



Ekonomisk redovisning av exploateringsprojekten Tyftet och Bergadalen

1 Sammanfattning

Den ekonomiska redovisningen visar att Tyftet-projektet totalt har gett ett positivt kassaflöde på 22,7 miljoner kronor, medan Bergadalen-projektet prognostiserar ett negativt kassaflöde på -8,1 miljoner kronor där framtida intäkter är medräknade. Redovisningen bygger på tillgängliga uppgifter och omfattar inte indirekta effekter eller ej särredovisade kostnader.

Projekt	Totala utgifter (mnkr)	Totala intäkter (mnkr)	Kassaflöde (mnkr)
Tyftet	-30,6	53,3*	+22,7
Bergadalen	-63,5	60,6*	-2,9

*Intäkterna inkluderar både faktiska och prognostiserade framtida intäkter samt uppskattade anslutningsavgifter.

2 Avgränsning

2.1 Kassaflöde kontra bokföringsmässigt resultat

Den här redovisningen kommer fokusera på det kassaflöde som kunnat härledas till projektet via direkt projektredovisning eller andra tillgängliga uppgifter som tydligt kunnat knytas till projektet. Ett uppskattat kassaflöde

avseende framtida försäljning och anslutningsavgift har tagits fram för att ge en bild av projektens möjliga totalekonomi utifrån vad som nu är känt. Med kassaflöde menas pengar in och pengar ut vilket inte alltid är samma som det bokföringsmässiga resultatet. Framför allt anskaffning av tillgångar skiljer sig bokföringsmässigt och kassaflödesmässigt. Den här redovisningen skiljer sig alltså från kommunens bokföringsmässiga resultat under de åren som projekten genomförts. Resultatmässigt i årsredovisningar har exploateringsprojekten i regel givit ett positivt resultat eftersom tomternas försäljningsvärde tas upp som intäkt medan utgifterna för exploateringsprojektet som regel resulterat i anläggningstillgångar vilka skrivs av framåt i tiden. Två undantag för detta är upparbetade kostnader för anläggning av tomter som kostnadsförs vid försäljning av tomt och anslutningsavgifter för VA som intäktsförs under VA-tillgångens livslängd.

2.2 Tillgänglig redovisning

I största mån har tillgänglig redovisning använts i redovisningen av utfallet för projekten. Det innebär att en del kostnader som hade kunnat hänföras till projekten såsom till exempel lönekostnader för projektledning inte finns med bland kostnaderna. Undantag för denna regel har varit anslutningsavgifter för VA där redovisningen inte visat vilka inbetalade anslutningsavgifter som kommit till följd av exploateringsprojekten. Där har i stället uppskattningar baserat på antalet färdigställda och planerade bostäder använts.

I viss mån kan det finnas utgifter knutna till framtagande av detaljplaner i de redovisade kostnaderna. Vad gäller egen personal har inte deras löner fördelats på projekten för tid nedlagd på detaljplanerna. Detta vägs upp av att planavgifter som tagits ut i samband med bygglov inte heller är intäktsförda på projekten.

Utifrån tillgänglig redovisning har inte analys kunnat göras över indirekta ekonomiska konsekvenser av ökad inflyttning. Fler invånare genererar mer

skatteintäkter men också större behov av kommunal service. Vad gäller kostnaden för kommunal service till kommuninvånare förväntas dessa kunna finansieras med skattemedel och beslutade taxor på samma vis som övriga invånares kommunala service. Ett ökat antal invånare tordes dock ge stordriftsfördelar och bättre utnyttjande av resurserna. Å andra sidan innebär kraftig ökning av invånare ofta ökat investeringsbehov. Generellt sett visar tillväxtkommuner en positiv ekonomisk utveckling jämfört med kommuner med sjunkanden invånarantal.

3 Ekonomisk redovisning Tyftet

3.1 Tyftet 1

För Tyftet 1 påbörjades planläggningen 2007-06-28 och vann laga kraft 2011-12-22. Planen möjliggör för cirka 55 bostäder småhustomter. För projektet har det bokförts utgifter på totalt -13,1 miljoner kronor. Hela utgiften för införskaaffandet av del av mark Erikstorp 5:12 belastade del ett av projektet. Det kan förmodas att även andra kostnader som bokförts som Tyftet 1 har givit nytta till Tyftet 2 och 3. Intäkter som hör till projektet har uppgått till 10,8 miljoner kronor. Netto innebar alltså Tyftet 1 ett underskott på -2,3 miljoner kronor som kan bero på att kostnader borde ha delats med framtida projekt.

3.2 Tyftet 2

Tyftet 2/3 (Olofs väg) påbörjade planläggningen 2017-02-27 och vann laga kraft 2018-09-11. Planen möjliggör för cirka 18 bostäder varav 14 är småhustomter och 4 är lägenheter. Utgifterna som märkts med Tyftet 2 har uppgått till -12,1 miljoner kronor och intäkterna har uppgått till 29,3 miljoner kronor. Nettovinst blir därmed 17,1 miljoner kronor. Det kan förmodas att sålda tomter som bokförts till Tyftet 2 även avser tomter från Tyftet 1.

3.3 Tyftet 3

Utgifterna som märkts som tillhörande Tyftet 3 har uppgått till -5,4 miljoner kronor och intäkter för sålda tomter är 7,4 miljoner kronor. Total redovisad nettovinst för Tyftet 3 blir då 2,0 miljoner kronor. I projektet färdigställdes två tomter som är kvar i kommunens ägo den ena var tänkt för en framtida gruppbostad. Gruppboستaden har dock i stället byggts på Sockelvägen vilket gör att båda tomterna kan komma att säljas i framtiden.

3.4 Totalt Tyftet

Post	Belopp (mnkr)
Redovisade utgifter	-30,7
Redovisade intäkter (sålda tomter + övrigt)	45,4
Kalkylerade intäkter (anslutningsavgifter)	7,9
Totalt överskott inkl. avgifter	22,7

Noteringar:

- Ingen prognos för framtida försäljningsintäkter av kvarvarande byggrätter är medräknad.

Totala utgifter för hela Tyftetprojektet har uppgått till -30,7 miljoner kronor. Samtidigt har sålda tomter och övriga intäkter uppgått till 45,4 miljoner kronor. Total vinst blir då 14,8 miljoner kronor. De kalkylerade intäkterna för anslutningsavgifter är 7,9 miljoner kronor. Räknas dessa på blir överskottet för totala Tyftetprojekten 22,7 miljoner kronor. Här finns inte någon prognos för framtida försäljningsintäkter av kvarvarande byggrätter medräknat.

4 Ekonomisk redovisning Bergadalen

Bergadalen påbörjade första planläggningen 2009-06-04 och vann laga kraft 2014-09-24, den andra planläggningen som resulterar till Bergadalen 2/3

påbörjades 2016-04-04 och vann laga kraft 2020-06-10. Planen möjliggör för cirka 83 lägenheter och cirka 65 småhus.

4.1 Bergadalen 1

Bergadalens första etapp hade ersättning från exploatören samt tomtförsäljning som genererade intäkter som uppgick till 11,7 miljoner kronor. Därutöver har VA-intäkterna uppgått till 5,9 miljoner kronor enligt kalkylen. Utgifter som redovisats på projektets projektkod har uppgått till -20,6 miljoner kronor. De här intäkterna och utgifterna har bokförts mellan 2009 och 2019.

Från början var det inte tänkt att utgifterna skulle överskrida intäkterna. I stället blev det netto -3,0 miljoner kronor. En del av underskottet skulle kunna hänföras till kommande Bergadalsprojekt då infrastrukturen ger nytta även för de projekten. Hur kostnader och intäkter bokförts mellan etapperna spelar dock inte någon roll vid den sammanställda redovisningen för totala Bergadalsprojektet. Bergadalen 1 blev mer kostsamt än beräknat på grund av svårigheter i de bergiga markförhållandena. Det fanns även missar i planering och projektering av VA och vägar.

4.2 Bergadalen 2

Etapp två i projektet sträcker sig från 2016 och är fram till dags datum inte helt färdigt då tomter ännu är osålda och ytterligare ett slitlager ska läggas på vägen när bostäderna är färdigställda. De allra mesta av utgifterna tordes dock vara utbetalda och en uppskattning av framtida intäkter kan göras baserat på marknadsvärde. Utifrån dagens priser beräknas det extra slitlagret att kosta 1,1 miljoner kronor.

Fram till och med oktober 2025 hade utgifterna uppgått till -41,8 miljoner kronor. Huvudentreprenören VästMark fakturerade -37,4 miljoner av de totala utgifterna. Anbudssumman var ca 10 miljoner kronor lägre men

oförutsedda kostnadsökningar avseende främst markarbeten och indexering av pris gjorde att det slutliga fakturerade priset blev högre.

Vad gäller intäkter är 5,4 miljoner kronor intäktsfört från sex sålda tomter. Även exploatörsbidrag har erhållits från extern exploatör om totalt 6,4 miljoner kronor.

Det finns åtta tomter i kommunal ägo som ännu inte är sålda dessa förväntas inbringa ytterligare 6,9 miljoner kronor vid försäljning. Värdering av tre ej fördelade byggrätter ger möjlig framtida intäkt på 10,8 miljoner kronor. Totalt förväntas intäkterna för exploatörsbidrag och genomförda samt framtida försäljningar landa på 29,9 miljoner kronor.

Därtill kommer intäkter för anslutningsavgifter till kommunalt VA om totalt 13,1 miljoner kronor. Intäkterna för VA och det faktiska priset för försäljning kan komma att ändras beroende på faktiskt försäljningspris och aktuell VA-taxa vid anslutning samt mängden bostadsenheter som ansluts från varje tomt. De uppskattade intäkterna är baserat på dagens VA-taxa och uppskattat marknadsvärde från värderingsfirma. Mängden bostäder är beräknat utifrån att antalet möjliga bostäder som detaljplanen medger utnyttjas till hög grad. Utifrån de här premisserna skulle netto för Bergadalen 2 sluta på -0,1 miljoner kronor.

4.3 Totalt Bergadalen

Post	Belopp (mnkr)
Redovisade utgifter hittills	-62,4
Redovisade intäkter inkl. anslutningsavgifter	29,7
Prognostiserade intäkter (tomter + avgifter)	30,9
Prognostiserade utgifter (vägbeläggning)	-1,1
Totalt prognostiserat kassaflöde	-2,9

Noteringar:

- Räntekostnader på ca 0,6 Mkr/år kapitalkostnader för 30,9 mnkr är **inte** inkluderade.

Totala utgifter som hittills är redovisade för hela Bergadalsprojektet uppgår till -62,4 miljoner kronor. Intäkter inklusive erhållna anslutningsavgifter uppgår till 29,7 miljoner kronor. Ännu ej sålda tomter och debiterade anslutningsavgifter prognostiseras uppgå till ytterligare 30,9 miljoner kronor och utgifter för vägbeläggning förväntas bli -1,1 miljoner kronor. Totalt kommer i så fall projekten ha resulterat i ett negativt kassaflöde på -2,9 miljoner kronor.

Det är osäkert när i tiden de prognostiserade intäkterna kommer att erhållas. Till stor del är det avhängigt utifrån hur räntan och bostadsmarknaden i Bollebygd utvecklar sig närmsta åren. Fram tills kvarvarande tomter är sålda och hela planområdet är bebyggt har projektet medfört ett betydande negativt kassaflöde. Utifrån dagens ränteläge skulle ett lån på 30,9 miljoner kronor innebära räntekostnader på cirka 0,6 miljoner kronor årligen. Den typen av räntekostnader är inte med i den här redovisningen.