



MORA

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSVERKSAMHET



Riktlinjer för exploateringsverksamhet

Daterad	2016-03-14
Fastställd	Kommunfullmäktige 2016-03-14 § 26
Reviderad	
Produktion	Kommunledningskontoret, Ekonomienheten
Dnr	MK KS 2015/00648 040

1 Inledning

Dokumentet beskriver exploateringsprocessen och hur exploateringsverksamhet skall hanteras i Mora kommun. Syftet är att skapa rutiner för hur dessa investeringar hanteras från det att exploateringsområdet planläggs till dess att tillgångarna har omsatts eller överförs till anläggningsregistret. Syftet är också att skapa en rättvisande kostnadskalkyl samt en rättvisande bild i redovisningen över vilka verkliga kostnader som objektet varit upphov till.

1.1 Definition

Med exploateringsverksamhet avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa mark för bostäder, industri och annan verksamhet. I exploateringsverksamheten ingår därmed också att bygga kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden, VA- och elanläggningar mm.

Beslut om vilka områden som skall exploateras fattas av Kommunfullmäktige.

1.2 Avgränsning

Ett område som ska exploateras bör 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. Varje enskilt område ska vidare belastas med beslutad del av de utgifter för kommungemensamma anläggningar (gatu-, park- och övrig allmän mark) som betjänar exploateringsområdet.

I samband med beslut om detaljplan ska det för varje enskilt exploateringsområde beslutas om de nedlagda elnät/VA-kostnaderna fullt ut ska belasta exploateringsområdet eller påföras elnät/VA-kollektivet.

2 Avtal

2.1 Avtalens omfattning

Exploatering av ett anvisat område kan ske i form av avtal med extern part. Kostnads- och ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören ska tydligt regleras i avtalet.

I de fall där exploateringen sker via exploateringsavtal är kommunens åtaganden avslutade när exploateringsavtalet tecknats bortsett från eventuella åtaganden enligt avtalet.

Beslut om tecknande av exploateringsavtal fattas av Kommunstyrelsen.
Se vidare ”Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal”.

Kommunens samlade exploateringsverksamhet bör ske utan kostnad för kommunen. I de fall där exploateringen sker via exploateringsavtal är kommunens åtaganden avslutade när exploateringsavtalet tecknats bortsett från eventuella åtaganden enligt avtalet.

2.2 Markanskaffning

Markanskaffning sker genom att mark disponeras ur den egna markreserven eller genom externt köp. Om markanskaffning sker genom ianspråktagande ur markreserven sker överföring motsvarande det bokförda värdet på marken från anläggningstillgångar till omsättningstillgångar när området är klart för försäljning.

Om anskaffning sker genom externt köp bokförs denna utgift som en omsättningstillgång till ett värde som motsvarar köpeskillingen.

Markanskaffningen bokförs som en omsättningstillgång om exploateringen påbörjas inom ett års tid, annars bör förvärvet bokföras som en anläggningstillgång (markreserv).

2.3 Beslut om överföring

Beslutsprocessen ska finnas klart dokumenterad i enlighet med dessa riktlinjer. Väsentliga avvikelser ska rapporteras till kommunstyrelsen. Underlag för beslut om överföring från markreserv till omsättningstillgång ska finnas.

I not till balansräkningen anges motiv till de ställningstaganden som har gjorts i samband med överföringen till exploateringsobjekt.

Kostnader som lagts ned i ett område som blir föremål för exploatering ska ingå i det bokförda värdet för exploateringsobjektet vid överföring från exempelvis markreserven. Vid överföring av del av markområde ska värdering göras i förhållande till det bokförda värdet och arealen som tas i anspråk. Sker förändring av områdets användning vid ett senare tillfälle bör markområdet föras tillbaka till anläggningstillgångar.

3 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 kvar som omsättningstillgång ska gälla:

- Anläggningstillgång, den del av marken som kommunen kommer att behålla i egen ägo, VA-anläggningar och elnätsanläggningar 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 belastas med bokfört markvärde och detaljplanekostnader.

4 Kalkyl och budget

4.1 Förkalkyl

Det ska alltid finnas en kalkyl för de utgifter och inkomster som beräknas uppstå för ett exploateringsprojekt. Som underlag för projektstart ska en förkalkyl upprättas. Kalkylen används som underlag i kommunens 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

4.2 Budget

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

Exploateringsbudgeten ska omfatta 3 år. Varje projekt redovisas med fördelning på t ex projektering, mark, gator, belysning, park, VA-anläggning, elnät.

5 Redovisning

5.1 Löpande bokföring

Löpande bokföring görs via investeringsredovisningen. En projektkod läggs upp per exploateringsområde. Det är lämpligt att dela upp större exploateringsområden i genomförandestapper. Fördelen med detta är att dessa etapper kan slutredovisas i bokföringen när avyttringen är verkställd.

Vid försäljning av en tomt ska intäkten bokföras i resultaträkningen när köpeskillingen erläggs. Samtidigt ska nedlagda kostnader för tomten, anskaffningsvärde och kostnader för

iordningställande, redovisas som kostnad i resultaträkningen. Är det svårt att avskilja kostnaderna får schablonfördelning utifrån skälig grund ske, t ex baserat på areal eller annat.

Anläggningstillgångarna aktiveras när de tas i bruk för att få ett rättvisande resultat. Utgifter som innefattar endast anläggningstillgångar redovisas på ett eget projekt (A). Utgifter som innefattar endast omsättningstillgångar redovisas på ett annat projekt (B). Utgifter som innefattar både anläggnings- och omsättningstillgångar redovisas på projekt (B). De ”blandade” utgifterna fördelas enligt de fördelningsnycklar vilka har upprättats av projektledaren för respektive projekt i enlighet med kalkylen.

5.2 Verkligt värde

Lägsta värdets princip gäller vid värdering av exploateringsprojekt. En samlad värdering sker av markexploateringen redovisad under omsättningstillgångar. Eventuellt nedskrivningsbehov utifrån beräknat marknadsvärde beaktas och kostnadsförs i samband med årsbokslut.

5.3 Löpande uppföljning

I samband med verksamhetsuppföljningsprognos 1 (31/3), delårsbokslut (31/7) och årsbokslut (31/12) ska en sammanfattning göras av samtliga under året avslutade och pågående exploateringsprojekt och ingå i respektive uppföljning.

Uppföljning mot den framtagna kalkylen ska göras löpande under året. Vid behov ska kalkylen revideras om det visar sig att förutsättningarna har ändrats och att därmed den ursprungliga kalkylen blir felaktig.

5.4 Slutredovisning

Slutredovisningen ska innehålla projektets erhållna intäkter och totala kostnader i jämförelse med budget.

När ett exploateringsprojekt är klart i sin helhet, eller en etapp i ett större projekt är klart ska slutredovisning ske till kommunstyrelsen. Detta sker när huvuddelen av kostnaderna för respektive etapp bokförts. En årlig genomgång bör göras i samband med bokslutet där en bedömning ska göras om projektet ska slutredovisas.

I slutredovisningen bör varje del i projektet (projektering, mark, gata mm) följas upp när det gäller utgifter/inkomster. Även andra kostnader som indirekt orsakas av exploateringsprojektet, t.ex. kostnader för översiktsplan, bör i möjligaste mån synliggöras i samband med projektets slutredovisning.

Utgifter/inkomster som tillkommer efter det att ett projekt slutredovisats bokförs direkt i resultaträkningen.

I årsredovisningen ska samtliga exploateringsprojekt redovisas. Redovisningen av vinsten/förlusten som uppstår ska göras genom nettoredovisning. Beloppet specificeras i not, så att det framgår hur stora utgifter/inkomster fastigheterna har genererat.

5.5 Avskrivningar

Avskrivningar är inte aktuella på exploateringsfastigheter som är omsättningstillgångar. Däremot görs avskrivningar enligt de principer som tillämpas i kommunen på anläggningstillgångar, t.ex. gator som betjänar området.

6 Ansvar- och befogenhetsfördelning

Politisk nivå

Kommunfullmäktige

- Fastställer exploateringsbudgeten

Kommunstyrelsen

- Är ansvarig för exploateringsverksamheten
- Beslutar om markinköp och markförsäljning
- Beslutar om nyttillkomna exploateringsavtal under löpande år
- Fastställer definitiv projektkalkyl
- Beslutar om projektstart
- Ansvarar för att behandla löpande uppföljningar av exploateringskalkylerna
- Godkänner slutredovisning av exploateringsprojekt

Verkställande nivå

Utvecklingsenheten (under kommunstyrelsen)

- Leder och samordnar översiktlig planering av mark
- Leder och samordnar att en tillfredsställande markberedskap upprätthålls

Stadsbyggnadsförvaltningen (under byggnadsnämnden)

- Framtagande av översiktsplaner
- Framtagande av detaljplan
- Rapporterar till byggnadsnämnden och kommunstyrelsen

Markavdelningen (under tekniska nämnden)

- Verkställighet av exploateringsverksamheten
- Framtagande av en grov kalkyl
- Löpande redovisning under det egna planeringsarbetet
- Framtagande av förslag till exploateringsavtal
- Framtagande av underlag för markinköp
- Marknadsföring av exploateringsområden och tomter
- Administration av tomtkö
- Framtagande av tomtpriser
- Försäljning av tomter
- Upprättar detaljerad kalkyl för respektive exploateringsprojekt
- Löpande redovisning på exploateringsområdena
- Löpande uppföljningar av exploateringskalkylerna vid uppföljningar

Ekonomienheten (under kommunstyrelsen)

- Stödjer markavdelningen i den löpande redovisningen och uppföljningen av projekten
- Samordnar och sammanställer exploateringsbudgeten i den samlade kommunplanen

Tekniska förvaltningen (under tekniska nämnden)

- Framtagande av underlag för om exploateringen ska ske i egen regi eller via upphandlad entreprenör
- Projektgenomförande och uppföljning för exploatering i egen regi
- Upphandling och uppföljning av entreprenörer
- Löpande ekonomisk rapportering avseende projektets genomförande
- Rapporterar till tekniska nämnden avseende projektets genomförande