

Exploateringsprocessen i Ale kommun

Innehållsförteckning

1. Inledning	2
1.1 Processen	2
1.2 Definition	2
1.3 Avgränsningar/Risk	2
2. Kalkyl och budget	2
2.1 Förkalkyl	2
2.2 Exploateringskalkyl	3
2.3 Budgetkalkyl	3
2.4 Exploatering i kommunens budgetprocess	3
2.5 Tomtpris	3
3. Exploateringsmark	3
3.1 Markanskaffning	3
3.2 Beslut om överföring	3
4. Exploateringsavtal	4
4.1 Avtalens omfattning	4
5. Redovisning	4
5.1 Löpande bokföring	4
5.2 Ränteberäkning	5
5.3 Verkligt värde	5
5.4 Uppföljning	5
5.5 Resultatavräkning	5
5.6 Slutredovisning	5
5.7 Avskrivningar	6
5.8 Avgiftsfinansierad verksamhet	6
6. Ansvars- och befogenhetsfördelning	6
Kommunfullmäktige	6
Kommunstyrelsen	6
Verksamhet Plan- och bygg	6
Mark- och exploateringsavdelningen (Mex)	6
Ekonomiavdelningen	7
Verksamhet Teknik	7
Bilaga 1: Kontering vid uppföljning av exploateringsprojekt	8
Bilaga 2: Detaljerad budgetkalkyl och sammanställd exploateringsbudget	9
Bilaga 3: Mall för slutredovisning av exploateringsprojekt	10

1. Inledning

De senaste åren har kommunen genomfört ett antal exploateringsprojekt. Kommunens befolkningsmål och faktiska tillväxt samt attraktiva läge i Göteborgsregionen indikerar behov av och möjligheter för tillväxt. Kommunen är, som en följd av ovanstående, i behov av anvisningar och regler för exploateringsprocessen. Följande anvisningar gäller för exploateringsprojekt som sker i kommunens regi.

1.1 Processen

Nedanstående moment ingår/kan ingå i en exploateringsprocess.

Exploatering kan ske av kommunen själv eller med hjälp av extern exploatör.

- **Projektstart** – Med förkalkyl som underlag tas beslut av KF/KS om projektstart och upprättande av exploateringskonto.
- Ansökan om planbesked lämnas in till samhällsbyggnadsnämnden.
- **Samarbetsavtal** – beslut i KS om grov ansvars- och kostnadsfördelning och eventuellt beslut om detaljplan. Styr ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplanarbetet.
- **Exploateringsavtal** – Beslut i KF. Tydlig ansvars- och kostnadsfördelning utifrån detaljplanens intentioner. Exploateringskalkyl har upprättats. Driftkostnadskonsekvenser ska beräknas av berörd förvaltning.
- **Projektering** – Anbud infordras. Projektering genomförs och kostnadsberäkning (budgetkalkyl) upprättas.
- **Entreprenadupphandling** – Anbud infordras. Beslut om genomförande tas av Mark- och exploateringsavdelningen (Mex) om kostnaden håller sig inom ramen för upprättad exploateringskalkyl, i annat fall av Ksau (projektstyrgrupp).
- **Genomförande** – Projektet genomförs och redovisas löpande till Ksau.
- **Slutredovisning** – Redovisning sker till KS/KF.

1.2 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, el, tele fjärrvärme, IT, Va- och belysningsanläggningar. Kommunstyrelsen är ansvarig för exploateringsverksamheten och Mark- och exploateringsavdelningen (Mex) är ansvarig för verkställigheten av exploateringsprojekten.

1.3 Avgränsningar/risk

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

En riskanalys för exploateringsverksamheten kommer att upprättas och dokumenteras separat och ingår inte i följande anvisningar.

2. Kalkyl och budget

2.1 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 där också driftskostnadskonsekvenser framgår. (underlag för projektstart).

2.2 Exploateringskalkyl

I samband med upprättande av exploateringsavtal upprättas en exploateringskalkyl i enlighet med intentionerna i den upprättade detaljplanen (underlag för exploateringsavtalet).

2.3 Budgetkalkyl

Den detaljerade budgetkalkylen ska upprättas när detaljplan och projektering är färdig och ska visa exploateringsprojektets kostnader och intäkter fördelade på olika aktiviteter (spec-koder, bilaga 1) enligt särskild förteckning. Exempel på budgetkalkyl se bilaga 2 (exempelvis markanläggning, gatuanläggning, 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 det aktuella exploateringsprojektet.

2.4 Exploatering i kommunens budgetprocess

En exploateringsbudget ska upprättas där alla planerade och pågående exploateringsområden/projekt redovisas. Detta sker i den normala budgetprocessen och dokumenteras särskilt. Varje projekt redovisas med fördelning på aktivitet (spec-kod), t ex. projektering, mark, gator, park, Va- anläggningar samt ränta. Prognos för innevarande år med ackumulerat utfall redovisas. Se bilaga 2. Sammanställning av exploateringsbudgeten per projekt ska redovisas i kommunens budgetdokument. I exploateringsbudgeten ska även ökade driftkostnader pga. exploatering redovisas.

2.5 Tomtpris

Det är viktigt att kommunen vet vilka utgifter som ska ingå i exploateringsfastighetens värde och vilka utgifter kommunen i övrigt har för avsikt att få tillbaka via tomtpriset. Kommunens faktiska kostnader för ett markområde ska vara vägledande vid fastställande av försäljningspriset men marknadspriset kan i hög grad påverka prissättningen. Det medför att vissa försäljningar kommer att redovisa vinst och vissa förlust. Prissättningen är alltid en bedömningsfråga, ett politiskt ställningstagande.

3. Exploateringsmark

3.1 Markanskaffning

Markanskaffning sker genom att mark disponeras ur den egna markreserven eller genom ett externt köp. Så snart detaljplan är upprättad och lagakraftvunnen kan avgränsad markreserv omklassificeras till omsättningstillgång. Fastigheten ska då 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 exploateringskonto öppnats, annars bör förvärvet bokföras som en anläggningstillgång (markreserv).

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

3.2 Beslut om överföring

Beslut om överföring från markreserv till omsättningstillgång tas av kommunstyrelsen.

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.

4. Exploateringsavtal

4.1 Avtalens omfattning

I exploateringsavtal ska samtliga åtaganden regleras som utförs av kommunen och exploatören. Avtalet bör bland annat 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.

5. Redovisning

5.1 Löpande bokföring

I den löpande bokföringen redovisas projektens utgifter och inkomster. Se bilaga 1.

Exploateringsinkomsten redovisas normalt löpande vid försäljning av mark. Alla kostnader för ”inköp och tillverkning” som gäller berörd exploateringsfastighet ska matchas mot den intäkt som redovisas ovan.

De projektlednings- projekterings-, utrednings- och planeringskostnader som kommunen har vid planeringen av exploateringsområden ska ingå i exploateringsredovisningen.

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

Kommunens utgifter i varaktiga tillgångar, ex gator/vägar, parker och Va-anläggningar som ingår i ett exploateringsavtal utgör investeringsutgifter, vilka aktiveras som en tillgång i kommunens balansräkning.

Kommunens utgifter för gatuinvesteringar kan regleras via så kallade gatukostnadsersättningar i exploateringsavtalet. Exploatören erlägger då en ersättning som kan avräknas från investeringsutgiften genom att betrakta ersättningen som ett investeringsbidrag. Ett uttag av gatukostnadsersättning kan föregås av en gatukostnadsutredning som fastställer respektive fastighetsägares del av gatukostnader. Ett sådant upplägg innebär att exploateringsinkomsten reduceras i motsvarande grad som gatukostnadsersättningen ökar.

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.

Exploateringsverksamheten redovisas som omsättningstillgång.

5.2 Räntheberäkning

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 sådana 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. Ränta som uppkommer då aktiv tillverkning av tillgången är avbruten under en längre period får inte inräknas i tillgångens anskaffningsvärde. Räntekostnader som uppkommer efter att i huvudsak alla nödvändiga aktiviteter för att färdigställa en tillgång för dess avsedda användning eller försäljning genomförts får inte inräknas i anskaffningsvärdet.

Räntekostnaden påförs projektet och krediteras de externa räntekostnaderna. Räntheberäkningen för kommunens exploateringsområden bör kommenteras i årsredovisningen.

5.3 Verkligt värde

Lägsta värdets princip gäller vid värdering av exploateringsprojekt. Omsättningstillgången bokförs till det lägsta av anskaffningsvärde eller marknadsvärde. Frågan om värdering bör prövas löpande och minst vid kommunens delårs- och årsbokslut. Värderingen ska dokumenteras och det ska framgå på vilka grunder projektet har värderats och när projektet bedöms färdigställas. En justering av anskaffningsvärdet till ett eventuellt lägre nettoförsäljningsvärde redovisas i resultaträkningen för den perioden till vilken justeringen hänför sig. En eventuell återföring av en nedskrivning till följd av att nettoförsäljningsvärdet ökat redovisas som ett avdrag från den aktuella periodens kostnad för sålda varor.

5.4 Uppföljning

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

5.5 Resultatavräkning

Resultatavräkning av sålda tomter/områden bör göras i takt med försäljningen. Det innebär att när intäkt för såld tomt bokförs ska också kostnaderna för anskaffning och iordningsställande av tomten bokföras. Vid uppförande av ett område med många tomter kan det vara svårt att urskilja de specifika kostnaderna för respektive tomt. Anskaffningsvärdet per tomt får då beräknas schablonmässigt utifrån skälig grund, t ex baserat på areal eller annat. Resultatavräkning sker dock först när inkomsten och de utgifter som uppkommit eller förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Detta är oftast möjligt först i slutskedet av exploateringsprojektet.

5.6 Slutredovisning

Slutredovisningen ska innehålla projektets erhållna intäkter och totala kostnader i jämförelse med kalkyl. Se bilaga 3. 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 intäkterna och 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 (spec-kod) följas upp när det gäller utgifter/inkomster. Även andra kostnader som indirekt orsakats av exploateringsprojektet bör i möjligaste mån synliggöras i samband med projektets slutredovisning.

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

5.7 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.

5.8 Avgiftsfinansierad verksamhet

Va-verksamheten redovisas under exploateringsens gång i förkalkylen och i exploateringsredovisningen som en särskild aktivitet (spec-kod), för att senare när projektet färdigställts lyftas ur och aktiveras som anläggningstillgång. De inkomster som avser Va-anläggningen (t ex anslutningsavgifter) ska redovisas som förutbetalda intäkter. Beloppen ska bruttoredo visas som tillgång och skuld. När anläggningen är besiktigad och klar och ansvaret övergått till Va-verksamheten aktiveras värdet och skrivs av under nyttjandeperioden. Den del av erhållen anläggningsavgift som avser att täcka utgifter för investeringen, ska om beloppet är väsentligt, periodiseras och intäktföras successivt i takt med att investeringsutgiften kostnadsförs.

6. Ansvars och befogenhetsfördelning

Politisk nivå

Kommunfullmäktige

- Antar exploateringsbudgeten
- Godkänner exploateringsavtal
- Beslutar om markinköp och markförsäljning (Ks och Mex-chef enligt delegeringsordning)

Kommunstyrelsen

- Är ansvarig för exploateringsverksamheten
- Godkänner förkalkyl
- Beslutar om projektstart
- Ansvarar för att behandla uppföljningar av exploateringskalkylerna
- Godkänner slutredovisning av exploateringsprojekt och redovisar till KF

Verkställande nivå

Verksamhet Plan- och bygg

- Ansvarar för framtagande av detaljplan
- Ansvarar för framtagande av fördjupade översiktsplaner och planprogram
- Rapporterar till Samhällsbyggnadsnämnden

Mark- och exploateringsavdelningen (Mex)

- Ansvarar för verkställighet av exploateringsverksamheten
- Ansvarar för framtagande av kalkyler
- Ansvarar för den löpande redovisningen
- Framtagande av förslag till exploateringsavtal
- Framtagande av underlag för markinköp
- Marknadsföring av exploateringsområden och tomter

- Ansvarar för förslag till tomtpriser
- Ansvarar för försäljning av tomter
- Ansvarar för att en detaljerad kalkyl upprättas för respektive exploateringsprojekt
- Uppdrar till verksamhet teknik att genomföra projektet
- Ansvarar för den löpande redovisningen på exploateringsområdena
- Ansvarar för värdering av exploateringsprojekten i samband med bokslut
- Ansvarar för att upprätta löpande uppföljningar av exploateringskalkylerna vid tertial- och delårsuppföljning samt årsbokslut

Ekonomiavdelningen

- Ränteberäkning på nedlagt kapital
- Stödjer Mex vid uppföljningar av exploateringsprojekten
- Stödjer Mex vid värdering av exploateringsprojekten i samband med bokslut
- Stödjer Mex och verksamhet teknik i kalkyl-, budget-, och uppföljningsarbetet.

Verksamhet Teknik

- Framtagande av underlag för exploateringen om den ska ske i egen regi eller via upphandlad entreprenör
- Projektgenomförande och uppföljning av exploatering i egen regi eller på entreprenad
- Upphandling och uppföljning av entreprenörer i samarbete med upphandlingsavdelningen
- Löpande ekonomisk rapportering till Mex avseende projektets genomförande
- Rapporterar till samhällsbyggnadsnämnden avseende projektets genomförande
- Samarbetar med Mex kring kostnadsunderlag för kalkyl och budget
- Framtagande av driftskostnader

Bilagor:

Bilaga 1: Kontering vid uppföljning av exploateringsprojekt

Bilaga 2: Detaljerad budgetkalkyl och sammanställd exploateringsbudget

Bilaga 3: Mall för slutredovisning av exploateringsprojekt

Bilaga 1

Kontering vid uppföljning av exploateringsprojekt

Löpande redovisning

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

Ansvar	Den ekonomiskt ansvarige
Konto	Typ av kostnad/intäkt (4xxx-8xxx/3xxx)
Inv-kod	Exploateringsprojektets objektnummer (0001-5499)
Spec-kod	Typ av arbete som utförs enl. förteckning nedan

För varje kontering ska en spec-kod användas som talar om vilken typ av arbete som är utfört på projektet:

Spec-koder exploateringsredovisning

Markkostnad

2801	Från markreserv
2802	Markersättning
2803	Värdering
2804	Fastighetsbildning
2805	Markförläggning kraftledning
2806	Lagfart
2807	Rivning
2808	Driftskostnad

Detaljplanekostnad

2811	Detaljplan
2812	VA- och dagvattenutredning
2813	Trafikutredning
2814	Bullerutredning
2815	Geoteknisk utredning
2816	Bergteknisk utredning
2817	Arkeologisk utredning
2818	MKB
2819	Naturinventering
2820	Förprojektering
2821	Fastighetsrättslig utredning
2822	Riskutredning
2823	Miljöteknisk utredning

Kostnad markentreprenad

2831	Projektering
2832	Gatuanläggning
2833	VA-anläggning
2834	Park, grönområden etc.
2835	Anläggningsavgift VA
2836	El, kommunikation, fjärrvärme

Övriga kostnader

2851	Administration
2852	Räntor
2853	Mäklararvode
2854	Skadeersättning
2855	Vägföreningsavgift
2856	Lönekostnad
2857	Annonser
2858	Advokat- och ombudskostnader

Intäkter

2861	Planavgift
2862	Försäljning kvarter
2863	Försäljning tomter
2864	Försäljning övrigt
2865	Gatukostnader
2866	Hyses- och arrendeintäkt

Bokslutstransaktioner

Vid varje års slut överförs kostnader från respektive projekt till konto 1171 Pågående ny- till och ombyggnad (anläggningstillgång) för de delar som när anläggningen tas i bruk ska aktiveras. Aktivering sker sedan först när projektet är klart, d v s när tillgången tas i bruk. Övriga delar som inte ska aktiveras överförs vid året slut till konto 1471 Exploateringsfastigheter (omsättnings-tillgång). Till samma konto (1471) överförs eventuella intäkter från försålda tomter. Respektive del (VA, gator) påförs tillgångsmassan i anläggningsregistret när tillgången tas i bruk.

Bilaga 2**Detaljerad budgetkalkyl**

Projekt 2196 Vimmersjön	Redovisat tom 2009	Prognos 2010	Budget 2011	Budget 2012	Prognos Totalt	Kalkyl
2801 Från markreserv	450				450	450
2804 Fastighetsbildning	134				134	300
2805 Markanläggning kraftledning					0	
2811 Detaljplan	400				400	400
2831 Projektering	100				100	100
2832 Gatuanläggning	3 930	220			4 150	4 085
2833 Va-anläggning	4 264				4 264	3 000
2834 Park grönområden etc	233	400	400		1 033	1 028
2836 El, kommunikation etc	987				987	870
2851 Administration					0	100
2852 Räntor					0	
2861 Planavgift	-500				-500	-500
2863 Försäljning tomter	-300	-1 900	-1 800		-4 000	-4 000
2865 Gatukostnader	-4 300				-4 300	-4 300
kalkylerat resultat	600	-2 000	-2 000		-3 400	-1 467
Nettoresultat exklusive VA	1 134	-1 280	-1 400	0	-1 546	

Ovanstående detaljerade sammanställning per objekt sammanfattas i budgetdokumentet enligt nedan.

Sammanställning exploateringsbudget

Projekt	Redovisat tom 2009	Prognos 2010	Budget 2011	Budget 2012	Prognos Totalt	Kalkyl
2196 Vimmersjön	1 134	-1 280	-1 400		-1 546	-1 467
4106 Kronogården		200	750	1 500	2 450	-1 000
Summa	1 134	-1 080	-650	1 500	904	-2 467
Ökade driftkostnader		100	170	170	200	170

Bilaga 3

Mall för slutredovisning av exploateringsprojekt

Slutredovisning ska ske till Kommunstyrelsen när merparten av utgifter och inkomster har redovisats på projektet. Eventuellt senare tillkommande utgifter/inkomster redovisas direkt som kostnad/intäkt i resultaträkningen.

Projektnamn:

Redovisningen omfattar tiden:

Arbetsform:

Kvarvarande arbeten:

Projekt 2196 Vimmersjön	Kalkyl	Redovisning	Avvikelse	Kommentar
2801 Från markreserv	450	450	0	
2804 Fastighetsbildning	300	134	-166	
2805 Markanläggning kraftledning	0	0	0	
2831 Projektering	100	100	0	
2832 Gatuanläggning	4 085	4 150	65	
2833 Va-anläggning	3 000	4 264	1 264	
2834 Park grönområden etc	1 028	1 033	5	
2836 El, kommunikation etc	870	987	117	
2851 Administration	100	0	-100	
2852 Räntor		0	0	
2861 Planavgift	-500	-500	0	
2863 Försäljning tomter	-4 000	-4 000	0	
2865 Gatukostnader	-4 300	-4 300	0	
Nettoresultat exklusive VA	-1867	-1946	-79	

Kommentar till avvikelser: