



Riktlinjer för exploateringsverksamheten

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Definition	3
Ansvar	3
Klassificering	3
Markanskaffning	4
Förkalkyl	4
Tomtpris	5
Budget	5
Ränteberäkning.....	5
Exploateringsstart.....	5
Löpande redovisning	5
Uppföljning/efterkalkyl	6
Slutredovisning.....	6

Bilagor

- 1 Uppställning Omsättnings/anläggningstillgång

Inledning

Detta dokument syftar till att beskriva hur exploateringsverksamhet skall hanteras i Lidköpings kommun. Syftet med att se över exploateringsverksamheten är att skapa rutiner för hur dessa investeringar hanteras från det att investeringen planläggs tills 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 har varit upphov till.

Definition

Med exploateringsverksamhet avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för bostads- och industriändamål. Med exploateringsobjekt avses enbart nyöppnade exploateringsområden för bostäder och industriverksamhet.

Exploateringsprocessen kan indelas i följande faser:

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

Beslut om vilka områden som skall exploateras fattas av Kommunfullmäktige.

Ansvar

Ansvar för exploateringsverksamheten ligger på Samhällsbyggnadsnämnden. Den 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.

Huvudregeln vid exploatering är att varje tomt skall belastas med de för området specifika anläggningsutgifterna inklusive markvärde och detaljplanekostnader. Varje enskilt område skall 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 skall det för varje enskilt exploateringsområde beslutas om de nedlagda Elnät/VA-kostnaderna fullt ut skall belasta exploateringsområdet eller påföras Elnät/VA-kollektivet.

Samhällsbyggnad skall efter fem år göra en avstämning/redovisning av pågående exploateringsområde och redovisa till kommunstyrelsen som avgör om eventuellt kompletterande beslut skall tas av kommunfullmäktige tex att 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, VA-anläggningar och elnätanläggningar, 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 skall belastas med markvärde och detaljplanekostnader samt beslutad del av de utgifter för kommungemensamma anläggningar (gatu-, park- och övrig allmän mark) som betjänar exploateringsområdet.

När det gäller nedlagda Elnät/VA-kostnaderna klassificeras dessa för varje enskilt Elnät/VA-område.

Markanskaffning

Markanskaffning kan antingen ske genom att mark ianspråktagas ur den egna markreserven eller genom externt köp. Om anskaffning sker genom ianspråktagande ur markreserven sker överföring motsvarande det bokförda värdet på marken från anläggningstillgångar till omsättningstillgångar när området är klart för försäljning. Sker anskaffningen som ett externt köp, bokförs utgifterna under anläggningstillgångar under själva exploateringstiden. När området är klart för försäljning överförs dessa utgifter till omsättningstillgångar.

Markkostnaden skall motsvara kommunens *verkliga* inköpskostnad för råmark.

Omklassificering och överföring av del av råmark från anläggningstillgång till omsättningstillgång skall göras när kommunfullmäktiges beslut om detaljplanen har vunnit laga kraft.

Förkalkyl

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

Kalkylen skall innehålla följande delar:

- Allmän beskrivning av aktuellt markområde
- Exploateringsutgifter
- Inkomster
- Drift- och underhållskostnader

Se dokumentet kalkylering och redovisning exploateringsinvesteringar som beskriver innehållet i förkalkylen i mer detalj. Kommunstyrelsens beslut 2005-06-21 § 85.

Tomtpris

Kommunfullmäktige har den 27 juni 2007 beslutat om en ny modell för prissättning av mark för byggnation av småhus. Grundpriset baseras enligt ortprismodellen och fastställs årligen. Grundpriset ska tillämpas för all nyexploatering och anpassas till områdets attraktivitet. Underlag för anpassningen och bedömningen av attraktivitet är Skatteverkets underlag för småhustaxering. Grundpriset som fastställs för varje år multipliceras med 60 % multiplicerat med lägesfaktor för områdets attraktivitet.

Försäljning av övrig tomtmark beslutas enligt särskild delegationsordning.

Budget

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

För varje projekt redovisas vilka utgifter och inkomster som planeras fördelat på t ex projektering, mark, gator, vatten och avlopp, elnät.

Ränteberäkning

Ränta skall beräknas under byggnadstiden och påföras den del av exploateringsobjektet som skall hänföras till omsättningstillgångar. Ränteberäkningen startar på bokförda utgifter kvartalsvis eller i samband med överföring till anläggningsregistret. Röntan skall motsvara genomsnittsräntan på kommunens lån.

Exploateringsstart

Vid exploateringsens början skall det kalkylerade resultatet beräknas. I enlighet med försiktighetsprincipen skall kalkylerad förlust redovisas över resultaträkningen samma år som exploateringen startar och realiserad vinst redovisas över resultaträkningen samma år som exploateringen avslutas.

Sträcker sig exploateringsområdet över en lång tidsperiod och möjlighet finns att dela upp det i mindre områden kan detta göras. Kalkyl skall då göras för varje delområde.

Löpande redovisning

Löpande bokföring görs via investeringsredovisningen. En projektkod läggs upp per exploateringsområde. De utgifter som redovisas på projektkoder för exploateringsområden skall inte belasta resultaträkningen.

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 fördelningsnycklar vilka har upprättats av projektledaren för respektive projekt i enlighet med kalkylen.

Uppföljning/efterkalkyl

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

Slutredovisning

Projektet skall avslutas när anläggningstillgångarna är färdigställda och inga fler utgifter beräknas belasta projektet. Eventuella osålda tomter flyttas över till ett projekt som är upprättat för det ändamålet. Tomter som av någon anledning inte går att sälja flyttas över till markreserven till ett värde som motsvarar tomtpriset.

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

När projektet är slutfört skall alltid en slutredovisning göras som överlämnas till kommunfullmäktige. Den vinst eller förlust som uppkommit skall slutregleras mot den eventuellt tidigare gjorda avsättningen i balansräkningen. Redovisningen sker som en nettoredovisning och skall specificeras i not där det framgår hur stora inkomster/utgifter som exploateringsområdet har genererat.