

Styrdokument

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGS- REDOVISNING



Våra styrdokument

[Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Riktlinjer för exploateringsredovisning

Bakgrund

Med exploatering avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningsställa råmark för att kunna bygga bostäder, affärer, kontor eller industrier. I exploateringsprocessen ingår därmed också att bygga kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden, vatten- och avlopp (VA), fjärrvärme och elanläggningar med mera.

Exploateringsverksamhet är en strategiskt viktig fråga för kommunen. Med anledning av detta är det väsentligt att exploateringsverksamheten och dess konsekvenser lyfts fram på ett tydligt sätt i den politiska processen.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra den ekonomiska styrningen och redovisningen av exploateringsprojekt där kommunen är exploatör.

Avgränsningar

Mark som köps in som markreserv där syftet inte direkt kan kopplas till något exploateringsprojekt är frikopplat från exploateringsprocessen. De exploateringar som utförs av extern part hanteras inte i dessa riktlinjer.

Utgifter för el hanteras av Ulricehamns Energi AB (UEAB) eller annan nätägare och VA hanteras av UEAB. Anläggningsavgiften för el och VA debiteras tomtköparen av UEAB eller nätägaren.

I ägardirektiven för Näringsliv Ulricehamn AB regleras att bolaget har som uppgift att svara för marknadsföring av Ulricehamns kommun som en attraktiv kommun för företagsetableringar och plats för boende. Det innebär att kostnader för marknadsföring av exploateringsområden för bostäder och industri belastar Näringsliv Ulricehamn AB.

Finansieringsmöjligheter

Exploateringsutgifter kan finansieras med olika typer av inkomster, såsom:

- Skattemedel
- Markförsäljning till extern byggherre
- Tomtförsäljning

Redovisning av exploateringsprojekt

Den ekonomiska redovisningen för kommuner regleras i lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning. I lagen stadgas att ”bokföring och redovisning ska fullgöras på ett

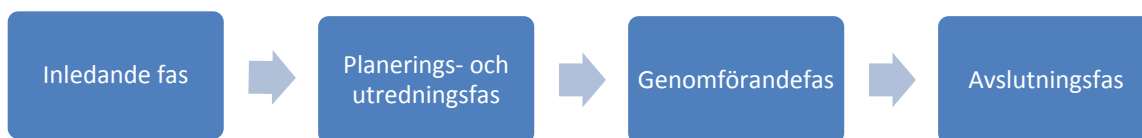
sätt som överensstämmer med god redovisningssed”. God redovisningssed är en allmän rättslig standard grundad på praxis och rekommendationer.

I frågor om värdering, redovisning, klassificering, definition av begrepp som anläggningstillgång och omsättningstillgång etc. följer kommunen de bestämmelser och rekommendationer som finns tillgängliga avseende kommunal exploatering. Reglerna inom området finns bland annat i lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning och i rekommendationer och idéskrifter från Rådet för kommunal redovisning (RKR).

Regelverket innebär bland annat att utgifter för projektering i form av konsulter m.m. kan räknas in i anskaffningsvärdet. Förutsättningen är naturligtvis att projekteringen leder till ett genomförande. Om bedömningen görs att projektet inte kommer att genomföras, ska projekteringsutgifterna kostnadsföras (driftkostnad). Kommunens arbete med att upprätta detaljplan kan också utgöra del av projekteringsutgifterna (investeringsutgift).

Exploateringsprocessen

Exploateringsprocessen är uppdelad i nedan angivna faser. I varje fas aktualiseras olika redovisnings- och budgetfrågor.



Inledande fas

I den inledande fasen tar sektor miljö- och samhällsbyggnad (MSB) fram nya tänkbara projekt aktuella för exploatering. Dessa projekt förs in i en planprioriteringslista som även innehåller andra projekt än sådana exploateringsprojekt där Ulricehamns kommun är exploatör. För de exploateringsprojekt där kommunen är exploatör som tas fram i planprioriteringslistan ska MSB, i samråd med ekonomifunktionen, ta fram en investeringsansökan avseende förväntade planerings- och utredningsutgifter.

Exempel på planerings- och utredningsutgifter kan vara utgifter i samband med naturinventeringar, geotekniska undersökningar, framtagande av detaljplan etc.

Redovisnings- och budgetfrågor

Vid minst två tillfällen varje år presenteras planprioriteringslistan för kommunstyrelsen som ger direktiv om vilka projekt som ska prioriteras. Om det är aktuellt att påbörja planerings- och utredningsarbete för ett projekt där kommunen är exploatör ska det också fattas beslut om investeringsmedel för planerings- och utredningsutgifter. I investeringsplanen som fastställs i samband med kommunfullmäktiges beslut om budget ska det varje år finnas anslag för *markinköp och exploatering*.

I den inledande fasen ska det normalt sett inte uppstå några utgifter gällande exploateringsprojektet.

Planerings- & utredningsfas

I planerings- och utredningsfasen tas det fram underlag och kalkyler för ett genomförande av exploateringsprojektet. Här analyseras noggrant förutsättningarna för att sälja den mark som avses, vilka marknadsförutsättningar som föreligger, vilka investeringar som måste göras på området för att kunna sälja avsedda tomter etc. MSB arbetar med att ta fram en detaljplan för området, analyserar frågor gällande marklösen, teknisk försörjning, geoteknik etc.

För att komma vidare till nästa steg i exploateringsprocessen, *genomförandefasen*, ska en investeringsansökan avseende det faktiska genomförandet för det aktuella området ha beslutats. Investeringsansökan ska innehålla en kalkyl över vilka utgifter och inkomster som området förväntas generera. Om investeringsansökan visar att de förväntade utgifterna överstiger de förväntade inkomsterna ska det följas av ett finansieringsbeslut.

Redovisnings- och budgetfrågor

I planerings- och utredningsfasen uppstår normalt de första utgifterna för exploateringsprojektet. Dessa ska bokföras på ett sådant sätt så att exploateringsprojektets utgifter och inkomster tydligt kan särskiljas i redovisningen. Konteringen av utgifter och inkomster ska ske på specifika koddelar avsedda för respektive projekt och objekt.

I planerings- och utredningsfasen ansvarar MSB för att det görs uppföljningar av den beslutade investeringen enligt gällande uppföljningsprocess.

Om det beslutas att exploateringsprojektet inte ska genomföras, eller att projektet av någon annan anledning inte genomförs, ska nettot av de utgifter och inkomster som bokförts på projektet kostnadsföras.

För att en rättvisande fördelning av inkomster och utgifter ska kunna göras i redovisningen krävs att MSB vid budgeteringen tar fram en procentuell fördelning av utgifter mellan tomtmark som ska säljas och övrig mark. Detaljplanen för det aktuella området ger vägledning för en sådan fördelning.

Genomförandefas

I genomförandefasen genomförs de investeringar som beslutats och den framtagna tomtmarken säljs.

Redovisnings- och budgetfrågor

I genomförandefasen ansvarar MSB för att det görs uppföljningar av den beslutade investeringen enligt gällande uppföljningsprocess.

Innan en detaljplan för exploateringsområdet är beslutad bör alla utgifter som är att betrakta som anskaffningsvärde bokföras som anläggningstillgång. Först när detaljplanen är beslutad kan de delar av exploateringsmarken som är tomtmark omklassificeras till omsättningstillgång.

Vid årsbokslut ansvarar MSB och ekonomifunktionen gemensamt för att en värdering görs av varje pågående exploateringsprojekt där kommunen agerar som exploatör. Om verkligt värde för del av exploateringsområde som ännu inte avyttrats avsevärt avviker negativt från bokfört värde, ska den under året uppkomna förlusten belasta det årets resultat.

Avslutningsfas

Avslut av ett exploateringsprojekt innebär att projektet slutredovisas. För att avsluta ett exploateringsprojekt krävs att:

- Alla investeringsåtgärder är slutförda och inga mer utgifter bedöms tillkomma
- Merparten av tomterna är sålda. Slutredovisning ska dock ske senast två år efter att de sista investeringsutgifterna har redovisats.