

**FAR´S KUNSKAPSTEST****11 DECEMBER 2018 KL. 10.00 – 17.00**

---

- Hjälpmedel:** Samlingsvolym, miniräknare, dator och böcker om så önskas. Telefon, internetuppkoppling eller annan extern kommunikation är inte tillåten.
- Svarssätt:** Svar avlämnas på fil (datorbaserat). Svaren ska lämnas i en enda fil skriven i **Word (ej pdf eller Excel)**. Ange namn och personnummer i sidhuvudet.
- Eventuella beräkningar, tabelluppställningar eller dyl. som gjorts i Excel kan klippas in i Worddokumentet. Säkerställ att tydligt framgår hur eventuella beräkningar har gjorts.
- Svaren ska lämnas numrerade i den ordning som testet anger.
- Filen ska döpas till Förnamn\_Efternamn\_personnummer.**
- Poäng:** Maximalt 100 poäng, 11 deluppgifter.

Läs frågorna noggrant och hänvisa i ditt svar till lagrum eller rekommendation, exempelvis ISA. Tydliggör dina svar genom att använda de termer och begrepp som anges i ISA (inte byråspecifika uttryck). Svar som består av hela checklistor eller bilagor kommer inte att betraktas som svar. Klipp- och klistrasvar godtas inte, endast svar med egen formulering rättas. Formulera svar som korta, precisa uttryck eller i punktform.

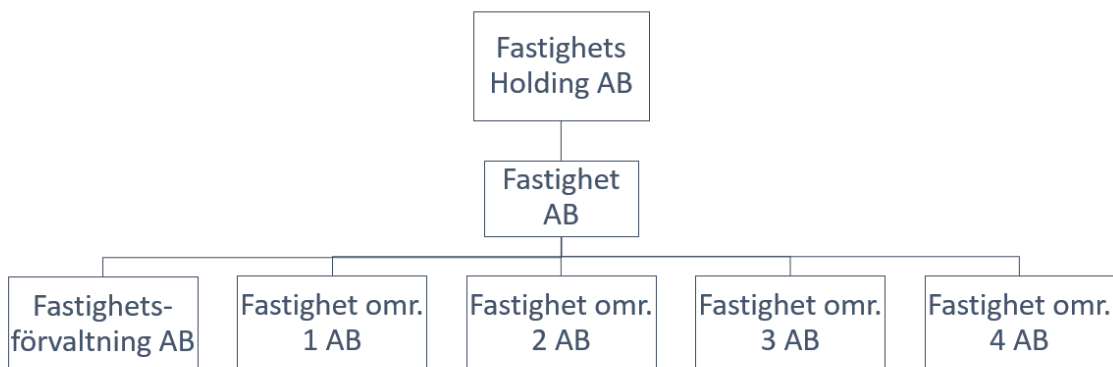
**LYCKA TILL!**

---

**BAKGRUNDSINFORMATION**

Sedan ett par år tillbaka jobbar du som revisor på revisions- och redovisningsfirman Krüger Konsulter AB där du löpande ställs inför frågeställningar från dina kunder och kollegor inom områdena revision och redovisning, blandat med frågor kring skatt, moms och gällande lagar och regler.

Du jobbar med en fastighetskoncern som äger ett antal fastigheter och hyr ut både bostäder och lokaler till privatpersoner, företag samt ett par föreningar. Nedan finner du koncernschemat (samtliga dotterbolag är ägda till 100%):



**Fastighets Holding AB** och **Fastighet AB** har ingen verksamhet.

I respektive "**Fastighet omr. AB**"-bolag (1-4) har fastigheter samlats baserat på geografiskt område. Varje bolag har olika fördelning av fastighetstyper och hyresgäster (hur många privatpersoner respektive företag man hyr ut till).

Koncernen har även ett bolag (**Fastighetsförvaltning AB**) där fastighetsförvaltare hyrs ut till hyresvärdar i regionen samt hantering av redovisning/ekonomisk förvaltning åt bostadsrättsföreningar.

Du befinner dig under räkenskapsår 2018 i uppgifterna nedan. Bolagen har kalenderår som räkenskapsår. Skattesats att använda i uppgifterna nedan är 22 % (bortse från den beslutade bolagsskattesänkningen).

## 1. REVISION – 10 poäng

Sara, påskrivande revisor för uppdraget, kommer till dig då det tidigare uppdragsbrevet har blivit inaktuellt och ett nytt behöver upprättas. Hon ber dig därför att upprätta ett nytt uppdragsbrev.

- a) Redogör för vad ett uppdragsbrev ska innehålla, nämn två punkter. (5p)
- b) Vad behöver en revisor beakta vid utformningen av uppdragsbrev när denne är revisor i både moderbolaget och dess dotterbolag? Vilka förhållanden kan påverka utformningen av uppdragsbrevet, nämn tre? (5p)

## 2. REVISION – 10 poäng

Vid revisionsteamets interna uppstarts- och planeringsmöte för årets revision diskuteras risk- och väsentlighetsanalysen på koncern- och bolagsnivå för granskning av intäkterna. Koncernens faktureringsystem är integrerat med bokföringen. Dock har bolaget haft problem med uppdatering av såväl den årliga hyresökningen samt när nya lägenheter tillkommit i samband med fastighetsköp. Ni bedömer att analytisk granskning i kombination med kompletterande substansgranskningsåtgärder är ett lämpligt tillvägagångssätt för att granska intäkterna i bolagen.

- a) Redogör för definitionen av begreppet analytisk granskning (2p)
- b) ISA ställer krav på vad en revisor behöver beakta när substansinriktad analytisk granskning används som granskningsmetod. Redogör för dessa krav samt förtydliga/exemplifiera även respektive krav. (5p)
- c) Redogör för två granskningsåtgärder för att bemöta bedömd risk kopplad till fullständighet i posten Nettoomsättning. (3p)

## 3. REVISION – 10 poäng

Koncernen ägs av tre privatpersoner som alla är aktiva i bolagens verksamhet. Delägarna är inte släkt, men har en lång historik inom fastighetsbranschen. Under föregående år noterades det i revisionen att en person i närståendekretsen hade erhållit nedsättning av årshyran på sin hyreslägenhet med 50% utan att ett skäl för denna nedsättning fanns. Med tanke på detta diskuteras transaktioner med närstående vid ert planeringsmöte samt hur detta ska bemötas under årets granskning.

- a) Förklara begreppet närstående fysisk person. (2p)
- b) Vilka krav ställer ISA på en revisor när det kommer till beaktandet av närståendetransaktioner? (5p)
- c) Redogör för tre lämpliga granskningsåtgärder för att bemöta risken försäljning till närstående. (3p)

#### 4. REVISION / OBEROENDE – 10 poäng

Fastighetsförvaltning AB har, som tidigare nämnts, en verksamhet som delvis innehåller den tekniska fastighetsförvaltningen av fastigheter men även den ekonomiska förvaltningen för ungefär 100 bostadsrättsföreningar i regionen. Intäkterna för Fastighetsförvaltning AB är fördelat enligt nedan:

- Teknisk förvaltning (40%)
- Ekonomisk förvaltning (60%)

Fastighetsförvaltning AB har fått i uppgift av föreningarna att upphandla/presentera en kostnadseffektiv revision genom en offertprocess mot de revisionsbyråer som finns i er stad. Efter offertprocessen visar det sig att din byrå, sannolikt, kommer att få uppdraget samt att Sara föreslås som revisor för de bostadsrättsföreningar som bolaget företräder.

Redogör för ditt resonemang, ur ett oberoendeperspektiv, att revisorn för Fastighetsförvaltning AB även skulle bli revisor för bolagets kunder inom ekonomisk förvaltning.

#### 5. REVISION – 10 poäng

Under räkenskapsåret har koncernen genomfört värdering av sina fastigheter med hjälp av en mäklare. Värderingarna inhämtas av revisionsteamet som revisionsbevis i samband med granskning av årsbokslutet.

- a) Beskriv ISAs definition av specialist i revisionsarbetet. (3p)
- b) Redogör för vad en revisor bör beakta när en marknadsvärdering inhämtas av extern specialist/mäklare? (5p)
- c) Redogör för två granskningsåtgärder för räkenskapspåståendet värdering i balansposten Byggnad och mark. (2p)

## 6. REVISION – 10 poäng

I samband med att granskningen av Kassa och Bank för bolaget Fastighetsomr. 3 AB har engagemangsbesked inhämtats. I beskedet framgår det att bolagets lån, uppgående till 75 mkr, är belastat med en covenant. Covenanten har följande villkor:

- Bolagets lån får inte överstiga 75% av fastigheternas marknadsvärde vid varje avstämningstidpunkt
- Bolagets soliditet ska minst uppgå till 10% vid varje avstämningstidpunkt.
- Undertecknad årsredovisning används för årlig avstämning av villkoren ovan.
- Om bolaget bryter mot samtliga villkor ovan förfaller lånen till betalning inom 3 månader.

I utkastet till årsredovisning för räkenskapsår 2018 uppgick bolagets soliditet till 10,1%. Marknadsvärdet för Fastighets omr. 3 ABs fastigheter uppgår till 95 mkr enligt en marknadsvärdering utförd under 2018.

Redogör för hur ovanstående påverkar granskningen samt två granskningsåtgärder för att bemöta den uppkomna risken.

## 7. SKATT – 5 poäng

”Fastighetsområdes”-bolagen innehåller fastigheter av olika skick och struktur gällande hyresgäster. Bolagen har anmält frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokaler då de flesta fastigheter innehåller verksamhetslokaler på de två första våningarna med privatbostäder i övriga delar av fastigheterna.

Fastighetsområdesbolag 2 AB har totalt 20 000 kvm i sitt fastighetsbestånd. 5 000 kvm av dessa avser verksamhetslokaler. Kostnader för räkenskapsåret uppgår till 15 MSEK (momsbelopp på fakturorna uppgår till 3,75 mkr). Av dessa avser 5 MSEK allmänna kostnader för hela fastighetsinnehavet i bolaget medan resterande 10 MSEK går att härleda till den momsfria eller momspliktiga verksamheten.

Hur stor andel av den ingående momsen (procentuell andel samt belopp) avseende allmänna kostnader har bolaget rätt att redovisa/deklarera under året?

## 8. SKATT – 5 poäng

Fastighetsförvaltning ABs ekonomiska förvaltning hyr lokaler av Fastighetsområdesbolag 1 AB. Lokalhyran faktureras kvartalsvis i förskott. Hyran för 2019 års första kvartal har fakturadatum 2018-12-10. Fakturan har ankommit till bolaget 2018-12-15. Betalning av fakturan har skett 2018-12-28.

- a) I vilken period ska Fastighetsförvaltning AB deklarerar den ingående momsen avseende lokalhyran? (2p)
- b) Hade det blivit någon skillnad om betalning av fakturan hade skett 2019-01-05 (3p)

## 9. REDOVISNING – 15 POÄNG

Fastighets Holding AB:s dotterföretag Fastighetsförvaltning AB tillämpar, liksom moderföretaget, BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sin årsredovisning.

Fastighetsförvaltning AB:s intäkter avser dels försäljning av teknisk förvaltning till olika privata fastighetsägare på orten, dels av försäljning av teknisk och ekonomisk förvaltning till bostadsrättsföreningar.

Uppdragen för teknisk förvaltning är alltid på löpande räkning och faktureras månadsvis i efterskott med 500 kronor per timme. Årsomsättningen för denna verksamhetsgren uppgår till ca 3 900 tkr.

Uppdragen för ekonomitjänster utförs till ett fast årsarvode som faktureras kvartalsvis i förskott med fyra lika stora delar. Årsomsättningen för denna verksamhetsgren uppgår till ca 4 000 tkr.

Under december 2018 har Fastighetsförvaltning AB:s fastighetsskötare arbetat 800 debiterbara timmar vilka faktureras uppdragsgivarna i mitten av januari 2019 med 400 000 kronor exkl. moms. Eftersom Fastighetsförvaltning AB, liksom koncernen i övrigt, befinner sig i en skatteposition har man valt att utnyttja möjligheten att ta upp denna intäkt till beskattning när fakturering sker, dvs med ett års förskjutning.

Den 30 december 2018 faktureras samtliga bostadsrättsföreningar för första kvartalet 2019. Denna fakturering uppgick till 1 000 tkr exkl. moms.

Frågor:

- a. Ange vilka poster i Fastighetsförvaltning AB:s resultat- och balansräkning i årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 som påverkas av faktureringen i januari 2019 samt faktureringen av ekonomitjänster i december 2018. Ange resp. post i räkningarna samt belopp. Bolaget tillämpar kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Bortse från eventuella momsbokningar. (8 p)
- b. Fastighetsförvaltning AB är ett mindre företag och har därför möjlighet att tillämpa BFNAR 2016:10 (K2) i stället för K3 vid upprättandet av sin årsredovisning. På vilket sätt, om något, skulle posterna i resultat- och balansräkningen enligt fråga a ovan förändras om K2 hade tillämpats? (4 p)
- c. Moderföretaget Fastighets Holding AB upprättar och offentliggör koncernredovisning. På vilket sätt skulle koncernens resultat- och balansräkning förändras om dotterföretaget valde att byta regelverk från K3 till K2 om bytet i sig skulle medföra förändringar av de egna resultat- och balansräkningarna? (3 p)

I frågorna b och c bortses från de begränsningar som finns då det gäller möjligheterna till byte från K3 till K2.

## 10. REDOVISNING – 5 POÄNG

Fastighet Holding AB har tillsammans med en annan större lokal fastighetsförvaltare bildat ett gemensamt ägt handelsbolag, "HB Service" som utför viss typ av servicearbeten på de bägge bolagsmännens fastigheter. HB Service bildades 1 januari 2018 då de bägge bolagsmännen tillsköt 500 tkr vardera som eget kapital i handelsbolaget.

Under kalenderåret 2018, som är handelsbolagets första räkenskapsår, gör den andra bolagsmannen ett kapitaluttag från handelsbolaget på 200 tkr (Inget uttag görs av Fastighet Holding AB).

HB Service bokslut för 2018 visar en nettovinst på 100 tkr och enligt det avtal som finns mellan bolagsmännen ska resultatet i handelsbolaget delas lika. Av samma avtal framgår även att bolagsmännen äger en andel vardera samt att handelsbolaget ska ledas av en styrelse bestående av två personer från respektive bolagsman och där rollen som ordförande (som har utslagsröst vid lika röstetal i styrelsen) i styrelsen roterar mellan parterna varje år.

HB Service balansräkning per 2018-12-31 ser i sammandrag ut enligt nedan (samtliga belopp i tkr):

Inventarier	950
Omsättningstillgångar	<u>650</u>
	1600
Eget kapital	900
Rörelseskulder	<u>700</u>
	1600

Fastighet Holding AB är ett s.k. "mindre företag" enligt ÅRL:s definition men har valt att tillämpa BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sin årsredovisning.

Frågor:

- Till vilket värde och med vilken benämning ska Fastighet Holding AB redovisa sin andel av HB Service i balansräkningen för juridisk person per 2018-12-31 (2 p)
- Vilka tilläggsupplysningar (noter) måste Fastighet Holding AB lämna med anledning av sitt ägande av HB Service? (3 p)

## 11. AKTIEBOLAGSRÄTT – 10 poäng

Fastighets Holding AB ägs till lika delar av Anna, Bertil och Carola. Samtliga ägare är personligen representerade i bolagets styrelse tillsammans med sina respektive makar. Styrelsen består av Anna (ordförande), Anders (gift med Anna), Bertil, Boel (gift med Bertil), Carola samt Christer (gift med Carola). Några suppleanter har inte utsetts.

Bolagets bolagsordning är mycket standardiserad och innehåller inte några avvikelser från aktiebolagslagens huvudregler.

Christer äger en kommersiell fastighet. Enligt en nyligen utförd värdering genomförd av en lokal fastighetsmäklare uppskattas fastighetens marknadsvärde till 22 Mkr +/- 5 %. Eftersom Christer inte kunnat genomföra de hyreshöjningar och kostnadsbesparingar han kalkylerade med när han förvärvade fastigheten uppvisar den fortfarande ett negativt kassaflöde och den likvida situationen har blivit ansträngd. Christer har därför föreslagit att Fastighets Holding AB ska förvärva fastigheten.

Av kallelsen, som sänds ut 10 dagar före sammanträde med styrelsen i Fastighets Holding AB, framgår att beslut ska fattas om eventuellt förvärv av Christers fastighet och som bilaga till kallelsen finns även värderingsutlåtandet som legat till grund för den föreslagna köpeskillingen (21,4 Mkr) liksom en av Anna upprättad PM där fördelarna med ett förvärv beskrivs.

Vid styrelsemötet är samtliga sex ledamöter fysiskt närvarande. Efter en längre diskussion, som alla sex deltar i, går man till omröstning där Carola och Christer inte deltar. Resultatet av omröstningen blir att Anna och Anders tillstyrker förslaget om att köpa fastigheten medan Bertil och Boel röstar emot, då de anser ett förvärv inte gagnar koncernen.

Frågor:

- a. Har ärendet behandlats korrekt ur ett aktiebolagsrättsligt perspektiv? (2 p)
- b. Innebär resultatet av omröstningen att behörigt beslut har fattats så att ett köpeavtal kan undertecknas? (4 p)
- c. Antag i stället att frågan om fastighetsförvärvet inte var angiven i kallelsen utan att den anmäldes av Anna vid sittande bord och därtill strax innan mötet skulle avslutas då flera av ledamöterna hade flyg att passa. Anna redogjorde kort för hennes argument för ett förvärv samt av innehållet i värderingsutlåtandet varefter Anna, Anders och Boel röstade för ett förvärv medan Bertil röstade emot och reserverade sig mot beslutet. Carola och Christer deltog inte i omröstningen. Kommentera detta beslut och även andra aktiebolagsrättsliga aspekter på hanteringen av ärendet. (4 p)