

Bolaget AB
Att. CFO

23_2025

Granskning av årsredovisning för 2024

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") årsredovisning för 2024 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 8 maj och den 12 september 2025. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 11 juli och den 7 oktober 2025. 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 28 oktober 2025. Bolaget inkom med anledning av detta med ett svar den 11 november 2025 vilket har beaktats i nedanstående slutliga bedömning i tillämpliga delar.

Förvaltningsfastigheter - upplysning om känslighetsanalys – IFRS 13

Bolagets förvaltningsfastigheter, vilka värderas till verkligt värde utifrån indata på Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde, utgör vid 2024 års utgång 96 procent av bolagets totala tillgångar. Årets orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter förklaras av positiva värdeförändringar avseende befintliga fastigheter, projektfastigheter och förvärvade fastigheter. Årets orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till drygt 20 procent av årets resultat före skatt.

Bolaget upplyser i not hur årets orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter förklaras av de olika variablerna, till exempel förändring i avkastningskrav/kalkylränta och förändring i driftsöverskott.

Bolaget presenterar i not i årsredovisningen för 2024 och 2023 en känslighetsanalys utifrån valda parametrar baserat på rimliga antaganden. Bolaget informerar om att tabellen illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid förändringar av varje enskild parameter och att det i realiteten inte är realistiskt att en parameter förändras isolerat utan olika antaganden i känslighetsanalysen är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

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. Om det finns inbördes samband mellan dessa indata och andra icke observerbara indata i värderingen till verkligt värde ska ett företag även lämna en beskrivning av dessa samband och av hur de skulle kunna öka eller minska effekten av förändringar i icke observerbara indata på värderingen till verkligt värde.

Nämndens beräkningar visar att årets orealiserade värdeförändring inte kan förklaras av känslighetsanalysen i föregående års årsredovisning, och att det finns ytterligare förklaringar som bolaget inte upplyser om. Bolaget har i svar angett att den orealiserade värdeförändringen påverkas av exempelvis investeringar som krävs för att uppnå ett förbättrat driftöverskott. Nämndens bedömning är därför att bolaget i årsredovisning 2024 inte lämnar en förklarande beskrivning som ger en användare möjlighet att förstå hur känslig förvaltningsfastigheternas värdering är för förändringar i icke observerbara indata och hur en förändring av dessa indata skulle leda till en betydligt högre eller lägre värdering av bolagets förvaltningsfastigheter. Bolaget lämnar inte heller upplysningar om samband mellan indata, exempelvis sambandet mellan avkastningskrav och kalkylränta.

Nämndens bedömning är att den utelämnade informationen är väsentlig för att en användare av de finansiella rapporterna ska förstå värderingen av förvaltningsfastigheterna och effekten av värderingen på årets resultat.

Beslut

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 information enligt IFRS 13 punkt 93 h. i.

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.