

Granskningsrapport Industribyggnader i Borås AB (IBAB)

och dotterbolagen Kv Strömsdal 3 AB
och Eolus 6 AB

Stadsrevisionen. Borås

Rapport

Andreas Ekelund
Lekmannarevisorns biträde

20
19

Till årsstämman i Industribyggnader i Borås AB
Organisationsnummer 556080-0087

Granskningsrapport för år 2019

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Industribyggnader i Borås AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2019.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av risk och väsentlighet. Jag har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och nyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads revisionskontor i min granskning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Den interna kontrollen bör dock utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB 2019.

BORÅS 2020-02-25

Bill Johansson

Till årsstämman i Kv. Strömsdal 3 AB
Organisationsnummer 556043-2246

Granskningsrapport för år 2019

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Kv. Strömsdal 3 AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2019.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av väsentlighet och risk. Jag har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och nyttjat sakkunnigt biträde.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Den interna kontrollen bör dock utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB 2019.

BORÅS 2020-02-25

Bill Johansson

Till årsstämman i Eolus 6 AB
Organisationsnummer 559009-9965

Granskningsrapport för år 2019

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Eolus 6 AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2019.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av risk och väsentlighet. Jag har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och utnyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads revisionskontor i min granskning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig. Den interna kontrollen bör dock utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB 2019.

BORÅS 2020-02-25

Bill Johansson

Till styrelserna för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB

Granskningsredogörelse för år 2019

Enligt aktiebolagslagen 10 kap 3 § ska lekmannarevisorerna i den omfattning som följer av God revisionsredogörelse granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Revisionskontoret i Borås Stad har biträtt lekmannarevisorerna vid granskning av bolaget och upprättandet av granskningsredogörelsen. Granskningsredogörelsen är riktad till styrelsen och utgör en rapportering av väsentliga iakttagelser (avvikelse rapportering) och bedömningar avseende den genomförda granskningen. Granskningsredogörelsen utgör underlag för den granskningsrapport som lekmannarevisorn enligt lagstiftningen ska upprätta och som ska biläggas bolagets årsredovisning och behandlas på årsstämman. Granskningsrapport bygger på en samlad bedömning av resultatet från den grundläggande granskningen och eventuella fördjupade granskningar som berör bolaget.

Granskningen tar sin utgångspunkt i lagstiftning, SKR:s God revisionsredogörelse samt Skyrevs och Starevs rekommendationer, med specificering utifrån en bedömning av risk och väsentlighet för bolaget. Åtgärder i förhållande till iakttagelser i föregående års granskning bedöms.

Granskningsredogörelsen innefattar moderbolag och dotterbolag (Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB). I enlighet med lagstiftningens krav lämnar lekmannarevisorn separata granskningsrapporter för varje bolag.

Väsentliga iakttagelser

IBAB koncernen har under året rekryterat en ny VD som tillträdde i november 2019. Förra VD gick i samband med tillträdet i pension.

IBAB och dotterbolag har under året flyttat samman i nya lokaler på Fabriksgatan 12 och genomfört en organisationsförändring. Organisationsförändringen har inneburit att personal har rekryterats under året. Sammantaget sitter nu sju anställda i koncernens nya kontorslokaler.

IBAB har under året bedrivit arbetet med projekt Borås Event. Arbetet handlar om att ersätta Rotundan vid Borås Djurpark med en ny byggnad som är avsedd för barn- och familjeaktiviteter. Rivning och sanering har påbörjats under slutet av året och markarbeten för den nya byggnaden planeras att påbörjas under våren 2020. Bolaget har tecknat en avsiktsförklaring med en extern hyresgäst som ska driva verksamheten.

Bolaget ska enligt ägardirektivet drivas enligt affärsmässiga grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet. Bolaget ska tillämpa de kommunalrättsliga principerna avseende kommunala angelägenheter som framgår i 2 kap. kommunallagen.¹ Bolaget har under året låtit göra en rättsutredning om hurvida uppförandet av den planerade byggnaden i projekt Borås Event är kompetensenlig eller inte.² Styrelsen beslutade 26 mars 2019 att göra en framställning till Kommunfullmäktige om köp fastigheten Lundby 1:7 med målet att utveckla fastigheten till ett eventområde.

¹ Ägardirektiv för Industribyggnader i Borås AB, antagna av Kommunfullmäktige 2019-02-21 och fastställda av årsstämman 2019.

² Frigga Advokatbyrå; Kompetensenligheten att uppföra vissa byggnad, 11 juni 2019

Kommunfullmäktige beslutade den 17 oktober 2019 att Industribyggnader i Borås ABs investering i en 3500 kvadratmeter stor byggnad på fastigheten Lundby 1:7, till en budgeterad investeringsutgift på ca 48 miljoner kronor, godkänns. Kommunfullmäktige tar inte ställning till investeringens affärsmässighet, detta åvilar bolaget.³

Bolaget har under året bedrivit arbete i anslutning till ombyggnationen av delar av Borås Arena. Ombyggnationen har bl.a. syftat till att skapa en kanslidel och en ny restauranglokal i arenan.

Strategiska fastighetsförvärv har diskuterats av bolaget under året. Inga nyförvärv har genomförts.

Dotterbolaget Eolus 6 ABs verksamhet är att äga, hyra ut och förvalta fastigheten Eolus6 i Borås där Borås kongresshus ligger. Fastigheten hyrs ut till Akademiplatsen AB. Fastigheten har under året miljöcertifierats.

Dotterbolaget Kv Strömsdal 3 ABs verksamhet är att äga, hyra ut och förvalta fastigheterna Strömsdal 3 och 4 i Borås där bussgaragen ligger. Fastigheten hyrs ut främst till bussbolaget Nobina AB. Bolaget har under året bytt namn från Borås Lokaltrafik AB till Kv Strömsdal 3 AB.

Ett ombyggnadsarbete för omställning från gasdrift till elladdning av bussar har genomförts i bussgaragen under året.

Ekonomi

IBABs ekonomiska resultat för 2019 är ett positivt resultat om 13,6 mnkr (budget 9 mnkr för IBAB-koncernen) efter finansiella poster. Kommunfullmäktige fastställde ett resultat-/avkastningskrav för IBAB-koncernen på 3,5% av totalt kapital. Kommunfullmäktige fastställde därutöver ett utdelningskrav på 8 mnkr, som vid behov kunde justeras till 13 mnkr för 2019, och ett finansiellt mål om 15 % soliditet.

Kv Strömsdal 3s ekonomiska resultat för 2019 är 690 tkr efter finansiella poster. Eolus 6 ekonomiska resultat för 2019 är 3,48 mnkr efter finansiella poster.

IBAB-koncernen redovisar 5 % avkastning av totalt kapital, en soliditet om 21 % och ett lämnat koncernbidrag till ägaren om 15 mnkr för 2019.

IBAB-koncernen uppnår Kommunfullmäktiges resultat-/avkastningskrav, finansiella mål och utdelningskrav.

Ägaren har uppmärksammat att bolaget saknar ett ekonomiskt handlingsprogram för den kommande treårsperioden, vilket enligt ägardirektivet ska finnas med i bolagets budget.

Riskanalys/intern kontroll

Styrelsen har ansvar för den interna kontrollen i bolaget. Enligt Borås Stads regler för intern kontroll ska styrelsen genomföra riskanalys, upprätta planer för och genomföra uppföljning av den interna kontrollen.

³ Dnr: KS 2019-00356

Planen för intern kontroll för 2019 avsåg IBAB-koncernen och omfattade 12 kontrollmoment. Riskanalysen identifierade 37 risker. Styrelsen har inte genomfört någon egen riskanalys men har muntligen informerats om riskanalysen i samband med beslut om planen för intern kontroll. Enligt uppgifter från bolaget har bedömningarna i riskanalysen varit statiska under de senaste åren. Samtliga kontrollmoment kommer att avrapporteras till styrelsen i mars 2020.

Särskilda bevakningsområden

Lekmannarevisorn har under året särskilt bevakat följande områden; uppbyggnad av ny förvaltningsorganisation och rekrytering av ny VD

Föregående års granskning

I föregående års granskning framfördes inga rekommendationer i granskningsrapporten.

BEDÖMNING

Industribyggnader i Borås AB har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. IBAB-koncernen uppnår Kommunfullmäktiges resultat-/avkastningskrav, finansiella mål och utdelningskrav.

Bedömningen är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig men med ett identifierat utvecklingsområde. Den interna kontrollen bör utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys.

Andreas Ekelund
Lekmannarevisorns biträde



BORÅS
STAD

STADSREVISIONEN

Besöksadress Sturegatan 42 **Postadress** 501 80 Borås
Telefon 033-35 71 56 **E-post** revisionskontoret@boras.se
Webbplats boras.se/stadsrevisionen