



BORÅS STAD  
Stadsrevisionen

# GRANSKNINGSRAPPORT 2023

## Viskaforshem AB

Till årsstämman i Viskaforshem AB  
Organisationsnummer 556517-4454

## Granskningsrapport för år 2023

---

Jag – Bo-Lennart Bäcklund - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Viskaforshem AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2023.

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.

Viskaforshem AB har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges budgetmål, direktavkastningskrav, mål om räntetäckningsgrad eller det finansiella målet om soliditet. Av bolagets årsredovisning framgår det inte fullt ut hur bolaget arbetat för att uppfylla Kommunfullmäktiges ekonomiska mål.

*Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Bolaget bedöms ha skötts på ett i huvudsak ekonomiskt tillfredsställande sätt. Styrelsen behöver till kommande år förbättra måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Styrelsen behöver även utveckla årsredovisningen med en redogörelse av måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig med ett utvecklingsområde. Styrelsen behöver uppdatera och utveckla bolagets attestregelverk.*

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Viskaforshem AB 2023.

BORÅS 2024-02-27

Bo-Lennart Bäcklund

Till styrelsen för Viskaforshem AB

## Granskningsredogörelse för 2023

Enligt aktiebolagslagen 10 kap 3 § ska lekmannarevisorerna i den omfattning som följer av god revisionssed granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen tar sin utgångspunkt i lagstiftning, god revisionssed i kommunal verksamhet samt Skyrevs och Starevs rekommendationer. Granskningen utgår från en bedömning av risk och väsentlighet för bolaget. Åtgärder i förhållande till iakttagelser i föregående års granskning bedöms.

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, 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.

### Väsentliga iakttagelser

Styrelsen i Viskaforshem AB har under 2022 rekryterat en ny VD. Ny VD tillträdde sin tjänst 1 april 2023. Den 22 oktober 2023 beslutade en enhällig styrelse att arbetsbefria den nya VD:n med omedelbar verkan. Styrelsen har sammanträtt den 30 oktober 2023. Av sammanträdesprotokollet framgår att nytt förslag på tillförordnad VD på Viskaforshem AB har presenterats för styrelsen. Styrelsen beslutar att tillfråga före detta VD om tjänsten efter omröstning i styrelsen. Med röst-siffrorna 3 st för 2 st mot (Ordförande reserverar sig mot beslutet). På samma möte beslutades även att starta rekryteringsprocessen av ny VD. Den 31 oktober 2023 avsäger sig ordförande i Viskaforshem AB sitt uppdrag med omedelbar verkan. Styrelsen beslutar per capsulam 13 november 2023 att tillsätta före detta VD som tf VD. Enligt protokollet från Kommunfullmäktige den 22 november 2023 beslutades att en nuvarande ledamot väljs till ordförande i styrelsen för Viskaforshem AB till och med 2026 års verksamhet. Det kan konstateras att bolaget under året haft tre olika ordförande och två olika VD.

Under året har bolaget färdigställt projektet *Friskafors*, ett trygghetsboende med 30 lägenheter.

Bolaget mäter inte kundnöjdhet, däremot brukar de bjuda in hyresgäster till kontoret för dialoger och temamöten.

Efterfrågan på bostäder har sjunkit något i bolagets bestånd, men inga lägenheter står outhyrda utom vid ev. större renoveringar. Bolaget har en uthyrningspolicy. Bolaget uppger att de försöker ta hand om ekonomiskt svaga och utsatta grupper i enlighet med ägardirektivet.

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

## Verksamhet

Av ägardirektivet framgår det att kommunen ska äga bolaget för att främja bostadsförsörjningen i Viskafors, Rydboholm och Svaneholm (Viskaforsområdet). Kommunerna har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper. Viskaforshem AB är ett viktigt verktyg för att staden ska uppfylla detta ansvar.

Bolaget ska

- *tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet*
- *medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper*
- *godta att försörjningsstöd och etableringsersättning motsvarar inkomst*
- *tillgodose att trygghetsboenden finns att tillgå*
- *arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter*
- *svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området*
- *medverka till att vidareutveckla boinflytandet*
- *arbeta för att skapa en god miljö, genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprincipen vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader/lägenheter.*
- *stimulera byggande av olika former av bostäder, och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen*
- *bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom nybyggnation av bostadsrätter i områden där denna boendeform är underrepresenterad*
- *genom sin verksamhet enligt punkterna ovan, aktivt arbeta för att Viskaforsområdet ska uppfattas som en attraktiv stad att bo och verka i*

Bolaget har under året upprättat en bolagsstyrningsrapport i enlighet med instruktioner i det gemensamma ägardirektivet. Av bolagsstyrningsrapporten framgår hur bolaget arbetat för att uppfylla de kommunövergripande målen och målen med verksamheten i det specifika ägardirektivet.<sup>1</sup> Av bolagets årsredovisning framgår hur bolaget arbetat för att uppfylla målen med verksamheten i det specifika ägardirektivet under 2023.

Av bolagsstyrningsrapporten framgår även i vilken utsträckning bolaget efterlever Kommunfullmäktiges policys, program och regler. Dessa ska efterlevas enligt det gemensamma ägardirektivet. Bolaget uppger följsamhet till sammantaget 19 av 36 av Kommunfullmäktiges styrdokument. Bolaget uppger inga förklaringar eller kommentarer i rapporten när det gäller några av de styrdokument som inte efterlevs. Bland dessa noteras regler för inköp i kommunkoncernen.

<sup>1</sup> Viskaforshem AB, Bolagsstyrningsrapport 2023-12-05

Styrelsen har under året upprättat en arbetsordning och en VD instruktion i enlighet med det gemensamma ägardirektivet.<sup>2</sup> Det noteras att dokumenten är beslutade av den tidigare styrelsen i bolaget. Bolaget har under 2023 fastställt ny arbetsordning och VD instruktion avseende 2024.

Styrelsen har ännu inte genomfört den styrelseutvärdering och utvärdering av VD som framgår av instruktioner i det gemensamma ägardirektivet. Det framgår av bolagsstyrningsrapporten att styrelsen för Viskaforshem AB inte har gjort någon styrelseutvärdering av under 2023. Detta då bolaget har haft en förändlig tid med rekrytering av ny VD, personalomsättning i bolaget samt omsättning av ledamöter i styrelsen.

## Ekonomi

Bolagets ekonomiska resultat för 2023 är ett underskott om ca 21 mnkr. Orsaken är främst nedskrivningar om totalt 21,3 mnkr i bolagets nyproduktion vid *Källsprångsvägen 1-13* och *Friskafors*. Nedskrivningarna uppgår enligt bolaget till ca 7 mnkr vid *Källsprångsvägen 1-13* och till ca 15 mnkr vid *Friskafors*. Bolaget har genomfört en uppskrivning av de byggnader där uppskrivningsmöjlighet fanns motsvarande 21,3 mnkr. Uppskrivningen ökar bolagets egna kapital.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett resultatkrav, ett avkastningskrav och ett mål om räntetäckningsgrad för bolaget. Resultatet ska uppgå till 1,0 mnkr enligt budgetmålet. Bolaget ska uppnå en direktavkastning på 3,5 % och en räntetäckningsgrad på 2,5 gånger. Kommunfullmäktige har samtidigt ett finansiellt mål på bolaget som innebär en bokförd soliditet på 10 % (25 % justerad soliditet).

Bolaget redovisar en direktavkastning på 2,8 % och en räntetäckningsgrad på -1 ggr. Bolaget redovisar en bokförd soliditet för 2023 på 7,3 % (33,2 % justerad soliditet). Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges budgetmål, direktavkastningskrav, mål om räntetäckningsgrad eller det finansiella målet om soliditet.

Under 2023 höjdes hyran i bolagets bestånd med i genomsnitt 4 %. Från 1 april 2024 höjs hyrorna i bolagets bestånd med i genomsnitt 4,98 %.

## 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 2023 som identifierade 24 risker. Planen för intern kontroll 2023 beslutades av styrelsen 10 oktober 2022. Planen för intern kontroll omfattade 10 kontrollmoment. Samtliga kontrollmoment kommer att avrapporteras till styrelsen den 27 februari 2024. Styrelsen kommer även att besluta om regler och anvisningar för intern kontroll den 27 februari 2024.

Bolaget har upprättat attestinstruktion för 2023 som anger grundläggande regler för attester och principen om två i förening. Reglerna är upprättade 2022 och omfattar attestberättigade personer som inte längre har några uppdrag i bolaget. Styrelsen kommer att besluta om ny attestinstruktion för bolaget den 27 februari 2024.

<sup>2</sup> Arbetsordning för styrelsen i Viskaforshem AB 2022-10-10 och VD-instruktion för Viskaforshem AB 2022-10-10



## Bevakningsområden

Lekmannarevisorn har särskilt bevakat följande områden under året; nybyggnation, bolagets soliditet, värdering av fastigheter, följsamhet till ägardirektiv, dialog med ägaren och ny förvaltningsorganisation (VD).

### *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). Från Borås Stad närvarade representanter från Borås Stadshus AB och tjänstepersoner från Stadsledningskansliets bolagsgrupp.

### *Följsamhet till ägardirektiv avseende värdering av fastighetsbestånd*

I bolagets ägardirektiv framgår bl.a. att bolaget ska upprätthålla en aktuell marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd.<sup>3</sup> En extern värdering av hela bolagets fastighetsbestånd genomfördes under 2021.<sup>4</sup> Borås Stadshus AB har under år 2022 efter beslut av Kommunfullmäktige genomfört en extern värdering av Viskaforshem AB:s nybyggnation *Friskafors*.<sup>5</sup> Bolaget anser inte att marknadsvärdena har gått ner gällande *Källsprängsvägen* och *Friskafors*.<sup>6</sup> Bolaget har inte genomfört någon ytterligare värdering av fastighetsbeståndet under 2023.

## Fördjupade granskningar

### *Borås Stads arbete mot trångboddhet*

Första revisorsgruppen och lekmannarevisorn har under 2023 genomfört en fördjupad granskning av Borås Stads arbete mot trångboddhet. Granskningens syfte är att kartlägga hur de kommunala bostadsbolagen och de ansvariga nämnderna arbetar när det gäller trångboddhet. Granskningen syftar även till att bedöma om hanteringen är ändamålsenlig.

Stadsrevisionens sammanfattande bedömning är att bostadsbolagens arbete mot trångboddhet till största delen är ändamålsenligt. Stadsrevisionen rekommenderar att Viskaforshem AB bör se över behovet av uthyrningsregler som omfattar tillåtet antal personer per lägenhet. Viskaforshem AB bör även se över behovet av upprättade rutiner och riktlinjer när det gäller förebyggande och åtgärdande arbete kring trångboddhet.

### *Föregående års granskning*

Viskaforshem AB har inte haft något utsett något dataskyddsombud under år 2022. 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. Förhållandena som konstaterades under föregående år har därmed inte åtgärdats under 2023.

<sup>3</sup> Borås Stad: Ägardirektiv för Viskaforshem AB, 2023-02-23

<sup>4</sup> Viskaforshem AB. Fastighetsvärdering. Utförd av Mastin AB fastighetskonsult 2022-01-31

<sup>5</sup> Borås Stad, Kommunfullmäktige, 2022-06-07 § 111 Dnr KS 2022-00287

<sup>6</sup> Mötesanteckningar förda vid ägardialog mellan Borås Stad/Borås Stadshus AB och kommunens bolag, Viskaforshem AB, 9 november 2023 punkt 3, Dnr KS 2023-00034.

## Bedömning

Viskaforshem AB har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges budgetmål, direktavkastningskrav, krav på räntetäckningsgrad eller det finansiella målet om soliditet. Av bolagets årsredovisning framgår endast översiktligt hur bolaget arbetat för att uppfylla Kommunfullmäktiges ekonomiska mål.

Bedömningen är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Bolaget bedöms ha skötts på ett i huvudsak ekonomiskt tillfredsställande sätt. Styrelsen behöver till kommande år förbättra måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Styrelsen behöver även utveckla årsredovisningen med en redogörelse av måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig med ett utvecklingsområde. Styrelsen behöver uppdatera och utveckla bolagets attestregelverk.

---

*Andreas Ekelund*  
*Revisionschef*  
*Lekmannarevisorers biträde*

---

*Anna Duong*  
*Certifierad kommunal yrkesrevisor*  
*Lekmannarevisorers 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)