

Bolaget AB
Att. CFO

32_2021

Granskning av årsredovisning för 2020.

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2020 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 28 maj och den 31 augusti 2021. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 9 juni respektive den 8 september. 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. Bolagets har getts möjlighet att kommentera Nämndens preliminära bedömning i en avstämningsskrivelse den 18 november. Bolaget inkom med anledning av detta med ett svar den 30 november.

Värdering av fastigheter, upplysning om väsentliga antaganden – IFRS 13

Bolaget upplyser i not 13 om de antaganden som gjorts avseende värderingen av förvaltningsfastigheterna. Där redovisas i tabellform en känslighetsanalys av förändringar i driftsnetto och direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet presenteras därtill för olika kategorier och regioner av fastigheter. Dessa upplysningar ger dock inte en fullständig bild av väsentliga indata som använts för att fastställa det verkliga värdet. I svar till Nämnden anger bolaget att de i samband med bedömning av varje fastighets driftnettonivå, beaktar hyresnivåer, långsiktig hyresutveckling samt vakansgrader. I årsredovisningens avsnitt om "Risker och riskhantering" (sid 82 ff) lämnas vidare kvalitativ information om risker som kan ha en påverkan på hyresintäkter, fastighetskostnader och vakansgraden. Därtill presenterar bolaget på sid 43 hyresintäkter och hyresvärde för året uppdelat på kategorier och geografi.

Enligt IFRS 13 punkterna 94 och 93 d) skall upplysningar lämnas om betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa verkligt värde i enlighet med nivå 3. Informationen skall lämnas uppdelat på lämpliga klasser (fastighetskategorier). Detta skall göras inom ramen för bolagets finansiella rapporter, i enlighet med IAS 1 p 10.

Nämndens bedömning är att kvantitativa upplysningar om antaganden för framtida hyresnivåer, långsiktig hyresutveckling, vakansgrader och fastighetskostnader ska lämnas för att ge tillräcklig genomlysning av väsentliga indata som använts vid fastställandet av fastighetsbeståndets verkliga värde enligt IFRS 13, nivå 3. Informationen skall även lämnas per fastighetskategori.

Beslut

Nämndens bedömning är att den utelämnade informationen är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande årsredovisning lämna den aktuella informationen.

Bolaget har uppgett att de kommer att lämna den efterfrågade informationen 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. 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

Göran Melin
tf. Ordförande

¹ 14§, FFFS 2018:18.