

# Granskningsrapport AB Bostäder i Borås

Stadsrevisionen • Borås

**Rapport**

Stefan Sjöblom  
Lekmannarevisorernas biträde

20  
21

Till årsstämman i AB Bostäder i Borås  
Organisationsnummer 556024-8782

## Granskningsrapport för år 2021

---

Vi – Nils-Gunnar Blanc och Thomas Gustafsson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedda lekmannarevisorer i AB Bostäder i Borås - har granskat bolagets verksamhet under år 2021.

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

*Vi bedömer att AB Bostäder i Borås verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.*

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Bostäder i Borås 2021.

BORÅS 2022-02-28

Nils-Gunnar Blanc

Thomas Gustafsson

Till styrelsen för AB Bostäder i Borås

## Granskningsredogörelse för år 2021

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, avvikelser och bedömningar. Granskningsredogörelsen utgör underlag för den granskningsrapport som lekmannarevisorn enligt lagstiftningen ska upprätta och som ska biläggas bolagets årsredovisning och behandlas på årsstämman. Granskningsrapporten 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.

### Väsentliga iakttagelser

En ny vision för bolaget har tagits fram och beslutats av styrelsen i september. Bolaget har under året arbetat vidare med frågan där man bland annat skapat fyra nya långsiktiga mål. Bolagets strategiska målområden innebär att bolaget ska vara ett kundfokuserat och affärsmässigt företag med ett attraktivt varumärke, som ska arbeta mot målen på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. Enligt VD är bolaget inne i en förändringsresa och har infört en gemensam värdegrund. Under våren genomförde bolaget en medarbetarundersökning.

Organisationen i bolaget har inte ändrats under året men det är nya personer på vissa av rollerna (ny HR chef), ledningsgruppen består av sju personer.

Bolaget vill förändra och utveckla sitt varumärke och bolagets status genom sitt namn. Därför har man valt att kalla sig Bostäder i Borås istället för AB Bostäder i Borås i sin marknadsföring, men det juridiska namnet är oförändrat.

Coronapandemin har påverkat bolaget till viss del. Kundcentret hanterar i första hand bokade besök men för enklare ärenden har de drop-in. Det inre underhållsarbetet, som pausades när pandemin bröt ut, har till viss del återupptagits. Bolaget har inte genomfört några stambyten under året. Det har heller inte varit möjligt att utföra hyresgäststyrda renoveringar i samma utsträckning som under ett normalår. Vissa projekt har bolaget flyttat om och man har lagt större fokus på utomhusprojekt såsom tak, balkonger och fasad. Bolaget uppskattar att man under året inte kunnat genomföra projekt för 28 miljoner kronor. Ingen hyresrabatt till någon kommersiell aktör har getts under året.

Bolaget drabbades av ett dataintrång under hösten, hemsidan låg nere i två veckor. För hyresgästerna innebär detta främst att de inte kunde komma åt portalen Mina sidor och inte kunde boka tvätttider. Under julhelgen utsattes bolaget för ännu ett dataintrång. Bolaget har med anledning av de inträffade dataintrången arbetat med att stärka upp IT-säkerheten i bolaget.

Bolaget konstaterar att underhållsbehovet är stort. Jämfört med liknande Sveriges Allmännyttas bolag har bolaget ett ganska ålderstiget bestånd. Bolaget har också högre kostnader för reparationer och underhåll än övriga Sveriges Allmännyttas bolag. Bolaget konstaterar även att kostnaderna man betalar till Borås Stad för exempelvis vatten är högre än i liknande Sveriges Allmännyttas bolag. Det behöver göras stora investeringar på flera fastigheter på Norrby kommande år, planerat till 2023. Bolaget ser även fortsatt över hur man kan minska antalet akuta reparationer, då dessa är dyra och lägga de pengarna på planerat underhåll.

Det har även pågått ett arbete med att ta reda på hur stor underhållsskulden faktiskt är och få in det i fastighetssystemet. Bolaget uppger att det varit ett krävande och långsiktigt arbete då man får gå igenom varje fastighet för sig och se vilka åtgärder som är gjorda och inte. Det finns numera en femårig underhållsplan. Sett till den kommande tioårsperioden uppskattar bolaget att man behöver genomföra underhållsarbeten för ca 1,5 miljarder kronor.

Bolaget konstaterar att hyresintäkterna är hårt reglerade genom hyresförhandlingar, i snitt går de upp 1 % per år. Kostnaderna ökar med mer årligen och detta går enligt bolaget inte ihop över tid. Detta är något som bolaget följer och jobbar med. Det egna kapitalet måste öka enligt bolaget för att tillgodose ägarkravet om att bygga nytt och bearbeta bostadskön.

Nybyggnationen på Regementsstaden (Kasernen 2) fortlöper. Det blir 144 lägenheter i fyra huskroppar. I två av huskropparna kommer det att finnas 48 trygghetsbostäder med tillhörande gemensamhetsytor. Planerad inflyttning är i maj/juni 2022. Under 2021 har flera ombyggnationer påbörjats; i Knalleland ska en fastighet (Glesvingen) byggas om till 107 studentlägenheter. På Hulta Torg och Sjöbo Torg pågår ombyggnation av befintliga lokaler som Borås Stad kommer att hyra till bland annat mötesplats, bibliotek och fritidsgård.

Antal outhyrda lägenheter var vid årets slut 67 stycken. Ingen nyproduktion blir färdig under 2021 även om byggnation av 251 nya lägenheter pågick. Under året har flera tomma lokaler byggts om till totalt 15 nya lägenheter. Bolaget uppger att de under mandatperioden kommer kunna färdigställa i snitt 100 lägenheter per år i enlighet med Kommunfullmäktiges mål. Vidare menar bolaget att om Borås Stad skulle tilldela mark och skapa förutsättningar så skulle bolaget kunna bygga mera.

Bolaget har under slutet av förra året gått ut med att man vill bygga bostadsrätter. Man vill få tillåtelse att bygga och sälja lägenheter i form av bostadsrätter och egna hem. Anledningen är enligt VD ett behov av kapital för framtida investeringar samt underhåll av befintliga fastigheter. En ändring av bolaget ägardirektiv måste till för att detta ska kunna genomföras. Bolaget har lyft frågan till ägaren.

Bolagets bostadskö har växt och uppgår nu till cirka 39 000 personer. Utav dessa är cirka 13 000 aktivt sökande. Bolaget är väl medvetet om problem med utbredd trångboddhet på flera områden och vilka sociala konsekvenser det får. Situationen är enligt bolagets kartläggning mest akut på Norrby och Hässleholmen. Bolaget arbetar med social hållbarhet på olika sätt. Samverkan sker bland annat med Borås Stad, Polisen och andra aktörer. Bolaget har även under året anställt en områdesutvecklingschef som bland annat ska arbeta med utvecklingen av Norrby.

Den tvist bolaget haft med ett lokalt byggbolag angående ombyggnation av en fastighet på Hässleholmen har kommit till en lösning under året.

Miljöfrågor är i fokus och bolaget deltar i branschens arbete för att minska miljöpåverkan. Bolaget har börjat förberedelsen inför ett nytt hanteringssystem för hushållssopor.

## Ekonomi

Bolagets ekonomiska resultat efter finansiella poster uppgår till 31,3 mnkr för 2021 (budget: överskott 31,6 mnkr).

På intäktsidan har hyrorna höjts med 1,55 % från 1 april. Bolagets intäkter ökar även till följd av höjda priser för individuell mätning och debitering. Driftkostnader och underhållskostnader är ungefär i linje med budget men högre än 2020. Inrapporterade fall av skadegörelse ligger på ungefär samma nivå som året tidigare. Bolaget har genomfört en del åtgärder för att minska kostnaderna för skadegörelse.

Bolaget har även haft förhandling med Borås Elnät AB om kostnaderna för TV/Fiber under året. Detta resulterade i lägre kostnader för Bostäder i Borås under en tvåårsperiod.

Investeringarna för 2021 budgeterades till 555 mnkr främst på grund av projektet på Regementsstaden samt kommande ombyggnadsprojekt. Under året har bolaget genomfört investeringar för 303 mnkr.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett resultat och avkastningskrav på bolaget. Bolaget ska uppnå en direktavkastning på 3 %. Resultatet ska uppgå till 40 mnkr före utrangeringar. Bolaget redovisar en direktavkastning på 2,6 %. Kommunfullmäktige har samtidigt ett finansiellt mål på bolaget som innebär en bokförd soliditet på 20 % (40 % justerad soliditet). Bolaget redovisar en soliditet för 2021 på 18,2 % (56,0 % justerad soliditet). Bolaget menar att kravet på nyproduktion av 400 lägenheter under mandatperioden gör soliditetsmålet omöjligt att nå.

Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges resultat eller avkastningskrav. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges finansiella mål.

## 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. Styrelsen ska även fatta beslut om regler och anvisningar för intern kontroll.

Bolaget har under 2020 gjort en total riskgenomgång av hela bolaget med hjälp av extern konsult. Styrelsen har varit aktiv i arbetet med att identifiera ett stort antal risker och utifrån dessa ta fram bolagets internkontrollplan för år 2021.

Riskanalysen omfattar 111 risker. Planen för intern kontroll omfattar 25 kontrollmoment. Samtliga kontrollmoment kommer att avrapporteras till styrelsen den 28 februari 2022. Styrelsen har beslutat om uppdaterade regler och anvisningar för intern kontroll den 26 oktober 2020.

## Bevakningsområden

Lekmannarevisorerna har specifikt bevakat följande områden under året: intern kontroll, förutsättningarna för nyproduktion, underhållsskuld och organisationsförändring.

## Fördjupade granskningar

### *Ärendeberedning i de kommunala bolagen*

Lekmannarevisorerna har under 2021 genomfört en fördjupad granskning av ärendeberedningen i de kommunala bolagen. Projektets syfte är att granska om beredningsprocesserna till styrelse, Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige är ändamålsenlig och förenlig med kommunallagens, aktiebolagslagens eller andra lagars krav på beredning.

Granskningen med resultat och rekommendationer kommer att delges berörda bolagsstyrelser i mars 2022.

## Föregående års granskning

Bristen på byggbar mark till rimligt pris är en fortsatt försvårande omständighet för framtida nybyggnation, bristen kvarstår.

## BEDÖMNING

AB Bostäder har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges resultat eller avkastningskrav. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges finansiella mål.

Bedömningen är att bolaget bedriver verksamheten i enlighet med det kommunala ändamålet och den kommunala kompetensen. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

---

*Stefan Sjöblom*  
*Lekmannarevisorernas biträde*



BORÅS  
STAD

## STADSREVISIONEN

**Besöksadress** Sturegatan 42 **Postadress** 501 80 Borås  
**Telefon** 033-35 71 56 **E-post** [revisionskontoret@boras.se](mailto:revisionskontoret@boras.se)  
**Webbplats** [boras.se/stadsrevisionen](http://boras.se/stadsrevisionen)