

Bolaget AB
Att. CFO

07_2020

Granskning av årsredovisning för 2018.

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2018 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 5 september och 27 november. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 27 september respektive 11 december. 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 januari.

Värdering av fastigheter, upplysning om väsentliga antaganden per klass – IFRS 13

Av not x framgår att bedömning av framtida kassaflöden är viktiga antaganden, vid värdering av förvaltningsfastigheter, utöver avkastningskrav och framtida real tillväxt. Upplysningar har lämnats avseende hyresvärde kr/kvm, vakansgrad och fastighetskostnader för det samlade fastighetsbeståndet, utan närmare uppdelning för de olika fastighetskategorierna kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik, handel, samt lätt industri.

Bolaget hänvisar till att den viktigaste bedömningen i fastighetsvärderingen är avkastningskravet, vilket lämnas uppdelat på de olika fastighetskategorierna tillsammans med en känslighetsanalys. Dessa upplysningar ger dock inte en fullständig bild av väsentliga indata som använts för att fastställa det verkliga värdet.

Enligt IFRS 13 p. 94, 93 d) ska upplysningar om betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa verkliga värdet lämnas uppdelat på lämpliga klasser (fastighetskategorier).

Nämnden anser att upplysningar om antaganden för framtida hyresnivå, vakansgrad och fastighetskostnader ska lämnas per fastighetskategori för att ge tillräcklig genomlysning av väsentliga indata som använts vid fastställandet av fastighetsbeståndets verkliga värde, vid beräkning enligt IFRS 13, nivå 3.

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och avser att

avsluta med en uppmaning till bolaget att i kommande årsredovisning lämna den aktuella informationen. Av bolagets svar framgår att bolaget överväger att komplettera med mera information i framtida finansiella rapporter.

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

Nämnden kommer att informera Finansinspektionen om beslutet. Dom åtgärder som omfattas av beslutet kommer att följas upp. Om Nämnden finner att bolaget inte följer beslutet ska ärendet lämnas över till Finansinspektionen¹. 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

Annika Poutiainen
Ordförande

Göran Melin
Vice ordförande

¹ 14§, FFFS 2018:18.