

Bolaget AB
Att. CFO

12_2024

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 15 maj 2024. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 12 juni 2024. Baserat på den skriftliga korrespondensen 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 augusti 2024.

[Värdering av fastigheter - väsentliga uppskattningar och bedömningar – IFRS 13 och IAS 1](#)

Bakgrund

Bolaget redovisar förvaltningsfastigheter enligt IAS 40. Av upplysningarna i not framgår antaganden om avkastningskravet (direktavkastningskravet) och kalkylräntan som används vid värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Antaganden har tagits fram utifrån analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition. De betydande antagandena utgörs av avkastningskrav, kalkylränta, långsiktig vakans samt drift och underhåll enligt bolagets upplysningar.

Bolaget presenterar i samma not en känslighetsanalys som visar hur förändring av väsentliga antaganden skulle påverka fastigheternas verkliga värde. I känslighetsanalysen har effekten av ett förändrat avkastningskrav om 0,5 procentenhet angivits, medan effekten av förändrade hyresintäkter, driftskostnader och vakansgrad har beräknats utifrån en förändring på 1 procentenhet.

I anslutning till känslighetsanalysen anges i vilken omfattning ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka bolagets redovisade resultat före skatt.

Förändrade antaganden för kalkylräntan har inte tagits med i känslighetsanalysen.

Nämnden har noterat att marknaden för förvaltningsfastigheter under 2023 påverkats av makroekonomisk osäkerhet, som ökad volatilitet i marknadsräntor och ökad inflation.

En central parameter i fastighetsvärdering utgör den riskfria räntan, i form av räntan på en 10-årig statsobligation. Nämnden noterar att den riskfria räntan ökade under 2022. Den makroekonomiska osäkerheten har fortsatt under 2023 och kännetecknats av minskad aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter, med lägre volymer och färre transaktioner i årstakt i likhet med 2022. Den minskade aktiviteten försämrar värderingsinstitutens möjligheter till evidens för indata i värderingarna, i form av jämförbara transaktioner i marknaden.

Sammantaget medför den ökande makroekonomiska osäkerheten, liksom svårigheterna att få evidens i transaktionsmarknaden, att upplysningar i enlighet med IFRS 13 punkt 93 samt IAS 1 punkt 125 och 129, är av stor betydelse för att ge användaren tillräcklig information om de bedömningar och uppskattningar företagsledningen gjort avseende indata och tekniker för värdering av fastigheter till verkligt värde.

Nämndens bedömning

Känslighet för ändringar i icke observerbara indata – IFRS 13.93 h. i.

Enligt IFRS 13 punkt 93 h. i. skall företaget lämna en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata och om en förändring av dessa indata skulle kunna leda till en betydligt högre eller lägre värdering av tillgången.

Nämnden anser att tidigare år omfattat en längre period av låga räntor och hög aktivitet i fastighetsmarknaden. Utvecklingen från andra halvåret 2022 och framåt har resulterat i en betydande förändring i förutsättningarna i fastighetsmarknaden och i räntemarknaden vilket enligt Nämnden ger anledning att ompröva känslighetsanalyser och intervallen för förändringar i antaganden vid upprättande av årsbokslut per den 31 december 2023.

Nämnden noterar att bolaget inte lämnar en beskrivning av hur känslig värderingen är för förändringar i antagande om kalkylränta. Enligt IFRS 13 punkt 93 h. i. skall upplysningar om känslighet i förändringar av indata omfatta de icke observerbara indata som upplysningar avser i punkt d., vilket inkluderar kalkylränta.

Bolaget har i sitt svar till Nämnden angivit att det inte skulle tillföra något mervärde att redovisa kalkylräntan separat i känslighetsanalysen, eftersom avkastningskravet även speglar värdeförändring vid ränteförändringar.

Enligt Nämnden riskerar beskrivningar som inte återger hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata att inte ge en rättvisande beskrivning av hur en förändring av väsentliga indata skulle leda till en betydligt högre eller lägre värdering av tillgången (IFRS 13 punkt 93 h. i.).

Bolaget har inte heller lämnat någon förklarande beskrivning till känslighetsanalysen (IFRS 13 punkt 93 h. i.). Enligt Nämndens uppfattning borde bolaget i en förklarande beskrivning motivera förändringar av indata från föregående år och kommentera utfallet i bolagets egen känslighetsanalys.

Nämndens bedömning är vidare att det torde finnas inbördes samband mellan indata i form av inflation, indexerade hyror och förändringar i avkastningskrav. Enligt IFRS 13 punkt 93 h.i. skall ett företag i förekommande fall lämna en beskrivning av inbördes samband och av hur de skulle kunna öka eller minska effekten av förändringar i icke observerbara indata på värderingen. Bolaget har inte i årsredovisningen lämnat beskrivningar om inbördes samband mellan antaganden som används i värderingen av bolagets förvaltningsfastigheter.

Känslighet för rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår – IAS 1 punkt 125 och 129

Av bolagets tillgångar utgör absoluta merparten förvaltningsfastigheter. Små förändringar av de parametrar som fastighetsvärderingen bygger på får således en väsentlig effekt på redovisade tillgångar.

Som viktiga uppskattningar och antaganden lämnar bolaget upplysningar om områden som påverkas av bedömningar av företagsledning och styrelse. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. För värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde hänvisas till not som inkluderar en kvantifierad känslighetsanalys.

Vid en ökning av avkastningskravet följer enligt Nämnden sannolikt också en ökning av kalkylräntan. En generell ökning av avkastningskrav som en följd av ökning av den riskfria räntan och en ökad riskpremie påverkar enligt Nämnden båda dessa indata i samma riktning, varför den sammantagna effekten av en ändring i indata torde innebära en betydande risk för väsentlig justering av tillgångarnas bokförda värde.

Baserat på ovanstående gör Nämnden bedömningen att det finns en betydande risk att ett rimligt möjligt utfall av en ändring i avkastningskrav och kalkylränta skulle leda till en väsentlig ändring av redovisat värde på förvaltningsfastigheter under nästkommande räkenskapsår.

Enligt IAS 1 punkt 125 skall upplysning lämnas om de antaganden som görs om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar vid rapportperiodens slut, som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Punkt 129 anger att exempel på upplysningar som bolaget lämnar är karaktären på antagandet eller annan osäkerhet i uppskattningen, redovisade värdenas känslighet för ändrade metoder, antaganden och uppskattningar, anledning till känsligheten och intervallet av rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår.

Enligt Nämndens bedömning har bolaget inte på ett tillräckligt tydligt sätt lämnat upplysningar om anledningar till osäkerhet och känslighet i de uppskattningar som beräkningarna bygger på. Bolaget har inte heller upplyst om bolagets bedömning avseende betydande risker för att en förändring av en eller flera faktorer skulle föranleda en väsentlig ändring i redovisat värde under nästkommande räkenskapsår. Bolaget har slutligen inte på ett tydligt sätt beskrivit intervallen för rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår (IAS 1 punkt 125 och 129).

Beslut

Nämnden gör följande bedömning:

- a) Bolaget har inte lämnat en förklarande beskrivning avseende hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata, uppgift om kalkylräntan saknas i känslighetsanalysen (IFRS 13 punkt 93 d och h. i).
- b) Bolaget har inte lämnat en beskrivning av inbördes samband mellan icke observerbara indata och hur dessa samband skulle kunna öka eller minska effekten av förändringar i icke observerbara indata på värderingen (IFRS 13 punkt 93 h. i).
- c) Bolaget har inte på ett tillräckligt tydligt sätt beskrivit redovisade värdens känslighet i antaganden och uppskattningar och inte på ett tydligt sätt beskrivit intervallen för rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår (IAS 1 punkt 125 och 129).

Nämnden anser att den utelämnade informationen utgör en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ andra stycket i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna mer utförlig information enligt IFRS 13 punkt 93 d och h. i. samt IAS 1 punkt 125 och 129.

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 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

Maria Snöbohm
Ordförande

Göran Melin
Vice ordförande

¹ 14§, FFFS 2018:18.