



Det är inte fel på kommunernas värdering, utan revisorernas

Bostadsminister Peter Eriksson och SABO:s vd Anders Nordstrand skriver i en artikel i Dagens Samhälle den 7 november att bland annat SmåKom har uppfattningen att dagens redovisningsregler hindrar nyproduktion av flerbostadshus. De beskriver problemet med regelverket:

”Enligt gällande redovisningsregler måste en nybyggd fastighets värde skrivas ner om marknadsvärdet, när byggnaden är färdigställd, bedöms vara lägre än det bokförda värdet. En nedskrivning innebär en kostnad för bolaget och kan i vissa fall utlösa krav på kapitaltillskott från ägaren, oftast kommunen, när det egna kapitalet minskar och soliditeten urholkas.” En bra beskrivning av problemet!

SmåKom ser, utöver det synnerligen svårbestämbara marknadsvärdet, också ett huvudproblem i revisorers och bankers generella syn på landsbygden och dess små kommuner.

Lokalkännedomen hos bedömarna är ofta en brist, och irrelevanta referensobjekt får styra bedömningar av värden. Revisorer kan kräva mycket högre avkastning än vad ägarna gör. Direktavkastningskravet kan ligga på dubbelt så hög nivå som i närmaste stad. Allt detta speglar en attityd om att det mesta på den så kallade landsbygden saknar värde.

När SmåKom har talat med Kommuninvest (i april 2017) och utredningen för förbättrad bostadsfinansiering (hösten 2017) har vi varit överens om, att många kommuner ser nedskrivningskravet som ett stort hinder för att utveckla sitt bostadsbestånd.

Man kan också fundera på lämpligheten och effektiviteten i att, som artikelförfattarna föreslår, kräva att kommunen och/eller dess bostadsbolag i varje enskilt fall ska förhandla med revisorerna om värderingen. Det kan naturligtvis ge framgång. Det finns exempel på kommunala bostadsbolag som lyckats övertala revisorerna om att gå med på att titta på läget om ett antal år igen, utan omedelbara nedskrivningar. Det finns även exempel på kommuner och kommunala bolag som trotsat revisorers nedskrivningskrav. Det känns naturligtvis inte bra men ”nöden har ingen lag”.

Det är inte kommunerna som värderar fastigheterna under anskaffningsvärdet, utan revisorerna. Som lösning ser vi i stället skarpa rekommendationer från ansvarig myndighet till revisorerna: vid positivt kassaflöde ska inte någon nedskrivning behöva göras. En ny bedömning kan göras exempelvis vart femte år.

Vi tipsar också regeringen om att lära av hur denna fråga behandlas i våra grannländer Norge och Finland.

Peter Lindroth
Ordförande, SmåKom

Ann-Sofie Alm
Vice ordförande, SmåKom