

SKRIFTLIG FRÅGA TILL STATSRAÅD

Från Riksdagsförvaltningen
2015-12-17
Besvaras senast
2016-01-04

Till statsrådet Mehmet Kaplan (MP)

2015/16:508 Lönsamt byggande på mindre orter

Byggandet av flerfamiljshus har länge varit otillräckligt, och nu står landet inför en historisk befolkningstillväxt. I många mindre och medelstora orter som saknar storstädernas problem med marktillgång och långsamma planeringsprocesser har lönsamheten förbättrats även för byggande av hus med hyreslägenheter. De bostadsföretag som utnyttjar eller planerar att utnyttja dessa möjligheter upptäcker emellertid att de i praktiken förhindras att bygga, därför att de måste göra stora nedskrivningar även när nuvärdet av byggnadsobjekten är positivt.

Ett exempel är Fruktlunden i Karlskoga, två centralt belägna sexvåningshus med 45 lägenheter som byggdes av det allmännyttiga företaget Karlskogahem AB år 2014. Karlskoga har en befolkningstillväxt på 1 procent per år, god arbetsmarknad med omfattande inpendling och ett mycket lågt vakanstal. De nya lägenheterna blev omedelbart uthyrda. Efterkalkylen visar positivt resultat efter avskrivningar (utan nedskrivning) och finansiella kostnader (inklusive borgensavgifter) från år 2. Räntan på upptagna lån har kunnat bindas i tio år. Trots detta krävde revisorerna initialt att en nedskrivning skulle göras med 30 procent. Efter förhandlingar sänktes detta krav till 20 procent (18 miljoner kronor), vilket innebar att Karlskogahem tvingades redovisa förlust år 2014.

Problemet är de nya redovisningsprinciper som infördes 2014 som tvingar företagen att ta upp nya investeringar till konservativt gjorda marknadsvärderingar i stället för till anskaffningsvärde. Resultatet är att ”nedskrivningar lägger en våt filt över byggandet” som rubriken nyligen löd på ett inlägg i Sabos tidskrift Bofast.

Mot bakgrund av ovanstående vill jag fråga statsrådet Mehmet Kaplan:

Vilka initiativ kommer statsrådet att ta för att göra det möjligt för bostadsföretag på mindre och medelstora orter att bygga lönsamma bostadsobjekt?

.....

Robert Hannah (L)

Överlämnas enligt uppdrag

Lisa Gunnfors