



Kommunernas värdering inte problemet - utan revisorernas syn

Bostadsminister Peter Eriksson och SABO:s vd Anders Nordstrand skriver i en artikel i Dagens Samhälle den 7 november att bland andra 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!

Artikelförfattarna förbigår en analys av ovanstående regler. ”Marknadsvärdet” är synnerligen svårbestämt, eftersom handeln med nybyggda flerbostadshus är mycket begränsad, för att inte säga obefintlig, både på landsbygd och i stad. En investering i flerbostadshus är långsiktig. Den ekonomiska risken borde för alla bedömare vara liten i ett läge där kommunen är ägare av bostadsbolaget och genom detta en garant.

Revisorer kan därutöver kräva mycket högre avkastning på objektet än vad ägarna gör. Direktavkastningskravet kan ligga på dubbelt så hög nivå som i närmaste stad.

Lokalkännedomen hos bedömarna är också ofta en brist, och i kombination med irrelevanta referensobjekt, exempelvis en eller några sålda gamla villor, blir bedömningarna av värden därefter.

Allt detta speglar ett huvudproblem: revisorers och bankers generella syn på landsbygden och dess små kommuner, och en attityd om att det mesta på den så kallade landsbygden inte har något 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. Vid SmåKoms årliga rikskonferens våren 2017 var bostadsfrågan en programpunkt. Deltagande kommunrepresentanter vittnade om allvarliga problem med bostadsbrist, och den rävsax man hamnat igenom kraven på omedelbar nedskrivning. Efter förhandskontakt med revisorer har vissa kommuner helt avstått från att bygga.

Det dialog som artikelförfattarna rekommenderar mellan kommunen och/eller dess bostadsbolag och revisorerna pågår alltså redan.

Man kan dock fundera på lämpligheten och effektiviteten i att i varje enskilt fall ha dessa förhandlingar. De 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”.

Kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar. Hur ska detta uppdrag fullgöras i små kommuner där, till skillnad från större kommuner, få privata byggherrar erbjuder sig att bygga hyresbostäder, samtidigt som allmännyttans bostadsbolag riskerar konkurs på grund av nedskrivningskrav, om man tar steget att bygga i egen regi?

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