

Granskning av årsredovisning för 2022

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2022 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 22 maj, 29 juni och den 6 september 2023. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 8 juni, 30 augusti, respektive den 19 september 2023. 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 15 november 2023.

1. Värdering av fastigheter - väsentliga uppskattningar och bedömningar - IAS 1/IFRS 13

Bakgrund

Bolaget redovisar förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 motsvarande 95 procent av tillgångarna, fördelat på kategorierna Bostäder 42 procent, Samhällsfastigheter 45 procent, Kommersiella fastigheter 9 procent samt projekt och exploateringsmark 4 procent.

Av notupplysningar framgår att för värdering av bostäder har antagandet för lägsta kalkylränta från 2021 till 2022 ökat med 0,4 procentenheter och direktavkastningskravet med 0,1 procentenheter. För värdering av samhällsfastigheter har motsvarande antagande ökat med 1,4 respektive 1,0 procentenheter.

Nämnden har noterat att marknaden för förvaltningsfastigheter under 2022 påverkats av makroekonomisk osäkerhet, som ökad inflation, stigande räntor, mm.

En central parameter i fastighetsvärdering utgör den riskfria räntan, i form av räntan på en 10 årig statsobligation, som under 2022 har ökat från 0,3 till 2,3 procent. Det högre ränteläget leder enligt Nämnden över tid till ökade finansieringskostnader för fastighetsföretag, liksom ökade avkastningskrav vid fastighetsinvesteringar.

Vidare noterar Nämnden att den ökade makroekonomiska osäkerheten under 2022 har resulterat i en minskad aktivitet på transaktionsmarknaden för fastigheter, med lägre volym och färre transaktioner i årstakt än under andra halvåret 2022, liksom fortsatt under 2023.

Den minskade aktiviteten försämrar värderingsinstitutens möjlighet till evidens för indata i värderingarna, i form av jämförbara transaktioner i marknaden.

Nämnden har också noterat aktiemarknadens värdering av de börsnoterade fastighetsbolagen. Där har bolagens börsvärden under större delen av 2022 legat väsentligt under fastighetsbolagens redovisade nettotillgångar,

Sammantaget medför den ökande makroekonomiska osäkerheten, liksom svårigheterna att få evidens från transaktionsmarknaden, samt aktiemarknadens låga värdering, att upplysningar i enlighet med IAS 1.125 och 129, liksom IFRS 13 punkterna 91–93 är av stor betydelse för att ge användaren information om de bedömningar och uppskattningar företagsledningen gjort avseende indata och tekniker för värdering av fastigheter till verkligt värde.

Nämndens bedömningar

Värderingsmetod – IFRS 13 punkt 91 och 93

Bolaget upplyser i not om att grunden för alla marknadsvärdesbedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt. Indata till kassflödesmetoden justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

På förfrågan om jämförbara transaktioner nära värderingstidpunkten 31 december 2022 har bolaget lämnat information om två transaktioner i september och en i november 2022, som evidens på faktiska genomförda jämförbara transaktioner nära värderingstidpunkten (ortsprismetoden). Bolaget har också i svar till Nämnden lämnat uppgifter om marknadens utveckling och värdepåverkande förhållanden under 2022, vilka beskriver en nedåtgående trend med stigande avkastningskrav under andra halvåret 2022 och få affärer med strukturerade processer i närheten av värderingstidpunkten 31 december 2022.

Enligt IFRS 13.91 skall ett företag lämna information som hjälper dem som använder företagets finansiella rapporter att bedöma de värderingstekniker och indata som används för att ta fram värderingarna.

Enligt punkt 93 skall ett företag i syfte att uppnå målen i punkt 91, åtminstone lämna nedanstående information för varje klass av tillgångar som värderas till verkligt värde efter första redovisningen. Enligt punkt 93 d. skall upplysningar omfatta:

En beskrivning av värderingstekniken eller värderingsteknikerna och de indata som använts vid värderingen till verkligt värde. Om det har skett en förändring i värderingsteknik (exempelvis en ändring från marknadsansats till avkastningsvärdeansats eller användning av en ytterligare värderingsteknik) ska företaget lämna information om denna förändring och skälet eller skälen till förändringen.

IFRS 13.B40 anger att då det skett en avsevärd minskning i marknadens aktivitetsnivå kan det vara på sin plats att ändra värderingsteknik eller använda flera tekniker, exempelvis en ändring från en marknadsansats till avkastningsvärdeansats.

Nämndens uppfattning är att det, beaktat förekomsten av få jämförbara transaktioner i närhet av värderingstidpunkten, av upplysningarna skall framgå hur bolaget bedömt i vilken omfattning det förelegat förutsättningar för tillämpning av ortsprismetoden, respektive i vilken omfattning det funnits uppgifter om marknadsmässiga direktavkastningskrav vid framtagande av icke observerbara indata inom respektive fastighetskategori nära värderingstidpunkten.

Bolaget förväntas också lämna upplysningar om hur bolaget inhämtat icke observerbara indata för direktavkastningskrav, när icke observerbara indata från den aktuella transaktionsmarknaden saknats, liksom hur sådan indata riskjusterats med avseende förändringar i riskfri ränta och ökad osäkerhet kring fastigheters värden som en följd av avsaknad av jämförbara transaktioner (IFRS 13.88).

Avkastningsmetod – IFRS 13.B13

Bolaget uppger i not om att kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Bolagets värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning.

Bolaget uppger vidare om att enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylränta på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Det framgår för Nämnden dock inte om bolaget i sin egen värderingsmodell följer Svenskt Fastighetsindex modell.

Bolaget uppger samtidigt om en värderingsteknik med utgångspunkt från inflationen. Bolaget anger att den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden. Kalkylräntan bedöms genom att inflationsanpassa det av Bolaget bedömda direktavkastningskravet.

Bolaget anger i not att, för värdering av bostäder, har antagandet för lägsta kalkylränta ökat med 0,4 procentenheter, samt direktavkastningskravet med 0,1 procentenheter från 2021 till 2022. För värdering av samhällsfastigheter har motsvarande antagande ökat med 1,4 respektive 1,0 procentenheter. Nämnden noterar här att den riskfria räntan (10-årig statsobligation) under motsvarande period 2022 ökat med 2,0 procentenheter.

Nämnden noterar vidare att färre transaktioner i marknaden under andra halvåret 2022 försämrat möjlighet till evidens i marknaden för värderingsinstitutens värderingar. Det kan förväntas resultera i ökad osäkerhet i värderingar och därmed höjda riskpremier i avkastningskrav på fastigheter (IFRS 13.88).

Nämnden konstaterar att enligt IFRS 13.B13 skall, i en avkastningsbaserad metod, en riskfri ränta ingå vid fastställande av kalkylränta och direktavkastningskrav. Vidare skall enligt IFRS 13.B13 d. en riskpremie ingå som beaktar osäkerheten i kassaflöden.

Enligt IFRS 13.91 skall ett företag lämna information som hjälper dem som använder företagets finansiella rapporter att bedöma de värderingstekniker och de indata som använts för att ta fram värderingarna.

Nämnden konstaterar att bolaget i upplysningarna inte förklarat hur bolaget vid sin värdering av i första hand kategorin Bostäder, beaktat förändringar i observerbara indata i form av den riskfria räntan eller icke observerbara indata i form av ökade riskpremier.

Ytterligare information till användare – IFRS 13

Enligt IFRS 13.92 skall ett bolag bedöma om användarna av de finansiella rapporterna behöver ytterligare information för att kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas.

Nämnden noterar att bolagets redovisade egna kapital enligt IFRS per 31 december 2022, jämfört med värderingen på Nasdaq vid samma tidpunkt, uppvisar en väsentlig s.k. substansrabatt. Detta förhållande betonar, enligt Nämndens bedömning, vikten av utförliga upplysningar om värderingstekniker och osäkerheter i uppskattningar och bedömningar, för att ge användarna av de finansiella rapporterna den ytterligare information de behöver för att kunna utvärdera den kvantitativa information som lämnas.

Känslighet för ändringar i icke observerbara indata – IFRS 13

Enligt IFRS 13.93 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 leda till en betydligt högre eller lägre värdering av tillgången.

Bolaget lämnar i not kvantitativ information om känsligheten för förändringar i icke observerbara indata, liksom i viss omfattning förklarande beskrivning till känslighetsanalysen. Bolagets beskrivning tar utgångspunkt i värderarnas osäkerhetsintervall som uppges vara 5 procent och har samtidigt kvantifierat denna effekt.

Bolagets egen känslighetsanalys, med en ökning av direktavkastningskravet på 1 procentenhet, och en ökning av kalkylräntan med 1 procentenhet visar på väsentligt större effekter.

Enligt Nämndens uppfattning borde bolaget ge en förklarande beskrivning av utfallet i bolagets egen känslighetsanalys, vilken väsentligt överstiger det beskrivna osäkerhetsintervallet.

Nämndens bedömning är vidare att det torde finnas inbördes samband mellan indata i form av inflation, indexerade hyror och förändringar i avkastningskrav. Enligt IFRS 13.93 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 uppger i not till årsredovisningen att känslighetsanalysen inte är realistisk då en parameter sällan ändrar sig isolerat, utan att olika antaganden är sammankopplade.

Bolaget lämnar enligt Nämnden därmed inte tillfredställande beskrivningar avseende inbördes samband mellan indata.

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

Bolaget lämnar i not under rubriken "Förutsättningar för upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter" upplysningar avseende bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna. Där lämnas också information om gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter. I noten hänvisas till "Förvaltningsfastigheter", som den post som skulle kunna bli föremål för justering. Bolaget upplyser i not "Förvaltningsfastigheter" om att en förändring av en eller flera faktorer skulle kunna leda till en väsentlig påverkan på värderingen.

Bolaget uppger i not att en förändring av en eller flera faktorer skulle kunna leda till en väsentlig påverkan på värderingen. Av bolagets känslighetsanalys framgår att en ökning av direktavkastningskravet med 1 procentenhet, tillsammans med en ökning av kalkylräntan med 1 procentenhet, skulle sammantaget minska fastigheternas värde med ett väsentligt belopp.

Enligt IAS 1.125 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 under nästkommande räkenskapsår.

Punkt 129 anger att exempel på upplysningar som bolaget lämnar är redovisade värdens känslighet för ändrade metoder, antaganden och uppskattningar, anledning till känsligheten och intervallet av rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår.

Bolagets känslighetsanalys uppvisar enligt Nämnden att det finns en betydande risk att ett rimligt möjligt utfall skulle leda till en väsentlig ändring av redovisat värde på förvaltningsfastigheter under kommande räkenskapsår.

Nämnden noterar därutöver att bolagets upplysningar avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, är inbäddad i ett avsnitt med mer generell rubrik, vilket riskerar att fördunkla väsentlig information.

Nämndens bedömning blir därmed att bolaget inte på ett tillräckligt tydligt sätt lämnat upplysningar om anledningar till osäkerhet och känslighet i uppskattningar som medför en betydande risk för ändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter under nästkommande räkenskapsår. Vidare är bedömningen att bolaget inte heller lämnat upplysningar om intervallen för rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår (IAS 1.125 och IAS 1.129)

Beslut

Nämnden gör följande bedömning

- a) Bolaget har inte lämnat tillräckliga upplysningar avseende i vilken utsträckning bolagets värderingar till verkligt värde fortsatt att baseras på ortsprismetod för jämförbara fastigheter (marknadsansats) eller, beaktat att det skett en avsevärd minskning i volym och aktivitetsnivå i marknaden, i vilken omfattning bolaget ändrat värderingstekniken eller medfört att flera värderingstekniker använts i avsaknad av evidens i form av aktuella jämförbara transaktioner (IFRS 13.93 d.).
- b) Bolaget har inte lämnat upplysningar hur bolaget vid användning av avkastningsvärdering och fastanställande av kalkylränta och direktavkastningskrav, beaktat förändringar i observerbara indata såsom den riskfria räntan, i enlighet med IFRS 13.B13 c. (IFRS 13.93 d.).
- c) Bolaget lämnar oklara upplysningar om hur bolagets kalkylränta fastställs. Det är oklart om bolaget följer Svenskt Fastighetsindex eller genom att direktavkastningskravet inflationsanpassats. Detta bör förtydligas. (IFRS 13.93 d.)
- d) Vid användning av avkastningsvärdering och fastanställande av kalkylränta samt direktavkastningskrav, har Bolaget inte lämnat upplysningar om hur ökad osäkerhet i värderingar beaktats, där ett minskat antal transaktioner och avsaknad av evidens i marknaden enligt IFRS 13B13 d. medfört att riskpremien höjts (IFRS 13.93 d.).
- e) Bolaget har inte lämnat en förklarande beskrivning avseende hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata (IFRS 13.93 h.).
- f) Slutligen har Bolaget, inte tillräckligt tydligt och inte i tillräcklig omfattning lämnat upplysningar avseende redovisade värdens känslighet, inklusive rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår (IAS 1.129 c.).

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 13.92 d., samt 93 d. och h.i. samt IAS 1.125 och 129.

Nämnden noterar att bolaget i svar uppgivit att bolaget kommer göra en analys för att se över behovet att utveckla skrivningen och utformningen avseende osäkerheter, känslighetsanalys samt analys av samband mellan väsentliga oberoende icke observerbara indata i kommande finansiella rapporter.

Nämnden erinrar bolaget om att upplysningar i förekommande fall skall lämnas som förklarar ändringar som gjorts av tidigare antaganden (IAS 1.129 d.)

2. Värdering av fastigheter - upplysning om väsentliga antaganden per klass – IFRS 13

Bolaget värderar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13, nivå 3. Av den information som ges i årsredovisningens framvagn framgår att bolaget lägger stor vikt vid information om fastigheternas värde utifrån såväl fastigheternas geografiska läge och marknad, liksom om fastigheternas användning och fastighetstyp.

Bolaget redovisar fyra kategorier av fastigheter; bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt projektfastigheter, men lämnar dock i not endast upplysningar om totala fastighetsvärden per geografisk region, inte upplysningar om totala värden per fastighetskategori.

Nämndens bedömning

Enligt IFRS 13.93 d ska kvantitativ information lämnas om betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa verkliga värdet, uppdelat på lämpliga klasser i enlighet med punkt 94.

Enligt IFRS 13.94 kräver en klassindelning av tillgångar ofta en större uppdelning än de poster som redovisas i balansräkningen. Ett företag skall lämna tillräcklig information för att möjliggöra en avstämning av de poster som redovisas i rapporten över finansiell ställning.

Nämnden noterar att bolaget i not lämnar upplysningar om icke observerbara indata, liksom känslighetsanalys för ändringar i väsentliga icke observerbara indata, per fastighetskategori (bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter). Nämnden uppfattar att bolagets indelning av upplysningar per kategori avser att möta kravet på klassindelning av tillgångarna. Bolaget lämnar dock inte upplysningar om totala värden per fastighetskategori med en avstämning mot bokfört värde i balansräkningen.

Bolaget har i svar uppgett att det är svårt med kategorisering av fastigheter med blandad verksamhet. Bolaget har dock presenterat motsvarande information på annan plats i årsredovisningen och indelat upplysningarna om indata och känslighetsanalys på motsvarande kategorier.

Nämnden anser vidare att det tydligare i not bör framgå hur lämnade uppgifter om indata avseende direktavkastningskrav och kalkylränta har beräknats. Bolaget anger i notupplysningen relativt vida intervall för respektive kategori. Upplysningarna bör därför kompletteras med en uppgift om det viktade genomsnittliga direktavkastningskravet, respektive den viktade kalkylräntan, eller på annat sätt ge användare en bättre förståelse för den lämnade informationen.

Beslut

Nämnden anser att bolaget skall lämna upplysningar om värden per fastighetskategori, samt en avstämning av fastighetsvärden per klass mot bokfört värde i balansräkningen. (IFRS 13.94 och 93 d).

Nämnden anser vidare att mer specifika upplysningar om tillämpade indata för direktavkastning och kalkylränta för respektive kategori skall anges, utöver redovisade intervall för indata. (IFRS 13.93 d).

Nämnden bedömer att den utelämnade informationen 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. 93 d. och 94.

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.