



## Riktlinjer för exploateringsredovisning

### Inledning och syfte

Exploateringsverksamheten är en strategiskt viktig fråga för kommunen, varför det är väsentligt att dess konsekvenser lyfts fram på ett tydligt sätt i den politiska processen.

Syftet med riktlinjerna är skapa rutiner för hur dessa investeringar hanteras från det att investeringen planeras från markköp och detaljplaneprocess, tills dess att tillgångarna har omsatts eller överförts till anläggningsregistret. Syftet är också att skapa en rättvisande kostnads kalkyl samt en rättvisande bild i redovisningen över vilka verkliga kostnader som objektet har varit upphov till.

Den ekonomiska redovisningen för kommuner regleras i Lag om kommunal bokföring och redovisning (2018:597).

### Definition

Med exploateringsverksamhet avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för bostadskontorshandels- och industriändamål. Med exploateringsobjekt avses enbart nyöppnade exploateringsområden för bostads-, kontors-, handels- och industriändamål.

Exploateringsprocessen kan indelas i följande faser:

### Ansvar

Ansvar för exploateringsverksamheten ligger på Kommunstyrelsen. Sektor Samhällsbyggnad och kultur samt Ekonomienheten har ansvar för budgetering och för den redovisning som ska upprättas för exploateringsverksamheten. Ett område som ska exploateras ska avgränsas på ett tydligt sätt, ofta med en detaljplanekarta som underlag.

Huvudregeln vid exploatering är att varje tomt ska belastas med de för området specifika anläggningsutgifterna inklusive markvärde och detaljplanekostnader. Kalkylmässigt belastas beslutad del av de utgifter för kommungemensamma anläggningar (gatu-, park- och övrig allmän mark) som betjänar exploateringsområdet.

VA regleras i annan lagstiftning och berörs ej av dessa riktlinjer. VA-verksamheten har dessutom egen taxa som beslutas av Kommunfullmäktige.

EL-kostnader regleras av elnätsägaren och berörs ej av dessa riktlinjer. Kostnaderna för anslutningar bestäms av respektive bolag/förvaltning. Elnätsägare inom kommunen är förnärvarande EON.

Fiber och fjärrvärme berörs ej av dessa riktlinjer och hanteras av bredbandsnätets ägare och Neova och övriga fjärrvärmeleverantörer.



Utgifter för marknadsföring och försäljning får inte aktiveras i redovisningen, utan ska kostnadsföras löpande. Marknadsföringen av Valdemarsviks kommuns mark genomförs av Valdemarsviks kommun. Det innebär att kostnader för marknadsföringen ska belasta kommunen.

Sektor Samhällsbyggnad och projektansvarig ska årligen göra en avstämning och redovisning av pågående exploateringsområde till kommunstyrelsen.

### **Klassificering**

En exploateringsfastighet som är avsedd att avyttras klassificeras som en omsättningstillgång, fastighet som inte ska avyttras klassificeras som anläggningstillgång. Följande fördelning mellan vad som blir kvar som anläggningstillgång och vad som blir omsättningstillgång ska gälla:

**Anläggningstillgång:** Den del av marken som kommunen kommer att behålla i egen ägo, VA-anläggningar samt beslutad del av de investeringar som görs för kommungemensamma anläggningar (gatu-, park- och övrig allmän mark).

**Omsättningstillgång:** Den del av marken som kommunen kommer att sälja. Varje tomt ska kalkylmässigt belastas med markvärde och detaljplanekostnader samt beslutad del av de utgifter för kommungemensamma anläggningar (gatu-, park- och övrig allmän mark) som betjänar exploateringsområdet.

### **Markanskaffning**

Markanskaffning kan antingen ske genom att mark tas ur den egna markreserven eller genom externt köp. Om anskaffning sker genom ianspråktagande ur markreserven sker överföring motsvarande det bokförda värdet på marken från anläggningstillgångar till om-sättningstillgångar när området är klart för försäljning.

Sker anskaffningen som ett externt köp, bokförs utgifterna under omsättningstillgångar under själva exploateringstiden. Det är viktigt att framtida syfte tydliggörs med markköpet när marken köps.

### **Förkalkyl**

En förkalkyl för exploateringsprojektet ska upprättas där det framgår när utgifter och inkomster beräknas uppstå. Förkalkylen ska finnas med i beslutsunderlaget. Denna kalkyl används som underlag i kommunens fortsatta plan- och budgetprocess. I förkalkylen ska värdet redovisas på den mark som kommunen även i framtiden ska äga. Detta kan gälla parkmark, grönområden och gator.

Kalkylen ska innehålla följande delar:

- Allmän beskrivning av aktuellt markområde
- Exploateringsutgifter
- Inkomster
- Drift- och underhållskostnader



### **Tomtpris**

Grunden är att tomtpriset ska baseras på självkostnadspriset, som sedan ligger som grund för taxeförslag som beslutas av Kommunfullmäktige. I självkostnadspriset inkluderar gatukostnader och planframtagande. Om tomtpriset sänks i förhållande till självkostnaden, innebär detta en försäljning av marken genom subvention via skattekollektivet. Denna sänkning av tomtpriset beslutas av Kommunfullmäktige.

### **Budget**

En exploateringsbudget inklusive markköp och markförsäljning ska upprättas där alla planerade och pågående exploateringsområden redovisas. Detta dokument behandlas i den normala budgetprocessen och ingår i kommunens budget-, uppföljnings- och årsredovisningshandlingar.

För varje projekt redovisas vilka utgifter och inkomster som planeras fördelat på t ex inköp, projektering, mark, natur och gator.

### **Ränteberäkning**

Ränta ska beräknas under byggnadstiden och påföras den del av exploateringsobjektet som ska hänföras till omsättningstillgångar. Ränteberäkningen startar på bokförda utgifter i samband med överföring till anläggningsregistret. Röntan ska motsvara kommunens fastställda internränta.

### **Exploateringsstart**

Vid exploateringsens början, dvs före planuppdrag ges, ska det grovkalkylerade resultatet beräknas och ingå som underlag för beslutet. I enlighet med försiktighetsprincipen ska kalkylerad förlust redovisas över resultaträkningen samma år som exploateringen startar och realiserad vinst redovisas över resultaträkningen samma år som exploateringen avslutas.

Sträcker sig exploateringsområdet över en lång tidsperiod och möjlighet finns att dela upp det i mindre områden kan detta göras.

### **Löpande redovisning**

Löpande bokföring görs via investeringsredovisningen. Investerings-id läggs upp per exploateringsområde. De utgifter som redovisas på investerings-id för exploateringsområden ska belasta balansräkningen.

Gator, park och VA, dvs anläggningstillgångar aktiveras som anläggningstillgångar för att få ett rättvisande resultat.

Utgifter såsom markinköp och iordningställande av marken ska redovisas som omsättningstillgångar. Utgifterna ska fördelas av attestanten för respektive investerings-id, i enlighet med kalkylens principer.

### **Uppföljning/efterkalkyl**

Uppföljning mot framtagna kalkyler ska göras vid delårsbokslut och bokslut per id. Vid behov ska kalkyler revideras om det visar sig att markförutsättningarna har ändrats och att därmed den ursprungliga kalkylen blir felaktig. Den prognos som upprättas ska utgöra underlag för nästkommande årsbudget.



### **Slutredovisning**

Projektet ska avslutas när omsättningstillgångarna är sålda och inga fler utgifter beräknas belasta projektet. Om omsättningstillgångarna inte är sålda efter fyra år från försäljningsstart, flyttas dessa över till markreserven till ett värde som motsvarar tomtpriset.

Om beslut innebär att projektet inte kommer att fortsätta efter förkalkylen ska de hittills bokförda utgifterna resultatföras hos kommunstyrelsen.

När projektet är slutfört ska alltid en slutredovisning göras som överlämnas till kommunfullmäktige. Den vinst eller förlust som uppkommit ska slutregleras mot den motsvarande tidigare gjorda aktiveringen i balansräkningen.

Redovisningen sker som en nettoredovisning och ska specificeras i not i årsredovisningen, där det framgår hur stora inkomster/utgifter som det försålda exploateringsområdet har genererat.



## **Ordlista**

### Anläggningstillgång

Den del av marken som kommunen kommer att behålla i egen ägo.

### Balansräkningen

Tillgångar samt eget kapital och skulder vid en viss tidpunkt.

### Bokfört värde

Värdet på tillgångar och skulder i balansräkningen.

### Exploateringsfastighet

Exploaterbar fastighet, med eller utan byggnad, som utvecklas eller förädlas och därefter säljs.

### Förkalkylen

Beslutsunderlag och upprättas innan det att ett beslut fattas.

### Försiktighetsprincip

Redovisningsprincip som innebär att alla värderingar i räkenskaperna ska göras med rimlig försiktighet. Vid osäkerhet ska man i allmänhet välja en lägre värdering av tillgångar och en högre värdering av skulder

### Gatukostnaden

Kostnader för att bygga och förbättra gator och andra allmänna platser.

### Omsättningstillgång

Den del av marken som kommunen kommer att sälja.

### Råmark

Ett markområde som inte berörs av en detaljplan men som ändå har en förväntning om framtida exploatering eller bebyggelse. Beroende på när i framtiden den förväntade ändringen av markanvändningen ligger så blir förväntningsvärdet olika högt.

### Upplåtelse

Uthyrning, förfoganderätt, utarrendering m.m. Upplåtelse är en begränsad rätt att förfoga över egendomen.

### VA

Vatten- och avlopp.