

# Årsredovisning

Industribyggnader i Borås AB  
Organisationsnummer 556080-0087

Räkenskapsåret **2023**

ibab 





# Fastigheter som skapar värde för Borås

Samhällets bästa är centralt för oss. Att vi bidrar till samhällsnyttan är en viktig del av vårt uppdrag. Det gör vi genom att underlätta för företag och andra verksamheter att etablera sig eller stärka sin position i Borås. Då krävs det bra lokaler.

Under året som gått har ett arbete med hållbarhet och tydlighet framåt påbörjats – både i processer och vår identitet. Det innebär bland annat att vi har inlett ett kommunikations- och varumärkesarbete. Vi har också lagt grunden till en färdplan för att uppnå klimatneutralitet inom fastighetsbeståndet och underlätta cirkulärt byggande – allt med utgångspunkt i den nya affärsplanen. Dessutom har vi genomfört investeringar i vårt befintliga fastighetsbestånd för att främja klimatsmarta lösningar och sänka driftskostnaderna.

Året innebar planering för olika ny- och ombyggnadsprojekt med varierande verksamhetsfokus. Marknadens försiktiga investeringsbenägenhet, på grund av de aktuella ekonomiska förhållandena, har lett till en omvärdering av vissa projekt. I samband med förstudier övervägde vi också potentiella förvärv av strategiskt viktiga fastigheter, i nära samarbete med fastighetsägare och Borås Stad mark- och exploatering.

Under 2023 har vi även förberett för att överta driftsansvaret för Borås Kongress enligt beslut i Kommunfullmäktige. Denna strategiska förändring träder i kraft i början av 2024 och inkluderar upprättandet av ett nytt driftsavtal med dotterbolaget Eolus 6 AB.

Jag är också glad att kunna summera året 2023 som ett resultatmässigt bra verksamhetsår för IBAB. Koncernen levererar ett positivt resultat och uppnår Kommunfullmäktiges avkastningskrav, finansiella mål, räntetäckningsgrad och utdelningskrav. Omsättning är 67,3 mkr och resultatet efter finansiella poster 19,5 mkr. IBAB-koncernen redovisar 5,7 % avkastning av totalt kapital, en soliditet om 28,2 %, räntetäckningsgrad om 5,4 gånger och ett lämnat koncernbidrag till ägaren om 12 mnkr för 2023. Det ger IBAB goda möjligheter att fortsatt stärka bolagets ekonomi inför framtiden.

Till sist vill jag tacka alla hyresgäster, leverantörer och alla andra som vi jobbar tillsammans med för ett gott samarbete och våra medarbetare för ett mycket bra genomfört år.



IBAB-koncernen  
**Patrik Johansson**  
VD



ÅRSREDOVISNING 2023  
FÖR  
INDUSTRIBYGGNADER I BORÅS AB  
ORGANISATIONSNUMMER 556080-0087

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Redovisningen omfattar

|  |    |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse .....                   | 1  |
| Nyckeltal och förändringar i eget kapital..... | 4  |
| Resultaträkning .....                          | 6  |
| Balansräkning .....                            | 7  |
| Kassaflödesanalys .....                        | 9  |
| Redovisningsprinciper och noter .....          | 10 |
| Underskrifter .....                            | 21 |

Styrelsen för Industribyggnader i Borås AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

Industribyggnader i Borås AB (IBAB) består av moderbolaget Industribyggnader i Borås AB med org.nr 556080-0087, dotterbolaget Eolus 6 AB med org.nr 559009-9965 och dotterbolaget Kv Strömsdal 3 AB med org.nr 556043-2246. Industribyggnader i Borås AB är ett helägt dotterföretag till Borås Stadshus AB, org.nr 556547-5646, som i sin tur ägs av Borås Stad. Koncernredovisning upprättas ej med hänsyn till ÅRL 7 kap 2 §. Bolaget har sitt säte i Borås.

### Styrelsens sammansättning

Ledamöter: ordförande Magnus Johansson (S), vice ordförande Ulf Sjösten (M), styrelseledamot Annika Pehrsson (SD), styrelseledamot Carl-Axel Rudd (L) och styrelseledamot Melanija Nehmé-Duranec (S).  
Suppleanter: Mohamed Farah (S), Martin Jakobsson (C) och Niklas Ferole (KD).

### Uppdrag

IBAB:s uppdrag är att förvärva, utveckla och hyra ut fastigheter till små och medelstora företag, samt att tillhandahålla lokaler åt Borås Stad. Bolaget skall också vara ett komplement till det utbud som finns på orten. Bevaka möjligheterna att göra för Borås Stad strategiskt viktiga fastighetsförvärv. Samt att kunna vara en aktör i den kommunala exploateringsverksamheten. Här ingår också att förvalta bolagets fastighetsbestånd.

### Verksamhet

Bolagets verksamhetsområde är inom Borås Stad. Bolaget har egen personal. Det är styrelsens uppfattning att verksamheten under året har bedrivits i enlighet med det i bolagsordning och ägardirektiv angivna kommunala syftet och de kommunala principer som bolaget har att verka inom. IBAB uppfyller Kommunfullmäktiges mål för bolagets verksamhet, enligt ägardirektivet.

Verksamheten inryms i fastigheten Vulkanus 16, belägen på Fabrikgatan/Bryggaregatan i centrala Borås.

### Väsentliga händelser under året

Enligt parti överenskommelsen från den 30 maj 2022, pågick förberedelser under 2023 för att överföra driftansvaret för Borås Kongress från Akademiplatsen AB till Eolus 6 AB. Denna strategiska förändring, som kommer att träda i kraft i början av 2024, inkluderade upprättandet av ett nytt driftsavtal med Eolus 6 AB.

Året innebar planering och förstudier för olika ny- och ombyggnadsprojekt med varierande verksamhetsfokus. Marknadens försiktiga investeringsbenägenhet, påverkad av aktuella ekonomiska förhållanden, har lett till en omvärdering av projekt. I samband med förstudier övervägde vi också potentiella förvärv av strategiskt viktiga fastigheter, i nära samarbete med fastighetsägare och Borås Stads Mark- och exploateringsavdelning.

Ett arbete inleddes för att utveckla en långsiktig färdplan som integrerar varumärkesutveckling. Fokus ligger på att uppnå klimatneutralitet inom fastighetsbeståndet och att främja cirkulärt byggande. Denna strategi innefattar bland annat aktiviteter som nätverkande och ökad medvetenhet om klimatpåverkan.

Löpande omvärldsbevakning av ekonomiska konsekvenser för våra bolag utifrån konjunktur, ränteförändringar, finansiering, inflationsförändringar.

Under styrelsens strategidagar i juni intensifierades arbetet med att utveckla bolagets digitala varumärkesplattform. Detta initiativ, som fortsätter in i 2024, syftar till att stärka IBAB:s digitala närvaro och engagemang.

2023 har varit ett resultatmässigt bra verksamhetsår för IBAB och vi uppfyller ägarens resultat krav.

### **Investeringar**

Verksamheten består av förvaltning av IBAB:s fastighetsbestånd. IBAB arbetar aktivt och ser ständigt över sitt fastighetsinnehav. IBAB äger fastigheter och företagscenter i sex områden i Borås.

Året har inneburit igångsättande av flera hyresgästanpassningsprojekt. Dessutom har vi genomfört investeringar i vårt befintliga fastighetsbestånd för att främja klimatsmarta lösningar och sänka driftkostnaderna, vilket är i linje med vårt engagemang för hållbarhet.

När vi tar oss an nya utvecklingsprojekt, följer vi noggrant Borås stads riktlinjer gällande miljö och tillgänglighet. Detta innefattar utvärderingar av ny teknik och gröna investeringar. Bland våra senaste insatser är installationen av energieffektiv LED-belysning ett exempel på hur vi kontinuerligt arbetar med energieffektiviseringar. Vår investeringsplan för 2023-2029 återspeglar denna strategi.

Genomlysning av affärsmöjligheter görs löpande då IBAB:s uppgift är att förvärva, hyra ut, utveckla och försälja fastigheter till mindre och medelstora företag, samt att tillhandahålla lokaler åt Borås Stad. För att medverka till stadens utveckling pågår samarbeten gällande förvärv och projektutveckling av strategiska fastigheter.

Investeringsutgift för eventuellt genomförande av projekt budgeteras efter avslutad förstudie, år 2024-2030. Under 2023 har bolaget investerat för 0,7 mnkr (3,7 mnkr).

Framskjutna investeringar jämfört med budget 2023 till år 2024 blir 2,9 mnkr.

### **Drift och underhåll**

Under 2023 har IBAB koncentrerat sina insatser på att optimera drift och genomföra hyresgästanpassningar. Vi har också genomfört nödvändiga justeringar för att uppfylla nya krav och riktlinjer från myndigheter, vilket säkerställer att våra fastigheter förblir funktionella och uppdaterade.

Ett arbete med statusinventering av vårt fastighetsbestånd har fortsatt under året. Syftet är att ytterligare förbättra vår långsiktiga drift- och underhållsplanering. Denna inventering bekräftar att majoriteten av våra fastigheter är väl underhållna och i gott skick.

Ett undantag är fastigheten Strömsdal 3, som identifierats ha betydande underhållsbehov. Vi har initierat en miljöinventering för denna fastighet för att noggrant utvärdera behoven och planera för framtida åtgärder. Detta arbete är en del för att säkerställa att alla våra fastigheter möter underhålls- och miljöstandarder.

På det befintliga fastighetsbeståndet har det under 2023 utförts planerat underhåll med 0,3 mnkr (0,2 mnkr).

Härutöver tillkommer löpande underhåll med 0,6 mnkr (0,5 mnkr).

## Omsättning/resultat

Intäkterna för året har ökat med 3,9 mnkr jämfört med föregående år. Motsvarande har också övriga externa kostnader inklusive personal ökat med 3,8 mnkr från föregående år. Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader har minskat med 0,1 mnkr jämfört med föregående år. Orsaker mellan åren är i huvudsakligen att intäkterna ökat till följd av ökade hyresintäkter och att övriga externa kostnader har ökat under året beroende på bland annat ökad konsultanvändning. Inflation har bidragit till ökade intäkter och kostnader.

## God ekonomisk hushållning

Bolagets resultat innebär att graden av måluppfyllnad utifrån uppsatta mål i antagna riktlinjer för "god ekonomisk hushållning" redovisas enligt följande: soliditet är bra, räntabiliteten på total kapital är bra, självfinansieringsgrad är bra med hänsyn till genomförda investeringar, räntetäckningsgrad är bra, avkastningskrav är bra och resultatet efter finansiella poster är bra.

Ökade hyresintäkter, minskade drifts- och underhållskostnader, under perioden genomförs även projekt med fokus på sänkta driftskostnader och minskad projekt investeringar under perioden har minskat räntekostnader. Många orsaker har bidragit till kostnadseffektivt användning av våra resurser. Löpande omvärldsbevakning av ekonomiska konsekvenser för våra bolag utifrån konjunktur, ränteförändringar, finansiering och inflationsförändringar.

Vår analys är att avkastningskrav och finansiella krav från ägaren kommer att uppnås år 2023.

## Tillgänglighetsanpassningar

IBAB strävar efter att uppfylla Västra Götalandsregionens högsta tillgänglighetsstandard, nivå grön, i alla nya byggnationer samt vid till- och ombyggnader. Denna ambition säkerställer att våra fastighetsprojekt främjar tillgänglighet och inkludering.

Framtida byggnationsprojekt kommer att utformas i enlighet med dessa riktlinjer. Vårt mål är att skapa mycket tillgängliga miljöer med faciliteter som hissar, tydliga kontrastmarkeringar och ledstråk, vilket gör våra fastigheter tillgängliga för alla.

## Miljöredovisning

I linje med Borås stads miljö, fokuserar IBAB på att förvalta våra fastigheter på ett sätt som bidrar till samhällsutvecklingen, samtidigt som vi uppfyller ekonomiska, miljömässiga och hållbara krav. En viktig del av detta arbete innebär att göra gröna investeringar, såsom certifiering enligt Green Building, vilket vi ser som ett tidsenligt steg för hållbar fastighetsförvaltning.

Vårt mål är att alla nya byggnationer ska certifieras enligt Sweden Green Building Council (SGBC), vilket innebär att byggnaden ska använda minst 25 % mindre energi än kraven i Boverkets byggregler (BBR). Under året har vi utvecklat en handlingsplan för klimat och energi. Vid renoveringar fokuserar vi på energieffektivisering, där vi noggrant väljer utrustningar och material för optimal energiprestanda. Vi byter även ut befintlig belysning till energieffektiva LED-lampor.

## Framtid

IBAB är ett fastighetsbolag som fokuserar på en proaktiv och strategisk fastighetsförvaltning, där vi arbetar i nära samarbete med våra kunder och intressenter. Vårt fastighetsbestånd är väl underhållet med låg vakansgrad vilket resulterar i stabila intäkter. I vår strävan att ständigt förbättra vår verksamhet fortsätter vi att utveckla och implementera gemensamma processer och rutiner. Ett centralt fokus för oss är hållbar utveckling, och därför lägger vi vikt vid cirkulärt byggande och klimatneutrala fastigheter som våra huvudsakliga inriktningsmål. Dessa mål är något vi ser fram emot att fortsätta utveckla under 2024.

Vidare fortsätter IBAB sitt engagemang i förvärv och projektutveckling av strategiska fastigheter, vilket är en viktig del av vårt bidrag till stadens utveckling. Under 2023 har vi genomfört förstudier inom projekt- och fastighetsutveckling.

Tack vare vår starka likviditet står vi väl rustade inför framtida satsningar.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Omsättning                        | 42 331      | 38 473      | 37 652      | 33 075      | 33 914      |
| Balansomslutning                  | 197 380     | 209 451     | 213 813     | 218 620     | 181 859     |
| Antal anställda                   | 6           | 7           | 7           | 3           | 0           |
| Kassalikviditet (%)               | 5           | 24          | 12          | 33          | 12          |
| Soliditet (%)                     | 49          | 46          | 41          | 38          | 44          |
| Resultat efter finansiella poster | 12 789      | 12 915      | 11 846      | 10 108      | 13 594      |
| Räntabilitet på totalt kap. (%)   | 7           | 7           | 6           | 5           | 8           |
| Räntabilitet på eget kap. (%)     | 13          | 14          | 14          | 12          | 17          |
| Resultatmarginal (%)              | 34          | 37          | 34          | 34          | 45          |
| Kapitalets oms.hastighet (%)      | 1           | 3           | 2           | 3           | 3           |
| Antal fastigheter                 | 5           | 5           | 5           | 5           | 4           |
| Antal kvadratmeter lokalyta       | 31 987      | 32 005      | 32 005      | 32 005      | 28 005      |
| - varav outhyrt vid årets utgång  | 300         | 292         | 292         | 292         | 127         |

#### **Förändringar i eget kapital (kr)**

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 2 250 000                 | 500 000                 | 58 991 563                     | 177 379                   | <b>61 918 942</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                         |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                         | 177 379                        | -177 379                  | <b>0</b>          |
| Årets resultat                              |                           |                         |                                | 623 172                   | <b>623 172</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>2 250 000</b>          | <b>500 000</b>          | <b>59 168 942</b>              | <b>623 172</b>            | <b>62 542 114</b> |

Aktiekapital 2 250 000 kr, 2 250 aktier a' kvotvärde 1 000 kr.



### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst       | 59 168 942        |
| årets vinst            | 623 172           |
|                        | <b>59 792 114</b> |
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 59 792 114        |
|                        | <b>59 792 114</b> |

Koncernbidrag har lämnat med 12 000 tkr till moderbolaget Borås Stadshus AB.

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tkr   |            |                                   |                                   |
| <b>Rörelsens intäkter</b>   | 2          |                                   |                                   |
| Hysesintäkter   | 3          | 34 263                            | 32 367                            |
| Övriga förvaltningsintäkter   | 4          | 8 068                             | 6 106                             |
|   |            | <b>42 331</b>                     | <b>38 473</b>                     |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  | 5, 6       | -13 669                           | -9 699                            |
| Personalkostnader   | 7          | -6 068                            | -6 313                            |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 8          | -8 374                            | -8 395                            |
|   |            | <b>-28 111</b>                    | <b>-24 407</b>                    |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>14 220</b>                     | <b>14 066</b>                     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 9          | 37                                | 34                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  | 10         | -1 468                            | -1 185                            |
|   |            | <b>-1 431</b>                     | <b>-1 151</b>                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>12 789</b>                     | <b>12 915</b>                     |
| Bokslutsdispositioner   | 11         | -12 000                           | -12 771                           |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>789</b>                        | <b>144</b>                        |
| Skatt på årets resultat   | 12         | -166                              | 33                                |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>623</b>                        | <b>177</b>                        |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |    |                |                |
|---|----|----------------|----------------|
| Byggnader och mark                      | 13 | 136 803        | 139 323        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 14 | 53 800         | 55 581         |
| Pågående nyanläggningar                 | 15 | 3 030          | 6 378          |
|   |    | <b>193 633</b> | <b>201 282</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                    |        |                |                |
|------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Andelar i koncernföretag           | 16, 17 | 1 405          | 1 405          |
| Andra långfristiga fordringar      | 18     | 1 021          | 1 134          |
|                                    |        | <b>2 426</b>   | <b>2 539</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |        | <b>196 059</b> | <b>203 821</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |    |              |              |
|--|----|--------------|--------------|
| Hyses- och kundfordringar                    |    | 7            | 5            |
| Fordringar hos Borås Stad                    |    | 0            | 7            |
| Fordringar hos koncernföretag                |    | 2            | 4 229        |
| Aktuella skattefordringar                    |    | 742          | 823          |
| Övriga fordringar                            |    | 104          | 63           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 466          | 503          |
|  |    | <b>1 321</b> | <b>5 630</b> |

#### **Summa omsättningstillgångar**

**1 321**

**5 630**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**197 380**

**209 451**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

2 250

2 250

Reservfond

500

500

**2 750**

**2 750**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

59 169

58 992

Årets resultat

623

177

**59 792**

**59 169**

#### Summa eget kapital

**62 542**

**61 919**

#### Obeskattade reserver

20

42 333

42 333

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

21

5 023

4 992

#### Summa avsättningar

**5 023**

**4 992**

#### Långfristiga skulder

Skulder till Borås Stad

22, 23

60 144

77 148

#### Summa långfristiga skulder

**60 144**

**77 148**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till Borås stad

6 846

6 687

Skulder till koncernföretag

12 572

8 557

Skulder till övrig koncern

13

12

Leverantörsskulder

2 483

3 592

Övriga skulder

2 971

2 452

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24

2 453

1 759

#### Summa kortfristiga skulder

**27 338**

**23 059**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**197 380**

**209 451**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Rörelseresultat                                     | 14 220 | 14 066 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 8 374  | 8 395  |
| Erhållen ränta                                      | 37     | 34     |
| Erlagd ränta  | -1 468 | -1 185 |
| Betald skatt  | -54    | -23    |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

21 109                      21 287

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                 |       |         |
|---------------------------------|-------|---------|
| Förändring av rörelsefordringar | 4 228 | -546    |
| Förändring av rörelseskulder    | 4 279 | -19 291 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

29 616                      1 450

### Investeringsverksamheten

|  |      |        |
|--|------|--------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -725 | -3 518 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | 113  | 0      |

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-612                      -3 518

### Finansieringsverksamheten

|                                  |         |        |
|----------------------------------|---------|--------|
| Upptagna lån                     | 0       | 5 839  |
| Amortering av lån                | -17 004 | 0      |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag | -12 000 | -3 771 |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-29 004                      2 068

### Årets kassaflöde

0                      0

### Likvida medel vid årets slut

0                      0

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper mm.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

|                     | <u>Nyttjandeperiod</u>  |
|---------------------|-------------------------|
| Mark                | -                       |
| Markanläggning      | 20 år                   |
| Stomme              | 60 år                   |
| Tak                 | 40 år                   |
| Fasad               | 40 år                   |
| Inre ytskikt        | 30 år                   |
| Installationer      | 25 år                   |
| Hyresgästpassningar | Hyreskontraktets löptid |
| Byggnadsinventarier | 25 år                   |

#### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och

immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs då i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i balansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

### **Leasetagare**

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

### **Leasegivare**

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell prövning beräknas inflyta.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

### **Aktuell och uppskjuten skatt för perioden**

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

### **Intäkter**

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

IBAB:s intäkter består i huvudsak av hyror. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt, vilket innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. I bruttohyran ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader för t ex fastighetsskatt, el och värme.



### **Koncernuppgifter**

Koncernredovisning upprättas ej med hänsyn till ÅRL 7 kap 2 §. Det överordnade moderföretaget Borås Stadshus AB, organisationsnummer 556547-5646 med säte i Borås upprättar koncernredovisning. Av företagets totala inköp och försäljning mätt i tkr avser 16,6% (15,1%) av inköpen och 10,5% (0,2%) av försäljningen andra företag inom den koncern som företaget tillhör.

### **Finansiella instrument**

Bolagen värderar finansiella instrument till anskaffningsvärdet enligt kap 11 BFNAR 2012:1

### **Ränteswappar**

Avtal om en så kallad ränteswapp skyddar mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta och det är denna ränta som redovisas som räntekostnad i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar på säkringsinstrumentet redovisas inte givet att kraven för säkringsredovisning uppfylls.

### **Säkrad risk**

Den säkrade risken utgörs av variabiliteten i framtida räntebetalningar på grund av förändringar i basräntan (STIBOR 3 månader).

### **Säkrad post**

Framtida betalningar av rörlig ränta hänförlig till befintlig skuld.

Den ränterisk som säkras definieras som en referensränta. Den referensränta som avses är STIBOR 3 månader. Säkringsredovisningen kan avslutas av två huvudsakliga skäl:

- \* Säkringsinstrumentet förfaller, säljs, löses eller avslutas på annat liknande sätt.
- \* Säkringen inte längre uppfyller kraven på säkringsredovisning.

Resultateffekter som uppkommer när säkringen upphör redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdering av ingångna ränteswappar per balansdagen sker av det kreditinstitut som har ställt ut ränteswappen. (Se not 10). Skillnaden mellan anskaffningsvärdet och marknadsvärdet tas inte in i resultaträkningen då säkringsredovisning tillämpas. Bolaget bedömer säkringsförhållandets effektivitet per balansdagen. Säkringsförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Soliditet:

Justerat eget kapital/balansomslutning

Räntabilitet på totalt kapital:

Resultat efter finansiella poster + räntekostnader/balansomslutning

Räntabilitet på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster/justerat eget kapital

Resultatmarginal:

resultat efter finansiella poster + räntekostnader/omsättning

Kapitalets omsättningshastighet:

omsättningstillgångar/balansomslutning

## Not 2 Operationella leasingavtal - leasegivare

Företaget är leasinggivare genom operationella leasingavtal avseende största delen lokaler som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 1 966 tkr (1 966 tkr). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

|                                  | 2023           | 2022           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år                      | 34 944         | 33 589         |
| Senare än ett år men inom fem år | 103 918        | 53 318         |
| Senare än fem år                 | 30 450         | 37 936         |
|                                  | <b>169 312</b> | <b>124 843</b> |

## Not 3 Hyresintäkternas fördelning per fastighet:

### 2023

|              | Totalhyra     | Hyresbortfall | Netto         |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Borås</b> |               |               |               |
| Vulkanus 16  | 18 462        | 38            | 18 423        |
| Hästen 3     | 6 324         | 281           | 6 043         |
| Ryavallen 5  | 5 389         | 0             | 5 389         |
| Lundby 1:7   | 3 917         | 0             | 3 917         |
| Övrigt       | 490           | 0             | 490           |
|              | <b>34 582</b> | <b>319</b>    | <b>34 263</b> |

### 2022

|              | Totalhyra     | Hyresbortfall | Netto         |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Borås</b> |               |               |               |
| Vulkanus 16  | 17 295        | 38            | 17 257        |
| Hästen 3     | 6 116         | 252           | 5 864         |
| Ryavallen 5  | 5 292         | 0             | 5 292         |
| Lundby 1:7   | 3 512         | 0             | 3 512         |
| Övrigt       | 442           | 0             | 442           |
|              | <b>32 657</b> | <b>290</b>    | <b>32 367</b> |

#### Not 4 Övriga förvaltningsintäkter per fastighet

|                               | 2023         | 2022         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Borås Vulkanus 16             | 741          | 600          |
| Borås Hästen 3                | 327          | 365          |
| Borås Ryavallen 1:7           | 1 998        | 508          |
| Lundby 1:7                    | 234          | 430          |
| Hyresgästanpassningar, övrigt | 4 768        | 4 203        |
|                               | <b>8 068</b> | <b>6 106</b> |

Förvaltningsintäkter avser debiterade kostnader för uppvärmning och fastighetsskatt m.m. Värme i fastigheten Vulkanus 16 ingår i hyran och redovisas därför inte separat.

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                          | 2023          | 2022         |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Material och tjänster    | 6 943         | 4 717        |
| Underhållskostnader      | 2 212         | 730          |
| Taxebundna kostnader     | 2 091         | 1 639        |
| Uppvärmning              | 1 152         | 1 128        |
| Fastighetsskatt          | 912           | 1 203        |
| Övriga externa kostnader | 358           | 282          |
|                          | <b>13 669</b> | <b>9 699</b> |

#### Not 6 Arvode till revisorer

|  | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|
| <b>Ernst &amp; Young AB och kommunrevisionen</b> |            |            |
| Revisionsarvode Ernst & Young AB                 | 88         | 70         |
| Revisionsarvode Kommunrevision                   | 29         | 22         |
| Övriga uppdrag                                   | 0          | 15         |
|  | <b>117</b> | <b>107</b> |

#### Not 7 Anställda och personalkostnader

|  | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>          |              |              |
| Kvinnor                                | 1            | 2            |
| Män                                    | 5            | 5            |
| <b>Könsfördelning bland personalen</b> |              |              |
| Andel män i personalen                 | 83 %         | 71 %         |
| Andel kvinnor i personalen             | 17 %         | 29 %         |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>    |              |              |
| Styrelse och verkställande direktör    | 1 360        | 1 183        |
| Övriga anställda                       | 3 150        | 3 260        |
|  | <b>4 510</b> | <b>4 443</b> |

**Sociala kostnader**

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 104          | 141          |
| Pensionskostnader för övriga anställda                    | 182          | 348          |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal              | 1 393        | 1 381        |
|   | <b>1 679</b> | <b>1 870</b> |

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**6 189**                      **6 313**

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| Andel kvinnor i styrelsen                            | 33 %  | 20 %  |
| Andel män i styrelsen                                | 67 %  | 80 %  |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 0 %   | 0 %   |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare     | 100 % | 100 % |

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                  | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|------------------|--------------|--------------|
| Inventarier      | 3 242        | 3 266        |
| Byggnader        | 4 686        | 4 680        |
| Markanläggningar | 446          | 449          |
|                  | <b>8 374</b> | <b>8 395</b> |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Övriga ränteintäkter | 37          | 34          |
|                      | <b>37</b>   | <b>34</b>   |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                    | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -1 468        | -1 185        |
| Övriga räntekostnader              | 0             | 0             |
|                                    | <b>-1 468</b> | <b>-1 185</b> |

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

|                                 | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förändring av överavskrivningar | 0              | -9 000         |
| Erhållna koncernbidrag          | 0              | 4 229          |
| Lämnade koncernbidrag           | -12 000        | -8 000         |
|                                 | <b>-12 000</b> | <b>-12 771</b> |

## Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2023        | 2022      |
|--|-------------|-----------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |             |           |
| Aktuell skatt  | -137        | -54       |
| Justering avseende tidigare år                               | 2           | 0         |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -31         | 87        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-166</b> | <b>33</b> |

## Avstämning av effektiv skatt

|  | 2023         |             | 2022         |           |
|--|--------------|-------------|--------------|-----------|
|  | Procent      | Belopp      | Procent      | Belopp    |
| Redovisat resultat före skatt                                |              | 789         |              | 144       |
| Skatt enligt gällande skattesats                             | 20,60        | -163        | 20,60        | -30       |
| Ej avdragsgilla kostnader                                    |              | -6          |              | -4        |
| Ej skattepliktiga intäkter                                   |              | 1           |              |           |
| Justering avseende skatter för föregående år                 |              | 2           |              |           |
| Skatteeffekt av bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader |              | -1 057      |              | -963      |
| Skatteeffekt av skattemässiga avskrivningar på byggnader     |              | 1 088       |              | 943       |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader |              | -31         |              | 87        |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                              | <b>21,00</b> | <b>-166</b> | <b>22,90</b> | <b>33</b> |

## Not 13 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 245 052         | 244 885         |
| Omklassificeringar                              | 2 612           | 167             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>247 665</b>  | <b>245 052</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -105 729        | -100 600        |
| Årets avskrivningar                             | -5 132          | -5 129          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-110 862</b> | <b>-105 729</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>136 803</b>  | <b>139 323</b>  |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                 |                 |
| Redovisat värde                                 | 139 833         | 145 701         |
| Verkligt värde                                  | 435 250         | 487 500         |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 80 676          | 80 676          |
| Taxeringsvärden mark                            | 21 464          | 16 264          |
|   | <b>102 140</b>  | <b>96 940</b>   |

Beräkning av verkligt värde:

Marknadsvärdering 2023-11-24 av IBAB:s fastigheter utförd av en oberoende värderingsman.

#### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 107 683        | 107 032        |
| Inköp   | 0              | 651            |
| Omklassificeringar                              | 1 462          | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>109 145</b> | <b>107 683</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -52 102        | -48 836        |
| Årets avskrivningar                             | -3 242         | -3 266         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-55 345</b> | <b>-52 102</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>53 800</b>  | <b>55 581</b>  |

#### Not 15 Pågående nyanläggningar

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 378        | 3 678        |
| Omklassificeringar                              | -4 074       | -167         |
| Fastigheter under byggnation                    | 725          | 2 867        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 030</b> | <b>6 378</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 030</b> | <b>6 378</b> |

#### Not 16 Andelar i koncernföretag

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 405        | 1 405        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 405</b> | <b>1 405</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 405</b> | <b>1 405</b> |

#### Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn              | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde |  |
|-------------------|-------------------|---------------------|------------------|------------------|--|
| Eolus 6 AB        | 100%              | 100%                | 1 000            | 1 100            |  |
| Kv Strömsdal 3 AB | 100%              | 100%                | 2 500            | 305              |  |
|                   |                   |                     |                  | <b>1 405</b>     |  |
|                   | Org.nr            | Säte                | Eget kapital     | Resultat         |  |
| Eolus 6 AB        | 559009-9965       | Borås               | 7 316            | 4 047            |  |
| Kv Strömsdal 3 AB | 556043-2246       | Borås               | 3 119            | 1 280            |  |

Villkorat aktieägartillskott har totalt lämnats med 1000 tkr till Eolus 6 AB.

### Not 18 Andra långfristiga fordringar

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 134        | 1 134        |
| Avgående fordringar                             | -113         | 0            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 021</b> | <b>1 134</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 021</b> | <b>1 134</b> |

### Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | 283        | 331        |
| Övriga förutbetalda kostnader     | 183        | 172        |
|                                   | <b>466</b> | <b>503</b> |

### Not 20 Obeskattade reserver

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 42 333        | 42 333        |
|                                | <b>42 333</b> | <b>42 333</b> |

### Not 21 Uppskjuten skatteskuld

|                                | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång        | 4 992        | 5 079        |
| Årets avsättningar             | 31           | 0            |
| Under året återförda belopp    | 0            | -87          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>5 023</b> | <b>4 992</b> |

Uppskjuten skatteskuld avser skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 % (20,6%).

### Not 22 Skuld till Borås Stad

|                                | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Koncernkonto Borås Stad</b> |                |                |
| Beviljad outnyttjad kredit     | 89 856         | 72 852         |
| Skuld                          | 60 144         | 77 148         |
|                                | <b>150 000</b> | <b>150 000</b> |

Beviljad kreditlimit på koncernkonto 150 000 tkr 2023-12-31. Bolaget betraktar från och med 2017 koncernkontoskulden som långfristig. Kommunfullmäktige fastslår i riktlinjerna för finansverksamheten att de majoritetsägda bolagen ska vid var tid ha tillgång till kapital för att bedriva den av ägaren beslutade verksamheten. Bolagen har därmed en långfristig kapitalförsörjning, som beloppsmässigt fastställs i årligt beslut av Kommunstyrelsen i Borås Stad.

**Not 23 Långfristiga skulder**

|  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 60 144        | 77 148        |
|  | <b>60 144</b> | <b>77 148</b> |

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| Fastighetsskatt                              | 932          | 954          |
| Upplupna semesterlöner                       | 232          | 298          |
| Upplupna sociala avgifter                    | 198          | 231          |
| Upplupna adm. och förvaltningskostnader m.m. | 1 091        | 275          |
|  | <b>2 453</b> | <b>1 759</b> |

**Not 25 Upplysningar om närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har inte inträffat några väsentliga händelser.



Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Johansson (S)  
Ordförande

Annika Pehrsson (SD)  
Styrelseledamot

Melanija Nehmé-Duranec (S)  
Styrelseledamot

Carl- Axel Rudd (L)  
Styrelseledamot

Ulf Sjösten (M)  
Vice Ordförande

Patrik Johansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor



## Granskningsrapport för år 2023

Jag – Fredrik Brandberg - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Industribyggnader i Borås AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2023.

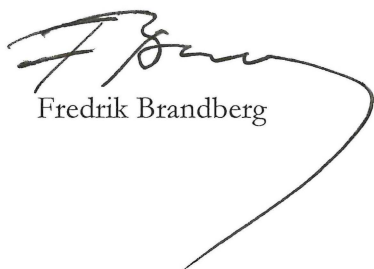
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av risk och väsentlighet. Jag har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och nyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads Revisionskontor i min granskning.

Industribyggnader i Borås AB (IBAB) har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheterna som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges avkastningskrav, finansiella mål, utdelningskrav och rätetäckningsmål. Av bolagets årsredovisning framgår det inte fullt ut hur bolaget arbetat för att uppfylla målen med verksamheten i det specifika ägardirektivet under 2023.

*Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget behöver till kommande år utveckla årsredovisningen med en redogörelse av måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges verksamhetsmässiga mål. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.*

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB 2023.

**BORÅS 2024-02-21**

  
Fredrik Brandberg

# Tillsammans skapar vi unika möjligheter i Borås



## Satsningar de närmaste åren

IBAB utvecklas och de senaste åren har inneburit en mängd förändringar som lagt grunden för den förändringsresa vi befinner oss på. En hållbar affärsidé är en förutsättning och våra främsta inriktningsmål handlar om att ställa om för att bli klimatneutrala. För att lyckas arbetar vi med två inriktningar:

# 1

### **Cirkulära och klimatneutrala**

Klimatneutralitet är ett tydligt mål både för Borås Stad och IBAB – och oerhört viktigt för fastighetsbranschen i stort. Insatser, kompetens, nytänkande och uppföljning behövs för att bli klimatneutral. Att arbeta systematiskt för att minska avfallet, återbruka och återvinna (cirkulärt). Att vara cirkulär och klimatneutral innebär stora omställningar både vad gäller affärsmodeller och arbetssätt.

# 2

### **Profilering och samverkan**

IBAB behöver ha en tydlig profilering för att identifiera rätt kunder. IBAB behöver också arbeta strukturerat i samverkan för att ha tillgång till kompetens. Samverkan är en del av IBAB:s kompetensförsörjning.



För att nå målen kommer IBAB att prioritera:

**Hållbar byggnation och förvaltning** är i absolut fokus. Ambitionen är en klimatneutral livscykel från projektering till demontering. Inledningsvis handlar det om att ta fram en färdplan för hållbart byggande och förvaltning med mål och mätetal.

**Kompetensförsörjning och samskapande** där kompetensutveckling av medarbetare för att skapa insikt i klimatneutralitet är en central del. Vi kommer också prioritera aktiv medverkan i Klimatneutralt Borås 2030 vilket är en del av Viable Cities kraftsamling för klimatneutrala städer.

**Inköp och upphandling** ses över och vår kravställan gentemot leverantörer för att öka återbruk och återvinning utvecklas.

**Kunddialog och profilering** är viktiga beståndsdelar för framgång. Vi arbetar därför med att öka kunddialogen och närvaron i digitala kanaler samt förtydliga vårt varumärke.

Styrelsens ordförande har ordet

## Stort engagemang och ökat intresse för IBAB

2023 fick vi en ny styrelse efter valet. Arbetet med att utbilda och forma den nya styrelsen har varit oerhört givande och spännande. Varje styrelsemedlem tar med sig nya erfarenheter och styrkor in i arbetet med att föra IBAB framåt och skapa nytta för staden. För att alla ska ha bästa förutsättningar har vi därför genomfört utbildningar i bolagsinriktat styrelsearbete via Styrelseakademien och entreprenadjuridik.

Vi har också satsat mycket på att modernisera bolaget. Jag är särskilt stolt över att vi under året sett många tecken på att vi gör rätt saker. Intresset för IBAB ökar och fler hör av sig till oss om olika samarbeten och eventuella förvärv. Ett kvitto på att allt fler får upp ögonen för IBAB och att vårt engagemang i olika företagsnätverk i staden lönar sig. Dessutom har vi inlett arbetet med att förtydliga och utveckla vårt varumärke och hur vi kommunicerar med våra kunder och intressenter.

När vi summerar året så är jag väldigt nöjd med det ekonomiska resultatet. Att vi kan generera en bra vinst som går tillbaka till staden är ett fint betyg på det hårda arbete som alla lagt ner under året.

Jag slutar aldrig förvånas över det stora engagemang som alla anställda och styrelsemedlemmar visar. Man blir glad varje gång man kommer in på kontoret. Och jag blir överväldigad av hur bra jobb vi utför tillsammans. Stort tack och jag ser fram emot ett spännande 2024!



IBAB-koncernen  
**Magnus Johansson**  
ordförande