

Exploateringsprocessen i Katrineholms kommun

Övergripande anvisningsdokument

Beslutad av kommunstyrelsen 2014-10-20, § 9
Giltighetstid 2019-07-01



Beslutshistorik

Gäller från

Beslutad av kommunstyrelsen 2008-04-29, § 86

Ändring kommunfullmäktige
2014-10-20, § 9 (anpassas till styrsystemet)

Förvalterskap¹

- Mark- och exploateringschef

Uppföljning

Hur: Genom avstämning med ekonomiavdelningen.

När: Varje mandatperiod.

¹ Förvalterskapet innebär ansvar för att

- dokumentet efterlevs
- är tillgängligt
- följa eventuellt ändrade förutsättningar för dokumentet
- dokumentet följs upp och revideras
- dokumentet är aktuellt och uppdaterat

Exploateringsprocessen i Katrineholms kommun

1. Inledning

De senaste åren har kommunen genomfört ett antal större exploateringsprojekt. Kommunens befolkningsmål och faktiska tillväxt samt attraktiva läge i förhållande till den överhettade Stockholmsregionen indikerar behov av och möjligheter för tillväxt. Kommunen är, som en följd av ovanstående, i behov av anvisningar och regler för exploateringsredovisningen.

1.1 Definition

Med exploateringsverksamhet avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för bostads-, affärs- och industriändamål. I exploateringsverksamheten ingår också att bygga gemensamma anläggningar inom området som exempelvis gator, grönområden, VA och elanläggningar. Förvaltningen Näringsliv och Tillväxt (NäT) är ansvarig för verkställigheten av exploateringarna.

1.2 Avgränsning

Exploateringsområdet ska klart avgränsas. Detaljerad karta ska ligga som underlag. Huvudregeln är att aktuell detaljplan ska finnas vid exploateringsstart. Detaljplanen ska vara avgiftsfinansierad. Exploatering kan ske i egen regi eller via extern exploatör. Tomtpriset ska belastas med anläggningsutgifter som är specifika för området exempelvis gator som betjänar exploateringsområdet.

Avgiftsfinansierad verksamhet t ex VA ska inte ingå i underlaget för beräkning av tomtpriset. Däremot ingår kostnaderna i förkalkyl och exploateringsredovisning under projektets gång.

2. Avtal

2.1 Avtalens omfattning

I exploateringsavtal ska samtliga åtaganden regleras som utförs av kommunen och exploatören.

Avtalet bör bl.a. behandla

- Reglering av åtaganden och ansvarsfördelning
- Exploateringsområdets avgränsning, eventuell etappindelning
- Fördelning av utgifter och inkomster för exploaterings genomförande
- Fördelning av kostnader för exploateringsområdets framtida underhåll
- Exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
- Påföljds klausuler gentemot exploatör om avtalet inte följs
- Ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande
- Anslutningsavgifter för VA

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

2.2 Markanskaffning

När exploateringsmarken ligger som en omsättningstillgång finns inget krav på uppdelning i byggnadsvärde och markvärde.

Markanskaffning sker genom att mark disponeras ur den egna markreserven eller genom ett externt köp. Om markanskaffning sker genom överföring från markreserven ska fastigheten tas upp till det bokförda värdet.

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 skall finnas klart dokumenterad i enlighet med dessa riktlinjer. Eventuella väsentliga avvikelser ska rapporteras till kommunstyrelsen. Underlag för beslut om överföring från markreserv till omsättningstillgång är exploateringsavtalet.

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 skall 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. Kalkyl och budget

3.1 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. Förkalkylen ska även bifogas genomförandebeskrivningen i samband med detaljplanarbetet.

3.2 Budgetkalkyl

Den detaljerade budgetkalkylen ska upprättas när detaljplan och projektering är färdig och ska visa exploateringsprojektets samtliga kostnader och intäkter fördelade på olika aktiviteter enligt särskild förteckning se bilaga (exempelvis markanläggning, gatu- anläggning, VA anläggning, räntor, projektering). Kalkylen ligger till grund för kommande budgetering. I de fall kalkylen visar på ett underskott måste hänsyn till det tas i

resultatbudgeten. Budgetkalkylen ska sändas till berörd förvaltning för bedömning av driftkonsekvenserna av den aktuella exploateringen. Framkommer det, före projektstart, att kostnaderna bedöms avvika mer än 25 % från det budgeterade, ska ärendet åter till kommunstyrelsen för förnyat ställningstagande.

3.3 Exploatering i kommunens budgetprocess

En exploateringsbudget ska upprättas där alla planerade och pågående exploateringsområden redovisas. Detta sker i den normala budgetprocessen och dokumenteras särskilt. Exploateringsbudgeten ska omfatta 3 år. Varje projekt redovisas med fördelning på aktivitet t.ex. projektering, mark, belysning, gator, park, VA anläggningar samt ränta. Prognos för innevarande år med ackumulerat utfall redovisas. Se exempel 1. Sammanställning av exploateringsbudgeten per projekt ska redovisas i kommunens budgetdokument.

I exploateringsbudgeten ska även ökade driftkostnader p.g.a. exploateringar redovisas.

4. Redovisning

4.1 Löpande bokföring

I den löpande bokföringen redovisas projektets kostnader och intäkter.

Det är lämpligt att dela upp större exploateringsområden i genomförandeetapper. Fördelen med detta är att dessa etapper kan slutredovisas i bokföringen när avyttringen är verkställd. De projekteringskostnader som kommunen har vid planeringen av exploateringsområde ska ingå i exploateringsredovisningen.

Exploateringsverksamheten redovisas som omsättningstillgång och förändringen redovisas som ökning eller minskning av exploateringsverksamheten.

Erhållna avgifter för exploateringsavtal bör redovisas som förutbetalad intäkt till dess att kostnader uppstår på projektet.

4.2 Ränteberäkning

Ränta ska beräknas och påföras exploateringsprojektet under byggtid och bör börja beräknas när de första kostnaderna påförs projektet. Den ränta som i så fall ska inräknas är i första hand ränta för specifika lån för investeringen, i den mån sådan förekommer. I övriga fall baseras räntan på kommunens genomsnittliga räntekostnad för perioden. En förutsättning är att kommunen har haft externa räntekostnader för perioden som minst motsvarar de räntor som aktiveras. Ränteberäkningen för kommunens exploateringsområden bör kommenteras i årsredovisningen.

Räntekostnaden påförs projektet och krediteras de externa räntekostnaderna.

4.3 Verkligt värde

Lägsta värdets princip gäller vid värdering av exploateringsprojekt. En värdering av varje exploateringsfastighet bör göras i samband med bokslut. En justering av anskaffningsvärdet till ett eventuellt lägre nettoförsäljningsvärde redovisas i resultaträkningen för den period till vilken justeringen hänför sig. En eventuell återföring av en nedskriv-

ning till följd av att nettoförsäljningsvärdet ökat redovisas som ett avdrag från den aktuella periodens kostnad för sålda varor. Värderingen ska ligga på den enhet som ansvarar för exploateringsverksamheten i samarbete med ekonomikontoret.

4.4 Löpande uppföljning

I samband med tertialuppföljningen (per 30/4), delårsrapporten (per 31/8) och årsredovisningen ska en sammanfattning göras av samtliga under året avslutade och pågående exploateringsprojekt. Sammanfattningen ska ingå i tertialuppföljningen, delårsrapporten och i årsredovisningen.

4.5 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 aktivitet följas upp när 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 en not, så att det framgår hur stora utgifter/inkomster fastigheterna har genererat.

4.6 Avskrivningar

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

4.7 Avgiftsfinansierad verksamhet

VA-verksamheten redovisas under exploateringsens gång i förkalkylen och i exploateringsredovisningen som en särskild aktivitet, för att senare när projektet färdigställts lyftas ur och aktiveras som anläggningstillgång. Avgiften tas ut via VA-kollektivet och redovisas som en intäkt i resultaträkningen.

Detaljplaner täcks av antagen lovtaxa och ingår inte i exploateringsverksamheten.

5. Ansvars 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 projektstar.
- Ansvarar för att behandla löpande uppföljningar av exploateringskalkylerna
- Godkänner slutredovisning av exploateringsprojektet

Verkställande nivå

Stadsarkitektkontoret (under byggnadsnämnden)

- Ansvarar för framtagande av den fördjupade översiktsplanen
- Ansvarar för framtagande av detaljplan
- Rapporterar till byggnadsnämnden

Mark och exploatering (NäT, under kommunstyrelsen)

- Ansvarar för verkställighet av exploateringsverksamheten
- Ansvarar för framtagande av en grov kalkyl
- Ansvarar för den löpande redovisningen under det egna planeringsarbetet
- Framtagande av förslag till exploateringsavtal
- Framtagande av underlag för markinköp
- Marknadsföring av exploateringsområden och tomter
- Administration av tomtkö
- Ansvarar för framtagande av tomtpriser
- Ansvarar för försäljning av tomter
- Ansvarar för att en detaljerad kalkyl upprättas för respektive exploateringsprojekt.
- Uppdrar till service- och teknikförvaltningen själva projektgenomförandet
- Ansvarar för den löpande redovisningen på exploateringsområdena
- Ansvarar för att upprätta löpande uppföljningar av exploateringskalkylerna vid tertiäl- och delårsuppföljningen

Ekonomikontoret (under kommunstyrelsen)

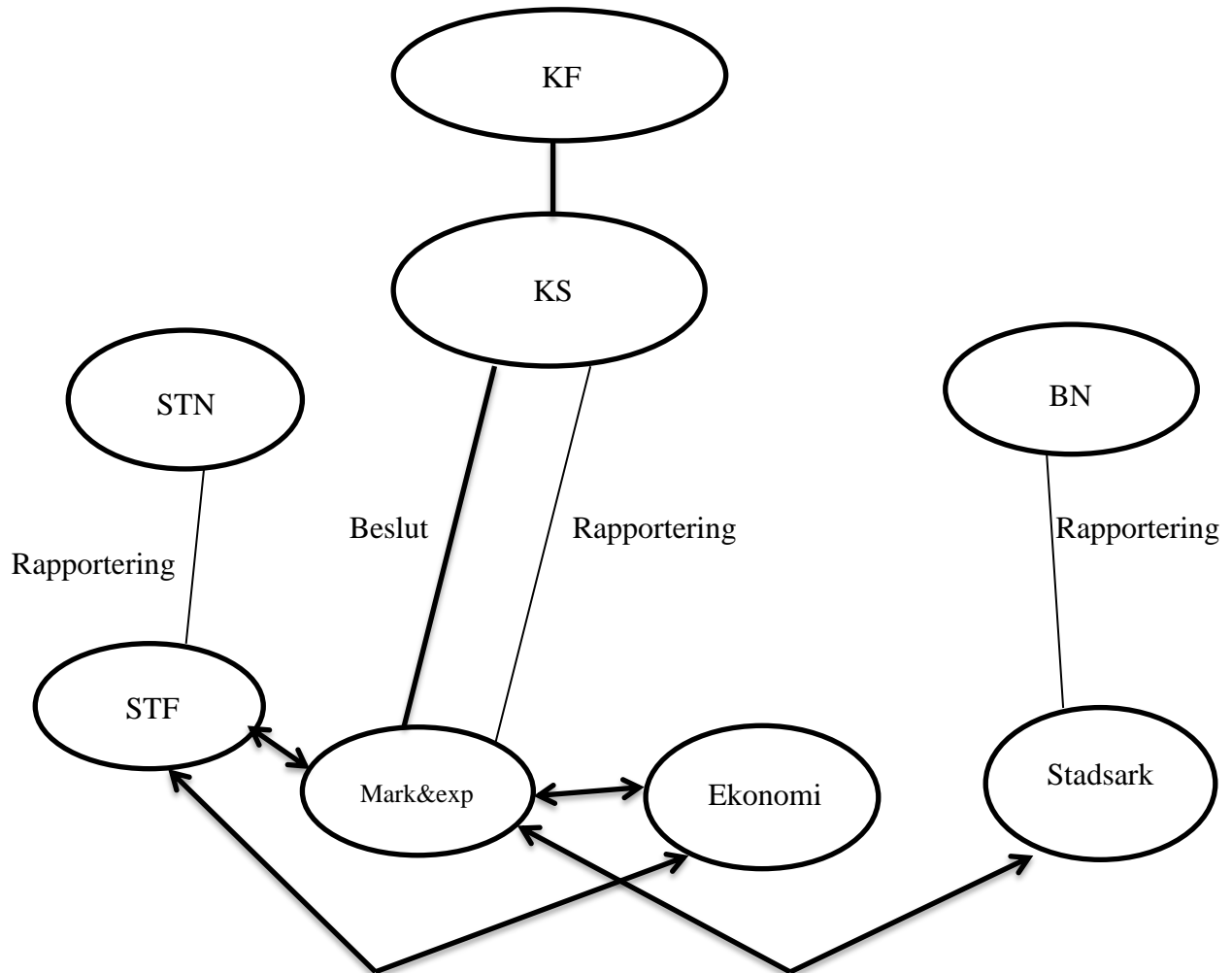
- Ränteberäkning på nedlagt kapital.
- Stödjer mark och exploatering i det löpande uppföljningen av projekten.

Service- och teknikförvaltningen (under service- och teknknämnden)

- 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

EXPLOATERINGSPROCESSEN I
KATRINEHOLMS KOMMUN
Styrdokument -
Övergripande anvisningsdokument
Datum
2014-10-20

- Löpande ekonomisk rapportering till mark och exploatering avseende projektets genomförande.
- Rapporterar till service- och tekniknämnden avseende projektets genomförande.
- Samarbete med mark och exploatering kring kostnadsunderlag för kalkyl och budget



Bilagor:

- Kontering för uppföljning av exploateringsområden
- Detaljerad och sammanställd exploateringsbudget
- Mall för löpande redovisning av exploateringsprojekt
- Mall för slutredovisning av exploateringsprojekt
- Redovisning

Bilagor

Kontering för uppföljning av exploateringsområden

När kontering sker på ett exploateringsprojekt ska följande delar i kontoplanen användas,

Baskonto	Typ av kostnad/intäkt
Objekt	Exploateringsprojektets objektnummer (serie 8xxxx)
Frikod	Typ av arbete som utförts enligt förteckning nedan

För varje exploateringsobjekt ska en frikod användas som talar om vilken typ av arbete som är utförda på projekt:

Frikod

- 6305 Projektering
- 6306 Administration, övrigt
- 6307 Markvärde
- 6308 Markanläggning
- 6309 Gatuanläggning
- 6310 VA anläggning
- 6311 Park, grönområde etc.
- 6312 El, kommunikation, Fjärrvärme
- 6313 Fastighetsbildning
- 6314 Räntor
- 6315 Andel i tidigare nedlagda kostnader



Exempel 1

Detaljerad budgetkalkyl (dokumenteras särskilt)

Objekt 8xxxx Luvsjön etapp 2	Redovisat tom 2007	Budget 2008	Budget 2009	Budget 2010	Totalt	Kalkyl
6305 Projektering						10
6306 Administration, övrigt						100
6307 Markvärde		450			450	450
6308 Markanläggning						
6309 Gatuanläggning	3930	200			4130	4085
6310 Va-anläggning	4264				4264	3000
6311 Park grönområden etc.	233	400	400		1033	1028
6312 El, kommunikation etc.	987				987	870
6313 Fastighetsbildning	134				134	300
6314 Räntor						
6315 Andel i tidigare nedlagda kostnader		400	450		850	850
Bokförda inkomster	-3 967				-3967	
Kalkylerade inkomster		-1900	-1800		-3700	-7676
Nettoresultat exkl. VA	1317	-450	-950		-33	-17

Ovanstående detaljerade sammanställning per objekt och frikod sammanfattas i budgetdokumentet enligt nedan.

Sammanställd Exploateringsbudget (redovisas i kommunens budgetdokument)

Projekt	Redovisat tom 2006	Budget 2007	Prognos utfall 2007	Budget 2008	Budget 2009	Budget 2010
Expl Lövåsen etapp 3	2194	1510	250	160	-3240	100
Expl Luvsjön etapp 2	1000	50	50	250	100	0
Summa	3194	1560	300	410	-3140	100
Ökade driftskostnader		100		150	150	150

Exploateringsprojekten redovisas med objektskoder. Utgifter/inkomster avslutas vid året slut mot konto 147x "Pågående exploatering".



Mall för löpande redovisning av exploateringsprojekt

Objekt 8xxxx Luvsjön etapp 3	Budget 2008	Redovisning From - tom	Prognos budget avvikelse 2008	Prognos avvikelse hela projektet
6305 Projektering	0		0	
6306 Administration, övrigt	1000	500	0	-150
6307 Markvärde	50	20	+20	0
6308 Markanläggning	50	40	-30	-50
6309 Gatuanslaggning	200	100	-50	-200
6310 Va-anläggning	0	50	-70	-350
6311 Park grönområden etc.	100	80	-50	-50
6312 El, kommunikation etc.	30	30	0	0
6313 Fastighetsbildning	50	80	-150	-150
6314 Räntor	0		0	0
6315	30	30	-30	-50
Bokförda inkomster			0	
Kalkylerade inkomster	0			-1000
Nettoresultat	1510	930	-360	-2000



Mall för slutredovisning av exploateringsprojekt

Slutredovisning ska ske till kommunfullmäktige när merparten av utgifter och inkomster redovisats på projektet. Eventuellt senare tillkommande utgifter/inkomster får redovisas i resultaträkningen

Projektnamn:

Redovisningen omfattar tiden:

Arbetsform:

Kvarvarande arbeten:

Objekt xxxx Lövåsen etapp 3	Kalkyl	Redovisning	Avvikelse	Kommentar
6305 Projektering	300	510	-210	
6306 Administration, övrigt	200	300	-100	
6307 Markvärde	100	70	+30	
6308 Markanläggning	400	420	-20	
6309 Gatuanläggning	2250	2500	-250	
6310 Va-anläggning	2450	2600	-150	
6311 Park grönområden etc.	200	300	-100	
6312 El, kommunikation etc.	200	100	+100	
6313 Fastighetsbildning	350	300	+50	
6314 Räntor	100	70	+30	
6315	200	210	-10	
Bokförda inkomster		-3100	+3 100	
Kalkylerade inkomster		-6750	-6750	
Nettoresultat	0	4280	-4280	

