

Affärsplan för koncernen
Industribyggnader i Borås AB



2026-2028



Förord

Industribyggnader i Borås AB (IBAB) är en del av Borås Stad och vårt uppdrag är bland annat att hjälpa mindre och medelstora företag att 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

Den här affärsplanen för 2026–2028 är resultatet av gemensam dialog och engagemang i styrelse och organisation. Den speglar vår gemensamma ambition att fortsätta utvecklas – som bolag och samarbetspartner. Vi vill vara ett fastighetsbolag som inte bara förvaltar, utan som vågar tänka nytt, ta ansvar för vår klimatpåverkan, och gå in tidigt i projekt där vi kan bidra till stadens utveckling.

För oss handlar hållbarhet inte enbart om teknik, byggnader och energi, utan lika mycket om människor, trygghet och sociala värden. Det är i mötet mellan aktörer som hållbara lösningar växer fram på riktigt. Därför är samverkan

en självklar grund i allt vi gör – med Borås Stad, med näringslivet, med våra hyresgäster och med andra aktörer som delar vår vilja att bidra till en positiv och långsiktig utveckling.

Affärsplanen är vår gemensamma riktning framåt. Fokus ligger på hållbarhet, samverkan och varumärke. Planen ska hjälpa oss att prioritera rätt, arbeta strategiskt och långsiktigt, samtidigt som den ger utrymme för innovation, mod och nya arbetssätt. Den ska vara ett stöd i vardagen, men också ett verktyg för framtida vägval och investeringar.

Tillsammans skapar vi unika möjligheter i Borås.



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.





Tillsammans skapar vi unika möjligheter i Borås.

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 och lokaler samt vara ett 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 vi stå för lösningar som bidrar till en trygg utveckling för alla i Borås; klimatmässigt så väl som socialt.

Vi vill vara ett fastighetsbolag som
inte bara förvaltar, utan som också
vågar tänka nytt.



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.

Inriktning till 2028

En hållbar affärsidé är viktigt för IBAB. För att lyckas arbetar vi med två inriktningar:

Samverkan och varumärke

IBAB ska fortsätta utveckla ett tydligt varumärke som ökar igenkänning och förtroende hos kunder och samarbetspartner. En tydlig profil gör oss attraktiva och synliga. Med starkt varumärke möjliggör vi samverkan.

Hållbar och cirkulär

Hållbarhetsmålen är viktiga för IBAB och tydliga i Borås Stad samt för fastighetsbranschen i stort. Insatser, kompetens, nytänkande och uppföljning behövs för att utveckla AI-tekniken, hållbarhet och cirkularitet. Att arbeta systematiskt med att minska avfallet och återbruka (cirkulärt).





Mål

Utveckla och öka samverkan med olika samarbetspartner.

- Implementera en modell för NKI
- Soliditet 20 %
- Räntabilitet 3,5 %

Satsningar 2026-2028

För att nå målen kommer IBAB prioritera:

Framtida arbetssätt

- Vi kommer satsa på kompetensutveckling av medarbetare för att skapa insikt i hållbarhet och AI.
- Utveckla affärssystem (ekonomi och förvaltning).
- Vi kommer implementera AI.

Samverkan

- Samordning av Borås Kongress.
- Mässor, studiebesök, samarbete med högskolan.
- Vara delaktig i nya samverkansforum i Borås.
- Vårda relationer med hyresgäster, leverantörer, partner mm.

Hållbar byggnation och förvaltning

- Optimera resursanvändning i våra fastigheter.
- Sträva efter att handla hållbara tjänster och produkter.

IBAB:s varumärke

- Vi kommer att fortsätta utveckla varumärket och förstärka kunddialogen.
- Tydlig och stark profil samt aktiv kommunikation.

Värdeerbjudande

Värdeerbjudande

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

Fastigheter för unika näringar

Lokaler för föreningsliv, ideella verksamheter och 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

Näringslivet

Koncerninköp

Hyresgäster

Nyckelaktiviteter

Vad vi måste vara bra på

Fastighetsutveckling

Fastighetsförvaltning

Hållbarhet

Nyckelresurser

Samverkan
Nätverk och relationer

Medarbetare

Fastigheter

Kundrelationer och kanaler

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

Personlig kontakt

Social medier

Nätverksträffar

Kundsegment

Vilka typer av kunder vi har

Företag med unika behov

Borås Stad

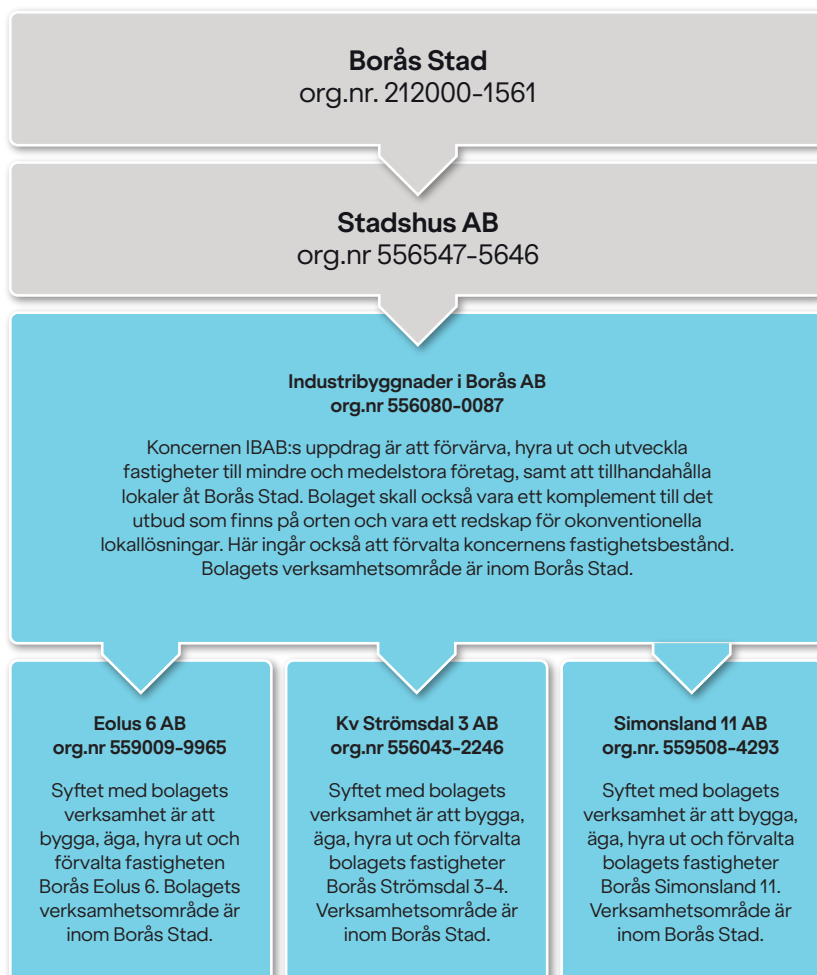
Näringslivet

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 och hållbara. Det unika med IBAB är att IBAB är flexibelt och har mod och kompetens att satsa tidigt.

Organisation

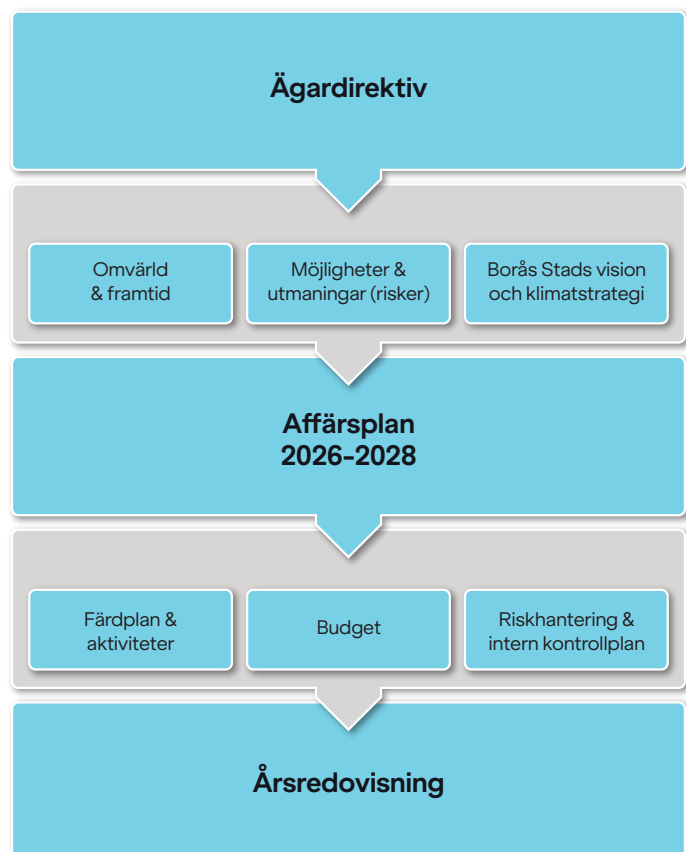




Styrning

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. Den tillsammans med omvärlds- och framtidsanalys har varit ett underlag för affärsplanen.

Affärsplanen antas av styrelsen. Den 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.



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 Kongress, och Simonsland.

Kund och leverans

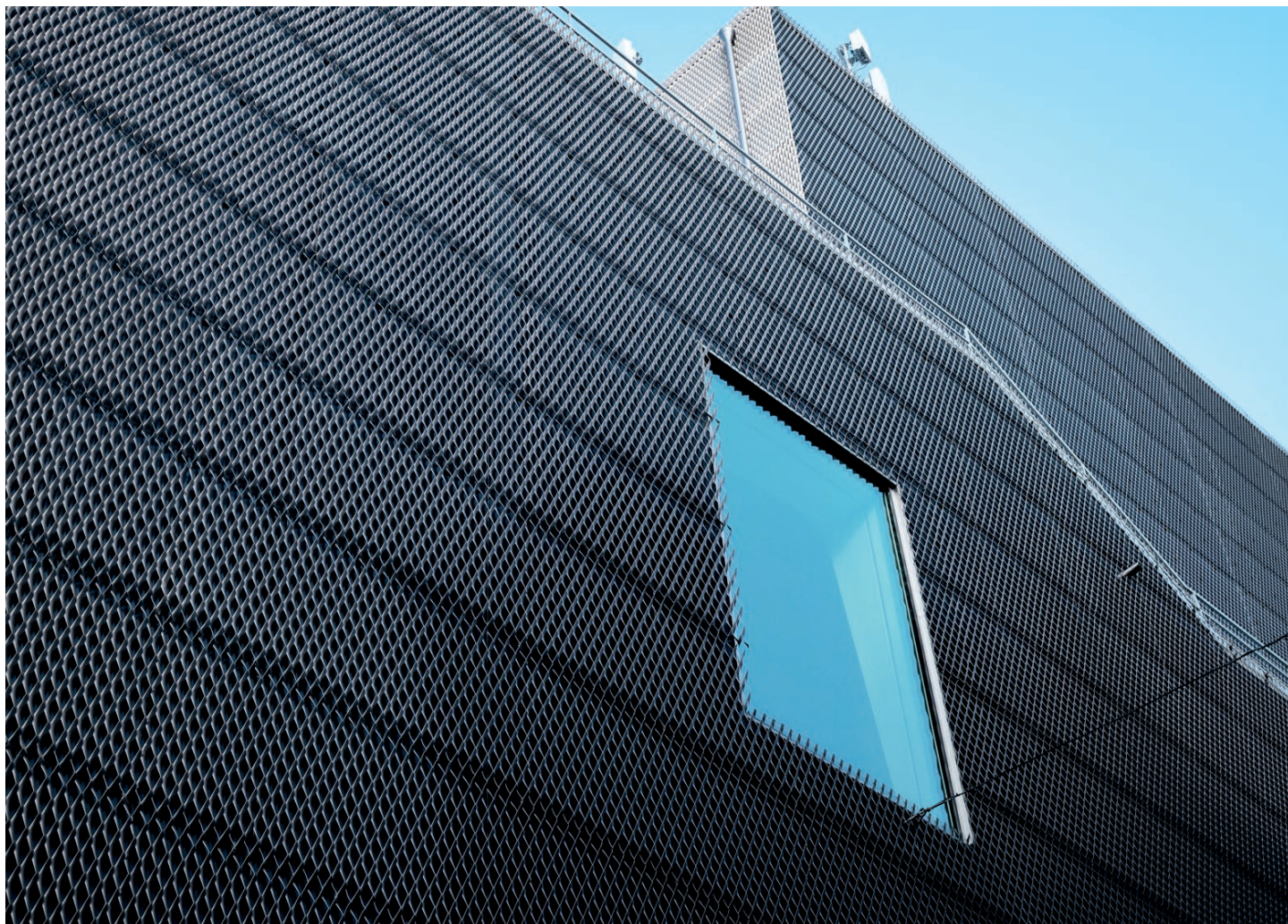
IBAB är ett starkt fastighetsbolag med många intressanta projekt att arbeta med nu och i framtiden. Efterfrågan på lokaler är god och koncernen, IBAB har en låg vakansgrad. Bolaget kommer fortsatt utveckla en proaktiv strategisk fastighetsförvaltning i tätt samarbete med kunder över tid.

Medarbetare

IBAB hade under år 2025 sex årsarbetare.

Klimat och miljö

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



Ekonomi och fastighetsinvesteringar

Underhållet ligger i linje med fastslagen strategin. Investeringar och reinvesteringar genomförs löpande de kommande åren. Hyresintäkterna är stabila och Borås Stad är största kund (hyresgäst). Koncernen, IBAB redovisar i bokslut 2025 en räntabilitet på total kapital på 8,1 % och en soliditet på 25,7 %. Koncernens omsättning 2025 är 55,6 mnkr och resultatet efter finansiella poster 1,9 mnkr. Det ger IBAB möjlighet att fortsatt stärka bolagets ekonomi.

Koncernen växer och har under 2025 förvärvat en fastighet i bolagsform (Kv Simonsland 11 AB).

Koncernen, IBAB:s investeringar i fastigheter uppgick till 95,2 mnkr år 2025 och budgeten för 2026 ligger på 50,8 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	2024	2025
Omsättning mnkr	51,1	55,6
Resultat efter finansiella poster	-0,4	1,9
Balansomslutning mnkr	414,4	486,7
Soliditet %	29,7	25,7
Räntabilitet på totalt kapital %	8,8	8,1
Investeringar mnkr	4,9	95,2
Lokalyta i tusental kvadratmeter	44,8	48,7
Årsarbetare	6,0	6,0

IBAB:s
omvärld och framtid



Tre frågor alla
fastighetsföretag
ställer sig de
kommande åren.

1 Hur påverkar AI fastighetsbranschen?

AI kan effektivisera drift och förvaltning, exempelvis via optimerad energianvändning och prediktivt underhåll. Den kan förbättra investeringsbeslut genom mer träffsäkra analyser av marknadsdata, risk och avkastning. Inom administration och marknadsföring kan AI användas för automatisering och personifiering. Arbetsroller kommer förändras i takt med att kraven på digital och analytisk kompetens ökar.



2 Hur kan vi minska klimatavtrycket och öka återbruket?

Genom att öka återbruk, bevara och utveckla befintliga fastigheter istället för ny produktion. Återbruk av byggmaterial minskar koldioxidutsläpp och resursförbrukning. Energieffektivisering, digital uppföljning och övergång till förnybar energi reducerar löpande klimatpåverkan. Klimatkrav i upphandlingar och samarbete med leverantörer främjar cirkulära materialflöden.

3 Hur samverkar vi med andra aktörer för att skapa värde?

Tillhandahålla ändamålsenliga lokaler, anpassade efter olika verksamheters krav och framtida behov. Tillsammans med relevanta interna och externa samarbetspartners arbetar vi för att bidra till goda och långsiktiga resultat i kommunen.



IBAB:s omvärld och framtid

Fastighetsutveckling och beteenden:

- Nya digitala arbetssätt skapar efterfrågan på ändrade lokalutformningar. Fler efterfrågar hybrida lösningar vilket ställer krav på flexibla lokaler.
- Digitalisering påverkar också verksamheten både när det gäller fastighetstekniska lösningar och fastighetsautomation.
- Det ställs högre krav på trygga och säkra lokaler.





Nuläge: möjligheter och utmaningar.

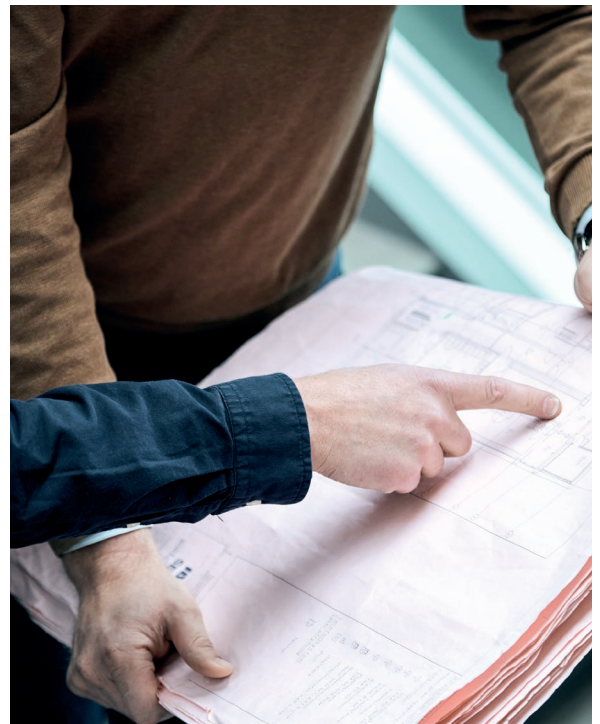
Möjligheter

- Strategiska förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt.
- Nya samarbetsmodeller i marknaden.
- Samverkan med andra fastighetsbolag.
- Ökad användning av AI-tekniken.



Utmaningar

- Omvärldsförutsättningar.
- Kostnadsutveckling och ränteförändringar.
- Demografi – befolkningsutveckling.
- Osäkerhet och snabba förändringar.
- Mötesforum i framtiden – kongresser.
- Klimatomställningen.



Omvärld och framtid

Vi tar nästa steg i utvecklingen av vår affärsplan med fokus på att stärka IBAB:s varumärke genom målmedvetet nätverkande, genomtänkta samarbeten samt ökad kunskap och medvetenhet kring klimatpåverkan och hållbarhet. Samtidigt förfinar vi våra framtida arbetssätt med stöd av AI, effektivare processer och bättre kundupplevelser.

IBAB är ett fastighetsbolag med en bred och mångsidig portfölj av spännande projekt – både här och nu och i morgon. Vårt fastighetsbestånd är väl underhållet, undantaget är Strömsdal 3 där reinvesteringar, inklusive energieffektiviseringar planeras under de kommande åren för att lyfta standard och effektivitet.

Vi fortsätter att utveckla en proaktiv, långsiktigt strategisk fastighetsförvaltning i nära och förtroendefullt samarbete med våra kunder, med tydliga mål och uppföljning över tid.

IBAB driver aktivt förvärv och utveckling av strategiska fastigheter som bidrar till stadens hållbara tillväxt och stärker viktiga samhällsfunktioner för både kunder och invånare. Genomlysningar av framtida utvecklingsprojekt och strategiska förvärv pågår, så att vi kan prioritera klokt och agera snabbt när möjligheter uppstår.



