



Exploateringsredovisning, projekt Södra Stigamo

Vaggeryd kommun

December 2022

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning	2
1. Inledning	4
2. Granskningsresultat	6
BILAGA A	12

Sammanfattning

Deloitte AB har av de förtroendevalda revisorerna i Vaggeryds kommun fått uppdraget att genomföra en granskning avseende exploateringsverksamheten på Södra Stigamo/Logpoint i Vaggeryds kommun.

Revisionsfråga

Bedöms intäkts- och kostnads kalkyler samt övrig redovisning för exploateringsområde Södra Stigamo vara relevanta samt bedöms de ge förutsättningar för en rättvisande redovisning av projektet?

Svar på revisionsfråga

Vår sammanfattande bedömning är att intäkts- och kostnads kalkyler samt övrig redovisning för exploateringsområde Södra Stigamo i huvudsak är relevanta samt att de nu ger förutsättningar för en rättvisande redovisning av projektet.

Laktagelser

- När projektet startades fanns inte uppdelning mellan exploateringsverksamhet, skattefinansierad verksamhet och VA-verksamhet. Detta resulterade i problem kopplat till uppföljning och dokumentation, det blev helt enkelt svårt att se vilka kostnader som hörde vart. För att lösa detta fick tekniska nämnden/kontoret, som utförare av verksamheten, 2018 uppdraget att gå igenom samtliga fakturor kopplade till projektet. Sedan dess finns en uppdelning på exploatering, skattefinansierad och VA-verksamhet. Vaggeryds kommun tillämpar nu även komponentindelning, så att de delar som ska skrivas av blir avskrivna på rätt tidsperiod. Tekniska nämnden/kontoret är fortsatt de som har att bedöma vart en kostnad hör, dvs. hör den till exploatering, skattefinansierad eller VA. Vår uppfattning är att kommunen nu har en redovisning som kan ligga till grund för en ändamålsenlig och rättvisande redovisning av exploateringsverksamhet. Det finns också förutsättningar till en ändamålsenlig uppföljning av de olika verksamheterna och projekten. Varje område,

exploatering, skattefinansierad eller VA bör särredovisas varje år till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

- Södra Stigamo-projektet är ännu inte avslutat. Det finns fortsatt ett antal frågor att hantera som avfart Riksväg 30, eltillgång och även järnvägsanslutningar. De två förstnämnda beräknas falla inom Södra Stigamo/Logpoints ram. Den uppskattning som görs idag är att dessa kostnader kan landa runt 50 mnkr, dock med stor osäkerhet i beräkningen.
- Projekt Södra Stigamo har pågått sedan 2008. De kalkyler som funnits har ändrats utifrån ändrade förutsättningar. Kommunen inriktar sig nu på att exploatera råmark som köparen får ställa i ordning. Tidigare var avsikten att sälja jordningsställd mark men detta visade sig vara för krävande. Kommunstyrelsen framhåller att ett exploateringsprojekt inte enbart ska ses i ekonomiska termer, det ger i förlängningen även möjlighet till flera arbetstillfällen i kommunen. Vilket i sin tur kan medföra fler invånare och högre skatteintäkter. I dagsläget ser kommunen att det finns möjligheter för Södra Stigamo att bli lönsamt rent ekonomiskt då försäljningspriserna ökat. Dock kan ingen idag med säkerhet säga vad resultatet av Södra Stigamo blir då projektet kommer fortsätta drivas till 2026/27 då all mark räknas vara såld. Detta medför att det inte går att fullt ut värdera de kalkyler som kommunen har för projektet.
- En stor fråga för projektet är elförsörjningen där kommunen är beroende av de prioriteringar som Jönköpings Energi gör. Frågan bedöms vara hanterad av kommunstyrelsen i och med de diskussioner som förs, dock är det i dagsläget osäkert när elförsörjningen får en lösning för området. Detta är en osäkerhetsfaktor för kommunen som ev. kan leda till fördröjningar och fördröjningar.
- Kommunstyrelsen och övriga intervjuade framhåller att Södra Stigamo varit ett projekt som lett till att kommunen förbättrat sina rutiner och arbetssätt rörande

exploateringsverksamheten. För kommande exploateringsprojekt har Stigamo gett många värdefulla insikter kring hur ett sådant projekt bör bedrivas.

- Finansieringen av projektet har skett som en del av kommunens totala medelsbehov. Dvs. inga särskilda beräkningar har upprättats och inga lån har tagits specifikt för Stigamo-projektet. Under den tid ett exploateringsprojekt pågår belastar detta kommunens likviditet vilken i sin tur påverkar kommunens lånebehov. Då medel kunnat lånats till mycket låg ränta sedan 2008 har projektet inte ålagts några räntekostnader. Eftersom räntenivåerna nu är på väg upp bör kommunstyrelsen överväga om/hur räntekostnader ska belasta exploateringsprojekt. Kommunen bör utreda om räntekostnader kan vara aktiverbara för ett exploateringsprojekt.

Rekommendationer

- Kommunstyrelsen rekommenderas att för kommande exploateringsverksamhet fortsätta arbeta enligt de rutiner och arbetssätt som arbetats upp för Södra Stigamo.
- Kommunstyrelsen rekommenderas fortsatt följa projektet då ett antal stora frågor återstår som anslutning Riksväg 30, elanslutning m.m. Dessa frågor kan påverka det totala ekonomiska utfallet för projektet samt kräva uppdatering av budget/kalkyl för projektet.
- Kommunstyrelsen rekommenderas utreda och besluta om räntekostnader bör belasta exploateringsprojekt i någon form. Detta då räntenivån stiger och stora exploateringskontrakt belastar kommunens likviditet. En förutsättning är dock att räntekostnaderna är aktiverbara.
- Kommunstyrelsen rekommenderas säkerställa att slutredovisningar av exploateringsprojekt Södra Stigamo tas fram och redovisas enligt fastställd rutin. Kommunstyrelsen rekommenderas också överväga att införa en årlig sammanställd redovisning av projektets ekonomiska utfall. För exploatering, skattefinansierad och VA bör intäkt och kostnad särredovisas.

Jönköping den 2022-12-13

DELOITTE AB

Annika Karlsson
Projektledare

Sebastian Behrenz
Projektdeltagare

1. Inledning

Bakgrund

Exploateringsverksamheten är en strategiskt viktig fråga för en kommun. Verksamheten är även av ekonomisk betydelse för kommunens totala ekonomi. Av denna anledning är det väsentligt att exploateringsverksamhetens konsekvenser lyfts fram på ett tydligt sätt i den politiska processen.

För att skapa en relevant kostnadskalkyl för projekten samt säkerställa en rättvisande bild i redovisningen över vilka kostnader som exploateringen gett upphov till har kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun under 2018 antagit riktlinjer för exploateringsredovisning i Vaggeryds kommun. Riktlinjerna innehåller rutiner för hur investeringar ska hanteras från det att investeringen planeras (från markköp och detaljplaneprocess), tills dess att tillgången har slutförts och ev. sålts till annan intressent. Av riktlinjer framgår bland att uppföljning per id ska göras mot framtagna kalkyler vid delårsbokslut och bokslut per id.

Vid behov ska kalkyler revideras om det visar sig att markförutsättningarna har ändrats och att den ursprungliga kalkylen därmed blivit inaktuell. Den prognos som upprättas ska utgöra underlag för nästkommande årsbudget. Projektet anses avslutat när omsättningstillgången är såld och inga fler utgifter beräknas belasta projektet. Om en omsättningstillgång inte blivit såld efter fyra år från försäljningsstart, flyttas dessa över till markreserven till ett värde som motsvarar tomtpriset. När projektet är slutfört ska en slutredovisning göras som överlämnas till kommunfullmäktige.

Ansvar för exploateringsverksamheten i Vaggeryds kommun ligger på kommunstyrelsen med kommunledningskontoret som planerare och tekniska nämnden/kontoret som utförare av de planerade åtgärderna. De två sistnämnda ansvarar för att budgetering och redovisning upprättas för exploateringsverksamheten.

Vaggeryd kommuns största investeringsområde under de senaste åren är Södra Stigamo. Markinköpen gjordes 2008 - 2009 och kommunen har sedan dess utvecklat området.

Försäljningen av tomter startade under år 2021. Utvecklingen av investeringsområdet har förknippats med ett antal kostnader och intäkter.

De centrala frågorna är:

- *Vilka intäkter och kostnader ingår i exploateringen?*
- *Vilka intäkter och kostnader är inkluderade i den ekonomiska redovisningen av omsättningstillgången och vilka inte?*
- *Hur har mark värderats vid köp resp. vidareförsäljning?*

Utifrån bedömning av risk och väsentlighet kopplat till exploateringsverksamheten på Södra Stigamo har de förtroendevalda revisorerna i Vaggeryds kommun beslutat att genomföra en granskning inom området.

Syfte och avgränsning

Granskningens syfte är att bedöma ändamålsenligheten i aktuella intäcks- och kostnadskalkyler samt övrig redovisning för exploateringsområde Södra Stigamo. Vi begränsar granskningen till kommunstyrelsens och tekniska nämndens ansvar för exploateringsverksamheten.

Revisionsfråga

Bedöms intäcks- och kostnadskalkyler samt övrig redovisning för exploateringsområde Södra Stigamo vara relevanta samt bedöms de ge förutsättningar för en rättvisande redovisning av projektet?

Underliggande frågeställningar

- Hur realistiska var/är de kalkyler som tagits/tas fram för exploatering? Fanns/finns tillfredsställande underlag för kalkylerna? Hur följer kommunen upp projekten och kalkylernas fortsatta rimlighet?
- Hur beräknades de utgifter som exploateringen beräknats medföra för kommunen? Vilka utgifter inkluderas i den ekonomiska redovisningen av projektet?
- Hur har värdering av marken gjorts vid inköp och försäljning?
- Hur har kommunen finansierat utgifterna som är kopplade till exploateringsprojekten?
- Har rapportering till kommunstyrelsen och fullmäktige skett i enlighet med riktlinjer?
- Hur har den ekonomiska redovisningen varit upplagd? När intäktsförs markförsäljningar, vilka utgifter har redovisats på exploateringsprojektet? Hur har kostnader för exploateringskontor och egen personal hanterats? Vilka avskrivningstider tillämpas för en infrastruktur som är relaterad till exploateringsområdet?

Metod och granskningsinriktning

Granskningen har genomförts genom *dokumentstudier* samt genom intervjuer med följande befattningshavare:

- Ekonomichef
- Redovisningsekonom
- Redovisningsansvarig
- Ordförande i kommunstyrelsen
- 2:e vice ordförande i kommunstyrelsen
- Kommundirektör
- Chef för kanslienheten
- Teknisk chef
- Projektingenjör

Granskningen har delats in i följande sju faser:

- Planering av intervjuer.

- Samla fakta/underlag genom intervjuer och dokumentgranskning.
- Genomgång, sammanställning och analys av insamlat material. Vid behov komplettering med mer material.
- Framtagning av viktiga iakttagelser och rekommendationer samt svar på revisionsfråga.
- Rapportskrivning inkl. sakavstämning.
- Presentation av granskning till revisorer.
- Godkänd rapport skickas till berörda nämnder & revisorer.

Revisionskriterier

Kommunallagen, Lagen om Kommunal bokföring och redovisning (LKBR), RKR:s praktiska vägledning "Redovisning av kommunal markexploatering", fullmäktigebeslut samt riktlinjer för exploateringsverksamheten inom Vaggeryds kommun.

Kvalitetssäkring

Kvalitetssäkring har skett genom Deloitte:s interna kvalitetssäkringssystem. Rapporten har även kvalitetssäkrats av de intervjuade personerna.

2. Granskningsresultat

Utifrån genomförda intervjuer och granskat material har en övergripande beskrivning av exploateringsverksamheten på Södra Stigamo gjorts nedan. De iakttagelser som framkommit till följd av intervjuer och dokumentstudier redogörs under den rubrik som ansetts mest lämplig.

Riktlinjer för Exploateringsredovisning

Riktlinjerna för exploateringsredovisning är beslutade av kommunfullmäktige 2018-05-28. Ekonomichefen är ansvarig för dokumentet. Syftet med styrdokumentet är att etablera tydliga rutiner för exploateringshanteringen, från markköp och detaljplaneprocess tills dess att tillgångarna har omsatts eller överförts till anläggningsregistret. Vidare anges intentionerna med dokumentet vara att skapa en rättvisande kostnadskalkyl samt att bidra till att skapa en rättvisande bild i redovisningen. I dokumentet tydliggörs det dessutom att den ekonomiska redovisningen för kommunen regleras i Kommunal redovisningslag (1997:614).

I styrdokumentet likställs begreppet exploateringsverksamhet med åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för bostads, kontors, handels, och industriändamål. I tabell 1 nedan illustreras exploateringsprocessen i Vaggeryd kommun:

Faser	Ekonomi	Utförare	Beslutande instans
Markanskaffning	Förkalkyl och budget med syfte	Kansliet	Enligt delegation
Fysisk planering	Kalkyl/uppföljning	Kansliet	KSAU/KS/KF
Infrastrukturutbyggnad och eventuell markberedning av tomt	Kalkyl/uppföljning	TK	Enligt reglemente
Försäljning/upplåtelse	Intäktskalkyl	Kansliet	Enligt delegation

Uppföljning i delårs- och årsredovisning	Kalkyl/uppföljning	Kansliet/proj.ansv. KS/KF
--	--------------------	---------------------------

Slutredovisning	Utfall	Kansliet/proj.ansv. KF
-----------------	--------	------------------------

Tabell 1. Exploateringsprocessen

Huvudregeln vid exploatering är att varje tomt ska belastas med de för området specifika anläggningsutgifterna inklusive markvärde och detaljplanekostnader. Kalkylmässigt belastas beslutad del av de utgifter för kommungemensamma anläggningar (gatu-, park- och övrig allmän mark) som betjänar exploateringsområdet. Ansvaret för exploateringsverksamheten ligger på Kommunstyrelsen (KS) med Kommunledningskontoret som planerare och Tekniska kontoret/nämnden som utförare av de planerade åtgärderna. Vidare har KS ansvaret för att budgetering och redovisning upprättas för exploateringsverksamheten.

Det noteras att en exploateringsbudget ska upprättas där alla planerade och pågående exploateringsområden redovisas. Vidare ska en förkalkyl för exploateringsprojektet upprättas där det framgår när utgifter och inkomster beräknas uppstå. Följande parametrar ska inkluderas i projektets förkalkyl:

- Allmän beskrivning av aktuellt markområde
- Exploateringsutgifter
- Inkomster
- Drift- och underhållskostnader

Utöver det tidigare nämnda förtydligas även riktlinjer för räntehanteringen och tomtpriset. Tomtpriset ska utgå från självkostnadspriset, som sedan ligger som grund för de

taxeförslag som beslutas av Kommunfullmäktige. Vidare ska räntan påföras den del av exploateringsobjektet som ska hänföras till omsättningstillgångar.

Uppföljningen av arbetet kopplat till exploateringsverksamheten ska göras vid delårsbokslut och bokslut, detta per id. Projektet ska avslutas när omsättningstillgångarna är sålda och inga fler utgifter beräknas belasta projektet. När projektet är slutfört ska alltid en slutredovisning göras som överlämnas till kommunfullmäktige.

Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dessa riktlinjer är beslutade av kommunfullmäktige 2020-03-30.

Kommunledningskontoret är ansvariga för dokumentet. Ändamålet med principerna i styrdokumentet är att de ska vara ett normbildande underlag för fastighetsägare som arbetar inom Vaggeryd kommun samt även utgöra ett fundament för det interna arbetet inom kommunen och för politiska beslut.

I riktlinjen förtydligas det att ett exploateringsavtal är en överenskommelse mellan kommunen och en fastighetsägare som rör implementeringen av en detaljplan, detta gällande mark som inte är under kommunens besittning.

Fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplanen:

Fastighetsägaren står för alla kostnader från ansökan om att besked om planläggning getts till dess att utbyggda allmänna utrymmen som gator, gång- och cykelvägar och andra allmänna platser överlämnas till kommunen.

Handläggningsrutiner:

Fastighetsägaren lämnar in en ansökan om att få upprätta en detaljplan till kommunen. När kommunen har gett ett planuppdrag påbörjas planarbetet och framtagandet av detaljplan.

Exploateringsavtal:

För att en detaljplan ska kunna genomföras rationellt och ändamålsenligt ingås ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet kan förhandlas löpande under planprocessen men ska vara undertecknat av fastighetsägaren före planens antagande.

Investeringsbudget 2022, med plan för 2023-2024

Denna investeringsbudget är beslutat av kommunfullmäktige 2021-06-21. I dokumentet presenteras kommunens totala investeringsbudget. Kommunfullmäktige fastställer årligen investeringsbudget. I tabell 2 nedan illustreras den totala exploateringsbudgeten för Vaggeryd kommun, detta i tkr. Exploatering är nödvändigt för att uppfylla kommunens målsättningar samt skapa förutsättningar för att bedriva en effektiv och ändamålsenlig verksamhet.

Planen för 2023 och 2024 antas som underlag för fortsatt planering. År 2024 är andra året i ny mandatperiod och ny majoritet ska ges förutsättningar för sina prioriteringar. År 2024 innehåller av det skälet endast de projekt som fått politiskt mandat i budgetberedning. Av tabell 2 kan det konstateras att kommunen budgeterar ett positivt resultat mellan åren 2020-2024. Värt att notera är att Logpoint likställs med projekt Södra Stigamo i kommunens dokument.

	Budget	Budget	Budget	Budget	Plan	Plan
Projekt	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Båramo	0	0	31 500	12 500	0	0
Kombiterminal Båramo, etapp 2	-700	-1 000	-2 200	0	0	0
Elektrifiering kombiterminal Båramo	0	1 000	-2 864	-5 260	-850	0
Logpoint/Södra Stigamo	-56 000	5 200	35 000	85 000	35 000	35 000
Mejeriet	-28 000	-10 000	0	0	0	0
Västra strand	-3 400	4 350	4 200	0	0	0
Byarum Öster om Järnvägen	0	0	0	0	0	0
Östra Strand	0	0	0	-10 000	1 100	4 400
Götärps hage	-9 400	1 700	3 250	1 250	0	0
Östermo	-3 500	0	-650	5 400	100	0
Norr om Travbana	-27 200	200	200	-4 800	1 250	2 500
Sörgården småhustomter	0	-800	-7 300	2 700	0	0
HOK 14 tomter	0	0	-900	-3 800	2 000	2 000
Total Exploateringsbudget	-128 200	750	60 236	82 990	38 600	43 900

Tabell 2. Total Exploateringsbudget

Vidare presenteras investeringsbudgeten för projekt Södra Stigamo i tabell 3 nedan, detta i tkr. Det noteras att kommunen har tilldelat varje projekt en unik aktivitetskod (962: Södra Stigamo). Vidare är de olika ID-nummer som illustreras i tabell 3 nedan direkt kopplade till den unika aktivitetskoden för projektet. Av tabell 3 kan det konstateras att

Vaggeryd kommun budgeterar ett positivt resultat under åren 2020 - 2024. Vidare kan det noteras att kommunen budgeterar ett negativt resultat för åren 2007 - 2019. Detta är dock normalt under inledningsfasen av ett exploateringsprojekt eftersom kostnaderna uppstår innan kommunen kan sälja marken och få den totala intäkten för projektet.

Enligt de vi intervjuat är deras åsikt att Södra Stigamo kommer gå med viss vinst. Detta givet att återstående kostnader inte fördyras eller att försäljningsläge eller pris förändras drastiskt. Ett exploateringsprojekt belastar kommunens likviditet under genomförandetiden. Totalt sammanräknat går projektet negativt under åren 2007 - 2024 med 73 900 tkr, detta enligt budget. I dagsläget överväger kostnaderna då Södra Stigamo-projektet beräknas avslutas 2026/27. Intäkterna beräknas bli högre under kommande år.

Kod	Beteckning	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Plan	Plan
		2007-2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ID 9281	Exploateringsutgifter, Väg- och VA anslutningar samt dikessystem	-187 500	-60 000					
ID 9105	Markinköp	-30 000						
ID 9281	Informationstavla E4			-1600				
ID 9108	Markförsäljning		2000	3800	32 000	82 000	35 000	35 000
ID 9281	Skog	3500	1000	500	500	500		
ID 9399	Anslutningsavgifter	900	1000	2500	2500	2500		
Summa Exploateringsområde:		-213 100	-56 000	5200	35 000	85 000	35 000	35 000

Tabell 3. Investeringsbudget, projekt Södra Stigamo

lakttagelser och kommentarer

Hur realistiska var/är de kalkyler som tagits/tas fram för exploatering? Fanns/finns tillfredsställande underlag för kalkylerna? Hur följer kommunen upp projekten och kalkylernas fortsatta rimlighet?

De kalkyler och budgetar som vi kunnat se ger inte fullt ut hela bilden för projektet. Då projektet pågått sedan 2008 och kommer fortsätta till 2026/27 bedöms det svårt att

kunna ta hänsyn till alla möjliga faktorer från start. Dock är det viktigt att kommunen fortsätter följa projektet och att man anpassar budget och kalkyler efter de omständigheter som uppstår.

I nuvarande ekonomiska klimat uppstår nya frågor vilka kommunen bör hantera löpande. I dagsläget bedömer kommunstyrelsen att Södra Stigamo kommer att visa ett plusresultat givet inga större framtida förändringar. Det återstår en rad frågor innan projektet helt kan summeras ihop. Dock framhåller kommunstyrelsen att även andra värden än de rent ekonomiska kan uppkomma. Detta genom att Södra Stigamo bidrar med fler arbetstillfällen för kommunen vilket kan leda till fler invånare och en högre skattekraft. Om det blir så i realiteten är svårt veta men Södra Stigamo bedöms i vart fall ge förutsättningar för en sådan utveckling.

Det finns två riktlinjer som tillsammans tydliggör rutiner för exploateringshanteringen: riktlinjer för exploateringsredovisning och riktlinje för markanvisning. Båda dessa styrdokument är beslutade av Kommunfullmäktige. Den ekonomiska redovisningen för kommunen regleras i Kommunal redovisningslag.

Vidare kan det konstateras att Vaggeryds kommun har upprättat en exploateringsbudget för projektet som har antagits av kommunfullmäktige (se tabell 3 ovan). Exploateringsbudgeten behandlas i den normala budgetprocessen och ingår i kommunens budget-, uppföljnings- och årsredovisningshandlingar. Det kan konstateras att projekt Södra Stigamo inte är avslutat. Projektet beräknas vara klart år 2027 och enligt de intervjuade kommer projektet högst troligt gå med vinst.

Vidare noteras det att det finns flera faktorer som är svåra att ta hänsyn till i en kalkyl av detta slag som exempelvis oförutsägbara marknads- och prisförändringar. I och med att projektet inte är avslutat kan vi inte med säkerhet bedöma hur väl intäkts- och kostnadskalkylerna kommer motsvara det faktiska utfallet.

I riktlinjen för exploateringsredovisning tydliggörs följande: "En förkalkyl för exploateringsprojektet ska upprättas". Vi har under granskningen inte kunnat ta del av någon förkalkyl för Södra Stigamo. Utifrån våra intervjuer drar vi slutsatsen att om det funnits en sådan kalkyl så har den inte varit känd för dessa personer. Det framkommer att projektet under resans gång sett förbättringar i form av dokumentation, kalkyler och redovisning. Vi kan därför inte bedöma förkalkylens ändamålsenlighet. Utöver det

tidigare nämnda kan det noteras att dokumentationen av projekt Södra Stigamo anses ha varit bristande mellan åren 2007 - 2018. Enligt kommentarer från samtliga utförda intervjuer har detta problem åtgärdats. Vi kan se att så är fallet i och med att riktlinjer för exploateringsverksamheten införts, den ekonomiska redovisningen har förbättrats, samt att det finns budget intagen i investeringsbudgeten för 2022/23.

För att säkerställa en ändamålsenlig och uppdaterad budgetkalkyl har ekonomichefen löpande dialoger med samtliga inblandade nämnder/förvaltningar.

Samhällsbyggnadskontoret är med vid bedömningar av de intäkter som inkluderas i budgetkalkylen. VA-chefen är med och tydliggör VA-kontorets utgifter samt anslutningsintäkter. Vidare är tekniska chefen med och gör bedömningar av utgifter kopplat till skattekollektivet och själva bearbetningen av marken. Slutligen kan det noteras att samhällsutvecklare från kanslienheter är aktiva vid upprättande av avtal kopplat till markinköp och försäljning.

Utöver detta har kommunen en planeringsmall för projektet som utgör underlag till budgetberedningen. Ekonomichefen är ansvarig för denna planeringsmall. Varje månad har tekniska nämnden/kontoret en projektsammanställning och genomgång. Detta gäller investeringar och andra ekonomiska faktorer samt den löpande hanteringen av projektet (som bygglov, myndighetskrav mm.). Detta arbetssätt påbörjades under aktuell mandatperiod.

Vidare tydliggör ekonomichefen i sina uttalanden olika omvärldsfaktorer som påverkar projektet löpande. Uppföljning mot framtagna kalkyler görs vid delårsbokslut och bokslut per redovisningsid. Vid behov revideras upprättade kalkyler om det visar sig att markförutsättningarna har ändrats och att den ursprungliga kalkylen därmed blir felaktig. Exploateringsprojekt Södra Stigamo är ännu inte avslutat, varför inga slutredovisningar har tagits fram. Dvs. det har inte varit aktuellt med någon slutredovisning till kommunfullmäktige.

Under de senaste åren har det uppmärksammats att elförsörjningen för området Södra Stigamo inte har varit tillräcklig. Detta resulterade i att kommunen fått göra förändringar i sin exploateringsbudget genom att intäkter flyttas fram till 2024/25 istället för 2023/24. Det kan noteras att elförsörjningsproblematiken högst troligt inte kommer påverka budgetkalkylens utfall i någon större utsträckning (marken är redan såld), detta enligt kommentarer från de intervjuade personerna.

Under en lång tidsperiod har räntan varit nära 0 och kommunen har därav inte behövt ta hänsyn till räntekostnader i sina investeringskalkyler. Denna situation har under 2022 förändrats och räntan har stigit påtagligt. Pga. detta bör kommunstyrelsen överväga om exploateringsprojekt bör bära räntekostnader i någon form. Detta då exploateringsprojekt ofta ökar en kommuns lånebehov under exploateringstiden pga. likviditetsbehovet. Detta kan i sin tur påverka ev. framtida kalkyler för projekten. En förutsättning för att projektet ska kunna belastas med räntekostnader är att räntan är aktiverbar enligt gällande redovisningsregelverk. Vi noterar att kommunen ännu inte fattat beslut om detta men rekommenderar kommunstyrelsen att behandla frågan och fatta beslut.

Vår sammanfattande bedömning är att det till viss del finns tillfredställande underlag för kalkylerna. I dagsläget bedöms det finnas fog för att anta att projektet kommer visa överskott – dock återstår ett antal år innan projektet är färdigställt. Vilket gör att det är svårt att bedöma frågan i dagsläget. Vi bedömer att kommunstyrelsen och förvaltningarna följer upp kalkyler och budgetar på ett ändamålsenligt sätt.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att ta hänsyn till förändrade omständigheter som kan påverka projektets kostnadsbild och utfall.

Har rapportering till kommunstyrelsen och fullmäktige skett i enlighet med riktlinjer?

Delårsrapport och årsredovisning rapporteras till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Vidare har tekniska nämnden/kontoret möten med kommunstyrelsen angående den löpande hanteringen av projektet.

Projektsammanställningar tas även upp i tekniska nämnden. Utöver detta är samhällsutvecklare och näringslivschefen delaktiga på möten med kommunstyrelsen där de går igenom aktuella planarbeten och behov att förändra aktiva detaljplaner.

Det noteras dessutom att KS för en löpande dialog med förvaltningarna genom att skicka frågor, begära redovisningar och uppdateringar mm. Med bakgrund i det ovan nämnda noterar vi att rapporteringen till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har skett i enlighet med riktlinjerna. Projektet nämns även i ett flertal protokoll från kommunstyrelsen.

Vår samlade bedömning är att rapportering till kommunstyrelsen och fullmäktige har skett i enlighet med riktlinjerna.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att se till att slutredovisning görs av projekt Södra Stigamo när det är färdigställt. Samt överväga om en sammanställd redovisning bör göras varje år.

Hur har den ekonomiska redovisningen varit upplagd? När intäktsförs markförsäljningar, vilka utgifter har redovisats på exploateringsprojektet? Hur har kostnader för exploateringskontor och egen personal hanterats? Vilka avskrivningstider tillämpas för en infrastruktur som är relaterad till exploateringsområdet?

Vid projektets start använde sig kommunen av samma ID-nummer vid den ekonomiska redovisningen av exploatering, skattefinansiering och VA. Detta resulterade i problem kopplat till redovisningen och uppföljningen av projektet. 2018 fick tekniska nämnden/kontoret i uppdrag att gå igenom samtliga fakturor. Sedan dess redovisas exploatering, skattefinansiering och VA separat från varandra. Detta medför att redovisningen blir tydligare och mer korrekt. Dessutom underlättar det uppföljningen av exploateringsprojektets resultat över tid. Kommunen tillämpar även komponentindelning för tillgångar där de olika delarna har olika livslängd och därmed olika avskrivningstid. Vi bedömer att kommunens redovisningssystem idag är uppbyggt på ett sådant sätt att det bidrar till att skapa en ändamålsenlig redovisning.

Redovisningsmässigt är projekt Södra Stigamo en enhet, projektet är ej uppdelat i olika etapper. En exploateringsfastighet som är avsedd att avyttras klassificeras som en omsättningstillgång (varje tomt belastas med markvärde och detaljplanekostnader samt beslutad del av de utgifter för kommungemensamma anläggningar som betjänar exploateringsområdet). En fastighet som inte ska avyttras klassificeras som en anläggningstillgång (VA-anläggningar samt beslutad del av de investeringar som görs för kommungemensamma anläggningar). Det kan konstateras att Södra Stigamo redovisas som en omsättningstillgång då den är avsedd att säljas.

Det som redovisats som del av exploateringen är bl.a. inköp av mark, anslutning till fjärrvärme, arkeologi, betalningar till diverse konsulter/entreprenörer för markarbeten m.m. som Sweco, Topiro, Sandahls, WSP, Structor, Gilbert Gustafssons, Strand etc. Som intäkt redovisas bl.a. försäljning av tomter (ca 208 mnkr hittills enligt den ekonomiska redovisning som delgetts oss. Totalt beräknas intäkten kunna bli runt 300 mnkr exkl. vatten/avloppsavgifter).

Kapitalkostnaderna hamnar i den kommunala bokföringen, det sätts av medel för detta i budgeten. Underhållet av marken blir en kostnadspost som hamnar på skattekollektivet, detta ur ett långsiktigt perspektiv. Kommunen skiljer på vad som är taxefinansierat och skattefinansierat. Vidare skiljer kommunen på vad som är investeringsrelaterat och driftrelaterat då detta redovisas på olika sätt. Utöver det tidigare nämnda kan det noteras att kostnader för tekniska chefen och ledande samhällsutvecklare inte kostnadsförs på exploateringsprojekt Södra Stigamo. Detta då det anses vara en del i deras normala arbete och skulle bli för administrativt betungande att redovisa separat då separat tidredovisning krävs för att tiden ska kunna aktiveras.

Kostnaderna bokförs löpande på ett balanskonto. Kostnaderna fördelas på olika exploateringsprojekt med hjälp av projektnummer. Ett exploateringsprojekt har dock flera olika projektkoder (ID-nummer) i redovisningen, där investeringsutgifterna bokförs. På så vis separeras redovisning av anläggnings och omsättningstillgångar. Kommunen arbetar aktivt med tidsredovisning, arbetsledarna är ansvariga för att förmedla hur tidsredovisningen ska ske för personalen. Även kostnader för att maskiner/lastbilar/grävmaskiner används kostnadsförs på de olika projekten. Tekniska nämnden/kontoret har ansvaret för att attestera och bedöma tillhörighet för fakturor för Södra Stigamo. Ekonomienheten ansvarar för att föra in alla belopp i kommunens redovisningssystem.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att fortsatt använda de rutiner och redovisningsmetoder som utvecklats i samband med arbetet för Södra Stigamo även för kommande projekt.

Hur har kommunen finansierat utgifterna som är kopplade till exploateringsprojektet?

I Vaggeryd kommun beräknas det totala kassaflödet utifrån all kommunal verksamhet där exploateringsverksamheten ingår som en del. Baserat på kommunens totala kassaflöde beräknas ett totalt lånebehov. Vidare genomförs en löpande uppföljning av upplånings-behovet, detta kopplat till budgetberedningen. Under en lång tidsperiod har räntan varit nära 0 och därmed har det inte funnits några direkta räntekostnader att ta hänsyn till.

Denna situation har under 2022 förändrats och räntan har stigit påtagligt vilket påverkar kommunens ekonomiska läge och situation. Till detta kommer att kommunens kostnader ökar pga ökande inflation. Båda dessa faktorer påverkar kommunens lånebeslut. Vi noterar att kommunstyrelsen inte fattat beslut om räntekostnader på något vis ska

belasta exploateringsverksamheten. Kommunstyrelsen bör dock först utreda när räntekostnaden är att anse som aktiverbar.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att fatta beslut om räntekostnader bör belasta exploateringsprojekt och i så fall hur.

Hur har värdering av marken gjorts vid inköp och försäljning?

Det tas fram marknadspriser vid köp och sälj av mark, detta enligt regler inom EU. Markanskaffning kan antingen ske genom att mark tas ur den egna markreserven eller genom externt köp. Om anskaffning sker genom ianspråktagande ur markreserven sker överföring motsvarande det bokförda värdet på marken från anläggningstillgångar till omsättningstillgångar när området är klart för försäljning. Sker anskaffningen som ett externt köp, bokförs utgifterna under omsättningstillgångar under själva exploateringstiden.

Vid köp av kommunens mark har det bestämts att kunden ska betala en nyttjanderättsavgift på 10% av de totala kostnaderna, detta vid tecknade av avtal. Om kunden drar sig ur avtalet får de därav inte tillbaka kostnaderna för denna avgift. År 1 betraktas exploateringen därav som en hyra. Detta bokas på konto 3423.

Vid försäljning av mark baseras tomtpriset på självkostnadspriset, som sedan ligger som grund för taxeförslag som beslutas av Kommunfullmäktige. KS har dock nu fått delegationsrätt att fatta beslut om taxorna. I självkostnadspriset inkluderas gatukostnader och planframtagande. Se även tabell ur mark- och plantaxor 2022 nedan. Om tomtpriset sänks i förhållande till självkostnaden, innebär detta en försäljning av marken genom subvention via skattekollektivet. Denna sänkning av tomtpriset beslutas av Kommunfullmäktige.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att tydligt dokumentera vad som ingår i självkostnadspriset.

BILAGA A

Mark- och plantaxor

<u>Industrimark, köpare står för fastighetsbildningskostnaden</u>	<u>Taxa</u>	<u>Kommentar</u>
Skillingaryd:	120 kr/m ²	
Skyttläge	170 kr/m ²	
Vaggeryd:	110 kr/m ²	
Skyttläge	160 kr/m ²	
Norr om Bondstorpvägen	230 kr/m ²	Planavgiften inkluderadi tomtpriiset
Skyttläge	280 kr/m ²	Planavgiften inkluderadi tomtpriiset
Industriområden Klevshult och Hok	50 kr/m ²	
Stigamo:		
Tomt 1-3	295 kr/m ²	ink fjärrvärme
Tomt 4-8	315 kr/m ²	Inkl fjärrvärme
Tomt 9-10	265 kr/m ²	Inkl fjärrvärme
Tomt 11-13	295 kr/m ²	Inkl fjärrvärme
<u>Nyttjanderättsavgift vid bokning av industritomt</u>		
	10% av beräknad köpeskillning	Om köp ej genomförs - behåller kommunen avgiften Vid köp - dras avgiften från köpeskillingen



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients’ most complex business challenges. To learn more about how Deloitte’s approximately 225,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on [LinkedIn](#) or [Twitter](#).

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the “Deloitte network”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.