



Bolaget AB
Att. CFO

21 januari 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 7 november 2019. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 28 november 2019. 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 23 december 2019.

1. Förvaltningsfastigheter, värdering (IFRS 13)

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt nivå 3 i verkligtvärdehierarkin. Enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde, ska information lämnas som hjälper dem som använder företagets finansiella rapporter att bedöma de värderingstekniker och indata som används för att ta fram dessa värderingar. För återkommande värderingar till verkligt värde i nivå 3 ska företaget enligt punkt 93 d) lämna kvantitativ information om de betydande icke observerbara indata som använts vid värderingen till verkligt värde.

Av not x framgår att värderingarna bl.a. baseras på aktuella bedömningar av läge, hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad. Bolaget lämnar även en känslighetsanalys där det framgår att en förändring av antagandet om hyresnivå med 10% påverkar fastighetsvärdet med x Mdkr. I tabellen med kvantifierad information om värderingsantagandena framgår inte vilka antaganden om hyresnivå eller hyresutveckling som bolaget använt i värderingarna av förvaltningsfastigheterna. I bolagets svar framgår att hyresnivåerna utgör viktiga antaganden i fastighetsvärderingarna men att ange hyresantaganden i intervall eller som genomsnitt inte skulle tillföra någon ytterligare information eftersom bolaget har ett stort antal hyresavtal och att spannet i hyresnivån därmed skulle variera betydligt beroende av lokalens läge, skick och placering i fastigheten.

Nämnden anser att eftersom hyresnivåerna utgör ett betydande antagande i värderingen av fastigheterna och uppgifterna finns tillgängliga hos bolaget, ska bolaget enligt IFRS 13 punkt 93 d) lämna kvantitativ information om hyresnivån. Nämnden instämmer inte i bolagets bedömning att upplysning om hyresnivåerna inte skulle tillföra någon ytterligare information. Nämnden bedömer därför att de upplysningar som lämnas i årsredovisningen inte uppfyller regelverket.

Nämnden betraktar den utelämnade informationen som en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och avslutar ärendet med en uppmaning till bolaget att i kommande årsredovisning komplettera upplysningen om betydande icke observerbara indata med upplysning om hyresnivån som använts vid värderingen av förvaltningsfastigheterna. Av bolagets svar på Nämndens avstämningsskrivelse framgår att bolaget avser att komplettera upplysningen i kommande årsredovisning.

2. Rapport över kassaflöden - finansieringsverksamheten (IAS 7)

I koncernens rapport över kassaflödesanalyser nettoredovisas upplåning och amortering av lån som Förändring av räntebärande skulder inom finansieringsverksamheten. Som räntebärande skulder redovisas skulder till kreditinstitut samt skulder till kapitalmarknaden.

Nämnden har bett om en redogörelse för de fakta och omständigheter som ligger till grund för bolagets bedömning av att dessa poster kan nettoredovisas utifrån IAS 7, Rapport över kassaflöden. Av bolagets svar framgår att likviditetsbehovet hanteras genom en overnight-lösning där mellanhavandena omsätts snabbt och har kort löptid varpå dessa in- och utbetalningar kan kvittas enligt punkt 22–24 i IAS 7. Nämnden har inga synpunkter på att in- och utbetalningar avseende overnight-lösningar redovisas netto i rapporten över kassaflödet. Nämndens uppfattning är däremot att för övriga skulder till kreditinstitut, som inte är overnight-lösningar, samt utestående skulder inte avser sådana kassaflöden som kan nettoredovisas enligt IAS 7. Nämnden anser därmed att upptagande av nya lån respektive amorteringar avseende dessa skulder ska bruttoredovisas.

Nämnden betraktar underlåtenheten att bruttoredovisa de förändringar i räntebärande skulder som inte är hänförlig till overnight-lösningar inom finansieringsverksamheten som en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och avslutar ärendet med en uppmaning till bolaget att i kommande finansiell rapport redovisa dessa in- och utbetalningar brutto i koncernens rapport över kassaflöden. Av bolagets svar på Nämndens avstämningsskrivelse framgår att bolaget avser att bruttoredovisa dessa förändringar koncernens rapport över kassaflöden i kommande årsredovisning.

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 tillgängligt 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.

