

**DET HÄR ÄR ETT
STYRDOKUMENT**

RIKTLINJER

**Riktlinjer för ekonomisk
hantering i
exploateringsprojekt och
vid marköverlåtelse**

**LÅNGT
IFRÅN LAGOM**
-BOTKYRKA-

Dokumentkategori: Normerande
Beslutat av: Kommunfullmäktige
Antagen: 2023-04-27
Diarienummer: KS/2023:00014
Dokumentet gäller för: Samhällsbyggnadsnämnden
Dokumentet ersätter: KS/2009:421
Dokumentansvarig: Kommunstyrelsens kansli
Ansvar för revidering: Samhällsbyggnadsnämnden
Relaterade dokument



RIKTLINJER FÖR EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT OCH VID MARKÖVERLÅTELSE

BOTKYRKA
KOMMUN



Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBN/2023:00098

2023-02-22

Innehåll

A: Övergripande	3
1. Vad syftar riktlinjerna till	3
2. Vad är ett exploateringsprojekt	3
2.1 Vad är inte ett exploateringsprojekt	4
B: Exploateringsprocessen.....	4
1. Projektplaneringsfas	4
2. Planeringsfas	5
3. Genomförandefas	5
4. Slutredovisning och slutrapport	6
C: Exploateringsbudget.....	6
1. Ansvar för budget	6
2. Beslut om budget.....	7
2.1 Projektets totalbudget	7
2.2 Exploateringsprojektens driftram	8
2.3 Förhållandet till investeringsplanen	8
D: Marköverlåtelse.....	8
1. Delegation från kommunfullmäktige	9
E. Redovisning	10
1. Fördelning vid resultatföring	10
1.1 Omsättningstillgången	10
1.2 Anläggningstillgång, allmän plats (gator, parker m.m.)	11
1.3 Anläggningstillgång, VA.....	11
F. Uppföljning	11

RIKTLINJER FÖR EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT OCH VID MARKÖVERLÅTELSE



Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBN/2023:00098

2023-02-22

A: Övergripande

1. Vad syftar riktlinjerna till

Riktlinjerna syftar till att fastställa den ekonomiska hanteringen i exploateringsprojekten samt vid köp och försäljning av mark. Målsättningen är en smidig och effektiv ekonomisk hantering som håller hög kvalitet och följer god redovisningssed.

Samhällsbyggnadsnämnden har det övergripande ansvaret för kommunens exploateringsverksamhet och fullgör i samförstånd med andra berörda förvaltningar uppgiften som markägare för de fastigheter som kommunen äger. Samhällsbyggnadsförvaltningen (mark- och exploateringsenheten) ansvarar för exploateringsbudgeten och arbetet i projekten.

2. Vad är ett exploateringsprojekt

Exploatering innebär att ett område utvecklas för att möjliggöra nya bostads-, handels- och /eller industriområden. Markexploatering innebär nästan alltid 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 (VA).

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

Ett exploateringsprojekt omfattar ofta ett detaljplaneområde men kan också omfatta flera sammankopplade detaljplaneområden. 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.

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

RIKTLINJER FÖR EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT OCH VID MARKÖVERLÅTELSE



Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBN/2023:00098

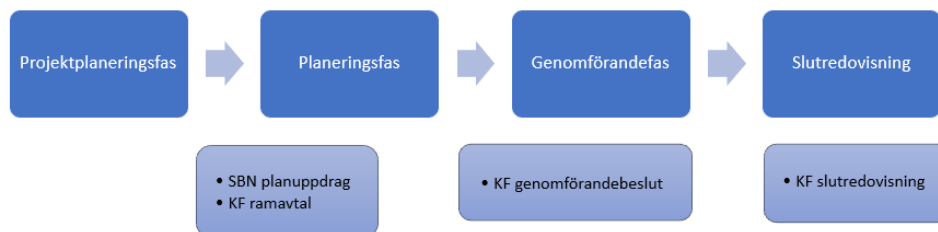
2023-02-22

2.1 Vad är inte ett exploateringsprojekt

Inte all utveckling av byggrätter kan definieras som exploatering. Ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan eller planering som inte innebär kommunala åtaganden för allmän plats eller VA kan hanteras av samhällsbyggnadsnämnden genom planuppdrag och planavtal.

Innan ett exploateringsprojekt startar sker ofta ett förstudiearbete, arbete med planbesked eller planprogram. Arbete i dessa tidiga skeden finansieras på annat sätt än genom exploateringsbudgeten, dvs enligt taxa eller driftbudget.

B: Exploateringsprocessen



1. Projektplaneringsfas

När ett projektdirektiv har godkänts av styrgruppen på samhällsbyggnadsförvaltningen startar exploateringsprojektet med en projektplaneringsfas. Under denna fas tas ramavtal och plankostnadsavtal samt en projektplan fram. Ett förslag till budget för planskedet och en grov kalkyl för projektets helhetsresultat tas också fram. Under projektplaneringsfasen kan även en markanvisningstävling genomföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kostnader under detta skede belastar exploateringsverksamhetens driftbudget. I de fall projektet har initierats av en exploitör tar kommunen ut dessa kostnader genom ramavtalet när projektet har övergått till planeringsfasen och ramavtalet blivit gällande.

RIKTLINJER FÖR EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT OCH VID MARKÖVERLÅTELSE



Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBN/2023:00098

2023-02-22

2. Planeringsfas

När samhällsbyggnadsnämnden har beslutat om att ge förvaltningen uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan samt att ramavtalet har godkänts av kommunfullmäktige startar planeringsfasen. Projektet har då fått en drift- och en investeringsbudget för planeringsskedet.

Av beslutsunderlaget till kommunfullmäktige framgår mål för den nytta projektet ska uppnå, tidplan, budget för detaljplan, en tidig kalkyl för projektet som helhet (inklusive genomförandefasen), 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 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. En förprojektering genomförs för kommunens utbyggnad av allmän plats och VA. Dialog med berörda sker i enlighet med kommunens och plan- och bygglagens intentioner.

Planeringsfasen finansieras främst genom plankostnadsavtal där exploitören faktureras de faktiska kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

3. Genomförandefas

Innan projektet genomförs krävs ett beslut i kommunfullmäktige. Vid detta tillfälle hanterar kommunfullmäktige avtal med exploatörer, förslag till detaljplan samt en driftbudget och investeringsbudget för hela projektet.

Beslutsunderlaget innehåller mål för den nytta projektet ska uppnå, vilka allmänna anläggningar som ska byggas ut och tidplan. I det fall kommunen ska medfinansiera statlig infrastruktur ska det framgå att så ska ske samt om det ska finansieras av kommunen själv eller via ersättning från exploitör. I beslutsunderlaget till fullmäktige ska också framgå eventuell påverkan på andra nämnder. Det kan till exempel gälla prognos för de kapitalkostnader (avskrivning och internränta) och kostnader för skötsel och underhåll av kommunala anläggningar som kommer att falla ut i driftbudgeten. En beskrivning läggs om möjligt till om när och hur uppföljning av projektets

RIKTLINJER FÖR EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT OCH VID MARKÖVERLÅTELSE



2023-02-22

nyttomål ska ske. Av beslutsunderlaget ska tydligt framgå vilka större förändringar som skett i projektet sedan planuppdraget lämnades.

Under genomförandefasen iordningsställs mark för försäljning och allmänna anläggningar i form av gator, vägar, parker och VA byggs ut. Färdigställda anläggningar tas i drift och aktiveras/delslutredovisas vartefter de färdigställs. För att underlätta delslutredovisning kan objekt användas inom projektet.

Genomförandefasen finansieras främst genom försäljningsintäkter, ersättningar, så som gatukostnadsersättning och exploateringsbidrag, och avgifter.

4. 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.

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. Till den ekonomiska slutredovisningen ska även en slutrapport tas fram, där redovisas uppföljning mot mål, tidplan, påverkan på andra nämnder och särskilda erfarenheter från projektet för att ge en tydlig bild av de kvalitativa delarna av projektet.

C: Exploateringsbudget

1. Ansvar för budget

Ansvar för exploateringsverksamhetens budget ligger på samhällsbyggnadsnämnden. Helhetsansvaret för exploateringsprojekten ligger hos mark- och exploateringsenheten (exploateringschefen) på samhällsbyggnadsförvaltningen där projekten budgeteras och följs upp. Budgetansvaret kan i enlighet med kommunens *riktlinjer för budgetansvar, attest, redovisning och intern kontroll* delegeras till namngivna personer på samhällsbyggnadsförvaltningen.

RIKTLINJER FÖR EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT OCH VID MARKÖVERLÅTELSE



Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBN/2023:00098

2023-02-22

2. Beslut om budget

2.1 Projektets totalbudget

Alla exploateringsprojekt budgeteras och följs upp med en totalbudget som delas i en driftbudget och en investeringsbudget. Totalbudgeten ska bruttoredovisas och tas upp till kommunfullmäktige som ett särskilt ärende för respektive projekt. Beslut om budget för detaljplanefasen fattas av kommunfullmäktige i samband med beslut om ramavtal. Inför genomförande fattas beslut om budget för genomförandefasen av kommunfullmäktige i samband med beslut om genomförande-/exploateringsavtal och antagande av detaljplanen. Mindre ärenden, inom beloppsgräns och villkor i övrigt, kan enligt delegation från kommunfullmäktige beslutas av samhällsbyggnadsnämnden.

2.1.1 Delegation från kommunfullmäktige

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar i ärenden avseende

- Avtal om exploatering och markanvisning samt tillägg till av kommunfullmäktige beslutade avtal om exploatering och markanvisning där ärendet inte är av principiell beskaffenhet eller innefattar delar som rör verksamheten hos andra nämnder. Samhällsbyggnadsnämnden har beslutsrätt upp till 200 prisbasbelopp.

2.1.2 Tilläggsbudget

Om kostnadsprognosen brutto för utbyggnad av allmän plats eller VA inom ett exploateringsprojekt överstiger budget för investeringen ska i första hand åtgärder vidtas för att hålla budget. Om en ansökan om tilläggsbudget behövs ska detta ske till kommunfullmäktige. För projekt där prognosen beräknas avvika från budget med max 10 % alternativt max 100 prisbasbelopp behöver inte tilläggsbudget begäras utan avvikelser ska rapporteras vid slutredovisning. Avvikelser under 20 prisbasbelopp hanteras utan tilläggsbudget och rapporteras vid slutredovisning.

Om prognosen netto för markinvesteringen (omsättningstillgången) inom exploateringsprojektet avviker från budget ska en ansökan om tilläggsbudget ske till kommunfullmäktige. För projekt där prognosen beräknas avvika från budget med max 20 % alternativt max 200

RIKTLINJER FÖR EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT OCH VID MARKÖVERLÅTELSE



Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBN/2023:00098

2023-02-22

prisbasbelopp behöver inte tilläggsbudget begäras utan avvikelsen ska rapporteras vid slutredovisning. Avvikelser under 20 prisbasbelopp hanteras utan tilläggsbudget och rapporteras vid slutredovisning.

2.2 Exploateringsprojektens driftram

Driftkostnader i exploateringsprojekten hanteras av kommunfullmäktige i *Mål och budget med flerårsplan*, där den årliga driframen för exploateringsverksamheten fastställs. Den årliga driframen ska bruttoredovisas och fördelas per projekt och år för de beslutade och pågående projekten. Även projekt som planeras startas upp eller övergå i genomförandeskedet ska ingå eftersom det är i mål- och budgetprocessen som exploateringsverksamhetens driftram fastslås.

Samhällsbyggnadsnämnden lämnar varje år, till kommunens *Mål och budget med flerårsplan*, en prognos på markintäkter, kostnader i samband med medfinansiering av statlig infrastruktur och medfinansieringsersättning samt gatukostnadsersättning.

2.3 Förhållandet till investeringsplanen

I investeringsplanen redovisas de investeringar inom exploateringsprojekten som blir en kommunal anläggning såsom investeringar i gata, park och VA. Detta görs för att få en samlad bild av kommunens totala investeringsram. Till skillnad mot övriga investeringar tas inte beslut om investeringsbudget för exploateringsprojekt i investeringsplanen utan genom ett särskilt beslut, beskrivet i stycke 2.1 *Projektets totalbudget* ovan. Exploateringsprojekten kan även resultera i nya investeringsbehov för verksamhetslokaler som respektive verksamhetsförvaltning ska initiera.

D: Marköverlåtelse

Samhällsbyggnadsnämnden fullgör uppgiften som markägare för de fastigheter som kommunen äger. Det innebär att samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för köp, försäljning och byte av fast egendom samt avtal om fastighetsreglering inom av fullmäktige fastställd kostnadsram.

Kommunstyrelseförvaltningen ansvarar för kommunens anläggningsregister. Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att hålla ett markregister och för att göra de avstämningar som ska ske mot anläggningsregistret. Markregistret omfattar en sammanställning av

RIKTLINJER FÖR EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT OCH VID MARKÖVERLÅTELSE



Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBN/2023:00098

2023-02-22

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

Mark som i exploateringsprojekten 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. Kommunens tolkning är att markreserven ska omklassificeras till omsättningstillgång när detaljplanen vunnit laga kraft.

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.

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.

En markintäkt ska resultatföras när den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när det är säkert känt att markintäkten kommer att inkomma till kommunen. Normalt sker resultatföring vid tillträde. Kostnader kommunen har haft för att iordningställa marken inför försäljning resultatförs samtidigt som intäkten.

1. Delegation från kommunfullmäktige

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar i ärenden avseende

- Köp, försäljning och byte av fast egendom samt avtal om fastighetsreglering upp till 200 prisbasbelopp.
- Inlösen av fastighet eller del av fastighet samt ansökan om expropriationstillstånd upp till 200 prisbasbelopp.

RIKTLINJER FÖR EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT OCH VID MARKÖVERLÅTELSE



Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBN/2023:00098

2023-02-22

E. Redovisning

Den löpande bokföringen ska göras enligt god redovisningssed. Det innebär att redovisningen ska göras i enlighet med *Lagen om kommunal bokföring och redovisning* (LKBR) och normgivande rekommendationer från Rådet för kommunal redovisning (RKR). Rådet för kommunal redovisning (RKR) gav år 2003 ut skriften *Redovisning av kommunal markexploatering* (reviderad 2019). Där presenteras principer om öppenhet och transparens som är vägledande vid redovisning av kommunens exploateringsverksamhet.

Exploateringsverksamheten följer kommunens *riktlinjer för budgetansvar, attest, redovisning och intern kontroll*.

Samhällsbyggnadsförvaltningen (mark- och exploateringsenheten) håller i den löpande redovisningen i exploateringsprojekten. Vid behov kan samhällsbyggnadsförvaltningen ta fram anvisningar för att säkerställa att god redovisningssed efterlevs.

1. Fördelning vid resultatföring

I exploateringsprojekten hanteras tre olika typer av investeringar; mark som utvecklas och säljs (omsättningstillgångar), gator, parker och annan allmän plats som ligger kvar i kommunens ägo (anläggningstillgångar) och VA-anläggningar som ligger kvar i kommunens ägo (anläggningstillgångar). Alla kostnader och intäkter som rör ett exploateringsprojekt ska hållas samman till dess att projektet avslutas. För investeringen ska upparbetade kostnader och intäkter tillhörande den färdigställda delen/etappen aktiveras vartefter mark överläts och gator, vägar, parker samt VA färdigställs.

1.1 Omsättningstillgången

Omsättningstillgången ska regleras vartefter avyttring av mark sker. Den redovisning som ska ske i resultatet (driftbudgeten) vid avyttring av mark ska göras på samhällsbyggnadsnämndens ansvar för exploateringsverksamheten.

RIKTLINJER FÖR EKONOMISK HANTERING I EXPLOATERINGSPROJEKT OCH VID MARKÖVERLÅTELSE



Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBN/2023:00098

2023-02-22

1.2 Anläggningstillgång, allmän plats (gator, parker m.m.)

Anläggningstillgång för allmän plats ska regleras vartefter entreprenaderna färdigställs. Samhällsbyggnadsnämnden (stadsmiljöenheten) som är slutlig användare av tillgången belastas med kommande kapitalkostnader och övriga driftkostnader.

Intäkterna (i form av gatukostnadsersättningar eller bidrag) regleras genom att bokförda intäkter på balanskontot bokas bort och redovisas inom kommunens finansförvaltning.

1.3 Anläggningstillgång, VA

Anläggningstillgång för VA ska regleras vartefter entreprenaderna färdigställs. Teknik- och fastighetsnämnden (VA-avdelningen) som är slutlig användare av tillgången belastas med kommande kapitalkostnader och övriga driftkostnader samt får del av den periodiserade intäkten.

F. Uppföljning

Uppföljning av exploateringsprojektets drift- och investeringsbudget sker sex gånger per år i samband med de obligatoriska uppföljningarna (månadsrapport mars, juni och oktober, delårsrapport 1 och 2 samt verksamhetsberättelse). Uppföljning görs med samma detaljeringsnivå som gäller för projektbudgeten. Det innebär att uppföljningen ska göras per projekt, uppdelat på drift, markinvestering (omsättningstillgång), allmän plats samt VA. 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 verksamhetsberättelsen ska en bokslutsspecifikation upprättas enligt gällande bokslutsanvisning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen (mark- och exploateringsenheten) utför uppföljning av exploateringsprojektets budget.