

Riktlinjer

Styrdokument

Riktlinjer för exploateringsredovisning

Antaget av: Kommunstyrelsen

Datum: 2025-02-06

Gäller från och med: 2025-01-01

Ansvar uppföljning/uppdatering: Ekonomichef

Gäller till och med: 2028



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Våra styrdokument

[Normerande]

Vision - Överordnad, anger riktning för övriga dokument

Policy - Vår hållning, övergripande

Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera

Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden

Program - Avgörande vägval och programområden

Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Bakgrund.....	4
2	Syfte.....	4
3	Avgränsningar	4
4	Finansieringsmöjligheter.....	4
5	Redovisning av exploateringsprojekt.....	5
6	Exploateringsprocessen	5
6.1	Inledande fas.....	5
6.1.1	Redovisnings- och budgetfrågor.....	6
6.2	Planerings- och utredningsfas.....	6
6.2.1	Redovisnings- och budgetfrågor.....	6
6.3	Genomförandefas.....	6
6.3.1	Redovisnings- och budgetfrågor.....	6
6.4	Avslutningsfas.....	7

1 Bakgrund

Med exploatering avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningsställa råmark för att kunna bygga bostäder, affärer, kontor eller industrier. I exploateringsprocessen ingår därmed också att bygga kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden, vatten- och avlopp (VA), fjärrvärme och elanläggningar med mera.

Exploateringsverksamhet är en strategiskt viktig fråga för kommunen. Med anledning av detta är det väsentligt att exploateringsverksamheten och dess konsekvenser lyfts fram på ett tydligt sätt i den politiska processen

2 Syfte

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra den ekonomiska styrningen och redovisningen av exploateringsprojekt där kommunen är exploatör.

3 Avgränsningar

Mark som köps in som markreserv där syftet inte direkt kan kopplas till något exploateringsprojekt är frikopplat från exploateringsprocessen.

Utgifter för el hanteras av Ulricehamns Energi AB (UEAB) eller annan nätägare. VA och fjärrvärme hanteras av UEAB. Anläggningsavgiften för el, fjärrvärme och VA debiteras tomtköparen av UEAB eller nätägaren om inte annat är överenskommet.

4 Finansieringsmöjligheter

Exploateringsutgifter kan finansieras med olika typer av inkomster, såsom:

- Skattemedel
- Markförsäljning till extern byggherre
- Tomtförsäljning
- Exploateringsersättning
- Gatukostnadsersättning

5 Redovisning av exploateringsprojekt

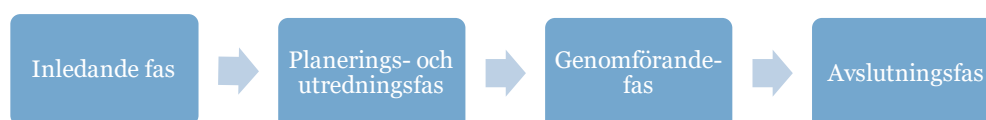
Den ekonomiska redovisningen för kommuner regleras i ~~Ny~~ lag om kommunal bokföring och redovisning (2018:597). I lagen stadgas att ”bokföring och redovisning ska fullgöras på ett sätt som överensstämmer med god redovisningssed”. God redovisningssed är en allmänrättslig standard grundad på praxis och rekommendationer.

I frågor om värdering, redovisning, klassificering, definition av begrepp som anläggningstillgång och omsättningstillgång etc. följer kommunen de bestämmelser och rekommendationer som finns tillgängliga avseende kommunal exploatering. Reglerna inom området finns ibland annat i ~~Ny~~ lag om kommunal bokföring och redovisning och i rekommendationer och idéskrifter från Rådet för kommunal redovisning (RKR).

Regelverket innebär bland annat att utgifter för projektering i form av konsulter m.m. kan räknas in i anskaffningsvärdet. Förutsättningen är naturligtvis att projekteringen leder till ett genomförande. Om bedömningen görs att projektet inte kommer att genomföras, ska projekteringsutgifterna kostnadsföras. Kommunens arbete med att upprätta detaljplan kan också utgöra del av projekteringsutgifterna men redovisas alltid som en driftskostnad.

6 Exploateringsprocessen

Exploateringsprocessen är uppdelad i nedan angivna faser. I varje fas aktualiseras olika redovisnings- och budgetfrågor.



6.1 Inledande fas

I den inledande fasen tar sektor miljö- och samhällsbyggnad (MSB) fram nya tänkbara projekt aktuella för exploatering. Dessa projekt förs in i en planprioriteringslista som även innehåller andra projekt än sådana exploateringsprojekt där Ulricehamns kommun är exploatör.

För de exploateringsprojekt där kommunen är exploatör som tas fram i planprioriteringslistan ska MSB, i samråd med ekonomifunktionen, ta fram en exploateringskalkyl avseende förväntade planerings- och utredningsutgifter. Exempel på planerings- och utredningsutgifter kan vara

utgifter i samband med naturinventeringar, geotekniska undersökningar, framtagande av detaljplan etc.

6.1.1 Redovisnings- och budgetfrågor

Vid minst två tillfällen varje år antas planprioriteringslistan av kommunstyrelsen. I investeringsplanen som fastställs i samband med kommunfullmäktiges beslut om budget ska det varje år finnas anslag för *markinköp och exploatering*.

6.2 Planerings- och utredningsfas

I planerings- och utredningsfasen upprättas exploateringskalkyl när kommunen är exploatör. I kalkylen ingår förväntade planerings- och utredningsutgifter, genomförandekostnader, intäkter, driftskostnader.

Exempel på planerings- och utredningsutgifter kan vara utgifter i samband med naturinventeringar, geotekniska undersökningar, framtagande av detaljplan etc.

Här analyseras noggrant förutsättningarna för att sälja den mark som avses, vilka marknadsförutsättningar som föreligger, vilka investeringar som måste göras på området för att kunna sälja avsedda tomter etc. MSB arbetar med att ta fram en detaljplan för området, analyserar frågor gällande markinlösen, teknisk försörjning, geoteknik etc. Kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktig fattar beslut om att anta detaljplanen.

6.2.1 Redovisnings- och budgetfrågor

I planerings- och utredningsfasen ansvarar MSB för att det görs uppföljningar av de kalkyler som har upprättats.

6.3 Genomförandefas

I genomförandefasen, ska en investeringsansökan upprättas för det aktuella området. Investeringsansökan ska innehålla en aktuell exploateringskalkyl över vilka utgifter och inkomster som området förväntas generera. Kommunfullmäktige alternativt kommunstyrelsen fattar beslut gällande investeringsansökan.

I genomförandefasen genomförs de investeringar som beslutats och den framtagna tomtmarken säljs.

6.3.1 Redovisnings- och budgetfrågor

Här ska normalt de första investeringsutgifterna för exploateringsprojektet uppstå. Dessa ska bokföras på ett sådant sätt så att exploateringsprojektets

utgifter och inkomster tydligt kan särskiljas i redovisningen. Konteringen av utgifter och inkomster ska ske på specifika koddelar avsedda för respektive projekt och objekt.

I genomförandefasen ansvarar MSB för att det görs uppföljningar av den beslutade investeringen enligt gällande uppföljningsprocess.

När detaljplanen är beslutad kan de delar av exploateringsmarken som är tomtmark omklassificeras till omsättningstillgång.

Vid årsbokslut ansvarar MSB och ekonomifunktionen gemensamt för att en värdering görs av varje pågående exploateringsprojekt där kommunen agerar som exploatör. Om verkligt värde för del av exploateringsområde som ännu inte avyttrats avsevärt avviker från bokfört värde, ska den under året uppkomna förlusten belasta det årets resultat.

Om kommunfullmäktige alternativt kommunstyrelsen beslutar att exploateringsprojektet inte ska genomföras eller av någon annan anledning inte genomförs ska nettot av de utgifter och inkomster som bokförts på projektet kostnadsföras.

6.4 Avslutningsfas

Avslut av ett exploateringsprojekt innebär att projektet slutredovisas till kommunfullmäktige. MSB ansvarar för slutredovisningen. För att avsluta ett exploateringsprojekt krävs att:

- Alla investeringsåtgärder är slutförda och inga väsentliga utgifter bedöms tillkomma samt
- merparten av tomterna är sålda.

Slutredovisning ska dock ske senast två år efter att de sista investeringsutgifterna har redovisats.