

Affärsplan för koncernen
Industribyggnader i Borås AB



2023-2025

Reviderad maj 2024.



Förord

Industribyggnader i Borås AB (IBAB) är en del av Borås stad och vårt uppdrag är bland annat att hjälpa mindre och medelstora företag etablera sig inom staden genom att erbjuda lokaler och fastigheter. Vi äger, utvecklar, hyr ut och förvaltar fastigheter. Genom att erbjuda fastigheter med unika lösningar bidrar vi till trygga och säkra miljöer som ger Borås Stad och näringslivet möjligheter att utvecklas.



Magnus Johansson
Ordförande



Patrik Johansson
VD

IBAB är en liten organisation som vill ställa om och ha en hållbar affärsidé. Vi arbetar för att bli cirkulära och klimatneutrala, samtidigt som vi arbetar med profilering och samverkan för att identifiera rätt kunder och ha tillgång till nödvändig kompetens. Vår affärsmodell bygger på nyskapande och resurseffektiva lösningar som håller och vi har en flexibilitet och kompetens att driva utveckling tillsammans med våra kunder och samarbetspartners.

Ett arbete med att ta fram ny vision, affärsidé och inriktningsmål för IBAB koncernen har genomförts under 2021-2022. Underlaget baserades på analys och workshops som gjordes av styrelse och medarbetare hösten 2021. Genomförandet har utgått ifrån ägardirektiv, Borås Stads nya vision, initiativ och strategiska mål hos andra aktörer inom fastighetsbranschen, globala och nationella mål, samt givetvis styrelsens egna ambitioner. IBAB styrelse tog beslut om vision, affärsidé och inriktningsmål i februari 2022.

Affärsplanen är en färdplan. Färdplanen har fokus på – klimatneutrala och cirkulära. Under 2022 har organisationen analyserat vad inriktningsmålen betyder för IBAB, satsningar som behöver göras för att nå inriktningsmålen. Viktigt underlag i detta arbete har varit Färdplan för fossilfritt Sverige, Borås Stads klimatmål, samt dialog med andra fastighetsaktörer.

Som Styrelseordförande och Vd är det viktigt att ha en klar vision för företagets framtid och ett starkt strategiskt fokus för att säkerställa dess framgång. En väl utarbetad affärsplan är avgörande för att kunna nå dessa mål. Styrelse och vd inleder ett arbete under 2023 med att ta fram en färdplan med aktiviteter för att realisera affärsplanen. Det inkluderar även ett varumärkesarbete.





BORÅS
KONGRESS

Borås Stad, lokaler för trygg utveckling



IBAB ägs av Borås Stad Stadshus AB och är en del av Borås Stad. Vårt uppdrag är bland annat att hjälpa mindre och medelstora företag etablera sig inom staden genom att erbjuda lokaler. Vi gör detta genom att äga, utveckla, hyra ut och förvalta fastigheter. Vi är också en aktör inom den kommunala exploateringsverksamheten. IBAB är ett komplement till det utbud som finns på orten.

IBAB drivs enligt affärsmässiga grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet.



Vår vision

Varför tillsammans?

IBAB är en liten verksamhet som behöver samarbeta med andra för att lösa uppgifterna. Det handlar om samarbete inom kommunkoncernen, med andra aktörer så väl som kunder.

Varför unika möjligheter?

IBAB:s uppdrag är att tillhandahålla unika fastigheter att tillhandahålla lokaler till kunder och komplement till marknaden. Syftet är att stimulera näringslivsutvecklingen.

Varför trygg utveckling?

IBAB ska komma med bra lösningar som gör det tryggt att vara kund hos IBAB. Samtidigt ska IBAB stå för lösningar som bidrar till en trygg utveckling för alla i Borås; klimatmässigt så väl som socialt.



Tillsammans skapar vi unika möjligheter i Borås.



Vår affärsidé

Genom att utveckla fastigheter för verksamheter med behov av unika lösningar bidrar vi till trygga och säkra miljöer som ger Borås Stad och näringsliv mod och möjligheter att utvecklas.

Vårt signum är nyskapande och resurseffektiva lösningar som håller. Vår flexibilitet och kompetens att driva utveckling tillsammans, gör det möjligt att gå in tidigt i projekt eller strategiska områden som är av särskild vikt för Staden.

Cirkulära och klimatneutrala

Inriktning till 2025

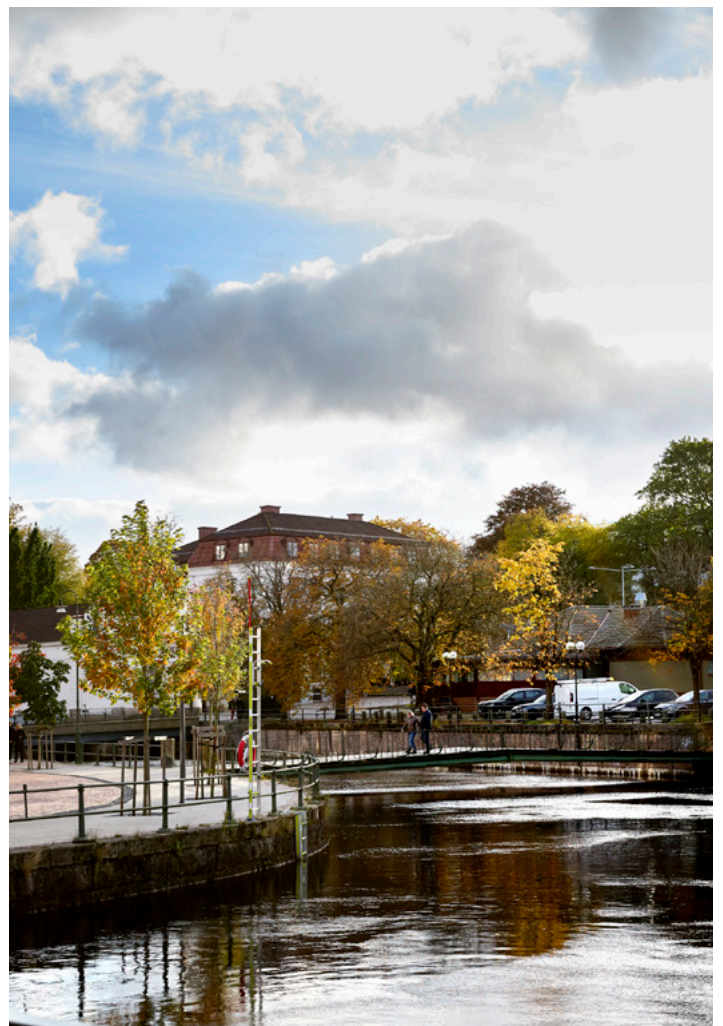
Att ställa om för att bli klimatneutrala och ha en hållbar affärsidé är viktigt för IBAB. För att lyckas arbetar vi med två inriktningar:

Cirkulära och klimatneutrala

Klimatneutralitet är ett tydligt mål i Borås Stad och fastighetsbranschen så väl som för IBAB. Insatser, kompetens, nytänkande och uppföljning behövs för att bli klimatneutral. Att arbeta systematiskt med att minska avfallet, återbruka och återvinna (cirkulärt) är ett sätt att bli klimatneutral. Att vara cirkulär och klimatneutral innebär stora omställningar både vad gäller affärsmodeller och arbetssätt. Det är därför en viktig inriktning för IBAB.

Profilering och samverkan

IBAB behöver ha en tydlig profilering för att identifiera rätt kunder. IBAB behöver också arbeta strukturerat i samverkan för att ha tillgång till kompetens. Samverkan är en del av IBAB:s kompetensförsörjning.



Satsningar 2023 - 2025

För att nå målen kommer IBAB prioritera:

Kompetensförsörjning och samskapande

- Vi kommer satsa på kompetensutveckling av medarbetare för att skapa insikt i klimatneutralitet.
- Vi kommer också prioritera aktiv medverkan i Klimatneutralt Borås 2030 vilket är en del av Viable Cities kraftsamling för klimatneutrala städer.

Inköp och upphandling

- Vi kommer utveckla IBAB:s kravställan gentemot leverantörer för att öka återbruk och återvinning.
- Samverkan kommer sökas med andra upphandlare.



Hållbar byggnation och förvaltning

- Ambitionen är en klimatneutral livscykel från projektering till demontering.
- Det innebär att vi kommer vidareutveckla ett cirkulärt tänkt. Inledningsvis handlar det om att ta fram en färdplan för hållbart byggande och förvaltning med mål och mätetal.

IBAB:s varumärke

- Vi kommer utveckla digital varumärkesstrategi och förstärka kunddialogen.
- Kunderna är viktiga för IBAB. De är också en nyckelpartner för att IBAB ska kunna vara klimatneutral.

Mål

Minskat utsläpp av växthusgaser med:



75%

till 2030

20%

soliditet

3,5%

räntabilitet

Värdeerbjudande

Värdeerbjudande

Det behov vi tillgodoser och det värde vi levererar till våra kunder och uppdragsgivare

Fastigheter för unika näringar

Lokaler för kommunal verksamhet – kontor, idrott, kultur, utbildning och kongress

Återbruk av fastigheter

Fastighetsskötsel och service

Trygga och säkra miljöer som ger mod och möjligheter att utvecklas

Nyskapande och resurseffektiva lösningar som håller

Nyckelpartner

Leverantörer och partner som får vår affärsidé att fungera

Entreprenader

Mark och exploatering
Borås stad

Näringslivsenheten
Borås stad

Klimatneutralt
Borås 2030

Nyckelaktiviteter

Vad vi måste vara bra på

Fastighetsutveckling

Fastighetsförvaltning

Klimatneutralitet

Nyckelresurser

Nätverk och relationer

Medarbetare

Fastigheter

Kundrelationer och kanaler

Vilken typ av relationer vi har med våra kunder och hur vi når dem

Personlig kontakt

Företagsrådgivare

Nätverksträffar

Kundsegment

Företag med unika behov

Borås Stad

Kostnader

för verksamheten

Fastighetsförvaltningen

Vatten, värme, el, avfall

Av- och nedskrivningar

Underhåll och reparationer

Personal

Intäkter

som respektive kundsegment genererar

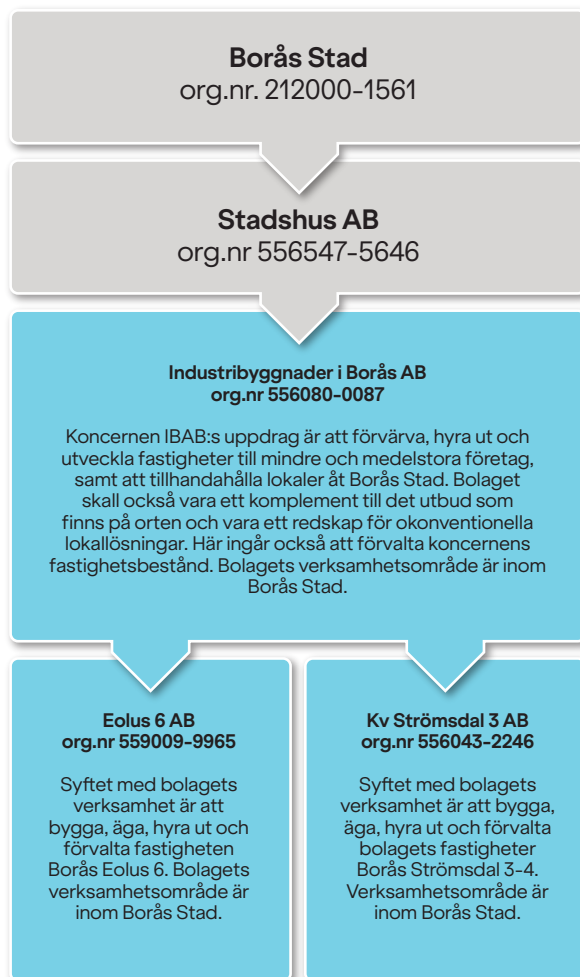
Hyror

Vår affärsmodell

IBAB utvecklar fastigheter med möjligheten att gå in tidigt och satsa i projekt eller strategiska områden som är av särskild vikt för Borås Stad. Målgruppen är företag och kommunal verksamhet med behov av unika lösningar.

IBAB:s insatser bidrar till trygga och säkra miljöer som ger mod och möjligheter att utvecklas. Lösningarna är resurseffektiva, nydanande och hållbara. Det unika med IBAB är att IBAB är flexibelt och har mod och kompetens att satsa tidigt.

Organisation

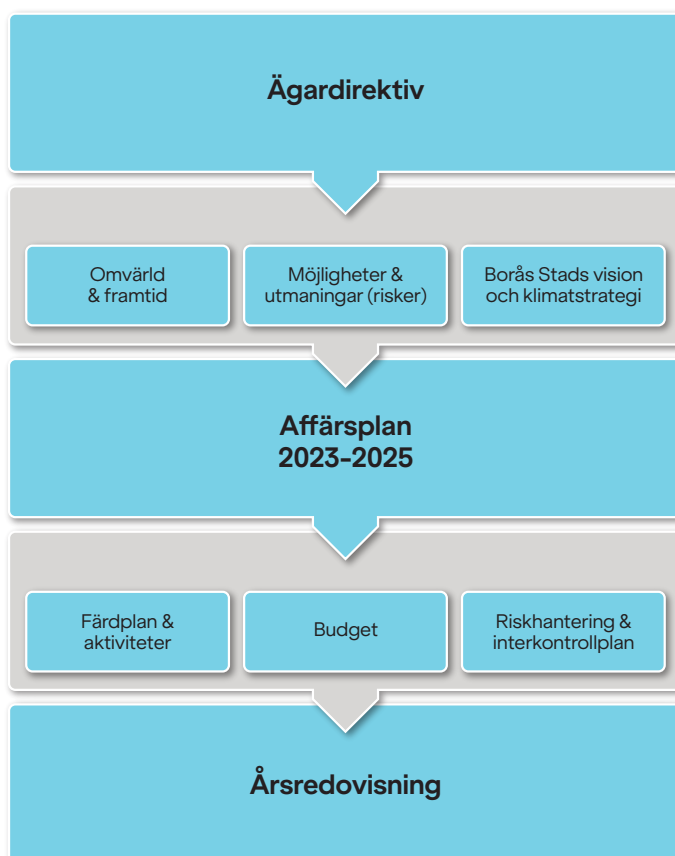




Styrning

Affärsplanen är del av en övergripande styrning IBAB:s uppdrag kommer från Borås Stad som är IBAB:s ägare. Bolaget ska följa Borås stads vision och strategier. Här utgör klimatstrategin en viktig styrning för IBAB. Den tillsammans med omvärlds- och framtidsanalys har varit ett underlag för affärsplanen.

Affärsplanen antas av styrelsen och aktualitetsprövas årligen. Affärsplanen anger bolagets inriktning och är underlag för budget och intern kontrollplan. Vd med medarbetare tar fram en färdplan med aktiviteter för att arbeta med affärsplanens inriktning och mål. Resultatet redovisas i årsredovisningen.



IBAB:s nuläge

Fastighetsinnehav

Koncernen, IBAB äger fastigheter och företagscenter i åtta områden i Borås. Verksamheten består av förvaltning och utveckling fastighetsbestånd. Exempel på fastigheter är Borås Arena, lokaler för kollektivtrafiken i Borås, Borås Kongresshus.

Kund och leverans

IBAB är ett starkt fastighetsbolag med många intressanta projekt att arbeta med nu och i framtiden. Efterfrågan på lokaler är god och koncernen, IBAB har en låg vakansgrad. Bolaget kommer fortsatt utveckla en proaktiv strategisk fastighetsförvaltning i tätt samarbete med kunder över tid.

Medarbetare

IBAB hade under år 2022 sju årsarbetare.

Klimat och miljö

IBAB ställer högre krav på byggnadernas energiprestanda vid ny- och ombyggnad än de krav som Boverket anger. Bolaget har precis antagit en handlingsplan för Klimat och Energi som ska vara vägledande och styrande för IBAB:s verksamhet.

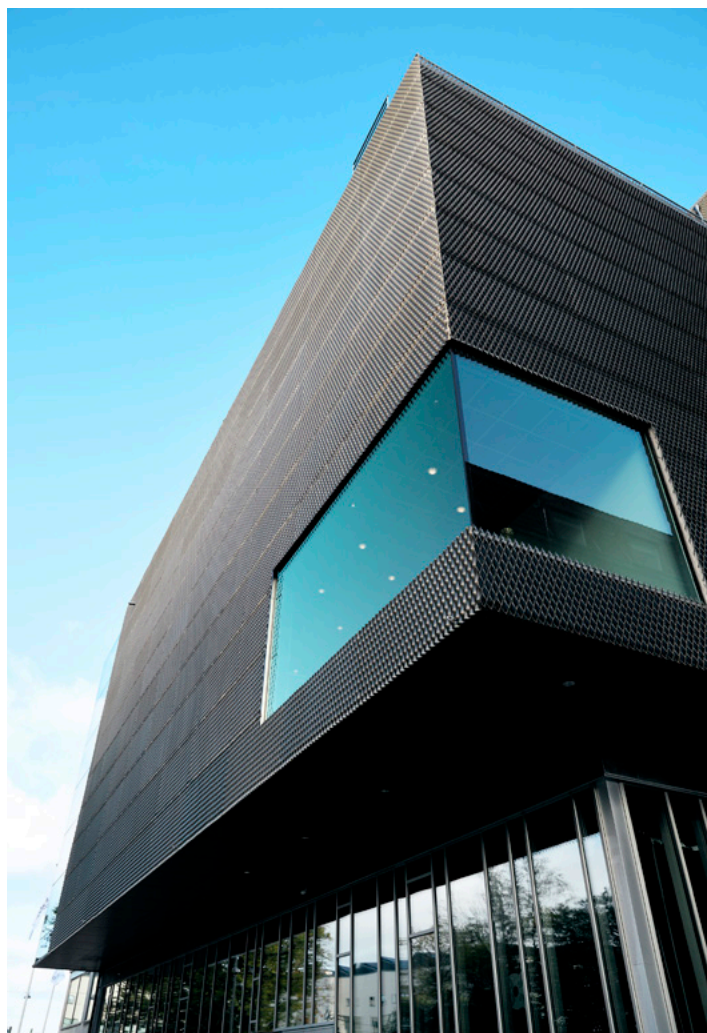


Ekonomi och fastighetsinvesteringar

Fastighetsbeståndet är väl underhållet förutom fastigheten Strömsdal 3, där flera reinvesteringar genomförs de kommande åren. Hyresintäkterna är stabila genom en stor andel långa och trygga hyresavtal. Borås stad är största kund (hyresgäst).

Koncernen, IBAB redovisar i bokslut 2022 en räntabilitet på total kapital på 6,1% och en soliditet på 27,1%. Koncernens omsättning 2022 är 61,2 mnkr och resultatet efter finansiella poster 22,2 mnkr. Det ger IBAB möjlighet att fortsatt stärka bolagets ekonomi.

Koncernen, IBAB:s investeringar i fastigheter uppgick till 5,7 mnkr år 2022 och budgeten för 2022 ligger på 16,3 mnkr.



Kundbehov de kommande åren:

- Ändamålsenliga lokaler för kommunens behov; kontor, idrott, kultur, utbildning och kongress.
- Komplettering av marknadens utbud av näringsfastigheter
- Hitta ny användning av omställningsfastigheter.

Koncernen, IBAB år	2020	2021	2022
Omsättning mnkr	57,1	60,2	61,2
Resultat efter finansiella poster	16,1	21,4	22,2
Balansomslutning mnkr	436,6	422,5	413,0
Soliditet %	20,6	23,9	27,1
Räntabilitet på totalt kapital %	4,3	5,6	6,1
Investeringar mnkr	46,2	6,6	5,7
Lokalyta i tusental kvadratmeter	44,8	44,8	44,8
Årsarbetare	7,5	7,0	7,0

IBAB:s
omvärld och framtid



Tre frågor alla
fastighetsföretag
ställer sig de
kommande åren:

1

Hur minska utsläppet av växthusgaser?

Sverige har ett mål om att vara fossilfritt 2045. Fossilfritt Sverige har tillsammans med fastighetsbranschen tagit fram en färdplan för hur branschen kan ställa om. För att lyckas behövs kunskap och nya arbetssätt.



3

Hur värna biologisk mångfald?

Förlusten av biologisk mångfald en av de största globala riskerna just nu enligt World Economic Forum. Fastighetsägare börjar arbeta mer strukturerat med att värna biologisk mångfald.

2

Hur minska avfallet och öka återbruk?

Fastighetsrenoveringar innebär byggavfall, vilket i sig påverkar växthusgaserna. Hur kan branschen arbeta för att minska avfallet är en fråga som dominerar idag. Till den hör också hur materialet återbrukas och återvinns i syfte att spara på resurserna.

IBAB:s omvärld och framtid

Borås tillväxt och samhällsplanering:

- Borås tillväxt skapar ett ökat behov av kontorslokaler, lokaler för utbildning, näringsverksamheter och samhällsverksamheter.
- Borås stad utvecklar, genom strukturskisser, för framtida ändrat innehåll både i Knalleland, Gässlösa, Regementet mm



Fastighetsutveckling; digitalisering och beteenden:

- Nya digitala arbetssätt skapar efterfrågan på ändrade lokalutformningar. Fler efterfrågar hybrida lösningar vilket ställer krav på flexibla lokaler.
- Fler hyresgäster är också intresserade av att dela lokaler (co-working) i syfte att öka lokalernas nyttjandegrad.
- Digitalisering påverkar också verksamheten både när det gäller fastighetstekniska lösningar och fastighetsautomation.
- Det ställs högre krav på trygga och säkra lokaler. Det inkluderar även ökade kontroller för att motverka fusk och kriminalitet inom fastighetsbranschen.





Hur kan branschen arbeta för att minska avfallet?

Konjunkturer, ekonomi och tillgång till material:

- Räntemarknaden har bidragit till öka direktavkastningskrav på lokalfastighetsmarknaden.
- Det geopolitiska läget och ekonomiska läget påverkar tillgång till material.



Verksamhetens största utmaningar





- Utveckling av klimatneutralitet och cirkulärt byggande
- Omvärldsförutsättningar
- Projekt- och fastighetstutveckling
- Framtida utveckling av området kring Borås Strömsdal 3 AB
- Digitalisering

