

**GRANSKNINGSRAPPORT 2023**

# Industribyggnader i Borås AB (IBAB)

och dotterbolagen

Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB

Till årsstämman i Industribyggnader i Borås AB  
Organisationsnummer 556080-0087

## Granskningsrapport för år 2023

---

Jag – Fredrik Brandberg - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Industribyggnader i Borås AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2023.

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.

Industribyggnader i Borås AB (IBAB) har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheterna som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges avkastningskrav, finansiella mål, utdelningskrav och räntetäckningsmål. Av bolagets årsredovisning framgår det inte fullt ut hur bolaget arbetat för att uppfylla målen med verksamheten i det specifika ägardirektivet under 2023.

*Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget behöver till kommande år utveckla årsredovisningen med en redogörelse av måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges verksamhetsmässiga mål. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.*

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB 2023.

BORÅS 2024-02-21

Fredrik Brandberg

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

## Granskningsrapport för år 2023

---

Jag – Fredrik Brandberg - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Kv. Strömsdal 3 AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2023.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred 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.

Kv. Strömsdal 3 AB har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv.

*Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.*

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB 2023.

BORÅS 2024-02-21

Fredrik Brandberg

Till årsstämman i Eolus 6 AB  
Organisationsnummer 559009-9965

## Granskningsrapport för år 2023

---

Jag – Fredrik Brandberg- av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Eolus 6 AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2023.

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.

Eolus 6 AB har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv.

*Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.*

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Industribyggnader i Borås AB (IBAB) och dotterbolagen Kv. Strömsdal 3 AB och Eolus 6 AB 2023.

BORÅS 2024-02-21

Fredrik Brandberg

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

## Granskningsredogörelse för år 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.

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**

IBAB:s styrelse har under 2023 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 färdigställts under 2023.

Under 2023 har IBAB genomfört en förstudie avseende nybyggnation av djursjukhus i samverkan med stiftelsen Blå Stjärnan. Frågan ligger nu för vidare beslut hos stiftelsens styrelse.

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 2023 p.g.a. prisutvecklingen inom området.

Flera strategiska fastighetsförvärv har diskuterats i styrelsen under året. Inga nya fastighetsförvärv har genomförts under 2023.

### **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 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.<sup>1</sup> Förändringen medför bl.a. att Eolus 6 AB nu har direktkontakt och ett eget hyresavtal med operatören i Borås Kongress. Genom förändringen kommer även det årliga underskott som funnits i Akademiplatsen AB att flyttas över till Eolus 6 AB från 2024. Förhållandena innebär att Eolus 6 AB kommer att behöva koncernbidrag framöver. Ett nytt ägardirektiv för IBAB och dotterbolagen har tagits fram under 2023.

Befintligt avtal med operatören i Borås Kongress löpte ut i december 2023. Akademiplatsen AB och koncerninköp i Borås Stad genomförde under 2023 en ny upphandling av operatör till 2024, som Eolus 6 AB tagit över. Hyran i det nya avtalet består av en fast del och en omsättningsdel.

### **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. Västtrafik har under året pausat dialogen med Kv. Strömsdal 3 AB angående områdets framtida utveckling. Under 2023 har bolaget påbörjat nödvändiga mark- och miljöundersökningar.

<sup>1</sup> Överenskommelse rörande vissa frågor för mandatperioden 2023-01-01 – 2026-12-31, 2022-06-13

## Verksamhet

25 september 2023 fastställdes en nytt ägardirektiv för Industribyggnader i Borås AB och dotterbolagen. Där framgår bl.a. följande angående målet för bolagens verksamhet.

Bolaget ska:

- *Se till att bolaget agerar för gemensamma lokallösningar i de fall där det är tekniskt och ekonomiskt med samordning.*
- *Tillgodose att flexibla lokaler finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor.*
- *Ha en samordnande funktion för Borås Kongress.*
- *Arbeta för att skapa en bättre miljö genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprinciper vid byggande, drift, underhåll och rivning av fastigheter.*
- *Bevaka möjligheter till strategiskt viktiga förvärv, där bolaget ska kunna äga, förvalta, utveckla och avveckla,*
- *Se till att bolagets ägardirektiv i tillämpliga delar blir gällande även för bolagets dotterbolag.*

I det gemensamma ägardirektivet för Borås Stads bolag framgår bl.a. följande.<sup>2</sup>

*I förvaltningsberättelsen ska, utöver vad ABL i detta avseende stadgar, redovisas hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med verksamheten och ramarna med densamma. Uttalandet ska vara så utformat att det kan läggas till grund för Kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap KL samt till lekmannarevisorernas granskning. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla en miljöredovisning som är relaterad till egna, och Kommunfullmäktiges för bolagets verksamhet relevanta, mål. Uppgifterna i miljöredovisningarna ska kunna användas som underlag för gröna nyckeltal i kommunens årsredovisning.*

Bolaget har under året upprättat en bolagsstyrningsrapport i enlighet med instruktioner i det gemensamma ägardirektivet. Av bolagsstyrningsrapporten framgår översiktligt hur bolaget arbetat för att uppfylla de kommunövergripande målen och målen med verksamheten i det specifika ägardirektivet. Av rapporten framgår att bolaget uppnår verksamhetsmål och finansiella mål.<sup>3</sup> Av bolagets årsredovisning framgår översiktligt hur bolaget arbetat för att uppfylla målen med verksamheten i det specifika ägardirektivet under 2023. Bolaget har under 2023 tagit fram en färdplan utifrån Borås Stads vision. Det framgår inte av bolagens årsredovisningar för 2023 om Kommunfullmäktiges verksamhetsmål uppnås.

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 27 av 34 av Kommunfullmäktiges styrdokument. Bolaget uppger i huvudsak inga förklaringar eller kommentarer i rapporten när det gäller de styrdokument som inte efterlevs.

Styrelserna i IBAB och dotterbolagen har under året upprättat en arbetsordning och en VD instruktion i enlighet med det gemensamma ägardirektivet.<sup>4</sup>

Styrelsen har ännu inte genomfört den styrelseutvärdering och utvärdering av VD för 2023 som framgår av instruktioner i det gemensamma ägardirektivet. Styrelsen planerar att genomföra nästa utvärdering i juni 2024.

<sup>2</sup> Borås Stad, Gemensamt ägardirektiv för Borås Stads bolag, 2023-02-23 avsnitt 10

<sup>3</sup> Industribyggnader i Borås AB, Bolagsstyrningsrapport 2023-12-17

<sup>4</sup> Arbetsordning för styrelsen i Industribyggnader i Borås AB och VD instruktion för Industribyggnader i Borås AB 2023-05-15. Arbetsordning för styrelsen i Eolus 6 AB och VD instruktion för Eolus 6 AB 2023-05-15. Arbetsordning för styrelsen i Kv. Strömsdal 3 AB och VD instruktion för Kv. Strömsdal 3 AB 2023-05-15.

## Ekonomi

IBAB-koncernens ekonomiska resultat för 2023 är ett positivt resultat om ca 19,5 mnkr (budget 12,6 mnkr för IBAB-koncernen) efter finansiella poster.

Moderbolaget IBABs ekonomiska resultat för 2023 är 12,8 mnkr efter finansiella poster.

Kv. Strömsdal 3 ABs ekonomiska resultat för 2023 är 1,6 mnkr efter finansiella poster.

Eolus 6 ABs ekonomiska resultat för 2023 är 5,6 mnkr efter finansiella poster.

Kommunfullmäktige fastställde avseende 2023 ett avkastningskrav för IBAB-koncernen på 3,5% av totalt kapital, ett finansiellt mål om 15 % soliditet och räntetäckningsgrad om 2,5 gånger. Kommunfullmäktige fastställde därutöver ett utdelningskrav på 10 mnkr. IBAB och dotterbolagen redogör översiktligt i respektive bolags årsredovisning för måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål.

IBAB-koncernen redovisar 5,7 % avkastning av totalt kapital, en soliditet om 28,2 %, räntetäckningsgrad om 5,4 gånger och ett lämnat koncernbidrag till ägaren om 12 mnkr för 2023.

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

Kommunstyrelsen föreslår att bolaget ska lämna 12 mnkr i koncernbidrag till Borås Stadshus AB för 2023.

## 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 167 risker. Planen för intern kontroll för 2023 avsåg IBAB-koncernen och beslutades 24 oktober 2022. Planen för intern kontroll 2023 omfattade 10 kontrollmoment som kommer att avrapporteras till styrelsen den 29 februari 2024. Styrelsen har även haft uppföljning av den interna kontrollplanen med som en punkt vid samtliga styrelsemöten under 2023. Styrelsen har beslutat om regler och anvisningar för intern kontroll avseende IBAB-koncernen den 24 oktober 2022.

IBAB och respektive dotterbolag har attestregler som uppdaterats 24 november 2023. Reglerna omfattar b.l.a. organisation, behörighet och beloppsgränser när det gäller attester.

## Särskilda bevakningsområden

Lekmannarevisorn har under året särskilt bevakat följande områden; utveckling och anpassning av Kv. Strömsdal 3, övertagande av Borås kongress, utveckling av Borås arena och nytt djursjukhus.

## Fördjupade granskningar

Inga fördjupade granskningar har genomförts under året.

## Föregående års granskning

Inga kvarstående noteringar från föregående års granskning.



## 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, utdelningskrav och räntetäckningsmål. Av bolagets årsredovisning framgår det inte fullt ut hur bolaget arbetat för att uppfylla målen med verksamheten i det specifika ägardirektivet under 2023.

Bedömningen är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolaget behöver till kommande år utveckla årsredovisningen med en redogörelse av måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges verksamhetsmässiga mål. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

---

*Andreas Ekelund*  
*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)