

## Tillämpning

# Mark och exploateringsverksamhet

Dokumenttyp	Dokumentnamn	Fastställt/Datum	Gäller från datum
Tillämpning	Tillämpning, mark och exploateringsverksamhet	2014-09-19	2014-09-19
Beslutat av	Ansvarig avdelning och dokumentförvaltare (namn)	Reviderad	
Ekonomidirektör	Ekonomiavdelningen/Harri Kiviharju		
Dokumentinformation		Diariernr	Version

**Postadress**  
136 81 Haninge

**Besöksadress**  
Rudsjöterrassen 2

**Telefon**  
Växel: 08-606 70 00

**Fax/e-post**  
08-606 70 00  
haningekommun@haninge.se

**Plusgiro**  
1265-8

**Bankgiro**  
5799-9260



## Innehållsförteckning

Mark och exploateringsverksamhet i Haninge	3
Exploateringsområde	3
Roller	3
Ansvar	4
Finansiering	4
Exploateringsavtal	4
Avtalets omfattning	4
Klassificering av tillgång	4
Anläggningstillgång	5
Omsättningstillgång	5
Anläggningsregister	5
Markanvisning	5
Anläggningstillgångar	5
Omsättningstillgångar	6
Gatukostnadsersättningar	6
Budget	6
Budgetkalkyl	6
Årlig exploateringsbudget	7
Löpande bokföring	7
Huvudprojekt	7
Delprojekt	7
Försäljning	7
Förlustrisker	7
Uppföljning	7
Årsredovisning	8
Slutredovisning	8
Avskrivningar	8



## Mark och exploateringsverksamhet i Haninge

Haninge kommun växer kraftigt. Den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län pekar ut de centrala delarna av Haninge som regionala stadskärna. Det innebär att centrala Haninge ska få mer storstadskaraktär med bebyggelse, nöjen, kommunikationer och service.

För att möta den ökade inflyttningen till storstadsregionen projekteras en ny stadsdel i norra Haninge, Vega, med plats för 10 000 invånare. En pendeltågsstation kommer att byggas. Centrala Haninge kommer att byggas ut till en helt ny stadskärna med bland annat utbyggnad av Haningeterassen. I anslutning till motorvägen i södra kommundelen har exploatering av ett nytt företagsområde på 88 hektar påbörjats.

Kommunen är som en följd av den expansiva utvecklingen i behov av anvisningar och regler för exploateringsredovisningen.

Med exploateringsverksamhet avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa mark för bostads-, affärs- och industriändamål. I exploateringsverksamheten ingår också att bygga gemensamma anläggningar inom området som exempelvis gator, grönområden, vatten och avlopp (VA).

En genomgång av riktlinjerna bör göras årligen för uppdateringar och eventuella justeringar.

## Exploateringsområde

Ett exploateringsområde öppnas då avsikten är att förädla mark och utgörs av ett avgränsat område. Exploateringsområde eller exploateringssteg ska innefattas i den av kommunfullmäktige godkända exploateringsbudgeten.

Exploateringsområdet slutredovisas när kommunens samtliga åtgärder är färdigställda och merparten av områdets fastigheter är avyttrade. Exploateringsområdet stängs när man bedömer att samtliga fastigheter är avyttrade eller när kommunen inte längre har för avsikt att sälja fastigheter i området. I detta fall återförs fastigheterna till kommunens markreserv med bokfört värde.

Till kommunens exploateringsverksamhet räknas även försäljning av mark till extern exploatör eller exploatering på annans mark, där kommunen har åtaganden genom exploateringsavtal eller är huvudman för allmän platsmark inom det exploaterade området.

Avtal som reglerar förhållandet mellan kommun och exploatör ska vara upprättat.

## Roller

Kommunen är den myndighet som avgör hur marken ska användas genom tillståndsprövning. Kommunen kan uppträda i flera roller i samband med markexploatering.



Markägare, byggherre, huvudman med serviceansvar för t ex gator, va, nyttjare av fastigheterna för eget bruk, exempelvis till bostäder och skolor, samt som slutlig ägare till fastigheter som upplåts med nyttjanderätt.

### **Ansvar**

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för samtliga exploateringsfrågor i bemärkelsen markanvändning samt förutsättningar för markanvändning. Kommunstyrelsen ansvarar också för förvärv och försäljningar av fastigheter och mark och därtill sammanhängande frågor.

Enheten för mark- och exploateringsverksamhet (MEX) inom avdelningen för samhällsutveckling, ansvarar för exploateringsbudgeten samt detaljanvisningar. Arbetet genomförs i projektform och särskiljs genom specifika projektnummer.

Stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar för planering, genomförande och sedemera taxeuttag för VA-anläggningar.

### **Finansiering**

Huvudregeln vid exploatering är att varje fastighet ska belastas med de för området specifika anläggningsutgifterna, inklusive markvärde och detaljplanekostnader. Varje enskilt område ska även belastas med beslutad del av de utgifter för kommun-gemensamma anläggningar, exempelvis VA, gator, park och övrig allmän mark, som betjänar exploateringsområdet.

Finansiering av kommunens exploateringsverksamhet kan ske med skattemedel, uttag av avgifter för planläggning och bygglov, markförsäljning till extern byggherre, tomtförsäljning, uttag av gatukostnadsersättning och uttag av anslutningsavgifter för VA.

## **Exploateringsavtal**

### ***Avtalets omfattning***

Avtal skrivs med intressent för exploateringsområdet. Samtliga åtaganden mellan kommunen och exploitören ska regleras.

Exploateringsavtalet innehåller reglering av kostnader genom åtaganden och ansvarsfördelning. Där ingår exploateringsområdets avgränsning, eventuell etappindelning, fördelning av utgifter och inkomster för exploaterings genomförande, fördelning av åtaganden för exploateringsområdets framtida underhåll, utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande. Ekonomisk garanti eller säkerhet för avtalets fullföljande ska framgå av avtalet.

## **Klassificering av tillgång**

För klassificering av tillgångar är avsikten avgörande. Exploateringsfastighet som är avsedd att avyttras klassificeras som omsättningstillgång, fastighet som inte är avsedd att avyttras klassificeras som anläggningstillgång.



I de fall utgifter för tillgångar inte direkt kan klassificeras som anläggnings- respektive omsättningstillgång, får dessa utgifter betraktas som gemensamma för exploateringsområdet och fördelas efter skälig grund. Exempel på detta kan vara detaljplanekostnader, men också exempelvis schaktkostnader där det inte via faktura eller på annat sätt går att avgöra vad som avser tomtmark respektive allmän platsmark. Vid fördelning av gemensamma kostnader används en dokumenterad fördelningsnyckel.

### **Anläggningstillgång**

Anläggningstillgången är den del av marken som kommunen avser att behålla i egen ägo. Där ingår VA samt beslutad del av de investeringar som görs för kommungemensamma anläggningar så som gator, park och övrig allmän mark. Vid klassificering av tillgångstyper inom anläggningstillgångarna är det viktigt att hålla isär de tillgångar som ska bäras av VA-taxan.

Mark som anskaffats som markreserv betraktas som anläggningstillgång så länge den inte har börjat bearbetas för försäljning.

### **Omsättningstillgång**

Omsättningstillgången är den del av marken som kommunen avser att sälja samt fastighet som iordningställts i avsikt att försälas, även om det visar sig vara svårt att avyttra fastigheten. Avsikten är det avgörande för klassificeringen.

Omklassificering och överföring av del av mark från anläggningstillgång till omsättningstillgång ska göras när beslut om detaljplanen vunnit laga kraft. Endast den del av ett exploateringsområde som kommunen avser att avyttra ska omklassificeras från anläggningstillgång till omsättningstillgång.

Varje fastighet ska belastas med markvärde, detaljplanekostnader samt beslutad del av de utgifter för kommungemensamma anläggningar som betjänar exploateringsområdet.

### **Anläggningsregister**

Kommunens samtliga anläggningstillgångar finns registrerade i ett anläggningsregister. Anläggningstillgångar delas upp i mark och byggnader samt övriga komponenter som kan ha olika avskrivningstider.

### **Markanvisning**

Markanvisning kan ske genom externa köp eller genom ianspråktagande av egen mark.

### **Anläggningstillgångar**

Sker markanvisningen som ett externt köp bokförs utgifterna som anläggningstillgångar till ett värde som motsvarar köpeskillingen under exploateringstiden. När området är klart för försäljning överförs dessa utgifter till omsättningstillgångar.

Mark som tillförs från kommunens markreserv, som allmän platsmark i ett exploateringsområde, ska värderas till bokfört värde. Administrationskostnader och andra allmänna omkostnader ska inte inräknas i anskaffningsvärdet.



Utgifter för projektering, byggande, mm, ska räknas in i anskaffningsvärdet. Utgifter för att upprätta detaljplan är också en del av projekteringsutgifterna. Om bedömning görs att projektet inte kommer att genomföras ska projekteringsutgifterna kostnadsföras i resultaträkningen och marken klassas som anläggningstillgång med ursprungligt värde.

### **Omsättningstillgångar**

I anskaffningsvärdet för fastighet i exploateringsområde med avsikt att säljas, räknas direkta kostnader som läggs på iordningsställande av fastigheten samt fördelade fasta och rörliga omkostnader som är hänförliga till fastighetens iordningställande. I detta ingår bland annat andel av projekteringskostnader och andel av upprättande av detaljplan.

Mark som tillförs från kommunens markreserv och ska säljas, ska värderas till bokfört värde. Om den tillförda marken inte har ett urskiljbart bokfört värde får annan skälig grund användas för beräkning av värdet, t ex genomsnittligt bokfört värde per kvm i markreserven.

Kostnader som inte inräknas i anskaffningsvärdet kan vara onormalt höga tillverkningskostnader, exempelvis kostnader för rivning och miljösanering, administrativa omkostnader som inte är nödvändiga i markberedningen samt försäljningskostnader.

### **Gatukostnadsersättningar**

Kommunen har rätt att ta ut avgifter från fastighetsägarna för utgifter för allmänna platser enligt Plan och bygglagen. Kommunstyrelsens gatukostnadspolicy antogs 2013-03-25.

Gatukostnadsersättningen avser att täcka investeringsutgifter för gata, gatubelysning och allmänna platser, eller förbättrad standard på vägnätet inom ett förnyelseområde. Avgiften får maximalt täcka kommunens utgifter för byggande och standardförbättringar. I avgiftsunderlagen ingår även anskaffning av mark som behövs för anläggningen. Det är också möjligt att ta ut avgifter för administration och räntor.

Då t ex gatan och gatubelysningen har olika nyttjandeperioder ska gatukostnadsersättningen delas upp proportionellt i förhållande till nedlagda utgifter och beräknad nyttjandeperiod för de olika investeringsprojekten.

### **Budget**

En budget för de utgifter och inkomster som beräknas uppstå för ett exploateringsprojekt ska upprättas i samband med projektstart.

### **Budgetkalkyl**

Budgetkalkylen kan vid projektstart inte vara exakt, utan får ses som en beräkning i stora drag. Kalkylen ska innehålla en allmän beskrivning av det aktuella markområdet, exploateringsutgifter och inkomster. Värdet på den mark som kommunen även i framtiden ska äga ska redovisas. Detta kan gälla allmänna platser som parker, gator etc. Drift och underhållskostnader av exploateringsområdet bör beräknas.



### **Årlig exploateringsbudget**

En exploateringsbudget ska upprättas varje år, där alla planerade och pågående exploateringsområden redovisas. Projekt och delprojekt redovisas var för sig. Ökade driftskostnader på grund av exploateringen ska medtas i budgeten.

### **Löpande bokföring**

Alla exploateringsområden redovisas som projekt och all bokföring ska ske i kommunens ekonomisystem.

Exploateringsverksamheten redovisas som omsättningstillgång och förändringar redovisas som ökning eller minskning av exploateringsverksamheten.

### **Huvudprojekt**

Exploateringsområdena bokförs som projekt. Projekten indelas i huvud- och delprojekt. Ett huvudprojekt kan till exempel vara ett helt exploateringsområde. Alla huvudprojekt ligger i koncernkontosystemets projektnummerserie 77XXX.

### **Delprojekt**

Större exploateringsområden delas upp i delprojekt. Ett delprojekt är kopplat till huvudprojektet i projektregistret och på så sätt kan man få ut både information om totala exploateringsområdet samt för respektive delprojekt. Delprojekten slutredovisas var för sig. Delprojekt inom huvudprojekt ligger i projektnummerserien 78XXX.

Exploateringsprojekt avseende vatten- och avloppsanläggningar hanteras som delprojekt i redovisningen och ligger i projektnummerserien 79XXX.

### **Försäljning**

Inkomst för försäljningen intäktsförs vid dagen för tillträdet.

Vid försäljning av en anläggningstillgång bokförs eventuell realisationsvinst som intäkt. Vid försäljning av fastighet som är omsättningstillgång bokförs hela inkomsten som intäkt.

### **Förlustrisker**

Befarade och kända förluster för exploateringsprojektet ska bokföras och redovisas som kostnad vid tidpunkten för förlusten. Kostnaderna får inte användas som en post för resultatutjämning i slutredovisningen.

### **Uppföljning**

I samband med delårsbokslut samt årsbokslut, ska en redovisning göras av samtliga under året avslutade och pågående exploateringsprojekt. Redovisningen ska göras per projekt.



### **Årsredovisning**

I årsredovisningen ska samtliga exploateringsprojekt redovisas. Varje projekt redovisas med budget och utfall. Förklaringar till resultaten ska finnas.

Redovisningen av vinsten eller förlusten som uppstår ska göras genom nettoredovisning. Beloppet specificeras i not, så att det framgår hur stora utgifter eller inkomster fastigheterna har genererat.

### **Slutredovisning**

En årlig genomgång ska göras av MEX och ekonomiavdelningen inför bokslutet där en bedömning ska göras om projektet ska slutredovisas.

När ett exploateringsprojekt är klart i sin helhet, eller ett delprojekt i ett större projekt är klart, ska slutredovisning ske till kommunstyrelsen. Slutredovisningen ska innehålla projektets intäkter och kostnader i jämförelse med budget. Även kostnader som indirekt orsakats av exploateringsprojektet ska i möjligaste mån synliggöras i samband med slutredovisningen.

Utgifter och inkomster som tillkommer efter det att projektet eller delprojektet har slutredovisats, bokförs direkt i resultaträkningen.

### **Avskrivningar**

På de anläggningstillgångar som betjänar området, till exempel VA och gator, görs avskrivningar på sedvanligt sätt.

Avskrivningar görs inte på exploateringsfastigheter som är omsättningstillgångar.

