

## Granskning av årsredovisning för 2021

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2021 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 29 september, 6 december och den 23 december 2022. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 25 oktober, 14 december 2022 samt den 11 januari 2023. Baserat på den skriftliga korrespondensen och övrig kommunikation i ärendet bedömer Nämnden att bolaget i vissa avseenden avviker från tillämpliga bestämmelser i IFRS-regelverket på ett sätt som kan påverka bedömningen av den finansiella informationen. Nämndens bedömning och beslut i ärendet framgår nedan. Bolaget har getts möjlighet att kommentera Nämndens preliminära bedömning i en avstämningsskrivelse den 21 februari 2023.

### Förvaltningsfastigheter – Upplysningar verkligt värde IFRS 13

I bolagets årsredovisning framgår att de har förvaltningsfastigheter uppgående till ett väsentligt belopp, samt en väsentlig orealiserad värdeökning hänförlig till dessa. Bolaget har till Nämnden inkommit med underlag som visar att de orealiserade värdeförändringarna till största delen härrör från omvärderingar av byggrätter för tre av koncernens fastigheter. Det framgår inte av årsredovisningen vilken värderingsteknik som bolaget tillämpar för sina byggrätter.

Enligt IFRS 13 p 93 d) skall företag lämna en beskrivning av den värderingsteknik som används vid värdering till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Det är Nämndens uppfattning att värderingstekniken för byggrätterna utgör väsentlig information då en stor del av den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna härrör från värdeökning av byggrätter, varför en beskrivning av värderingstekniken som tillämpas för dessa ska lämnas i de finansiella rapporterna.

### Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna en beskrivning av värderingstekniken för byggrätter enligt IFRS 13 p 93 d).

Beträffande övriga frågeställningar som har förekommit i utredningen så har Nämnden inget ytterligare att anföra.

Nämnden kommer att informera Finansinspektionen om beslutet. De åtgärder som omfattas av beslutet kommer att följas upp. Om Nämnden finner att bolaget inte följer beslutet ska ärendet lämnas över till Finansinspektionen<sup>1</sup>. Beslutet kommer att publiceras på Nämndens hemsida i anonymiserad form. Samtliga kommunicerade handlingar kommer att ligga tillgängliga i Admincontrol under 30 dagar efter detta beslut. Därefter stängs åtkomsten ned.

Med vänliga hälsningar

Maria Snöbohm  
Ordförande

Göran Melin  
Vice ordförande

---

<sup>1</sup> 14§, FFFS 2018:18.