



Bolaget AB  
Att. CFO

15\_2020

Granskning av halvårsrapport för 2019.

Nämnden för svensk redovisningstillsyn ("Nämnden") har granskat den finansiella informationen i Bolaget AB:s ("bolaget") halvårsrapport för 2019 och har med anledning av detta ställt frågor till bolaget den 20 november 2019, 13 januari och den 2 mars 2020. Nämnden har tagit del av bolagets svar den 19 december 2019, 20 februari respektive den 15 april 2020. 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 avstämningskrivelse den 12 maj 2020.

Finansiell fordran – IFRS 9

Bolaget redovisar i sitt periodbokslut per den 30 juni 2019 en finansiell fordran på [A] på x Mkr. Fordran avser överlåtelse av aktier i [B], genom avtal daterat [DDMMYY]. [B] är ägare till en fastighet under bildande. Köpeskillingen är enligt köpeavtalet preliminär och har i sin helhet erlagts genom revers. Av aktieöverlåtelseavtalets punkt 2.1–2.4 framgår att slutlig köpeskillning är preliminär varvid slutlig köpeskillning är beroende av utfall på ett stort antal framtida händelser, där de mest väsentliga är faktiska intäkter från försäljning av andelar i tillkommande bostadsrätter och faktiska kostnaden för uppförande av byggnaden och bostadsrätterna.

Av bolagets svar framgår att det projekteringsavtal som upprättades mellan C AB (dotterbolag till bolaget) och D AB (tidigare ägare till B som äger fastigheten) inte längre gäller då verksamheten i C AB avvecklats under första halvåret 2019 och D AB har gått i konkurs. Av svaret framgår vidare att framtida byggprojekt för uppförande av fastigheten kommer att upphandlas och genomföras av extern part. Nämnden har av bolagets svar också förstått att fastighetsbildningen per bokslutsdagen ännu inte genomförts och att det föreligger tvister avseende fastighetsbildningen.

Av reversfordran som erhållits som likvid för aktierna, framgår att reversen löper utan ränta och amortering. Kapitalskulden kan öka eller minska beroende på utfallet av slutlig köpeskillning, vilken är villkorad av slutlig avräkning på ovanstående avtal. Dock skall enligt reversfordran återbetalning ske senast den 31 december 2021.

Av bolagets svar framgår att bolagets fordran värderas till x Mkr baserat på en projektkalkyl från 2018. Projektkalkylen har enligt bolaget inte förändrats fram till 30 juni 2019, varför bokfört värde kvarstår.

I Nämndens utredning har framkommit en rad osäkerhetsfaktorer som påverkar projektkalkylen och värderingen av reversfordran:

- Det föreligger ingen fastighetsbildning då Lantmäteriet inte genomfört någon förrättning;
- Det pågår tvister kring fastighetsbildningen;
- Det finns inget nytt entreprenadavtal som utgångspunkt för kostnadsuppskattning avseende uppförande av fastigheten;
- Det råder osäkerhet kring tidpunkt för start av försäljning av andelar i bostadsrättsföreningen;
- Det råder osäkerhet kring prisnivå på nyproducerade andelar i bostadsrättsföreningen;
- Det finns en generell projektrisk för bolaget avseende fastighetens uppförande i förhållande till A;
- Det finns en kreditrisk avseende motpartens förmåga att betala i det fall projektet inte kan realiseras enligt avtal; och
- Reversfordran löper utan ränta och avbetalningsplan.

Enligt IFRS 9 p 5.5.17 skall en värdering av förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument återspegla:

- a) Ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall;
- b) Pengars tidsvärde; och
- c) Rimliga och verifierbara uppgifter som är tillgängliga utan onödiga kostnader eller insatser på balansdagen för tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

Av bolagets inkomna svar avseende värdering av ovanstående fordran, framgår att den värdering som gjorts utgått från förutsättningar vid fordrans uppkomst i oktober 2018 och att dessa förutsättningar ansetts oförändrade vid bokslut per 30 juni 2019.

Av Nämndens utredning har som framgår ovan, framkommit att värdering och förlustrisken i den finansiella fordran om x Mkr påverkas av en rad osäkerhetsfaktorer, vilka kan ha förändrats sedan föregående bokslutstillfälle. Vi har inte presenterats någon dokumenterad förnyad värdering per den 30 juni 2019 utifrån kriterierna i IFRS 9 (p 5.5.17 ovan) avseende sannolikhetsvägt belopp utifrån olika möjliga utfall, aktuella förhållanden vid upprättande av periodbokslut och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar för motparten, liksom inte heller pengars tidsvärde beaktat reversens löptid.

Avsaknad av dokumenterad beräkning av förlustrisk för en väsentlig finansiell tillgång vid upprättande av finansiella rapporter utgör enligt Nämnden en avvikelse från regelverket enligt IFRS 9.

Nämndens bedömning är att avvikelsen, mot bakgrund av påverkan på de finansiella rapporterna, är en ringa överträdelse av regelverket enligt 13§ i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) och uppmanar bolaget att i kommande finansiella rapporter tillämpa de aktuella regelverken.

Beträffande övriga frågeställningar som har förekommit i utredningen så har Nämnden inget ytterligare att anföra.

Nämnden kommer att informera Finansinspektionen om beslutet. Dom åtgärder som omfattas av beslutet kommer att följas upp. Om Nämnden finner att bolaget inte följer beslutet ska ärendet lämnas över till Finansinspektionen<sup>1</sup>. 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

Annika Poutiainen  
Ordförande

Göran Melin  
Vice ordförande

---

<sup>1</sup> 14§, FFFS 2018:18.

