|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | Dnr N2015/09015/PUB |
|  |  |

|  |
| --- |
| **Näringsdepartementet** |
| Bostads-, stadsutvecklings- och it-ministern |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Till riksdagen

Svar på fråga 2015/16:508 av Robert Hannah (L) Lönsamt byggande på mindre orter

Robert Hannah har frågat mig vilka initiativ jag kommer att ta för att göra det möjligt för bostadsföretag på mindre och medelstora orter att bygga lönsamma bostadsobjekt. Frågan är ställd mot bakgrund av vissa ändringar i redovisningsprinciperna för bostäder som skedde under 2014.

Jag vill inledningsvis betona att jag är enig med Robert Hannah om att byggandet av flerbostadshus länge varit otillräckligt. Även om vi nu kan se att byggandet ligger på historiskt sett höga nivåer, är det inte tillräckligt. Även byggandet på mindre och medelstora orter är i detta sammanhang ett viktigt bidrag.

Jag kan naturligtvis inte uttala mig i enskilda fall, men det finns ett generellt problem som gör att det byggs för få bostäder trots att det finns behov men där vanliga hushålls köpkraft inte räcker till för att hantera de hyror som blivit följden av dagens produktionskostnader. För att möta detta har regeringen aviserat ett bostadspaket med flera olika delar som kommer att genomföras från 2016. En del handlar om att främja ett ökat utbud av byggbar mark, en annan del handlar om ett särskilt investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande.

Byggkonkurrensutredningen konstaterade att byggkostnaderna, särskilt för mark och byggmaterial, under en lång period har ökat mer än andra producentpriser, liksom att produktivitetsutvecklingen inom sektorn varit sämre än i den övriga industrin. Utredningen har lämnat förslag på vad staten och kommunerna kan göra för att främja konkurrensen.

När det så gäller frågan om nedskrivningar så regleras detta i 4 kap. 5 § årsredovisningslagen (1995:1554). Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning med tillhörande vägledning (K3) ska en nedskrivning ske om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. I så fall beräknas återvinningsvärdet, som det kan bli aktuellt att skriva ner till. Återvinningsvärdet är i princip det framtida kassaflödet från tillgången. Det innebär i praktiken vad man kan få ut som ett inbetalningsöverskott av tillgången, antingen direkt genom försäljning eller genom att användas i verksamheten och genom det generera framtida inbetalningar. Här kan väljas det som ger det högsta framtida kassaflödet.

Långsiktigheten i bedömningen ska ta hänsyn till förväntade förändringar, intäktsminskningar lika väl som intäktsökningar, som uppkommer under hela nyttjandeperioden. En realistisk investeringskalkyl bör visa att en investering kan antas vara långsiktigt lönsam. Om det finns ett långsiktigt behov och en långsiktig efterfrågan så bör således en investering i nyproduktion av bostäder vara lönsam och några särskilda åtgärder inte behövas. Finns däremot stora osäkerheter i kalkylen kan dock saken ställa sig annorlunda.

Frågan om vägledning för att bedöma vad som är god redovisningssed i sammanhanget är en fråga för bl.a. Bokföringsnämnden att hantera. Frågan som Robert Hannah tar upp om hur de allmännyttiga bostadsföretagen ska välja att värdera sina fastigheter är dock självklart en fråga av principiellt intresse som jag kommer att följa.

Stockholm den 11 januari 2016

Mehmet Kaplan