



# Verksamhetsplan Bodens Näringsfastigheter

2020

Innehåll

1	Planeringsförutsättningar .....	3
2	Verksamhetsidé .....	3
3	Verksamhetsplanering .....	4
4	Budget.....	8

## 1 Planeringsförutsättningar

Bodens Näringsfastigheter AB ägs sedan 2018-09-03 av Bodens kommunföretag AB. Bakgrunden till bolagets verksamhet är att kommunen hade ett identifierat behov av en samlande aktör för ägande och drift av näringsfastigheter i kommunal regi. Genom att samla beståndet av näringsfastigheter inom kommunkoncernen kan samordningsvinster realisera. Vidare skapas förutsättningar till en tydlig styrning och fokus samt förbättrad ekonomisk överblickbarhet. Genom bolaget får även kommunen en aktör som kan möta utvecklingsbehov som finns inom näringslivet på ett flexibelt sätt.

Det övergripande syftet med verksamheten inom BNF är att understödja tillväxt i kommunen och arbeta mot att uppfylla kommunens ambitioner om befolkningstillväxt med ett mål på 30 000 innevånare. För att nå detta mål är tillväxten av företagandet och arbetstillfällena inom kommunen avgörande. Bolaget ska arbeta efter den fastställda strategin av prioriterade tillväxtområden som finns beskrivet i Bodens kommunens tillväxtprogram. Detta fodrar täta kontakter med ett flertal kommunala förvaltningar och bolag, bland annat Kommunledningsförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen och Boden Business Park, dels för att säkerställa ett fungerande samarbete i gemensamma frågor samt dels för att tydliggöra ansvarsområden och inriktning på verksamhet.

Bedömningen är att det finnas ett behov av marknadskompletterade insatser inom marknadssegmentet näringsfastigheter i Boden kommun. Med marknadskompletterande insatser menas att bolaget ska verka i ett segment där privata marknadsaktörer bedömer det för riskfyllt att gå in, alternativt att fastigheten ifråga bedöms som strategiskt viktig att förvärva/bygga ur ett samhällsbyggnadsperspektiv.

Verksamhetsutvecklingen inom bolaget ska fortsatt inriktas mot huvudprocesserna och utveckling av metoder och rutiner för en hållbar administrativ och teknisk fastighetsförvaltning.

## 2 Verksamhetsidé

Bolagets verksamhetsidé är formulerat enligt följande:

*BnF har som uppgift att främja tillväxten i kommunen och medverka i utvecklingen av samhällsbyggnad, verka för ett livskraftigt näringsliv, äga och förvalta fastigheter för industri-, kontors-, service-, utbildnings-, samt vid behov affärsverksamhet, på ett lönsamt sätt och inom ramen för bolagets resurser och i vissa fall ta större risker än marknaden.*

Den löpande verksamheten inom Bnf ska bedrivas i linje med bolagets kärnvärden: närhet, långsiktighet och samverkan. Kärnvärdena beskriver det förhållningssätt som kännetecknar Bodens Näringsfastigheter, dels i det interna arbetet och dels i kontakter med kunder och omvärld. Kärnvärdena ska bidra till att skapa en kultur som bygger motivation och engagemang i arbetet och därmed affärsmässig framgång.

### **Närhet**

Vi arbetar nära våra kunder och är lyhörda och engagerade i våra kunders verksamhet. Vi hittar bra och kostnadseffektiva lösningar för såväl våra hyresgäster som oss som hyresvärd.

### **Långsiktighet**

Vi är långsiktiga och engagerade i allt vårt arbete och hos våra kunder uppfattas vi som en stabil och långsiktig partner. Vi arbetar för ett hållbart samhälle genom att låta miljöhänsyn påverka våra beslut.

### Samverkan

Vi är kreativa och har förmåga att hitta såväl okonventionella som fruktsamma lösningar. Vi agerar inte rutinmässigt, utan reflekterar över vilka olika vägar vi kan gå för att uppnå målen.

## 3 Verksamhetsplanering

Nedan beskrivs hur verksamheten planeras för Bnf utifrån relevanta kommunövergripande mål inom respektive fokusområde, detta i enlighet med kommunens aktuella strategisk plan. Vidare har framgångsfaktorer och övergripande aktiviteter kopplats till dessa mål och faktorer enligt nedan.

### Fokusområde - Social hållbarhet

Aktuella kommunövergripande mål bedöms som bedöms vara relevanta för verksamheten inom Bnf:

- Bodens kommun verkar för hög tillgänglighet och kvalitet samt delaktighet i sina verksamheter
- I Bodens kommun har barn och ungdomar en trygg uppväxtmiljö och goda framtidsmöjligheter

Framgångsfaktor	Aktivitet 2020	Aktivitet 2021	Aktivitet 2022
Genom att fortsätta utveckla metoder och rutiner för administrativ- och teknisk fastighetsförvaltning.	- Digitalisera SBA - Utvecklingsarbete för centrala fastighetsdokumentationer	- Översyn av SÖ-system - Utvecklingsarbete för centrala fastighetsdokumentationer	Översyn av SÖ-system
Genom att åtgärda skadegörelse och klotter inom 48 timmar. All skadegörelse ska polisanmälas.	Uppföljning av anmälda skadegörelser	Uppföljning av anmälda skadegörelser	

Tabell. Framgångsfaktorer och aktiviteter kopplat mot kommunövergripande mål inom fokusområde Social hållbarhet

## Samhällsbyggande

Aktuella kommunövergripande mål bedöms som bedöms vara relevanta för verksamheten inom Bnf:

- Vid upprustning av befintliga och vid planering av nya bostadsområden är goda förutsättningar säkerställda för utvecklingen av trygga och trivsamma boendemiljöer samt för hälsosamma och hållbara val
- I Bodens kommun finns attraktiva och ändamålsenliga verksamhetsområden för nya etableringar inom utpekade tillväxtområden, såväl stadsnära som på landsbygden
- Bodens kommun ska ha ett hållbart fastighetsbestånd med avseende på klimatavtryck, drifts- och underhållsfaktorer, tillgänglighet och inkluderande miljöer

Framgångsfaktor	Aktivitet 2020	Aktivitet 2021	Aktivitet 2020
Utveckla fastighetsbeståndet för att förstärka områdets attraktivitet	- Hyresavtal med Bodens kommun för korttids-boende på Lungan By 111 - Arbeta i linje med aktuell visionen för Garnis	Arbeta i linje med aktuell visionen för Garnis	Arbeta i linje med aktuell visionen för Garnis
I samråd med övriga kommunen verka för en attraktiv markanvändning	Delta i PLANK och samverkan med BUAB, BBP	Delta i PLANK och samverkan med BUAB, BBP	Delta i PLANK och samverkan med BUAB, BBP
Genom att utveckla och effektivisera förvaltningen av Bolagets fastigheter	Upprätta rutin och metod för processen underhålla, tillsyn och skötsel	Upprätta rutin och metod för processen anskaffa anpassa och utveckla	Upprätta rutin och metod för processen anskaffa anpassa och utveckla
Genom att säkerställa att enkelt avhjälpta hinder är åtgärdade ökar tillgängligheten i Bolagets lokaler	Löpande inventera behov av åtgärder	Löpande inventera behov av åtgärder	Löpande inventera behov av åtgärder
Genom att riskinventera byggnader med avseende på förändrad klimatpåverkan ska en handlingsplan upprättas med syfte att minska skadorna		Riskinventera byggnader utifrån bedömd klimatförändring	Riskinventera byggnader utifrån bedömd klimatförändring

Tabell. Framgångsfaktorer och aktiviteter kopplat mot kommunövergripande mål inom fokusområde Samhällsbyggnad

## Kompetensförsörjning, sysselsättning och näringslivsutveckling

Aktuella kommunövergripande mål bedöms som bedöms vara relevanta för verksamheten inom Bnf:

- Bodens kommun främjar särskilt utveckling för ett diversifierat näringsliv samt insatser inom utpekade områden som definierats i tillväxtprogrammet
- I Boden finns en etablerad och tillgänglig infrastruktur och goda förutsättningar för det livslånga lärandet

Framgångsfaktor	Aktivitet 2020	Aktivitet 2021	Aktivitet 2022
Öka antalet kunder	Identifiera nya utvecklingsområden avseende etableringar och infrastruktur i samarbete med kommunen	Identifiera nya utvecklingsområden avseende etableringar och infrastruktur i samarbete med kommunen	Identifiera nya utvecklingsområden avseende etableringar och infrastruktur i samarbete med kommunen
Bibehålla och utveckla befintliga kunder	Sätta marknadsmässiga hyror vid nytecknande av kontrakt  Förvärva eller bygga fastigheter av strategisk betydelse för en ev. lokalisering och där efterfrågan finns	Sätta marknadsmässiga hyror vid nytecknande av kontrakt  Förvärva eller bygga fastigheter av strategisk betydelse för en ev. lokalisering och där efterfrågan finns	Sätta marknadsmässiga hyror vid nytecknande av kontrakt  Förvärva eller bygga fastigheter av strategisk betydelse för en ev. lokalisering och där efterfrågan finns
Anskaffa och avyttra strategiska fastigheter	Marknadsbevakning och analys	Marknadsbevakning och analys	Marknadsbevakning och analys
Nyttja befintliga utbildningslokaler	Verka för uthyrning av "Vårdhögskolan"	Verka för uthyrning av "Vårdhögskolan"	Verka för uthyrning av "Vårdhögskolan"
Långsiktig plan för konsolidering av fastighetsbeståndet inom koncernen	I enlighet med aktuell fastighetsstrategi för kommunen	I enlighet med aktuell fastighetsstrategi för kommunen	I enlighet med aktuell fastighetsstrategi för kommunen

Tabell. Framgångsfaktorer och aktiviteter kopplat mot kommunövergripande mål inom fokusområde Kompetensförsörjning, sysselsättning och näringslivsutveckling

## Klimat, energi och miljö

Aktuella kommunövergripande mål bedöms som bedöms vara relevanta för verksamheten inom Bnf:

- Bodens kommun är ett ekologiskt hållbart samhälle med robusta system som möter effekter av förväntade klimatförändringar och bidrar till att förverkliga Borgmästaravtalet och de lokala miljömålen

Framgångsfaktor	Aktivitet 2020	Aktivitet 2021	Aktivitet 2022
Genom en strukturerad metod för energiledningssystem ska energiförbrukning minska i fastigheterna	Energiuppföljning redovisas vid delårsrapporter och bokslut	Energiuppföljning redovisas vid delårsrapporter och bokslut	Energiuppföljning redovisas vid delårsrapporter och bokslut
Hållbara tekniklösningar som tar hänsyn till såväl miljö som arbetsmiljö	Inventera förbättringsåtgärder, analysera och implementera i underhålls-/investeringsplan	Inventera förbättringsåtgärder, analysera och implementera i underhålls-/investeringsplan	Inventera förbättringsåtgärder, analysera och implementera i underhålls-/investeringsplan

Tabell. Framgångsfaktorer och aktiviteter kopplat mot kommunövergripande mål inom fokusområde Klimat, energi och miljö

## 4 Budget

Nedan presenteras bokslut, prognos och budget för Bnf i tabell 1. Vidare finns verksamhetsfakta presenterat i tabell 2.

	<b>Bokslut</b>	<b>Prognos</b>	<b>Budget</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	22 921	25 622	29 547
Rörelsens kostnader	-14 353	-17 380	-18 758
Avskrivningar	-4 019	-4 491	-6 634
<b>Rörelsens resultat</b>	<b>4 549</b>	<b>3 751</b>	<b>4 155</b>
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader	-1 030	-751	-1 155
<b>Resultat efter finansiella pos</b>	<b>3 519</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 519</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Nettoinvesteringar</b>	<b>11 191</b>	<b>40 000</b>	<b>25 000</b>

Tabell 1. Bokslut, prognos och budget för Bnf

	<b>Bokslut</b>	<b>Prognos</b>	<b>Budget</b>
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	22 921	25 622	29 547
Kassalikviditet, %	2	1	1
Soliditet, %	9	9	10

Tabell 2. Verksamhetsfakta för Bnf