

Riktlinjer för exploateringsredovisning

Bakgrund

Med markexploatering avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för att kunna bygga t.ex. bostäder eller affärer. I markexploateringsverksamheten ingår också att bygga kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden, VA- och elanläggningar m.m. Rådet för kommunal redovisning, RKR, har gett ut idéskriften "Redovisning av kommunal markexploatering". Skriften i sig är inte normerande utan syftar till att ge praktisk vägledning. Centrala begrepp inom exploateringsredovisningen är skillnaden mellan anläggningstillgång och omsättningstillgång. En anläggningstillgång är avsedd för stadigvarande bruk eller innerhav. När ett inköp är att betrakta som en anläggningstillgång tas ingen kostnad för inköpet vid själva inköpstillfället, istället bokförs hela värdet i balansräkningen på tillgångssidan. Därefter bokförs månadsvisa avskrivningar av tillgången så att kostnaden sprids ut under den period som tillgången bedöms kunna användas. Tillgångar i balansräkningen som inte är avsedda för stadigvarande bruk definieras som omsättningstillgångar. Tomtmark som iordningsställs i avsikt att försälgas är omsättningstillgång.

Enligt idéskriften ska försäljningsinkomster gällande tomter bokföras som intäkter omgående eftersom tomter är att klassificera som en omsättningstillgång. Huvudgator, parker mm där kommunen är slutlig ägare av marken ska klassificeras som anläggningstillgång och därmed skrivas av på lämpligt antal år. I Ystad Kommuns exploateringsredovisning behandlas mark där exploatering ännu ej påbörjats som anläggningstillgång. Vid påbörjande av ett nytt exploateringsområde omklassificeras marken till omsättningstillgång. Under exploateringstiden påverkas inga inkomster eller utgifter kommunens resultat. Nettot för varje område hanteras som omsättningstillgång alternativt kortfristig skuld i balansräkningen. I samband med bokslut samt tertialuppföljningar genomförs värdering av exploateringsansvarig. Tyder värderingen på att området kan gå med förlust ska den beräknade kostnaden bokas upp och belasta resultatet. De inkomster som har erhålls vid tomtförsäljningar möter utgifterna för att iordningställa områdena. Detta leder till en form av direktavskrivning av exempelvis gator, vägar och parker. När slutredovisning av ett exploateringsområde sker förs kvarvarande överskott eller underskott mot årets resultat. Om ett exploateringsprojekt är nära förknippat med ett annat exploateringsprojekt, t.ex. olika etapper av områden som gränsar till varandra, kan ett överskott inväntas att resultatföras till resultatet för närliggande område slutredovisas.

Förändring av riktlinjer

För kommunens del skulle en hantering av försäljningsinkomsterna enligt idéskriften innebära stora svängningar i resultatet beroende på storleken av årets tomtförsäljningar. Utöver resultatavvikelser på grund av svårigheterna att budgetera krävs också en förändring av själva budgethanteringen gällande uppkomna avskrivningskostnader, då intäkterna från tomtförsäljningarna inte längre täcker denna kostnad.

<i>Postadress</i>	<i>Besöksadress</i>	<i>Telefon växel</i>	<i>Telefax</i>	<i>E-postadress</i>	<i>Hemsida</i>
Ystads kommun Ledning o Utveckling 271 80 Ystad	Nya Rådhuset Ystad	0411-57 70 00	0411-729 68	lou@ystad.se	www.ystad.se


För att kommunens exploateringsredovisning ska överensstämma med idéskriften gällande avsnittet om klassificering av gator, parker etc. förespråkas en hantering där exploateringsansvarig i samband med slutredovisning av respektive område redogör för uppkomna utgifter rörande tillgångar där kommunen anses som slutlig ägare. Omklassificering av posten sker därmed till anläggningstillgång och bruklig avskrivning påbörjas.

För att undvika stora svängningar i resultatet bör motsvarande belopp avseende exploateringsinkomster periodiseras. Syftet med ett sådant upplägg är att framtida resultat neutraliseras för den löpande resultatbelastningen av avskrivningar på berörda anläggningstillgångar. Hanteringen motsvarar den som görs vid redovisning av erhållna investeringsbidrag. Den praktiska innebörden av detta är att det belopp som aktiverats som tillgång i balansräkningen samtidigt bokas upp som långfristig skuld. Denna skuld löses sedan upp i samma takt som avskrivningarna. Hanteringen får ingen resultatpåverkan och ger samtidigt kommunen en rättvisande bild av dess tillgångar. Även vidare kommer avskrivningarna att täckas av inkomster från exploateringsområdet. Den värdering som görs tre gånger per år görs även fortsättningsvis. Tyder värderingen på att området kommer att gå med förlust ska kostnaden för detta bokas upp och belasta resultatet.

Ystad 2014-11-13



Marcus Nilsson
Ekonomichef



Carola Nilsson
Redovisningschef