

## Promemoria



Datum 2023-06-27  
Författare Finansinspektionen

FI dnr 23-7161

**Finansinspektionen**  
Box 7821  
103 97 Stockholm  
Tel +46 8 408 980 00  
finansinspektionen@fi.se  
www.fi.se

# Fastighetsvärdering i extern redovisning

## Bakgrund

Finansinspektionen (FI) har under lång tid varnat för att hög skuldsättning utgör en finansiell stabilitetsrisk. En stor andel av bankernas kreditgivning till icke-finansiella företag går till fastighetssektorn. Sektorn är också en dominerande emittent på företagsobligationsmarknaden. Problem i fastighetssektorn kan därmed leda till förluster för banker och andra finansiärer vilket i värsta fall kan hota den finansiella stabiliteten. FI:s bedömer samtidigt att bankernas goda lönsamhet och betydande buffertar gör att motståndskraften är tillfredställande<sup>1</sup>. FI följer utvecklingen i fastighetssektorn noga.

FI har pekat på risken för fallande fastighetsvärden i ljuset av högre räntor och direktavkastningskrav.<sup>2</sup> Förståelse för hur de kommersiella fastighetsbolagen värderar sina fastighetsbestånd och vad deras rapporterade värden egentligen säger är därför av central betydelse för att förstå dynamiken i den kommersiella fastighetsmarknaden, inte minst i en nedgångsfas. Den höga skuldsättningen inom sektorn gör den sårbar för just stigande räntekostnader och fallande fastighetspriser.

FI strävar efter att successivt öka förståelsen för olika marknadens funktionssätt. Som ett led i detta arbete fick Bo Nordlund Real Estate Consulting AB (BREC) i uppdrag i mars att analysera hur

---

<sup>1</sup> Se ” Protokoll från Finansiella stabilitetsrådets möte den 9 juni 2023”.  
<https://www.regeringen.se/contentassets/62b2db26eeef48349ed08421af3ff4e4/protokoll-fran-finansiella-stabilitetsradets-mote-den-9-juni-2023.pdf>

<sup>2</sup> Se ”Stabiliteten i det finansiella systemet”, 29 november 2022.  
<https://www.fi.se/contentassets/e461438f7733491c859e5654ddd45aac/stabiliteten-finansiella-systemet-221129-sv.pdf>

fastighetsvärderingar sker i fastighetsföretag som finns noterade på en reglerad marknad i Sverige.

Analysen presenteras i en rapport som bygger främst på dokumentstudier av primärt årsredovisningar från utvalda fastighetsbolag samt intervjuer med berörda företagsledningar. Bredare material som inkluderar fler fastighetsbolag har använts på vissa punkter för att ge en mer allmän översiktsbild av exempelvis tillämpade värderingsprocesser i fastighetsbolagen.

BREC ansvarar för innehållet i slutrapporten som FI mottog den 1 juni 2023.

## Några iakttagelser från rapporten

Författarna gör flera intressanta iakttagelser i rapporten. FI belyser några av dessa som berör transparens och informationskvalitet.

- Vikten ur ett investerarperspektiv av transparens på fastighetsmarknaden är ett återkommande tema när frågor kommer upp om fastighetsvärdering, kreditbedömningar och finansiell stabilitet.
- Upplysningar som hjälper användare av finansiella rapporter att förstå värderingstekniker och indata som används vid beräkningen av verkligt värde behöver bli bättre.
- I ett läge där det är få transaktioner på marknaden, och där informationen om genomförda transaktioner är begränsad och osäker, används i högre grad kvalitativ information om hur aktörer på marknaden tänker och fastighetsbolagens egna bedömningar av läget på marknaden. Författarna skriver att flera intervjuade anser att marknaden är likvid, men författaren anser att detta är en fråga som kan diskuteras i rådande marknadsläge.
- Författarnas bedömning är att revisorer möter svårigheter när det gäller att inhämta revisionsbevis och helt objektivt granska värderingarna i fastighetsbolagen. Detta är framför allt tydligt när det gäller fastigheter som i allt väsentligt värderas med icke observerbara inputs (nivå 3) med hänvisning till verkligt värdehierarkin i IFRS 13. Revisionen handlar i stor utsträckning om rimlighetsbedömningar och granskning av processen för värdering av fastigheterna.

- Fastighetsvärderingar är behäftade med osäkerhet och storleken på denna borde variera med vilken typ av värderingsobjekt som värderingen avser, men i finansiella rapporter anges denna osäkerhet ofta mera schablonmässigt. En vanlig upplysning i detta avseende är +/- 5-10 procent.
- Det förs fram önskemål om att det ska tas riktlinjer eller rekommendationer om vilken information som ska framgå i pressreleaser som sker kring fastighetstransaktioner. Detta för att få mer enhetlighet och därigenom öka transparensen på marknaden, särskilt när många transaktioner sker genom bolagsförvärv.

## FI:s fortsatta arbete med risker kopplade till den kommersiella fastighetssektorn

FI kommer fortsätta att analysera den kommersiella fastighetssektorn i stort men med fokus på sektorns potentiella konsekvenser för den finansiella stabiliteten. FI följer bankernas kreditriskhantering och riskutvecklingen i deras exponeringar inom ramen för den löpande tillsynen och i förekommande fall andra tillsynsaktiviteter.

FI arbetar även med denna fråga inom ramen för redovisningstillsynen, vilken innebär en granskning av att noterade bolags regelbundna finansiella information uppfyller de krav som ställs i redovisningsregler och vitagande av lämpliga åtgärder när en överträdelse upptäcks. Den löpande redovisningstillsynen utförs av Nämnden för svensk redovisningstillsyn medan FI är ytterst ansvarig med befogenhet att ingripa mot överträdelser.

Utöver ovannämnda arbeten så reser rapporten en del frågeställningar, t ex hur metoder för beräkningar av värden och transparensen kan förbättras. FI önskar därför föra en dialog med branschen och andra berörda parter och kommer därför att bjuda in berörda aktörer till rundabordssamtal under hösten i syfte att diskutera iakttagelserna i rapporten.