

DELÅRSRAPPORT

2026-08-31

Utfall januari-augusti, budget och prognos		Utfall		Budget		Prognos	
Belopp i tkr		aug 2025	aug 2026	2026	ack aug	helår 2026	
Intäkter		36 022	39 891	55 542	37 029	58 403	
Kostnader		- 17 897	- 19 698	- 32 175	- 21 451	- 32 196	
Avskrivningar		- 12 981	- 13 538	- 24 637	- 12 750	- 25 875	
Verksamhetens nettokostnader		5 144	6 655	- 1 270	2 828	332	
Finansiella intäkter		191	125	-	-	125	
Finansiella kostnader		- 5 292	- 6 622	- 4 530	- 6 695	- 4 457	
Periodens resultat		43	158	- 5 800	- 3 867	- 4 000	

Investeringar			
Investeringar godkända av fullmäktige			
Belopp i tkr	Investeringsbudget	Ack. utfall aug 2026	Prognos totalt utfall
Industribyggnader i Borås AB	29 969,6	20 436,0	24 000,0
Eolus 6 AB	754,4	317,0	317,0
Kv Strömsdal 3 AB	18 668,0	885,0	2 500,0
SBB Simonsland 11 AB	1 400,0	317,0	1 000,0
Summa	50 792,0	21 955,0	27 817,0

I budget 2026 godkända investeringar		Budget 2026	Utfall aug 2026	Prognos helår
Belopp i tkr				
Industribyggnader i Borås AB		29 969,60	20 436,0	24 000,0
Eolus 6 AB		754,40	317,0	317,0
Kv Strömsdal 3 AB		18 668,00	885,0	2 500,0
SBB Simonsland 11 AB		1 400,00	317,0	1 000,0
Summa		50 792,0	21 955,0	27 817,0

Redovisningsprinciper

Upplysning om redovisningsprinciper eller beräkningsgrunder förändrats sedan bokslut 2025

Oförändrade redovisningsprinciper.

Upplysning om säsongsvariationer eller cykliska effekter som avviker mot tidigare år

E/T

Information och upplysningar till förvaltningsberättelsen

1) Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under delårsperioden eller efter dess slut

Under perioden har IBAB fortsatt arbetet med att identifiera och utvärdera möjliga förvärv av strategiskt viktiga fastigheter. Dialog har förts med berörda fastighetsägare och Borås Stads mark- och exploateringsavdelning. Arbetet ligger i linje med bolagets långsiktiga strategi.

Under perioden har IBAB förvärvat fastigheten Svalan 18. Tillträde skedde i april 2026 efter beslut av bolagets styrelse. Arbetet med att integrera fastigheten i den ordinarie förvaltningen har påbörjats och omfattar bland annat rutiner för drift, underhåll och hyresadministration.

I kvarteret Strömsdal fortsätter arbetet med uthyrning till verksamheter inom kommersiell busstrafik. Under juni 2026 flyttade en ny hyresgäst inom bussverksamhet in i en del av lokalerna. Även i övriga delar av fastighetsbeståndet har bolaget under perioden välkomnat nya hyresgäster och tecknat nya hyresavtal.

IBAB fortsätter att utveckla den samordnande funktionen för Borås Kongress och samarbetet med driftoperatören. Under året genomförs även marknadsanalys och benchmarking inom branschen. Dotterbolaget Eolus 6 AB redovisar lägre hyresintäkter än budgeterat.

I flera av bolagets befintliga fastigheter pågår energieffektiviseringar, hyresgästanpassningar och ombyggnationer, bland annat i Vulkanus 16 och Simonsland 11.

Utbyggnaden av laddinfrastruktur för elfordon fortsätter enligt plan och genomförs i nära samarbete med hyresgästerna. Parallellt planeras och genomförs underhållsåtgärder för att säkerställa driftsäkerhet och långsiktigt värde i fastighetsbeståndet.

Bolaget följer löpande utvecklingen i omvärlden och bedömer hur den kan påverka koncernens finansiella förutsättningar. Bevakningen omfattar bland annat konjunkurläge, ränteutveckling, finansieringsförutsättningar och inflation.

2) En redovisning av hur helårsprognosen förhåller sig till fastställd budget

Verksamhetens intäkter

Verksamhetens intäkter i helårsprognosen 2026 överstiger budgeten 2026 med 2 861 tkr. Den positiva avvikelser beror i huvudsak på ökade hyresintäkter, då det tillkommit en ny fastighet genom nyförvärv av fastigheten Svalan 18 under Q2. Vi har också fått in större intäkter i KSAB pga uthyrning till Bergkvara Buss. Dotterbolaget Eolus 6 AB redovisar minskade hyresintäkter jämfört med budget på grund av färre bokade möten under året.

Verksamhetens kostnader

Verksamhetens kostnader i helårsprognosen 2026 understiger budgeten 2026 med 1 754 tkr. En förklaring är att vi i budgeten har tagit hänsyn för eventuellt högre pensionskostnader i KSAB, då dessa kan uppkomma utan föregående avisering och därmed vara svåra att budgetera med hög precision. Kostnader för S11 har också blivit lägre än budgeterat.

Avskrivningar

Avskrivningarna i helårsprognosen 2026 överstiger budgeten 2026 med 1 238 tkr. Den negativa avvikelser beror på koncernmässiga avskrivningar på övervärden.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter i helårsprognosen 2026 överstiger budgeten 2026 med 125 tkr. Den positiva avvikelser beror i huvudsak av högre saldo på internbankskonton och minskade projektinvesteringar under perioden.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader i helårsprognosen 2026 understiger budgeten 2026 med 73 tkr. Positiva avvikelser beror i huvudsak av lägre skuld på internbankskonton och minskade projektinvesteringar under perioden.

Resultat för perioden

Resultat för perioden 2026-01-01 till 2026-12-31 beräknas till -4000 tkr jämfört med -5 800 tkr i budgeten 2026. Resultatet förväntas bli 1800 tkr bättre än budgeterat.

3) Upplysningar om förväntad utveckling avseende ekonomi och verksamhet utifrån ägarkrav och målen om god ekonomisk hushållning

Soliditeten för koncernen per augusti 2026 var 24,08 %, vilket överträffar målet på 20 %. Detta indikerar en stark kapitalstruktur och en god förmåga att hantera framtida finansiella utmaningar.

Avkastning på totalt kapital per augusti 2026 var 4,71 % exklusive Eolus 6 AB, vilket klart överstiger målet på 3,5 %. Detta visar att bolaget effektivt använder sina tillgångar för att generera avkastning.

Räntetäckningsgrad per augusti 2026 var 1,02 vilket understiger målet på 2,5.

Självfinansieringsgrad per augusti 2026 var 5,7 exklusive Eolus 6 AB, och är tillräcklig med hänsyn till genomförda investeringar.

Resultat efter finansnetto (koncernen) per augusti 2026 var +158 tkr, vilket innebär att koncernen uppnått ett positivt resultat så långt under året. Dock pekar helårsprognosen för 2026 mot ett resultat efter finansnetto på -4 Mkr, vilket innebär att koncernen förväntas göra ett bättre resultat än det budgeterade resultatet på -5,8 Mkr

Sammanfattningsvis visar nyckeltalen att koncernen uppfyller sina mål för god ekonomisk hushållning, vilket ger en stabil grund för fortsatt verksamhet. Vår analys är att god ekonomisk hushållning uppnås, enligt ägarnas krav.

4) En sammanfattning av styrelsens arbete under perioden

Styrelsen har under perioden, tillsammans med VD, utvärderat möjliga förvärv av strategiskt viktiga fastigheter. Arbetet har bland annat resulterat i förvärvet av fastigheten Svalan 18.

I samband med strategidagarna i juni genomfördes en utvärdering av styrelsens och VD arbete. Utvärderingen visade ett mycket gott resultat.

Styrelsen har även genomfört utbildningsinsatser inom fastighetsutveckling och fastighetsvärdering i syfte att stärka kompetensen inom områden som är relevanta för bolagets verksamhet.

5) Förändringar i väsentliga ansvarsförbindelser som inträffat efter räkenskapsårets början

Koncernen, Industribyggnader i Borås AB, har inga ansvarsförbindelser.

6) Bostadsbolagen ska även rapportera antalet vakanta/outhyrda lägenheter med en analys av vakansgradens utveckling de tre senaste åren

ET