

AFFFÄRSPLAN 2020 - 2022

Nässjö kommuns Industribyggnads AB



NIAB
NÄSSJÖ KOMMUN

INNEHÅLL

INLEDNING.....	2
ÄGARENS (ÖRNEN AB) SYN PÅ BOLAGET	3
VERKSAMHETSBEKRIVNING.....	4
ORGANISATION	4
SYFTE	4
FASTIGHETSINNEHAV	4
PROJEKT OCH INVESTERINGAR	5
NULÄGE	6
OMVÄRLDSANALYS	6
SWOT (Strength, Weaknesses, Opportunities, Threats)	7
INTERN KONTROLL	11
INTERNKONTROLLPLAN.....	11

INLEDNING

Nässjö kommuns industribyggnads AB (NIAB) är ett av Nässjö kommun helägt dotterbolag via koncernen Örnén.

Kommunens övergripande vision för 2030, Nu hjärnvägars! med glädje och fiffighet vässar vi Smålands höjdpunkt ligger till grund även för NIAB:s affärsplan.

Syftet med affärsplanen är att bolagets styrelse och ledning ska få en gemensam bild av bolagets affärsutveckling till och med 2025. Affärsplanen ska styra bolagets verksamhet med fastställda målsättningar och kontrollplaner för att på bästa sätt främja företagsutvecklingen i Nässjö kommun genom uthyrning och utveckling av industrilokaler.

GLÄDJE

Att ha kul, att glädjas tillsammans, berikar och underlättar när vi i Nässjö kommun tar klivet in i framtiden.

FIFFIGHET

I Nässjö kommun är vi fiffiga: nyfikna, kreativa, innovativa och uppfinningsrika.

VÄSSAR

Vi vässar Nässjö kommun tillsammans – alla bidrar på sitt unika vis och alla drar åt samma håll.

VÄRLDENS RUM

Nässjö 2030 – världens rum för människor och möten.

ÄGARENS (ÖRNEN AB) SYN PÅ BOLAGET

Följande är ett utdrag ur ägardirektiv och ägardialog. Ägardirektivet kan hämtas på Nässjö kommuns diarium.

NIAB:s verksamhet ska bidra till att göra Nässjö kommun till en framgångsrik och attraktiv kommun som är till nytta för näringslivet och dess invånare.

Ändamålet med NIAB:s verksamhet är att tillvarata ägarens intressen av att främja företagsutvecklingen och nyföretagandet i Nässjö kommun genom uthyrning av lokaler.

NIAB har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga, sälja, hyra ut, förvalta och bygga fastigheter.

NIAB:s relationer med sina kunder ska präglas av affärsmässighet, tillgänglighet, öppenhet och flexibilitet.

Hyressättning sker enligt marknadsmässiga nivåer, undantaget nyetablerade företag som startar på en lägre nivå enligt en av bolaget utarbetad hyrestrappa.

NIAB ska aktivt samarbeta med Nässjö Näringsliv AB för att främja företagsutvecklingen i Nässjö kommun.

Bolaget ska vara en aktiv och drivande part i Nässjö kommuns arbete för en bättre livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.

Ägaren förväntar sig en soliditet på 96% och en avkastning på 1% av omsättningen.

Förkortningen NIAB är etablerad. En fråga för styrelsen att ta upp är hur I:et i NIAB/begreppet ”industri” ska definieras i en utveckling som går mot andra typer av företag än tillverkande industrier. Det är viktigt att NIAB definierar sin del av marknaden. En synonym till Industri är företagsamhet vilket mycket väl speglar syftet med NIAB. Exempel på branscher som finns idag i lokalerna är logistik, lager, tillverkning och utveckling inom tjänstesektorn som kräver lokalytor. Det finns möjlighet för andra verksamheter som till exempel verkstad, bageri etc. men viss anpassning krävs.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

ORGANISATION

NIAB har inga anställda utan administration för styrelsearbete, ekonom, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och VD-funktion köps och utförs av Nässjö kommun

SYFTE

NIAB:s verksamhet ska främja företagsutvecklingen och nyföretagandet i Nässjö kommun genom uthyrning av lokaler.

FASTIGHETSINNEHAV

Bokfört värde, ca 7,5 milj. kr.

Fabrikören 1 (Industribyn), Nässjö Industriby, har ett bra logistikläge. Fastigheten är belägen i Norrboda industriområde i närhet av Riksväg 40 och Högländsterminalen, en containerterminal vid södra stambanan. Idag finns två byggnader med sammanlagt 29 moduler om 144 kvm vardera samt en lokal för inkubatorverksamhet på ca 70 kvm. Inkubatorn erbjuder en möjlighet för nya företag att kostnadsfritt få tillgång till en lokal för att testa sin verksamhet. Fastigheten är planlagd så att ytterligare två huskroppar kan uppföras.

Västerhaga 1 (Telegatan 5), belägen i området Hultet sydost om stadskärnan, även den fastigheten med närhet till riksväg 40. I lokalen finns 3 moduler i varierande storlek samt ett kallförråd med tillhörande uppställningsyta.



PROJEKT OCH INVESTERINGAR

	BUDGET 2020	PLAN 2021	PLAN 2022
	Summa	Summa	Summa
Nässjö kommuns Industribyggnads AB			
Fabrikören 1			
Fasadrenovering			1 300
Portar	150	200	100
Västerhaga 1			
Portar	150		
Upprustning	350	500	500
Ny uppställningsplats	1 000		
Ospecificerat			
Ospecificerat	200	200	200
SUMMA	1 850	900	2 100

NULÄGE

OMVÄRLDSANALYS

Omvärldsanalysen ska vara en hjälp för att avläsa signaler och indikationer på hur omvärlden förändras. Detta för att relativt snabbt kunna ställa om och möta omvärldshändelser som kan få påverkan på den egna verksamheten. Här återfinns de viktigaste händelserna och vilka effekter det kan få för NIAB.

- Konjunkturen i Sverige är för närvarande osäker enligt Konjunkturinstitutets prognoser per oktober 2019. En osäkerhet i konjunkturen påverkar företag som kan komma att varsla. Detta kan påverka NIAB både negativt och positivt. Negativt om företag som redan hyr av NIAB tvingas skära ned eller flytta men positivt då större varsel skulle kunna leda till nya företagare som på sikt behöver lokaler.
- En fortsatt hög migration i världen skulle kunna påverka NIAB positivt då nya människor som etablerar sig i Sverige skulle kunna komma med nya företagsidéer och på sikt behöva lokaler.
- Tillverkningsindustrin outsourcas i allt större grad till länder med billig arbetskraft. I Sverige blir allt fler företag inställda på att utveckla istället för att tillverka. Detta ställer andra krav på lokaler och NIAB måste följa med i utvecklingen för att vara ett intressant lokalalternativ.
- En ökande handel i Sverige ställer större krav på lager och logistik. Även här måste NIAB anpassa sig för att kunna tillhandahålla attraktiva lokaler. Närhet till järnväg/Gamlarpsterminalen och riksväg 40 gynnar bolaget.
- I Europa har digitaliseringen pågått under lång tid men på senare år går utvecklingen allt snabbare. Här finns möjligheter för NIAB att nyttja smartare teknik för styrning av fastigheter och förvaltning av dessa.

SWOT (Strength, Weaknesses, Opportunities, Threats)

STYRKOR

Hög uthyrningsgrad

Bra logistiskt läge

Stabil ekonomi

Samverkan med övriga kommunala bolag samt kommunens förvaltningar

Samverkan med NNAB

Flexibla lokaler, lätta att anpassa

Bred kundgrupp med många olika branscher

Inkubatorn

MÖJLIGHETER

Nybyggnation på Fabrikören

Köp av industrifastigheter/industrimark

Samverka med andra aktörer för att få ökad rörlighet

Utveckla koncept för företagsutveckling/nyetableringar tillsammans med NNAB

Breddat fokus på möjliga hyresgäster från fler branscher, t.ex. ROT, RUT, e-handel, bageri, lager, utvändigt lagringsplats och kall-lager, entreprenadföretag, musikstudio etc.

Samverkan inom kommunkoncernen

Solcellsanläggning för att bidra till att nå klimatmål

Profilera NIAB med hemsida eller liknande

SVAGHETER

Dyr lokalanpassning krävs för att hyra ut till nya branscher än de som är lokalerna idag

Hög uthyrningsgrad, få lediga lokaler

Låg omsättning av hyresgäster

HOT

Konjunkturläget

Stor vakansgrad på kort tid

Årets Styrpil - Komprimerad (NIAB)

Strategiområde	Beskrivning	Koncernmål	Nämndmål	Indikatorer	Aktiviteter
Attraktivitet	Nässjö kommun erbjuder goda upplevelser på livets resa! Här är det attraktivt att leva, bo och besöka. Här finns bra bostäder för alla, meningsfulla fritidssysselsättningar och ett rikt kulturliv. Nässjöandan kännetecknas av ett starkt ambassadörsskap med öppenhet och positiv attityd till det nya.	Attraktiv livsmiljö med en långsiktigt hållbar klimatpåverkan och energianvändning	NIAB ska bidra till koncernens energimål	— ■ Utreda möjlighet att investera i solceller på Niabs fastigheter. Investeringskalkyl till 2021	
		Nässjö kommun förknippas med engagemang, innovation och framtidstro	NIAB ska hjälpa nya företag och bidra till en flyttkedja där företag växer ur NIABS lokaler och nya aktörer kan flytta in.	— ■ 1 företag flyttar ur NIABS lokaler för att de har blivit för stora. — ■ 1 nystartat företag flyttar in i NIABS lokaler	
		Kunskapen om principerna för medborgardialog ska vara väl kända inom kommunkonferensen			
Kommunikationer	I Nässjö kommun har alla tillgång till moderna, snabba och säkra transportsätt, som ger bra möjligheter att förflytta tanke, vara, tjänst och människa, såväl inom som utom kommunen.	Tillgänglighet till digital infrastruktur och invånartjänster på nätet som är lättillgängliga, enkla och säkra	NIAB ska ha en hemsida för att locka nya kunder	— ■ Hemsida skapas, klart till 2021	
		Trafiksystemet gör det lätt att röra sig, inom såväl som utom kommunen	NIABs lokaler ska vara användbara för truck och lastbilstrafik	— ■ Ny angoring till Telegatan 5	
Näringsliv och kompetens	Nässjö kommun har ett positivt och inkluderande näringslivsklimat med en levande och väl fungerande service och	Näringslivet är varierat och växande samt har starka kluster	NIAB hyr ut till olika typer av företag inom olika näringsgrenar	— ■ Flertalet antal näringsgrenar i NIABs lokaler	
		Nässjö kommun har en fortsatt	Dra nytta av Nässjös läge vid stambanan och breda	— ■ Informera om lokalernas möjlighet för företag inom	

Strategiområde	Beskrivning	Koncernmål	Nämndmål	Indikatorer	Aktiviteter
	handel. Skolan är utvecklande och lärandet livslångt.	stark järnvägsprofil	utbildningsmöjligheter inom järnvägssektorn	järnvägssektorn	
		Förutsättningar finns för ett livslångt lärande			
Välfärd	Kommunen ska skapa förutsättningar för en trygg, säker och meningsfull tillvaro som en grund för ökad självständighet och personlig utveckling.	Livsmiljön är trygg och säker			
		Hälsan är god och jämlik			
		Nässjö kommuns välfärdstjänster utgår från allas lika värde samt är välutvecklade och efterfrågade			
		God ekonomisk hushållning	NIAB har en trygg och stark ekonomistyrning	<p>— ■ Soliditet 96%</p> <p>— ■ Avkastning 1%</p>	

INTERN KONTROLL

INTERNKONTROLLPLAN

Rutin/System	Kontrollmoment	Kontrollansvarig	Frekvens	Metod	Rapportering till
Ekonomi					
Resultat och budgetuppföljning	Att ekonomisk ram hålls	VD	Varje kvartal	Ekonomisk rapport April delårsbokslutaugusti, årsbokslut	Styrelsen/Örnen/ Nässjö kommun
Kundfakturerings	Att rätt belopp faktureras till kunder	Ekonom	Löpande kontroll	Kontroll mot kontrakt	VD
Attestrutiner	Att attestrutiner följs med attest av två personer	Ekonom	Löpande kontroll	Stickprov	VD
Köp av tjänster					
Avtalshandling	Uppföljning av att avtalade priser hålls.	Ekonom	Löpande kontroll	Stickprov	VD
Verksamhet					
Policydokument	Uppföljning av gällande Policydokument	VD	Årligen	Avstämning mot Policydokumenten	Styrelsen