**Policy för exploateringsredovisning**

Sedan den 1 januari 2015 gäller Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar samt Lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen om att en kommun som skriver exploateringsavtal är skyldig att anta riktlinjer för sådana avtal. Dessa riktlinjer antas i separata dokument och innehåller den information och förehavanden kommunen och den externa exploatören emellan.

Denna policy för exploateringsredovisning lägger i stället fokus på kommunens interna hantering av exploateringsekonomiska frågor.

# Definition och avgränsning av ett exploateringsprojekt

Exploateringsverksamhet innebär 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 och VA.

Exploateringsverksamheten delas in i logiskt avgränsade projekt. Oftast är ett exploateringsprojekt genom en detaljplan men vid större detaljplaner, eller detaljplaner som beräknas genomföras under en längre tidsperiod, kan ett område delas upp i flera projekt/etapper, där varje etapp/projekt utgör ett eget exploateringsprojekt.

Ett exploateringsprojekt kan initieras antingen av en extern exploatör eller av kommunen själv. När kommunen initierar ett exploateringsprojekt rör det sig nästan uteslutande om ett markområde som kommunen redan äger men det skulle även kunna röra ett markområde som kommunen avser att förvärva. På samma sätt är det vanligast att en extern initiativtagare äger marken som exploateringen avser men en extern initiativtagare kan också ha sett möjligheter i kommunägd mark.

# Ekonomi och redovisning

Till exploateringsverksamheten hör en budget. I den redovisas utgifter och inkomster för alla planerade och pågående exploateringsprojekt.

Huvudprincipen är, att kommunens inkomster för exploatering inte ska understiga kommunens utgifter för exploateringsverksamheten.

I externa projekt, där kommunen inte är markägare, gäller självkostnadsprincipen. Kommunen har möjlighet att ta ut ersättning och avgifter av exploatören för genomförandet av allmänna anläggningar. Kostnader och ansvar regleras i ett exploateringsavtal.

Det är Kommunfullmäktige som, efter förslag från Samhällsbyggnadsnämnden, beslutar om försäljningspris för mark i projekt där kommunen är markägare. Som grundprincip tillämpas marknadsvärdeprincipen vid försäljning av mark. Det innebär att exploateringsprojekt där mark säljs inom attraktiva områden, där kommunen haft ett lågt anskaffningsvärde och små anläggningskostnader, går med vinst medan mindre attraktiva områden eller där kommunen haft stora utgifter för bearbetning och iordningställande riskerar att gå med förlust. Det är viktigt att på ett så tidigt stadium som möjligt försöka se om ett exploateringsprojekt riskerar att gå med förlust för att ge möjlighet att ta ställning till om projektet ska fortsättas eller avbrytas.

Exploateringsprocessen kan delas in i följande steg:

1. Eventuell markanskaffning
2. Fysisk planering – förkalkyl
3. Genomförande
4. Uppföljning
5. Slutredovisning - efterkalkyl

## Eventuell markanskaffning

Även om kommunen i de flesta fall där kommunen initierar ett exploateringsprojekt äger marken sedan tidigare, ges ibland möjligheten att köpa mark i strategiskt viktiga områden. Detta kan vara markområden som behövs för exploatering inom en nära framtid men det kan också vara mark som köps in för framtida exploateringsbehov. Ett eventuellt markköp beslutas av Kommunfullmäktige efter förslag från Samhällsbyggnadsnämnden.

## Fysisk planering - förkalkyl

En del exploateringsprojekt initieras i sedan tidigare befintliga detaljplaner men ofta föranleder ett exploateringsinitiativ en ny planprocess. Detaljplanen kan bekostas helt och hållet av kommunen, helt och hållet av exploatören eller genom en fördelning mellan kommunen och exploatören. När en exploatör helt eller delvis bekostar detaljplanens framtagande ingås ett planavtal mellan kommunen och exploatören. I planavtalet regleras kostnadsfördelningen.

Så tidigt som möjligt i planprocessen tas en förkalkyl för exploateringsprojektet fram. I den redovisas de utgifter och inkomster som förväntas uppstå. Förkalkylen ska finnas med i beslutsunderlaget när detaljplanen antas av antingen Samhällsbyggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige efter förslag från Samhällsbyggnadsnämnden (beroende på typ av planprocess).

## Genomförande

När laga kraftvunnet beslut om detaljplan föreligger ska detaljplanen genomföras. Genomförandet kan innebära fastighetsbildning och byggnation av bland annat infrastruktur. I detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för all utbyggnad av allmän plats. Om detaljplaneområdet/det ursprungliga exploateringsprojektet delas upp i mindre delprojekt ska en kalkyl upprättas för varje delprojekt. I samband med att exploateringsprojektet ska påbörjas görs en ny kalkyl. Denna ska godkännas av Kommunfullmäktige i samband med beslut om igångsättning av projektet.

Under projektets genomförande redovisas projektets kostnader och intäkter i den löpande bokföringen.

## Uppföljning

Uppföljning mot den framtagna kalkylen görs löpande över året. Vid behov ska kalkylen revideras om det visar sig att förutsättningarna har ändrats och att den ursprungliga kalkylen därmed inte längre stämmer.

## Slutredovisning - efterkalkyl

När ett exploateringsprojekt är klart i sin helhet ska slutredovisning ske till Kommunfullmäktige. Exploateringsprojektet ses som klart när inga fler utgifter beräknas belasta projektet. Varje år görs en bedömning av vilka projekt som inför bokslutet ska bedömas vara klart och slutredovisas. I samband med slutredovisningen görs en efterkalkyl som visar de faktiska inkomsterna och utgifterna i projektet. Eventuellt över- eller underskott och, om det trots allt senare kulle tillkomma fler utgifter eller inkomster i ett projekt som slutredovisats, redovisas i resultaträkningen.

## Kalkylerna

Kalkylerna ska redovisa alla inkomster och utgifter som härrör sig till exploateringsprojektet. I exploateringsprojekt där kommunen äger mark är följande exempel på utgifter som kan tas med:

* Plankostnader (inklusive eventuella för planen nödvändiga utredningar)
* Marksanering
* Fastighetsbildning
* Anläggande av allmänna anläggningar (projektering, gata, park, belysning m.m.)
* Beräknad driftskostnad av de allmänna anläggningarna per år (snöröjning, sopning, skötsel m.m.)
* Eventuell skötsel av villatomter till försäljning

Kostnader för anläggande och drift av kommunala vatten- och avloppsanläggningar (VA) redovisas separat. Inkomsterna i ett exploateringsprojekt där kommunen är markägare kommer från försäljning av mark och tomter och i vissa fall planavgift i samband med bygglov.

När exploatering sker på icke-kommunal mark kan kommunen ändå ha kostnader för genomförandet såsom eventuell huvudman för allmän plats. Kostnaderna härrör sig då normalt till anläggande och drift av allmänna anläggningar. Dessa beräknade kostnader tas ut av exploatören och regleras i exploateringsavtal, så att exploateringsprojektets inkomster beräknas balanseras mot utgifterna.