

Riktlinjer för exploateringar

Dokumentinformation

Beslutshistorik

Antagen av kommunfullmäktige 2023-05-15, § 91

Giltighet

Gäller från och med 2024-01-01

Gäller till och med 2027-12-31

Förvaltarekap¹

Inom kommunstyrelsens ansvarsområde

Kategori

- Anvisningsdokument

¹ Förvaltarekapet innebär ansvar för att:

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

Innehåll

Beslutshistorik.....	2
Giltighet.....	2
Förvaltarekap.....	2
Kategori.....	2
Uppföljning.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Inledning.....	4
Syfte.....	4
Ansvar och befogenhet.....	5
Grundregler för exploatering.....	6
Klassificering.....	6
Markanskaffning.....	6
Anskaffningsvärde materiella anläggningstillgångar.....	6
Anskaffningsvärde omsättningstillgångar.....	7
Exploateringsersättning och gatukostnadsersättningar.....	7
Exploateringsprocessen.....	8
Planering, förstudie och förprojektering.....	8
Projektering.....	9
Genomförande.....	9
Försäljning.....	9
Redovisning och värdering.....	10
Löpande bokföring.....	10
Rapportering.....	10
Överföring av budgetmedel mellan år.....	10

Inledning

Dessa riktlinjer tydliggör ramarna för hur exploateringar ska hanteras i kommunen. Tillsammans med dessa riktlinjer gäller Lag om kommunal bokföring och redovisning.

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 och grönområden. Exploateringsverksamheten är begränsad till det markområde som tillhör exploateringsprojektet.

Syfte

Syftet med riktlinjen är att samla och tydliggöra kommunens hantering av exploateringar samt att:

- Stärka, effektivisera och säkerställa styrningen och redovisningen av Katrineholms kommuns exploateringar
- Tydliggöra ansvar, roller och mandat

Ansvar och befogenhet

Ansvar för exploateringsverksamheten ligger på kommunstyrelsen tillsammans med bygg- och miljönämnden.

- Kommunstyrelsen fattar beslut om att starta detaljplan och bygg och miljönämnden godkänner detaljplanen.
- Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten.
- Kommunstyrelsen godkänner slutredovisning av exploateringsprojekt.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen har uppdraget att driva och utveckla exploateringsverksamheten samt för att budgetering, uppföljning och redovisning upprättas.

Grundregler för exploatering

Klassificering

En exploateringsfastighet som är avsedd att avyttras klassificeras som en omsättningstillgång. Fastigheter som innebär framtida servicepotential samt framtida ekonomiska fördelar för kommunen ska klassificeras som en anläggningstillgång. Följande fördelning mellan vad som blir kvar som anläggningstillgång eller vad som blir en omsättningstillgång ska gälla.

Materiell anläggningstillgång

Under förutsättning att det är kommunen som ska vara slutlig ägare av mark som utgörs av allmän plats, som till exempel huvudgator, matargator och parker i ett exploateringsområde ska de klassificeras som anläggningstillgång. Även VA-nät (Vatten- och avloppsverksamheten bedrivs genom Katrineholms Vatten och Avfall AB.), tomter avsedda för eget bruk eller upplåtelse med tomträtt är materiella anläggningstillgångar. Mark som innehas för obestämd användning, t ex markreserv, betraktas som anläggningstillgång, så länge den inte har börjat bearbetas för försäljning.

Materiell omsättningstillgång

Den del som avser tomtmark som iordningställts i avsikt att säljas, detta gäller även tomter som kan vara svåra att avyttra ska klassificeras som omsättningstillgång. Det är avsikten som styr klassificeringen. Med markexploatering avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningsställa råmark för att kunna bygga exempelvis bostäder, affärer, kontor eller industrier.

Markanskaffning

Markanskaffning kan endera ske genom att mark tas från den egna markreserven eller genom externt köp. Om anskaffning sker ur markreserv ska överföring motsvarande det bokförda värdet på marken ske från anläggningstillgångar till omsättningstillgångar. För att omklassificering ska ske från markreserv krävs att fastigheten har börjat byggas om i avsikt att säljas. Sker anskaffningen som ett externt köp, bokförs utgifterna som omsättningstillgångar under exploateringstiden under förutsättning att exploateringen påbörjas inom ett års tid. Om exploateringen sker senare än ett år från inköpet bör förvärvet bokföras som en anläggningstillgång (markreserv).

Anskaffningsvärde materiella anläggningstillgångar

För förvärvade materiella anläggningstillgångar tas de utgifter med som är direkt hänförliga till att få tillgången på plats och i skick för att nyttjas för sitt ändamål. I anskaffningsvärdet för en materiell tillgång ingår förutom inköpspriset bland annat utgifter för:

- Iordningställande av plats eller område för installation (Det kan ibland ingå utgifter för rivning och miljösanering. I normgivningen från IASB (International Accounting Standards Board) ska dessa kostnader tas med i anskaffningsvärdet. Därefter provas om det finns ett nedskrivningsbehov vid en jämförelse mellan bokfört värde och återvinningsvärdet.
- Leverans och hantering.
- Installation.
- Konsulttjänster såsom arkitekt-, ingenjör- och juristtjänster.
- Lagfart.
- Nedmontering och bortforsling, liksom iordningställande av plats, till den del dessa kostnader uppfyller kriterierna för avsättning och tas i balansräkningen.

- Administrativa kostnader och allmänna omkostnader som är direkt hänförliga till tillgången.

Anskaffningsvärde omsättningstillgångar

Anskaffningsvärde innefattar alla utgifter för inköp och tillverkning för att bringa tillgången till dess tillstånd och plats på balansdagen. I anskaffningsvärdet får också skälig andel av indirekta tillverkningskostnader räknas in. I tillverkningsutgiften inräknas utgifter som är direkt hänförlig till tillverkningen samt fördelade fasta och rörliga omkostnader som är hänförliga till tillverkningen. I detta ingår bland annat tillgångarnas andel av projekteringskostnaderna.

Nedanstående skall ej räknas med i anskaffningsvärde:

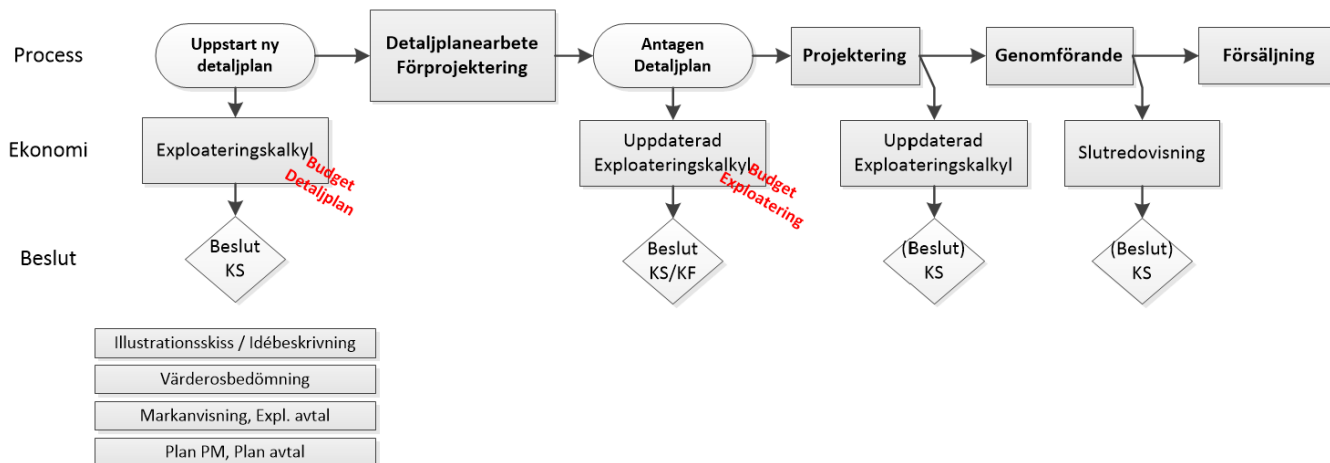
- Onormalt höga material- eller arbetskostnader eller andra tillverkningskostnader.
- Lagringskostnader såvida de inte är nödvändiga i tillverkningsprocessen.
- Administrativa omkostnader som inte bidrar till färdigställandet.
- Försäljningskostnader.

Exploateringsersättning och gatukostnadsersättningar

Exploateringsersättning och gatukostnadsersättning ska periodiseras på sådant sätt att den del av inkomsten som uppfyller intäktskriterierna enligt RKR R2 ska redovisas som intäkt i resultaträkningen. Villkoren för den ekonomiska uppgörelsen har fullgjorts när de anläggningar som ersättningen avser har byggts. I exploateringsavtal regleras normalt när ersättningen ska erläggas. Det innebär att intäkten ska intäktsredovisas när kommunen har rätt till ersättningen, det vill säga i den takt som kommunen fullgör sitt åtagande för investeringens genomförande.

Exploateringsprocessen

Exploateringsprocessen kan delas in i nedan angivna faser:



Planering, förstudie och förprojektering

I den inledande fasen kan arbetet bestå av framtagande av översiktsplan, detaljplan samt förstudier av det område som ska byggas. En del exploateringsprojekt initieras i befintliga detaljplaner men ofta föranleder exploateringen en ny detaljplan. Samtliga utgifter som hör ihop med detta ska kostnadsföras i resultaträkningen.

Under denna process görs markanvisning och exploateringskalkyler tas fram för beslut i kommunstyrelsen. Planavtal tas fram och kommunstyrelsen beslutar om planuppdrag avseende framtagande av detaljplan. När detaljplanen vinner laga kraft är det möjligt för byggstart.

Under framtagande av detaljplan kan förprojektering behöva utföras, projekteringshandlingar tas fram och bekostas av beslutad exploateringsbudget.

Exploateringskalkyl ska finnas som underlag när beslut ska tas för uppstart av en detaljplan samt vid antagande av en detaljplan.

En exploateringskalkyl för exploateringsprojekt ska upprättas för en 10-års period där det framgår när utgifter och inkomster beräknas uppstå. Denna kalkyl ska användas som underlag i kommunens fortsatta plan- och budgetprocess. I kalkylen ska värdet redovisas på den mark som kommunen även i framtiden ska äga. Detta kan gälla parkmark, grönområden och gator.

Exploateringskalkylen ska innehålla följande delar:

- Allmän beskrivning av aktuellt markområde
- Exploateringsutgifter
- Utgifter för allmän platsmark
- Driftkostnader
- Inkomster

Projektering

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för stadigvarande bruk eller innehav, kommunen har kontroll över tillgången och det är sannolikt att den ger ekonomiska fördelar eller en framtida servicepotential samt avser ett väsentligt belopp. Anläggningstillgångar delas in i tre underkategorier, immateriella anläggningstillgångar, materiella anläggningstillgångar och finansiella anläggningstillgångar.

Under projekteringen sker arbetet med gestaltning, utformning och utredning. Tekniska handlingar tas fram. Utgifter för projektering bokförs som investering i respektive tillgångsslag och det avser främst gator, VA, parker mm.

Uppföljning av exploateringsprojekt mot den framtagna kalkylen görs löpande under året. Vid behov ska kalkylen revideras, om det visar sig att förutsättningarna har ändrats och att den ursprungliga kalkylen därmed inte längre stämmer. Om det uppkommer avvikelser i exploateringskalkylen som överstiger 25 % eller 3 mnkr av ursprunglig kalkyl, som ligger till grund för beslut av kommunstyrelsen, ska uppdaterad kalkyl åter till beslut i kommunstyrelsen.

Genomförande

I genomförandefasen genomförs de investeringar som beslutats. Tomter som är avsedda för försäljning klassificeras som omsättningstillgång. Till anskaffningsvärde tillhör förutom projekteringskostnader, även utgifter som är specifika för tomten, till exempel mark och åtgärder innanför tomtgräns såsom dränering. I de fall anläggningsavgifter för VA har erlagts, kan de ingå i anskaffningsvärdet. Anläggningsavgifter för VA som avser fastigheter som kommunen själv ska äga, ska redovisas som en förutbetalad kostnad.

Försäljning

Vid försäljning av omsättningstillgångar bokförs intäkten som verksamhetens intäkter. Samtidigt bokas anskaffningsvärdet bort från omsättningstillgångar mot verksamhetens kostnader. Uppkomna försäljningskostnader bokförs som verksamhetens kostnader. Tidpunkt för intäktsföring är normalt när köparen får tillträde till tillgången.

Redovisning och värdering

Löpande bokföring

I den löpande bokföringen klassificeras projektets kostnader och intäkter utifrån projektkoder. En huvudprojektkod läggs upp per exploateringsområde eller etapp. Under huvudprojekt finns projekt för drift, investering och exploateringsprojekt för att särskilja respektive del.

Rapportering

En övergripande rapport över exploateringsverksamheten ska upprättas i samband med delårs- och årsbokslut. När ett exploateringsprojekt är klart i sin helhet, eller en etapp i ett större projekt är klart skall slutredovisning ske till kommunstyrelsen. Detta sker när inga fler utgifter beräknas belasta projektet eller etappen. I slutredovisningen bör varje aktivitet följas upp när det gäller utgifter/inkomster. De tillgångar som klassificeras som omsättningstillgångar ska årligen värderas enligt lägsta värdets princip. Utgifter/inkomster som tillkommer efter det att ett projekt har slutredovisats bokförs direkt i resultaträkningen.

Överföring av budgetmedel mellan år

Exploateringsbudget upprättas för en 10-årsperiod och det finns möjlighet att begära överföring av budgetmedel mellan år när det finns medel som avviker från upprättad budget.