B E S L U T

NÄMNDEN FÖR SVENSK REDOVISNINGSTILLSYN

Bolaget AB
Att. CFO

13_2026

Granskning av årsredovisning för 2025

Nämnden för svensk redovisningstillsyn (”Nämnden”) har granskat den finansiella informationen i årsredovisningen 2025 för Bolaget AB (”bolaget”) och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 22 juni 2026. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 14 augusti 2026. Baserat på den skriftliga korrespondensen i ärendet bedömer Nämnden att bolaget i vissa avseenden avviker från tillämpliga bestämmelser i IFRS-redovisningsstandarder 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 12 oktober 2026.

1. Upplysning om väsentliga antaganden per klass – IFRS 13

Bolaget värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 i nivå 3. Enligt IFRS 13 punkt 93 d. ska kvantitativ information lämnas om de betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa det verkliga värdet, vilket ska ske uppdelat på lämpliga klasser i enlighet med IFRS 13 punkt 94. Av punkt 94 framgår att företaget ska bestämma lämpliga klasser utifrån tillgångarnas karaktär, egenskaper och risker.

Bolaget har i sitt svar till Nämnden angivit att vid tillämpningen av IFRS 13 har bolaget gjort bedömningen att fastighetsportföljen bör delas in i ett flertal fastighetskategorier. Dessa kategorier används i not till årsredovisningen för redovisning av förändringar i verkligt värde och bedöms på ett ändamålsenligt sätt spegla tillgångarnas karaktär, användning och riskprofil.

Bolaget redogör i not för indata till den kassaflödesbaserade värderingsmodellen där icke observerbara indata för värderingen anges såsom hyresnivåer, drifts- och underhållskostnader, vakanser, direktavkastningskrav och kalkylränta. Bolaget presenterar även en känslighetsanalys där man redogör för effekterna på fastigheternas värde vid ändringar av följande faktorer; hyra, vakansgrad, drifts- och underhållskostnader, inflation, kalkylränta och direktavkastning. I avsnittet i not om betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden anges att värderingen av förvaltningsfastigheterna kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav.

Upplysningar om icke observerbara indata lämnas i not endast för direktavkastningskrav för två av kategorierna, kommersiella fastigheter och bostäder, och ett brett intervall

Nämnden för svensk redovisningstillsyn
Box 7354, 103 90 Stockholm
Besöksadress: Nybrokajen 7 (5 tr)
Telefon: 08 – 50 88 22 95
www.redovisningstillsyn.se

för vakansgrad anges för fastighetsportföljen som helhet. Upplysning lämnas också om inflationsantaganden.

Vid fastighetsvärdering är generellt antaganden om framtida hyresutveckling, vakansgrader och drifts- och underhållskostnader liksom antaganden om direktavkastningskrav och kalkylränta avgörande värdepåverkande faktorer.

Nämndens bedömning är att bolaget, för att leva upp till kraven i IFRS 13 punkt 93 d. ska lämna upplysningar om antaganden i värderingen avseende betydande icke observerbara indata såsom hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader, vakansgrader, direktavkastningskrav och kalkylränta som använts vid värdering av bolagets fastigheter och att detta görs separat för respektive fastighetskategori som bolaget delat in sina fastigheter i.

Nämndens uppfattning är att den utelämnade informationen behövs för att förstå effekten av värderingarna på resultatet. Informationen är väsentlig för användarna av de finansiella rapporterna för att de ska ha möjlighet att ta ställning till om bolagets syn på indata skiljer sig från användarnas syn, och om så är fallet, ge användaren möjlighet att besluta hur de ska beakta bolagets verkligt värde-värdering i sina beslut. Informationen underlättar också jämförelser av de indata som används över tid, och förser användarna med information om förändringar i företagsledningens syn på icke observerbara indata inom olika tillgångsklasser, samt kan underlätta jämförelser mellan företag med likartade tillgångar. Denna bedömning stöds även av Basis for Conclusions BC 192 till IFRS 13.

Beslut

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen avseende kvantitativ information om betydande icke observerbara indata för respektive fastighetskategori 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 enligt IFRS 13 punkt 93 d.

2. Klassificering av räntebärande finansiella skulder – IAS 1

Bolaget presenterar i noten till de räntebärande skulderna en tabell som sammanfattar återbetalningsplan och förfallostruktur för bolagets räntebärande skulder. Enligt denna tabell förfaller en väsentlig del av bolagets räntebärande skulder under 2026. Samtidigt redovisar bolaget ett väsentligt lägre belopp som kortfristiga räntebärande finansiella skulder i balansräkningen per 31 december 2025.

Det framgår av IAS 1 punkt 60 att ett företag ska klassificera kort- och långfristiga skulder enligt bland annat punkterna 69 och 73 i samma standard. Enligt IAS 1 punkt 69 ska ett företag klassificera en skuld som kortfristig när

a. det väntar sig att reglera skulden i sin normala verksamhetscykel,

b. det innehar skulden främst för handelsändamål,

c. skulden ska regleras inom tolv månader efter rapportperioden, eller

d. det inte vid slutet av rapportperioden har en rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

Av IAS 1 punkt 69 framgår även att ett företag ska klassificera alla andra skulder än kortfristiga skulder som långfristiga skulder.

Det framgår vidare av IAS 1 punkt 73 att om ett företag vid slutet av rapportperioden har rätt att förlänga en förpliktelse i minst tolv månader efter rapportperioden enligt en befintlig kreditlimit, klassificerar det förpliktelsen som långfristig även om den i annat fall skulle förfalla inom en kortare tidsperiod. Om företaget inte har någon sådan rätt tar det inte hänsyn till möjligheten att refinansiera förpliktelsen och klassificerar den som kortfristig.

Beloppet som motsvarar drygt 10 procent av bolagets totala skulder, består huvudsakligen av bankfinansiering med avtalsenlig förfallodag under 2026. Vid upprättandet av årsredovisningen bedömde bolaget ändå finansieringen som långfristig, baserat på dialogen med kreditgivarna, tidigare refinansieringar och förlängningar samt avsaknaden av indikationer på att finansieringen skulle upphöra.

Som framgår av punkterna 69 d. och 73 i IAS 1 måste ett företags rättighet att senarelägga reglering av skuld i minst tolv månader föreligga vid slutet av rapportperioden. Av bolagets svar framgår att en sådan rättighet inte förelåg per 31 december 2025. Nämnden anser därför att den klassificering av räntebärande finansiella skulder som bolaget gjort inte är förenlig med IAS 1 punkterna 69 d. och 73.

Nämndens bedömning är att en korrekt klassificering av räntebärande finansiella skulder är väsentlig för en användare av de finansiella rapporterna för att förstå bolagets likviditet och finansiella ställning på balansdagen.

Beslut

Nämnden bedömer att bolagets felaktiga klassificering av räntebärande finansiella skulder utgör en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ andra stycket i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning klassificera dessa skulder i enlighet med IAS 1 punkterna 69 d. och 73.

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[1]. 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.

[1] 14§, FFFS 2018:18.

Med vänliga hälsningar

Maria Snöbohm
Ordförande

Göran Melin
Vice ordförande