

ÅRSRAPPORT
REDOVISNINGSTILLSYVEN
2023

Nämndens uppdrag	4
Urval	4
Ställningstaganden	5
Uppföljning	6
European Single Electronic Format (ESEF)	7
Ställningstaganden, lakttagelser och rekommendationer	8
IFRS 13 Värdering av tillgångar till verkligt värde.....	9
IFRS 13 Finansiella tillgångar - Indata Nivå 3.....	10
IFRS 13 Förvaltningsfastigheter - Indata Nivå 3	11
IAS 1, punkt 122, 125 och 129 - Fastighetsbolag.....	15
IAS 40, IFRS 13 - Nyttjandevärde och kassaflödesvärdering	18
IFRS 3 Tillgångs- respektive rörelseförvärv	23
IAS 36 Upplýsning om känslighetsanalys.....	24
IFRS 7 Upplýsningar om förväntade kreditförluster.....	25
IFRS 8 Segmentsredovisning - Upplýsningar	25
IFRS 15 Samband mellan intäktskategorier och bolagets rörelsesegment	26
IFRS 12 Upplýsningar noterade innehav	27
Esmas Riktlinjer för Alternativa nyckeltal (APM)	27
Klimatrelaterade frågor i IFRS-rapporten.....	28
Taxonomirapportering	31
Hållbarhetsrapportering (Non Financial Information)	32
Hållbarhetsrapportering – Kommande regelverk CSRD.....	32
Extract from the EECS's Database	34
Fokusområden för granskning 2024.....	35
Internationellt samarbete	35
FRWG.....	35
SRWG.....	36
CFI TF	36
FIIC PT	36

Inledning

Nämnden för svensk redovisningstillsyns femte verksamhetsår 2023 kan beskrivas som ett normalt år för vår verksamhet. Vi har under året fattat beslut i 56 ärenden. Vidare har vi haft löpande kontakt med Finansinspektionen då vi rapporterat om vår verksamhet och vi har, tillsammans med Finansinspektionen, deltagit i möten inom ramen för Esmas olika arbetsgrupper.

Syftet med vårt arbete är att bidra till att börsbolagens rapportering ger användarna en rättvisande bild av bolagens verksamhet, ställning och resultat, samt verka för att börsbolagens rapportering håller en hög kvalitet och är pålitlig. En förutsättning för detta arbete är en välfungerande dialog med de bolag som Nämnden granskar. Vi uppmuntrar bolagen att vara i kontakt med oss under granskningens gång och är tillgängliga för möte ifall bolagen önskar klargöra något sakförhållande eller presentera sin ståndpunkt i mer detalj.

I vår granskning avseende räkenskapsåret 2022 har vi beaktat Esmas prioriterade tillsynsområden och därutöver lagt särskilt fokus på bolagens hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen, inklusive Taxonomiförordningen, och Esmas riktlinjer för alternativa nyckeltal. Rådande osäkra makroekonomiska- och omvärldsförhållanden har också varit i fokus i årets granskning, vilket reflekteras i beslut som vi fattat under året.

Under året har vi intensifierat våra förberedelser inför tillsynen och granskningen av den omfattande hållbarhetsrapportering som kommer genom implementeringen av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och vi kommer att rekrytera ytterligare resurser för detta uppdrag under 2024 och 2025.

Denna rapport beskriver vår verksamhet och våra granskningar avseende räkenskapsåret 2022 i närmare detalj. Slutsatserna i rapporten presenterades den 15 december 2023 vid ett offentligt seminarium som hölls digitalt.

Stockholm den 26 februari 2024

Maria Snöbohm, ordförande

NÄMNDENS UPPDRAG

Nämnden för svensk redovisningstillsyn har i uppdrag att granska sådan regelbunden finansiell information som börsbolagen är skyldiga att lämna enligt 4 och 5 §§ i 16 kap lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden (LV). Granskningen omfattar årsredovisningar, inklusive hållbarhetsrapporter och halvårsrapporter, nedan gemensamt kallat finansiella rapporter, och görs i förhållande till bestämmelserna i IAS-förordningen (EG nr 1606/2002), årsredovisningslagen (1995:1554) och taxonomiförordningen (EU2020/852), samt Esmas riktlinjer för alternativa nyckeltal.

Granskningen utförs på delegation av Finansinspektionen som har det yttersta ansvaret för tillsynen och befogenheten att ingripa vid överträdelser.

Nämnden verkar för att börsbolagens rapportering ska hålla en hög kvalitet och en god jämförbarhet både inom Sverige och internationellt. Arbetet bidrar till att skydda investerare, främja tilltron till marknaden och undvika regelarbitrage, i syfte att upprätthålla en välfungerande och effektiv svensk värdepappersmarknad.

Bestämmelser om hur Nämnden utövar sin tillsyn finns i 16 kap LV och i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2018:18) om övervakning av emittenters regelbundna finansiella information. Nämnden följer den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndighetens (Esma) riktlinjer om tillsyn över finansiell information (ESMA32-50-218). Nämnden följer även andra riktlinjer och rekommendationer från Esma som rör vår verksamhet. Nämnden deltar aktivt i det europeiska samarbetet inom redovisningstillsyn inom ramen för bl a Financial Reporting Working Group, FRWG (fd EECs) och Sustainability Reporting Working Group, SRWG (fd NRWG).

Bolagen på reglerad marknad ska från år 2022 upprätta årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (ESEF, "European Single Electronic Format"). Även denna rapportering omfattas av Nämndens tillsyn.

I Nämndens tillsyn kommer också den betydligt mer omfattande hållbarhetsrapportering i enlighet med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) att ingå.

URVAL

Nämndens tillsynsansvar omfattar en population av börsbolag som har Sverige som hemmedlemsstat och vars överlåtbara värdepapper är noterade på en reglerad marknad. 16 kap LV undantar vissa emittenter, till exempel stat och kommun och emittenter av skuldebrev med ett nominellt värde motsvarande minst 100 000 eur.¹ Populationen utgjordes vid ingången av 2023 av 413 bolag, varav 362 aktieemittenter och 51 emittenter av icke-aktierelaterade instrument – i huvudsak obligationer.

Nämnden väljer årligen ut ett antal bolag ur populationen för granskning, baserat på en risk- och rotationsbaserad urvalsmodell i överensstämmelse med Esmas riktlinjer om tillsyn. Nämndens resurser fokuseras på omständigheter där det föreligger en förhöjd sannolikhet för avvikande eller felaktig tillämpning av IFRS och årsredovisningslagen mm. Merparten av urvalet baseras därför på riskbaserade antaganden. Riskurvalet tar både hänsyn till risken för oriktiga uppgifter (sannolikhetsrisk) och hur en oriktig uppgift påverkar användaren av den finansiella

¹ 16 kap., §§2-3 LV.

informationen och de finansiella marknaderna (påverkansrisk). Riskmodellen tar hänsyn till specifika händelser i bolagens redovisning såsom nedskrivningar, avsättningar och jämförelsestörande poster. Modellen beaktar även indirekta faktorer som kan få påverkan på, eller ha sin grund i bolagets redovisning, t ex förvärv, verksamhetsförändringar, finansiella svårigheter och onormala kursrörelser. Riskmodellen tar även hänsyn till händelser kopplade till bolagens hållbarhetsredovisning. Även frågeställningar och omständigheter på branschnivå kan medföra att ett bolag väljs ut för granskning.

Nämndens urvalsmodell säkerställer att alla bolag i populationen granskas åtminstone inom en tioårsperiod. Bolag vars ställning och storlek förmodas ha större marknadspåverkan granskas i snävare tidsintervall. Vid årsurvalet väljs också ett mindre antal bolag slumpmässigt ut för granskning.

Huvuddelen av urvalet görs i början av året med syfte att anpassa granskningsprocessen till publiceringen av föregående års årsredovisning. Urvalet kompletteras med ett löpande urval under året baserat på risk, dvs bland annat baserat på händelser och omständigheter i enskilda bolag som behöver granskas direkt.

Esmas riktlinjer skiljer på en fullständig granskning (unlimited scope examination) och en riktad granskning (focused examination) av finansiella rapporter. En fullständig granskning innebär att hela innehållet i den finansiella rapporten granskas för att identifiera frågor/områden som kräver närmare analys och för att bedöma huruvida den finansiella informationen uppfyller kraven i det relevanta regelverket. En riktad granskning innebär att granskningen omfattar fördefinierade och avgränsade områden/frågor i den finansiella informationen. Årets urval har fördelat sig enligt följande:

Urval 2023			
	Aktier	Icke aktierel.	S:a
Fullständig granskning	58	1	59
Riktad undersökning	4	0	4
S:a	62	1	63

Antal inledda granskningar under 2023 fördelat på emittenter av aktier respektive icke aktierelaterade instrument.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Utgångspunkten vid bedömningar av efterlevnaden av regelverken är att utelämnanden eller felaktigheter i redovisningen är väsentliga om de, var för sig eller gemensamt, kan påverka de beslut som användaren fattar på basis av de finansiella rapporterna. Väsentligheten beror således på storleken och karaktären av de brister som har konstaterats.

Nämnden tar ställning till om informationen och de redovisningsmetoder som granskas är förenliga med de relevanta rapporteringsramverken. Nämndens ansats vid bedömning är att informationen i den finansiella rapporten i första hand ska vara relevant och specifik för bolaget samt att oväsentlig information kan utelämnas. Om avvikelsen är väsentlig och kan påverka användarens förståelse för informationen ska Nämnden ta ställning till behovet av en tillsynsåtgärd eller om överträdelsen bedöms mer allvarlig (icke ringa), låta Finansinspektionen pröva ärendet.

Nämnden har inte några sanktionsbefogenheter. Om slutsatsen av granskningen är att bolaget inte har upprättat informationen enligt gällande bestämmelser och felaktigheten kan anses vara ringa, kan Nämnden som en tillsynsåtgärd uppmana bolaget att rätta till felaktigheten i kommande finansiell rapport, alternativt offentliggöra en särskild rättelse. Om Nämnden finner att en avvikelse från rapporteringsramverket är oväsentlig men att det finns betydande risk för att avvikelsen i framtiden kan bli väsentlig ska Nämnden i sitt beslut informera emittenten om avvikelsen i form av ett påpekande².

Om Nämnden bedömer att överträdelsen inte kan anses vara ringa, om bolaget inte samarbetar eller om bolaget inte följer Nämndens uppmaning ska Nämnden snarast överlämna ärendet till Finansinspektionen som gör en självständig prövning av överträdelsen. Om Finansinspektionen i sin prövning kommer fram till att överträdelsen inte kan anses som ringa kan Finansinspektionen sedan meddela en erinran och en sanktionsavgift³.

Samtliga Nämndens ställningstaganden publiceras i anonymiserad form på Nämndens hemsida⁴.

Vid årsskiftet 2023/2024 hade Nämndens påbörjade ärenden hanterats enligt nedan:

Ärendehantering 2023	
Pågående ärenden 31 december 2022	16
Påbörjade ärenden 2023	63
Avbrutna	2
Överlämnade till Finansinspektionen	6
Beslut av Nämnden	56
Pågående ärenden 31 december 2023	15

Nämndens beslut 2023	
Ingen åtgärd	39
Påpekande	1
Uppmaning ändring i kommande rapport	16
Begäran om rättelse	0

Av årets beslut hänför sig 44 granskningar till årets urval.

UPPFÖLJNING

Alla ärenden som har resulterat i en tillsynsåtgärd följs upp för att kontrollera att det granskade bolaget har gjort de ändringar som framgår av Nämndens beslut. Tidpunkten för uppföljningen beror på när åtgärden förväntas vara genomförd. I många fall kan Nämnden direkt konstatera att rättelse skett, men ibland behöver Nämnden ställa kompletterande frågor för att säkerställa detta. Är Nämnden nöjd med hur bolaget rättat är ärendet därmed avslutat.

² Esmas riktlinjer om tillsyn över finansiell information, p 71 (ESMA32-50-218)

³ 25 kap. LV

⁴ www.redovisningstillsyn.se/stallningstaganden. Det går att prenumerera på våra ställningstaganden på www.redovisningstillsyn.se/prenumerera

Om emittenten inte har vidtagit de förväntade åtgärderna, och det inte föreligger några acceptabla skäl för detta och den kvarstående bristen bedöms som väsentlig, överlämnas ärendet till Finansinspektionen för vidare prövning i enlighet med 14§, FFFS 2018:18.

Under 2023 har Nämnden överlämnat två uppföljningsärenden till Finansinspektionen.

EUROPEAN SINGLE ELECTRONIC FORMAT (ESEF)

Noterade bolag ska fr o m 2022 upprätta sin årsredovisning i ett gemensamt elektroniskt rapporteringsformat – ESEF, som ingår i Nämndens tillsyn. Den offentligtgjorda och registrerade ESEF-rapporten utgör vidare underlag för Nämndens granskning av de finansiella rapporterna.

Nämnden ska granska att ESEF-rapporten är upprättad enligt ESEF-förordningen⁵ och därmed att koncernredovisningen märks upp (taggas) enligt den taxonomi som anges i förordningen.

Nytt för granskningen 2023 är att även årsredovisningens noter ska märkas upp, så kallad blocktaggning. Nämnden vill påminna att en upplysning kan behöva märkas upp också med flera obligatoriska element (så kallad multitaggning).

Nämndens granskning av bolagens ESEF-rapportering har inte resulterat i några konstaterade överträdelser. Dock så noterar Nämnden fortsatt att det är stor skillnad på i vilken utsträckning som bolagen utnyttjar tilläggsklassificeringselement (extensions) för att märka upplysningar.

Tilläggsklassificeringselement ska enbart användas när den grundläggande klassificeringen enligt taxonomin inte ger en korrekt bild av upplysningens art. Möjligheten till tilläggsklassificeringselement ska användas restriktivt, detta för att kunna upprätthålla en jämförbarhet mellan bolagens årsredovisningar. Nämnden kan notera att vissa granskade bolag använder många tilläggsklassificeringselement medan andra använder betydligt färre.

Nämnden har inte tagit ställning till enskilda tilläggsklassificeringselement, men kan konstatera att den underliggande upplysningen i vissa fall verkar ligga inom ramen för en grundläggande klassificering och att bolaget i dessa fall skulle ha kunnat anpassa taxonomins rubricering i rapporten snarare än att skapa ett tilläggsklassificeringselement, vilket Esmas ESEF-rapporteringsmanual⁶ ger utrymme för.

Den 31 augusti 2023 publicerade Esma den årliga uppdateringen av ESEF Reporting Manual. Den uppdaterade versionen innehåller ytterligare vägledning gällande blocktaggning.

Under året har det inte skett någon uppdatering av ESEF-förordningen. Den uppdateringen är framflyttad, vilket ger bolagen tid att gå igenom sin ESEF-rapportering och identifiera potentiella förbättringsområden.

⁵ KOMMISSIONENS DELEGERADE FÖRORDNING (EU) 2018/815 av den 17 december 2018 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/109/EG vad gäller tekniska tillsynsstandarder för specifikation av ett enhetligt elektroniskt rapporteringsformat.

⁶ ESEF Reporting Manual (ESMA32-60-254)

STÄLLNINGSTAGANDEN, IAKTTAGELSER OCH REKOMMENDATIONER

Nämnden har i sina beslut under år 2023 tagit ställning till 26 specifika frågeställningar kopplade till IFRS, fem frågeställningar kopplade till alternativa nyckeltal (APM) samt två om hållbarhetsredovisning (NFI) - se nedanstående tabeller. Ett urval av dessa kommenteras närmare i de efterföljande avsnitten. Därutöver redogörs också för vissa generella iakttagelser som har gjorts i samband med granskningarna. Samtliga Nämndens ställningstaganden finns publicerade i anonymiserad form på Nämndens hemsida⁷.

Nämnden gör alltid en väsentlighetsbedömning av den aktuella avvikelser från regelverket, vilken påverkar vårt slutliga ställningstagande samt behovet av åtgärder från bolagets sida. Vilken information som är väsentlig i slutändan är i högsta grad bolagsspecifik. En avvikande iakttagelse i ett mindre bolag eller i en viss bransch kan vara av väsentlig betydelse medan en motsvarande iakttagelse i ett annat bolag, verksamhet i en annan bransch eller av annan storlek, kan vara uppenbart oväsentlig.

Ställningstaganden IFRS	
Värdering till verkligt värde (IFRS 13)	8
Rörelsesegment (IFRS 8)	5
Presentation av finansiella rapporter (IAS 1, 8)	4
Redovisning av finansiella instrument (IAS 32, 39; IFRS 7, 9)	2
Intäkter från avtal med kunder (IFRS 15)	2
Koncernredovisning/Samarbetsarrangemang/upplysningar om andelar i andra företag/Intresseföretag och Joint Ventures (IFRS 10, 11, 12; IAS 27, 28)	1
Nedskrivningar (IAS 36)	1
Immateriella tillgångar (IAS 38)	1
Rapport över kassaflöden (IAS 7)	1
Övrigt	1

Ställningstaganden APM	
Avstämningar (APM Guidelines, p 26-32 samt Q&A 16)	2
Presentation (APM Guidelines, p 21 samt Q&A 15)	1
Prominens och angivande av alternativa nyckeltal (APM Guidelines, p 35 och 36 samt Q&A 9)	1
Konsistens (APM Guidelines, p 41 till 45)	1

Ställningstaganden NFI	
Beskrivning av tillämpade policys, granskningsförfaranden avseende tillämpning av policys och resultatet av policyn.	2

⁷ www.redovisningstillsyn.se/stallningstaganden. Det går att prenumerera på våra ställningstaganden på www.redovisningstillsyn.se/prenumerera

Nämnden har i sin granskning tagit särskild hänsyn till Esmas prioriterade tillsynsområden för 2023 vid granskningar av årsredovisningar 2022⁸;

- Klimatrelaterade risker; *konsistens mellan finansiell och icke-finansiell information, materiella och immateriella tillgångar.*
- Rysslands invasion av Ukraina; *avvecklad verksamhet och förlust av kontroll.*
- Makroekonomiska faktorer; *inflation, högre räntenivåer och geopolitiska risker. Påverkan på nedskrivningsprövning, pensionskulder och finansiella instrument.*
- Nedskrivningsprövning; *bedömning av diskonteringsränta.*
- Värdering av finansiella instrument, samt upplysningar om kreditrisker.

För den icke finansiella rapporteringen (Hållbarhetsrapporten) lyfte Esma fram följande prioriterade tillsynsområden;

- Klimatrelaterade upplysningar; *beskrivning av strategi och mål, bedömning av materialitet samt, risker- och möjligheter.*
- Taxonomi
- Scope och datakvalitet

Andra områden:

- APM; konsistens över tid
- ESEF

IFRS 13 Värdering av tillgångar till verkligt värde

Nämnden har under året granskat ett flertal bolag med väsentliga tillgångar som värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning. Dessa avser främst två typer av tillgångar, dels finansiella tillgångar såsom aktier och andra värdepapper, dels förvaltningsfastigheter där bolagen redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingarna hänförs i IFRS 13 till olika nivåer inom hierarkin för verkligt värde beroende av vilken indata som det verkliga värdet baserats på. Vilken nivå som indata hänförs till påverkar de upplysningar som bolaget ska lämna om värderingen enligt IFRS 13.

Enligt IFRS 13.9 är definitionen av verkligt värde det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Målet med värderingen är således att komma fram till det pris där två marknadsaktörer skulle vara redo att gå in i en transaktion. Det verkliga värde som tillgången ska redovisas till ska därmed baseras på en marknadsbaserad värdering, sett ur olika marknadsaktörers perspektiv. Olika företagsspecifika faktorer, såsom innehavarens avsikt med tillgången, ska därmed inte beaktas. Det är därför inte relevant huruvida bolagets avsikt är att fortsatt inneha tillgången eller inte (IFRS 13.B 42).

IFRS 13 innehåller ett flertal upplysningskrav vars syfte är att bolaget ska lämna information som gör det möjligt för användarna av den finansiella rapporten att bedöma de värderingstekniker

⁸ European common enforcement priorities for 2022 annual financial reports (ESMA32-63-1320). Dokumentet är tillgängligt på www.redovisningstillsyn.se.

och indata som används för att ta fram värderingarna (IFRS 13.91). För tillgångar som återkommande värderas i Nivå 3 är även syftet att användaren utifrån den information som lämnas om betydande icke observerbara indata ska kunna bedöma den effekt som värderingarna har på resultatet eller övrigt totalresultat.

I de bolag som har granskats under året har Nämnden iakttagit att det förekommit brister i upplysningarna gällande framför allt värderingen av finansiella tillgångar och förvaltningsfastigheter som baserats på indata inom Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde. För dessa tillgångar är det vanligt att det verkliga värdet fastställs genom olika värderingsmodeller som använder sig av icke observerbara indata vilka är mer osäkra och subjektiva än en värdering som baseras på indata i form av noterade priser på en aktiv marknad. IFRS 13 kräver därför mer detaljerade upplysningar om de indata och värderingstekniker som använts inom Nivå 3 än de värderingar som hänförs till de högre nivåerna i hierarkin för verkligt värde (Nivå 1 och 2).

För att uppfylla syftet med upplysningarna i standarden är Nämndens uppfattning att bolaget måste göra en relevant uppdelning av tillgångsposten i not (indelning i klasser), beskriva tillämpade värderingstekniker utförligt, samt lämna kvantitativa upplysningar om de viktiga indata som använts i värderingen till verkligt värde inom Nivå 3.

En iakttagelse som gjorts under året är att vissa bolag lämnar mer utförlig information om de tillgångar som värderas till verkligt värde i årsredovisningens "framvagn" än vad som presenterats i noterna i den finansiella rapporten. Nämnden rekommenderar därför bolagen att se till så att alla upplysningar som krävs enligt IFRS 13 återfinns i not, dels för att det är det krav som IFRS ställer, dels för att det är svårt för en användare att förhålla sig till upplysningar som ligger utanför den formella finansiella rapporten då de inte omfattas av samma krav som standarden ställer i IFRS 13 och inte heller revideras på samma sätt av bolagets revisorer.

*Lämna
upplysningar i not!*

IFRS 13 Finansiella tillgångar - Indata Nivå 3

De brister som Nämnden iakttagit gällande upplysningarna om värderingen av finansiella tillgångar till verkligt värde avser främst upplysningar om bolagens aktieinnehav och långfristiga fordringar.

När det gäller innehav i aktier och andra värdepapper så är det viktigt att göra åtskillnad på noterade respektive onoterade innehav i upplysningarna eftersom de värderas på olika sätt. Noterade respektive onoterade innehav utgör vanligtvis skilda klasser av tillgångar enligt IFRS 13.94. En marknadsnoterad aktie eller värdepapper värderas normalt i Nivå 1 då det finns ett noterat marknadspris, medan ett onoterat innehav ofta värderas i Nivå 3 med hjälp av icke observerbara indata i en värderingsmodell. Det är därför viktigt att dela upp aktier och andra värdepapper i noterade respektive onoterade så att det framgår hur stor del som värderas inom Nivå 1 respektive Nivå 3.

I årets granskning har Nämnden iakttagit några bolag som inte lämnat upplysningar om hur stor del av deras aktieinnehav som avser noterade eller onoterade aktier eller inom vilken nivå som värderingarna hänförs till. Nämnden har särskilt noterat brister gällande upplysningar om de onoterade innehaven, både vad gäller onoterade aktier och långfristiga fordringar som värderats till verkligt värde i Nivå 3. Det har bland annat saknats upplysningar om vilken värderingsteknik

som tillämpats, de indata som den baserats på och till vilken nivå i verkligt värde-hierarkin som indata hänförs till.

Nämnden anser därmed att upplysningarna om de värderingar som det verkliga värdet för aktieinnehav och långfristiga fordringar i Nivå 3 baseras på kan förbättras. Det verkliga värdet för onoterade aktieinnehav kan baseras på olika värderingstekniker varför det är viktigt att bolagen tydligt beskriver den värderingsteknik som bolaget valt att tillämpa. I de årsredovisningar som Nämnden granskat har det verkliga värdet för onoterade aktieinnehav i vissa fall fastställts genom tillämpning av en bedömd intäktsmultipel och i vissa fall utifrån en värdering som baserats på det pris som fastställdes vid den senaste kapitalanskaffningen. I några av de årsredovisningar som Nämnden granskat har det även saknats kvantitativa upplysningar om de betydande icke-observerbara indata som använts i värderingen, vilket ska framgå av upplysningarna enligt IFRS 13.93 d).

*Beskriv
värderingstekniker
och indata*

De ställningstaganden som Nämnden gjort under året avser iakttagelser där ovanstående upplysningar har saknats i årsredovisningen. Bolagen har i dessa ställningstaganden uppmanats att lämna upplysning om inom vilken nivå inom verkligt värdehierarkin som det verkliga värdet på bolagets aktieinnehav respektive långfristiga fordringar hänförs till, att utförligt beskriva den värderingsteknik som tillämpats samt att även lämna kvantitativa upplysningar om de icke-observerbara indata som använts i värderingen av den finansiella tillgången. Nämnden rekommenderar därför de bolag som har väsentliga finansiella tillgångar värderade till verkligt värde i Nivå 3 att inför nästa årsredovisning se över de upplysningar som lämnas om aktieinnehav och långfristiga fordringar så att samtliga relevanta upplysningar lämnas i enlighet med IFRS 13.93.

IFRS 13 Förvaltningsfastigheter - Indata Nivå 3

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde (IAS 40) är ett komplext område som därmed ställer krav på omfattande och detaljerade upplysningar om hur bolaget kommit fram till det verkliga värdet för fastigheterna och vad det baseras på.

I granskningen av årsredovisningarna 2022 har Nämnden noterat att marknaden för förvaltningsfastigheter påverkats av makroekonomisk osäkerhet såsom stigande räntor och ökad inflation. Antal transaktioner på fastighetsmarknaden har minskat vilket gjort det svårare för bolagen att hitta jämförbara transaktioner att basera värderingarna av förvaltningsfastigheterna på. I denna marknadssituation så är Nämndens uppfattning att upplysningarna om hur det verkliga värdet har fastställts därmed blir än mer relevanta för en investerare.

Nämnden har gjort flera ställningstaganden i årets granskning gällande upplysningar om värderingstekniker, de indata som använts i värderingen och det verkliga värdets känslighet för förändringar i betydande icke-observerbara indata. Ställningstagandena har även omfattat indelningen av fastigheterna i klasser, vilken i några fall inte bedömts vara tillräckligt granulär för att uppfylla syftet med standarden och ge investeraren relevant information.

Upplýsingar om värderingstekniker – IFRS 13.93 d)

Bolagen ska enligt IFRS 13.93 d) lämna en beskrivning av den värderingsteknik som använts vid värderingen till verkligt värde.

I de årsredovisningar som granskats under året noteras att upplýsingarna om värderingsteknikerna i vissa fall varit för generella och inte beskrivs tillräckligt utförligt och företagsspecifikt i årsredovisningen. Bolagen har i dessa fall inte lämnat tillräckligt detaljerad information för att användarna ska kunna bedöma de värderingstekniker och indata som används för att ta fram värderingarna.

Det framgår som regel att värderingarna bygger på diskonterade framtida kassaflöden. Däremot saknas i flera bolag upplýsingar som gör det möjligt för användaren att förstå hur bolaget beaktat det minskade antalet transaktioner på marknaden och svårigheterna att basera direktavkastningskravet på jämförbara transaktioner.

*Värderingstekniker
– detaljerat och
företagsspecifikt*

Vidare saknas även upplýsingar som redogör för om bolagets värderingsteknik på något sätt förändrats sedan föregående år. Detta kan ha skett genom att bolaget exempelvis ändrat från marknadsvärdeansats till avkastningsvärdeansats, eller om bristen i jämförbara transaktioner gjort att bolaget använt sig av flera värderingstekniker. Detta är ett tydligt upplýsningskrav i IFRS 13.93 d) där det framgår att bolagen ska lämna information om det har skett en ändring av värderingsteknik under året och i så fall även uppge skälet till denna ändring.

Nämnden har även iakttagit att det förekommit att värderingsteknikerna inte beskrivits för bolagets byggrätter, vilka kan uppgå till väsentliga belopp i vissa företag.

Mot bakgrund av att Nämnden har gjort flera ställningstaganden under året gällande brister i upplýsingarna om tillämpade värderingstekniker för förvaltningsfastigheter rekommenderas att bolagen ser över dessa upplýsingar inför kommande årsredovisning. Bolagen rekommenderas att utförligt beskriva den värderingsteknik som tillämpats för samtliga tillgångar och lämna så detaljerad och företagsspecifik information som möjligt. I och med marknadssituationen för fastigheter, med få transaktioner, så rekommenderar Nämnden även att lämna upplýsingar om hur detta beaktats i värderingen av förvaltningsfastigheterna, vilka värderingsmetoder som tillämpats och om bolaget gjort någon justering i värderingsteknikerna, samt i så fall även att beskriva skälen till denna justering.

Indata som använts i värderingen - IFRS 13.93 d)

Bolagen ska också enligt IFRS 13.93 d) lämna en beskrivning av de indata som använts vid värderingen. För tillgångar som värderas inom Nivå 3 ska bolaget även lämna kvantitativ information om de betydande icke observerbara indata som använts för att fastställa verkliga värdet uppdelat på de lämpliga klasser som bolaget identifierat enligt IFRS 13.94. Syftet med upplýsingarna är att ge användaren av den finansiella informationen möjlighet att bedöma om bolagets syn på individuella indata skiljer sig från deras egen. Det ger också läsaren möjlighet att jämföra de indata som använts över tid för att se om det skett förändringar i företagsledningens syn på de indata som använts eller i marknaden för tillgången, samt att göra branschjämförelser genom att jämföra de indata som använts med andra företag med liknande tillgångar.

I Nämndens granskningar under året framkommer att de upplysningar som lämnats om de observerbara och icke observerbara indata som använts i värderingen av förvaltningsfastigheterna till verkligt värde kan förbättras.

Nämnden har noterat att beskrivningarna om indata kan göras tydligare och att det saknas förklaringar till väsentliga förändringar i de indata som används och hur det påverkat värderingen. I bolagens årsredovisningar saknas i flera fall beskrivning av hur förändringarna i den riskfria räntan, som är ett observerbart indata, har påverkat den diskonteringsränta och de direktavkastningskrav som använts i värderingen, och därmed även det redovisade värdet för tillgången. Vidare har Nämnden även noterat att det minskade antalet transaktioner på fastighetsmarknaden lett till ökade riskpremier för fastigheter. Av den information som lämnats i årsredovisningarna framgår emellertid inte hur den ökade riskpremien påverkat diskonteringsräntor och direktavkastningskrav. Nämnden har gjort några ställningstaganden i årets granskning där bolagen uppmanats att förbättra den informationen.

*Riskfria räntan
påverkar
diskonteringsränta och
avkastningskrav*

Det framkommer även i årets granskningar att det i vissa fall saknas kvantitativ information avseende ett eller flera av de betydande icke observerbara indata som använts i värderingen. Det har bland annat saknats kvantifiering av de antaganden som gjorts avseende hyresutveckling och vakansnivåer som använts i värderingen.

Avkastningskravet är ett av de viktigaste betydande icke observerbara indata som används i värderingen och ska därmed kvantifieras. Årsredovisningarna innehåller också som regel kvantitativ information om avkastningskravet för de olika fastighetsklasser som identifierats, vilka vanligtvis utgörs av typ av fastighet och geografisk marknad. Nämnden har dock iakttagit något enstaka bolag som endast lämnat information om avkastningskravet totalt för hela fastighetsbeståndet eller där upplysningar om avkastningskravet lämnats i förhållandevis breda intervall, vilket inte gör informationen användbar för en investerare. Nämnden har även noterat i sina ställningstaganden att bolagen brister i sina upplysningar vad gäller hur avkastningskravet fastställts och vad det påverkats av, varvid bolagen uppmanats att beskriva detta tydligare.

Nämnden rekommenderar därför bolagen att inför kommande årsredovisning se till att den finansiella rapporten innehåller både beskrivningar av de indata som använts i värderingen samt beskrivningar av hur indata avseende relevanta marknadsfaktorer (t ex riskfri ränta, inflation och riskpremie) förändrats under räkenskapsåret och hur dessa förändringar påverkat värderingen av tillgången. Vidare rekommenderas bolagen att tillse att kvantitativa upplysningar lämnas om samtliga betydande icke observerbara indata som använts i värderingen. Vad gäller avkastningskravet så är det också Nämndens uppfattning att investerarna får den tydligaste och bästa informationen om avkastningskravet presenterats både som ett viktat genomsnitt inom respektive fastighetsklass och som ett intervall.

*Beskriv hur
förändringar i
makroekonomiska
faktorer påverkar
värderingen*

Nämnden rekommenderar att bolagen beaktar att alla upplysningar enligt punkt 93 d) även ska presenteras separat per tillgångsklass. Det innebär att upplysningar om antaganden och kvantifiering av indata ska delas upp på de klasser av fastigheter som identifierats enligt IFRS 13.94, vilket vanligtvis är per fastighetstyp och geografisk marknad. Vidare rekommenderar Nämnden att den kvantitativa informationen om icke observerbara indata presenteras i en matris utifrån fastighetstyp och geografisk marknad för att ge så användbar information som möjligt.

*Kvantitativa
upplysningar i matris
ger användbar
information*

Indelning av fastigheterna i klasser – IFRS 13.94

För att uppfylla syftet med upplysningskraven i IFRS 13.91 och för att den information som lämnas ska göra det möjligt för användarna att bedöma de värderingstekniker och indata som fastighetsvärderingarna baseras på krävs att bolaget gjort en relevant och ändamålsenlig indelning av fastighetsbeståndet i klasser enligt IFRS 13.94. Indelningen av fastighetsbeståndet ska enligt IFRS 13.94 bestämmas utifrån tillgångens karaktär, kännetecken och risker, och den nivå i hierarkin för verkligt värde som värderingen hänförs till. Standarden uttrycker tydligt att det för värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 kan behövas fler klasser, eftersom dessa värderingar är mer osäkra och subjektiva. Det innebär att en tillgångspost som redovisas till verkligt värde inom Nivå 3 oftast behöver delas upp i olika delposter i not för att den information som lämnas ska uppfylla IFRS 13 och för att informationen om de indata som använts vid värderingen och hur känsligt det redovisade värdet är för förändringar i dessa indata ska bli meningsfull (IFRS 13.93).

De flesta bolag har en bra och granulär indelning av dessa tillgångar i not. Många av de större fastighetsbolagen delar exempelvis upp förvaltningsfastigheterna utifrån både geografi och fastighetens användningsområde (typ av fastighet) i matrisformat, innebärande att exempelvis en uppdelning av typ av fastighet ges för respektive geografiskt område.

Liksom föregående år har Nämnden dock noterat flera bolag som inte delat upp tillgångarna i tillräckligt många klasser i upplysningarna om verkligt värde. I vissa fastighetsbolag saknas exempelvis en uppdelning av beståndet utifrån typ av fastighet (kontor, bostäder, logistik, samhällsfastigheter etc.), liksom en uppdelning i geografiska regioner. Det är exempelvis relevant huruvida fastighet ligger i en större stad eller på landsbygden, liksom i Stockholm eller i övriga Mälardalen, då det geografiska läget har stor betydelse för fastighetens värde. Det är därför Nämndens uppfattning att både en indelning av fastighetsbeståndet på typ av fastighet och på geografiskt område är relevanta klasser utifrån punkt 94 i IFRS 13 och Nämnden har gjort flera ställningstaganden angående detta i årets granskning. För ett diversifierat fastighetsbestånd är det dessutom relevant att genomlysna fastigheterna på båda dessa ledder, för att de upplysningar som presenteras ska vara användbara för investeraren.

*Klassindelning
utifrån både
geografi och
fastighetstyp*

Bolagen rekommenderas också att reflektera över det intervall som den kvantitativa informationen om avkastningskravet presenteras i. Som tidigare nämnts så inverkar ett stort spann på avkastningskravet negativt på informationens användbarhet för läsaren då denna inte ger läsaren tillräcklig information för att kunna bedöma de antaganden som gjorts i värderingen.

Ett stort spann i avkastningskravet tyder också på att det föreligger väsentliga skillnader i risker i de fastigheter som grupperats inom samma klass, vilket är en indikation på att bolaget bör överväga att dela upp tillgångsposten i fler klasser enligt kraven i IFRS 13.94.

Beskrivning av känslighet och inbördes samband – IFRS 93 h) i)

Upplysningarna ska även enligt IFRS 93 h) i) inkludera en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i de icke observerbara data som bolaget uppger om enligt IFRS 13.93 d), om en förändring i dessa indata skulle kunna leda till en betydligt högre eller lägre värdering till verkligt värde. I samma punkt framgår även att bolaget ska upplysa om det finns inbördes samband mellan dessa indata och andra icke observerbara indata i värderingen till verkligt värde och i så fall lämna en beskrivning av dessa samband samt beskriva hur de skulle kunna öka eller minska den effekt som en förändring i icke observerbara indata har på värderingen till verkligt värde.

Av årets granskning framgår att bolagen som regel lämnar en kvantitativ analys som visar hur en förändring i något av de icke observerbara indata som använts påverkar värdet på fastigheterna. Det saknas däremot förklarande beskrivningar till den känslighetsanalys som presenteras. Nämnden har även noterat att bolagen inte i upplysningarna belyser det inbördes samband som finns mellan antaganden om inflation, indexerade hyror och förändringar i avkastningskrav och hur dessa samband skulle kunna öka eller minska effekten av förändringar i icke observerbara indata på värderingen till verkligt värde.

*Känslighet –
beskriv inbördes
samband mellan
olika indata*

Nämnden rekommenderar att bolagen vid upprättandet av årsredovisningen 2023 ser över upplysningarna om känsligheten och tillser att dessa även inkluderar både en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen är för förändringar i icke observerbara indata och upplysningar om de samband som finns mellan olika indata som använts, samt huruvida dessa samband leder till att förändringen får en högre eller lägre effekt på det verkliga värdet.

IAS 1, punkt 122, 125 och 129 - Fastighetsbolag

Under 2022 har förutsättningar och villkor för företagande påverkats av geopolitiska, regulatoriska och makroekonomiska faktorer. Rysslands invasion i Ukraina, ökade spänningar i handeln med Kina, klimatrisker och krav på omställning, stigande energipriser och stigande räntor ökade osäkerheten och komplexiteten i uppskattningar där företagen behöver göra antaganden om den framtida utvecklingen. Sådana bedömningar har stor betydelse inom en rad redovisnings- och värderingsfrågor som involverar uppskattningar och antaganden om framtiden såsom tillväxt, ränteutveckling, avkastningskrav, inflation mm. Det berör värderingar till verkligt värde, beräkningar av nyttjandevärden, aktuariella antaganden mm.

Hur uppskattningar och bedömningar relaterade till klimatrisker och klimatrelaterat omställningsarbete kan påverka förutsättningar för upprättande av de finansiella rapporterna framgår av avsnitt " *Klimatrelaterade frågor i IFRS-rapporten*" på sid 28 i rapporten.

I detta avsnitt beskrivs dels generella iakttagelser och rekommendationer till förbättringsområden avseende upplysningar om väsentliga uppskattningar enligt IAS 1 punkt 125 och därutöver mer specifikt hur Nämnden anser att detta område påverkar företag med förvaltningsfastigheter som väsentliga tillgångar.

Upplysningskrav om uppskattningar och bedömningar finns i IAS 1. Där framgår att upplysningar skall lämnas om de bedömningar som företagsledningen gör som har den mest betydande effekten på de redovisade beloppen.

Upplysningskraven finns i punkt 122 avseende de bedömningar som företagsledningen gjort när den har tillämpat företagets redovisningsprinciper och som har den mest betydande effekten på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna.

Generellt ser Nämnden att bolag lämnar upplysningar med utgångspunkt i punkt 122 men ofta på en relativt generisk och allmänt hållen nivå. Bolag skulle kunna vara mer bolagsspecifika avseende vilka poster och transaktioner i de finansiella rapporterna som avses och mer problematiserande avseende de bedömningar som gjorts. Vilket också har förtydligats i förändringarna av IAS 1 som tillämpas från och med räkenskapsåret 2023.

Nämnden vill också peka på vikten av att hålla isär upplysningar enligt punkt 122, från det mer specifika upplysningskravet som uppkommer när uppskattningar är så komplexa - eller omfattar poster av sådan karaktär - att de kan få väsentlig påverkan på de redovisade värdena på tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår.

I sådana situationer ges mer vägledning i punkt 125 som föreskriver en explicit upplysningsskyldighet att upplysa om förhållanden där det finns källor till osäkerheter i uppskattningar som innebär en betydande risk för väsentlig justering av redovisade värden under kommande räkenskapsår. De upplysningar som skall lämnas framgår mer i detalj i punkt 129.

Om det finns sådana källor till osäkerhet ställer punkt 129 krav på upplysningar om antagandets karaktär och vari osäkerheten består. Vidare skall upplysningar lämnas om redovisade värden känslighet för metoderna, antagandena och uppskattningarna som beräkningen av dessa värden bygger på, inklusive anledningarna till känsligheten. Det redovisade värdets känslighet för förändringar i detta antagande skall anges och vad rimligt möjliga alternativa utfall av antagandet skulle kunna föranleda för ändring i redovisade värden under nästkommande räkenskapsår.

Som ett resultat av granskningarna anser Nämnden att upplysningar relaterade till punkt 125 kan göras mer tydliga och mer framträdande i bolagens finansiella rapporter. Iakttagelserna omfattar exempelvis;

- Generiska rubriker för avsnitt om bedömningar och uppskattningar.
- Upplysningar inbäddade i annan information riskerar att fördunklas.
- Oklart om upplysningar avser betydande risk för väsentlig justering under nästkommande år eller ej.
- I de fall upplysningar lämnas avseende punkt 125, saknas i vissa fall information om känslighet och uppgifter om rimligt möjliga intervall.

- I de fall hänvisning lämnas till information i annan not fullföljs inte alltid upplysningskrav enligt punkt 129 i denna not.

Under året har Nämnden gjort ställningstaganden och uppmaningar som kan sammanfattas nedan;

- Tydliggör vad som är upplysningar enligt punkt 122 respektive punkt 125
- Tydliggör om upplysningen avser uppskattningar där det föreligger betydande risk för justeringar under nästkommande år eller utveckla annars vari risken består
- Om upplysningar avser punkt 125 – beakta också upplysningskraven i punkt 129
- Om upplysningar avser punkt 125 med hänvisning till not - säkerställ att upplysningar enligt punkt 129 i sin helhet återfinns i denna not med relevanta beskrivningar.

Nämnden vill med anledning av ovanstående iakttagelser rekommendera att lämna väsentliga upplysningar enligt punkt 125 i separat not. Detta för att underlätta för användare och undvika att väsentlig information bäddas in eller döljs inom ramen för en mer generell rubrik eller avsnitt i notupplysningarna.

Förvaltningsfastigheter

Ett område som omfattar väsentliga inslag av bedömningar och uppskattningar är värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Från mitten 2022 har ett antal makroekonomiska förändringar växt fram som ökat komplexiteten och risken i dessa värderingar som Nämnden ser det. En rad faktorer utgör källor till ökad osäkerhet i de uppskattningar som företagsledningarna har att göra. Det ger enligt Nämndens uppfattning anledning att överväga hur upplysningar och känslighetsbeskrivningar skall utformas och vad som är rimligt möjliga förändringar i antaganden.

En rad faktorer utgör källor till ökad osäkerhet i de uppskattningar som företagsledningarna har att göra i samband med fastighetsvärdering enligt IFRS 13 Nivå 3 såsom;

- Ökning av den riskfria räntan under 2022 från 0,23 till 2,3 procent och fortsatt under 2023
- Minskad aktivitet i marknaden – färre transaktioner – avsaknad av evidens
- Ökade finansieringskostnader
- Behov av alternativa värderingsmetoder till marknadsansats (ortprismetod) exempelvis avkastningsvärdeansats, i brist på evidens från jämförbara transaktioner i närhet av värderingstidpunkten.
- Behoven ökar att riskjustera värderingar som baseras på jämförbara transaktioner vid annan tidpunkt
- Ökad osäkerhet om antaganden för framtida driftsnetton – inflation ökar driftskostnader och hyror

- Väsentlig substansrabatt i marknadsnoterade fastighetsbolag – indikerar olika avkastningskrav mellan aktörer på fastighetsmarknaden i förhållande till aktiemarknaden

Det ger enligt Nämndens uppfattning anledning att överväga hur upplysningar och känslighetsanalyser skall utformas och vad som är rimligt möjliga förändringar i antaganden. En sammanställning baserad på upplysningar om känslighet för ändrade avkastningskrav hos ett antal emittenter härledda ur årsredovisningar 2022 visar på betydande förändringar i värde vid ökade avkastningskrav.

	Företag	Företag	Företag	Företag	Företag	Företag	Företag
Avkastningskrav + 1 %	A	B	C	D	E	F	G
Påverkan på Fastighetsvärde	-17%	-16%	-37%	-9%	-16%	-20%	-17%
Påverkan på eget kapital	-35%	-53%	-103%	-24%	-31%	-41%	-43%

lakttagelser och slutsatser från granskningen

I interaktionen med emittenter under 2023 har Nämnden erfarit att i vissa marknader är antalet jämförbara transaktioner som går att förankra värden i under december 2022 få, eller i vissa fall i princip obefintliga. Det framgår också från statistik och värderare att hösten 2022 präglades av få transaktioner på marknaden och att en stor osäkerhet rådde kring direktavkastningskraven. Sammanställningen ovan visar på att känslighetsanalyser indikerar betydande risk för väsentliga justeringar av värden. Nämnden har ifrågasatt om vissa känslighetsanalyser visar på rimligt möjliga intervall.

Nämnden har därför i ställningstaganden lämnat följande uppmaningar;

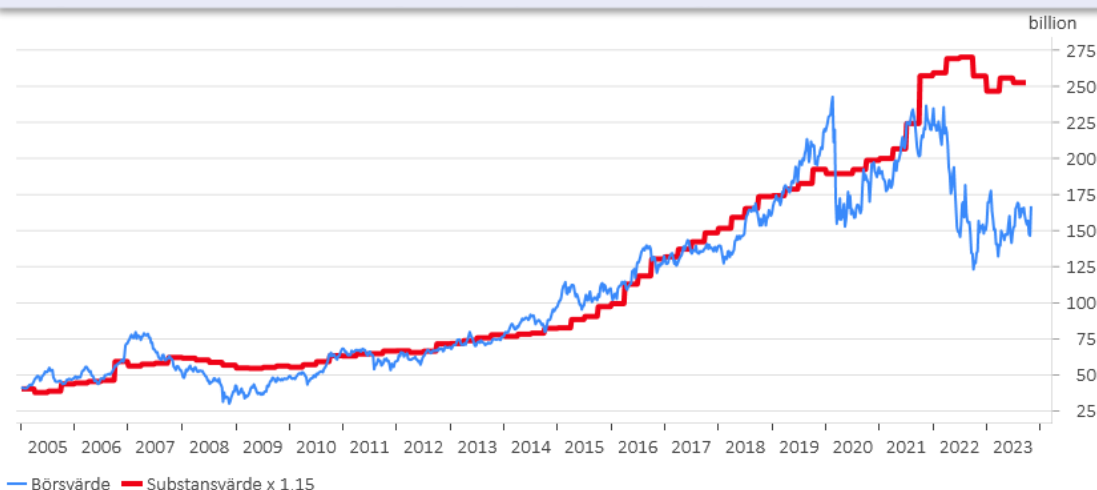
- Tydliggör i det fall det finns en betydande risk för väsentlig förändring av värderingar under kommande räkenskapsår.
- Beskriv värderingens känslighet för ändringar i väsentliga antaganden utifrån rimligt möjliga förändringar i antaganden.
- Lämna information om intervallet av rimligt möjliga utfall under nästkommande räkenskapsår

IAS 40, IFRS 13 - Nyttjandevärde och kassaflödesvärdering

I likhet med föregående år utgör beräkningar och information om nyttjandevärdet och kassaflödesvärderingar ett väsentligt granskningsområde. Fyra redovisningsstandards innefattar kassaflödesvärdering, varav IAS 40, Förvaltningsfastigheter, har stått särskilt i fokus i årets granskning. I denna standard styrs värderingen i sin tur av IFRS 13, Värdering till verkligt värde, där kassaflödesvärdering återfinns i den värderingsteknik som benämns Nivå 3. Målet är att i balansräkningen ta fram ett verkligt värde på förvaltningsfastigheterna.

Historiskt har det varit relativt god överensstämmelse mellan fastighetsförvaltande bolags egna kapital, som inkluderar fastigheter till verkligt värde, och börsvärdet. Detta illustreras av nedanstående diagram för perioden 2005-2023 (oktober). Där framgår att eget kapital i sex av de största fastighetsförvaltande bolagen totalt sett haft god överensstämmelse med bolagens börsvärden.

Börsvärdet och eget kapital 2005-2023 (oktober)



MACROBOND

Sambandet har dock brutits 2022-2023. Under denna period med stigande räntor har det sammanlagda börsvärdet varit klart lägre än bolagens redovisade egna kapital. Det indikerar att placerarna använder annan information än enbart fastigheternas redovisade värden för att värdera bolagens aktier. Härigenom blir de informationskrav som styrs av IFRS 13 centrala.

IFRS 13 innefattar informationskrav

IFRS 13 innefattar krav på information i punkterna 91 till 99, med detaljerade krav i punkterna 93 och 94, särskilt 93 d), som preciserar information i syfte att hjälpa läsaren förstå vilka faktorer som är väsentliga för en värdering i nivå 3. Enligt punkt 93 d) skall den valda värderingstekniken presenteras, liksom de indata som använts vid värderingen, samt i vilken utsträckning det skett förändringar. Därutöver måste företaget lämna kvantitativ information om betydande icke observerbara indata som använts vid en värdering enligt nivå 3. I punkten 93 h) i) anges vidare att företaget ska lämna en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen är för förändringar i dessa icke observerbara indata. Ytterligare en central punkt är 94, som anger att företaget ska bestämma lämpliga klasser av tillgångar på basis av dess karaktär, kännetecken och risker, samt att det kan behövas ett flertal klasser av tillgångar för värderingar enligt nivå 3.

Det genom kassaflödesvärdering framräknade värdet är mycket känsligt för antagande om avkastningskravet, som i sin tur är mycket beroende av den aktuella ränteutvecklingen. Under 2022-2023 har räntenivån, mätt som tioårig svensk statsobligationsränta stigit från 0,3 till, som högst 3,0 procent, för att mot slutet av 2023 falla ner till en nivå på 2,1 procent. Stigande räntor höjer avkastningskravet, vilket sänker kassaflödesvärdet. Mot detta skall samtidigt ställas att inflationstakten under 2022-2023, mätt som kvartalsgenomsnitt, ökat från 3,9 till som högst 12,3 procent, för att under slutet av 2023 falla tillbaka till ungefär 5 procent. Mot bakgrund av att inflationskopplade hyror är vanliga i kommersiella fastigheter inverkar stigande inflation positivt på värderingen. Det höjer hyror och kassaflöde, men kan å andra sidan leda till en större rörlighet hos hyresgästerna, vilket kan öka vakansgraderna, varvid resultatet faller.

Ett exempel på känsliga antaganden

Ett exempel kan kvantifiera hur ändrade avkastningskrav och hyrestillväxt kan inverka på värderingen. Exemplet bygger på en tioårig prognosperiod där driftsnettot/kassaflödet ökar med 2 procent per år. Kassaflödet efter prognosperiodens utgång förväntas öka årligen med 2 procent, vilket antas vara i linje med den långsiktiga inflationstakten, som i sin tur påverkar möjligheten att öka driftsnettot. Avkastningskravet i exemplet är 6 procent. Med 100 mkr i driftsnetto för det senast kända räkenskapsåret kan värdet på fastigheterna beräknas till 2500 mkr.

I det andra exemplet antas inflationstakten stiga, vilket drar upp den riskfria räntan i ekonomin med 2 procentenheter. Avkastningskravet stiger därmed från 6 till 8 procent. Om detta är den enda förändringen som inträffar kommer värdet att ha fallit med 33 procent till 1667 mkr. Emellertid kan det förväntas att hyror, driftsnetton och kassaflöden kommer att öka med den stigande inflationen. Om vi antar tre år med kassaflöden som stiger 8 procent per år tack vare inflationen, kommer värdet att öka med 278 mkr, vilket motsvarar 11 procent av ursprungsvärdet 2500 mkr. Om både stigande avkastningskrav och stigande driftsnettot vägs samman resulterar det i ett värdefall på fastigheterna med 22 procent, till 1944 mkr.

Lägger vi även till förändrade vakansgrader, liksom ändrade drifts-/underhållskostnader är det lätt att förstå att placerarna är i behov av vägledning från företaget för att kunna utvärdera konsekvenserna av centrala antaganden. Mot denna bakgrund blir informationskraven i IFRS 13, i punkterna 91-99, centrala. Den betydande skillnaden mellan redovisat eget kapital och fastighetsbolagens börsvärde som visas i diagrammet ovan, indikerar att placerare idag gör andra prognoser över relevanta parametrar än de som görs av företagsledningen.

Analys av de största fastighetsbolagen

Nämnden har genomfört en undersökning med hjälp av årsredovisningarna i de 11 största fastighetsbolagen på NASDAQ Stockholm och som varit börsnoterade sedan 2011. Syftet har varit att beräkna en genomsnittlig direktavkastning för en representativ grupp av fastighetsbolag, vilka är tänkta att vara en marknadsjämförelse. Direktavkastningen är beräknat som redovisat driftnettot i förhållande till genomsnittligt redovisat fastighetskapital.

Nämnden kan konstatera att den framräknade direktavkastningen fallit från en topp på 5,5 procent 2013 till en botten på 3,0 procent 2020 och att de fram till tredje kvartalet 2023 stigit till 4,3 procent. Parallellt har marknadsräntorna (tioårig statsobligation) fallit från 2,5 procent 2013 till ungefär noll under 2019-2020. Under perioden 2013-2020 erhålls relativt god överensstämmelse mellan den redovisade direktavkastningen och ränteutvecklingen om den riskfria obligationsräntan ökas med 4 procentenheter. I samband med att marknadsräntorna stigit har dock skillnaden mot bolagens redovisade direktavkastning ökat.

Direktavkastningen på fastigheterna i de analyserade bolagen har stigit till 4,3 procent under 2023

Direktavkastningen kommer framför allt in i kassaflödesvärderingen som det krav på avkastning från fastigheterna som placerare förväntar sig. Direktavkastningen används särskilt i samband med att avkastningskravet skall tas fram för tiden efter den individuellt prognostiserade perioden (normalt tio år). I de finansiella rapporterna förklaras ofta det använda

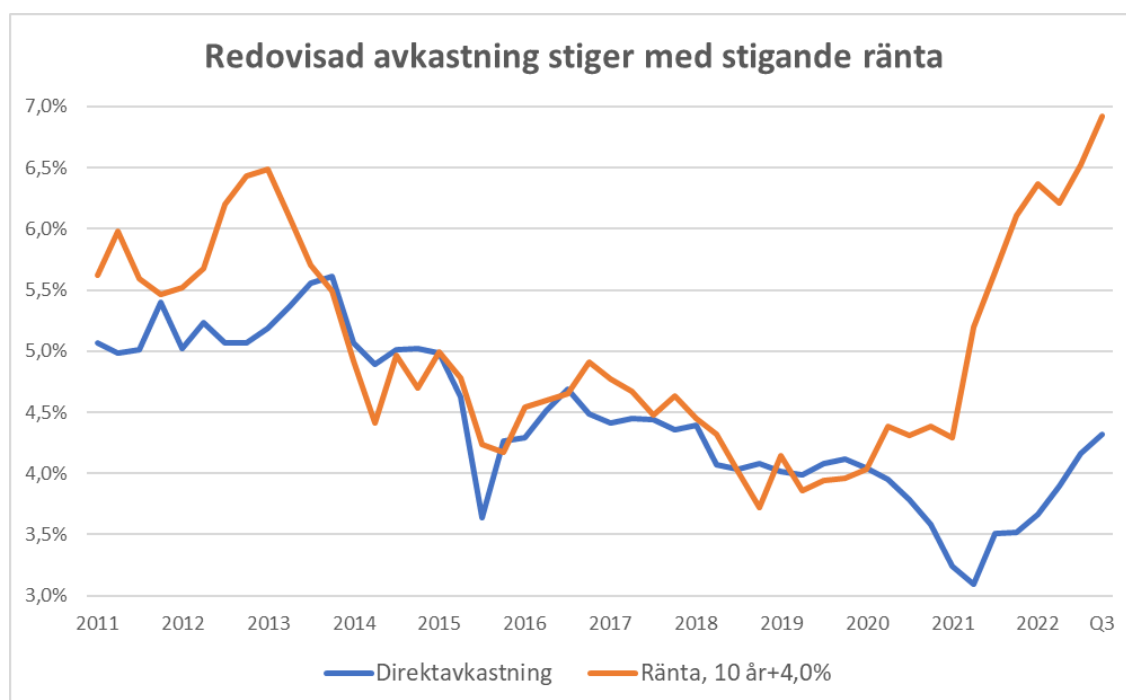
direktavkastningskravet med en beräkning, där det räntestydda avkastningskravet minskas med 2 procentenheter, med motiveringen att 2 procent är ett långsiktigt inflationsantagande. Läsaren skulle dock få en mer rättvisande information om direktavkastningskravet vid prognosperiodens slut om den relateras till faktiskt genomförda fastighetstransaktioner. Under 2023 har denna analys dock varit svår att göra eftersom aktiviteten på fastighetsmarknaden varit låg. Behovet av förklaringar kring det valda direktavkastningskravet ökar därför.

Effekten från ränteförändringar

Under 2023 kan Nämnden konstatera att de svenska marknadsräntorna genomsnittligt fortsatt att hålla sig på en hög nivå, jämfört med de senaste tio åren. Fram till utgången av tredje kvartalet 2023 hade räntan på en svensk tioårig statsobligationsränta ökat från 2,1 procent vid årsskiftet till 3,0 procent, men under det fjärde kvartalet föll räntorna tillbaka till ungefär samma nivå som vid senaste årsskifte.

Utfallet av omvärderingarna under 2023 visar en nedgång på 5 procent

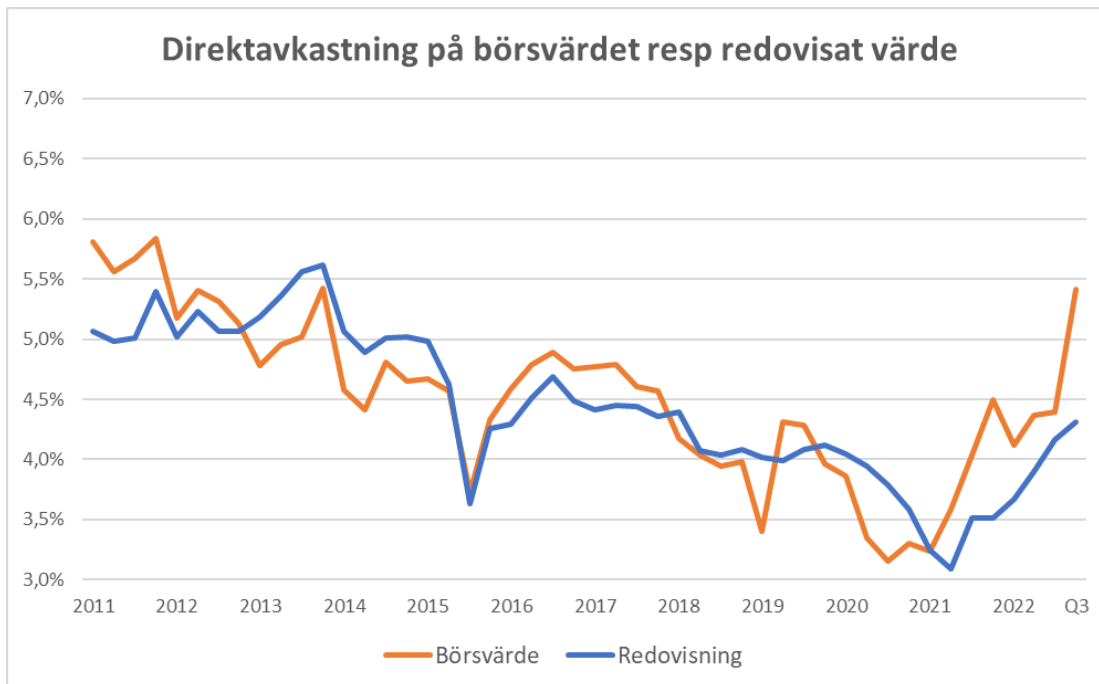
Utfallet av de samlade omvärderingarna i de analyserade fastighetsbolagen de första nio månaderna 2023 visade en nedgång med drygt 5 procent. Samtidigt har det sammanlagda driftsnettot i de elva bolagen stigit med 14 procent, vilket tyder på en positiv effekt från inflationen på hyresutvecklingen. De senaste tolv månaderna har den redovisade direktavkastningen, vid utgången av tredje kvartalet, ökat från 3,6 till 4,3 procent.



Om bolagens fastighetsvärden uppvisat samma trend i förhållande till ränteutvecklingen under 2022, som under 2011-2021, borde dock direktavkastningen ha ökat väsentligt mer. Om den meravkastning som historiskt erhållits i förhållande till den riskfria obligationsräntan, skulle gälla även under 2023 (enligt Nämndens analyser ungefär 4 procent över riskfri ränta) skulle bolagens redovisade fastighetsvärden behövt vara väsentligt lägre. En investerare är här i behov av tydlig information kring, bland annat, de avkastningskrav som använts i samband med de värderingar som görs och hur ränteutvecklingen påverkat värderingen.

Aktiemarknadens värdering

Nämnden har även analyserat direktavkastningen sett ur aktiemarknadens perspektiv. Genom att byta ut redovisat eget kapital mot bolagens börsvärde kan aktiemarknadens genomsnittliga direktavkastningskrav beräknas. Eftersom börsvärdet på de 11 bolagen understiger redovisat eget kapital blir denna direktavkastning högre än den redovisade. Den redovisade avkastningen blir, som nämnts, 4,3 procent, medan aktiemarknadens direktavkastningskrav kan beräknas till 5,4 procent.



Direktavkastningskravet i samband med fastighetsvärderingar är därför ett viktigt kvantitativt antagande i samband med fastighetsvärderingar och måste lämnas i enlighet med IFRS 13 p 93 d) och benämns kvantitativ information om betydande icke observerbara indata vid värderingen. Med detta avses både förklaringar till valda avkastningskrav och andra bolagsspecifika parametrar.

Direktavkastningskravet i samband med värderingar är ett viktigt kvantitativt antagande

Kategorier och geografi

Många fastighetsbolag kommenterar avkastningskravet nedbrutet per olika kategorier av fastigheter, liksom nedbrutet på relevanta geografiska marknader. Även hyresutveckling, fastighetskostnader, driftnetto/driftmarginal och vakansgrad kommenteras för motsvarande kategorier och regioner. Vissa bolag nöjer sig dock med information om avkastningskravet som ett intervall för sammanlagda geografiska marknader, liksom exempelvis driftnettot för större grupper av fastigheter. Nämnden kan vidare konstatera att vissa bolag utelämnat vakansgrad.

Det är Nämndens uppfattning, med ledning av de granskade fastighetsbolagens årsredovisningar, att avkastningskravet och de fyra faktorer som nämns ovan är betydande icke observerbara data vid värderingen och ska förklaras. Nämnden är också av uppfattningen att motsvarande faktorer ska anges i den känslighetsanalys som anges i IFRS 13 p 93 h), tillsammans med det basvärde för respektive faktor, som analysen bygger på.

IFRS 3 Tillgångs- respektive rörelseförvärv

En vanligt förekommande fråga gäller om ett köp av en tillgång skall redovisas som ett aktieförvärv, i enlighet med IFRS 3, eller som ett förvärv av en tillgång. Frågan uppkommer särskilt i fastighetsförvärv, eftersom en vanlig konstruktion är att förvärvaren köper fastigheten/fastigheterna paketerad i ett aktiebolag. Säljaren uppnår här normalt en mer förmånlig skattesituation än om själva fastigheten hade sålts separat. Köparen, å andra sidan, får en mer ogynnsam skattesituation eftersom värdet på aktierna inte kan skrivas av skattemässigt utan bara värdet på fastigheten i aktiebolaget. Köpare och säljare avtalar därför om en rabatt för köparen i förhållande till värdet på fastigheten.

Ett rörelseförvärv skapar normalt koncernmässig goodwill och en uppskjuten skatteskuld hänförlig till verkligt värdejusteringar av fastigheter, samtidigt som resultateffekten förvärvsåret blir lägre genom en lägre omvärderingsvinst. Den lägre omvärderingsvinsten beror på att köparen, i förvärvsanalysen enligt IFRS 3, ska redovisa fastigheten till verkligt värde, medan den initiala redovisningen vid ett tillgångsförvärv baseras på köpeskillingen, vilken beräknas som fastigheternas verkliga värde minus den överenskomna rabatten.

I den initiala redovisningen vid tillgångsförvärv redovisas tillgången med avdragen rabatt, men i den efterföljande redovisningen omvärderas fastigheten, enligt definitionen av "unit of account" utan hänsyn till rabatt. Härigenom kommer rabatten att ingå i efterföljande periods omvärderingsvinst, vilken ofta benämns Dag 1-vinst.

Nämnden har granskat två fastighetstransaktioner i ett och samma bolag med hänvisning till denna problemställning. Bolaget förvärvade två fastighetskoncerner. Förvärvsobjekt 1 hade drygt 100 fastigheter i ett flertal städer, jämnt fördelade mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Antalet anställda vid förvärvet var knappt 20 och hyresintäkterna cirka 350 MSEK. Det förvärvade bolaget förvaltade egna fastigheter. Därtill genomfördes förvärv och avyttringar av fastigheter, samtidigt som även nya lägenheter byggdes för egen långsiktig förvaltning.

Förvärvsobjekt 2 ägde vid förvärvet drygt 100 fastigheter i ett flertal städer. Koncernen omfattade en betydande mängd industrifastigheter och en väsentlig yta obebyggd mark. Antalet anställda vid förvärvet var drygt 20 och hyresintäkterna uppgick till cirka 600 MSEK. Förvärv och avyttringar av fastigheter har varit en strategi i förvärvsobjektet, vilket även gäller efter förvärvet.

I samband med förvärven genomförde det förvärvande bolaget en utvärdering enligt IFRS 3, B8-B12D. Bolagets motiv för ett tillgångsförvärv var särskilt B12C b) ii), som anger att en förvärvad process anses vara väsentlig om den avsevärt bidrar till förmågan att fortsätta producera output (B12C (b)), och inte kan ersättas utan betydande kostnad, ansträngning eller fördröjning i den fortsatta produktionen (B12C (b) (ii)). Bolaget ansåg att det inte förelåg några väsentliga processer och att de som fanns kunde ersättas av bolaget utan att de ådrog sig signifikanta kostnader eller drabbades av en väsentlig tidsfördröjning. Bolaget ansåg härigenom att processerna inte var materiella.

Nämndens slutliga bedömning var att Förvärvsobjekt 1 och Förvärvsobjekt 2 innefattade betydande processer, med hänvisning till IFRS 3, B12C och B12D, samt tillhörande vägledning (Basis for conclusion, BC och illustrativa exempel, IE84-86). I dessa paragrafer och hänvisningar drar IASB slutsatsen att redan förekomsten av *output* ger vissa bevis för att den förvärvade uppsättningen aktiviteter och tillgångar är en rörelse (BC21M). IASB lyfter också fram att en organiserad arbetsstyrka är en indikator på en rörelse (BC21L).

Nämndens uppfattning är att både Förvärvsobjekt 1 och Förvärvsobjekt 2 skall redovisas som rörelseförvärv i enlighet med IFRS 3, dels för att processerna i bolagen var betydande (B8, B12C), dels för att förvärvsobjekten kunde drivas som rörelser av en marknadsaktör (B11). Betydelsen av processerna styrks av att det finns mer än 100 fastigheter i respektive bolag, vilka sköts med hjälp av de förvärvade bolagens anställda och innefattar även förvärv och avyttringar av fastigheter, samt uppförande av nya bostäder för långsiktig förvaltning. Det finns också en tydlig variation i fastighetsinnehaven, inte minst i Förvärvsobjekt 2, vilket kräver specialiserad kompetens för att kunna förvaltas effektivt. I båda de förvärvade bolagen är kommersiella fastigheter en väsentlig del, vilka kräver kunskap om marknaden för att kunna attrahera hyresgäster, liksom för att kunna anpassa fastigheterna till nya hyresgästers krav.

IAS 36 Upplysning om känslighetsanalys

De finansiella rapporterna förväntas innehålla information som gör det möjligt att utläsa de redovisade värdenas känslighet för förändringar i väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Enligt IAS 36 Nedskrivningar ska specifika upplysningar lämnas för samtliga betydande kassagenererande enheter, om en rimligt möjlig förändring i ett viktigt antagande skulle innebära att enhetens redovisade värde överstiger återvinningsvärdet för goodwill eller immateriella tillgångar med obestämbar ekonomisk livslängd.

Nämnden har noterat att det ibland finns kassagenererande enheter i bolagets verksamhet som är känsliga för förändringar av viktiga antaganden, men att de specifika upplysningar som krävs enligt IAS 36 punkt 134 f) saknas.

*Specifika upplysningar
för berörda
kassagenererande
enheter*

I ett av årets ställningstaganden tydliggör Nämnden att, om den interna känslighetsanalysen visar på att en rimligt möjlig förändring av ett viktigt antagande leder till nedskrivningsbehov för någon av de väsentliga kassagenererande enheterna, ska samtliga upplysningar i IAS 36 punkt 134 f) i-iii lämnas. De upplysningar som krävs är dels skillnaden mellan återvinningsvärde och redovisat värde för varje berörd kassagenererande enhet, tillsammans med hur stor förändring av det viktiga antagandet som är möjligt, innan återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet, inklusive följd effekter på andra antaganden. Vidare ska information om de antaganden som använts i känslighetsanalysen anges.

Nämnden vill även påminna om att reglerna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter punkt 125-129 om källor till osäkerhet i uppskattningar och känslighetsanalyser också är tillämpliga, utöver de specifika upplysningskrav i IAS 36 som behandlas i detta avsnitt. Det kan innebära att ytterligare upplysningar behövs för att belysa den osäkerhet som finns i bedömningen av återvinningsvärdet och möjligt nedskrivningsbehov för enskilda kassagenererande enheter.

IFRS 7 Upplysningar om förväntade kreditförluster

Upplysningskraven i IFRS 7 om förväntade kreditförluster syftar till att ge läsaren av de finansiella rapporterna möjlighet att bedöma karaktär och omfattning av de risker som uppstår genom finansiella instrument och som företaget är exponerat för vid rapportperiodens slut (punkt 31). De finansiella rapporterna förväntas innehålla både kvalitativ och kvantitativ information om de företagsspecifika väsentliga antaganden som ligger till grund för bedömningen av förväntade kreditförluster, vilket innefattar antaganden om framåtblickande faktorer och andra väsentliga bedömningar som kan innefatta ledningens tillfälliga justeringar.

Nämnden har noterat exempel på upplysningar i de finansiella rapporterna som ger läsaren en god genomlysning av väsentliga antaganden som gjorts både inom och utanför kreditriskmodellerna. Väsentliga antaganden baseras vanligtvis på extern- och intern information och kan skilja sig åt väsentligt mellan olika grupper av fordringar. Det är därför viktigt att läsaren ges möjlighet att ta del av en tillräckligt detaljerad bild av de företagsspecifika antaganden och bedömningar som gjorts.

Nämnden har bland annat noterat att större exponeringar med högre kreditrisk (steg 3) kan innefatta en väsentlig andel expertbedömningar, vilket motsvaras av ledningens tillfälliga justeringar ("management overlay") utöver de väsentliga antaganden som används i befintliga modeller. De upplysningar som kan förväntas för sådana reserveringar är dels vilket belopp justeringarna uppgår till, samt fördelningen mellan stegen 1-3, samt vilka faktorer som har justerats och varför. Det kan också vara relevant att upplysa om hur justeringarna fördelar sig mellan olika grupper av fordringar och att ta med dem i känslighetsanalysen.

Nämnden vill lyfta fram vikten av att de finansiella företagen lämnar upplysningar om väsentliga antaganden och dess effekter på en detaljnivå som ger läsaren en god genomlysning av den redovisade kreditförlustreserven, vilket inkluderar ledningens justerade bedömningar.

De finansiella företagen förväntas alltid lämna upplysningar om vilka kvantitativa antaganden som gjorts avseende de framåtblickande faktorer som är mest betydande i bedömningen av förväntade kreditförluster, inklusive sannolikhetsbedömningar och jämförelse med föregående år.

*Antaganden om
framåtblickande
faktorer*

IFRS 8 Segmentsredovisning - Upplysningar

I IFRS 8 finns upplysningskrav vilka bolagen skall uppfylla för att möta standardens krav. Enligt IFRS 8 punkt 27 skall ett företag förklara hur beräkningen gjorts för varje mått på resultat, tillgångar och skulder i de segment som ska redovisas. Företaget ska minst upplysa om; a) principerna för redovisningen av transaktioner mellan segment för vilka information ska lämnas; b) karaktären på skillnader mellan beräkningarna av resultat för segment för vilka information ska lämnas och företagets resultat före skattekostnader, skatteintäkter och avvecklade verksamheter. Dessa skillnader kan bestå av olika redovisningsprinciper och principer för fördelning av centralt uppkomna kostnader som måste förklaras för att den redovisade informationen om segment ska kunna förstås av

*Beskrivning av
principer för
transaktioner mellan
segment*

en användare av de finansiella rapporterna. Vidare i IFRS 8 punkt 28 framgår att alla väsentliga avstämnda poster skall identifieras separat och beskrivas.

Nämnden har i årets granskningar noterat att en del bolag inte lämnat en beskrivning av principerna för redovisningen av transaktioner mellan segment. Detsamma gäller även för väsentliga avstämningsposter där Nämnden sett att bolagen inte identifierar dessa separat eller lämnar en beskrivning av posterna. Nämndens uppfattning är att dessa upplysningar skall lämnas för att bolagen skall möta standardens krav.

Nämnden rekommenderar bolagen att se över sina upplysningar avseende principerna för redovisningen av transaktioner mellan segment för vilka informationen skall lämnas. Vidare rekommenderar Nämnden att bolagen säkerställer att alla väsentliga avstämningsposter identifieras.

IFRS 15 Samband mellan intäktskategorier och bolagets rörelsesegment

Enligt IFRS 15 punkt 115 skall bolagen lämna upplysningar som gör det möjligt för en användare av de finansiella rapporterna att förstå sambandet mellan intäkterna uppdelade i kategorier (IFRS 15 punkt 114) och den intäktsinformation som lämnas för varje segment.

I årets granskningar likt tidigare års granskningar har Nämnden noterat brister kopplat till detta upplysningskrav i både årsredovisningar och delårsrapporter. Iakttagelserna Nämnden har gjort är att bolagen saknar en tydlig avstämning av intäkterna per kategori (IFRS 15 punkt 114) mot bolagets rörelsesegment – eller liknande information som gör det möjligt att förstå sambandet däremellan. Nämnden har även i vissa fall noterat att upplysningen har lämnats i årsredovisningen men inte i delårsrapporten vilket är ett krav enligt IAS 34 punkt 16A I.

I standarden finns inget formkrav på hur sambandet mellan intäkterna per kategori och segment ska presenteras utan det kan göras på flera olika sätt exempelvis i form av en tabell ett cirkeldiagram eller beskrivas i löpande text, vilka Nämnden sett i granskningen av de finansiella rapporterna.

Det Nämnden oftast sett är att de flesta bolag lämnar upplysningar om sambandet i tabellform genom att presentera en tabell som visar intäkterna per kategori fördelat per segment vilket tydligt återger hur intäkterna fördelar sig. Tabellformat är även det som det illustrativa exemplet i implementeringsguiden till standarden presenterar *Exempel 41-Disaggregation of Revenue—quantitative disclosure*.

I en del av granskningarna har Nämnden sett att bolagen valt att beskriva sambandet mellan intäktskategorier och segment i löpande text. Då presenteras beskrivningen oftast tillsammans med övrig segmentsinformation. Denna upplysning kan i en del fall anses vara tillräcklig och enligt standarden. Om segmentet säljer flera produkter eller tjänster kan det dock vara svårt för en läsare av den finansiella rapporten att förstå sambandet.

En annan presentationsform som Nämnden har noterat i granskningarna är att en del bolag lämnar den här informationen i form av cirkeldiagram, där de visar hur stor del av segmentets försäljning som avser olika produkter eller tjänster. Denna typ av grafisk uppdelning kan ge en bra förståelse för intäkternas fördelning och är lätt för läsaren att ta till sig.

Nämnden rekommenderar bolagen att säkerställa att upplysningen om sambandet mellan de uppdelade intäkterna i kategorier och den intäktsinformation som lämnas för varje segment enligt IFRS 8 lämnas både i årsredovisningen enligt IFRS 15 punkt 115 och i bolagets delårsrapporter enligt IAS 34 punkt 16A I. Vi uppmanar även bolagen att se över hur befintlig information om sambandet mellan de uppdelade intäkterna per kategori och intäkterna per segment lämnas så att informationen är tydlig för en investerare och användare av den finansiella rapporten.

Glöm inte att lämna upplysning i delårsrapporten

IFRS 12 Upplysningar noterade innehav

Nämnden har i årets granskning noterat att det saknas upplysningar om verkligt värde på väsentliga intressebolag som är noterade innehav och som redovisas enligt IAS 28 kapitalandelsmetoden.

Enligt IFRS 12 punkt 21 b) iii) skall bolagen för varje väsentligt intresseföretag vilket redovisas enligt kapitalandelsmetoden upplysa om verkligt värde av dess investering om det finns ett noterat marknadspris för investeringen.

Upplys om verkligt värde på noterade innehav

Under det rådande makroekonomiska läget med stigande räntor och hög inflation kan en upplysning om det verkliga värdet på ett noterat innehav vara av väsentlig betydelse för en läsare av de finansiella rapporterna.

Nämnden rekommenderar därför bolagen att se över sina upplysningar avseende noterade innehav som redovisas enligt kapitalandelsmetoden för att säkerställa att man lämnar upplysningar om innehavets verkliga värde.

Esma:s Riktlinjer för Alternativa nyckeltal (APM)

Nämnden är av uppfattningen att efterlevnaden av Esma:s Riktlinjer för Alternativa nyckeltal (APM) generellt är god och att informationen möter användarnas behov. Även i årets granskning har dock Nämnden iakttagit ett antal förbättringsområden vad gäller informationen om alternativa nyckeltal i förhållande till Esma:s Riktlinjer. De ställningstaganden och beslut som Nämnden noterat gällande APM är främst att det saknas definitioner av ett eller flera nyckeltal som har använts och dess beståndsdelar (punkt 20), eller att det saknas brygga/avstämning (punkt 26) som visar hur nyckeltalet kan härledas ur de finansiella rapporterna.

Nämnden har även noterat fall där resultatmått justerats för jämförelsestörande- eller engångsposter, t ex för omstrukturerings- och integrationskostnader, utan att bolaget lämnat tillfredsställande förklaring till vad posterna avser och vilka kostnader som inkluderats i justeringsbeloppet. Enligt Nämndens uppfattning är det allt för oprecist att bara ange att en väsentlig justeringspost avser exempelvis omstruktureringskostnader eller integrationskostnader.

Väsentliga justeringsposter behöver förklaras

I dessa fall anser Nämnden att posten behöver identifieras och förklaras närmare (punkt 26). För att en användare ska förstå och kunna bedöma justeringspostens relevans och frekvens ska det för väsentliga avstämningsposter framgå vilken

omstrukturerings- eller integrationsåtgärd som åsyftas och förklaras vilken typ av kostnader som posten utgörs av. Nämnden har noterat att bolagen i vissa fall inte lämnar någon förklaring till hur dessa justeringsposter definieras eller beräknas (punkt 20-22). Det saknades även hänvisning var upplysningarna återfinns i årsredovisningen.

Nämnden har även sett fall där alternativa resultatmått getts en mer framträdande plats och betoning i sammanställningen av nyckeltal, beskrivningar i årsredovisningens övriga delar ("framvagnen") och liknande i den finansiella rapporten än motsvarande resultatmått enligt IFRS, vilket inte är i enlighet med riktlinjernas krav på prominens (punkt 35–36). Det är viktigt att tänka på att alternativa nyckeltal inte får vara mer framträdande eller med mer framträdande betoning eller auktoritet än mått som kommer direkt från finansiella rapporter samt att angivandet av alternativa nyckeltal inte bör avleda uppmärksamheten från mått som kommer från finansiella rapporter.

*Alternativa
nyckeltal ska inte
vara
framträdande*

Inför årsredovisningen 2023 och kommande delårsrapporter rekommenderar vi bolagen att se över följande:

- Hur de alternativa nyckeltalen används i tex VD-ord, inledande sammanfattning och beskrivningar av verksamheten i årsredovisningens övriga delar, så att de inte ges större betydelse än de nyckeltal som baseras direkt på IFRS-redovisningen, enligt kravet på prominens (punkt 35–36).
- Att det finns definitioner av de nyckeltal som har använts och deras beståndsdelar, liksom använd beräkningsgrund (punkt 20).
- Att det finns en avstämning/brygga för de alternativa nyckeltalen som använts mot den mest direkt avstämbara posten, delsumman eller totalsumman som anges i de finansiella rapporterna (punkt 26).
- Att det är lätt att hitta informationen om hänvisning lämnas till hemsidan.
- Att det finns tydliga beskrivningar och förklaringar av vad kostnaderna för jämförelsestörande- och engångsposter består av, att det tydligt framgår vilken omstrukturerings-/integrationsåtgärd som avses och vilken typ av kostnader som inkluderats i justeringsbeloppet samt vad de kostnaderna återfinns i den finansiella rapporten.

Nämnden rekommenderar också bolagen att ta del av de Questions and Answers som Esmas publicerar på sin hemsida och som ger bra vägledning vid tillämpningen av Esmas Riktlinjer för Alternativa nyckeltal.

Klimatrelaterade frågor i IFRS-rapporten

Detta är ett område som fått ett allt större intresse hos investerare och andra intressenter under de senaste åren. Investerare och användare av finansiell information vill förstå hur bolagens verksamhet, marknader och affärsmodeller påverkas av klimatförändringar, och den effekt som klimatförändringarna kan få på de finansiella rapporterna. Det finns därmed en ökad förväntan hos investerare om att bolagen ska lämna upplysningar i årsredovisningen som gör det möjligt att förstå hur klimatförändringarna, både risker och möjligheter, kan påverka bolagens finansiella resultat och ställning.

*Förväntan hos
investerare och
intressenter*

Klimatrelaterade frågors påverkan på IFRS-rapporten har också varit ett av Esmas prioriterade tillsynsområden i granskningarna av årsredovisningarna 2022. Det område som särskilt prioriterats är överensstämelsen mellan upplysningarna om klimatrelaterade frågor i de finansiella rapporterna enligt IFRS och den icke-finansiella informationen som lämnas i bolagens hållbarhetsrapporter och hur klimatrelaterade risker och investeringsplaner påverkat de materiella anläggningstillgångarna. De klimatrelaterade frågorna har även varit ett prioriterat område i Nämndens granskning av 2022 års årsredovisningar.

lakttagelser från Nämndens granskning

De klimatrisker som främst påverkar bolagets anläggningstillgångar är fysiska risker, såsom översvämningar, torka och extremt väder, samt omställningsrisker som leder till en lägre efterfrågan på bolagets produkter. Dessa risker kan leda till att bolagen behöver skriva ner värdet på anläggningstillgångar eller förändra den bedömda nyttjandeperioden.

Nämnden har i granskningen av årsredovisningarna 2022 noterat att bolagen lämnar utförlig information om fysiska risker och omställningsrisker i bolagets hållbarhetsrapport men att de upplysningar som lämnas om klimatriskerna i den finansiella delen av årsredovisningen kan förbättras. Klimatriskerna omnämns inte i någon större utsträckning i den finansiella delen av årsredovisningen och de beskrivningar som lämnas om klimatrelaterade frågor är som regel generellt utformade. Nämnden har noterat flera fall där bolagen upplyser om att de beaktat klimatriskerna i nedskrivningsprövningar eller i bedömningen av anläggningstillgångarnas nyttjandeperiod, men utan att detta förklarats närmare. Det saknas i flera fall en mer detaljerad beskrivning och utförlig analys om på vilket sätt som klimatriskerna beaktats, de antaganden som gjorts, det redovisade värdet för de tillgångar som berörs och den effekt som dessa fått, eller kan få, i på de finansiella rapporterna. Det framgår därmed inte tydligt för en investerare om och hur riskerna skulle kunna påverka bolagets finansiella ställning och resultat.

*Upplysningarna
kan förbättras!*

För att förbättra upplysningarna och uppfylla de ökade förväntningarna gällande upplysningar om klimatrisker i den finansiella rapporten (IFRS-delen), rekommenderar Nämnden bolagen att beakta följande i upprättandet av årsredovisningen 2023:

- Beakta den röda tråden genom årsredovisningen (connectivity/consistency) så att det i upplysningarna till den finansiella rapporten framgår hur de risker som bolaget identifierat i hållbarhetsrapporten påverkar eller kan påverka bolagets resultat, finansiella ställning och kassaflöde.
- Utveckla upplysningarna om klimatrisker så att det klart framgår vilka risker som bolaget är exponerat för, hur dessa beaktats och den effekt dessa har på den finansiella rapporten.
- Överväg att samla upplysningarna om klimatfrågor i en not i årsredovisningen så att investerare och andra användare får en samlad och överskådlig bild över hur klimatfrågorna påverkat den finansiella rapporten.

Nämndens uppfattning är att det finns utrymme för förbättringar gällande dessa upplysningar i bolagens årsredovisningar. Utifrån den kommunikation som vi haft med bolagen under året så har klimatriskerna, enligt de analyser som bolagen hittills genomfört, inte haft någon väsentlig inverkan på det redovisade värdet på anläggningstillgångar eller dess nyttjandeperioder.

Nämnden har inte gjort något ställningstagande inom det här området, men det finns två tillsynsbeslut som de europeiska tillsynsorganen utfärdat till företag som inte lämnat tillfredsställande upplysningar om klimatrelaterade faktorer i sin årsredovisning. Dessa har publicerats i Esmas dokumentserie, Extract from the EECS's Database of Enforcement Decision (nr 27 och 28), som offentliggjorts under året, vilka Nämnden rekommenderar bolagen att ta del av.

Esma - förbättra upplysningarna om klimatrelaterade frågor

Nämnden har också genom sitt deltagande i Esmas arbetsgrupp för klimatrelaterade frågor, Climate in Financial Information Task Force (CFI TF), aktivt medverkat till den rapport "The Heat is On: Disclosures of Climate-Related Matters in the Financial Statements"⁹ som Esma publicerat under hösten. Rapporten ämnar stödja bolag i arbetet med att utforma relevanta och företagsspecifika upplysningar om klimatrelaterade frågor i IFRS-delen i årsredovisningen. Den innehåller praktiska och bra exempel från ett flertal bolag inom skilda branscher på hur upplysningarna kan utformas och som därmed kan tjäna som inspiration i syfte att förbättra upplysningarna inför bolagens upprättande av kommande årsredovisning. I rapporten rekommenderar Esma bland annat bolagen att ha följande i åtanke:

*Relevanta och
företagsspecifika
upplysningar*

- Nyttjandeperioden för anläggningstillgångar kan påverkas av bolagets planer för omställning till mer miljövänliga alternativ. Esma rekommenderar bolagen att vara uppmärksamma på effekterna av bolagens omställningsplaner och att tydligt beskriva hur bolagets planer för omställning till mer miljövänliga alternativ påverkar nyttjandeperioden, exempelvis om bolaget planerar att ersätta vissa äldre anläggningstillgångar i förtid innan den ursprungliga nyttjandeperioden löpt ut. Esma uppmanar även bolagen att lämna kvantitativa upplysningar om de tillgångar som är exponerade för denna risk och att kvantifiera den effekt som en ändrad bedömning av nyttjandeperioden får på redovisningen.
- Nedskrivningsprövningarna av både materiella- och immateriella anläggningstillgångar kan komma att påverkas av klimatrelaterade risker. Esma rekommenderar bolagen att i noten för nedskrivningsprövning enligt IAS 36 tydligt beskriva de klimatrelaterade risker som beaktats vid uppskattningen av framtida kassaflöden, diskonteringsräntor eller tillväxttakt, samt att lämna kvantifierade upplysningar om viktiga antaganden och känslighetsanalyser kopplade till klimatfaktorerna. Vid nya investeringsbeslut bör bolagen även ha i åtanke att IAS 36 inte tillåter uppskattade kassaflöden som förväntas uppstå från framtida omstruktureringar eller förbättringar av tillgångar. Vidare uppmanar Esma de bolag som ändrat affärsmodell till följd av omställningen till mer miljövänliga alternativ, att överväga om de kassagenererande enheter (KGE) som bolaget använt historiskt fortfarande är lämpliga eller om det finns nya KGE som är mer relevanta.

⁹ The Heat is On: Disclosures of Climate-Related Matters in the Financial Statements (ESMA32-1283113657-1041), 25 October 2023

- I de fall som de väsentliga bedömningar som företagsledningen gör om klimatrelaterade frågor och viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar, kan förväntas ha en finansiell inverkan på den finansiella rapporten så bör bolagen lämna upplysningar om dessa. Det gäller exempelvis de finansiella risker som följer av att bolaget har åtaganden om Net Zero-utsläpp. Esma rekommenderar i dessa fall bolagen att kvantifiera redovisade värden, tydligt beskriva exponeringen för fysisk- och omställningsrisk samt att lämna känslighetsanalyser.
- Esma rekommenderar även bolagen att ha i åtanke och bedöma om det finns några regler relaterade till klimatfrågor som ger upphov till en förpliktelse och att i så fall redovisa denna som avsättning eller eventalförpliktelse. Det kan exempelvis vara en förpliktelse som uppstår på grund av att nya lagar och regler stramas åt för att skydda miljön och klimatet. När det gäller en förpliktelse som uppstår från ny lagstiftning så kan denna dock beaktas först när den nya lagen antagits.

Taxonomirapportering

I årsredovisningen för 2022 skall bolagen lämna upplysningar enligt Taxonomiförordningen¹⁰ som definierar hållbara ekonomiska aktiviteter och syftar till att ge investerare och långgivare förbättrade beslutsunderlag för styrning mot hållbara investeringar. Förordningen påverkar såväl de finansiella som icke finansiella företagens interna och externa rapportering.

EU-taxonomi består av 6 miljömål; begränsning av klimatförändringar, anpassning till klimatförändringar, hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser, omställning till en cirkulär ekonomi, förebyggande och begränsning av föroreningar samt skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem. Bolagens taxonomirapportering skall från och med räkenskapsåret 2023 omfatta samtliga 6 miljömål, rapporteringen för tidigare år har endast avsett de två första av dessa mål.

*Samtliga sex miljömål
skall inkluderas i
rapporteringen*

Nämnden har i årets granskningar noterat att en del bolag har gjort redaktionella ändringar i de obligatoriska mallarna och i vissa fall har endast delar av mallarna lämnats.

Nämnden har även i enstaka fall noterat att indikatorerna som presenteras i mallarna, så som exempelvis kapitalutgifter, inte omfattar alla utgifter som skall omfattas enligt definitionen av kapitalutgifter i förordningen.

Rekommendationen från Nämnden avseende rapportering enligt Taxonomiförordningen är att bolagen skall lämna fullständiga och oförändrade mallar enligt förordningen, även i situationer där bolagen saknar verksamhet som omfattas av Taxonomi. Nämnden rekommenderar vidare att bolagen ser över sina indikatorer så att rapporteringen enligt Taxonomi överensstämmer med den finansiella rapporteringen.

¹⁰ REGULATION (EU) 2020/852 OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 18 June 2020 on the establishment of a framework to facilitate sustainable investment, and amending Regulation (EU) 2019/2088

Hållbarhetsrapportering (Non Financial Information)

I tillsynen av årsredovisningar 2022 har Nämnden granskat och ställt frågor kring bolagens hållbarhetsrapport utifrån rapporteringskraven i årsredovisningslagen (ÅRL). Nämnden har i granskningarna noterat att bolag avviker från årsredovisningslagens krav avseende upplysningar om bolagens policys inom frågor som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Nämnden har vidare noterat att det har saknats upplysningar om vilka granskningsförfaranden som bolagen gjort kopplat till sina policys samt avsaknad av upplysningar kopplat till resultatet av policyn.

Några bolag har valt att upprätta en separat hållbarhetsrapport som inte ingår i årsredovisningens förvaltningsberättelse. Nämnden har noterat att det i vissa fall saknas hänvisning från förvaltningsberättelsen till hållbarhetsrapporten, vilket är ett krav enligt ÅRL.

ÅRL anger i kapitel 7 § 31 b) att hållbarhetsrapporten utgör en del av förvaltningsberättelsen, men ger också möjlighet att upprätta rapporten som en handling skild från förvaltningsberättelsen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Om bolaget väljer att upprätta hållbarhetsrapporten som en handling skild från årsredovisningen och koncernredovisningen ska detta anges genom en hänvisning i förvaltningsberättelsen (ÅRL kap 6 § 11).

Nämnden uppmanar bolagen att beskriva bolagets samtliga policys inom i frågor som rör miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Är det så att man inte tillämpar någon policy i någon av hållbarhetsfrågorna skall skälen för detta tydligt anges. Nämnden uppmanar bolagen att lämna upplysningar om de granskningsförfaranden man genomfört samt upplysningar om resultatet av dess policys.

HÅLLBARHETSRAPPORTERING – KOMMANDE REGELVERK CSRD

Den absolut viktigaste kommande förändringen är ett nytt regelverk för hållbarhetsrapportering, European Sustainability Reporting Standards - ESRS. Regelverket är baserat på CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive som införs i svensk lag via Årsredovisningslagen.

Tillsammans med sista steget i Taxonomiförordningen så står svenska noterade bolag inför en mycket omfattande och genomgripande omställning vad gäller regulatorisk rapportering inom redovisningsområdet.

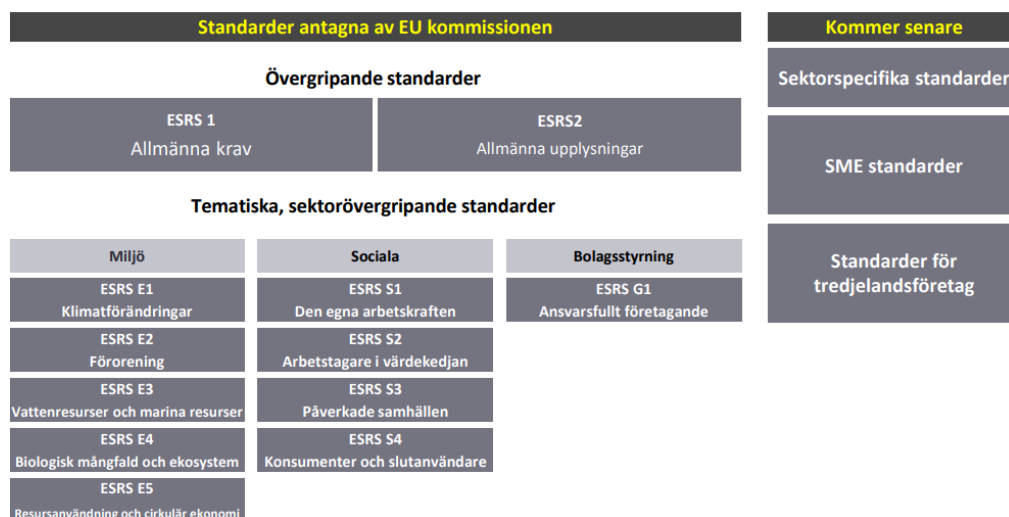
Kortfattat innebär ESRS, jämfört med nu gällande regler, en betydligt mer omfattande rapportering med en tydlig samordning i form av ramverk, format och rapporteringskrav. Ramverket och definierade rapporteringskrav leder till större krav på interna rutiner och intern kontroll över data och ger ökad jämförbarhet mellan emittenter. Det möjliggör också en högre grad av kvalitetssäkring av extern part. För företag på reglerad marknad kommer hållbarhetsrapporteringen att omfattas av tillsynen.

Den exakta tidpunkten för införande av CSRD i Sverige är i skrivande stund inte slutligt fastställt.

EU-kommissionen är formell standardsättare och utgivare av ESRS. Standarderna har arbetats fram av EFRAG – European Financial Reporting Advisory Group och är det regelverk för hållbarhetsrapportering som kommer att gälla inom EU.

Nedan inkluderas en översikt över kommande standarder.

ESRS – övergripande, tematiska- och sektorstandarder



(källa: Rådet för Finansiell rapportering)

Påverkan på tillsynen

Nämndens tillsyn, som görs på delegation från Finansinspektionen, omfattar finansiell rapportering inom ramen för lagen om Värdepappersmarknaden. Den finansiella rapporteringen omfattar därmed också förvaltningsberättelsen. Då regelverket för ESRS och Taxonomin enligt ÅRL skall utgöra del av förvaltningsberättelsen kommer också denna rapportering att omfattas av tillsynen. Taxonomirapporteringen är regulatoriskt skild från ESRS men inbäddad som en del i hållbarhetsrapporteringen enligt ESRS.

Esma har tagit fram ett utkast till nya riktlinjer för tillsynen av hållbarhetsrapporteringen som offentliggjordes den 18 december 2023.¹¹ De nya riktlinjerna för tillsyn träder i kraft från 1 januari 2025 och omfattar tillsynen av hållbarhetsrapportering för räkenskapsåret 2024 i de fall emittenten har att rapportera enligt ESRS för detta år. De nya riktlinjerna för tillsyn kan förväntas medföra en mer omfattande och fördjupad tillsyn av hållbarhetsrapporter, inklusive rapportering enligt Taxonomiförordningen.

För emittenter som omfattas av ESRS-rapportering från räkenskapsåret 2025 kommer tillsynen av 2024 års rapportering att genomföras på ett oförändrat sätt, jämfört med tillsynen under 2023.

¹¹ Consultation Paper on Guidelines on Enforcement of Sustainability Information (ESMA32-992851010-1016)

Nämnden kommer fortsatt att granska hållbarhetsrapporten med en urvalsprocess som motsvarar dagens urvalsprocess för IFRS-redovisningen, vilket utgör en kombination av risk- och rotationsbaserad urvalsmodell kompletterad med slumpmässiga urval.

I regel kommer Nämnden att ha en samordnad granskning, innebärande att i det fall en emittent väljs ut för tillsyn utifrån urvalsprocessen för årsredovisningens hållbarhetsrapport så granskar vi också årsredovisningens finansiella rapportering. På motsvarande sätt kommer Nämnden i normalfallet att vid en granskning av årsredovisningens finansiella rapporter enligt IFRS, även granska hållbarhetsrapporteringen enligt ÅRL.

EXTRACT FROM THE EECS'S DATABASE

Esmas dokumentserie, Extract from the EECS's Database of Enforcement Decisions, innehåller ett urval av de beslut som medlemsländernas tillsynsorgan tagit angående de noterade bolagens finansiella rapporter. Genom extraktet offentliggörs de tillsynsbeslut som EECS gemensamt ansett innehålla värdefull vägledning för hur IFRS ska tillämpas och för hur de europeiska tillsynsmyndigheterna tagit ställning i särskilda redovisningsfrågor inom redovisningstillsynen.

*Tillsynsbeslut inom
EU ger relevant
vägledning i
redovisningsfrågor*

Den 29 mars och den 9 oktober 2023 publicerade Esma "27th Extract from the EECS's Database of Enforcement" respektive "28th Extract from the EECS's Database of Enforcement" som innehåller ett urval av totalt 21 beslut.

De behandlar redovisningsfrågor och beslut gällande ett flertal standarder, däribland IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 16 Leasingavtal som båda är relativt nya standarder. I extrakten ingår även frågor som bland annat rör redovisning av ersättning till anställda eller tidigare ägare för framtida tjänster (IFRS 3), upplysningar om riskrelaterade information och säkringsredovisning (IFRS 7), kriterier för sammanslagning av rörelsesegment (IFRS 8), omklassificering av finansiella instrument vid ändrad affärsmodell jämfört med en ändrad avsikt (IFRS 9), intäktsredovisning och gränsdragning mellan ombud och huvudman (IFRS 15), redovisning av immateriella tillgångar (IAS 38) mm.

Nämnden vill poängtera att de beslut som publiceras är sådana som alla länders tillsynsorgan ställer sig bakom och syftet med offentliggörandet är att bidra till en ökad öppenhet och en mer enhetlig tillämpning av IFRS inom Europa. Nämnden rekommenderar därför bolagen att löpande ta del av dessa.

Extrakten publiceras löpande på Esmas hemsida, www.esma.europa.eu, allt eftersom beslut tagits om offentliggörande. De finns också införlivade på Nämndens hemsida, www.redovisningstillsyn.se, under fliken Internationellt samarbete/ESMA-EECS beslutsdatabas.

FOKUSOMRÅDEN FÖR GRANSKNING 2024

Esma har i samarbete med de nationella tillsynsorganen tagit fram sina årliga prioriterade tillsynsområden för årsredovisningar 2023 där man valt att lyfta fram följande områden avseende den finansiella rapporteringen.

- Klimatriskrelaterad information; överensstämmelse mellan hållbarhetsupplysningar och finansiell information, nedskrivningsprövning immateriella tillgångar.
- Makroekonomiska faktorer; refinansiering- och andra finansiella risker, löptidsanalyser och riskkoncentrationer.
- Fastigheter och verkligt värde: väsentliga antaganden och bedömningar, tillämpade metoder
- Finansiella företag; klimatpåverkan i förväntade kreditförluster, sk "grön finansiering", upplysning om verkligt värde för tillgångar och skulder per klass.

För den icke finansiella rapporteringen (Hållbarhetsrapporten) har Esma lyft fram följande prioriterade tillsynsområden;

- Taxonomiförordningen
- Klimatrelaterade upplysningar om mål, aktiviteter och måluppfyllelse
- Scope 3-upplysningar

Andra områden som inkluderas är:

- APM; konsistens över tid
- ESEF

INTERNATIONELLT SAMARBETE

FRWG

Nämnden deltar aktivt, tillsammans med Finansinspektionen, i den internationella samordningen av redovisningstillsynen av börsbolagen inom EU. Detta arbete bedrivs i Financial Reporting Working Group (FRWG) (före detta European Enforcers Coordination Sessions, EECS), Esmas forum för koordinering av åtgärder och tolkning av IFRS med syfte att främja en enhetlig tillämpning av IFRS-standarderna samt en enhetlig tillsyn.

Som ett led i att koordinera tillsynen gör Nämnden en avstämning mot ärenden i EECS:s databasen inför att vi fattar beslut. Nämnden kan, och ska i mer komplexa och principiella ärenden, även presentera specifika frågeställningar angående tolkningen och tillämpningen av IFRS-standarder som uppkommit i samband med granskningen på EECS-möten. Det är en del i arbetet att koordinera och stämma av hur liknande ärenden skulle bedömas av andra tillsynsmyndigheter.

EECS har en gemensam databas för registrering av viktiga beslut som fattas inom ramen för redovisningstillsynen i alla EU-medlemsländer.

SRWG

Nämnden deltar aktivt i Esmas Sustainability Reporting Working Group (SRWG) (före detta Narrative Reporting Working Group, NRWG).

SRWG fungerar som Esmas forum för koordinering av åtgärder och tolkning av de internationella hållbarhetsstandarderna European Sustainability Reporting Standards (ESRS), samt främjar en enhetlig tillsyn. SRWG har motsvarande funktion inom hållbarhetsområdet som FRWG har avseende IFRS.

CFI TF

Climate in Financial Information Task Force (CFI TF), en arbetsgrupp inom Esmas, arbetar för att stärka och bidra till en gemensam tillsynspraxis gällande hur klimatförändringarna påverkar de finansiella rapporterna som upprättas enligt IFRS, dvs den finansiella informationen. Gruppen har ett nära samarbete med både FRWG och SRWG, bland annat gällande sambandet mellan finansiell och icke-finansiell information och hur ett sådant samband påverkar tillämpningen inom båda områdena.

Huvudfokus för CFI TF under 2023 har varit att utarbeta rapporten *The Heat is On: Disclosures of Climate-Related Matters in the Financial Statements* (ESMA32-1283113657-1041) som publicerades den 25 oktober 2023.

FIIC PT

Financial Institutions and Insurance Companies Project Team (FIIC PT), en projektgrupp inom Esmas, arbetar för att främja gemensam tillsynspraxis i tillämpningen av IFRS 9 "Finansiella instrument" och IFRS 17 "Försäkringsavtal". Gruppen har ett nära samarbete med andra arbetsgrupper inom Esmas och särskilt FRWG. FIIC PT sammanträder löpande under året och Nämnden har deltagit i sex möten som hållits under 2023.

Nämnden för svensk
redovisningstillsyn



Nämnden för svensk redovisningstillsyn
Box 7354, 103 90 Stockholm
Besöksadress: Nybrokajen 7 (5 tr)
Telefon: 08 – 50 88 22 95
www.redovisningstillsyn.se