

**Granskningsrapport
Industribyggnader
i Borås AB (IBAB)
och dotterbolagen
Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB**

Stadsrevisionen • Borås

Rapport

Andreas Ekelund
Lekmannarevisorns biträde

20
21

Till årsstämman i Industribyggnader i Borås AB
Organisationsnummer 556080-0087

Granskningsrapport för år 2021

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Industribyggnader i Borås AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2021.

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 med ett identifierat utvecklingsområde. Den interna kontrollen bör utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys. Jag noterar att bolaget utvecklat den interna kontrollen och att förhållandena åtgärdats till 2022.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB 2021.

BORÅS 2022-02-28

Bill Johansson

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

Granskningsrapport för år 2021

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Kv. Strömsdal 3 AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2021.

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 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 med ett identifierat utvecklingsområde. Den interna kontrollen bör utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys. Jag noterar att bolaget utvecklat den interna kontrollen och att förhållandena åtgärdats till 2022.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB 2021.

BORÅS 2022-02-28

Bill Johansson

Till årsstämman i Eolus 6 AB
Organisationsnummer 559009-9965

Granskningsrapport för år 2021

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Eolus 6 AB - 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. 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 med ett identifierat utvecklingsområde. Den interna kontrollen bör utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys. Jag noterar att bolaget utvecklat den interna kontrollen och att förhållandena åtgärdats till 2022.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB 2021.

BORÅS 2022-02-28

Bill Johansson

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

Granskningsredogörelse för år 2021

Enligt aktiebolagslagen 10 kap 3 § ska lekmannarevisorn 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 lekmannarevisorn vid granskning av bolaget och upprättandet av granskningsredogörelsen. Granskningsredogörelsen är riktad till styrelsen och utgör en rapportering av väsentliga iakttagelser, avvikelserapportering 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

Personalen i IBAB och dotterbolag sitter sedan 2019 tillsammans i bolagets lokaler på Fabriksgatan 12. Arbetet med att utveckla bolagets organisation och att integrera dotterbolagen i koncernen har fortsatt under 2021. Sammantaget har koncernen sju anställda. Under året har det bl.a. bedrivits arbete med att skapa koncernövergripande arbetsprocesser för bolagen.

Bolaget har under 2021 påbörjat arbete med ny vision, affärsidé och långsiktiga mål för IBAB-koncernen. Arbetet beräknas bli färdigt under 2022.

IBAB färdigställde i december 2020 projekt Borås Event. Arbetet har handlat om att ersätta Rotundan vid Borås Djurpark med en ny byggnad som är avsedd för barn- och familjeaktiviteter. En extern hyresgäst har öppnat sin verksamhet. Under 2021 har entreprenören genomfört vissa garantiåtgärder i byggnaden. IBAB har under året justerat hyran för hyresgästen. Skälen till justeringen har varit att hjälpa hyresgästen under pandemin. Hanteringen leder i det längre perspektivet till oförändrade intäkter för IBAB.

IBAB har under året haft dialog med hyresgästen om framtida planer för utveckling av Borås Arena. Arbetet kommer fortsätta även kommande år och utvecklingen sker i dialog med arenabolaget. Under 2021 har Fritids- och folkhälsoförvaltningen hyrt lokal i arenan av IBABs hyresgäst. Lokalen har använts som vaccinationsmottagning.

Vakansgraden i IBAB och dotterbolagens fastighetsbestånd är generellt sett låg. Vissa vakanser finns i några av koncernens fastigheter.

IBAB har under året aktualiserat behov av förändring i bolagets ägardirektiv. Förändringen avser att utöka styrelsens mandat avseende beloppsgräns för fastighetsförvärv till 25 mnkr. Förändringen motiveras enligt bolaget med prisutvecklingen på fastighetsmarknaden.

Strategiska fastighetsförvärv har diskuterats i bolaget under året. Inga nya fastighetsförvärv har genomförts.

Dotterbolaget Eolus 6 ABs verksamhet är att äga, hyra ut och förvalta fastigheten Eolus 6 där Borås Kongress ligger. Fastigheten hyrs ut till Akademiplatsen AB. Inga nya projekt har varit aktuella för fastigheten under året.

Dotterbolaget Kv. Strömsdal 3 ABs verksamhet är att äga, hyra ut och förvalta fastigheterna Strömsdal 3 och 4 i Borås där bussdepån ligger. Fastigheten hyrs ut främst till bussbolaget Nobina AB. Bolaget har under året fört dialog om hur anläggningarna vid bussgaraget behöver utvecklas. Bland annat har investering i nytt brandlarm och hyresgästanpassningar gjorts under året.

Kv. Strömsdal 3 ABs bedömning är att större investeringar behöver göras i framtiden för att fastigheten ska motsvara kundernas behov. En förstudie inom området kommer troligen att genomföras under 2022.

Kv. Strömsdal 3 AB har under året löst frågan om borttagning/nedmontering av gasanläggningen vid bussdepån. Frågan löstes i samråd med Borås Energi och Miljö AB samt hyresgästen Nobina AB.

Den pågående pandemin har endast påverkat IBAB-koncernen i mindre utsträckning under året.

Ekonomi

IBAB-koncernens ekonomiska resultat för 2021 är ett positivt resultat om 21,4 mnkr (budget 12,0 mnkr för IBAB-koncernen) efter finansiella poster.

Moderbolaget IBABs ekonomiska resultat för 2021 är 11,8 mnkr efter finansiella poster. Kv. Strömsdal 3 ABs ekonomiska resultat för 2021 är 4,8 mnkr efter finansiella poster. Eolus 6 ABs ekonomiska resultat för 2021 är 4,8 mnkr efter finansiella poster.

Förklaringen till den positiva avvikelsen jämfört med budget i bolagen är i huvudsak ökade hyresintäkter och lägre drifts- och underhållskostnader.

Kommunfullmäktige fastställde ett avkastningskrav för IBAB-koncernen på 3,5% av totalt kapital och ett finansiellt mål om 15 % soliditet. Kommunfullmäktige fastställde därutöver ett utdelningskrav på 8 mnkr.

IBAB-koncernen redovisar 5,6 % avkastning av totalt kapital, en soliditet om 24,0 % och ett lämnat koncernbidrag till ägaren om 8 mnkr för 2021.

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

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. Bolaget ska också anta regler och anvisningar för intern kontroll.

Bolagets riskanalys identifierade 37 risker. Styrelsen har inte genomfört någon egen riskanalys men har haft dialog om riskanalysen i samband med beslut om planen för intern kontroll den 21 september 2020. Bedömningarna i riskanalysen har i stort sett varit statiska med något tillägg under de senaste åren. Planen för intern kontroll för 2021 avsåg IBAB-koncernen och omfattade 13 kontrollmoment. Samtliga kontrollmoment kommer att avrapporteras till styrelsen den 28 februari 2022.

Styrelsen har beslutat om regler och anvisningar för intern kontroll för IBAB-koncernen den 26 oktober 2020.

IBAB har under 2021 genomfört ett utvecklingsarbete som avser att förbättra bolagets arbete med intern kontroll. Utvecklingsarbetet innefattar bl.a. att styrelsen ska bli mer involverad i genomförande av riskanalys. Bolaget har även tagit fram en processbeskrivning för den interna kontrollen i koncernen. Styrelsen har genomfört en egen riskanalys inför upprättande av plan för intern kontroll som avser 2022.

Särskilda bevakningsområden

Lekmannarevisorn har under året särskilt bevakat följande områden; uppbyggnad av ny förvaltningsorganisation, projekt Borås Event och bolagets arbete med intern kontroll.

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

Den interna kontrollen bedömdes av lekmannarevisorn 2020 som tillräcklig men med ett identifierat utvecklingsområde. Den interna kontrollen behövde utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys.

BEDÖMNING

Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. IBAB-koncernen uppnår Kommunfullmäktiges 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. Lekmannarevisorn noterar att bolaget utvecklat den interna kontrollen och att förhållandena åtgärdats till 2022.

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