



# **RIKTLINJER FÖR ANSVAR OCH EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT**

Gäller från och med den 1 januari 2010



OKTOBER 2009

Vad syftar riktlinjerna till?	3
Vad är ett exploateringsprojekt?	3
Vad är inte ett exploateringsprojekt?	3
Exploateringsprocessen följer Botkyrka kommuns projektmodell	4
Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen	4
Ansvarsförhållanden med exploatören och andra berörda regleras i avtal	4
Exploateringsprocessens olika skeden	5
Förstudiefas	5
Planeringsfas	6
Genomförandefas	6
Hur fördelas ansvar i exploateringsprocessen?	7
Övergripande ansvar för exploateringsprocessen	7
Ansvar under förstudiefasen	7
Ansvar under planeringsfasen	8
Ansvar under genomförandefasen	9
Ansvar för budget	9
Ansvar för löpande redovisning	9
Ansvar för markregister	9
Ansvar för ekonomisk uppföljning och prognoser	10
Ansvar för delredovisning och slutredovisning	10
Exploateringsbudget	10
Projektkalkyler	10
Projektbudget	11
Långsiktig ekonomisk plan för exploateringsverksamheten	11
Redovisningsprinciper	11
Klassificering av tillgångar	11
Värdering av tillgångar	12
Anskaffningsvärde	12
Hantering av mark och markregister	13
Löpande redovisning av kostnader och intäkter under pågående projekt	14
Redovisning av sålda tomter/exploateringsmark i resultaträkning (driftredovisning)	14
Redovisning av färdigställda anläggningar i balansräkningen och anläggningsregister (investeringsredovisning)	15
Uppföljning	16
Slutredovisning och slutrapport	16



## Vad syftar riktlinjerna till?

Riktlinjerna syftar till att klargöra ansvar och roller i planering och genomförande av exploateringsprojekt i Botkyrka kommun. De ska också visa förutsättningarna för den ekonomiska redovisningen i projekten. Målsättningen är en smidig och effektiv exploateringsprocess som håller hög kvalitet och följer god redovisningssed.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för kommunens exploateringsverksamhet. Kommunledningsförvaltningen håller i exploateringsbudgeten och har en beställarroll gentemot samhällsbyggnadsförvaltningen där arbetet i projekten utförs. Anvisningarna tydliggör gränssnittet mellan förvaltningarna.

Exploateringsprojektet hanterar utveckling av tillgångar och det är viktigt att kostnader och intäkter följer respektive tillgång i den ekonomiska planeringen och redovisningen. Det är viktigt att skilja på mark som utvecklas och säljs (omsättningstillgångar) och till exempel gator och vatten- och avloppsanläggningar som ligger kvar i kommunens ägo (anläggningstillgångar).

## Vad är ett exploateringsprojekt?

Markexploatering innebär planläggning, köp, försäljning eller reglering av mark och annat iordningställande av råmark för att kunna bygga bostäder, kontor eller industrier och den kommunala och kommersiella service som behövs i närheten. I exploateringsverksamheten ingår att bygga allmänna anläggningar så som gator, parker, vatten och avlopp.

Exploateringsverksamheten är vanligtvis kopplad till framtagande av planprogram och detaljplaner. Genom framtagande av program och detaljplaner kan kommunen se till att exploatering sker på strategiska ställen och markägaren får en byggrätt som är en förutsättning för att förädla marken.

Ett exploateringsprojekt omfattar ofta ett detaljplaneområde men kan också omfatta flera sammankopplade detaljplaner. I projektet kan även mark i anslutning till detaljplanen ingå. Det kan röra sig om gator, dagvattendammar eller andra allmänna anläggningar som behöver rustas upp eller på annat sätt iordningsställas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

## Vad är inte ett exploateringsprojekt?

Inte all utveckling av byggrätter kan definieras som exploatering. Ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan eller planering som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller va-anläggningar kan hanteras av samhällsbyggnadsnämnden genom planuppdrag och planavtal. Likaså ska

övergripande program där det är osäkert om det kan leda till markexploatering finansieras på annat sätt än genom exploateringsbudgeten.

Exploateringsprocessen följer Botkyrka kommuns projektmodell

Exploateringsverksamheten i Botkyrka kommun drivs i projektform där flera av kommunens förvaltningar ingår. Organisation och genomförande av projekten följer Botkyrka kommuns projektmodell.

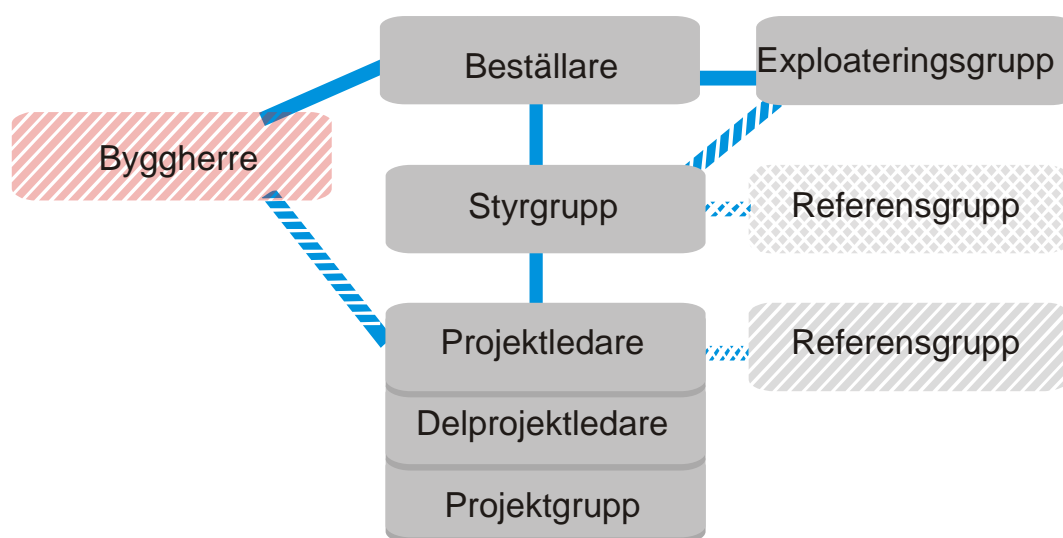


Bild 1: Illustration av ungefärlig organisation i exploateringsprojekten

#### Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen

I exploateringsprojekten är kommunen huvudman för allmän plats och allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad och kommande drift av kommunala gator, parker, vatten och avlopp. Finansiering av allmänna anläggningar sker främst genom gatukostnadsersättning eller därmed jämförbar ersättning och anläggningsavgifter eller i vissa fall andra bidrag. Detta regleras i avtal med exploitören och övriga markägare inom exploateringsområdet.

Ansvarsförhållanden med exploitören och andra berörda regleras i avtal

Som parter i exploateringsprojektet ingår även den exploitör som äger eller köper mark inom exploateringsområdet. För att reglera ansvar för genomförandefrågor mellan kommun och exploitör tecknas avtal som ska antas innan detaljplanen. I inledande skeden kan det röra sig om ett ramavtal eller samarbetsavtal där gemensamma målsättningar och ansvarsförhållanden i planeringen regleras. I samband med att detaljplanen arbetas fram regleras eventuella marköverlåtelser, fastighetsbildning, anläggningsarbeten, ekonomiska ersättningar med mera i ett

exploateringsavtal. Om kommunen själv äger marken utformas avtalet som en markanvisning. Avtalen utformas så att de ekonomiska konsekvenserna för de olika tillgångsslagen (omsättningstillgångar och anläggningstillgångar) kan följas och en öppen redovisning kan tillämpas.

Särskilda avtal kan också krävas med andra parter och kan utformas som samarbetsavtal, genomförandeavtal, servitutsavtal eller liknande. Det kan till exempel gälla överenskommelser med Vägverket om utformning och kostnadsansvar för en infart eller trafikplats som berör en statlig väg.

### Exploateringsprocessens olika skeden

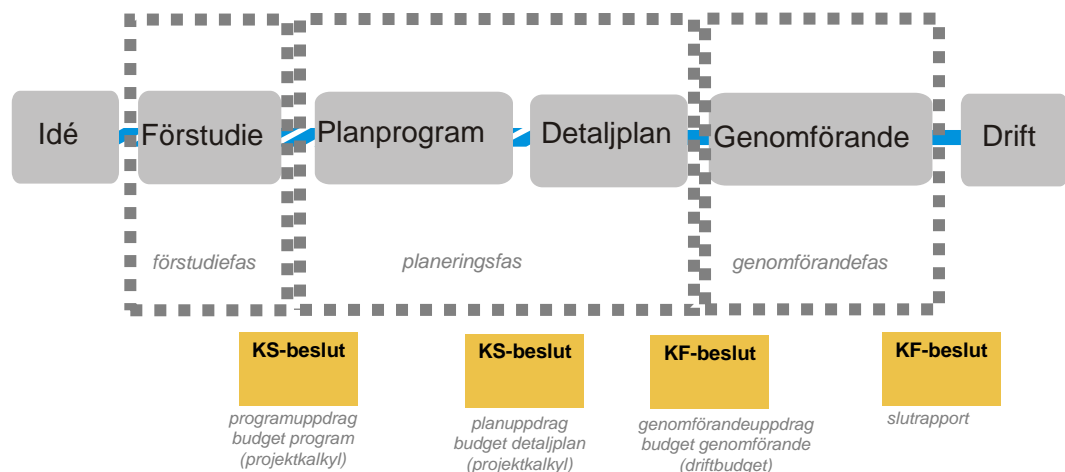


Bild 2: Illustration av exploateringsprocessen

#### Förstudiefas

Innan ett exploateringsprojekt formellt startat görs ofta en förstudie för att stämma av idén mot kommunala behov och styrdokument samt övriga platsförutsättningar.

Kostnaden för förstudien belastar kommunens driftbudget (märks ut med ett unikt driftprojekt för respektive förstudie). För exploateringsprojekt som startar under året överförs upparbetade kostnader för förstudien till exploateringsprojektet. För de förstudier som vid årsskiftet inte övergått till ett exploateringsprojekt görs en bedömning om det är troligt att projekt startar nästkommande år eller inte. Bedöms förstudien leda till att projekt startar ska upparbetade kostnader inför bokslutet föras över till projekt för förstudie exploatering. Som underlag för överförda kostnader ska finnas ett utdrag ur redovisningen för respektive driftprojekt som

överförts. För de förstudier som inte kommer att leda till projekt ska kostnaden belasta resultatet.

### Planeringsfas

Ett exploateringsprojekt startar genom att kommunstyrelsen fattar beslut om att ge uppdrag att ta fram ett förslag till ett planprogram eller en detaljplan samt att upprätta nödvändiga avtal. I samband med att planprogrammet antas fattas ofta beslut om uppdrag att ta fram en eller flera detaljplaner inom området.

Av beslutsunderlaget till kommunstyrelsen framgår mål för den nytta projektet ska uppnå, tidplan, budget för program eller detaljplan beroende på i vilket skede projektet är, en tidig kalkyl för projektet som helhet, eventuell påverkan på andra nämnder samt om möjligt när och hur uppföljning av projektets nyttomål ska ske.

Under planeringsfasen genomförs utredningar för att få fram underlag så att ett förslag till program eller detaljplan kan arbetas fram. Parallellt med planeringen pågår förhandlingar med exploatörer och andra berörda. Kalkyler för projektet som helhet (inklusive genomförandefasen) förfinas och utgör underlag för bedömning av genomförbarheten av projektet. Dialog med berörda sker i enlighet med kommunens och plan- och bygglagens intentioner.

Kostnaden för planeringsfasen ska belasta kommunstyrelsens exploateringsbudget (märks ut med en unik projektkod för respektive program eller detaljplan). Planeringsfasen finansieras främst genom försäljningsintäkter och avgifter som inkommer under genomförandefasen. Ramavtalen utformas så att kommunen undviker risk att stå för kostnader om detaljplanen inte skulle antas.

### Genomförandefas

Innan projektet genomförs krävs ett beslut i kommunfullmäktige. Vid detta tillfälle hanterar kommunfullmäktige avtal med exploatörer, förslag till detaljplan samt en budget för genomförande av projektet.

Beslutsunderlaget innehåller mål för den nytta projektet ska uppnå, vilka allmänna anläggningar som ska byggas ut, tidplan och projektets miljöpåverkan. Det ska också framgå eventuell påverkan på andra nämnder. Det kan till exempel gälla prognos för de kapitaltjänstkostnader och kostnader för skötsel och underhåll för kommunala anläggningar som kommer att falla ut i driftbudgeten. I de fall det sker tillägg till projekt som tidigare inte varit kända och därmed inte legat till grund för nämndernas bedömning av konsekvenser för driftramarna ska detta belysas särskilt i beslutsunderlaget. En beskrivning läggs om möjligt till av när och hur uppföljning av projektets nyttomål ska ske. Av beslutsunderlaget framgår tydligt vilka större förändringar som skett i projektet sedan planuppdraget lämnades. I de fall vatten och avlopp ska anläggas utanför befintligt va-verksamhetsområde krävs särskilt

ställningstagande av ansvarig nämnd om utökning av området och vid behov avtal om särtaxa.

Under genomförandefasen iordningsställs mark för försäljning och allmänna anläggningar i form av gator, vägar, parker, vatten och avlopp byggs ut. Färdigställda anläggningar tas i drift vartefter de färdigställs .

Genomförandefasen finansieras främst genom försäljningsintäkter och avgifter.

### Hur fördelas ansvar i exploateringsprocessen?

Övergripande ansvar för exploateringsprocessen

Kommunstyrelsen ansvarar för exploateringsbudgeten.

Kommunledningsförvaltningen genom dess exploateringschef är processägare och därmed övergripande ansvarig för utveckling av exploateringsprocessen och exploateringsbudgeten. Exploateringschefen agerar ombud i avtal och upphandlingar och även beställare gentemot samhällsbyggnadsförvaltningen enligt Botkyrka kommuns projektmodell. Exploateringschefen är föredragande i planerings- och näringslivsberedningen, beredande organ till kommunstyrelsen.

Ansvar under förstudiefasen

Kommunledningsförvaltningen ansvarar för tidiga skeden, det vill säga hantering av förfrågningar och beslut om förstudier.

Samhällsbyggnadsförvaltningen utför arbete med förstudier på uppdrag av kommunledningsförvaltningen (exploateringschefen).

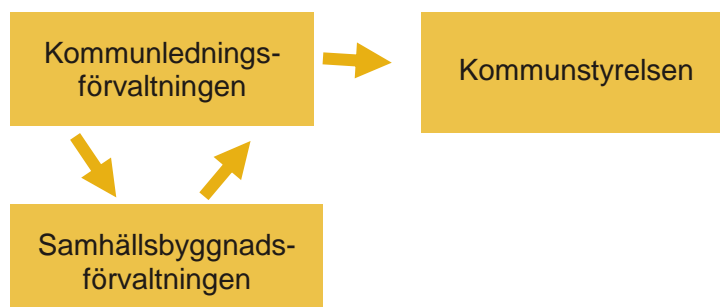


Bild 3: Ansvar under förstudiefasen

### Ansvar under planeringsfasen

Kommunstyrelsen fattar beslut om att starta planering genom att ge uppdrag att ta fram ett program eller en detaljplan samt de avtal som behövs. Kommunstyrelsen antar planprogram och lämnar planuppdrag, medan kommunfullmäktige antar detaljplaner och fattar beslut om genomförande av detaljplanen.

### Planprogram

Kommunledningsförvaltningen får uppdraget att ta fram förslag till planprogram och avtal. Programmet och underlag till avtal utarbetas av samhällsbyggnadsförvaltningen på uppdrag av kommunledningsförvaltningen (exploateringschefen).



Bild 4: Ansvar för planprogram

### Detaljplan

Kommunledningsförvaltningen får uppdrag att ta fram de avtal som behövs och hanterar projektets budget. Samhällsbyggnadsnämnden får uppdrag att ta fram förslag till detaljplaner. Detaljplanen och underlag till avtal utarbetas av samhällsbyggnadsförvaltningen i enlighet med uppdraget och plan- och bygglagens intentioner. Arbetet samordnas i projektorganisation enligt Botkyrka kommuns projektmodell.

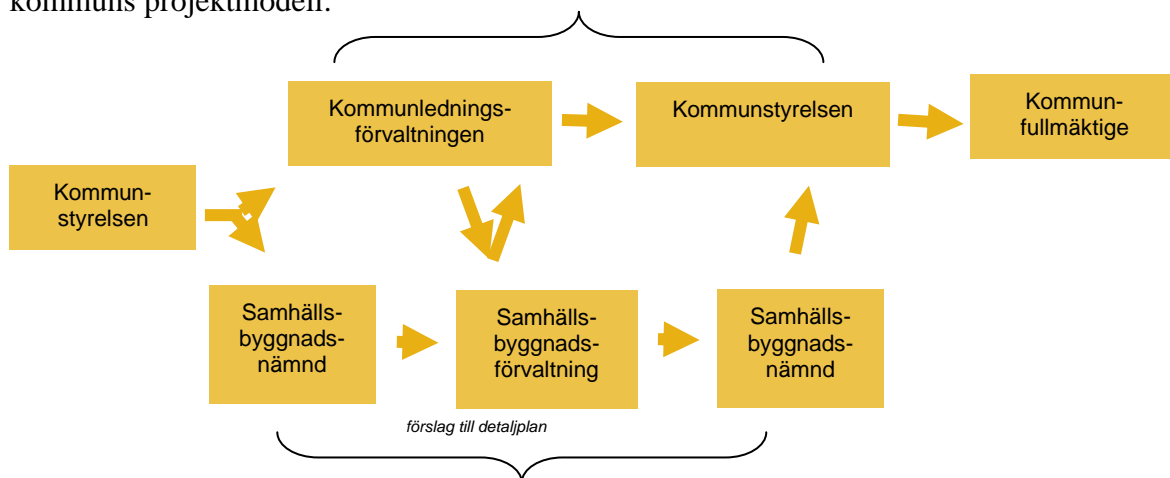


Bild 5: Ansvar under planprocessen



### Ansvar under genomförandefasen

Kommunfullmäktige fattar inför antagande av detaljplanen beslut om avtal och en total budget samt att genomföra exploateringsprojektet.

Kommunledningsförvaltningen får uppdrag att genomföra projektet i sin helhet. Samhällsbyggnadsförvaltningen tar fram underlag inför beslut och genomför projektet på uppdrag av kommunledningsförvaltningen (exploateringschefen).

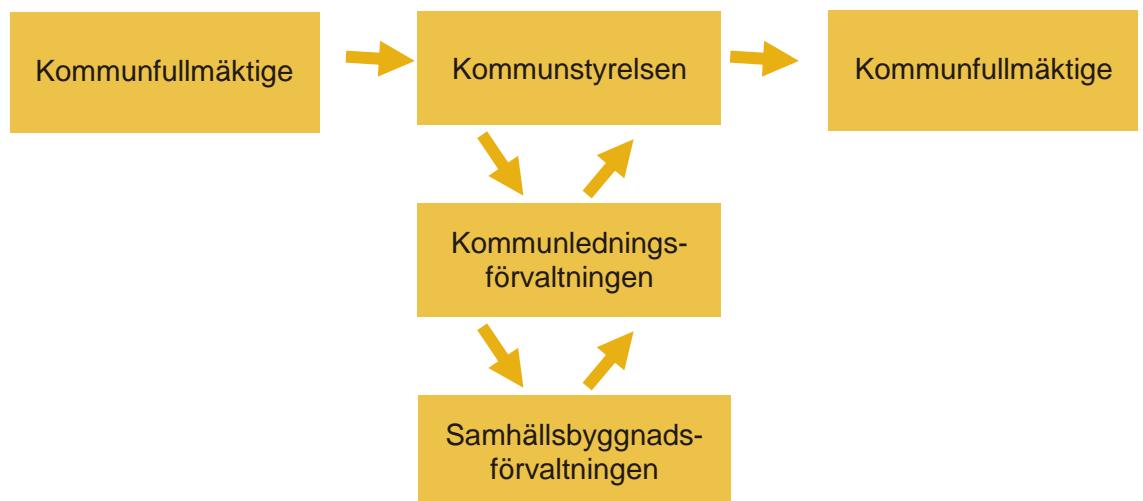


Bild 6: Ansvar under genomförandefasen

### Ansvar för budget

Ansvar för projektets budget ligger på kommunstyrelsen och kommunledningsförvaltningen (exploateringschefen). Budgetansvaret kan delegeras till namngivna personer på samhällsbyggnadsförvaltningen.

### Ansvar för löpande redovisning

Kommunledningsförvaltningen ansvarar för kontoplan, redovisningsprinciper och tolkning av dessa. Samhällsbyggnadsförvaltningen utför den löpande redovisningen av kostnader och intäkter som hör till projekten.

### Ansvar för markregister

Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att hålla ett markregister och för att göra de avstämningar som ska ske mot anläggningsregistret.

#### Ansvar för ekonomisk uppföljning och prognoser

Den som är utsedd som budgetansvarig för projektet ansvarar för att varje tertial följa upp och lämna en prognos för projektbudgeten uppdelad över innevarande och kommande år. Kommunledningsförvaltningen svarar för att sammanställa en långsiktig plan för exploateringsprojekten som underlag för flerårsplan och ettårsplan. Underlag lämnas av samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### Ansvar för delredovisning och slutredovisning

Samhällsbyggnadsförvaltningen svarar för delredovisning av färdigställda anläggningar och tar fram prognos och underlag för slutredovisning av projektet som helhet. Kommunledningsförvaltningen svarar för att sammanställa underlaget inför att projektet i sin helhet slutredovisas i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

### **Exploateringsbudget**

#### Projektkalkyler

En inledande bedömning av kostnader och intäkter sammanställs i en projektkalkyl inför kommunstyrelsens beslut om uppdrag att ta fram ett planprogram eller inför uppdrag om en detaljplan. Kalkyler för projektet förfinas därefter och stäms av i projektorganisationen inför kommunstyrelsens ställningstagande av samråd av planprogrammet. Likaså inför varje skede av samhällsbyggnadsnämndens ställningstaganden om samråd, utställning och godkännande av detaljplanen. Detta för att möjliggöra ställningstaganden kring projektets inriktning eller genomförbarhet.

Projektkalkylen följer redovisningsprinciperna och innehåller kalkylerade kostnader och intäkter för hela projektet (till och med genomförandefasen) med en uppdelning mellan olika tillgångsslag. Det innebär att kostnader och intäkter för den mark som ska avyttras (omsättningstillgång) särskiljs från den mark som är allmän plats (gator och parker) och även de kostnader som omfattar kommunalt vatten och avlopp (anläggningstillgångar). Underlag för projektkalkylerna lämnas av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Projektkalkylen ska belysa de konsekvenser projektet kommer att få för kommunens driftbudget med samma indelning som ovan. Kalkylen ska skilja på kapitaltjänst och övrig drift.

### Projektbudget

Beslut om budget för program eller detaljplan fattas i samband med beslut om uppdraget. Beslutsunderlaget ska vid det tillfället innehålla en bedömning av projektets totala kostnader och intäkter inklusive genomförandefasen.

Beslut om budget för genomförandefasen fattas av kommunfullmäktige i samband med beslut om genomförande och antagande av detaljplanen. I samband med detta tar kommunfullmäktige också ställning till justering av driftram innevarande år. Beslutsunderlaget ska innehålla en total projektkalkyl enligt ovan samt uppgift om hittills nedlagda kostnader.

Projektbudget ska skilja på kostnader och intäkter som avser olika tillgångsslag i enlighet med vad som är angivet för kalkyler ovan.

### Långsiktig ekonomisk plan för exploateringsverksamheten

I samband med flerårsplanen och ettårsplanen ska en långsiktig ekonomisk plan för exploateringsverksamheten sammanfattas. Det gäller de exploateringsprojekt som pågår eller planeras starta. Planen omfattar samma tidsperiod som flerårsplanen, det vill säga de fyra nästkommande åren.

Investeringsplanen ska kunna utgöra ett underlag för planering av driftskonsekvenser för de kommunala verksamheterna. Den ska också utgöra ett underlag för kommunens likviditetsplanering. Planen ska innehålla prognos för exploateringsprojektet som helhet, det vill säga både för planeringsfas och för genomförandefas, där det är möjligt. Detaljeringsgraden ligger på projektnivå med redovisning av planerat årligt netto för respektive projekt. Mer detaljerat underlag för varje projekt framgår av projektkalkyl och projektbudget.

## Redovisningsprinciper

### Klassificering av tillgångar

För att få en rättvisande redovisning ska kommunens mark och andra tillgångar klassificeras på ett riktigt sätt. I redovisningen skiljer man på omsättnings- och anläggningstillgångar.

Det som styr klassificeringen av en tillgång är syftet med innehavet. Inom ett exploateringsområde ska den del som är avsedd att avyttras klassificeras som en omsättningstillgång och den del som ska kvarstå i kommunens ägo klassificeras som en anläggningstillgång.

Som anläggningstillgång räknas mark som utgör allmän plats (dvs. gator och parker), tomter och grönområden avsedda för eget bruk, upplåtelse av tomträtt och

vatten- och avloppsanläggningar. Som anläggningstillgång klassas därmed fastigheter som kommunen ska vara slutlig ägare för. Markreserven tillhör anläggningstillgångarna, så länge den inte börjat bearbetas för försäljning. Som omsättningstillgång räknas tomtmark som görs i ordning med avsikt att säljas. Även om tomten är svårsåld är det avsikten som ska styra klassificeringen.

Som omsättningstillgång räknas även sådana anläggningar som kommunen bygger åt andra, till exempel åt Vägverket. Kostnader och intäkter som härrör från en sådan överenskommelse ska redovisas som omsättningstillgång under pågående projekt med successiv avräkning mot resultatet. Med successiv avräkning menas att vart efter vägen färdigställs ska kostnader och intäkter successivt bokas bort från omsättningstillgång och föras över till driften och påverka resultatet.

#### Värdering av tillgångar

En anläggningstillgång med en bestående värdenedgång i förhållande till bokfört värde ska enligt KRL<sup>1</sup> 6:5 skrivas ned till detta värde. Prövning av nedskrivningsbehov för anläggningstillgångar som normalt uppstår i exploateringsverksamheten är vanligen endast aktuell vid rivning, ombyggnad eller ändrad användning t.ex. ändring av tomtmark till park.

Omsättningstillgångar ska tas upp till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen, KRL<sup>1</sup> 6:7. Med verkligt värde avses försäljningspriset med avdrag för beräknad försäljningskostnad. Bedömningen av det verkliga värdet sker med utgångspunkt i de mest tillförlitliga uppgifter som är tillgängliga vid värderingstillfället. Värderingen ska ske objekt för objekt.

#### Anskaffningsvärde

I anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång ingår förutom inköpspriset bl.a. utgifter för:

- Iordningställande av plats
- Leverans och hantering
- Installation
- Konsulttjänster såsom arkitekt-, ingenjör- och juristtjänster
- Lagfartskostnader
- Nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats till den del sådana kostnader uppfyller kriterierna för en avsättning och ska tas upp i balansräkningen.
- Ränta under byggtid.

Anskaffningsvärdet för omsättningstillgång (tomter som ska säljas) utgörs av alla utgifter för inköp och tillverkning för att få tillgången till dess tillstånd och plats på balansdagen.

---

<sup>1</sup> Kommunal redovisningslag

Om endast en del av ett område tas i anspråk får anskaffningsvärdet fördelas efter skälig grund, t.ex. baserat på andel av areal eller annat.  
Utgifter som är gemensamma för ett exploateringsområde till exempel projektering får fördelas mellan de olika tillgångsslagen efter skälig grund.

Kostnader som ska redovisas löpande i driften och därmed inte räknas in i anskaffningsvärdet är:

- Onormalt höga material- eller arbetskostnader eller andra tillverkningskostnader
- Lagringskostnader såvida de inte är nödvändiga i tillverkningsprocessen
- Administrativa omkostnader som inte bidrar till att bringa tillgången till dess tillstånd och plats på balansdagen
- Försäljningskostnader och marknadsföring
- Projekteringskostnader om det inte bedöms som sannolikt att de kommer att leda till ett genomförande.

#### Hantering av mark och markregister

Markregistret omfattar en sammanställning av kommunens totala markinnehav (samtliga fastigheter) och uppgift om köpeskilling. Vid varje tertiäl ska värdet i registret stämmas av mot kommunens anläggningsregister.

Mark som tas i anspråk från kommunens markreserv ska överföras från reserven till exploateringsprojektet. Överföringen ska göras till det bokförda värdet på marken. Värdet på marken ska hämtas från markregistret. Omklassificering ska ske när fastigheten har börjat byggas om i avsikt att säljas. En rimlig utgångspunkt är att upprättande och fastställande av detaljplan för ett exploateringsområde är att jämställa med att ”börja bygga om”, dvs. vid denna tidpunkt ska markreserv omklassificeras till omsättningstillgång.

Mark som köps in för ett speciellt exploateringsprojekt ska bokföras direkt på projektet.

Markförvärv som inte omedelbart ska exploateras (inom ett år) redovisas som markreserv med uppgift om fastighetsbeteckning eller annan identifiering i anläggningsregistret.

Observera att även mark för eget bruk som tas från markreserven ska överföras till det tillgångsslag som marken avses nyttjas för, t.ex. verksamhetsfastigheter. En sådan omklassificering av tillgång ska ske till det bokförda värdet för marken. Värdet på marken ska hämtas från markregistret.

Löpande redovisning av kostnader och intäkter under pågående projekt  
Till dess en exploateringsfastighet har avyttrats eller anläggningstillgång färdigställts ska alla kostnader och intäkter som rör ett exploateringsprojekt hållas samman (märks ut med en för projektet unik projektkod). Samlingsprojekt får inte förekomma. All redovisning ska ske med aktivitetsnummer. Aktivitetsnumret ger information om vilket tillgångsslag kostnaden/intäkten avser. Det innebär att för upparbetade kostnader och intäkter för sådant där kommunen inte ska vara den slutliga ägaren förs till omsättningstillgångar/exploateringsfastighet. Upparbetade kostnader och intäkter för den del som ska kvarstå i kommunens ägo förs till anläggningstillgångar/pågående arbeten.

För att säkerställa insyn, vilket är ett krav på kommunal verksamhet, ska all redovisning ske öppet. Med öppen redovisning menas att redovisningen görs brutto. Det innebär att **utbyte av prestationer ska värderas och redovisas öppet**. Av upprättade avtal med byggherren ska det framgå vad erhållen ersättning avser. Om det förekommer i ett exploateringsavtal/markanvisningsavtal en överenskommelse med byggherren om att denne ska stå för utgifter som normalt ligger på kommunen ska detta redovisas. Byggherrens kompensation kan t.ex. vara en lägre köpeskilling eller löfte om uteblivna krav på gatukostnadsersättningar eller därmed jämförbar ersättning.

Vartefter gator, vägar samt vatten och avlopp färdigställs ska successiv överföring till rätt tillgångsslag (anläggningstillgångar/publika fastigheter och fastigheter för affärsverksamhet) göras och kapitalkostnader börjar beräknas. För den del där kommunen inte ska vara den slutliga ägaren ska överföring till resultaträkning ske vartefter försäljning sker (matchningsprincipen). Den löpande bokföringen med aktivitetskod ger förutsättningar för att respektive insats hamnar på rätt tillgångsslag i balansräkningen.

Redovisning av sålda tomter/exploateringsmark i resultaträkning (driftredovisning)

Vartefter avyttring sker ska det bokförda värdet för den sålda omsättningstillgången regleras. Det innebär att samtliga kostnader och intäkter som är bokförda på balanskontot och tillhör projektet bokas bort och redovisas i resultatet. Redovisningen ska göras brutto, dvs. upparbetade kostnader för sig och försäljningsintäkt förs sig.

**Den redovisning som ska ske i resultatet (driften) vid avyttring ska göras på kommunstyrelsens ansvar för exploateringsverksamhet.**

För att inte påverka möjligheterna att följa upp projektet i balansräkningen görs denna ombokning **utan aktivitetsnummer, men med gällande projektnummer.**

#### Intäkter

En inkomst ska normalt redovisas som intäkt först när samtliga av följande villkor är uppfyllda:

- Inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

- Det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förenliga med transaktionen kommer att tillfalla kommunen
- De eventuella utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Som huvudregel gäller också att villkoren för den ekonomiska uppgörelsen i allt väsentligt ska ha fullgjorts.

Vid försäljning av tomtmark gäller att inkomsten normalt intäktsförs vid dagen för tillträde, förutsatt att det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som kommunen får av transaktionen kommer att tillfalla kommunen och att avtalet är utformat så att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Dessutom ska de utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kunna beräknas på ett tillförligt sätt. Exempel på sådana utgifter är, förutom utgifter för själva anskaffandet av tomten, direkta försäljningsutgifter. Däremot inte utgifter för anläggningar i närområdet som exempelvis gator, gatubelysning och parkmark. (Enligt rekommendation från Rådet för kommunal redovisning.)

Skillnaden mellan den intäkt och den kostnad som redovisats på projektet blir ett överskott eller underskott i resultatet (vinst eller förlust).

#### Kostnader

Samtidigt med att intäkterna från försäljningen redovisas i resultatet ska samtliga kostnader som är hänförliga till aktuell försäljning redovisas i resultatet (driften) enligt matchningsprincipen. Principen innebär att när intäkt för såld tomt bokförs ska också kostnaderna för anskaffning och iordningställande av tomten bokföras.

Kostnaden för en såld tomt är lika med anskaffningsvärdet. Om ett område innehåller flera tomter kan det vara svårt att urskilja de faktiska utgifterna för respektive tomt. Anskaffningsvärdet per tomt får då beräknas schablonmässigt utifrån skälig grund, t.ex. baserat på andel av areal eller annat. Vad som är lämpligt ska fastställas utifrån respektive områdes förutsättningar.

#### Redovisning av färdigställda anläggningar i balansräkningen och anläggningsregister (investeringsredovisning)

När en investering i kommunala anläggningar (gata/park, VA) som ingår i ett exploateringsprojekt eller en etapp av ett sådant projekt är färdigställd ska de kostnader och intäkter som bokförts som pågående arbeten regleras. Det innebär att samliga kostnader som är bokförda på balanskontot och tillhör projektet ska föras om till publika fastigheter alternativt fastigheter för affärsverksamhet. Erhållna intäkter såsom gatukostnadsersättning, anläggningsavgifter och övriga investeringsbidrag ska initialt bokföras som en skuld. Därefter intäktsförs de successivt i takt med att investeringsobjekten skrivs av över sina respektive nyttjandeperioder, i enlighet med matchningsprincipen. **Den nämnd som är slutlig användare av tillgången belastas med kommande kapitalkostnader och övriga driftkostnader samt får del av den periodiserade intäkten.**

För att inte påverka möjligheterna att följa upp projektet i balansräkningen görs denna ombokning **utan aktivitetsnummer, men med gällande projektnummer.**

### **Uppföljning**

Uppföljning av exploateringsprojektens budget sker varje tertiäl och i bokslutet. Uppföljning görs med samma detaljeringsnivå som gäller för projektbudgeten. Det innebär att uppföljningen ska göras per projekt, uppdelat på del som ska avyttras, allmän plats samt vatten och avloppsanläggningar. Dessutom ska det i redovisningen finnas en uppdelning på kostnader och intäkter.

Av uppföljningen framgår prognostiserat utfall för projektet som helhet samt för innevarande år. Det ska också finnas en bedömning av vilka anläggningstillgångar som kommer att tas i drift under året och därmed bör regleras i balansräkning och anläggningsregister. Till bokslutet ska en bokslutsspecifikation upprättas enligt gällande bokslutsanvisning.

Uppföljningen lämnas till kommunledningsförvaltningen och vidare till kommunstyrelsen.

### **Slutredovisning och slutrapport**

När projektet är genomfört slutredovisas det i sin helhet till kommunfullmäktige. Slutredovisning ska alltid tas upp som ett särskilt ärende. Slutredovisning sker när samtliga kostnader och intäkter är kända. Det innebär att det för slutredovisning till fullmäktige inte krävs att alla kostnader och intäkter redovisats, men att en uppskattning av återstående del är möjlig. I sådant fall ska framgå hur återstående kostnader och intäkter har värderats.

Slutredovisningen ska redovisa upparbetade kostnader och intäkter i projektet och hålla samma struktur och detaljeringsnivå som genomförandebeslutet med projektbudgeten. Eventuell ändring och tillägg till budget ska framgå. Den ekonomiska slutredovisningen ska införlivas i en slutrapport där även uppföljning mot mål, tidplan, påverkan på andra nämnder, särskilda erfarenheter från projektet med mera sammanfattas för att ge en tydlig bild av de kvalitativa delarna av projektet.