



2016-12-16

Debattartikel

Omöjliga redovisningsprinciper för nybyggda flerfamiljshus på landsbygden

I Sverige råder idag bostadsbrist i de flesta kommuner. Läget är på många håll akut, och eftersom privata entreprenörer ofta inte anser det lönsamt att bygga på landsbygden, sker eventuell nyproduktion till stor del i kommunal regi. Lagar, regelverk, tolkningar och principer utgör dock hinder för utvecklingen. Nedan beskriver vi ett scenario:

En liten landsbygdskommun låter sitt kommunala bostadsbolag uppföra en hyresfastighet, byggkostnad låt oss säga 32 miljoner kronor. De 16 lägenheterna hyrs omedelbart ut.

Lagstiftningen i Sverige stipulerar, att kommunala bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Satsat kapital ska ge avkastning och byggnader ska värderas till något annat än anskaffningsvärde minus avskrivningar. Ofta pratar man om marknadsvärdet.

En definition på marknadsvärde är "det sannolika priset som kan erhållas vid en försäljning."

I Sverige finns dock ingen reell marknad för nybyggda flerfamiljshus. Inte ens i storstäder handlas det med dessa hus. Såväl kommunala som privata aktörer bygger för att förvalta husen på lång sikt. Därför går det enligt vår mening inte att fastställa något traditionellt marknadsvärde för denna kategori byggnader.

Trots detta kommer en värderare i vår kommun kommer fram till, att huset efter färdigställandet är värt endast 75 procent av anskaffningsvärdet. Det betyder, att en nedskrivning måste göras med åtta miljoner kronor. Mera än bostadsbolagets totala aktiekapital.

Bostadsbolaget riskerar att gå i konkurs, eftersom det egna kapitalet förbrukats genom nedskrivningen. Lösningen blir att kommunen måste få fram summan, och skjuta till ägarkapital.

Åtta miljoner kronor motsvarar två procent av kommunens totala omsättning på 400 miljoner kronor. Ett belopp som kommunen borde ha på sin sista rad i resultaträkningen, för att uppfylla kravet på god ekonomisk hushållning.

Ytterligare hus skulle behöva byggas för att minska bristsituationen. Det är dock ekonomiskt omöjligt för kommunen att i närtid påbörja ytterligare ett bygge. Privata byggherrar drabbas av samma regler och har inget intresse av att bygga, när alternativet är att bygga i städer och få en hög vinst i stället för ett bokföringsmässigt underskott.

Ett godtyckligt uppskattat "marknadsvärde", som bygger på handel med helt andra typer av objekt, kan inte få ligga till grund för en värdering av fullt uthyrda, nybyggda bostadsfastigheter på landsbygden. I stället måste synen råda, att om fastighetens drift genererar ett överskott, ska anskaffningsvärdet ligga till grund för normala årliga avskrivningar. Däremot ska nedskrivning givetvis krävas, om fastigheten exempelvis har tomma lägenheter och uppvisar ett underskott i driften.

Av de 95 700 bostäder i flerbostadshus som byggdes under åren 2008-2013, har endast 1 900 bostäder, motsvarande 2 %, tillkommit i de 108 minsta kommunerna.

Nuvarande tolkning av bestämmelserna har fått till följd att bostäder inte byggs i tillräcklig omfattning i Sveriges landsbygdskommuner. När bra och ändamålsenliga bostäder inte kan erbjudas, blir följden en negativ befolkningsutveckling, svårigheter att rekrytera personal och en allmän stagnation i samhällsbygget, både för företag och offentlig sektor

SmåKom – 69 kommuner i samverkan

Peter Lindroth
Ordförande

Ann-Sofie Alm
Vice ordförande