



KS 2008/0223

## **Riktlinjer för exploateringsredovisning i Danderyds kommun**

Bifogat material

1. Dokument, "Riktlinjer för exploateringsredovisning".
2. Rådet för kommunal redovisning, "Redovisning av kommunal mark exploatering.

### **Bakgrund**

Kommunens markexploatering utgör ett väsentligt inslag i utvecklingen av kommunen och dess infrastruktur. Syftena med exploateringen och även kommunens roll kan variera över tid och i olika projekt. Generellt utgör byggande av bostäder, affärer, kontor eller industrier exempel på slutresultat av inledd exploatering.

Vanligtvis har kommunen rollen som myndighet, markägare och som serviceansvarig för exempelvis gator, park samt vatten och avlopp. Även andra roller kan förekomma. Ett exploateringsprojekt omfattar olika verksamheter och tjänstemän inom kommunen och kraven på samordning och styrning är ofta stora.

Finansieringen av kommunens exploateringsverksamhet kan ske via,

- Skattemedel
- Uttag av avgifter för planläggning och bygglov
- Genom markförsäljning till extern byggherre
- Genom tomtförsäljning
- Genom uttag av gatukostnadsersättning
- Genom uttag av anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Den mer framträdande finansieringskällan är vanligtvis genom mark- eller tomtförsäljning. Danderyds kommun har hittills inte använd sig av uttag av gatukostnadsersättning i aktuella exploateringsprojekt.

### **Ekonomiska beslut gällande exploatering**

1. Kommunfullmäktiges beslut om exploateringsbudget och plan för exploatering, budgetåret samt de två efterföljande åren. Omfattar exploateringsprojektets samlade finansiering och resultateffekter
2. Kommunfullmäktiges tillkommande beslut gällande tilläggsbudget och ombudgetering.



3. Kommunfullmäktiges beslut om planförslag.
4. Kommunstyrelsens beslut om disposition av anvisade medel för exempelvis genomförande av planuppdrag och konsultinsater.
5. Kommunstyrelsens beslut att lägga ut planuppdrag.
6. Kommunstyrelsens beredningsansvar gällande återrapportering av exploateringsprojekt.

### **Klassificering av tillgångar**

Kommunens markreserv utgör en anläggningstillgång och är bokförd till ursprungligt anskaffningsvärde. Värdeminskning beräknas inte på den tillgång kommunen har som markreserv.

- kommunen har en markreserv bokförd till 5,8 miljoner kronor vilket är det värde tillgången har haft sedan 2001.

Utgångspunkten är att tillgången ska vara klassificerad som anläggningstillgång om bedömningen är att den ska kvarstå i kommunens ägo. Så snart beslut finns som anger att marken ska avyttras så ska den omklassificeras som omsättningstillgång (lager-/exploateringsfastighet). Praktiskt görs denna omklassificering vanligtvis när arbete inleds för det aktuella exploateringsområdet när detaljplan har upprättats och ”spaden sätts i marken”.

Förutom själva markvärdet kan kommunen få inräkna utgifter för exempelvis iordningställande av plats, leverans och hantering, installation, konsulttjänster såsom arkitekt-, ingenjör- och juristtjänster och lagfart.

Anläggningstillgång bokförs till anskaffningsvärde minus eventuella avdrag för nedskrivning där värdet bedöms varaktigt ha reducerats.

Så snart detaljplan är upprättad och fastställd ska avgränsad markreserv omklassificeras till omsättningstillgång. Praktisk innebär det att ett exploateringsprojekt etableras som redovisas som en omsättningstillgång med åsatt projektkod enligt löpnummer, 89xx samt klartext.

Omsättningstillgången bokförs till det lägsta av anskaffningsvärde eller marknadsvärde. Frågan om värdering bör prövas löpande och minst vid kommunens delårs- och årsbokslut.

### **Resultatbudget och resultatredovisning**

#### **Intäkter**

- Exploateringsinkomsten redovisas normalt som en intäkt vid köpehandlingens undertecknande. Konto 3721 försäljning av exploateringsfastighet.



#### Kostnader

- Alla kostnader för ”*inköp och tillverkning*” som gäller berörd exploateringsfastighet direkta och indirekta kostnader ska matchas mot den intäkt som redovisas ovan.

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. Kostnaden för den aktuella investeringen periodiseras i enlighet med fastställda avskrivningstider, normalt 33 år för exempelvis markanläggningar i form av gator, vägar, broar, parkanläggningar etc.

Särskild utredning pågår av kommunens VA-redovisning. De eventuella förändringar som genomförs kommer då att påverka även de investeringar som görs för exploateringsfastigheter.

De investeringar som beslutats och finansierats inom ramen för framtida exploateringsinkomster kommer att ge en kostnadsbelastning i resultaträkningen under anläggningens ekonomiska livslängd. Vid en jämn takt på exploateringsverksamheten uppstår över tid motsvarande jämnhet i resultatbelastning via värdeminskning. Ofta kan dock exploateringsverksamheten fluktuera över tid vilket ger resultatstörande effekter när större exploateringsinkomster resultatförs. Även kostnadssidan påverkas av större infrastrukturella investeringar men effekten slås vanligtvis ut över lång tid.

Kommunens utgifter för gatuinvesteringar kan regleras via så kallad gatukostnadsersättning i exploateringsavtalet. Det innebär att exploatören erlägger en sådan ersättning som kommunen därefter kan avräkna från investeringsutgiften genom att betrakta ersättningen som ett investeringsbidrag. Ett uttag av gatukostnadsersättning ska föregås av en gatukostnadsutredning som fastställer respektive fastighetsägares del av gatukostnader. Motsvarande princip kan tillämpas även för anläggning i exempelvis park. Sammantaget innebär ett sådant upplägg normalt att exploateringsinkomsten reduceras i motsvarande grad som gatukostnadsersättningen.

#### **Kommunledningskontorets överväganden och förslag**

Målsättningen i ett upplägg för kommunens exploateringsredovisning är att skapa en tydlig modell för kommunens beslutsfattare. För de politiska beslutsfattarna handlar det om att skapa beslutsunderlag som visar effekter och handlingsalternativ i ett kort och långt perspektiv.

En effektiv styrning av de aktiviteter som ingår i ett exploateringsprojekt kräver ett stort mått av samordning. Praktiskt innebär det bland annat att det behöver finnas en tydlig rollfördelning mellan tjänstemän inom olika förvaltningar i kommunen. Här ingår även en tydlig ekonomimodell i de delar som gäller exploateringsredovisning.



Den föreslagna ekonomimodellen måste kunna hantera såväl resultatbedömningar, finansiella bedömningar som effekter gällande kommunens ekonomiska ställning. I situationer då exploateringsverksamheten fluktuerar uppstår jämförelsestörande effekter för kommunens resultat. Av detta skäl behöver beskrivningar och ett notverk till poster i resultat- och balansräkning utvecklas.

Av beslutade planer framgår att kommunen står inför ett antal större exploateringsprojekt, bland annat Mörby Centrum. Det är som exploateringsinkomsten redovisas kommer att ge en kraftigt positiv resultatpåverkan. Händelsen är av engångskaraktär och motsvaras åtminstone långsiktigt av en löpande resultatbelastning med avskrivningar på berörda investeringar. Inom ramen för vad som möjliggörs enligt god redovisningssed behöver frågan om periodisering av del av exploateringsinkomst prövas. Syftet med ett sådant upplägg är att över framtida resultat neutralisera för den löpande resultatbelastningen av avskrivningar på berörda anläggningstillgångar.

Genom hanteringen av den förväntade försäljningsintäkten för Enmans väg bedömer kommunledningskontoret att en omställning till föreslagna riktlinjer har påbörjats. Utfärdandet av dessa riktlinjer är ett sätt att tydliggöra konsekvenserna av en anpassning till lagstiftningen, god redovisningssed och rekommendationer från normgivande organ.

#### **Kommunstyrelsens beslut**

- 1 Kommunstyrelsen beslutar om riktlinjer för exploateringsredovisning i enlighet med kommunledningskontorets förslag.
- 2 Kommunledningskontoret ges i uppdrag att utfärda instruktioner för den löpande redovisningen av exploateringsverksamhet samt etablera en rapportstruktur för analys och uppföljning.
- 3 Kommunledningskontoret ges i uppdrag att utreda möjligheterna att periodisera del av exploateringsinkomster som motsvarar den totala utgiften för kommunens investeringar i anslutning till exploateringsprojekt.
- 4 Kommunledningskontoret ges i uppdrag att tydliggöra samordning och ansvarsfördelning gällande exploateringsprocessen.

Johan Haesert

Bo Strömquist

2008-12-04

## Riktlinjer för exploateringsverksamhet

### Övergripande principer

1. Exploateringsprojekt läggs upp så snart tillräckliga beslut har fattats gällande kommunens intentioner med avgränsad fastighet/markområde eller del av denna. Utgifter gällande "förgävesprojekt" ska kostnadsföras om dessa bokförts på ett exploateringsprojekt.
2. Samtliga enheter inom kommunen använder samma projektkod för att redovisa sina utgifter i anslutning till exploateringsprojektet. Det innebär praktiskt att utgifter från tre parallella processer inom exploatering kommer att redovisas över projektet med ordinarie ansvarskod för säkerställande av lokal uppföljning (KLK, exploatering, SBK, plan- och utredning, TK, gata, park och VA.).
3. Praktiskt kommer redovisning som omsättningstillgång (lagerfastighet) kunna göras så snart beslut om detaljplan föreligger och insatser påbörjas för exploateringsområdet. Notera att själva exploateringsprojektet kan sättas upp före det att utgifter bokförts som omsättnings-tillgång.
4. Löpande görs en klassificeras som omsättningstillgång respektive anläggningstillgång. Utgifter gällande infrastruktur i park, gata eller VA där kommunen fortsatt äger anläggningen överförs till pågående investering respektive aktiveras som anläggningstillgång. Kommunens utgifter för att iordningställa exploateringsmark, inkl resursinsats för tjänstemän dedikerade till exploatering, utredningar och plankostnader, förs till anläggningstillgång\*/omsättningstillgång. Inkomst från exploatering redovisas när exempelvis köp- och exploateringsavtal har undertecknats av parterna. Sker markanvisning i ett exploateringsområde etappvis bör även inkomsterna redovisas etappvis. Utgifterna för exploatering resultatförs etappvis.

Tekniska kontorets utgifter för att iordningsställa fastighet för exploateringen ska inräknas i exploateringsfastigheten, omsättningstillgång.

5. Värdering av såväl anläggningstillgång som omsättningstillgång görs löpande. AT värderas till anskaffningsvärde och eventuell nedskrivning bedöms i de fall värdet bedöms varaktigt ha gått ner. Omsättningstillgång värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

\* Utgifter i planeringsprocessen före omklassificering av tillgång belastar anläggningstillgången markreserv.

2008-12-04

### Exempel på effekt av exploatering i kommunens räkenskaper

Löpande redovisning sker via åsatt exploateringskod där helheten kan följas upp via denna kod och delarna genom ansvarskod. Under löpande år belastar inte utgifter med exploateringskod kommunens resultat när den är kodad med 89xx (ekonomiavdelningens systemförvaltning administrerar öppnande av nya koder).

I en löpande maskinell rutin eller manuellt görs omföringar av gjord redovisning över projektkod mot pågående investering (anläggningstillgång) eller mot exploateringsfastigheter (omsättningstillgång). Respektive delansvarig ska kunna erhålla rapporter för sin del av exploateringsverksamheten. Samordningsansvarig, dvs exploateringschefen, erhåller rapporter för den samlade exploateringsverksamheten.

#### förutsättningar i exempel:

(avtal mellan parterna undertecknas den 30 augusti 2012)

Finansiering	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ack utfall
<b>Inkomst</b>				500	500	400	100	1 500
<b>Utgift</b>	100	200	300	500	100			1 200
- varav exploateringschef etc KLK	10	20	20	20	20			300
- varav planarbete SBK	90	180	50			410		
- varav anläggningsarbete TK			230	480	80	790		
<b>Ger en finansiell belastning av exploateringsprojektet enligt följande.</b>								
- per år	-100	-200	-300	0	400	400	100	300

(i exemplet har utgifterna beräknats in i exp proj)

utgifter belastar exploateringsprojektet.  
utgifter belastar anläggningstillgång, markreserv eller exploateringsprojekt.

Pågående investering i egen anläggning ska enligt kommunens regelverk påföras en kreditivränta. Motsvarande ränta kan påföras omsättningstillgången om kommunen lånar till pågående exploatering.

**Effekt i resultatbudget och resultatredovisning**

Resultat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Verksamhetens intäkter				1 500				
Verksamhetens kostnader avskrivning				-4 10				
<b>nettokostnad</b>				1 090				
ränta (kreditränta)			4	14	16	-28	-28	-28

fw till anläggning är avskriven, d v s ./ 790 + 34 tkr ränta.

Tekniska kontoret, gata, park o VA-verksamhet.

**Effekt i balansräkning**

<b>Ekonomisk ställning, balans</b>	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
- omsättningstillgång	100	300	370	410				
- anläggningstillgång (AT)			234	728	824	796	768	740
summa tillgångar	100	300	604	1138	824	796	768	740

**Not:** När kommunfullmäktige anvisar budget och finansiering av exploateringsprojekt är det viktigt att betona att det centrala beslutet gäller finansieringen av löpande utgifter i exploateringsprojektet, såväl gällande omsättnings- som anläggningstillgång. Kostnaden för anläggningstillgång kommer att belasta verksamheten, skatte- eller avgiftskollektiv, under tillgångens livslängd.