavinster budgeteras inte för närvarande och det görs ingen prognos utöver det som är beslutat att säljas. Reavinster fram till mars månad uppgick till 15 mnkr men två friköp har sedan dess hävts och utfallet ligger nu på 12,7 mnkr. Prognosen ligger kvar på 15 mnkr då det är troligt att några mindre friköp tillkommer under året.

RIVNING, SANERING OCH DETALJPLANEKOSTNADER

Den totala budgetramen för rivning, sanering och detaljplane-kostnader uppgår till 20 mnkr. Avsättning för den bedömda hanteringskostnaden av massor över MKM (Mindre känslig markanvändning) inom respektive projekt görs när beslut om objektsgodkännande är taget. Avsättningen innebär en kostnadsföring innevarande år. Merparten av budget ligger för sanering inom SSP projekt Södervärn-Dalaplan. Vissa objektsgodkännande kommer tas 2025 men andra har tillkommit, vilket totalt sett ger oförändrade ramar.

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram

Tekniska nämndens totala investeringsram år 2024 uppgår till 1 137 mnkr, exklusive Hamnanläggningar. En översyn av volymerna i investeringskategorierna har gjorts, både för 2024 och kommande år i samband med arbetet inför budgetskrivelse 2025, vilken kommer behandlas av tekniska nämnden i juni. För år 2024 rapporteras i ekonomisk prognos en sänkning med 42 mnkr för Investeringskategorier exkl. Hamnanläggningar.

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 2024 uppgår till 45 mnkr och prognosen sänks till 42 mnkr. Avvikelsen om 3 mnkr i mobilitetskategorin beror på upphandling av entreprenad i Supercykelstråket 1 etapp 2 blivit förskjuten. Entreprenadstart beräknas till sensommaren 2024.

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 350 mnkr och omfattas av exploatering både på kommunal och privat mark. Prognosen vid Ekonomisk prognos år 2024 uppgår till

375 mnkr, vilket innebär en ökning med 25 mnkr. Ökningen i prognosen beror dels på att det är många entreprenader igång som är längre fram i sin tidplan än beräknat, framför allt inom områdena Västra Hamnen, Hyllie, Limhamn/Kalkbrottet och Bunkeflostrand, och dels på de allmänna kostnadshöjningarna som påverkar verksamheten. I Västra hamnen har flera projekt stor framdrift i entreprenaderna, framför allt i Varvsstaden där utbyggnaden av parker och kaj pågår men även i Väster om Hallenborgs gata och Triton.

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 2024 till 375 mnkr, prognosen uppgår till 330 mnkr. Avvikelsen om 45 mnkr beror främst på att ett flertal större entreprenader inom Malmöexpress 4 försenats bland annat på grund av överklagan av en större entreprenad. Förseningar finns även i andra linjer, bland annat för hållplatsbyggnader i linjer 3, 6 och 9.

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 246 mnkr. Prognosen för året uppgår till 182 mnkr.

Anledningen till sänkning är att ett flertal större projekt inom kategorin skjuts framåt i tiden på grund av omprioriteringar tex Reinvestering träkonstruktioner respektive dagvattenbrunnar och Banérskajen. Projekten Beläggningsreinvestering och asfaltsbeläggning har skjutits fram på grund av avtalsdiskussioner med entreprenör. Viss förskjutning i projekt Temalekplats Rörsjöparken har uppstått inom underkategorin Stadsmiljö på grund av markmiljöproblem som kräver ytterligare saneringskalkyler.

Under året har utökningar i befintliga projekt tillkommit gentemot ursprunglig budget. Projektet Stadsmiljö mötesplatser innehåller kvalitetshöjande åtgärder på Raoul Wallenbergspark och Davidshalls torg. En utökning av lekplatsupprustning verkställs som täcker upprustningen av sollekplatsen, musiklekplatsen och hantverkarlekplatsen.

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 75 mnkr. Prognosen för året uppskattas till 126 mnkr.

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 skolor och förskolor. Marknaden för denna typ av fastigheter bevakas aktivt så att möjliga förvärv kan identifieras i ett tidigt skede och utan tvångsanslag.

Genomförda strategiska förvärv i år är bland annat Koljan 10 för 11 mnkr och Stettin 13 och 18 för 48 mnkr.

Kommande förvärv är bland annat inlösen av byggnaderna på fastigheterna Hammaren 2, 6 och 10 som totalt uppgår till 33 mnkr.

Inom exploaterings- och stadsutvecklingsprojekt prognostiseras förvärv på totalt 16 mnkr.

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 46 mnkr.

Inom kategorin har det skett en omfördelning av budgeterade medel mellan projekten för reinvesteringar som ökar ca 4 mnkr och mindre investeringar som minskar med lika mycket.

Investeringarna i VA på Klagshamns udde samt investeringar för utveckling av Torup försenas i viss mån och prognosen justeras ner med 6 mnkr som delvis lyfts över på nästa år.

Sammantaget uppgår den totala prognosen till 40 mnkr.

Avrop driftkonsekvenser

AVROP DRIFTSKONSEKVENSER, tkr	Prognos delårseffekt	Prognos helårseffekt
Exploateringsverksamhet	24 000	29 600
Uteblivna tomträttsavgälder	350	1 000
Storstadspaketet	2 900	5 000
Övrigt	3 300	6 100
Resultat	30 550	41 700

Kommunstyrelsen har avsatt anslag, till tekniska nämndens förfogande, att avropa gällande driftskonsekvenser för aktiverade investeringar. Anslaget för helårskonsekvens uppgår år 2024 till 52,4 mnkr. Prognosen är att tekniska nämnden kommer att avropa 41,7 av de 52,4 mnkr år 2024.

Resultaträkning

TEKNISKA NÄMNDEN, tkr (exkl. exploateringsverksamhet, realisationsvinster fastigheter, rivning, sanering och detaljplaner)	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	30 901	25 536	5 365
Övriga intäkter	1 064 979	1 059 637	5 342
Totala intäkter	1 095 880	1 085 173	10 707
Lönekostnader	-265 367	-268 789	3 422
PO-Pålägg	-100 422	-97 598	-2 824
Övriga personalkostnader	52 128	55 756	-3 628
Totala personalkostnader	-313 661	-310 631	-3 030
Lokal- och markhyror	-20 590	-21 090	500
Övriga kostnader	-1 288 232	-1 286 605	-1 627
Avskrivningar	-375 113	-368 772	-6 341
Totala övriga kostnader	-1 683 935	-1 676 467	-7 468
Nettokostnad exkl. finansnetto	-901 716	-901 925	209
Kommunbidrag	1 123 480	1 123 480	0
Finansiella intäkter	650	0	650
Finansiella kostnader	-222 414	-221 555	-859
Resultat	0	0	0
Nettokostnad	-1 123 480	-1 123 480	0

EXPLOATERINGSVERKSAMHET, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Köpeskilling	100 000	75 000	25 000
Anskaffningskostnader för kvartersmark	-30 000	-10 000	-20 000
Ersättning från privata exploatörer	125 000	100 000	25 000
Rivningskostnad	-3 000	-3 000	0
Saneringskostnad	-17 000	-22 000	5 000
Detaljplanekostnad	-12 000	-10 000	-2 000
Övriga driftskostnader med direkt koppling till exploateringsprojekt	-15 000	-5 000	-10 000
Kommunbidrag	-125 000	-125 000	0
Justeringspost			
Resultat	23 000	0	23 000

REALISATIONSVINSTER FASTIGHETER, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Försäljning mark	15 250	0	12 898
Anskaffningsvärde såld mark	-250	0	-216
Resultat	15 000	0	12 682

RIVNING, SANERING OCH DETALJPLANER, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Rivningskostnad	-1 000	-1 000	0
Saneringskostnad	-18 000	-18 000	0
Detaljplanekostnad	-1 000	-1 000	0
Kommunbidrag	20 000	20 000	0
Resultat	0	0	0

Tekniska nämnden - kommentar till avvikelser per post.

Bidrag: Avvikelse 5,4 mnkr beror främst på aktiverade investeringsbidrag.

Övriga intäkter: Avvikelse på 5,3 mnkr beror främst på ökade intäkter för tilläggsköp för markanvisningsavgifter och byggnadsskyldighet. I budget fanns ett antagande att byggandet skulle öka under året men utvecklingen är långsammare än förväntat vilket leder till ökade intäkter.

Personalkostnader: Lönekostnaderna minskar med 3,4 mnkr och tidintäkterna sänks med 6,6 mnkr vilket speglas i ökade kostnader för PO pålägg och lägre Övriga personalkostnader.

Övriga kostnader: Total avvikelse 1,6 mnkr mot budget inkluderar flera mindre justeringar såsom ökade kostnader för trafiksignaler, driftkostnad för Davidshalls torg, mindre sänkning av beläggningsprogrammets budget etc.

Avskrivningar: Kostnadsprognosen avviker med 6,3 mnkr mot budget till följd av aktiverade investeringar. Denna post kommer justeras då kostnaderna till stor del kommer avropas från kommunstyrelsen anslag till förfogande.