

AB Ronneby Industrifastigheter

Verksamhetsplan 2025

Verksamhetsbeskrivning

AB Ronneby Industrifastigheter, ABRI, är ett modernt och stabilt kommunalt fastighetsbolag. ABRI äger, förvaltar och hyr ut fastigheter och lokaler i Ronneby kommun och har ett fastighetsbestånd på cirka 175 000 kvm. Bolaget förvaltar 23 fastigheter som är fördelade i tolv företagsbyar. Totalt omfattas uthyrningsverksamheten av cirka 180 hyresgäster. Bolagets omsättning uppgår till cirka 74,7 mkr (2023) och balansomslutningen ligger på cirka 626,5 mkr (2023).

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning med i huvudsak inriktning på näringsfastigheter bestående av industri-, kontors- och verkstadslokaler samt hotellet Ronneby Brunn. ABRI äger, anskaffar, iordningställer och förvaltar fastigheter för verksamheter som bedrivs av näringslivet eller kommunen.

Bolaget har även till uppgift att medverka vid företagsetableringar samt att driva verksamhet som har till syfte att genom aktiva åtgärder främja näringslivets utveckling i Ronneby kommun.

ABRI är ett helägt dotterbolag till AB Ronneby Helsobrunn som i sin tur är helägt av Ronneby kommun. Bolagets verksamhet anges i de ägardirektiv som Ronneby kommun utfärdar och står under Kommunstyrelsens uppsikt.

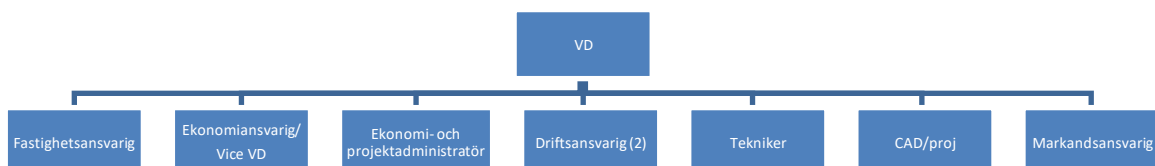
Syftet med bolagets verksamhet är att främja näringslivets utveckling i kommunen samt tillgodose behovet av ändamålsenliga lokaler både för näringslivet och för kommunal verksamhet.

Organisation

ABRIs organisation består av 9 personer (heltidstjänster) med egna ansvarsområden. Vi har ett nära samarbete internt, vilket innebär att vi utnyttjar personalens tid och unika kompetens på bästa sätt.

Av bolagets personal arbetar fem personer med fastighetsförvaltningen. Tre av dem ansvarar för all teknisk förvaltning av våra fastigheter såsom el, värme, ventilation, systematiskt brandskydd, inre och yttre underhåll av fastigheter samt av våra markområden. För att kunna ge service dygnet runt, alla dagar i veckan, året runt turas de om att ha beredskap.

Fastighetsansvarig är underhållsansvarig och driver våra större byggprojekt samt skissar på ny-, till- och ombyggnationer tillsammans med vår CAD-projektör. Utöver dessa fem finns VD, ekonomi-ansvarig, ekonomi- och projektadministratör samt marknadsansvarig.



Verksamhetsmål

Fyra av Ronneby kommuns fem strategiska målområden berör AB Ronneby Industrifastigheter. Det är målområdena; "Attraktiv och trygg livsmiljö för alla", "Tillväxt och näringslivssamverkan", "Ekonomi i balans för en hållbar utveckling" samt "Attraktiv arbetsgivare". Nedan återges de bolagsmål som ABRIs styrelse beslutade den 30 oktober 2024 §98.

Attraktiv och trygg livsmiljö för alla

ABRIs verksamhet skall präglas av hållbarhetstänkande. Bolaget skall arbeta med miljö- och energi-besparande åtgärder och under 2025 spara in 15% på 2019–2021 års medelförbrukning av energi samt arbeta för att öka självförsörjningsgraden avseende energi. Bolaget skall även eftersträva att all ny-, till- och ombyggnation inklusive fastighetsunderhåll sker i enlighet med Ronneby kommuns generella kvalitetsprogram för hållbar byggnation. Gällande ABRIs fordonspark skall vi fortsatt verka för att öka andelen el- och biogasbilar. ABRI skall arbeta för en utemiljö i våra företagsbyar som upplevs trygg och säker att vistas i.

ABRI skall ingå i kommunkoncernens övergripande kris- och beredskapsarbete och delta i förekommande övnings- och utbildningsverksamhet samt rusta sig för eventuell kris och höjd beredskap.

I Ronneby kommuns hållbarhetsstrategin tillkommer ytterligare bolagsmål för ABRI under fokusområdet "Livskraftig natur och hållbara livsmiljöer".

Aktiviteter 2025

För att bidra till att nå bolagsmålen skall följande aktiviteter genomföras;

- Trygghetsprojekt med uppföljning av redan vidtagna åtgärder avseende risker som identifierats vid tidigare trygghetsvandringar gällande främst trafik, brand och överfall.
- Kontinuerlig uppföljning av otrygghet genom exempelvis extra kundundersökning, frukostmöten eller liknande, mejlutskick.
- Arbeta aktivt med polisanmälningar, ökad rondering, Ronneby kommuns säkerhetsansvariga och utskick till hyresgäster.
- Driftsansvariga och övrig berörd personal skall löpande utbildas för att kunna göra miljömedvetna val.
- Aktivt arbeta med att finna "energitjuvar" och informera hyresgäster, medarbetare med flera om effektiv energianvändning.
- Undersöka möjligheterna att producera och lagra egen el, värme och kyla.
- Vid ny-, till- och ombyggnationer samt fastighetsunderhåll skall Ronneby kommuns generella kvalitetsprogram för hållbar byggnation följas.
- Genomföra analys av leverantörer och avtalstrohet.
- Vid byte av arbets- och personfordon skall bolaget öka andelen fordon som drivs med el, biogas eller andra förnybara bränslen väljas.
- Upprätta plan med tillhörande budget för att rusta ABRI för eventuell kris och höjd beredskap.
- Ingå i kommunkoncernens kris- och beredskapsarbete och delta i förekommande övnings- och utbildningsverksamhet.

Tillväxt och näringslivssamverkan

ABRI skall vara en serviceinriktad och aktiv hyresvärd samt arbeta för att företag skall vilja etablera sig och utvecklas i Ronneby kommun. Uthyrningsgraden skall ligga runt 95%, då viss vakansgrad måste finnas för att kunna ge en bra service vid expansionsbehov och flexibilitet vid nyetableringar.

Aktiviteter 2025

För att uppnå dessa bolagsmål skall bland annat följande aktiviteter genomföras;

- Fastighetsjour dygnet runt, alla dagar, året runt.
- Offensiv marknadsföring och varumärkesbyggande.
- Genomföra en kundundersökning varje år.
- Medverka och stötta bland annat Ronneby kommun, VD-gruppen, Ung Företagsamhet, Ronneby Fastighetsägare och Nyföretagarcentrum Ronneby.

Ekonomi i balans för en hållbar utveckling

ABRI arbetar långsiktigt mot en soliditet motsvarande 15%. Målsättningen är att ABRI årligen skall generera ett resultat som innebär att bolaget kan återbetala det villkorade aktieägartillskott med 1,5 mkr/år samt 2,0 mkr i koncernbidrag/utdelning.

Aktiviteter 2025

För att bidra till att nå bolagsmålen skall bland annat följande aktiviteter genomföras;

- Avstämningar per tertial med berörd personal avseende investeringar, reparationer och underhåll.
- Kreditbedömning av nya hyresgäster.
- Alla inköp bedöms ur ett ekonomiskt och hållbart perspektiv.
- Arbeta aktivt med en balanserad skuldportfölj med avsikt att nå en stabil och förutsägbar kapitalkostnad.

Attraktiv arbetsgivare

ABRI skall vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna erbjuds ett öppet och kreativt klimat som präglas av respekt och sympati samt får det stöd och den utbildning det dagliga arbetet kräver.

Aktiviteter 2025

För att bidra till att nå bolagsmålen skall bland annat följande aktiviteter genomföras:

- Vidmakthålla grundläggande utbildningar som exempelvis truckkort, travers, lift, fall, höga höjder som behövs på respektive befattning.
- Genomgång och uppdatering av befattningsbeskrivningar och upprättande av utbildningsplaner.
- Tre gemensamma personalkonferenser per år med friskvårdsaktiviteter som syftar till ett bra arbetsklimat och god hälsa.

Omvärlds- och riskanalys

Omvärldsanalysen syftar till att belysa externa faktorer som kan komma att påverka ABRI:s verksamhet i framtiden. Här nedan presenteras några av de trender, signaler, företeelser, värderingar och attityder i omvärlden som berör bolagets verksamhet.

Analys för 2025

Den turbulenta samhällsekonomi som fortfarande råder påverkar ABRI. Ökade kostnader för till exempel media och räntor slår igenom mot bolagets hyresgäster och bolagets egen verksamhet.

De senaste tre åren har stort fokus lagts på nybyggnation och stora ombyggnationer för både nya och befintliga hyresgäster. De kommande åren bedöms projekten bli mindre omfattande och större fokus kan läggas på att utveckla och effektivisera kärnverksamheten och göra våra lokaler mer energieffektiva och flexibla.

Hyresintäkterna bedöms öka, främst avseende nytecknade kontrakt och indexuppräkning. Driftskostnaderna ökar främst på grund av höjda taxor avseende värme och vatten. Övriga kostnader ligger i nivå med tidigare år och räntekostnaderna bedöms minska något.

Det ekonomiska och säkerhetspolitiska världsläget är fortsatt oroligt med krigshärddar, osäkert börsklimat, konjunkturoro, splittring i Europa och politisk osäkerhet. Det föreligger även risk för tullhöjningar vilket innebär ekonomiska konsekvenser för handeln med Sverige, EU och övriga världen. Flera av ABRI:s hyresgäster är internationella företag med global försäljning, vilka i så fall kommer att påverkas.

Näringslivet efterfrågar lokaler efter produktionens toppar och dalar. Detta innebär att de från en månad till en annan kan ha olika stort behov av lokaler. Kontraktstiderna blir kortare och kortare och det ställs höga krav på flexibilitet både i yta och tid. Under året har vi färdigställt en nybyggd industrifastighet, ökat uthyrningen och fortsätter investera i anpassningar av lokaler till nya och expanderande hyresgäster.

Vi märker en ökad efterfrågan på lokaler från både större och mindre företag som vill etablera sig/växa i Ronneby och i dess närområde. Myndigheter, regionen, kommunal verksamhet och andra samhällsaktörer reviderar också sina lokalbehov. Kommunkoncernen har ett viktigt åtagande att attrahera ett växande näringsliv med behov av kompetent personal, väl fungerande infrastruktur, bra boende och byggklar mark.

ABRI arbetar för att öka självförsörjningsgraden avseende energi för att härigenom kunna reducera beroendet av externa energiproducenter samt minska vår klimatpåverkan. För att möta upp tillgång och prisutveckling på el har bolaget installerat solpaneler som täcker cirka 40% av bolagets behov. Under kommande år skall vi undersöka möjligheterna att själva producera och lagra egen el, värme och kyla. Det ger oss en möjlighet till hållbara energilösningar, hållbara logistikkedjor och hållbar infrastruktur.

Miljötänkande präglar samhällsutvecklingen och ABRI jobbar fortlöpande med miljö och hållbarhet genom exempelvis återbruk av material, energibesparande åtgärder samt fokus på ökad hållbarhet. Framöver ser vi ökade krav på att redovisa hur vi arbetar med hållbarhet, miljöfrågor och klimat-anpassningar.