

REMISSYTTRANDE

Starkare kommuner – med kapacitet att klara välfärdsuppdraget (SOU 2020:8)

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Sveriges Allmännyttas synpunkter begränsas till de frågor som har relevans för våra medlemmar, de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen.


20.6.4 Underlätta bostadsbyggande i kommuner med särskilt stora utmaningar

Sveriges Allmännytta välkomnar regeringens uppdrag till Bokföringsnämnden att göra en översyn av K3-regelverket när det gäller det sätt på vilket anskaffningsvärde, avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar ska redovisas.

Kommunutredningen beskriver en situation där kravet på omedelbar nedskrivning av det bokförda värdet på nybyggda bostäder upplevs som ett hinder för byggande av hyresrätter på svaga bostadsmarknader. Det är ett problem med en skarp tillämpning av K3-regelverket vilket förhindrar nyproduktion trots att det finns ett behov och en efterfrågan på nya hyresbostäder.

Att utreda förenklade redovisningsregler som medger längre avskrivningsperioder för allmännyttan på svaga bostadsmarknader, vilket behandlades i

SVERIGES ALLMÄNNYTTA




punkt 46 i Januariavtalet, har också ingått i Bokföringsnämndens utredningsuppdrag.

Den 27 april redovisade Bokföringsnämnden sitt uppdrag till regeringen. Nämnden har kommit fram till att ändringar av det slag som efterlysts från olika håll inte skulle vara förenliga med svensk lag och bakomliggande EU-direktiv.

Sveriges Allmännyttan vill dock framhålla att marknadsvärderingar är komplexa och att en alltför strikt tolkning av regelverket kan få betydande konsekvenser när fastigheter måste skrivas ner, vilket slår direkt på resultatet. Det finns en stor osäkerhet vid bedömningen av ett marknadsvärde. På svagare marknader där det sker få eller inga transaktioner kan det vara svårt att hitta referensobjekt vilket kan leda till marknadsvärderingar med ett större osäkerhetsintervall.

Förenklade redovisningsregler med lägre avskrivningar medför inte självklart bättre förutsättningar på längre sikt. En längre avskrivningsperiod med lägre avskrivningar kan öka risken för framtida nedskrivningsbehov genom att avskrivningarna inte motsvarar den tekniska livslängden på byggnaden som helhet, vilken i sin tur byggs upp av ett antal komponenter. Med lägre avskrivningstakt minskar det bokförda värdet långsammare och ett högt kvarvarande bokfört värde efter exempelvis 20 år innebär ett mindre utrymme för tillkommande nödvändiga reinvesteringar innan de orsakar ett nedskrivningsbehov. Längre avskrivningstider som inte motsvarar den tekniska livslängden kan därför medföra att nedskrivningsproblematiken kvarstår men istället skjuts på framtiden.

Sveriges Allmännyttan föreslår därför en fortsatt metodutveckling kring tillämpningen av K3-regelverket i förhållande till marknadsvärdebedömningar på svaga bostadsmarknader. För svaga marknader kan ett högre osäkerhetsintervall i värderingen vid en prövning av nedskrivningsbehovet vara rimligt. Ett ytterligare förslag är att den nya byggnaden värderas först efter att ha varit i



drift i ett par år. Ett tillskott av nya byggnader på en svagare marknad kan medföra en högre attraktivitet som ger utslag i en marknadsvärdebedömning först efter ett antal år. En viss fördröjning av marknadsvärderingen kan också ge förutsättningar för ett säkrare ortsprisunderlag samt en klarare uppfattning om eventuella trender avseende kostnads- och intäktsutveckling samt direktavkastningskrav vilket utgör grunden för värdebedömningen.

Sveriges Allmännyttan framhåller också att en betydande orsak till svårigheterna att bygga nya bostäder på svaga marknader är de höga investeringskostnaderna. Ett omfattande arbete pågår för att öka konkurrensen och standardiseringen på byggmarknaden. I dessa frågor har Sveriges Allmännyttan varit drivande tillsammans med ett flertal aktörer inom branschen. Detta arbete måste fortsätta med full kraft.

20.4 Kommunernas kompetensförsörjning

Sveriges Allmännyttan instämmer i utredningens bedömning att regeringen bör ta initiativ till generella åtgärder på nationell nivå som bidrar till rekryteringen inom kommunernas verksamhetsområden. Staten har det yttersta ansvaret för att det finns utbildningar som svarar mot samhällets behov. Bygg- och bostadssektorn har ett stort behov av arbetskraft. För att det ska vara möjligt att bygga det stora antalet nya bostäder som behövs i Sverige, och renovera befintligt bestånd, krävs personer med rätt utbildning och kompetens.

Sveriges Allmännyttan framhåller att kompetensförsörjningen är en utmaning också för de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen, som ska drifta och underhålla ett stort fastighetsbestånd. Inom en region kan bostadsföretagen samarbeta till exempel genom att dela på kvalificerad kompetens och resurser och därigenom underlätta personalförsörjningen och sänka kostnaderna. I många fall kan regional samverkan innebära att närliggande kommuner bildar gemensamma bolag för hela eller delar av bostadsföretagens verksamhet.



Stockholm den 12 juni 2020

Anders Nordstrand

Vd