

Bolaget AB  
Att. CFO

3\_2025

## Granskning av årsredovisning för 2023

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2023 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 12 juli, 1 oktober, 16 oktober och 18 november 2024. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 20 september, 8 oktober, 30 oktober och 25 november 2024. Baserat på den skriftliga korrespondensen 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 avstämningskrivelse den 20 december 2024.

### 1. Värdering av skogstillgångar – upplysningar enligt IFRS 13

Skogstillgångar utgör merparten av bolagets totala tillgångar. Redovisningen av skogstillgångarna följer omvärderingsmetoden enligt IAS 16.31. Tillgångarnas verkliga värde vid omvärderingstidpunkten baseras på indata hänförlig till Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Värdet ökade under 2023 med cirka 8 procent av ingående skogstillgångar, varav cirka 7 procentenheter redovisades i övrigt totalresultat.

Enligt årsredovisningen 2023 är tekniken för värderingen av de totala skogstillgångarna en sammanvägning av värderingar gjorda utifrån, dels prisstatistik publicerad av olika marknadsaktörer, dels detaljerade uppgifter om transaktioner med skogsfastigheter under de senaste tre åren. Prisstatistiken anges vara publik information, erhållen från marknadsaktörer som är oberoende i förhållande till bolaget. Transaktionsdata anges komma från Lantmäteriet och har bearbetats av extern part.

I svar till Nämnden har bolaget angivit att marknadsstatistik är publicerad av, dels två värderingsinstitut (genomsnittspriser per län), dels detaljerade uppgifter om transaktioner med skogsfastigheter från en informationsdatabas. Bolaget har däremot inte tillgång till detaljerad information från värderingsföretagen.

Med hjälp av årsredovisningarna 2019-2023 kan konstateras att beräkningarna av skogsmarkspriser baserats på i genomsnitt 276 transaktioner per år. Den genomsnittliga storleken på de sålda fastigheterna 2019-2023 anges i årsredovisningen till 130 hektar, vilket sammantaget ger en volym, som i förhållande till bolagets skogsinnehav motsvarar 3,6 procent. I förhållande till de fem största svenska skogsägarna utgör volymen 0,5 procent.

Priset på skogstillgångar visar variationer beroende på var skogen är belägen, vilket framgår av två diagram i årsredovisningen. Marknadspriserna i norra Sverige (presenterat i enheten kronor per skogskubikmeter) är enligt diagrammet ungefär hälften av priserna i södra Sverige. Transaktionsmarknaden domineras av privatpersoner och enligt Skogsstyrelsens statistik äger privatpersoner ungefär hälften av Sveriges skogstillgångar, samtidigt som 47 procent av privatpersoners innehav ligger i de län där bolaget äger skog.

Beräkningen av värdet i redovisningen (presenterat i diagram i kronor per hektar) baseras på ett treårigt genomsnitt. I svar har bolaget motiverat genomsnittsberäkningen med att de marknadstransaktioner som genomförs innefattar ett brett spektrum av tillgångar, alltifrån nyplanterade skogar till avverkningsmogna skogar, belägna både i fjällnära områden och stadsnära. Bolaget anger att detta skapar en stor spridning i pris per hektar mellan enskilda fastigheter. Vidare anges att antalet transaktioner i enskilda delpopulationer ett visst år riskerar att inte vara tillräckligt många för att ge tillförlitligt underlag för redovisningen. Bolaget framhåller även att andra större skogsbolag använder samma genomsnittsteknik.

Det pris som ligger till grund för redovisningen presenteras som en trend 2019-2023 i ett diagram indelat i norra, mellersta och södra Sverige, beräknat som ett genomsnitt för tre år. Det exakta värde som använts i redovisningen måste läsaren uppskatta. Diagrammet för marknadspriset är uttryckt i skogskubikmeter. Även här måste värden uppskattas. Därutöver köper och säljer bolaget skogstillgångar där köpen under 2023 var ungefär åtta gånger större än försäljningarna. Några prisdata avseende de egna transaktionerna visas ej.

En jämförelse av redovisat värde för skogstillgångarna i balansräkningen med förändringen av marknadspriset i diagrammet (sammanvägt av Nämnden för de tre regionerna med data i årsredovisningen avseende bolagets virkesförråd) visar att skillnaderna mellan redovisat värde och aktuellt marknadsvärde vid utgången av 2023 var liten.

I svar har bolaget presenterat en tabell över ett flertal län där bolaget äger skogstillgångar. Där framgår att antalet transaktioner och priser varierar mellan länen. Tabellen skapar förståelse för vilka överväganden som krävs för att beräkna genomsnittsdata för hela bolagets skogsbestånd.

#### *Nämndens bedömning*

Upplysningarna i årsredovisningen 2023 om de icke observerbara indata som använts vid värderingen av skogstillgångarna är avgränsad till diagrammet över marknadspriset per skogskubikmeter, samt i diagrammet över redovisat värde per hektar för skogstillgångarna. Diagrammen är uppdelade på bolagets angivna tre regioner.

Volyndata avseende marknadens transaktioner återfinns i årsredovisningen, varvid kan konstateras att den aktiva marknaden är liten och utgör mindre än 1 procent av tillgångarna i de fem största skogsbolagen.

Underlaget för bedömning av marknadspris för skogstillgångarna tas fram med hjälp av värderingsföretag, men det framgår inte vilken bearbetning av materialet som bolaget gör eller vilken status värderingsföretagens underlag har. Vidare kan konstateras att privatpersoner dominerar marknaden för skogstransaktioner, samtidigt som privatpersoners ägande till drygt 50 procent ligger utanför de län där bolaget har sitt skogsägande. Samtidigt framgår av data erhållen från bolaget, att det finns en tydlig spridning kring både marknadspriset och storleken på genomförda transaktioner i de län där bolaget äger skog. Nämnden konstaterar följaktligen att det finns en rad faktorer som inverkar på skogsfastigheters marknadspris.

Nämnden anser att den nuvarande informationen om bolagets redovisade skogstillgångar inte är i enlighet med IFRS 13.94 a. där det anges att ett företag skall bestämma lämpliga klasser av tillgångar och skulder på basis av tillgångens karaktär, egenskaper och risker. Nämnden anser att bolaget skall utöka informationen om den använda värderingstekniken genom att dela upp skogstillgångarna i lämpliga klasser, exempelvis genom att presentera en mer detaljerad uppdelning per geografi. Nämnden noterar att den kompletterande information som bolaget översänt är uppdelad per län, samtidigt som exempelvis Skogsstyrelsens statistik också är uppdelad per län. Även andra dimensioner kan vara av värde för användare. Bolaget har exempelvis lyft fram skillnader i marknadsvärde beroende på nyplanterade skogar jämfört med avverkningsmogna, liksom skogar i fjällnära områden jämfört med stadsnära. Bolaget anger också att detta skapar en stor spridning i pris per hektar mellan enskilda fastigheter. Vidare anges att antalet transaktioner i enskilda delpopulationer ett visst år riskerar att inte vara tillräckligt många för att ge tillförlitligt underlag för redovisningen. Nämnden anser här att det finns skillnader i egenskaper och risker som bolaget behöver tydliggöra.

Det är även Nämndens bedömning att bolaget, i enlighet med IFRS 13.93 d., ska lämna kvantitativ information om samtliga betydande icke observerbara indata som använts vid värderingen till verkligt värde för varje klass av tillgångar som fastställts enligt IFRS 13.94.

Vidare kan det enligt IFRS 13.92 d. vara nödvändigt att öka detaljnivån och presentera ytterligare information om varje klass, samt om de betydande icke observerbara indata som används vid värderingen till verkligt värde, för att en användare av den finansiella rapporten ska kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas. Som exempel kan detta vara marknadsvärdet per skogsenhet i respektive klass, samt hur många transaktioner som ligger till grund för beräkningen av marknadsvärdet i respektive klass och vilka huvudsakliga justeringar av data som bolaget genomfört.

Slutligen anser Nämnden att det i enlighet med IFRS 13.93 h.i. är nödvändigt för bolaget att presentera, uppdelade i klasser, en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata.

## Beslut

Nämnden bedömer att bolaget skall utöka informationen om värderingstekniken av skogstillgångarna genom att dela upp dessa i lämpliga klasser i enlighet med IFRS 13.94. För varje klass är det nödvändigt att öka detaljnivån och presentera ytterligare information enligt IFRS 13.92 d. samt att lämna kvantitativ information i enlighet med IFRS 13.93 d. om de betydande icke observerbara indata som används vid värderingen. Vidare anser Nämnden att det i enlighet med IFRS 13.93 h.i. är nödvändigt för bolaget att presentera, uppdelade i klasser, en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara data.

Nämnden bedömer att ovanstående är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ andra stycket i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna den aktuella informationen.

## 2. Värdering av biologiska tillgångar och skogsmark – upplysningar enligt IFRS 13

Biologiska tillgångar uppgick vid slutet av 2023 till 54 procent av totala skogstillgångar, samt skogsmark till 46 procent. Det redovisade värdet av skogsmark beräknas som en residual mellan totala skogstillgångar och värdet av de biologiska tillgångarna. Värderingstekniken för de biologiska tillgångarna är en diskonterad kassaflödesmodell (DCF) med en prognosperiod av 85 år. Intäkter och kostnader sätts utifrån en trendnivå. Trendpriset för intäkter redovisas i årsredovisningen, samt kommenteras i förhållande till aktuell nivå. Kostnaderna anges vara justerade för temporära effekter, men utan ytterligare förklaring. I båda fallen förväntas de öka med 2 procent per år.

För perioden 2020-2023 var värdeökningen på skogsmark 18 procent per år, att jämföra med 2,2 procent per år för de biologiska tillgångarna. Som en konsekvens av detta har skogsmarken tagit en allt större andel av den totala skogstillgången, från 32 procent till 46 procent 2023. Skogsmarkens tillväxt förklaras i årsredovisningen av framtida intäkter från arrende för vindkraft, utvinning av bergtäkter, jaktarrenden, koncessionsintäkter och skörd av framtida generationer av träd. Bolaget gör ingen kvantifiering.

### Biologiska tillgångar

För värdering av biologiska tillgångar är diskonteringsräntan central. I årsredovisningarna 2019-2023 har diskonteringsräntan legat konstant på motsvarande 3,6 procent efter 20,6 procent skatt. Bolaget anger att den beräknats med ledning av transaktioner med skogsfastigheter. I svar anger bolaget att utgångspunkten varit den diskonteringsränta som Lantmäteriet årligen publicerar. Den anges återspegla en bedömning av vilken diskonteringsränta som använts i genomsnitt vid förvärv av skogsfastigheter i Sverige det senaste året. Värdet anges av Lantmäteriet som ett intervall. I syfte att vara konsekvent med värderingen av hela skogstillgången, anger bolaget diskonteringsräntan som ett snitt över flera år.

Den konstanta diskonteringsräntan kan jämföras med trenden för Lantmäteriets reala avkastningskrav, som visar en markant uppgång 2023. För hela perioden 2019-2023 ligger Lantmäteriet på 2,1%, 2,1%, 1,9%, 2,0% och 2,6% (det lägsta värdet i intervallet), samtidigt som en tioårig statsobligationsränta låg 2019-2021 på 0,0-0,3% för att 2022-2023 stiga till 2,0-2,4%.

Diskonteringsräntans beräkning bygger på IFRS 13.B5 och tekniken är en marknadsansats. Denna ansats använder priser och annan relevant information som genereras av marknadstransaktioner, vilka omfattar identiska eller jämförbara tillgångar, eller en grupp av tillgångar och skulder. I IFRS 13.B6 anges att värderingstekniker som är förenliga med marknadsansatsen ofta använder marknadsmultiplar som härleds från en uppsättning jämförelseobjekt. Standarden anger att valet av en lämplig multipel inom intervallet kräver bedömning, med beaktande av kvalitativa och kvantitativa faktorer som är specifika för mätningen.

Den multipel som används benämner bolaget diskonteringsränta. Den beräknas med hjälp av transaktionspriset för de totala skogstillgångarna i samband med en försäljning. Transaktionspriset jämförs med nuvärdet av det beräknade kassaflödet från samma skogstillgångar under prognosperioden. Den ränta som medför att nuvärdet av framtida kassaflöden motsvarar transaktionspriset i affären, utgör diskonteringsräntan, vilken används för värderingen av de biologiska tillgångarna.

#### Skogsmark

Det redovisade värdet av skogsmark beräknas som skillnaden mellan värdet av de totala skogstillgångarna och värdet av de biologiska tillgångarna. I årsredovisningen 2023 uppgick skogsmarken till 46 procent av skogstillgångarna.

Bolaget anger i årsredovisningen att marktillgångarna kan generera intäkter från vindkraft, utvinning av bergtäkter, jaktarrenden, koncessionsintäkter, samt skörd av framtida generationer av träd. Bolaget anger i svar att det också håller på att växa fram en marknad för vissa miljörelaterade intäkter. Viss annan etablering på skogsmarken nämns också som ytterligare en möjlig intäktskälla.

Nettoförsäljning av skogsmark i Sverige anges inte vara aktuellt. Bolaget anger att de köper skogsfastigheter i syfte att förbättra för den industriella driften. Vidare anges att för att kunna köpa fastigheter från privatpersoner måste bolaget enligt jordförvärvslagen sälja fastigheter med motsvarande produktionsförmåga, företrädesvis långt från egen industri samt med dåliga förutsättningar för effektivt brukande. Därutöver säljs mark till Naturvårdsverket för bildande av naturreservat. Någon redovisning av de priser som ligger till grund för bolagets transaktioner återfinns ej i årsredovisningen.

#### *Nämndens bedömning*

##### Biologiska tillgångar

Nämndens bedömning är att informationen om värderingen av biologiska tillgångar, främst vad gäller diskonteringsräntan, inte motsvarar kraven i IFRS 13.91-95. Enligt IFRS 13.91 a. skall ett företag lämna information som hjälper en användare av företagets finansiella rapporter att bedöma de värderingstekniker och indata som används för att ta fram dessa värderingar. För att uppfylla detta mål ska företaget enligt IFRS 13.92 a. bedöma vilken detaljnivå som är nödvändig för att uppfylla upplysningskraven. Vidare ska bolaget i enlighet med IFRS 13.93 d. både beskriva de indata som använts och lämna kvantitativ information om betydande icke observerbara indata som använts vid värderingen till verkligt värde.

Nämndens bedömning är att den använda diskonteringsräntan, i enlighet med IFRS 13.93 d. måste förklaras.

Bolaget har i svar invänt mot att dela upp diskonteringsräntan vid värdering av biologiska tillgångar i klasser baserat på geografi. Bolaget hävdar att värderingen av de växande träden görs för koncernen som helhet.

I svar till Nämnden refereras till Lantmäteriets beräkningar, vilka resulterar i ett intervall. Bolaget har också redogjort för hur dessa beräkningar skiljer sig från bolagets diskonteringsränta och orsakerna till skillnaderna.

Förutom ovanstående, kan ytterligare kompletterande information i enlighet med IFRS 13.93 d. exempelvis vara hur många transaktioner beräkningen av diskonteringsränta baseras på, om beräkningen är viktad med storleken på värdet av transaktionerna på marknaden, inom vilka intervall som diskonteringsräntan återfinns i de transaktioner som ligger till grund för beräkningen, samt vilka justeringar som gjorts av bolaget vid den slutliga beräkningen, liksom orsakerna till dessa justeringar.

#### Skogsmark

Nämnden efterfrågar mer transparens om värderingen av skogsmark. Skogsmarkens värde bestäms som en restpost mellan två andra tillgångsvärderingar och är följaktligen inte baserad på den avkastning som skogsmarken ger (eller förväntas ge) eller på vad som betalats för tillgången. Bolaget har vidare angivit att de inte har för avsikt att realisera värdet av skogsmarken genom en nettoförsäljning.

Nämndens bedömning är att bolaget, i enlighet IFRS 13.92 d. måste lämna ytterligare information om skogsmarken för att användarna skall kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas. Bolaget har i svar till Nämnden lyft fram olika områden som kan vara aktuella. Information om intäkter och resultat är nödvändiga indata för att kunna förstå den kvantitativa information som lämnas om skogsmarken. Bolagets namngivna områden är exempel på information i enlighet med IFRS 13.93 d. som är nödvändig för att kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas om skogsmarken.

#### *Beslut*

Nämnden bedömer att bolaget, vad gäller beräkningen av diskonteringsräntan vid värdering av biologiska tillgångar, inte uppfyller kraven i IFRS 13.92 a. och IFRS 13.93 d. och behöver presentera ytterligare information.

Nämnden bedömer vidare att bolaget, vad gäller redovisningen av skogsmark, inte uppfyller kraven i enlighet med IFRS 13.92 d. och IFRS 13.93 d. och uppmanar bolaget att lämna ytterligare information för att användare ska kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas.

Nämnden bedömer att ovanstående är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ andra stycket i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna den aktuella informationen.

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.