

Granskningsrapport Viskaforshem AB

Stadsrevisionen • Borås

Rapport

Andreas Ekelund, Anna Duong
Lekmannarevisorns biträden

20
22

Granskningsrapport för år 2022

Jag – Bo-Lennart Bäcklund - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Viskafors AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2022.

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 kan konstatera att nedskrivning av de fastigheter som producerades av Viskafors AB på *Källsprångsvägen 1-13* under 2021 är medtagen i 2022 års årsredovisning. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges avkastningskrav eller det finansiella målet avseende bokförd soliditet.

Min bedömning är att styrelse och VD i Viskafors AB under 2022 inte säkerställt följsamhet till ägardirektivets krav om att bolaget ska upprätthålla en aktuell marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd när det gäller nyproduktionen *Friskafors*. Då Borås Stadshus AB efter beslut av Kommunfullmäktige låtit genomföra värderingen i syfte att klargöra den ekonomiska risken för bolaget, bedöms att avvikelserna från ägardirektivet endast har haft mindre effekt.

Beaktat bolagets prognos om slutlig kostnad och den befintliga värderingen för nybyggnadsprojektet *Friskafors* finns det enligt min bedömning, en risk för att ytterligare nedskrivning kan behöva göras under kommande år. Detta skulle i så fall ytterligare försämra bolagets finansiella ställning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet i huvudsak sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Styrelse och VD behöver dock säkerställa följsamhet till både det gemensamma och bolagsspecifika ägardirektivet i sin helhet. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Viskafors AB 2022.

BORÅS 2023-03-07

Bo-Lennart Bäcklund

Till styrelsen för Viskafors hem AB

Granskningsredogörelse för år 2022

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, 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. 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

Styrelsen i Viskafors hem AB har under 2022 rekryterat en ny VD. Ny VD tillträder sin tjänst 1 april 2023.

Under året har bolaget fortsatt byggnationen av projektet *Friskafors*, ett trygghetsboende med 30 lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen och en lokal för mötesplats i centrala Viskafors. Byggnationen har blivit ca sex månader försenad p.g.a. omvärldsläget. Inflyttningen för hyresgästerna i fastigheten försenades med ca en månad.

Bolagets styrdokument är till stor del uppdaterade. Bolaget har inga egna certifieringar, däremot är den utsedda underentreprenören för yttre skötsel certifierad enligt ISO 9001.

Bolaget mäter inte kundnöjdhet, däremot brukar de bjuda in hyresgäster till kontoret för dialoger och temamöten. Under första delen av 2022 var det svårt att arrangera dessa träffar på grund av coronapandemin.

Bostadsbolagets kö har ökat något under året och bolaget har nu cirka 3 300 personer i kö. Bolaget har en uthyrningspolicy. Bolaget går vid tilldelning av lägenhet efter kötid. Bolaget uppger att de försöker ta hand om ekonomiskt svaga och utsatta grupper men gör en avvägning för att få en bra sammansättning av hyresgäster.

Viskafors hem AB har inte haft något utsett något dataskyddsombud under året. Bolaget har tidigare år bedömt att bolaget inte behövt ha detta. Förvaltningen i bolaget håller på att genomföra en ny utredning som avser om bolaget behöver utse dataskyddsombud.

Kontinuerlig renovering av badrum och kök har pågått under hela året men fokus har lagts på de lägenheter som varit i akut behov. Bolaget har bromsat delar av underhållet under året för att parera högre kostnader för el och räntor. Bolaget har genomfört åtgärder på det som anses vara akut underhåll och på så sätt skjutit upp viss del av underhållskostnaderna. Bolaget anger att underhållsbehovet framför allt finns i det äldre fastighetsbeståndet (byggt 1990 med enkla och

billiga material). Bolaget anser sig inte ha någon underhållsskuld utan menar att bolaget ligger bra till i fastighetsunderhållet.

Bolaget har en hög andel verksamhetslokaler, cirka 30 % av bolagets intäkter är lokalintäkter.

Ekonomi

Viskafors AB:s styrelse fastställde bolagets årsredovisning för 2022 den 28 februari 2023. Av protokollet framgår att bolagets ordförande reserverade sig mot nedskrivningarna i årsredovisningen med hänvisning till redovisningsprincipen i K2.¹

Bolagets ekonomiska resultat för 2022 är ett underskott om 15,6 mnkr (budget ett överskott om 2,0 mnkr). Orsaken är främst nedskrivningar om totalt 17 mnkr i bolagets nyproduktion vid *Källsprångsvägen 1-13* och *Friskafors*. Nedskrivningarna uppgår enligt bolagets årsredovisning 2022 till 11 mnkr vid *Källsprångsvägen 1-13* och till 6 mnkr vid *Friskafors*. I årsredovisningen uppger bolaget att budgetavvikelsen för 2022 även beror på höjda kostnader för bl.a. el och räntor om ca 4 mnkr.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett avkastningskrav för bolaget. Bolaget ska uppnå en direktavkastning på 3,5 %. Kommunfullmäktige har samtidigt ett finansiellt mål för bolaget som innebär en bokförd soliditet på 10 % (25 % justerad soliditet). Enligt årsredovisning 2022 uppgår bolagets direktavkastning till 2,1 % och den bokförda soliditeten till 7 % (justerad soliditet uppgår till 59 %). Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges avkastningskrav eller det finansiella målet om bokförd soliditet.

Under 2022 höjdes hyran i bolagets bestånd med i genomsnitt 1,95 %. Från 1 april 2023 höjs hyrorna i bolagets bestånd med i genomsnitt 4,0 %.

Bolagets egna kapital uppgår vid utgången av 2022 till ca 38,7 mnkr.

Intern kontroll

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

Styrelsen har genomfört en riskanalys för 2022 som identifierade 25 risker. Planen för intern kontroll 2022 beslutades av styrelsen 2 november 2021. Styrelsen har även reviderat riskanalys och plan för intern kontroll 15 mars 2022. Planen för intern kontroll omfattade 12 kontrollmoment. Samtliga kontrollmoment har avrapporterats till styrelsen den 28 februari 2023. Styrelsen har under 2021 beslutat om regler och anvisningar för intern kontroll.

Projektet Friskafors

Projektet *Friskafors* som avser Viskafors AB:s nybyggnation av 30 trygghetsbostäder har pågått under året. Samtliga lägenheter och verksamhetslokalen i fastigheten är uthyrda. Inflyttning påbörjades i augusti 2022.

¹ Styrelsemöte i Viskafors AB, protokoll 2023-02-28 § 362.

Kommunfullmäktige beslutade den 29 april 2020 att Viskaforshem AB:s nybyggnation av 30 trygghetsbostäder till en budgeterad investeringsutgift om cirka 105 miljoner kronor, godkändes. Kommunfullmäktige tog inte ställning till investeringens affärsmässighet, detta åvilade bolaget. I beredningen inför Kommunfullmäktiges beslut om *Friskafors* konstaterade Kommunstyrelsen att investeringen påfrestade Viskaforshem AB:s ekonomiska ställning, med en försvagad soliditet och ökad belåning. Kommunstyrelsen såg en risk för att en nedskrivning av investeringen kunde behöva genomföras. Borås Stads externt genomförda värdering på *Friskafors*, som genomfördes i samband med beredningen, visade på ett marknadsvärde motsvarande ca 75 mnkr när projektet färdigställts. Värderingen gjordes av en oberoende fastighetsvärderare och på Borås Stads uppdrag då bolaget inte själva ville genomföra värderingen. Värderingen indikerade ett nedskrivningsbehov om ca 30 mnkr. En nedskrivning bedömdes av Kommunstyrelsen påverka det egna kapitalet och bolagets långsiktiga finansiella ställning negativt.²

Styrelsen i Viskaforshem AB beslutade 5 maj 2022 att en ny värdering av fastighetsbeståndet tidigast sker 2024.³

Kommunstyrelsen behandlade med anledning av Viskaforshem AB:s beslut ett ärende som avsåg redovisning och kostnader av prognos för *Friskafors*. I ärendeskrivelsen framgår bl.a. att nedskrivningsbehovet avseende *Friskafors* är osäkert och projektet behöver färdigställas och värderas. Utifrån att projektets totala utgifter överstiger det ursprungliga beloppet gör Borås Stadshus AB bedömningen att det finns risk att nedskrivningsbehovet för projektet är större och att det finns en risk för att bolagets finansiella ställning påverkas avsevärt. Det anges därför i ärendeskrivelsen att det är av största vikt att det genomförs en extern värdering av projektet *Friskafors*. Detta för att få en uppfattning om behovet och storleken på en eventuell nedskrivning. Då bolaget lämnat information om att värdering sker först 2024 ska värdering ske skyndsamt på uppdrag av Borås Stadshus AB. Kommunstyrelsen gör bedömningen att det är av mycket stor vikt att Viskaforshem AB ger ägaren information om hur stor påverkan nedskrivningsbehoven får på bolagets ekonomiska situation på både kort och lång sikt.⁴

Kommunfullmäktige behandlade ett ärende gällande redovisning av kostnader och prognos för *Friskafors* den 22 juni 2022. Kommunfullmäktige beslutade att uppdra till Viskaforshem AB att omgående ta del av den värdering som genomförs på uppdrag av Borås Stadshus AB och redovisa eventuella konsekvenser som resultatet av värderingen får på bolagets totala ekonomi. Om värderingen resulterar i ett värde, understigande det bokförda värdet, ska en konsekvensanalys göras av att en nedskrivning motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde görs.⁵

Bolagstämma för Viskaforshem AB hölls den 27 juni 2022. Stämman antecknade Kommunfullmäktiges ställningstagande i rubricerat ärende vid sammanträde den 2022-06-07, Dnr KS 2022-00287.⁶

Borås Stadshus AB har under året låtit genomföra en extern värdering av Viskaforshem AB:s nybyggnation *Friskafors*. Borås Stadshus AB:s värdering genomfördes av en extern konsult under hösten 2022 och visade på ett uppskattat marknadsvärde för fastigheten om ca 95 mnkr.⁷

² Borås Stad, Kommunfullmäktige, protokoll 2020-04-29 § 56 Dnr: 2020-00119.

³ Styrelsemöte i Viskaforshem AB, protokoll 2022-05-05 § 282.

⁴ Borås Stad, Kommunstyrelsen, 2022-06-07 § 257 Dnr KS 2022-00287.

⁵ Borås Stad, Kommunfullmäktige, 2022-06-22 § 111 Dnr KS 2022-00287.

⁶ Viskaforshem extra stämma, protokoll 2022-06-27 § 6.

⁷ Årsredovisning, Viskaforshem AB 2022. 2023-02-28. Borås Stadshus AB, Fastighetsvärdering. Utförd av Fastighetskontroll Väst AB, 2022-10-10.

Den 11 oktober 2022 har styrelsen i Viskaforshem AB beslutat om en redogörelse för sin tolkning av redovisningsregelverket K2 och skickat skrivelsen till Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen.⁸ I Borås Stadshus AB:s protokoll från 28 november 2022 framgår att styrelsen i Viskaforshem AB:s skrivelse behandlats av styrelsen i Borås Stadshus AB.⁹ Där framgår även att frågan var uppe på ett extra arbetsmöte i Borås Stadshus AB den 31 oktober 2022 där bolagets VD och presidium var inbjudna för att presentera Viskaforshem AB:s finansiella förutsättningar med anledning av utförd värdering av *Friskafors*. Kommunstyrelsen har behandlat ärendet som ett anmälningsärende den 5 december 2022.¹⁰

Viskaforshem AB har under året redovisat till ägaren att den totala kostnaden för projekt *Friskafors* beräknas bli ca 120 mnkr.¹¹ Nybyggnationen är inte helt färdigställd och projektet ska slutbesiktigas i slutet av mars 2023.

I årsredovisning 2022 genomför Viskaforshem AB en nedskrivning om sex miljoner kr för fastigheten *Friskafors*. Projektet är inte helt färdigställt under 2022. Den slutliga kostnaden för nybyggnadsprojektet behöver fastställas och fastigheten slutbesiktigas och slutvärderas. Storleken på det slutliga nedskrivningsbehovet är ännu osäkert. Beaktat bolagets prognos om en slutlig kostnad för fastigheten om ca 120 mnkr och den befintliga värderingen om 95 mnkr finns dock, enligt lekmanarevisornns bedömning, en risk för att ytterligare nedskrivning kan behöva göras under kommande år.

Bevakningsområden

Lekmanarevisorn har särskilt bevakat följande områden under året; nybyggnation, bolagets soliditet, värdering av fastigheter, följsamhet till ägardirektiv, dialog med ägaren och intern kontroll.

Dialog med ägaren

Under året har bolaget haft två ägardialoger med Borås Stadshus AB. Från bolaget närvarade styrelsens presidium och tjänstepersoner från ledningsgruppen för bolaget (VD och ekonomi-ansvarig) och från Borås Stad närvarande representanter från Borås Stadshus AB och tjänstepersoner från Stadsledningskansliets bolagsgrupp. Vid ägardialogen 13 maj 2022 har ägaren i förväg ställt frågor till mötet som avsåg årsredovisning 2021, ren revisionsberättelse 2022 och uppföljning och värdering av *Friskafors*. Vid ägardialogen 18 november 2022 har ägaren ställt frågor i förväg som avsåg genomförda känslighetsanalyser och underhållsskulden i bolaget. Enligt anteckningarna från båda ägardialogerna framgår att ”ägaren meddelar att uppdraget som bolaget har fått är att det ska vara en ren revisionsberättelse för bokslut 2022”.¹²

Borås Stadshus AB har även haft ett arbetsmöte 31 oktober 2022 där Viskaforshem AB:s presidium och VD var inbjudna för att presentera Viskaforshem AB:s finansiella förutsättningar.¹³

⁸ Styrelsemöte i Viskaforshem AB, protokoll 2022-10-11 § 327.

⁹ Borås Stadshus AB, protokoll 2022-11-28 § 33 Dnr 2022-00043.

¹⁰ Borås Stad, Kommunstyrelsen, 2022-12-05 § 455.

¹¹ Viskaforshem AB, Årsredovisning 2021, bilaga 1, 2022-03-15. Borås Stad, Kommunfullmäktige, 2022-06-07 § 111 Dnr KS 2022-00287.

¹² Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag, Viskaforshem AB, 13 maj 2022 punkt 3, Dnr KS 2022-00034. Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag, Viskaforshem AB, 18 november 2022 punkt 3, Dnr KS 2022-00034.

¹³ Borås Stadshus AB, protokoll 2022-11-28 § 33 Dnr 2022-00043

Vid dialog mellan lekmannarevisorn och bolagets styrelse 7 februari 2023 framgår att styrelsens bild är att dialogen med ägaren företrädesvis är god. Bland annat anges att bolaget har fått ägarens och Kommunfullmäktiges klartecken i de nybyggnadsprojekt som bolaget har aktualiserat under de senaste åren. Styrelsen uppger att dialogen med Borås Stadshus AB:s och Kommunstyrelsens politiska företrädare fungerar väl. Däremot är dialogen mellan bolagets förvaltning och ägarens förvaltning mer ansträngd menar man.

Följsamhet till ägardirektiv

En extern värdering av hela bolagets fastighetsbestånd genomfördes under 2021.¹⁴ Styrelsen i Viskafors hem AB beslutade 5 maj 2022 att en ny värdering av fastighetsbeståndet tidigast sker 2024.¹⁵ Borås Stadshus AB har under året efter beslut av Kommunfullmäktige genomfört en extern värdering av Viskafors hem AB:s nybyggnation *Friskafors*.¹⁶ I bolagets ägardirektiv framgår bl.a. att bolaget ska upprätthålla en aktuell marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd.¹⁷

Enligt Viskafors hem AB:s årsredovisning 2022 uppfyller bolaget de mål som anges i Borås Stads ägardirektiv genom att bolaget erbjuder ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet vad gäller så väl storlek, standard och belägenhet. Bolaget bygger och renoverar med god teknisk kvalitet med stort fokus på lång livslängd, hållbarhet och god arkitektonisk kvalitet. Bolaget samverkar även med andra aktörer i närområdet kring Viskafors i syfte att utveckla orten.¹⁸

Med start 2021 har Borås Stadshus AB begärt att alla Borås Stads bolag årligen ska inkomma med en bolagsstyrningsrapport. Av rapporten ska bl.a. framgå hur bolaget uppfyllt det kommunala ändamålet och befogenheterna samt hur bolaget levt upp till ägardirektiven. Viskafors hem AB har inkommit med rapporten under 2022. I rapporten redogör Viskafors hem AB för bolagets ändamål, de kommunala principerna, bolagets föremål/uppdrag och den kommunala kompetensen. Rapporten omfattar även en uppföljning av delar av det gemensamma ägardirektivet för Borås Stads bolag och av ägardirektivet för Viskafors hem AB.¹⁹

Fördjupade granskningar

Centralt tillkommande kostnader i de kommunala bolagen

Första revisorsgruppen och lekmannarevisorerna har under 2022 genomfört en fördjupad granskning av centralt tillkommande kostnader i de kommunala bolagen. Projektet syftar till att kartlägga vilka centralt tillkommande kostnader som finns för Borås Stads kommunala bolag. Granskningen syftar även till att bedöma om hanteringen är ändamålsenlig och effektiv.

De centralt tillkommande kostnaderna för Borås Stads bolag omfattar, sett till respektive bolag, mindre betydande belopp årligen. Detta medför att effekterna av de brister som framkommer i granskningen inte är omfattande.

Första revisorsgruppens och lekmannarevisorernas bedömning är att de förhållanden som framkommer i granskningen innebär avsteg från det gemensamma ägardirektivets krav när det gäller formell styrning av bolagen. Förhållandena bedöms innebära att intern styrning och kontroll inom området inte är tillräcklig. Avsaknad av central uppföljning, överblick och samordning medför att Kommunstyrelsens uppsikt inom området bedöms som bristfällig.

¹⁴ Viskafors hem AB. Fastighetsvärdering. Utförd av Mastin AB fastighetskonsult 2022-01-31

¹⁵ Styrelsemöte i Viskafors hem AB, protokoll 2022-05-05 § 282.

¹⁶ Borås Stad, Kommunfullmäktige, 2022-06-07 § 111 Dnr KS 2022-00287

¹⁷ Borås Stad: Ägardirektiv för Viskafors hem AB, 2022-03-24

¹⁸ Årsredovisning, Viskafors hem AB 2022, 2023-02-28.

¹⁹ Viskafors hem AB, Bolagsstyrningsrapport 2022, 2023-02-07

Första revisorsgruppen och lekmannarevisorernas bedömning är att Kommunstyrelsen behöver säkerställa att det finns formella beslut av Kommunfullmäktige eller Kommunstyrelsen när det gäller samtliga obligatoriska kostnader som fördelas till Borås Stads bolag. Kommunstyrelsen, berörda nämnder och styrelserna i respektive bolag behöver säkerställa att skriftliga avtal upprättas som omfattar de tjänster som köps av, eller tillhandahålls till, bolagen. Kommunstyrelsen behöver även säkerställa en tillräcklig uppsikt inom området.

Kommunstyrelsen, berörda nämnder och bolagsstyrelser behöver därutöver säkerställa att hanteringen av de centralt tillkommande kostnaderna är förenliga med lagen om offentlig upphandling.

Föregående års granskning

I lekmannarevisorns granskningsrapport för 2021 framgick bl.a. att styrelse och VD tvärtemot den auktoriserade revisorns instruktion valde att inte ta med nedskrivning för nybyggnationen på *Källsprångsvägen 1-13* i räkenskaperna för 2021 års årsredovisning. Förhållandena medförde att den auktoriserade revisorn, med utgångspunkt i att 2021 års årsredovisning stred mot årsredovisningslagen, avstyrkte att bolagsstämman fastställde resultaträkningen, balansräkningen och förslaget till vinstdisposition i förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen 2021 hade, enligt den auktoriserade revisorn, inte upprättats enligt årsredovisningslagen och gav därför inte en rättvisande bild av Viskaforshem ABs finansiella ställning eller resultat per 31 december 2021.

Bolaget ansåg inte att man bröt mot årsredovisningslagen då man redovisat enligt regelverket i K2.

Nedskrivning av de fastigheter som producerades av Viskaforshem AB på *Källsprångsvägen 1-13* om 11 mnkr är medtagna i 2022 års årsredovisning. Förhållandena som konstaterades under föregående år har därmed åtgärdats under 2022.

BEDÖMNING

Viskaforshem AB har under året bedrivit arbete i huvudsak i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolagets ekonomiska resultat för 2022 är ett underskott om 15,6 mnkr (budget ett överskott om 2,0 mnkr). Orsaken till underskottet är främst nedskrivningar om totalt 17 mnkr i bolagets nyproduktion vid *Källsprångsvägen 1-13* och *Friskafors*. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges avkastningskrav eller det finansiella målet avseende bokförd soliditet.

I lekmannarevisorns granskningsrapport för 2021 framgick bl.a. att styrelse och VD, tvärtemot den auktoriserade revisorns instruktion, valde att inte ta med nedskrivning för nybyggnationen på *Källsprångsvägen 1-13* i räkenskaperna för 2021 års årsredovisning. Förhållandena medförde att den auktoriserade revisorn, med utgångspunkt i att 2021 års årsredovisning stred mot årsredovisningslagen, avstyrkte att bolagsstämman fastställde resultaträkningen, balansräkningen och förslaget till vinstdisposition i förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen 2021 hade, enligt den auktoriserade revisorn, inte upprättats enligt årsredovisningslagen och gav därför inte en rättvisande bild av Viskaforshem ABs finansiella ställning eller resultat per 31 december 2021. Bolaget ansåg inte att man bröt mot årsredovisningslagen.

Nedskrivning av de fastigheter som producerades av Viskaforshem AB på *Källsprångsvägen 1-13* om 11 mnkr är medtagna i 2022 års årsredovisning. Förhållandena som konstaterades under föregående år bedöms därmed ha åtgärdats under 2022.

Lekmannarevisorns bedömning är att styrelse och VD i Viskafors AB under 2022 inte säkerställt följsamhet till ägardirektivets krav om att bolaget ska upprätthålla en aktuell marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd när det gäller nyproduktionen *Friskafors*. Då Borås Stadshus AB efter beslut av Kommunfullmäktige låtit genomföra värderingen i syfte att klargöra den ekonomiska risken för bolaget, bedöms att avvikelserna från ägardirektivet endast ha haft mindre effekt.

I årsredovisning 2022 genomför Viskafors AB en nedskrivning om sex miljoner kr för fastigheten *Friskafors*. Projektet är inte helt färdigställt under 2022. Den slutliga kostnaden för nybyggnadsprojektet behöver fastställas och fastigheten slutbesiktigas och slutvärderas. Storleken på det slutliga nedskrivningsbehovet är ännu osäkert. Beaktat bolagets prognos om en slutlig kostnad för fastigheten om ca 120 mnkr och den befintliga värderingen om 95 mnkr finns dock, enligt lekmannarevisorns bedömning, en risk för att ytterligare nedskrivning kan behöva göras under kommande år. Detta skulle i så fall ytterligare försämra bolagets finansiella ställning.

Lekmannarevisorn bedömer att bolaget bedriver verksamheten i enlighet med det kommunala ändamålet och den kommunala kompetensen. Bolagets verksamhet bedöms i huvudsak ha bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Styrelse och VD behöver dock säkerställa följsamhet till både det gemensamma och bolagsspecifika ägardirektivet i sin helhet. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

Andreas Ekelund
Revisionschef
Lekmannarevisorns biträde

Anna Duong
Certifierad kommunal Yrkesrevisor
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