

Riktlinjer för exploateringsredovisning

Riktlinjer för exploateringsredovisning

Bakgrund

Kommunens exploateringsverksamhet har de senaste åren varit mycket begränsad. Kommunens befolkningsmål och faktiska tillväxt samt attraktiva läge i förhållande till den överhettade Stockholmsregionen indikerar möjligheter för tillväxt. Viljan och ambitionen är att kunna erbjuda invånare mark i attraktiva områden för nybyggnation. Kommunen är därmed i behov av uppdaterade anvisningar och riktlinjer för exploateringsredovisningen. Syftet med dessa riktlinjer är att tydliggöra Flens kommuns tillämpning av det redovisningsmässiga regelverket kring markexploatering.

Inledning

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 el anläggningar med mera.

Exploateringsprocessen kan indelas i följande faser:

- Markanskaffning
- Fysisk planering/förkalkyl
- Byggskede
- Försäljning/avyttring
- Uppföljning
- Efterkalkyl/slutredovisning

Ett område som ska exploateras bör avgränsas på ett tydligt sätt, ofta med en detaljplanekarta som underlag.

Redan i början av beslutsprocessen i ett exploateringsprojekt är det viktigt att ha kunskap om de redovisningsmässiga förutsättningarna. För den löpande ekonomiska uppföljningen krävs en tydlig och korrekt kontering av projektets intäkter och kostnader.

Ställningstaganden som krävs vid redovisning av markexploatering är bland annat klassificering och värdering av tillgångar samt om intäkter och kostnader ska redovisas inom drift- eller investeringsredovisningen.

Ansvar och befogenhet

Kommunfullmäktige

- Beslutar om vilka områden som ska exploateras
- Beslutar om större markinköp
- Fastställer tomtpriset
- Beslutar om exploatering ska genomföras utifrån framtagna projektkalkyl
- Godkänner slutredovisning av exploateringsprojektet

Samhällsbyggnadsnämnden

- Ansvar för exploateringsverksamheten ligger på Samhällsbyggnadsnämnden.
- Ansvarar för att budgetering och redovisning upprättas för exploateringsverksamheten. Ett område som ska exploateras bör avgränsas på ett tydligt sätt, ofta med en detaljplanekarta som underlag.
- Samhällsbyggnadsnämnden ska senast efter 5 år göra en avstämning/redovisning av pågående exploateringsområde och redovisa till kommunstyrelsen som avgör om eventuellt kompletterande beslut ska tas av kommunfullmäktige, t ex att kostnader för exploateringsområdet resultatförs.

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 skall gälla:

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

Omsättningstillgång: Den del av marken som kommunen kommer att sälja. Varje tomt ska belastas med markvärde och detaljplanekostnader samt övriga kostnader som tillkommer för att färdigställa tomten.

Markanskaffning

Markanskaffning kan antingen ske genom att mark ianspråktares ur den egna markreserven eller genom externt köp. Upprättande och fastställande av detaljplan för ett exploateringsområde, eller annat beslutsdokument kan vara utgångspunkt för exploateringsverksamhet och är att jämföras med att "börja bygga om", dvs vid denna tidpunkt bör markreserven omklassificeras till omsättningstillgång. Detta förutsätter dock att det är säkert eller sannolikt att exploateringen kommer att genomföras. Endast den del av ett exploateringsområde som man avser att avyttra ska omklassificeras till omsättningstillgång.

Förkalkyl

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

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

Avgränsning

Exploateringsområdet ska klart avgränsas. Detaljerad karta ska ligga som underlag.

Exploatering kan ske i egen regi eller via extern exploatör. Exploateringen ska beslutas av Kommunfullmäktige. Tomtpriset ska belastas med anläggningsutgifter som är specifika för området exempelvis gator som betjänar exploateringsområdet.

Avgiftsfinansierad verksamhet t ex VA ska normalt inte ingå i underlaget för beräkning av tomtpriset. Däremot ingår kostnaderna i förkalkyl och exploateringsredovisning under projektets gång. Dessa kostnader lyfts sedan ifrån projektet och avgiften tas ut via VA- kollektivet.

Målsättningen är att kommunens samlade exploateringsverksamhet ska 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.

Budget

En exploateringsbudget ska upprättas där alla planerade och pågående exploateringsområden redovisas. Detta dokument behandlas i kommunens normala budgetprocess.

Exploateringsstart

Vid exploateringsens början ska det kalkylerade resultatet beräknas. Sträcker sig exploateringsområdet över en lång tidsperiod och möjlighet finns att dela upp det i mindre områden kan detta göras. Kalkyl ska då upprättas för varje delområde.

Löpande bokföring

I den löpande bokföringen redovisas projektets kostnader och intäkter via investeringsredovisningen. En projektkod läggs upp per exploateringsområde. Utgifter redovisas med aktivitetskoder för att särskilja vad som innefattar anläggningstillgångar och vad som innefattar omsättningstillgångar.

Uppföljning/efterkalkyl

Uppföljning mot den framtagna kalkylen ska göras löpande över året. Vid behov ska kalkylen revideras om det visar sig att förutsättningarna har ändrats och att därmed den ursprungliga kalkylen blir felaktig. Den prognos som upprättas ska utgöra underlag för nästkommande års budget.

Slutredovisning

När ett exploateringsprojekt är klart i sin helhet, eller en etapp i ett större projekt är klart skall slutredovisning ske till kommunfullmäktige. Detta sker när inga fler utgifter beräknas belasta projektet. 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.

Eventuella utgifter och inkomster som tillkommer efter att ett exploateringsprojekt slutredovisats bokförs direkt i resultaträkningen.

Gäller från 2016-07-01