

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

Stadsrevisionen • Borås

Rapport

Andreas Ekelund
Lekmannarevisorns biträde

20
22

Till årsstämman i Industribyggnader i Borås AB
Organisationsnummer 556080-0087

Granskningsrapport för år 2022

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Industribyggnader i Borås 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 bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB 2022.

BORÅS 2023-02-27

Bill Johansson

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

Granskningsrapport för år 2022

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Kv. Strömsdal 3 AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2022.

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.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB 2022.

BORÅS 2023-02-27

Bill Johansson

Till årsstämman i Eolus 6 AB
Organisationsnummer 559009-9965

Granskningsrapport för år 2022

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Eolus 6 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 bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB 2022.

BORÅS 2023-02-27

Bill Johansson

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

Granskningsredogörelse för år 2022

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

Industribyggnader i Borås AB

Personalen i IBAB och dotterbolagen sitter sedan 2019 tillsammans i bolagets lokaler på Fabriksgatan 12. Sammantaget har koncernen sju anställda. IBAB och dotterbolagens utvecklingsprocess mot en bolagsgemensam organisation är nu till största delen genomförd.

IBAB:s styrelse har under 2022 antagit ny vision och affärsidé med långsiktiga mål för IBAB-koncernen. Visionen är anpassad till Borås Stads nya vision och fokuserar bl.a. på klimatneutralitet och cirkularitet. Bolaget har även påbörjat arbete med en ny digital varumärkesstrategi under året.

IBAB har under året haft dialog med hyresgästen om framtida planer för utveckling av Borås Arena. En förstudie om Borås Arena 3.0 har påbörjats under 2022.

Under 2022 har IBAB påbörjat dialog med stiftelsen Blå Stjärnan. Dialogen avser utveckling av stiftelsens befintliga djursjukhus, alternativt nybyggnation av djursjukhus. Dialogen är ännu i ett tidigt skede. Förutsättningarna för ett ev. projekt påverkas av planeringen när det gäller närområdet till det befintliga djursjukhuset på Gässlösa. En förstudie om djursjukhuset har påbörjats under 2022.

Vakansgraden i IBAB och dotterbolagens fastighetsbestånd är generellt sett låg. Vissa vakanser finns i några av koncernens fastigheter. IBAB:s fastighetsbestånd är generellt sett väl underhållna enligt bolaget. Bolaget har dock haft ökade kostnader för drift- och underhåll under 2022 p.g.a. prisutvecklingen inom området.

IBAB har 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. Kommunfullmäktige beslutade 24 november 2022 om ett nytt ägardirektiv för bolaget. Där framgår att Kommunfullmäktige ska beredas möjlighet att ta ställning, innan beslut i ärende fattas avseende bl.a. förvärv och försäljning av fastigheter för mer än 25 mnkr per tillfälle eller överstigande 50 mnkr per år.¹

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

¹ Borås Stad: Ägardirektiv för industribyggnader i Borås AB, 2022-11-24.

Eolus 6 AB

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 som i sin tur hyr ut Borås Kongress till en upphandlad driftoperatör. Inga nya projekt har varit aktuella för fastigheten under året.

I juni 2022 gjordes en politisk överenskommelse om att förvaltningen av Borås Kongress ska flyttas över till IBAB:s dotterbolag Eolus 6 AB.² Den befintliga personalen i Akademiplatsen AB flyttas över till BoråsBorås TME AB. Förändringen medför bl.a. att Eolus 6 AB kommer att ha direktkontakt och ett eget hyresavtal med operatören i Borås Kongress från och med 2023-2024. Genom förändringen kommer även det årliga underskott som funnits i Akademiplatsen AB att flyttas över till Eolus 6 AB. Förhållandena innebär att Eolus 6 AB kommer att behöva koncernbidrag framöver och att ett nytt ägardirektiv behöver tas fram för bolaget.

Bolagets styrelse och VD har under hösten arbetat tillsammans med Borås Stadshus AB, Akademiplatsen AB, BoråsBorås TME AB och IBAB med att planera och genomföra bolagsammanslagningen. Under 2022 har bland annat de skatte- och momsmässiga konsekvenserna av förändringen utretts av en extern konsult. Även frågan om ev. nedskrivning av det bokförda värdet på fastigheten kan komma att behöva utredas.

Befintligt avtal med operatören i Borås Kongress löper ut i december 2023. Akademiplatsen AB kommer tillsammans med koncerninköp i Borås Stad att göra en ny upphandling av operatör till 2024 som Eolus 6 AB kommer att ta över.

Kv. Strömsdal 3 AB

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. Fastigheterna är i stort behov av underhåll och renovering.

Kv. Strömsdal 3 ABs bedömning är att större investeringar behöver göras i framtiden för att fastigheten ska motsvara kundernas behov och kunna vara depå för framtidens busstrafik. En förstudie inom området kommer att genomföras under 2023 förutsatt att bolaget och Västtrafik AB enas om ett förstudieavtal. Under 2022 har bolaget påbörjat nödvändiga mark- och miljöundersökningar. Dessa kommer att vara färdiga under första delen av 2023.

² Överenskommelse rörande vissa frågor för mandatperioden 2023-01-01 2026-12-31, 2022-06-13

Ekonomi

IBAB-koncernens ekonomiska resultat för 2022 är ett positivt resultat om 22,2 mnkr (budget 12,3 mnkr för IBAB-koncernen) efter finansiella poster. Förklaringen till den positiva avvikelsen jämfört med budget i koncernen är i huvudsak ökade hyresintäkter och lägre drifts- och underhållskostnader.

Moderbolaget IBABs ekonomiska resultat för 2022 är 12,9 mnkr efter finansiella poster. Kv. Strömsdal 3 ABs ekonomiska resultat för 2022 är 4,4 mnkr efter finansiella poster. Eolus 6 ABs ekonomiska resultat för 2022 är 4,9 mnkr efter finansiella poster.

Kommunfullmäktige fastställde avseende 2022 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 6,1 % avkastning av totalt kapital, en soliditet om 27 % och ett lämnat koncernbidrag till ägaren om 8 mnkr för 2022.

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.

Styrelsen har genomfört en egen riskanalys som tillsammans med förvaltningens riskanalys identifierade 164 risker. Planen för intern kontroll för 2022 avsåg IBAB-koncernen och beslutades 25 oktober 2021. Planen för intern kontroll 2022 omfattade 12 kontrollmoment som kommer att avrapporteras till styrelsen den 28 februari 2023. Styrelsen har även haft uppföljning av den interna kontrollplanen med som en punkt vid samtliga styrelsemöten under 2022.

Styrelsen har beslutat om regler och anvisningar för intern kontroll avseende IBAB-koncernen den 25 oktober 2021.

IBAB har under 2021 och 2022 genomfört ett utvecklingsarbete som avsett att förbättra bolagets arbete med intern kontroll. Utvecklingsarbetet har innefattat bl.a. att styrelsen blivit mer involverad i genomförande av riskanalys. Bolaget har även tagit fram en processbeskrivning för arbetet med intern kontroll i koncernen.

Särskilda bevakningsområden

Lekmannarevisorn har under året särskilt bevakat följande områden; uppbyggnad av ny förvaltningsorganisation, utveckling och anpassning av kv. Strömsdal 3, övertagande av verksamhet och bolagets arbete med intern kontroll.

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 syfte är 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.

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

Den interna kontrollen bedömdes av lekmannarevisorn 2021 som tillräcklig men med ett identifierat utvecklingsområde. Den interna kontrollen behövde utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys. Förhållandena har åtgärdats till 2022.

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 verksamheterna som anges i respektive bolags 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. Lekmannarevisorn noterar att bolaget utvecklat arbetet med intern kontroll.

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