



Tillsynsärende - auktoriserade revisorn A-son

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

1 Inledning

Revisorsinspektionen har tagit emot en underrättelse från Skatteverket angående den auktoriserade revisorn A-son. Underrättelsen rör en revision som han har utfört i ett aktiebolag för räkenskapsåret 2020.

Bolagets årsredovisning upprättades med tillämpning av Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*. I årsredovisningen redovisades en nettoomsättning om 56,4 mnkr och en balansomslutning om 32,3 mnkr. Byggnader och mark redovisades med 24,1 mnkr, vilket motsvarade 75 procent av balansomslutningen. Den revisionsberättelse som A-son har avgett är daterad den 30 juni 2021. I revisionsberättelsen anmärkte han på att bolaget vid några tillfällen, med några dagars försening, inte redovisat och betalat skatter och avgifter i rätt tid i strid med skatteförfarandelagen (2011:1244). I övrigt var revisionsberättelsen utan modifiering, upplysning eller anmärkning.

Detta beslut behandlar A-sons granskning av ett fastighetsköp med avseende på om det hade förekommit ett förbjudet lån i samband med köpet. I beslutet behandlas också den redovisning i bolagets balansräkning som fastighetsköpet föranledde.

2 Utredningen i ärendet

2.1 Skatteverkets underrättelse

Skatteverket har uppgett bl.a. följande.

Vid sin granskning av bolaget har Skatteverket uppmärksammat att bolaget har bokfört inköp av en fastighet i Spanien. Betalning har skett genom överföringar från bolagets bankkonto. Verket har också granskat ett köpekontrakt för en fastighet, upprättat av en spansk notarius publicus den 3 mars 2020.¹ Enligt kontraktet står bolaget, styrelseledamoten/delägaren tillsammans med sin maka respektive suppleanten/delägaren för en tredjedel vardera av fastighetsköpet. Därmed har bolaget och privatpersonerna blivit lagfarna ägare till fastigheten.

En delbetalning av fastighetsköpet, 4 200 075 kr, finansierades genom ett hypotekslån som togs gemensamt av bolaget, styrelseledamoten och suppleanten.

Bolaget, styrelseledamoten, dennes maka och suppleanten har, genom ett dokument som är daterat den 5 mars 2020, träffat en ”överenskommelse”. I dokumentet uppges att de tre privatpersonerna inte ansåg att de ägde del i fastigheten. De motiverade sin uppfattning med att bolaget hade betalat för hela inköpet och att det inte var deras intention att äga del i fastigheten.

2.2 Revisionsdokumentationen

I revisionsdokumentationen finns en sammanfattande intern promemoria, i vilken har antecknats att revisionsteamet inte hade sett något som tydde på att bolaget skulle vara registrerad ägare av fastigheten.

Av dokumentationen framgår att betalningar som gjordes i anslutning till fastighetsköpet granskades.

I ett köpeavtal, som avsåg fastigheten och är daterat den 24 september 2019, anges styrelseledamoten och suppleanten som köpare. Totalt pris var 2 050 000 euro. Köpeskillingen skulle erläggas i delbetalningar och omfattade både fast och lös egendom.

¹ Köpet avsåg en lägenhet och en parkeringsplats i Spanien. I detta beslut benämns dessa samlat som fastigheten.

Vidare har A-son i revisionsdokumentationen gjort anteckningar av följande innebörd.

- I samband med att han blev vald som revisor diskuterade han fastigheten med ägarna. Han kunde inte rekommendera att de hade en semesterbostad i bolaget. Ägarna menade dock att planen var att ha fastigheten som en kapitalplacering och att under mellantiden till 100 procent hyra ut den externt.
- Avstämning hade skett med den tidigare revisorn. Hon hade uppgett att hon generellt inte kunde rekommendera företrädarna att bolaget förvärvade en semesterfastighet med hänsyn till eventuell förmånsbeskattning, men att det inte var en risk nu på grund av covid-19-pandemin.
- Köpekontraktet visade sig ge följande ägandeandelar: 1/3 bolaget, 1/3 styrelseledamoten och 1/3 suppleanten. Vid återkoppling med ägarna sade de att denna ägarfördelning inte var avsikten utan det sätt som advokaten lade upp det för att de skulle kunna få banklånet. Revisionsteamet tog del av den överenskommelse som den spanska advokaten hade upprättat för att bekräfta och förtydliga att ägaren var bolaget till 100 procent. Samtliga lån var bokade i bolaget. Bokföringsmässigt var fastigheten därmed en tillgång, eftersom detta var avtalat.
- Det kunde ifrågasättas om detta var tillräckligt som underlag för hans bedömning och om det var en risk. Avstämning skedde med en skattejurist, bl.a. om vilken konsekvens det skulle få om ägarnas del skulle ”backas”. Det räckte inte med avräkningskonto med hänsyn till att bolaget finansierat lite mer. Han fick besked om att det inte rörde sig om ett förbjudet lån, eftersom det är avsikten som styr om det är ett lån eller ej. Skattejuristen hänvisade till bl.a. en dom från Högsta domstolen.

Ägarna bekräftade vid slutrevisionsmöte att de skulle registrera eller sälja fastigheten (de var inne på att sälja den) och att de skulle ta tag i det direkt efter semestern. Med detta som bakgrund gjorde A-son bedömningen att 100 procent av fastigheten kunde tas upp i balansräkningen, likaså skulden (även om den i steg ett delvis var mot bolagets ägare).

I dokumentationen finns också ett dokument, daterat den 6 mars 2020. Dokumentet förefaller vara en engelsk översättning av ett på spanska avfattat avtal mellan tre parter; bolaget, styrelseledamoten med maka och styrelsesuppleanten. Avtalet anges gälla köp av två fastigheter i Spanien,² köpta genom notarius publicus den 3 mars 2020 av styrelseledamoten med maka, styrelsesuppleanten och bolaget. I dokumentet anges att styrelseledamoten med maka och styrelsesuppleanten hade registrerats som ägare utan att de hade haft för avsikt eller önskemål att äga fastigheten. Det anges också att hela köpeskillingen hade betalats av bolaget och att avtalet skulle klargöra att styrelseledamoten med maka och styrelsesuppleanten inte personligen var ägare till fastigheten. Avtalet anges vara undertecknat den 5 mars 2020.

² Se not 1.

2.3 Revisorns uppgifter

A-son har uppgett följande.

Revisionen av räkenskapsåret 2020 var hans första år som revisor i bolaget. Avstämning skedde med den av de avgående revisorerna som hade varit huvudansvarig. De tidigare revisorerna upprättade inte någon formell promemoria och hade avgett en revisionsberättelse utan avvikelser. De diskuterade fastigheten i Spanien som för räkenskapsåret 2019 uppgick till mer än hälften av balansomslutningen. Den tidigare revisorn bedömde den som en framtida risk utifrån dispositionsrätten till fastigheten och framtida förmånsbeskattning efter det att restriktionerna i samband med covid-19-pandemin hade hävts. Den tidigare revisorn ansåg inte att inköpet påverkade revisionen av räkenskapsåret 2019. Utöver detta informerade den tidigare revisorn om att de inte hade haft några värderingsproblem.

Han diskuterade fastigheten med delägarna i bolaget i samband med att han blev vald som revisor. Han avrådde från att ha en semesterbostad i bolaget men ägarna menade att planen var att ha fastigheten som kapitalplacering och att den skulle hyras ut till 100 procent. Uthyrningen skulle finansiera räntekostnaderna. Han tog del av köpehandlingen som visade att köpare var såväl aktieägarna som bolaget. Detta förklarades med att det hade varit nödvändigt för både bolaget och dess ägare att stå för lånet. Av detta skäl hade delägarna även stått med på köpekontraktet, trots att det inte var meningen att någon annan än bolaget skulle registreras som ägare till fastigheten. Som underlag för detta fick han den överenskommelse som parterna hade skrivit under i samråd med advokaten i Spanien.

I ärendet förekommer ett avtal, daterat den 1 juli 2019 och betecknat som ett ”Security Bond Contract (Contrato de Arras)”, vilket möjligen kan översättas med depositionsavtal. Av punkten D i avtalet framgår att ”Samtidigt med betalningen av den resterande köpeskillingen, ska det offentliga köpebrevet för förvärvet utfärdas av säljarna till köparen eller den eller de personer, fysiska eller juridiska, som köparen anger, vilket inkluderar alla utgifter, skatter och avgifter för detta utfärdande, förutom den kommunala vinstskatten som ska betalas av säljarna.” Baserat på den angivna formuleringen har delägarna förklarat att det inte var klart vem som slutligen skulle stå som registrerad ägare till fastigheten när avtalet undertecknades i juli 2019.

Köpet fullföljdes den 3 mars 2020 genom ett notariserat köpekontrakt med säljarna. I ett separat avtal mellan köparna två dagar senare, på engelska rubricerat "Agreement regarding the purchase of two properties...", konstateras att fastigheten hade förvärvats med en tredjedel vardera av styrelseledamoten/delägaren med maka, styrelsesuppleanten/delägaren och bolaget men att det inte hade varit styrelseledamotens, dennes makas och styrelsesuppleantens avsikt att personligen äga någon fastighet tillsammans med bolaget. Detta, tillsammans med det förhållandet att hela köpeskillingen, inklusive alla omkostnader, såsom stämpelskatter, avgifter och bankkostnader, hade betalats av bolaget, klargjorde att styrelseledamoten, dennes maka och styrelsesuppleanten inte personligen var ägare till fastigheten.

I årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har bolaget redovisat hela anskaffningsvärdet på 24 553 300 kr under posten Byggnader och mark.

Syftet med avtalet mellan bolaget, styrelseledamoten, maken och styrelsesuppleanten den 6 mars 2020 var att förtydliga och stadfästa att de fysiska personerna inte var ägare till fastigheten och att det i stället var bolaget, som hade erlagt köpeskillingen, som var ensam ägare.

När det gäller de fysiska personernas dispositionsrätt till fastigheten i Spanien konstaterar han följande. Avtalet den 6 mars 2020 var civilrättsligt bindande mellan parterna, även om det endast kunde göras sakrättsligt giltigt mot tredje man i enlighet med de registrerade ägarandelarna på fastigheten. Om någon av parterna hade vidtagit någon åtgärd i strid med avtalet den 6 mars 2020, skulle detta alltså ha lett till skadeståndsskyldighet mot bolaget enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer. Aktiebolagsrättsligt kan konstateras att fastighetens bokförda värde uppgick till ca tre gånger det egna kapitalet. Det betyder att om någon av de fysiska personerna inte agerade i enlighet med avtalet hade det lett till återbäringsskyldighet. Med tanke på att fastigheten var bolagets största enskilda tillgång är det i princip uteslutet att någon disposition som hade varit illojal mot bolaget hade tillåtits passera vid den årliga revisionen.

Genom avtalet den 6 mars 2020 var de fysiska personerna alltså förhindrade att avyttra sina andelar i fastigheten utan medverkan från bolaget.

Vid avslutandet av revisionen för räkenskapsåret 2020 uppmärksammade han att bolaget inte hade genomfört registrering av bolaget som ensam ägare i enlighet med den handling

som upprättats den 5 mars 2020. Bolagets delägare förklarade åter att det hade varit fråga om ett missförstånd i samband med upprättandet av ursprungsköpehandlingen och att avsikten hela tiden hade varit att bolaget skulle förvärva fastigheten. Banken hade dock inte accepterat bolaget som ensam låntagare och delägarna hade varit tvungna stå med på lånet för att finansiera köpet. Delägarna hade alltså hjälpt bolaget att finansiera lånet men de hade inte haft för avsikt att förvärva delar av fastigheten. Det var alltså delägarna som hade en fordran på bolaget och inte tvärtom.

Han övervägde ändå om det skulle kunna ha uppkommit ett förbjudet lån men hans slutsats var att bolaget hade redovisat fastigheten som ägd av bolaget. Att detta varit avsikten från början bekräftades även av hur redovisningen hade skett året innan då redovisningen skett som pågående nyanläggning mot förskott materiell anläggningstillgång. Han gjorde en avstämning med en jurist som var skattekonsult i revisionsföretaget. Juristen menade att det är avsikten som styr och hänvisade även till en dom från Högsta domstolen (NJA 2021 s. 388), där det klart framgår att om det inte finns en låneavsikt så är det inte att bedöma som ett förbjudet lån.

Han godtog mot denna bakgrund att bolaget var den egentliga ägaren till fastigheten men framförde att det måste ändras i registret. Det visade sig sedermera vara en alltför omfattande och kostsam process att rätta till felet i det spanska fastighetsregistret. Bolaget valde därför att i stället avyttra fastigheten under hösten 2021. Köpeskillingen tillföll därvid i sin helhet bolaget.

Han ansåg det klarlagt att de inblandade parterna var överens om att bolaget hade förvärvat fastigheten ensamt. Detta hade formaliserats genom avtalet den 5 mars 2020. Därmed var äganderätten styrkt. Att fastigheten skulle tillföras bolaget hade godtagits av den tidigare revisorn, vilket gav honom stöd för sin uppfattning, även om han naturligtvis gjorde sin egen bedömning.

3 Revisorsinspektionens bedömning och val av disciplinär åtgärd

Av International Standard on Auditing (ISA) 500 *Revisionsbevis* p. 6 framgår att en revisor ska utforma och utföra granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis. Revisionsbevisens kvalitet är beroende av deras ändamålsenlighet, dvs. deras relevans och tillförlitlighet som

stöd för de slutsatser som revisorn använder sig av som grund för sitt uttalande. Hur tillförlitligt ett revisionsbevis är påverkas av dess källa och karaktär och dess värde beror på under vilka särskilda omständigheter som det har inhämtats (p. A 5).

Av 21 kap. 1 § aktiebolagslagen följer att ett aktiebolag som huvudregel inte får lämna penninglån till den s.k. förbjudna kretsen. Denna omfattar bl.a. den som äger aktier eller är styrelseledamot eller verkställande direktör i bolaget. Av 9 kap. 33 § andra stycket samma lag följer vidare att bolagets revisor ska anmärka i revisionsberättelsen om han eller hon vid sin granskning har funnit att en styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget eller på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen.

En revisor måste vara särskilt uppmärksam när det gäller fordringar på och transaktioner med personer eller företag som är närstående till revisionsklienten. God revisionsked kräver bl.a. att revisorn bildar sig en välgrundad uppfattning i frågan om sådana fordringar och transaktioner utgör lån till den förbjudna kretsen och därmed strider mot bestämmelserna om låneförbud i 21 kap. 1 § aktiebolagslagen.

A-son hade vid revisionen tillgång till ett köpeavtal, daterat den 24 september 2019, där bolagets delägare, inte bolaget, angavs som köpare av fastigheten. Bolaget omnämndes över huvud taget inte i avtalet. Han hade även tillgång till information om ett förfarande inför en spansk notarius publicus den 3 mars 2020. Genom detta fick bolaget äganderätten till en tredjedel av fastigheten, medan en tredjedel skulle tillkomma bolagets ena delägare och dennes maka och en tredjedel skulle tillkomma den andra delägaren. A-son hade därför vid revisionen anledning att utgå från att bolaget ägde enbart en del av fastigheten. Därmed kunde det också starkt ifrågasättas om inte en del av de betalningar som hade skett från bolaget till säljarna av fastigheten utgjorde ett förbjudet lån.

Det framgår av dokumentationen att A-son ägnade frågan särskild uppmärksamhet i revisionen och därvid erhöll vissa förklaringar. Bland annat fick han del av en överenskommelse mellan bolaget och delägarna om att det rätteligen var bolaget som hade förvärvat fastigheten. Särskilt med hänsyn till att det ännu drygt ett år efter denna överenskommelse inte hade skett någon förändring i fastighetsregistreringen framstår emellertid enligt Revisorsinspektionens mening detta inte som något övertygande revisionsbevis för att bolaget var den rätta ägaren av fastigheten. I stället hade A-son –

utifrån de revisionsbevis som han hade tillgång till – anledning att utgå från att den spanska registreringen återspeglade transaktionens egentliga innebörd. Därmed borde hans slutsats ha blivit att de överföringar som hade skett delvis utgjorde fortfarande icke-återbetalda lån till aktieägarna. Han borde därför i sin revisionsberättelse ha anmärkt på förekomsten av förbjudna lån.

De nu angivna omständigheterna innebar också att A-son inte hade underlag för att godta balansräkningsposten Byggnader och mark. Med hänsyn till postens väsentlighet hade han inte grund för att tillstyrka att bolagets balansräkning fastställdes.

Genom att underlåta att anmärka på förekomsten av förbjudna lån och genom att, trots omständigheterna, tillstyrka ett fastställande av bolagets balansräkning har A-son åsidosatt god revisionssed. Det som läggs honom till last är allvarligt. Han ska därför, med stöd av 32 § andra stycket revisorslagen (2001:883), ges en varning.

Ärendet har avgjorts av Revisorsinspektionen genom Tillsynsnämnden för revisorer. I beslutet har deltagit f.d. justitierådet Sten Andersson, ordförande, enhetschefen Tomas Algotsson, redovisningsexperten Sofia Bildstein-Hagberg, rådgivaren Sophie Degenne, auktoriserade revisorn Mikael Ernström, auktoriserade revisorn Magnus Fredmer, advokaten Emma Norburg och lektorn Jessica Östberg. Vid ärendets slutliga handläggning har i övrigt revisionsdirektören Mathias Byström och avdelningsdirektören Philip Lagerling, som har föredragit ärendet, varit närvarande.

Sten Andersson

Philip Lagerling

Hur man överklagar, se bilaga.