

Ekonomisk prognos 2025

Tekniska nämnden

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk utveckling under året	4
Budgetavvikelse	4
Budgetavvikelse hamnanläggningar.....	5
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget	6
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram	8
Mobilitet	8
Exploatering- inklusive åtgärder för bostadsbyggande inför Storstadspaketet.....	8
Storstadspaketet - infrastruktur	9
Offentlig miljö.....	9
Fastighetsförvärv	9
Fastighet/byggnader.....	10
Hamnanläggningar	10
Avrop driftkonsekvenser	11
Resultaträkning	12
Resultaträkning	14

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljning av OG TN EP 25

Sammanfattning

Tekniska nämnden har fem olika driftsramar. Totalt prognostiseras ett överskott på 206 mnkr för förvaltning 037 fördelat som nedan:

- Driftsverksamhet förvaltning 037 prognostiserar en nollprognos, det vill säga utan avvikelse mot budget. Ett antal osäkerheter kring större poster såsom färdtjänstkostnader, gatuparkeringsintäkter och felparkeringsintäkter kan komma att påverka årets utfall.
- Hamnanläggningar prognostiserar ett överskott på 3,7 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 positiv avvikelse på 145 mnkr främst tack vare högre försäljningsintäkter.
- Ramen för driftkostnader i investeringsprojekt har ett kommunbidrag på 30 mnkr och en positiv avvikelse på 23 mnkr.
- Realisationsvinster budgeteras ej och prognostiseras med en positiv avvikelse på 34 mnkr.

Prognosen för den totala investeringsramen inklusive hamnanläggningar uppgår till 1 274 mnkr, vilket innebär en avvikelse på 59 mnkr mot budgeterade 1 333 mnkr.

Ekonomisk utveckling under året

Budgetavvikelse

Driftbudget

TEKNISKA NÄMNDEN, tkr (exkl. exploateringsverksamhet, realisationsvinster fastigheter, driftkostnader i investeringsprojekt samt hamnanläggningar)	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettokostnad	-328 834	-1 163 014
Kommunbidrag	386 446	1 163 014
Resultat (budgetavvikelse)	57 612	0

Viktiga förklaringar

Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar	Prognos helår
Felparkeringsintäkter	-16 000
Minskade kapitalkostnader	10 000
Övriga mindre justeringar	6 000
Summa budgetavvikelser	0

Driftbudget (exploateringsverksamhet)

EXPLOATERINGSVERKSAMHET, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettointäkt	85 449	305 000
Kommunbidrag	-53 333	-160 000
Resultat (budgetavvikelse)	32 116	145 000

Driftbudget (realisationsvinster fastigheter)

REALISATIONSVINSTER FASTIGHETER, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettointäkt	3 760	34 000

Driftbudget (driftkostnader i investeringsprojekt)

DRIFTKOSTNADER I INVESTERINGSPROJEKT, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettokostnad	1 611	-7 000
Kommunbidrag	10 000	30 000
Resultat (budgetavvikelse)	11 611	23 000

Investeringsutgifter

Investeringsutgifter	Prognos	Budget	Avvikelse
Mobilitet	51 000	51 000	0
Offentlig miljö	294 000	275 000	-19 000
Exploatering	325 000	300 000	-25 000
Storstadspaketet	374 000	374 000	0
Fastighetsförvärv	50 000	60 000	10 000
Fastigheter och byggnader	80 000	80 000	0
Summa investeringsutgifter	1 174 000	1 140 000	-34 000

Investeringsinkomster

Investeringsinkomster	Prognos	Budget	Avvikelse
Storstadspaketet	155 000	180 000	-25 000
Övrigt	14 000	14 000	0
Summa investeringsinkomster	169 000	194 000	-25 000

Budgetavvikelse hamnanläggningar

Driftbudget

HAMNANLÄGGNINGAR, tkr	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettointäkt	15 001	38 300
Kommunbidrag	-11 632	-34 600
Resultat (budgetavvikelse)	3 369	3 700

Viktiga förklaringar

Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar	Prognos helår
Bedömda intäkter ökar avseende förlängt av avtal för en markreservation till år 2027	1 500
Beräknade hyror till CMP minskar på grund av försenat projekt hos CMP	-3 400
Försenat projekt hos CMP påverkar även avskrivningar och finansiella kostnader	3 900
Övriga avvikelser	1 700
Summa budgetavvikelser	3 700

Investeringsram

Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Hamnanläggningar	100 000	193 000	93 000
Summa investeringar	100 000	193 000	93 000

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 57,6 mnkr vilket förklaras främst av senarelagda arbeten och tjänster jämfört med periodiserad budget, bland annat för beläggningsarbeten och förberedelser inför sommarens arrangemang.

Den större förändring som har skett berör felparkeringsintäkterna. 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. Samtidigt genomgår PÖMAB en utmanande period med stor personalomsättning som leder till färre övervakningstimmar och lägre antal anmärkningar per timme vilket i sin tur ger ett större intäktstapp. Trots en försiktigare uppskattning i budgetarbetet ligger intäkterna för felparkering 24 mnkr under budget i ekonomisk prognos. Kostnaderna minskar också i viss utsträckning och nettot hamnar på 16 mnkr under budget.

Detta kompenseras delvis med högre intäkter för byggnadsskyldighet, vite och lägre kostnader för tex vinterverksamhet. Kostnadsprognosen för färdtjänst har också justerats ned med 5 mnkr då antalet resor har varit färre och snittpriset lägre än budgeterat under årets första månader. Det är dock osäkert om denna förändring består året ut och hur ny taxestruktur som införs i oktober påverkar resandet. Räntekostnaderna beräknas bli 10 mnkr lägre än budgeterat på grund av framskjutna aktiveringar och förändrade avskrivningstider för vissa projekt.

Gatuparkering har budgeterats på en hög nivå till följd av fjolårets taxeförändring och årets förändring på boendeparkering. Det är ännu tidigt att se resultatet av höjningen av boendeparkering som infördes 1 april och prognosen ligger för tillfället oförändrad. Det finns dock osäkerhet kring det slutliga utfallet.

För att möta det ekonomiska ansvaret fullt ut, dvs att nämndens nettokostnad inte får överskrida tilldelat kommunbidrag kan visst omprioriteringsarbete komma att krävas under årets återstående månader för att landa på 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, konjunkturen, hur förhandlingar med byggaktörer fortskrider osv. Prognosen baseras på pågående projekt som kan möjliggöra avyttringar om 290 mnkr år 2025, jämfört med budgeterade 165 mnkr. Den positiva avvikelsen förklaras främst med en medveten låg budget samt att två större fastighetsförvärv faller ut samma år, mark för ny bussdepå i Lockarp samt mark för ny universitetsbyggnad på Universitetsholmen.

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 exploatörens 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 305 mnkr jämfört med budgeterat kommunbidrag om 160 mnkr, vilket innebär en positiv avvikelse på 145 mnkr. Utöver förändringarna i intäkterna som beskrivits ovan så prognostiseras även minskade saneringskostnader jämfört med budget.

Prognos för de övriga kostnaderna såsom anskaffningskostnader, rivningskostnader och plankostnader samt övriga kostnader höjs delvis på grund av att försäljningarna ökar.

REALISATIONSVINSTER

Realisationsvinsterna för 2025 uppskattades till 50 mnkr i delårsrapporten 2024. Prognos för 2025 avviker från detta då total prognos är 34 mnkr. I detta ingår utfall för gjorda friköp samt friköp som beslutats att säljas. Även ett större friköp om 13 mnkr med planerat beslutsdatum till hösten är inkluderat i prognosen.

RIVNING, SANERING OCH DETALJPLANEKOSTNADER

Den totala budgetramen för rivning, sanering och detaljplanekostnader uppgick till 30 mnkr, lämnad prognos för 2025 är 7 mnkr. De förändringar som gjorts avser främst saneringskostnader för massor över MKM.

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 34,6 mnkr. Prognosen uppgår till 38,3 mnkr, vilket innebär ett positivt driftresultat på 3,7 mnkr.

Prognostiserad avvikelse mot budgeterade intäkter utgörs bland annat av minskade hyror med 3,5 mnkr på grund av försenade projekt hos CMP. Detta påverkar även prognostiserade kapitalkostnader som minskar med 3,9 mnkr. Intäkten för ett förlängt avtal för markreservat medför en ökad årlig intäkt motsvarande 1,5 mnkr till och med 2027. I budget inkluderades även en justeringspost på 1,5 mnkr som nollas i denna prognos.

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram

Prognosen för den totala investeringsramen inklusive hamnanläggningar uppgår till 1 274 mnkr, vilket innebär en avvikelse på 59 mnkr mot budgeterade 1 333 mnkr. 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 2025 uppgår till 51 mnkr, även prognosen uppgår till 51 mnkr.

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 kvartermark 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 vid Ekonomisk prognos år 2025 uppgår till 325 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 Hyllie och Limhamn/Kalkbrottet.

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 2025 till 374 mnkr, även prognosen uppgår till 374 mnkr.

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 275 mnkr. Prognosen uppgår till 294 mnkr.

Den främsta anledning till ökningen beror på ett ökat och snabbare behov av utbyte av belysningsarmaturer kopplat till att nuvarande teknik med utbytbara konventionella ljuskällor håller på att fasas ut på grund av Ekodesignförordningen och RoHS-direktivet.

Försenad upphandling och materielleveranser under 2024 för reinvesteringsprojekt avseende kaj och kanalslänter gör att fler åtgärder planeras under 2025 med ökad årsprognos som konsekvens.

Ett nytt projekt för att skapa ett seriestråk längs Friisgatan har tillkommit efter fastställd budget.

Viss förskjutning i projekt Temalekplats Rörsjöparken har uppstått inom

underkategorin Stadsmiljö på grund av frågor kring markmiljö och konsultupphandling vilket leder till sänkt prognos för detta projekt.

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 50 mnkr, vilket ger en avvikelse om 10 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 kommunal service. Marknaden för denna typ av fastigheter bevakas aktivt så att möjliga förvärv kan identifieras i ett tidigt skede och utan tvångsanslag.

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 80 mnkr. Även prognosen uppgår till 80 mnkr.

Inom kategorin har det skett en omfördelning av budgeterade medel mellan projekten. Framförallt kommer reinvesteringar av citytunnelstationer att påbörjas. Däremot kommer entreprenadarbetet i Café Hyllievångsparken försenas i viss mån och flyttas fram till år 2026. Renovering av restaurang Margareta pågår under året och genomförs enligt plan.

Hamnanläggningar

Tekniska nämnden är hamnägare till Malmö hamn. Hamnagarrollen 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 Hamnanläggningar uppgår den total budgetramen till 193 mnkr. Prognosen uppgår till 100 mnkr, vilket innebär en minskning med 93 mnkr.

Avvikelsen beror främst på att tidplanen för arbetet med yteffektivisering i

Norra Hamnen har ändrats där en mindre del genomförs 2025 och övrig entreprenad motsvarande 90 mnkr flyttas fram till åren 2026-2027. Inom kategorin planeras även nya investeringar inom tåglossningsstationen som bedöms kunna genomföras under 2025 och beräknas till 20 mnkr.

Avrop driftkonsekvenser

AVROP DRIFTSKONSEKVENSER, tkr	Prognos delårseffekt	Prognos helårseffekt
Exploateringsverksamhet	26 600	32 800
Storstadspaketet	8 000	11 000
Övrigt	3 400	6 700
Resultat	38 000	50 500

Kommunstyrelsen har avsatt anslag, till tekniska nämndens förfogande, att avropa gällande driftkonsekvenser för aktiverade investeringar. Anslaget för helårskonsekvenser uppgår år 2025 till 60 mnkr. Prognosen är att tekniska nämnden kommer att avropa totalt 50,5 mnkr av de 60 mnkr 2025.

Resultaträkning

TEKNISKA NÄMNDEN, tkr (exkl. exploateringsverksamhet, realisationsvinster fastigheter, driftkostnader i investeringsprojekt samt hamnanläggningar)	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	53 972	52 450	1 522
Övriga intäkter	1 116 812	1 129 066	-12 254
Totala intäkter	1 170 784	1 181 516	-10 732
Lönekostnader	-288 045	-288 807	762
PO-Pålägg	-98 888	-97 132	-1 756
Övriga personalkostnader	51 059	54 313	-3 254
Totala personalkostnader	-335 874	-331 626	-4 248
Lokal- och markhyror	-19 261	-19 316	55
Övriga kostnader	-1 382 381	-1 389 588	7 207
Avskrivningar	-366 240	-376 800	10 560
Totala övriga kostnader	-1 767 882	-1 785 704	17 822
Nettokostnad exkl. finansnetto	-932 972	-935 814	2 842
Kommunbidrag	1 163 014	1 163 014	0
Finansiella intäkter	1 000		1 000
Finansiella kostnader	-231 042	-227 200	-3 842
Resultat	0	0	0
Nettokostnad	-1 163 014	-1 163 014	0

EXPLOATERINGSVERKSAMHET, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Köpeskilling	290 000	165 000	125 000
Anskaffningskostnader för kvartersmark	-35 000	-20 000	-15 000
Ersättning från privata exploatörer	100 000	100 000	0
Rivningskostnad	-5 000	-3 000	-2 000
Saneringskostnad	-5 000	-52 000	47 000
Detaljplanekostnad	-20 000	-15 000	-5 000
Övriga driftskostnader med direkt koppling till exploateringsprojekt	-20 000	-15 000	-5 000
Kommunbidrag	-160 000	-160 000	0
Justeringspost			
Resultat	145 000	0	145 000

REALISATIONSVINSTER FASTIGHETER, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Försäljning mark	34 500	0	34 500
Anskaffningsvärde såld mark	-500	0	-500
Resultat	34 000	0	34 000

DRIFTKOSTNADER I INVESTERINGSPROJEKT, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Rivningskostnad	-1 000	-1 000	0
Saneringskostnad	-5 000	-28 000	23 000
Detaljplanekostnad	-1 000	-1 000	0
Bygglovskostnad	0	0	0
Kommunbidrag	30 000	30 000	0
Resultat	23 000	0	23 000

Tekniska nämnden 037- kommentar till avvikelser per post.

Bidrag: Avvikelse +1,5 mnkr beror främst på ökade aktiverade investeringsbidrag.

Övriga intäkter: Avvikelse på -12,3 mnkr beror främst på sänkta intäkter för felparkering. Trots en försiktig uppskattning i budgetarbetet ligger intäkterna för felparkering 24 mnkr under budget i ekonomisk prognos. Kostnaderna minskar också i viss utsträckning och nettot hamnar på 16 mnkr under budget. Intäktstappet kompenseras i viss mån med ökade intäkter för byggnadsskyldighet och viten om 10,4 mnkr.

Personalkostnader: Lönekostnaderna ligger på oförändrad budgetnivå medan tidintäkterna sänks med 5,3 mnkr vilket speglas i ökade totala personalkostnader.

Övriga kostnader inklusive lokal och markhyror: Total avvikelse 7,3 mnkr i minskade kostnader mot budget inkluderar flera mindre justeringar såsom minskade kostnader för färdtjänst, vinterväghållning etc.

Avskrivningar och finansiella kostnader: Kostnadsprognosen avviker positivt med 6,7 mnkr mot budget till följd av aktiverade investeringar och bör vid årets slut ge ca 10 mnkr i positiv avvikelse.

Resultaträkning

HAMNANLÄGGNINGAR, tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	1 300	2 200	-900
Övriga intäkter	125 900	127 800	-1 900
Totala intäkter	127 200	130 000	-2 800
Lönekostnader	-1 472	-1 596	124
PO-Pålägg	-628	-661	33
Övriga personalkostnader	300	300	0
Totala personalkostnader	-1 800	-1 957	157
Lokal- och markhyror			
Övriga kostnader	-3 500	-5 043	1 543
Avskrivningar	-57 400	-59 000	1 600
Totala övriga kostnader	-60 900	-64 043	3 143
Nettokostnad exkl. finansnetto	64 500	64 000	500
Kommunbidrag	-34 600	-34 600	0
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader	-26 200	-29 400	3 200
Resultat	3 700	0	3 700
Nettointäkt	38 300	34 600	3 700