

2020-05-19

## B E S L U T

JM AB (publ)  
genom styrelsens ordförande  
169 82 Stockholm

FI Dnr 19-527  
Delgivning nr 1



**Finansinspektionen**  
Box 7821  
SE-103 97 Stockholm  
[Brunnsgatan 3]  
Tel +46 8 408 980 00  
Fax +46 8 24 13 35  
finansinspektionen@fi.se  
www.fi.se

### **Erinran och föreläggande att göra rättelse**

#### **Finansinspektionens beslut (att meddelas den 20 maj 2020 kl. 08.00)**

1. Finansinspektionen meddelar JM AB (publ) (org.nr. 556045-2103) en erinran.

*(25 kap. 22 § lagen [2007:528] om värdepappersmarknaden)*

2. Finansinspektionen förelägger JM AB (publ) att rätta i bolagets kommande finansiella rapporter på så sätt att bostadsrättsföreningar konsolideras under produktionsfasen i enlighet med IFRS 10 Koncernredovisning. Åtgärden ska vara genomförd senast i bolagets halvårsrapport 2020.

*(25 kap. 18 § lagen [2007:528] om värdepappersmarknaden)*

Hur man överklagar, se *bilaga 1*.

#### **Sammanfattning**

Finansinspektionen har undersökt om JM AB (publ) har följt bestämmelserna i artikel 4 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IAS-förordningen) i fråga om bolagets redovisning av fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar i koncernredovisningen för år 2017.

Utredningen visar att bolagets koncernredovisning för 2017 inte uppfyller kraven i IFRS 10 Koncernredovisning och att bolaget därför har brutit mot artikel 4 i IAS-förordningen. Bolagets koncernredovisning för 2017 har således inte upprättats i enlighet med det regelverk som gäller för emittenten (16 kap. 8 § lagen [2007:528] om värdepappersmarknaden).

Bristerna i bolagets koncernredovisning har varit sådana att Finansinspektionen bedömer att det finns skäl att ingripa mot bolaget. Finansinspektionen anser att

ett ingripande ska ske genom en erinran och ett föreläggande att rätta i kommande finansiella rapporter så att konsolidering av bostadsrättsföreningar sker i enlighet med IFRS 10. Finansinspektionen har inte anledning att tro att de överträdelse som har konstaterats i undersökningen kommer att upprepas och det saknas därför skäl att förena föreläggandet om rättelse med vite.

## 1 Bakgrund

### 1.1 Bolagets verksamhet

JM AB (publ) (JM eller bolaget) är ett svenskt företag som projektutvecklar och bygger bostäder och bostadsområden. JM driver sin verksamhet i Sverige, Norge och Finland.

JM är moderbolag i en koncern som består av ungefär 50 bolag. Koncernens nettoomsättning för 2017 var 17 275 miljoner kronor. Resultatet för samma år uppgick till 2 259 miljoner kronor och balansomslutningen per den 31 december 2017 var 16 947 miljoner kronor. Medelantal anställda i koncernen under år 2017 var 2 538, varav 448 i JM:s utlandsbolag.<sup>1</sup>

JM:s aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Bolagets börsvärde var 13 miljarder kronor vid 2017 års utgång.<sup>2</sup>

### 1.2 Ärendet

Vid årsskiftet 2019 trädde ny lagstiftning för redovisningstillsyn i kraft. I enlighet med denna lagstiftning har Finansinspektionen delegerat uppgiften att övervaka regelbunden finansiell information hos noterade företag till Nämnden för svensk redovisningstillsyn. Dessförinnan hade i stället börserna Nasdaq Stockholm Aktiebolag (Nasdaq) och Nordic Growth Market NGM Aktiebolag det huvudsakliga ansvaret för den löpande övervakningen av regelbunden finansiell information (redovisningstillsyn) som offentliggörs av emittenter vars värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad som börserna driver. Finansinspektionen är central behörig myndighet enligt öppenhetsdirektivet<sup>3</sup> och har haft tillsyn över den övervakning av finansiell information som börserna utfört. Detta ärende initierades av Nasdaq under 2018 och följer därför den äldre ordningen för redovisningstillsyn.

Finansinspektionen inledde i januari 2019 en undersökning för att utreda om JM, som ett av flera byggbolag, har följt bestämmelserna i artikel 4 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IAS-förordningen) i fråga om bolagets redovisning av fastighetsutveckling genom

<sup>1</sup> JM:s års- och koncernredovisning 2017.

<sup>2</sup> JM:s års- och koncernredovisning 2017.

<sup>3</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/109/EG av den 15 december 2004 om harmonisering av insynskraven angående upplysningar om emittenter vars värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad och om ändring av direktiv 2001/34/EG.

bostadsrättsföreningar i koncernredovisningen för 2017. Undersökningen har baserats på det material som Nasdaq samlade in under 2018 vid sin granskning av motsvarande fråga samt kompletterande information och material som Finansinspektionen har hämtat från bolaget, bolagets webbplats och från informationsportalen Infotorg.

Den 3 juni 2019 skickade Finansinspektionen en avstämningsskrivelse till bolaget där myndighetens iakttagelser och preliminära bedömningar framgick. Bolaget svarade den 27 juni 2019 på avstämningsskrivelsen. Finansinspektionen begärde därefter in viss ytterligare information och vissa förtydliganden. Den 4 juli 2019 hade Finansinspektionen ett möte med bolaget. Då diskuterades bolagets svar på avstämningsskrivelsen och Finansinspektionen informerade om den fortsatta handläggningen av undersökningen.

JM underrättades den 26 november 2019 om att ärendet hade överlämnats för sanktionsprövning. Den 28 januari 2020 skickade Finansinspektionen en begäran om yttrande till bolaget. Bolaget fick därmed möjlighet att yttra sig över Finansinspektionens iakttagelser, preliminära bedömningar och övervägande att ingripa mot bolaget.

JM lämnade in ett yttrande till Finansinspektionen den 25 februari 2020 samt vissa kompletteringar till yttrandet i form av expertutlåtanden den 2 mars 2020.

I yttrandet framför JM i huvudsak följande.

Bostadsrättsföreningarnas interimsstyrelser är oberoende. Styrelsens ledamöter utses av en aktör som är fristående från JM och interimsstyrelsen har de materiella rättigheter som följer av det uppdrag och ansvar som varje styrelseledamot i en ekonomisk förening har. Styrelsen fattar på eget ansvar fritt beslut om och styr de aktiviteter som produktionsfasen ger bostadsrättsföreningen anledning att genomföra. Interimsstyrelsens uppgifter är enligt JM viktiga ur bostadsrättsföreningens och de blivande medlemmarnas perspektiv. Det handlar om att bygga upp en bostadskooperativ förening, som fungerar boendemässigt och finansiellt för medlemmarna. Det handlar inte om att skapa lönsamhet i traditionell bemärkelse och inte om verksamheter av direkt relevans för JM:s avkastning.

JM menar vidare att bedömningen av redovisningsfrågor måste utgå från ett företags faktiska affärsmodell och de fakta och omständigheter som gäller för denna. Föreningens oberoende är en grundläggande komponent i JM:s branschunika affärsmodell som har tillämpats i decennier. JM har inte makt ("power") över bostadsrättsföreningen enligt IFRS<sup>4</sup> 10 punkten 7 a och har därmed inte bestämmande inflytande över föreningen. JM ska därför inte konsolidera föreningen. Nasdaq har heller aldrig invänt mot JM:s redovisning.

---

<sup>4</sup> International Financial Reporting Standards.

I sitt yttrande framför JM även synpunkter på tillämpligheten i flera av de punkter i IFRS 10 som Finansinspektionen hänvisar till, och dessa bemöts nedan. Finansinspektionen återkommer även till bolagets övriga invändningar i sin bedömning.

## 2 Tillämpliga bestämmelser

Enligt artikel 4 i IAS-förordningen ska de företag som är underställda en medlemsstats lagstiftning upprätta sin koncernredovisning i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som har antagits i överensstämmelse med förfarandet i artikel 6.2. Kraven gäller under förutsättning att deras värdepapper på balansdagen är noterade på en reglerad marknad i en medlemsstat i enlighet med de villkor som fastställs i artikel 1.13 i rådets direktiv 93/22/EEG av den 10 maj 1993 om investeringstjänster på värdepappersområdet. Det är därmed obligatoriskt för företag med värdepapper upptagna till handel på en reglerad marknad att följa de internationella redovisningsstandarder som antagits av Europeiska kommissionen i enlighet med IAS-förordningen.

Bestämmelserna som reglerar om ett företag ska konsolidera ett annat företag, det vill säga om det andra företaget ska intas i koncernredovisningen, finns i den internationella redovisningsstandarden IFRS 10. Ett företag (moderföretag) ska konsolidera ett annat företag om företaget har det bestämmande inflytandet över det andra företaget (IFRS 10 punkten 2).

I IFRS 10 punkten 7 förtydligas att en investerare endast har bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt om investeraren

- a) har inflytande över investeringsobjektet (se punkterna 10–14),
- b) exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet (se punkterna 15 och 16), och
- c) kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning (se punkterna 17 och 18).

Skyldigheten för en emittent att offentliggöra sin årsredovisning och i förekommande fall en koncernredovisning följer av 16 kap. 4 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden (LV). Detta ska ske så snart som möjligt och senast fyra månader efter utgången av varje räkenskapsår. Av 16 kap. 8 § LV framgår att det för emittenter med säte i Sverige finns bestämmelser om års- och koncernredovisning samt delårsrapport i årsredovisningslagen (1995:1554), lagen (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och lagen (1995:1560) om årsredovisning i försäkringsföretag. I fråga om koncernredovisning gäller därutöver IAS-förordningen.

Finansinspektionen redogör närmare för de bestämmelser som myndigheten tillämpar vid prövningen av detta ärende i *bilaga 2*. I avsnitt 5 redogörs för tillämpliga bestämmelser om ingripande.

### 3 Utgångspunkter

Beskrivningen nedan bygger på de iakttagelser som Finansinspektionen har gjort i undersökningen.

Frågan om bostadsrättsföreningarna ska konsolideras eller inte är aktuell under den så kallade produktionsfasen, det vill säga under den period som förenklat kan beskrivas som tiden från föreningens bildande fram till att bostadsrättsinnehavarna har blivit medlemmar i bostadsrättsföreningen, fått tillträde till lägenheterna och ersatt den styrelse som valdes vid föreningens bildande. JM konsoliderar inte bostadsrättsföreningar kopplade till JM:s projekt under produktionsfasen.

I normalfallet bokas bostadsrätter genom att JM ingår bokningsavtal med intresserade köpare redan innan bostadsrättsföreningen bildas. Bokningarna pågår sedan löpande. Produktionen av huset startas normalt inte av JM förrän en viss andel av lägenheterna har bokats genom påskrivna bokningsavtal.

Av det typexempel på bokningsavtal som Finansinspektionen har fått ta del av från JM framgår vilken specifik lägenhet som har bokats och den preliminära årsavgift, insats samt upplåtelseavgift som ska betalas till bostadsrättsföreningen. Det finns en bokningsavgift kopplad till avtalet. Av villkoren framgår att om köparen skulle avstå från att teckna förhands- eller upplåtelseavtal utan något av de skäl som specificeras i bokningsavtalet så återbetalas endast en del av bokningsavgiften. Resterande belopp är en administrationsavgift. Om årsavgiften i förhands- eller upplåtelseavtalet höjs med mer än tio procent jämfört med vad som står i bokningsavtalet, eller om insatsen och upplåtelseavgiften höjs, utgör det sådana skäl som innebär att köparen kan avstå från att teckna förhands- eller upplåtelseavtal utan att behöva betala administrationsavgiften.

I ett visst läge under JM:s projektutveckling etablerar JM kontakt med en fristående aktör som i sin tur bildar en bostadsrättsförening. Det är sedan till den nybildade bostadsrättsföreningen som JM lämnar sitt anbud om försäljning av mark och utförande av entreprenad. Föreningen gör inte några upphandlingar och tar inte initiativ till att be olika aktörer att utveckla eller bygga bostäderna.

JM och den nybildade bostadsrättsföreningen ingår köpekontrakt (avtal om köp av mark) och totalentreprenadkontrakt samtidigt i samband med produktionsstarten. Avtalen är villkorade av varandra eftersom de gäller samma projekt. Bostadsrättsföreningarnas styrelser utvärderar JM:s anbud och fattar beslut om att ingå avtal med JM om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

### 4 Finansinspektionens bedömning

Den fråga Finansinspektionen har att ta ställning till är om JM kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna under produktionsfasen i den mening som avses i IFRS 10 punkten 7. Om det föreligger ett sådant

bestämmande inflytande ska bostadsrättsföreningarna konsolideras i JM:s koncernredovisning.

#### **4.1 JM:s inflytande över bostadsrättsföreningar**

Ett uttryckligt kriterium för bestämmande inflytande är att en investerare har inflytande över investeringsobjektet enligt IFRS 10 punkten 7 a. I den aktuella punkten hänvisas även till IFRS 10 punkterna 10–14. Mot bakgrund av vad som ska beaktas vid bedömningen av om JM har inflytande över bostadsrättsföreningarna har Finansinspektionen delat upp bedömningen i de delar som följer nedan.

##### *4.1.1 Interimsstyrelsens sammansättning och roll*

När det kommer till att bedöma inflytande över ett investeringsobjekt är det enligt IFRS 10 avgörande om investeraren har befintliga rättigheter som gör att den kan styra den relevanta verksamheten. När inflytande inte följer av exempelvis rösträtt utan kommer av andra grunder kan hänsyn behöva tas till andra faktorer (jfr IFRS 10 punkten 11).

Frågan om en interimstyrelse kan anses oberoende är inte avgörande för bedömningen av om den har befintliga rättigheter. En oberoende styrelse kan sakna bestämmande inflytande om den exempelvis saknar *materiella rättigheter* (IFRS 10 punkten B 22) och därför inte kan styra de *relevanta verksamheterna* (se vidare i avsnitt 4.1.3 nedan).

Enligt JM:s uppfattning är frågan om oberoende central för analysen enligt IFRS 10. En oberoende styrelse innebär enligt bolaget en mycket stark presumtion för att ledamöterna, och inte JM, har makt över bostadsrättsföreningen. Enligt föreningens stadgar ska majoriteten av ledamöterna under hela produktionsfasen utses av en annan aktör än JM. Företrädare för denna aktör är enligt lag registrerade huvudmän i de aktuella bostadsrättsföreningarna. Bolaget har inte någon rätt att utse eller avsätta bostadsrättsföreningens ledamöter och bolaget är aldrig representerat i styrelserna. Enligt JM krävs det att interimstyrelsens ledamöter är oberoende och har relevant erfarenhet och kompetens för att bostadsmarknaden ska ha förtroende för bolaget. JM lämnar anbud om tillhandahållande av en nyckelfärdig fastighet till föreningen. Anbudet utvärderas av de oberoende ledamöterna och avtal ingås enbart om styrelsen bedömer avtalsvillkoren vara marknadsmässiga och till nytta för föreningen. Avtalsvillkoren speglar sedvanliga villkor i nära nog all fastighetsutveckling. Interimsstyrelsernas arvoden, som ingår i de administrativa kostnader som JM enligt totalentreprenadkontraktet ansvarar för, är enligt bolaget försumbara belopp i sammanhanget. Det första arvodet till ledamöterna utbetalas strax efter att styrelsen har accepterat anbudet från JM och upprättat en kostnads kalkyl. Utöver att styrelsen är oberoende anser JM att interimstyrelsen styr bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter. Vidare hävdar JM att Finansinspektionen måste visa i sin analys att bostadsrättsföreningens styrelser

inte är oberoende i relation till JM och att styrelserna inte har så kallade materiella rättigheter.

Finansinspektionen delar inte JM:s uppfattning. Frågan om oberoende är som framgår ovan inte avgörande i detta sammanhang men Finansinspektionen vill ändå påpeka följande för att närmare bemöta JM:s invändningar. Finansinspektionen ifrågasätter inte i sig beskrivningen av JM:s affärsmodell som bland annat innebär att det är en fristående aktör som utser styrelseledamöterna i bostadsrättsföreningarna. Detta innebär dock inte att styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till JM. Finansinspektionen har granskat ledamöternas totala antal uppdrag inom två föreningars interimsstyrelser för JM:s projekt. I båda dessa interimsstyrelser hade alla de ordinarie ledamöterna även andra styrelseuppdrag i JM:s projekt. Var och en av ledamöternas aktuella uppdrag avsåg till minst hälften styrelseuppdrag i JM:s projekt. Den ledamot som hade flest aktuella uppdrag hade 23 av sina 42 uppdrag i bostadsrättsföreningar som hanterar JM:s projekt. Motsvarande uppgift för den ledamot med minst antal aktuella uppdrag var 5 men då avsåg å andra sidan samtliga uppdrag pågående JM-projekt. Även om detta bara är stickprov, och någon mer djupgående kartläggning inte har gjorts, ger detta vid handen att interimsstyrelsernas ledamöter har stora engagemang kopplade till JM. Dessa ledamöter kan därför inte anses oberoende i relation till bolaget (jfr Svensk kod för bolagsstyrning<sup>5</sup> punkten 4.4). Att JM har en stark marknadsposition är inte en omständighet som påverkar denna bedömning. Inte heller påverkas bedömningen av det faktum att några styrelseledamöter har förklarat att de inte är ekonomiskt beroende av sina engagemang i bostadsrättsföreningarna.

Noterbart i detta sammanhang är särskilt att styrelseledamöterna arvoderas av JM. Denna arvodering innebär i sig en form av beroende, i vart fall om ersättningen – sett ur ledamotens synvinkel – inte är obetydlig (jfr även här med Svensk kod för bolagsstyrning punkten 4.4). Det förhållandet att styrelsearvodena är försumbara i förhållande till det totala priset på totalentreprenaden saknar vid denna bedömning betydelse. Finansinspektionen bedömer mot bakgrund av vad som anges ovan att interimsstyrelserna inte är oberoende i relation till JM på det sätt som JM hävdar.

Det kan dessutom återigen framhållas att frågan om oberoende saknar självständig betydelse för prövningen av om JM har bestämmande inflytande. Som nämns ovan är det enligt IFRS 10 grundläggande att bedöma vilken part som har materiella rättigheter och därmed kan styra de relevanta verksamheterna. De relevanta verksamheterna är de verksamheter som i väsentlig grad påverkar investeringsobjektets avkastning (IFRS 10 punkten 10), det vill säga här de verksamheter som i väsentlig grad påverkar den avkastning JM får från sitt bostadsprojekt.

---

<sup>5</sup> Regelsamling för bolagsstyrning som ska tillämpas av alla bolag vars aktier eller depåbevis handlas på en reglerad marknad i Sverige. Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god bolagsstyrning.

Vid bedömningen av om en rättighet ger inflytande ska det enligt IFRS 10 punkten B 26 även bedömas om denna rättighet utgör en vetorätt. En investerare som endast har vetorätt kan inte få inflytande eller hindra en annan part från att få inflytande över ett investeringsobjekt (IFRS 10 punkten B 27). Vetorätter rör grundläggande förändringar av ett investeringsobjekts verksamhet eller är endast tillämpliga under speciella omständigheter (IFRS 10 punkten B 26, se även punkten B 28).

I förevarande fall är det bostadsrättsföreningens interimsstyrelse som ingår avtalen (köpe- och totalentreprenadkontrakt) med JM. Interimsstyrelsen har rätt att inte acceptera JM:s anbud. Interimsstyrelsen skulle till exempel kunna anse att JM:s anbud innebär tecknande av köpe- och totalentreprenadkontrakt som inte är förenliga med föreningens angelägenheter (jfr 7 kap. 4 § lagen [2018:672] om ekonomiska föreningar). De viktigaste besluten om byggnationens utformning och marken är dock redan tagna av JM när avtalen med bostadsrättsföreningen ingås. Det sker inte heller någon upphandling där interimsstyrelsen utvärderar olika anbud.

JM argumenterar för att styrelsens utvärdering av anbudet och eventuellt ingående av avtal med JM är det mest centrala beslut som styrelsen fattar, och att det är den enskilt viktigaste relevanta verksamheten under en bostadsrättsförenings produktionsfas. Finansinspektionen bedömer dock att det redan när bostadsrättsföreningen bildas i praktisk och faktisk mening är bestämt att föreningen ska ingå avtal med JM för att JM:s projekt ska kunna genomföras. Det är således tydligt att interimsstyrelsen inte har mandat att styra till exempel vad respektive bostadsrätt ska kosta eller vilka årsavgifter som ska tas ut. Det är JM som gör bedömningar om lämpliga nivåer redan innan bostadsrättsföreningen får ett anbud från JM. Dessa bedömningar ligger sedan till grund för det anbud som JM lämnar till bostadsrättsföreningen och de villkor som bolaget anger i bokningsavtalen. Interimsstyrelsen har inget att vinna på att pressa priset som föreslagits av JM, förutsatt att priset kan anses förenligt med föreningens angelägenheter.

Enligt Finansinspektionens mening visar detta att interimsstyrelsens rättighet att teckna avtal inte är en materiell rättighet (se särskilt IFRS 10 punkten B 23 och nedan i detta avsnitt). Den befogenhet som ger interimsstyrelsen rätt att inte acceptera JM:s anbud är i stället endast en vetorätt i den mening som följer av IFRS. Det innebär att den endast tar sikte på grundläggande förändringar av investeringsobjektets verksamhet (jfr IFRS 10 punkten B 26 där vetorätter beskrivs) och inte kan hindra en annan part från att få inflytande över ett investeringsobjekt.

Utöver att ingå avtalen med JM ska styrelsen i en bostadsrättsförening ansvara för föreningens angelägenheter i övrigt. Finansinspektionen vill i detta sammanhang påpeka att uppgifterna för interimsstyrelsen i en bostadsrättsförening skiljer sig från uppgifterna som en styrelse har i ett affärsdrivande företag. I det senare fallet ingår det i styrelsens uppgifter att fatta rätt beslut strategiskt och göra så bra affärer som möjligt. Normalt ställs då olika möjliga



affärer mot varandra. Styrelseledamöterna utvärderas utifrån hur bra de lyckas med dessa uppgifter. En viktig uppgift för interimsstyrelsen är att bevaka att utvecklaren fullgör det avtalade åtagandet. Om interimsstyrelsen inte tar ansvar för bostadsrättsföreningens angelägenheter kan styrelsen riskera skadeståndsskyldighet. Av detta följer bland annat att interimsstyrelsen inte ska acceptera om något i konstruktionen av bostadsfastigheten redan på förhand bedöms vara fel eller olämpligt, eller en finansiering som är olämplig. Det är enligt Finansinspektionens mening uppenbart att interimsstyrelsen inte fattar några strategiska beslut för projektet. Enligt Finansinspektionens bedömning har därför interimsstyrelsen inte några materiella rättigheter i den mening som här avses.

JM anser emellertid att interimsstyrelsen har materiella rättigheter även med hänvisning till att interimsstyrelsen tecknar bostadsrättsföreningens firma och att ingenting hindrar den från att utöva sin lagstadgade besluts- och firmateckningsrätt. Det är i och för sig riktigt att dessa rättigheter i formell mening tillkommer interimsstyrelsen. Av IFRS 10 punkten B 23 framgår dock att samtliga fakta och omständigheter måste bedömas för att avgöra om en rättighet är materiell, och ett antal exempel ges på faktorer som ska beaktas. Listan är inte uttömmande. Vid den samlade bedömning som alltså ska göras anser inte Finansinspektionen att det är tillräckligt med en formell rättighet av nu angivet slag för att det ska vara fråga om en materiell rättighet i den mening som avses i IFRS. Det krävs även att parten i fråga, på ett avgörande sätt, kan påverka de överenskommelser som ingås. Finansinspektionen anser inte att interimsstyrelsen har sådana möjligheter att påverka.

Sammanfattningsvis bedömer Finansinspektionen att interimsstyrelsen inte har materiella rättigheter och därför inte kan styra de relevanta verksamheterna. Vad som avses med relevanta verksamheter behandlas närmare i avsnitt 4.1.3.

#### *4.1.2 Bostadsrättsföreningens syfte och utformning*

Enligt IFRS 10 punkten 5 ska en investerare, oavsett på vilket sätt den är engagerad i ett företag (investeringsobjektet), fastställa om den är ett moderföretag genom att bedöma om den har bestämmande inflytande över investeringsobjektet. Inflytande över ett annat företag kan förutom rösträtt även grunda sig på exempelvis en eller flera avtalsenliga åtaganden (IFRS 10 punkten 11). För att avgöra om investeraren har tillräckliga rättigheter för att ha inflytande över investeringsobjektet i de sist nämnda fallen ska, enligt IFRS 10 punkten B 17, investeringsobjektets syfte och utformning samt kraven i IFRS 10 punkterna B 51–B 54 och punkterna B 18–B 20 beaktas. En bedömning av bostadsrättsföreningarnas syfte och utformning behöver därför göras.

När investeraren bedömer om den har bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt ska den beakta investeringsobjektets syfte och utformning för att identifiera vad som är relevant verksamhet, hur beslut om den relevanta verksamheten fattas, vem som för närvarande har möjlighet att styra dessa verksamheter och vem som får avkastning från dessa verksamheter (IFRS 10 punkten B 5).

Bostadsrättslagen (1991:614), BrL, kräver att det är en bostadsrättsförening som ingår upplåtelseavtal, alternativt förhands- och upplåtelseavtal (se 4 kap. 2 och 5 §§ samt 5 kap. 1 § BrL). Vid fastighetsutveckling av bostadsrätter krävs därför en bostadsrättsförening för att det ska vara möjligt att sälja bostadsrätterna.

Det är på JM:s initiativ som bostadsrättsföreningen bildas, även om en fristående part från JM därefter utser styrelsens ledamöter. Föreningens interimsstyrelse ingår därefter avtal med JM om leverans av en nyckelfärdig och fullt upplåten fastighet. Som framgår ovan är de viktigaste besluten om byggnationens utformning och marken dock redan tagna av JM när avtalen ingås.

Bostadsrättsföreningen gör ingen upphandling innan den ingår avtal med JM. Finansinspektionens uppfattning är att bostadsrättsföreningens syfte under produktionsfasen är att förvärva viss mark från JM, låta JM uppföra en bostadsfastighet och upplåta bostadsrätterna. Det övergripande syftet är alltså att göra det möjligt att genomföra det aktuella bostadsprojektet, och det är för detta syfte som JM initierar bildandet av bostadsrättsföreningen. Finansinspektionen anser att bostadsrättsföreningen kan betraktas som ett legalt verktyg för JM:s aktiviteter.

En bedömning av investeringsobjektets syfte och utformning ska även innefatta en bedömning av

- de risker som investeringsobjektet har utformats att exponeras för,
- de risker investeringsobjektet har utformats att överföra på de parter som är engagerade i investeringsobjektet, och
- om investeraren exponeras för vissa av eller alla dessa risker (IFRS 10 punkten B 8).

Vad som ska göras i denna del är alltså en riskbedömning. Bostadsrättsföreningen redovisar i princip inte några intäkter eller kostnader under produktionsfasen, vilket innebär att den inte tar någon lönsamhetsrisk under den tiden. Enligt Finansinspektionens bedömning tar JM, till skillnad från bostadsrättsföreningen, väsentliga risker under produktionsfasen. Eftersom totalentreprenadkontraktet har ett fast pris står JM risken att kostnaderna blir högre än beräknat och får även fördelarna om kostnaderna blir lägre än beräknat. Vidare står JM för samtliga kostnader för drift och underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter och administration fram till dagen för godkänd slutbesiktning. Om slutbesiktningen görs senare än vad som planerades när avtalet skrevs kan JM drabbas av ytterligare kostnader. Dessutom står JM för den första försäljningen av respektive bostadsrätt, vilket innebär att JM står risken för högre försäljningskostnader än beräknat.

JM garanterar att alla lägenheter blir upplåtna inom en viss tid i och med att bolaget vid en viss tidpunkt köper de osålda bostadsrätterna. Detta innebär enligt

Finansinspektionen att JM, fram till att bindande avtal skrivs med de blivande bostadsrättsinnehavarna, står för risken att marknadspriserna för bostadsrätter ändras under produktionsfasen. Därefter är det de blivande bostadsrättsinnehavarna som står den risken. Bostadsrättsföreningen påverkas inte av ändrade marknadspriser på bostadsrätter under produktionsfasen. Föreningens långfristiga upplåning, som vid produktionsfasens slut ska ersätta byggnadskreditiven, kan dock påverkas eftersom den säkerhet som föreningen ska lämna i form av pantbrev kan få ett lägre värde om marknadspriset sjunker. Med hänvisning till det nu anförda anser Finansinspektionen att det är JM, och inte bostadsrättsföreningarna, som tar en väsentlig risk under produktionsfasen.

JM argumenterar emellertid för att såväl JM:s som bostadsrättsföreningarnas risker speglar sedvanliga affärsmässiga risker och avtalsvillkor inom fastighetsutveckling. I detta sammanhang är det dock viktigt att poängtera att vid annan fastighetsutveckling är köparen normalt sett ett kommersiellt företag som existerar sedan tidigare och som även har andra affärer. Dessa företag är till skillnad från bostadsrättsföreningarna inte initierade av JM för att bolaget ska kunna genomföra sina egna affärer. Dessa företags övriga affärer styrs inte heller av JM. Därför kan inte JM sägas ha bestämmande inflytande över dessa företag, även om totalentreprenadkontrakten kan vara utformade på motsvarande sätt som vid fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar (jfr IFRS 10 punkten B 13). Finansinspektionens anser alltså att JM styr bostadsrättsföreningarnas hela verksamhet under produktionsfasen, vilket är en stor och avgörande skillnad mot förhållandena i de kommersiella företag som ingår motsvarande totalentreprenadkontrakt med JM.

#### *4.1.3 Relevanta verksamheter och vem som styr dessa*

Som nämns ovan har en investerare inflytande över ett investeringsobjekt när investeraren har befintliga rättigheter som gör att den kan styra den relevanta verksamheten (IFRS 10 punkten 10). Den relevanta verksamheten är den verksamhet som i väsentlig grad påverkar investeringsobjektets avkastning.

Av IFRS 10 punkten B 5 framgår, som tidigare har nämnts, att vid identifiering av vad som är relevant verksamhet ska investeringsobjektets syfte och utformning beaktas. Som framgår ovan konstaterar Finansinspektionen att JM initierar bildandet av en bostadsrättsförening för att kunna genomföra ett bostadsprojekt i enlighet med de planer som JM har för projektet. De relevanta verksamheterna – alltså de som i väsentlig grad påverkar JM:s avkastning efter att bolaget har initierat bildandet av en bostadsrättsförening (investeringsobjektet) – är att bygga bostadsrätter på den mark som har köpts för ändamålet och att identifiera personer som är villiga att köpa bostadsrätterna till ett lämpligt pris.

Genom att teckna köpe- och totalentreprenadkontrakt regleras, enligt Finansinspektionen, en del av utformningen av investeringsobjektet. Avtalen styr bland annat riskfördelningen parterna emellan. Som nämns ovan i avsnitt 4.1.1 anser Finansinspektionen att det redan när bostadsrättsföreningen bildas i

praktiken är bestämt att föreningen ska ingå avtal med JM för att bolagets projekt ska kunna genomföras och att interimsstyrelsens rätt att teckna avtal är en vetorätt. Tecknandet av avtalen kan därför inte anses vara den viktigaste och dominerande relevanta aktiviteten i bostadsrättsföreningen, vilket däremot JM anser.

De relevanta verksamheter som Finansinspektionen har identifierat utförs enligt Finansinspektionens bedömning av JM. Dessa verksamheter påverkar i väsentlig grad den avkastning som JM får från sina bostadsprojekt.

Finansinspektionen har vid bedömningen utgått från vad som anges i IFRS 10 punkten B 52. I bestämmelsen anges att när avtalsenliga åtaganden avser verksamheter som är nära besläktade med investeringsobjektets samlade verksamhet är dessa verksamheter i själva verket en del av investeringsobjektets samlade verksamhet, även om de äger rum utanför investeringsobjektets fastställda ramar. Finansinspektionen anser att totalentreprenadkontraktet är nära besläktat med bostadsrättsföreningens verksamhet under produktionsfasen. Bygandet och tjänsterna som är kopplade till kontraktet är därför en del av bostadsrättsföreningens samlade verksamhet trots att dessa aktiviteter äger rum utanför bostadsrättsföreningens ramar. Föreningens syfte under produktionsfasen är att anskaffa en fastighet. Därutöver har föreningen som syfte att i slutet av produktionsfasen ha upplåtit lägenheterna i föreningens fastighet med bostadsrätt.

Till skillnad från Finansinspektionen menar JM att IFRS 10 punkten B 52 inte är tillämplig vid bedömningen då den handlar om avtalsenliga åtaganden såsom köp- och säljoptioner. Finansinspektionen delar inte den tolkningen. Vad som sägs om köp- och säljoptioner är endast exempel på olika avtalsenliga åtaganden.<sup>6</sup>

Vid bedömningen av vem som har inflytande över bostadsrättsföreningarna anser Finansinspektionen att det i det aktuella fallet är relevant att beakta följande faktorer:

- Vem som styr utformningen av fastigheten, byggnationen samt prissättningen på fastigheten och bostadsrätterna.
- Vem som fattar de strategiska besluten som är viktiga för försäljningen av bostadsrätterna och vem som tar det yttersta ansvaret för att bostadsrätterna blir sålda.

---

<sup>6</sup> Den engelska versionen av standarden lyder: "In addition, an investor shall consider contractual arrangements such as call rights, put rights [...]".

### Fastighetens utformning, byggnationen och prissättningen

Enligt JM är utförandet av entreprenaden inte en relevant verksamhet utan avser JM:s utförande av det prestationsåtagande som bolaget har gentemot bostadsrättsföreningen. Finansinspektionen bedömer dock att byggandet och tjänsterna kopplade till avtalet är en del av bostadsrättsföreningens samlade verksamhet även om de äger rum utanför bostadsrättsföreningens ramar. Detta eftersom totalentreprenadkontraktet är nära besläktat med bostadsrättsföreningens verksamhet (IFRS 10 punkten B 52).

JM uppger att det är bolaget självt som utvecklar fastigheten och tar initiativ till affären och bildandet av bostadsrättsföreningen. JM tar fram ett anbud till den nybildade bostadsrättsföreningen, där priset framgår. Bolaget bekräftar också att bostadsrättsföreningen inte genomför någon upphandling.

Enligt Finansinspektionen utgör interimsstyrelsens rätt att inte acceptera anbudet, som framgår ovan, en vetorätt. Priset i anbudet till bostadsrättsföreningen har samband med det pris som tas ut för bostadsrätterna enligt bokningsavtalen. Eftersom de första bokningsavtalen normalt tecknas mellan JM och de blivande bostadsrättsinnehavarna redan innan bostadsrättsföreningen bildas, innebär det att interimsstyrelsen inte kan påverka priset som anges i bokningsavtalen. Priset som anges i bokningsavtalen beror på det pris som JM betalar för projektets mark, på valet av material och utformningen av bostadsrätterna, på JM:s önskade marginal samt på vilken årsavgift och vilket pris på bostadsrätterna som JM anser är rimligt utifrån den rådande marknaden. Finansinspektionen har i denna del tagit del av exempel på marknadsföringsmaterial med planlösningar och detaljerade rumsbeskrivningar som togs fram av JM redan innan bildandet av den bostadsrättsförening som sedan förvärvade fastigheten i fråga.

JM invänder mot denna beskrivning och framför att faktorer som anskaffningskostnad för marken och önskad marginal inte påverkar priset i bokningsavtalen, utan att det enbart påverkas av det bedömda marknadspriset. Finansinspektionen håller med om att det bedömda marknadspriset påverkar priset eftersom det måste uppfattas som rimligt. Enligt Finansinspektionen måste det dock finnas ett spann inom vilket ett pris kan anses rimligt eftersom ett bostadsområde inte är identiskt med ett annat. Vidare är det brukligt att företag har mål för vilken lönsamhet de vill uppnå och vilka risker de vill ta och utformar sina affärer utifrån det.

Det är interimsstyrelsen som senare skriver under förhands- och upplåtelseavtal med de blivande bostadsrättsinnehavarna, men enligt Finansinspektionens bedömning är interimsstyrelsens möjligheter att styra priset och fastighetens utformning kraftigt begränsade av JM:s tidigare beslut. Finansinspektionen anser därför att det är JM som styr fastighetens utformning och prissättningen.

Då entreprenaduppdraget är ett totalentreprenaduppdrag är det enligt Finansinspektionens uppfattning JM som beslutar om sådant som inte är detaljreglerat i totalentreprenadkontraktet. Enligt totalentreprenadkontraktet äger JM även rätt att genomföra förändringar i projektet och entreprenaden som inte försämrar byggnadens funktion och, alternativt eller, innehållet i bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Finansinspektionen bedömer därmed att det är JM som styr byggnationen av fastigheten, vilket JM i sig inte har haft några invändningar mot. JM invänder däremot mot det förhållandet att bolaget styr byggnationen skulle påverka investeringsobjektets avkastning. Finansinspektionen delar inte den uppfattningen. Det är uppenbart att JM:s avkastning från bolagets engagemang i bostadsrättsföreningen i väsentlig grad påverkas av hur JM styr byggnationen.

Mot bakgrund av det som anges ovan anser Finansinspektionen att utförandet av byggnationen är en relevant verksamhet (jfr IFRS 10 punkten 10) och att det är JM som styr denna. Vad som är avkastning från bostadsrättsföreningen kan inte begränsas till resultat effekter som uppstår i föreningen, utan måste även inbegripa effekter som uppstår i JM om de är nära besläktade med bostadsrättsföreningens verksamhet (IFRS 10 punkterna B 52 och B 57, se även avsnitt 4.2 nedan om rörlig avkastning).

#### Marknadsföring och försäljning av bostadsrätter

Finansinspektionen bedömer vidare att det är JM som fattar de strategiska beslut som är viktiga för den verksamhet som består av att marknadsföra och sälja bostadsrätterna. Denna bedömning baseras på att JM styr prissättningen av bostadsrätterna, nivån på de preliminära initiala årsavgifterna (som specificeras i bokningsavtalen) samt utformningen av marknadsföringsmaterial och val av marknadsföringskanaler. Vidare är det JM som tar det yttersta ansvaret för att bostadsrätterna blir sålda genom att JM har åtagit sig att förvärva de lägenheter som inte har upplåtits med bostadsrätt vid en given tidpunkt.

JM delar inte denna bedömning utan anser att det är bostadsrättsföreningens styrelse som ansvarar för och därmed faktiskt styr försäljningen. Finansinspektionen håller med JM om att interimsstyrelsen har ett ansvar för försäljningen men anser, mot bakgrund av vad som framförs ovan, att det är JM som styr försäljningen. Finansinspektionen anser att JM:s avkastning från engagemanget i bostadsrättsföreningarna i väsentlig grad påverkas av de olika beslut JM fattar som har betydelse för försäljningen och att detta därför är en relevant verksamhet.

JM framför mot denna uppfattning att tecknandet av bokningsavtal inte innebär någon försäljning utan är till för att bedöma de kommersiella förutsättningarna för projektet. Finansinspektionen bedömer dock att tecknandet av bokningsavtal måste anses som ett led i försäljningen. Detta bland annat mot bakgrund av den administrationsavgift som den som har tecknat avtal måste stå för om det inte fullföljs och att JM på det sättet binder upp den som har tecknat avtalet att

fullfölja affären. Att beloppet är litet i relation till den totala köpeskillingen för bostadsrätten förändrar inte Finansinspektionens uppfattning. I detta sammanhang kan även noteras att JM i sin förvaltningsberättelse för års- och koncernredovisningen 2017 anger hur stor andelen sålda och bokade lägenheter är i förhållande till produktionen. Där anges att den sammantagna andelen av sålda och bokade lägenheter normalt sett ligger i spannet 60–65 procent. Publiceringen av ett sådant nyckeltal i förvaltningsberättelsen visar att JM anser att antalet bokade bostäder har betydelse för bedömningen av försäljningsnivån.

Det arbete som mäklare utför, och interimsstyrelsens utvärdering av kreditvärdighet och andra förhållanden vid bedömningen av om köparen kan accepteras som medlem i föreningen, är inte en relevant verksamhet, det vill säga det är inte en verksamhet som i väsentlig grad påverkar investeringsobjektets avkastning. Enligt Finansinspektionens bedömning kan aktiviteter av detta slag snarast karaktäriseras som förutbestämda aktiviteter och beslut som är av administrativ karaktär. Att till exempel neka en person medlemskap på grund av betalningsanmärkningar bedömer Finansinspektionen som ett rutinartat beslut.

Finansinspektionen anser alltså att det är den verksamhet som består av att marknadsföra bostadsrätterna och hitta köpare som är en relevant verksamhet vid prövningen. Som framgår ovan bedömer Finansinspektionen att denna verksamhet styrs av JM.

### Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedömer Finansinspektionen att det var JM som styrde de relevanta verksamheterna i bostadsrättsföreningarna under produktionsfasen 2017. Finansinspektionen anser att den verksamhet som har drivits i JM med anledning av de avtal JM har ingått för att driva fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar är en del av föreningens samlade verksamhet (jfr IFRS 10 punkten B 52).

#### *4.1.4 Rättigheter som ger inflytande*

För att avgöra om en investerare har tillräckliga rättigheter för att ge investeraren inflytande över investeringsobjektet ska även IFRS 10 punkterna B 18–B 20 beaktas (IFRS 10 punkten B 17). Samtliga faktorer och indikatorer som anges i dessa punkter behöver inte vara uppfyllda utan en sammanvägning ska ske där varje faktor och indikator är av betydelse (IFRS 10 punkterna 8 och B 21).

JM framför i denna del att IFRS 10 punkterna B 18–B 20 inte ska beaktas, eftersom det framgår av inledningen till punkten B 18 att punkterna enbart ska beaktas i de fall det annars kan vara svårt att avgöra om en investerare har tillräckliga rättigheter för att ge investeraren makt över investeringsobjektet. Inledningen i punkten B 18 ska dock enligt Finansinspektionen inte läsas isolerat utan måste förstås i sitt sammanhang. Av den engelska versionen av IFRS 10

punkten B 17, som enligt Finansinspektionen är tydligare utformad än den svenska versionen, framgår följande:

”When voting rights cannot have a significant effect on an investee’s returns, such as when voting rights relate to administrative tasks only and contractual arrangements determine the direction of the relevant activities, the investor needs to assess those contractual agreements in order to determine whether it has rights sufficient to give it power over the investee. To determine whether an investor has rights sufficient to give it power, the investor shall consider [...] together with paragraphs B 18–B 20”.<sup>7</sup>

Omständigheterna i det aktuella fallet stämmer överens med det som anges i IFRS 10 punkten B 17. Det innebär att IFRS 10 punkterna B 18–B 20 ska beaktas enligt Finansinspektionens mening.

JM framför även att IFRS 10 punkterna B 18–B 20 tar sin utgångspunkt i ett strukturerat företag med externa investerare. Eftersom den typen av vinstmaximerande externa investerare saknas i bostadsrättsföreningar anser bolaget att det är svårt att se hur punkterna är tillämpliga i det aktuella fallet. Finansinspektionen vill i sammanhanget klargöra att IFRS 10 inte förutsätter att investeringsobjektet har vinstmaximerande ägare, det avgörande är i stället om investeraren har inflytande över investeringsobjektet och får avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet. Avkastningen kan vara av sådant slag att den uppstår i det investerande företaget till följd av att investeraren gör affärer med investeringsobjektet, se vidare i avsnitt 4.2 nedan.

JM invänder även i sak mot Finansinspektionens bedömning att JM:s rättigheter är tillräckliga för att ge bolaget inflytande över bostadsrättsföreningen. Finansinspektionen instämmer visserligen i att JM inte kan ge bostadsrättsföreningen regelrätta instruktioner om att ingå de aktuella avtalen. Däremot anser myndigheten att det är tydligt att interimsstyrelsen förväntas ingå avtalen. IFRS 10 punkten B 18 b innehåller inte något krav på att rätten att ge instruktioner om att ingå avtal behöver vara reglerad i avtal. Av bestämmelsen framgår att det är tillräckligt att investeraren kan lägga in sitt veto mot varje ändring av betydande transaktioner till förmån för investeraren. Föreningen har initierats av JM för att det aktuella projektet ska kunna genomföras i enlighet med JM:s planer. Interimsstyrelsens ledamöter har inget eget intresse av att påverka priset, förutsatt att det ryms inom ramen för vad som är rimligt, och ledamöterna får sitt första styrelsearvode först sedan anbudet från JM har accepterats och kostnadskalkylen har upprättats.

Som redovisas ovan bedömer Finansinspektionen att interimsstyrelsens rätt att avfärda ett anbud inte är en materiell rättighet utan en vetorätt för blivande bostadsrättsinnehavares räkning (IFRS 10 punkten B 27). Finansinspektionen noterar också att JM inte är bundet till att acceptera eventuella förslag på ändringar i anbudet utan kan välja att initiera en ny bostadsrättsförening med en

---

<sup>7</sup> Den svenska översättningen framgår av bilaga 2.



ny styrelse för att få igenom sitt projekt, vilket är jämförbart med att kunna lägga in ett veto.

Som framgår ovan handlar IFRS 10 punkten B 18 b om ”betydande transaktioner till förmån för investeraren”. JM har framfört att punkten inte syftar på sedvanliga kommersiella avtal om leverans av produkter eller tjänster eftersom sådana avtal enbart ingås om båda parter bedömer dem vara förmånliga. Finansinspektionen håller inte med JM utan anser att det är JM som kan göra vinst på projektet, vilket innebär att JM får avkastning från sitt engagemang i bostadsrättsföreningen. Den avkastning som JM får innebär rimligen att JM får förmånen av en betydande transaktion i den mening som avses i IFRS 10 punkten B 18 b.

Vid bedömningen av om en investerare har inflytande ska hänsyn även tas till indikatorer som tyder på att investeraren har ett särskilt förhållande till investeringsobjektet (IFRS 10 punkten B 19). Finansinspektionen bedömer till skillnad från JM att JM har ett särskilt förhållande till bostadsrättsföreningen som tyder på inflytande. Exempelvis går JM i borgen för bostadsrättsföreningens skulder. Borgensåtagandena utgör normalt en mycket stor andel av bostadsrättsföreningarnas beviljade byggnadskreditiv (70 procent), även om de är partiella och temporära, och borgensåtagandena ges just under produktionsfasen. Finansinspektionen bedömer dessutom att JM:s varumärke är viktigt för bostadsrättsföreningen. Enligt Finansinspektionen måste bostadsrättsföreningens beroende av JM för produktion med mera ses som ett särskilt beroende som inte kan likställas med det som en kund vanligtvis har av en leverantör. JM:s leverans är avgörande för syftet med hela bostadsrättsföreningens verksamhet under produktionsfasen.

Finansinspektionen bedömer även att bostadsrättsföreningens verksamhet under produktionsfasen drivs till förmån för JM (IFRS 10 punkten B 19 c), eftersom syftet med föreningens verksamhet under denna period är att möjliggöra försäljningen av de bostäder som JM har beslutat att bygga. Det är JM som initierar bildandet av bostadsrättsföreningen för att bygga bostäder på viss mark som JM säljer till bostadsrättsföreningen. Det är inte fråga om att bostadsrättsföreningen ber JM komma in med en offert för att bygga på föreningens mark eller tomträtt.

När investerarens exponering för, eller rätt till, avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet är oproportionerligt stor i förhållande till dess andel i röstberättigade aktier eller andra liknande rättigheter finns ytterligare en indikation på inflytande (IFRS 10 punkten B 19 d). Finansinspektionen bedömer att så är fallet när det gäller JM och bostadsrättsföreningarna. Detta mot bakgrund av vad som påpekas ovan om bostadsrättsföreningarnas syfte och utformning, och vad som anges nedan i avsnitt 4.2 om rörlig avkastning.

#### 4.1.5 Sammanfattning

Sammanfattningsvis är det Finansinspektionens bedömning att JM vid fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar under 2017 hade tillräckliga rättigheter för att få inflytande över bostadsrättsföreningarna (IFRS 10 punkten B 51). Detta mot bakgrund av interimsstyrelsens sammansättning och roll samt bostadsrättsföreningarnas syfte och utformning i kombination med avtalsvillkoren i köpe- och totalentreprenadkontrakten. Finansinspektionens bedömning är att villkoret i IFRS 10 punkten 7 a därmed är uppfyllt.

#### 4.2 Rörlig avkastning

Enligt IFRS 10 punkten 7 b måste en investerare, för att ha bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt, exponeras för eller ha rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet. Vid bedömningen av om investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i bostadsrättsföreningarna finns vägledning i IFRS 10 punkterna B 55–B 57. När investeraren bedömer om avkastningen från ett investeringsobjekt är rörlig, och hur rörlig den är, ska bedömningen göras utifrån hur arrangemanget i huvudsak är utformat och oberoende av avkastningens rättsliga form. Investerarens rörliga avkastning kan vara enbart positiv, enbart negativ eller både positiv och negativ (IFRS 10 punkten B 56).

JM:s uppfattning är att bolaget inte har exponerats för rörlig avkastning från sitt engagemang i bostadsrättsföreningarna. Bolaget menar att det faktum att dess kostnader kan variera inte innebär att det är fråga om rörlig avkastning. JM anser att de kostnader som bolaget har för att fullgöra sina åtaganden enligt avtal med bostadsrättsföreningen är en funktion av dess förmåga att utföra det som har avtalats på ett effektivt sätt. JM framhåller även att detta gäller för i princip alla kommersiella avtal mellan kund och leverantör och att omständigheten att JM:s kostnader kan variera därför saknar betydelse för den aktuella bedömningen.

Finansinspektionen vill här framhålla att den omständigheten att vissa villkor eller företeelser förekommer i många typer av avtal inte i sig utgör skäl att bortse från det som IFRS 10 pekar ut som relevant för bedömningen. Av IFRS 10 punkten B 57 framgår att avkastning till exempel kan innefatta utdelning, ersättning för att förvalta ett investeringsobjekts tillgångar och skulder, skattelättnader och avkastning som inte är tillgänglig för andra ägarintressen. Exempelen i bestämmelsen visar att det inte behöver röra sig om effekter som uppstår i investeringsobjektet utan lika gärna kan vara effekter som uppstår i investeraren. Detta framgår också uttryckligen av IASB:s<sup>8</sup> överväganden till IFRS 10.<sup>9</sup>

Detta innebär enligt Finansinspektionen att den avkastning som JM får från uppdrag som bolaget utför åt bostadsrättsföreningen (totalentreprenaden)

<sup>8</sup> International Accounting Standards Board.

<sup>9</sup> Se Basis for conclusions on IFRS 10, punkten BC80.

inkluderas i begreppet avkastning som bland annat används i IFRS 10 punkterna 7 b och 10. JM har initierat bostadsrättsföreningen för att kunna genomföra sitt bostadsprojekt. Enligt Finansinspektionen har JM en rörlig avkastning från sitt engagemang i bostadsprojektet, eftersom JM:s intäkt är fast och kostnaderna kan variera. Kostnaderna kan variera utifrån hur effektivt bolaget är i byggprocessen men också utifrån till exempel vilka marknadsföringsåtgärder JM vidtar.

JM framför att det tydligt framgår av IFRS 10 punkten B 57 att avkastningen utgörs av den ersättning som investeraren får, inte marginalen eller kostnaderna. Finansinspektionen är av en annan uppfattning. Det är exempel på olika typer av avkastning som räknas upp i punkten B 57, inte en uttömmande förteckning. Ett av exemplen är dessutom ”avgifter och exponering för förlust från tillhandahållande av kredit”. Det exemplet innehåller både en intäktskomponent (avgifter) och en resultatmässigt motsatt komponent. Vidare framgår det klart och tydligt av IFRS 10 punkten 15 att avkastningen kan vara enbart positiv, enbart negativ eller både positiv och negativ.

Som framgår ovan i avsnitt 4.1.2 anser Finansinspektionen att JM under år 2017 drev fastighetsutveckling genom bostadsrättsföreningar på ett sådant sätt att bolaget, till skillnad från bostadsrättsföreningarna, tog väsentlig risk under produktionsfasen. Noteras kan även att JM har behövt infria garantin som träder in om inte alla bostäder blir sålda inom en viss tid. Vidare hade antalet osålda lägenheter per den 31 december 2018 ökat jämfört med motsvarande tidpunkt år 2017. JM:s avkastning påverkas således av de olika risker och förmåner som följer av avtalen med bostadsrättsföreningarna.

Sammanfattningsvis är det Finansinspektionens bedömning att JM under 2017 exponerades för rörlig avkastning från sitt engagemang i bostadsrättsföreningarna och att villkoret i IFRS 10 punkten 7 b därmed är uppfyllt.

### ***4.3 Koppling mellan inflytande och avkastning***

Enligt IFRS 10 punkten 7 c måste en investerare, för att ha bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt, kunna använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Finansinspektionen anser att JM kan använda sitt inflytande över bostadsrättsföreningarna för att påverka den avkastning som JM kan få genom sitt engagemang i föreningarna. Finansinspektionen grundar detta på de avtal som JM har ingått med bostadsrättsföreningarna och att interimstyrelsen inte i något väsentligt avseende kan påverka avtalens innehåll (se avsnitten 4.1.1 och 4.1.3 ovan).

Finansinspektionen bedömer att JM:s handlande är styrande för den avkastning som JM kan få från sitt engagemang i bostadsrättsföreningarna. Det är JM som genom att utföra totalentreprenaden på ett effektivt sätt kan påverka vilken avkastning JM får från sitt engagemang i föreningarna. JM kan även styra

avkastningen genom prissättningen på totalentreprenaden och till exempel genom sitt försäljningsarbete (se avsnitt 4.2 ovan).

Ytterligare omständigheter som talar för att JM har möjlighet att påverka avkastningen är att det är JM som sköter upphandlingen med bankerna och att föreningarna därmed får fördelaktiga kreditvillkor. Byggnadskreditiv och räntor på dessa bekostas av JM fram till och med dagen för godkänd slutbesiktning och påverkar därmed bolagets vinst. JM har även möjlighet att påverka avkastningen genom borgensåtagandena, som till stor del lämnas för att minska kostnaden för uttag av pantbrev. Borgensförbindelserna uppgår till en väsentlig summa i förhållande till JM:s balansomslutning, nästan 50 procent per den 31 december 2017. Det är således genom att JM väljer att ingå borgensförbindelser och genom val av belopp på borgensförbindelsen som JM:s avkastning påverkas.

Sammanfattningsvis bedömer Finansinspektionen att JM under 2017 kunde använda sitt inflytande över bostadsrättsföreningarna för att påverka sin avkastning och att villkoret i IFRS 10 punkten 7 c därmed är uppfyllt.

#### ***4.4. Sammanfattning av frågan om konsolidering***

Som framgår ovan bedömer Finansinspektionen att samtliga krav i IFRS 10 punkten 7 är uppfyllda. Det innebär att bostadsrättsföreningarna under det år som undersökningen avser, 2017, skulle ha konsoliderats under produktionsfasen. JM har därmed inte följt IFRS 10 i koncernredovisningen för 2017.

### **5 Överväganden om ingripande**

#### ***5.1 Bolagets inställning***

JM framför att bolaget inte har överträtt någon redovisningsregel och att det därför inte finns grund för ett ingripande. Det har i vart fall varit fråga om ett uppenbart ursäktligt fel, anser bolaget.

JM påpekar vidare att Nasdaq under lång tid har godtagit JM:s redovisningsmässiga bedömning i den aktuella frågan. Revisorer har upprepade gånger granskat JM:s bedömningar i detta hänseende och genomgående lämnat rena revisionsberättelser. Det rör sig dessutom om en bedömningsfråga där det principbaserade redovisningsramverket IFRS definitionsmässigt innebär att det kan finnas flera rimliga och därmed möjliga tolkningar, menar bolaget. Tolkningarna ska göras mot bakgrund av de faktiska omständigheterna i det enskilda bolaget, anser JM. Bolaget framhåller att det vid varje tillfälle har gjort bedömningar med stöd av kvalificerad rådgivning. Bedömningarna har uppdaterats löpande mot bakgrund av tillgänglig kunskap och i dialog med Nasdaq. Bolaget påpekar även att informationen redan är tillräckligt adresserad genom kompletterade upplysningar i enlighet med Nasdaqs anvisningar. JM menar att Nasdaqs åtgärder var tillräckliga.

JM framför vidare att det inte kan föreläggas att vidta en rättelse som det är omöjligt för bolaget att åstadkomma. Bostadsrättsföreningar är bokföringsskyldiga och ska upprätta årsredovisning. Någon rätt för JM att löpande eller vid behov få information om eller insyn i en bostadsrättsförenings räkenskaper finns inte, påpekar JM. En bostadsrättsförenings årsredovisning ska läggas fram och offentliggöras enligt vissa bestämmelser i årsredovisningslagen. Tidpunkten för när en bostadsrättsförening ska lägga fram sin årsredovisning skiljer sig från de tidpunkter när JM ska lämna delårsrapporter och årsredovisning. Bolaget framhåller att det alltså inte har någon rättslig möjlighet att i rätt tid få tillgång till sådan information som skulle krävas för att konsolidera de aktuella bostadsrättsföreningarna i sin koncernredovisning.

Om JM i ett lagakraftvunnet avgörande skulle föreläggas att göra rättelse kommer bolaget att rätta sig efter detta i den mån det är möjligt. Det är därför uppenbart obehövligt att förena ett föreläggande om rättelse med vite.

## **5.2 Bedömning av överträdelserna och val av ingripande**

### *5.2.1 JM har brutit mot artikel 4 i IAS-förordningen*

Av IAS<sup>10</sup> 8 (Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel) punkten 5 framgår att utelämnanden eller felaktigt redovisade poster är *väsentliga* om de var för sig eller gemensamt kan påverka de ekonomiska beslut som användaren fattar på basis av de finansiella rapporterna. Väsentligheten beror på storleken och karaktären på utelämnandet eller felaktigheten, bedömt utifrån de rådande omständigheterna. Postens storlek eller karaktär, eller en kombination av dem, kan vara den avgörande faktorn.

Av IAS 8 punkten 41 framgår att *väsentliga avvikelser* från IFRS ska betraktas som en *överträdelse* av detta regelverk. Även oväsentliga avvikelser som görs för att uppnå en viss utformning av ett företags finansiella ställning, finansiella resultat eller kassaflöden ska betraktas som en överträdelse av regelverket

Av JM:s års- och koncernredovisning för 2017 framgår att bolaget per den 31 december 2017 hade lämnat borgen till förmån för bostadsrättsföreningar med ett belopp på 8 180 miljoner kronor. Det framgår dock inte i vilken utsträckning borgensförbindelserna motsvarar utnyttjade byggnadskreditiv i de aktuella bostadsrättsföreningarna. Uppgifterna om pågående projekt i JM:s års- och koncernredovisning 2017 visar att en väsentlig del av de lämnade borgensförbindelserna motsvarar utnyttjade byggnadskreditiv. Dessa skulder skulle ha ingått i koncernens skulder om bostadsrättsföreningarna hade konsoliderats. Uppgiften kan jämföras med koncernens balansomslutning på 16 947 miljoner kronor, ett eget kapital på 6 043 miljoner kronor och årets resultat på 2 259 miljoner kronor. Hur mycket det egna kapitalet skulle påverkas vid en konsolidering av bostadsrättsföreningarna framgår inte. Baserat på denna information är Finansinspektionens uppfattning att det är fråga om en väsentlig

---

<sup>10</sup> International Accounting Standards.

avvikelse från IFRS 10, vilket innebär att en överträdelse har skett. Finansinspektionens undersökning visar därmed att JM har brutit mot artikel 4 i IAS-förordningen.

### *5.2.2 Överträdelserna motiverar en erinran*

En direkt följd av att JM överträtt redovisningsreglerna är att bolagets års- och koncernredovisning för 2017, som bolaget har varit skyldigt att offentliggöra enligt 16 kap. 4 § LV, inte har upprättats i enlighet med det regelverk som gäller för emittenten (se 16 kap. 8 § LV). Vid en sådan överträdelse ska Finansinspektionen enligt 25 kap. 22 § LV meddela emittenten en erinran. En erinran ska inte beslutas om en överträdelse är ringa eller ursäktlig eller om en börs eller en reglerad marknad i ett annat land inom EES vidtar tillräckliga åtgärder mot emittenten.

Att JM inte följde IFRS 10 i sin koncernredovisning för 2017 har inneburit en väsentlig avvikelse från regelverket. En konsolidering skulle ha stora effekter på vissa poster i koncernredovisningen och på nyckeltal. Med hänsyn till detta anser Finansinspektionen att överträdelserna inte kan betraktas som ringa.

Vad JM anför om att de redovisningsprinciper som bolaget tillämpar har godkänts tidigare av Nasdaq och bolagets revisorer, innebär inte att överträdelserna kan anses ursäktliga. JM har ett eget ansvar att följa gällande regelverk. Enligt Finansinspektionens bedömning ger principerna och kraven i IFRS 10 en tillräcklig grund för att bedöma vad som är en korrekt tillämpning av bestämmelserna. Finansinspektionen anser således att det inte finns utrymme för en alternativ tolkning i linje med den som JM har gjort.

JM framhåller också att bolaget har lämnat kompletterade upplysningar i enlighet med Nasdaqs anvisningar. Nasdaq avslutade sin granskning av bolagets års- och koncernredovisning för 2017 genom att ge bolaget kritik och begära rättelse med retroaktiv tillämpning i års- och koncernredovisningen för 2018. I sin slutskrivelse påpekade Nasdaq att bolaget valt att inte konsolidera bostadsrättsföreningarna och att det inte framgår med tillräcklig tydlighet på vilka grunder bolaget har bedömt att det inte har bestämmande inflytande över föreningarna. Nasdaq har även hänvisat till att det saknas en tydlig redogörelse för de fakta och omständigheter som har lett fram till slutsatsen. Med hänsyn till slutskrivelsens formulering har det funnits visst utrymme för bolaget att tolka Nasdaqs skrivning som att bolaget inte behöver konsolidera bostadsrättsföreningarna, förutsatt att bolaget bedömer att det inte har bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna och att bolaget lämnar tydlig information om vilka grunder bolaget har för sin bedömning. Det kan även konstateras att bolaget har valt att tolka slutskrivelsen på detta sätt eftersom bostadsrättsföreningarna inte har konsoliderats. Nasdaq har inte vidtagit någon åtgärd med anledning av detta. Mot den här bakgrunden har någon tillräcklig åtgärd inte redan vidtagits mot JM.

Finansinspektionen bedömer därför att det finns skäl att meddela JM en erinran.

### *5.2.3 Erinran ska inte förenas med sanktionsavgift*

Om en emittent har meddelats beslut om erinran, får Finansinspektionen enligt 25 kap. 23 § LV besluta att emittenten ska betala en sanktionsavgift. Sanktionsavgiften ska då fastställas enligt 25 kap. 19 § andra stycket LV. Enligt den lydelse av 25 kap. 20 § LV som gällde fram till och med den 31 december 2018, fick Finansinspektionen bara besluta om sanktionsavgift om den som Finansinspektionen avsåg att ta ut avgiften från inom sex månader från det att överträdelsen ägde rum, hade delgetts en upplysning om att frågan om sanktionsavgift hade tagits upp av myndigheten.

Genom en lagändring av 25 kap. 20 § LV som trädde i kraft den 1 januari 2019 togs den ovan nämnda begränsningen bort för sådana överträdelser som det är fråga om i detta ärende. Enligt en övergångsbestämmelse ska dock äldre bestämmelser gälla för övervakning av sådan regelbunden finansiell information som offentliggjordes före ikraftträdandet. JM offentliggjorde sin års- och koncernredovisning för 2017 den 14 mars 2018. Detta innebär att bestämmelsens tidigare lydelse ska tillämpas i detta fall. Då Finansinspektionen inte har delgett JM någon upplysning om att frågan om sanktionsavgift har tagits upp inom sex månader från det att överträdelsen ägde rum, är Finansinspektionen i detta fall förhindrad att besluta om sanktionsavgift.

### *5.2.4 Föreläggande om rättelse*

Enligt 25 kap. 18 § 2 LV får Finansinspektionen förelägga om rättelse om emittenten har offentliggjort information som är ofullständig eller innehåller väsentliga fel. Ett beslut om erinran utgör inget hinder mot att Finansinspektionen även förelägger emittenten att göra rättelse. Det är upp till inspektionen att i varje enskilt fall bedöma om detta är en lämplig åtgärd (prop. 2006/07:26 s. 237).

Bolag som omfattas av IAS-förordningen ska tillämpa IAS 8. Finansinspektionen bedömer att rättelse ska ske i kommande finansiella rapporter i enlighet med IAS 8 punkterna 41–43 och att de upplysningar som krävs enligt IAS 8 punkten 49 ska lämnas. Finansinspektionens föreläggande innebär att bolaget ska rätta i kommande finansiella rapporter på så sätt att bostadsrättsföreningarna konsolideras under produktionsfasen i enlighet med IFRS 10 som om denna princip alltid hade tillämpats. Det ankommer på bolaget att bedöma vid vilken exakt tidpunkt produktionsfasen upphör. Finansinspektionen har endast angett en förenklad beskrivning av produktionsfasen. Finansinspektionen bedömer att det är skäligt att rättelsen ska vara genomförd senast i halvårsrapporten för år 2020.

Finansinspektionen bedömer att JM har praktiska möjligheter att ta del av information från bostadsrättsföreningarna i den utsträckning som behövs för att konsolidera de aktuella föreningarna i sin koncernredovisning.

Finansinspektionen kommer inom ramen för sin tillsyn att följa upp genomförandet av åtgärderna.

#### *5.2.5 Föreläggandet ska inte förenas med vite*

Av 25 kap. 29 § LV följer att Finansinspektionen får förena ett föreläggande med vite. Mot bakgrund av att bolaget uppgett att de har för avsikt att följa ett lagakraftvunnet avgörande och att det i övrigt saknas anledning att tro att överträdelsen kommer att upprepas saknas skäl att förena föreläggandet med vite.

## FINANSINSPEKTIONEN

Sven-Erik Österberg  
*Styrelseordförande*

Marie Eiderbrant  
*Senior jurist*

Emma Lampe  
*Jurist*

Beslutet har fattats av Finansinspektionens styrelse (Sven-Erik Österberg, ordförande, Maria Bredberg Pettersson, Peter Englund, Astri Muren, Stefan Nyström, Mats Walberg, Charlotte Zackari och Erik Thedéen, generaldirektör) efter föredragning av den seniora juristen Marie Eiderbrant och juristen Emma Lampe. I den slutliga handläggningen har också chefsjuristen Eric Leijonram, områdeschefen Malin Omberg, avdelningschefen Maria Samuelsson, rådgivaren Ingrid Engshagen och den seniora juristen Johanna Bergqvist deltagit.

### *Bilagor*

Bilaga 1 – Hur man överklagar  
Bilaga 2 – Tillämpliga bestämmelser

Kopia: JM:s verkställande direktör



DELGIVNINGSKVITTO



FI Dnr 19-527  
Delgivning nr 1

**Finansinspektionen**  
Box 7821  
SE-103 97 Stockholm  
[Brunnsgatan 3]  
Tel +46 8 408 980 00  
Fax +46 8 24 13 35  
finansinspektionen@fi.se  
www.fi.se

**Rubrik**

**Handling:**

Beslut avseende erinran och föreläggande om rättelse till JM AB (publ)  
meddelat den **20 maj 2020**

Jag har denna dag tagit del av handlingen.

.....  
DATUM

.....  
NAMNTECKNING

.....  
NAMNFÖRTYDLIGANDE

.....  
EV. NY ADRESS

.....

.....

.....

Detta kvitto ska sändas tillbaka till Finansinspektionen **omgående**. Om kvittot inte skickas tillbaka kan delgivning ske på annat sätt, t.ex. genom stämningsman.

Glöm inte att **ange datum** för mottagandet.

## Hur man överklagar

Om ni anser att beslutet är felaktigt kan ni överklaga det genom att skriva till förvaltningsrätten. Ställ överklagandet till Förvaltningsrätten i Stockholm, men skicka det till Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, eller till [finansinspektionen@fi.se](mailto:finansinspektionen@fi.se).

Ange följande i överklagandet:

- Namn, personnummer eller organisationsnummer, postadress, e-postadress och telefonnummer
- Vilket beslut ni överklagar och ärendets nummer
- Vilken ändring ni vill ha och varför ni anser att beslutet ska ändras.

Om ni anlitar ett ombud, ska ombudets namn, postadress, e-postadress och telefonnummer anges.

Överklagandet ska ha kommit in till Finansinspektionen inom tre veckor från den dag ni fått del av beslutet.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid kommer Finansinspektionen att pröva om beslutet ska ändras och sedan skicka överklagandet, handlingarna i det överklagade ärendet och eventuellt nytt beslut till Förvaltningsrätten i Stockholm.

## Tillämpliga bestämmelser

Av artikel 4 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder ska för varje räkenskapsår som inleds den 1 januari 2005 eller därefter de företag som är underställda en medlemsstats lagstiftning upprätta sin koncernredovisning i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som antagits i överensstämmelse med förfarandet i artikel 6.2, under förutsättning att deras värdepapper på balansdagen är noterade på en reglerad marknad i en medlemsstat i enlighet med de villkor som fastställs i artikel 1.13 i rådets direktiv 93/22/EEG av den 10 maj 1993 om investeringstjänster på värdepappersområde.

Enligt 16 kap. 4 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden (LV) ska emittenten så snart som möjligt och senast fyra månader efter utgången av varje räkenskapsår offentliggöra sin årsredovisning och i förekommande fall en koncernredovisning. Års- och koncernredovisningarna ska vara granskade av emittentens revisor. Revisionsberättelsen ska offentliggöras tillsammans med års- och koncernredovisningen. Bestämmelser om revision finns i 4 a kap. sparbankslagen (1987:619), 7 a kap. lagen (1995:1570) om medlemsbanker, revisionslagen (1999:1079), 17 kap. 11 och 12 §§ försäkringsrörelselagen (2010:2043), 9 kap. aktiebolagslagen (2005:551) och 8 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Av 16 kap. 8 § LV framgår att det för emittenter med säte i Sverige finns bestämmelser om års- och koncernredovisning samt delårsrapport i årsredovisningslagen (1995:1554), lagen (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och lagen (1995:1560) om årsredovisning i försäkringsföretag. I fråga om koncernredovisning gäller därutöver förordning (EG) nr 1606/2002.

Enligt 7 kap. 4 § lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar ska styrelsen i en bostadsrättsförening bl.a. ansvara för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Av 4 kap. 2 och 5 §§ bostadsrättslagen (1991:614) (BrL) framgår att det krävs att bostadsrättsföreningen ingår avtal om att upplåta en lägenhet med bostadsrätt (upplåtelseavtal) och att ett upplåtelseavtal kan skrivas först då den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma, såvida inte Bolagsverket ger tillstånd ändå.

Av 5 kap. 1 § BrL framgår att en bostadsrättsförening även får ingå avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt (förhandsavtal).

## ***Tillämplig redovisningsstandard***

### *IFRS 10 Koncernredovisning*

Bestämmelserna som reglerar om ett företag ska konsolidera ett annat företag, dvs. om det andra företaget ska intas i koncernredovisningen, finns i IFRS 10, Koncernredovisning. Ett företag (moderföretag) ska konsolidera ett annat företag om företaget har det bestämmande inflytandet över det andra företaget (IFRS 10 punkten 2).

Av IFRS 10 punkten 5 framgår att oavsett på vilket sätt en investerare är engagerad i ett företag (investeringsobjektet), ska investeraren fastställa huruvida den är ett moderföretag genom att göra en bedömning av huruvida den har bestämmande inflytande över investeringsobjektet.

I IFRS 10 punkten 7 förtydligas att en investerare endast har ”bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt om investeraren

- har inflytande över investeringsobjektet (se punkterna 10–14),
- exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet (se punkterna 15 och 16), och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning (se punkterna 17 och 18).”

Vidare framgår av IFRS 10 punkten 8 att en ”investerare ska ta hänsyn till samtliga fakta och omständigheter vid sin bedömning av huruvida den har bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt. Investeraren ska göra en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges i punkt 7 har ändrats ...”.

Enligt IFRS 10 punkten 10 har en investerare inflytande över ett investeringsobjekt när investeraren har befintliga rättigheter som gör att den kan styra den relevanta verksamheten, dvs. den verksamhet som i väsentlig grad påverkar investeringsobjektets avkastning.

Enligt IFRS 10 punkten 11 kommer inflytande av rättigheter. Ibland är det enkelt att slå fast att inflytande föreligger, exempelvis när inflytandet över ett investeringsobjekt direkt och enbart grundas på den rösträtt som innehav av eget kapitalinstrument som aktier ger och inflytandet kan bedömas utifrån de rösträtter som aktieinnehavet ger upphov till. I andra fall kan det vara svårare att slå fast att inflytande föreligger och det kan vara nödvändigt att ta hänsyn till fler än en faktor, exempelvis när inflytandet härrör från en eller flera avtalsenliga åtaganden.

Enligt IFRS 10 punkten 12 har en investerare som har nuvarande möjlighet att styra den relevanta verksamheten inflytande även om rätten att styra verksamheten ännu inte har utövats. Bevis på att investeraren har styrt den relevanta verksamheten kan bidra till att fastställa att investeraren har inflytande, men ett sådant bevis är inte i sig självt tillräckligt för att fastställa att en investerare har inflytande över ett investeringsobjekt.

Enligt IFRS 10 punkten 14 kan en investerare ha inflytande över ett investeringsobjekt även om andra företag har befintliga rättigheter som gör att den kan vara med och styra den relevanta verksamheten, exempelvis om ett annat företag har ett betydande inflytande. Ett företag som endast har vetorätt har emellertid inte något inflytande över ett investeringsobjekt (se punkterna B 26–B 28), och saknar följaktligen bestämmande inflytande över investeringsobjektet.

Av IFRS 10 punkten 15 framgår att en investerare exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet när avkastningen från dennes engagemang kan variera till följd av investeringsobjektets resultat. Investerarens avkastning kan vara enbart positiv, enbart negativ eller både positiv och negativ.

### *Bilaga B Vägledning vid tillämpning*

B 5. Vid bedömningen av bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt ska investeraren beakta investeringsobjektets syfte och utformning för att identifiera vad som är relevant verksamhet, hur beslut om den relevanta verksamheten fattas, vem som har nuvarande möjlighet att styra dessa verksamheter och vem som erhåller avkastning från dessa verksamheter.

B 8. Ett investeringsobjekt kan vara utformat så att de röstberättigade aktierna inte utgör den dominerande faktorn för att avgöra vem som har bestämmande inflytande över investeringsobjektet, som när de röstberättigade aktierna endast avser administrativa uppgifter och de relevanta verksamheterna styrs utifrån avtalsenliga åtaganden. I så fall ska en investerares bedömning av investeringsobjektets syfte och utformning även innefatta en bedömning av de risker som investeringsobjektet utformades att exponeras för, de risker det utformades för att överföra på de parter som är engagerade i investeringsobjektet och huruvida investeraren exponeras för vissa av eller alla dessa risker. Bedömningen av riskerna innefattar inte bara nedåtrisker utan även potentiella uppåtrisker.

B 13. I vissa situationer kan verksamheter både före och efter en viss uppsättning omständigheter eller händelser betraktas som relevanta verksamheter. Om två eller flera investerare har nuvarande möjlighet att styra de relevanta verksamheterna och dessa verksamheter bedrivs vid olika tillfällen, ska investerarna avgöra vilken investerare som har möjlighet att styra den verksamhet som har störst påverkan på avkastningen i enlighet med hur samtida beslutsbefogenheter behandlas (se punkt 13). Investerarna ska ompröva denna bedömning om relevanta fakta eller omständigheter ändras.

B 17. När röstberättigade aktier inte i väsentlig grad kan påverka ett investeringsobjekts avkastning, som när röstberättigade aktier endast avser administrativa uppgifter och avtalsenliga åtaganden avgör vem som styr den relevanta verksamheten, är investeraren tvungen att bedöma dessa avtalsenliga åtaganden för att avgöra huruvida den har tillräckliga rättigheter för att ge den inflytande över investeringsobjektet. För att avgöra huruvida investeraren har tillräckliga rättigheter för att ge den inflytande över investeringsobjektet ska

investeraren beakta investeringsobjektets syfte och utformning (se punkterna B 5–B 8) och kraven i punkterna B 51–B 54 och punkterna B 18–B 20.

B 18. Under vissa omständigheter kan det vara svårt att avgöra om en investerare har tillräckliga rättigheter för att ge den inflytande över ett investeringsobjekt. För att underlätta bedömningen kan investeraren i sådana fall göra en bedömning av vad som styrker att den har praktisk möjlighet att på egen hand leda den relevanta verksamheten. De faktorer som ska beaktas innefattar, men är inte begränsade till, följande faktorer, vilka, beaktade tillsammans med investerarens rättigheter och indikatorerna i punkterna B 19–B 20, kan styrka att investerarens rättigheter är tillräckliga för att ge den inflytande över investeringsobjektet:

- a) Investeraren kan, utan att denna rätt är reglerad i avtal, tillsätta eller godkänna de av investeringsobjektets nyckelpersoner i ledande ställning som har möjlighet att styra den relevanta verksamheten.
- b) Investeraren kan, utan att denna rätt är reglerad i avtal, ge investeringsobjektet instruktioner att ingå, eller kan lägga in sitt veto mot varje ändring av, betydande transaktioner till förmån för investeraren.
- c) Investeraren kan dominera antingen nomineringsprocessen för att utse ledamöter i investeringsobjektets ledningsorgan eller erhålla fullmakter från andra innehavare av röstberättigade aktier.
- d) Investeringsobjektets nyckelpersoner i ledande ställning är närstående parter till investeraren (exempelvis om investeringsobjektets verkställande direktör och investerarens verkställande direktör är samma person).
- e) En majoritet i investeringsobjektets ledningsorgan utgörs av närstående parter till investeraren.

B 19. Ibland förekommer indikatorer som tyder på att investeraren har ett särskilt förhållande till investeringsobjektet och att investeraren har mer än ett passivt innehav i investeringsobjektet. Förekomsten av en enskild indikator, eller en viss kombination av indikatorer, innebär inte nödvändigtvis att kriteriet om inflytande har uppfyllts. Att investeraren har mer än ett passivt innehav i investeringsobjektet kan emellertid tyda på att investeraren har andra närstående rättigheter som är tillräckliga för att ge den inflytande eller som kan styrka ett befintlig inflytande över investeringsobjektet. Till exempel tyder följande på att investeraren har mer än ett passivt innehav i investeringsobjektet och som, i kombination med andra rättigheter, kan tyda på inflytande:

- a) De av investeringsobjektets nyckelpersoner i ledande ställning som har möjlighet att styra den relevanta verksamheten är eller har varit anställda av investeraren.
- b) Investeringsobjektets operativa verksamhet är beroende av investeraren, som i följande exempel:
  - i. Investeringsobjektet är beroende av investerarens finansiering för en betydande del av sin operativa verksamhet.
  - ii. Investeraren garanterar en betydande del av investeringsobjektets förpliktelser.
  - iii. Investeringsobjektet är beroende av investeraren för kritiska tjänster, teknik, leveranser eller råvaror.
  - iv. Investeraren kontrollerar tillgångar som licenser eller varumärken som är kritiska för investeringsobjektets operativa verksamhet.

v. Investeringsobjektet är beroende av investeraren för nyckelpersoner i ledande ställning, som när investerarens personal har specialkunskaper om investeringsobjektets operativa verksamhet.

c) En betydande del av investeringsobjektets verksamhet antingen involverar eller bedrivs till förmån för investeraren.

d) Investerarens exponering för, eller rätt till, avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet är oproportionerligt stor i förhållande till dess andel röstberättigade aktier eller andra liknande rättigheter. Det kan exempelvis finnas situationer där en investerare har rätt till, eller exponeras för, mer än halva avkastningen från investeringsobjektet men innehar färre än hälften av de röstberättigade aktierna i investeringsobjektet.

B 20. Ju större en investerares exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i ett investeringsobjekt, desto större incitament har investeraren att förvärva tillräckliga rättigheter för att ge den inflytande. En stor exponering för rörlig avkastning är därför ett tecken på att investeraren kan ha inflytande. Omfattningen av investerarens exponering är emellertid inte i sig avgörande för huruvida en investerare har inflytande över ett investeringsobjekt.

B 21. När faktorerna i punkt B 18 och indikatorerna i punkterna B 19 och B 20 vägs samman med investerarens rättigheter ska större vikt fästas vid de bevis på inflytande som anges i punkt B 18.

B 22. En investerare som bedömer huruvida den har inflytande ska enbart beakta materiella rättigheter som avser ett investeringsobjekt (som investeraren eller andra innehar). För att en rättighet ska vara materiell måste det vara praktiskt möjligt för innehavaren att utöva rättigheten.

B 23. För att avgöra om en rättighet är materiell måste samtliga fakta och omständigheter bedömas. De faktorer som ska beaktas innefattar, men är inte begränsade till, följande:

a) Huruvida det finns några hinder (ekonomiska hinder eller andra hinder) som hindrar innehavaren (eller innehavarna) från att utöva rättigheterna. Exempel på sådana hinder innefattar, men är inte begränsade till

i. finansiella sanktioner och incitament som skulle förhindra (eller avskräcka) en innehavare från att utöva sina rättigheter,

ii. ett utnyttjande eller konverteringspris som skapar ett finansiellt hinder som skulle förhindra (eller avskräcka) innehavaren från att utöva sina rättigheter,

iii. villkor som gör det osannolikt att rättigheterna kommer att utövas, exempelvis villkor som strikt begränsar när de får utövas,

iv. avsaknaden av en uttrycklig, rimlig mekanism i ett investeringsobjekts bolagsordning eller i tillämplig lagstiftning som skulle göra det möjligt för innehavaren att utöva sina rättigheter,

v. rättighetsinnehavarens oförmåga att förvärva de upplysningar som krävs för att utöva sina rättigheter,

vi. operativa hinder eller incitament som skulle hindra (eller avskräcka) innehavaren från att utöva sina rättigheter (exempelvis avsaknaden av andra förvaltare som är villiga eller har möjlighet att tillhandahålla specialtjänster eller tillhandahåller tjänsterna och övertar andra intressen som innehas av den tidigare förvaltaren),

vii. lagstadgade krav som hindrar innehavaren från att utöva sina rättigheter (exempelvis när en utländsk investerare förbjuds att utöva sina rättigheter).

b) Huruvida det – när utövandet av rättigheter kräver godkännande från mer än en part, eller när rättigheterna innehas av mer än en part – finns en mekanism som gör att det är praktiskt möjligt för parterna att gemensamt utöva sina rättigheter om de så önskar. Avsaknaden av en sådan mekanism är ett tecken på att rättigheterna eventuellt inte är materiella. Ju fler parter som måste godkänna att rättigheterna utövas, desto mindre sannolikt är det att det rör sig om materiella rättigheter. En styrelse vars ledamöter är oberoende av beslutsfattaren kan emellertid fungera som en mekanism för flera investerare som tillsammans vill utöva sina rättigheter. Det är därför mer sannolikt att det rör sig om materiella rättigheter om en oberoende styrelse har rätt att avsätta nyckelpersoner än om ett stort antal investerare har samma rätt.

c) Huruvida den part eller de parter som innehar rättigheterna skulle tjäna på att utöva dessa rättigheter. Exempelvis ska den som har potentiella röstberättigade aktier i ett investeringsobjekt (se punkterna B 47–B 50) beakta utnyttjandet av dessa eller deras konverteringspris. Det är mer sannolikt att villkoren för potentiella rösträttberättigade aktier är materiella när värdepapperen ger vinst eller konverteringen av värdepapperen på andra sätt gynnar investeraren (exempelvis genom att skapa synergieffekter mellan investeraren och investeringsobjektet).

B 26. Vid bedömningen av huruvida vissa rättigheter ger en investerare inflytande över ett investeringsobjekt ska investeraren bedöma huruvida dess rättigheter, och de rättigheter som innehas av andra, är vetorätter. Vetorätter rör grundläggande förändringar av ett investeringsobjekts verksamhet eller är endast tillämpliga under särskilda omständigheter. Inte alla rättigheter som är tillämpliga under särskilda omständigheter eller beroende av vissa händelser är emellertid vetorätter (se punkterna B 13 och B 53).

B 27. Eftersom vetorätter har utformats för att skydda innehavarens intressen utan att ge denna part inflytande över det investeringsobjekt som rättigheterna avser, kan en investerare som enbart innehar vetorätter inte få inflytande över eller hindra en annan part från att få inflytande över ett investeringsobjekt (se punkt 14).

B 28. Exempel på vetorätter innefattar, men begränsas inte till

- en långgivares rätt att hindra en låntagare från att bedriva verksamhet som i väsentlig grad skulle kunna förändra låntagarens kreditrisk på ett sätt som skulle vara negativt för långgivaren,
- rätten för en part som har innehav utan bestämmande inflytande i ett investeringsobjekt att godkänna större kapitalutgifter än vid normala affärstransaktioner, eller att godkänna frågan om eget kapital eller skuldebrev,
- en långgivares rätt att frysa en låntagares tillgångar om låntagaren inte uppfyller de fastställda återbetalningsvillkoren.

B 51. Vid bedömningen av ett investeringsobjekts syfte och utformning (se punkterna B 5–B 8) ska en investerare beakta det engagemang och de beslut som fattats vid inrättandet av investeringsobjektet som en del av investeringsobjektets utformning och utvärdera huruvida transaktionsvillkoren och transaktionsegenskaperna i engagemanget ger investeraren tillräckliga



rättigheter för att få inflytande. Enbart det faktum att en investerare är engagerad i utformningen av ett investeringsobjekt räcker inte för att ge investeraren inflytande. Inblandning i utformningen kan emellertid tyda på att investeraren hade möjlighet att förvärva tillräckliga rättigheter för att få inflytande över investeringsobjektet.

B 52. Dessutom ska en investerare beakta avtalsenliga åtaganden som rätt till köpoptioner, rätt till säljoptioner och avvecklingsrättigheter som fastställdes vid inrättandet av investeringsobjektet. När dessa avtalsenliga åtaganden avser verksamheter som är nära besläktade med investeringsobjektets verksamhet utgör dessa verksamheter i själva verket en del av investeringsobjektets samlade verksamhet, även om de äger rum utanför investeringsobjektets fastställda ramar. Sådana uttryckliga eller implicita beslutsbefogenheter enligt avtalsenliga åtaganden som är nära knutna till investeringsobjektet måste därför beaktas som relevanta verksamheter vid bedömningen av huruvida inflytande över investeringsobjektet föreligger.

B 53. För vissa investeringsobjekt sker den relevanta verksamheten endast under särskilda omständigheter eller när särskilda händelser inträffar. Investeringsobjektet kan vara utformat på ett sådant sätt att kontrollen över verksamheten och dess avkastning har fastställts i förväg om inte, och till dess, dessa särskilda omständigheter eller händelser inträffar. Endast när dessa omständigheter eller händelser inträffar kan beslut som avser investeringsobjektets verksamhet i väsentlig grad påverka investeringsobjektets avkastning och följaktligen betraktas som relevant verksamhet. Dessa omständigheter eller händelser behöver inte ha inträffat för att en investerare som kan fatta besluten ska ha inflytande. Det faktum att rätten att fatta beslut är beroende av att vissa omständigheter råder eller att vissa händelser inträffar gör inte i sig dessa rättigheter till vetorätter.

B 54. En investerare kan ha ett uttryckligt eller implicit åtagande att se till att investeringsobjektet fortsätter att bedriva sin verksamhet på det sätt som avsetts. Ett sådant åtagande kan öka investerarens exponering för rörlig avkastning och därigenom öka investerarens incitament att förvärva tillräckligt med röster för att få inflytande. Ett åtagande att se till att ett investeringsobjekt bedriver sin verksamhet som avsett kan därför vara ett tecken på att investeraren har inflytande, men ger inte i sig en investerare inflytande, och hindrar inte heller någon annan part från att få inflytande.”

B 55. För att bedöma huruvida en investerare har bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt ska investeraren fastställa huruvida den är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet.

B 56. Rörlig avkastning är avkastning som inte är fast och kan variera till följd av ett investeringsobjekts resultat. Rörlig avkastning kan vara enbart positiv, enbart negativ eller både positiv och negativ (se punkt 15). En investerare bedömer huruvida avkastningen från ett investeringsobjekt är rörlig och hur rörlig avkastningen är utifrån hur arrangemanget i huvudsak är utformat och oberoende av avkastningens rättsliga form. En investerare kan exempelvis ha en obligation med fast ränta. Utbetalningen av den fasta räntan är rörlig avkastning enligt denna IFRS eftersom de är föremål för risk för kreditförluster

och exponerar investeraren för obligationsemittentens kreditrisk. Graden av rörlighet (dvs. hur mycket avkastningen varierar) beror på obligationens kreditrisk. På liknande sätt är fasta resultatavgifter för förvaltning av ett investeringsobjekts tillgångar rörlig avkastning eftersom de exponerar investeraren för investeringsobjektets resultatrisk. Graden av rörlighet beror på investeringsobjektets möjlighet att generera tillräckliga intäkter för att betala avgiften.

B 57. Exempel på avkastning innefattar

- a) utdelning, andra ekonomiska förmåner från ett investeringsobjekt, (t.ex. ränta på skuldebrev som investeringsobjektet har emitterat) och förändringar i värdet på investerarens innehav i det investeringsobjektet,
- b) ersättning för att förvalta ett investeringsobjekts tillgångar och skulder, avgifter och exponering för förlust från tillhandahållandet av kredit eller avvecklingsstöd, residualränta på investeringsobjektets tillgångar och skulder vid likvidation av det investeringsobjektet, skattelättnader och tillgång till framtida likviditet som en investerare har till följd av sitt engagemang i investeringsobjektet,
- c) avkastning som inte är tillgänglig för andra ägarintressen. En investerare kan exempelvis använda sina tillgångar tillsammans med investeringsobjektets tillgångar, t.ex. kombinera operativa funktioner för att erhålla skaleffekter, kostnadsbesparingar, tillhandahålla sällsynta produkter, få tillgång till patentskyddade kunskaper eller begränsa vissa verksamheter eller tillgångar för att öka värdet på investeringsobjektets övriga tillgångar.”