



Tillsynsärende - auktoriserade revisorn A-son

Beslut: Revisorsinspektionen ger auktoriserade revisorn A-son en erinran.

1 Inledning

Revisorsinspektionen har tagit del av information rörande den auktoriserade revisorn A-sons uppdrag som revisor i en bostadsrättsförening för räkenskapsåren 2018 – 2021. Informationen har gett inspektionen anledning att öppna detta ärende. I ärendet behandlas tre av räkenskapsåren, 2018 – 2020.

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 upprättades med tillämpning av Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag* (K2). För räkenskapsåren 2019 och 2020 upprättades årsredovisningarna med tillämpning av Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Nettoomsättningen uppgick till 9 mnkr för räkenskapsåret 2018. För räkenskapsåren 2019 och 2020 uppgick nettoomsättningen till 7 mnkr respektive 6 mnkr.

A-sons revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018 innehåller en anmärkning om att bostadsrättsföreningen inte hade fullgjort sin skyldighet att betala skatter och avgifter i

rätt tid. För räkenskapsåren 2019 och 2020 lämnade han revisionsberättelser utan modifiering, upplysning eller anmärkning.

2 Utredningen i ärendet

Bostadsrättsföreningen var sedan årsskiftet 2018/19 involverad i en tvist med en tidigare lokalhyresgäst som bedrev pub-verksamhet. Tvisten rörde föreningens uppsägning av lokalhyresgästens hyresavtal. Lokalhyresgästen stämde föreningen och krävde ersättning för den skada som uppkom genom att rörelsen, som en följd av uppsägningen, inte kunde drivas vidare eller överlätas. Kravet uppgick till 13 mnkr.

I föreningens årsredovisning för år 2018 angavs i förvaltningsberättelsen att lokalhyresgästen hade avflyttat från sina lokaler. Det angavs också att lokalhyresgästen hade begärt skadestånd men att föreningen tillbakavisade detta krav och själv avsåg att begära ersättning av lokalhyresgästen med anledning av flytten. Det nämndes inte något om kravens storlek.

Av revisionsdokumentationen framgår att A-son inför avgivandet av revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2018 frågade den advokat som var föreningens ombud om status i rättsprocessen mot lokalhyresgästen. Ombudet svarade per e-post och uppgav att uppdraget var relativt nytt för honom och att han därför inte kunde säga mycket mer än att föreningen hade stämts på ett belopp om 13 mnkr jämte ränta och rättegångskostnader. Han nämnde vidare att föreningen hade bestritt yrkandena och dels framställt anspråk på ersättning för egna rättegångskostnader, dels övervägde en genstämning avseende lokalen med ett för honom okänt belopp.

I årsredovisningen för år 2019 angavs i förvaltningsberättelsen att tingsrättsförhandlingarna med den tidigare lokalhyresgästen pågick.

I revisionsdokumentationen finns ett e-postmeddelande från föreningens juridiska ombud. Denne angav att huvudförhandling i målet hade planerats att äga rum i mars 2020, men att den hade ställts in på grund av pandemin och att ny tid för förhandling kunde förväntas under hösten eller vintern 2020. Beträffande utgången i målet uppgav han att den i mångt och mycket berodde på domstolens värdering av åberopad bevisning och på vissa värderingsprinciper. Det var därför inte möjligt för honom att ge uttryck för någon bestämd uppfattning om framtida utfall.

I årsredovisningen för år 2020 angavs i förvaltningsberättelsen att tingsrättsförhandlingarna mot en tidigare lokalhyresgäst hade skjutits upp flera gånger på grund av den pågående pandemin samt att datum för inledande förhandlingar hade satts ut till våren 2021.

I revisionsdokumentationen finns ett brev från A-son till föreningens juridiska ombud där han bl.a. efterfrågade ombudets syn på tvisten med den tidigare lokalhyresgästen. Att kravet uppgick till 13 mnkr framgår av brevet. Det framgår även att styrelsens bedömning var att något skadestånd till lokalhyresgästen inte skulle komma att utgå. Ombudet uppgav i sitt svar att det som alltid vid tvist i domstol är vanskligt att uttala sig med någon större grad av säkerhet om utfallet., särskilt när detta är beroende av muntlig bevisning. Han kunde därför inte uttala sig om föreningens bedömning av utfallet.

A-son har uppgett följande.

När han avgav sina revisionsberättelser för de tre aktuella räkenskapsåren hade tvisten mellan föreningen och den tidigare lokalhyresgästen ännu inte prövats i domstol.

Vid revisionen av räkenskapsåret 2018 granskade han tvisten genom att läsa lokalhyresgästens stämningsansökan och ta del av styrelseprotokoll. Han intervjuade även styrelsen med avseende på tvistens status och följde upp frågan med den advokat som då var föreningens juridiska ombud¹ och som hade varit involverad i föreningens angelägenheter mellan åren 2012 och 2019. Styrelsens bedömning var att lokalhyresgästens krav var grundlösa och att något skadestånd inte skulle behöva betalas ut. Det juridiska ombudet bedömde att lokalhyresgästens talan var ”direkt oseriös”.

Vid revisionen av räkenskapsåren 2019 och 2020 följde han upp tvisten genom att ta del av styrelseprotokoll, intervjua styrelsen samt genom att respektive år inhämta ett uttalande från föreningens dåvarande juridiska ombud. Slutsatsen vid revisionen var att det inte hade kommit fram någon ny information och att tvisten var fortsatt osäker.

I samtliga tre årsredovisningar omnämndes tvisten som en väsentlig händelse. Han diskuterade med styrelsen om skadeståndskravets storlek borde anges. Styrelsen valde dock att inte göra det, eftersom såväl styrelsen själv som det ursprungliga juridiska ombudet

¹ Revisorsinspektionens anmärkning: Här avses inte den advokat som benämns föreningens juridiska ombud ovan, utan en annan advokat som föreningen hade anlitat tidigare, men som byttes ut som ombud kort efter att processen med lokalhyresgästen hade inletts.

bedömde att ett angivande av beloppet skulle ge en felaktig bild mot bakgrund av att kravet ansågs vara grundlöst. Hans bedömning utifrån den information som fanns tillgänglig när han avgav sina revisionsberättelser var att ett negativt utfall för föreningen i tvisten var osannolikt och att informationen i årsredovisningarna var tillräcklig.

A-son har till ett yttrande i ärendet bifogat ett längre e-postmeddelande som han fått från föreningens ursprungliga ombud i tvisten (se not 1). Meddelandet behandlar ett flertal frågeställningar. Tvisten nämns men kommenteras inte närmare. Ombudet anger att han betraktar lokalhyresgästens talan som direkt oseriös. Någon motivering till den slutsatsen lämnas inte.

3 Bedömning och val av disciplinär åtgärd

Enligt 6 kap. 1 § andra stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska det i förvaltningsberättelsen lämnas upplysningar om sådana händelser av väsentlig betydelse för företaget som har inträffat under räkenskapsåret.

Av 5 kap. 22 § årsredovisningslagen framgår att om det har inträffat händelser av väsentlig betydelse för företaget efter räkenskapsårets slut som inte kommer till uttryck i balansräkningen eller resultaträkningen, ska företaget lämna upplysningar om dessa i not. Upplysningarna ska omfatta arten och den ekonomiska effekten av händelserna.

I 8 kap. 34 § andra stycket lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar anges att om det i årsredovisningen inte har lämnats sådana upplysningar som ska lämnas enligt tillämplig lag om årsredovisning, ska revisorn ange detta och, om det är möjligt, lämna behövliga upplysningar i sin berättelse. Av 9 kap. 26 § bostadsrättslagen (1991:614) följer att detta gäller även vid revision av bostadsrättsföreningar.

I FAR:s rekommendation RevR 705 *Modifierade uttalanden, upplysningar och anmärkningar i revisionsberättelsen* p. 88 anges att om en årsredovisning saknar en väsentlig upplysning – oavsett om denna baseras på ett lagkrav eller ej – medför detta att revisorn modifierar sitt uttalande om årsredovisningen och kommenterar bristen i avsnittet ”Grund för uttalanden” vilket i sig kan ses som en lagstadgad upplysning.

I förevarande fall förelåg det en tvist mellan bostadsrättsföreningen och en tidigare lokalhyresgäst där den senare hade väckt talan mot föreningen och begärt skadestånd med 13 mnkr jämte ränta och rättegångskostnader. På grund av det omtvistade beloppets storlek får tvisten anses ha utgjort en händelse av väsentlig betydelse för föreningen.

I föreningens årsredovisningar för åren 2018 – 2020 kan visserligen utläsas att det pågick en tvist med en tidigare lokalhyresgäst. Skadeståndskravets storlek nämns emellertid inte och det finns inte heller någon information om hur styrelsen bedömde risken för ett negativt utfall eller hur utfallet av processen skulle kunna påverka föreningen. Enligt Revisorsinspektionens mening skulle styrelsen ha lämnat ytterligare information om tvisten. Att i detta fall informera enbart om förekomsten av tvisten utan att i vart fall ange nivån på skadeståndskravet kan inte anses tillräckligt.

Det juridiska ombud som företrädde föreningen under större delen av processen uppgav genomgående att han inte kunde ge uttryck för någon närmare uppfattning om hur utfallet i domstol skulle bli. Att styrelsen själv bedömde att hyresgästens krav var grundlöst och att det tidigare anlitate ombudet, utan närmare motivering, avfärdade hyresgästens talan som oseriös, framstår mot den bakgrunden inte som tillräckliga underlag för att A-son skulle ha grund för slutsatsen att ett negativt utfall för föreningen var så osannolikt att ytterligare upplysningar i årsredovisningarna inte krävdes.

Det fanns därmed anledning för A-son att påpeka för styrelsen i föreningen att årsredovisningarna för åren 2018 – 2020 inte innehöll tillräckliga uppgifter. För det fall styrelsen inte kompletterade informationen om tvisten, åtminstone genom att ange skadeståndskravets storlek, skulle han i sina revisionsberättelser ha upplyst om denna brist. Detta skulle han ha gjort genom att lämna information om tvisteföremålets värde i form av ett modifierat uttalande avseende årsredovisningen. Genom att inte göra detta har han åsidosatt god revisionssed. Han ska därför, enligt 32 § andra stycket revisorslagen (2001:883), meddelas en disciplinär åtgärd. En erinran kan i detta fall utgöra en tillräcklig åtgärd.

Ärendet har avgjorts av Revisorsinspektionen genom Tillsynsnämnden för revisorer. I beslutet har deltagit f.d. justitierådet Sten Andersson, ordförande, kammarrättslagmannen Christina Eng, vice ordförande, enhetschefen Tomas Algotsson, auktoriserade revisorn Maria Danckler, rådgivaren Sophie Degenne, auktoriserade revisorn Magnus Fredmer, redovisningsexperten Claes Norberg och docenten Jessica Östberg. Vid ärendets slutliga

handläggning har i övrigt avdelningsdirektören Fredrik Bengtsson och revisionsdirektören Maria Hynning, som har föredragit ärendet, varit närvarande.

Sten Andersson

Maria Hynning

Hur man överklagar, se bilaga.