

Bolaget AB
Att. CFO

3_2026

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 16 september och 4 december 2025. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 7 oktober och 12 december 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 22 december 2025.

Förvaltningsfastigheter: Upplysning om väsentliga antaganden – IFRS 13

Bolaget redovisar förvaltningsfastigheter motsvarande drygt 90 procent av totala tillgångar, vilka värderas till verkligt värde enligt IAS 40 och IFRS 13 i nivå 3. Lokalytan innefattar blandad kommersiell användning, men målet med innehaven är att på lång sikt bygga bostäder.

Av not i årsredovisningen framgår det totala beståndets hyresintäkter, övriga intäkter och fastighetskostnader. Av notens fastighetsförteckning framgår främst fastigheternas geografiska läge, samt lokalyta. Fastigheterna är till övervägande del lokaliserade till Stockholms kommun och Stockholms kranskommuner.

Bolaget anger att samtliga fastigheter har externvärderats. Vidare framgår att förvaltningsfastigheterna värderats med hjälp av en kassaflödesvärderingmetod med ett inflationsantagande på 2 procent. Noten innefattar också en känslighetsanalys för hela beståndet som bygger på förändring av driftnetto, avkastningskrav, respektive långsiktig vakansgrad.

Nämnden noterar att kvantitativ information saknas om de antaganden som gjorts för betydande icke observerbara indata avseende avkastningskrav, vakansgrad och driftnetto. Enligt IFRS 13 punkt 93 d. skall ett företag för värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde, lämna kvantitativ information om betydande icke observerbara indata som använts vid värderingen till verkligt värde.

Mer detaljerad information om fastigheterna i enlighet med IFRS 13 punkt 93 d. är väsentlig för en användare, för att denna skall kunna göra en utvärdering och rimlighetsbedömning av det bokförda värde som bolaget kommit fram till.

Bolaget har i svar till Nämnden uppgivit att bolagets avsikt är att komplettera årsredovisningen för 2025 med information om avkastningskrav och vakansgrad.

Beslut

Nämnden noterar att kvantitativa information saknas om antaganden som gjorts för betydande icke observerbara indata avseende avkastningskrav, vakansgrad och driftnetto. 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 i enlighet med IFRS 13 punkt 93 d.

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.