



Nämndplan 2025

Fastighetsnämnden



UPPLANDS-BRO
KOMMUN

Innehållsförteckning

1	Ansvarsområde och organisation	3
2	Verksamhetsåret 2025	4
3	Prioriterade områden med mål och indikatorer	5
3.1	Övergripande mål: Stärkt invånarnytta	5
3.2	Övergripande mål: Småskaligt, vackert och attraktivt samhällsbyggande	6
3.3	Övergripande mål: Minskat klimatavtryck	6
4	Ekonomi	7
4.1	Driftbudget 2025	7
4.2	Investeringsbudget 2025	7
5	Intern styrning och kontroll	8

1 Ansvarsområde och organisation

Fastighetsnämnden ansvarar för att bereda och bevaka kommunens lokalförsörjningsbehov i form av förvärv, försäljning och nybyggnation av kommunens lokalbestånd. Fastighetsnämnden svarar även för den samlade lokalförsörjningen för kommunens verksamheter, säkerställa ändamålsenliga lokaler för kommunens välfärdstjänster samt lokaler för kommunens övriga nämnder och verksamheter.

Fastighetsnämnden ansvarar för drift och underhåll av byggnader och yttre anläggningar och svarar för förvaltningen av kommunens lokaler och kommunens inhyrda lokaler från Upplands-Bro Kommunfastigheter AB och Upplands-Brohus AB.

Från och med 2025 inrättas ett fastighetskontor och är det kontor som arbetar för Fastighetsnämnden.

2 Verksamhetsåret 2025

Det pågår ett omfattande struktur-, effektiviserings-, samt kvalitetsarbete i kommunen. Styrning och ledning av kommunens verksamhetslokaler, en robust långsiktig handlingsplan för att hantera underhållsskulden samt utveckla kommunens hyresmodell är viktiga delar av detta förbättringsarbete.

Under året ska en ny hyresmodell implementeras för att säkerställa ett kostnadseffektivt lokalnyttjande för kommunens kärnverksamheter samtidigt som underhållet av lokalerna ska säkerställas. Hyresmodellen kommer vara den huvudsakliga budgetramen som Fastighetsnämnden har att förfoga över framledes.

Uppbyggnaden av ett nytt fastighetskontor under 2025 är en förutsättning för att effektuera det pågående och strategiskt viktiga arbetet med fastighetsfrågan i kommunen. Under uppbyggnadstiden av det nya kontoret kommer tjänster att behöva anskaffas i olika omfattning.

Parallellt med det strategiskt viktiga arbetet med att forma det nya kontoret kommer även ett arbete ske med avyttringar av vissa fastigheter, i enlighet med beslut från Kommunfullmäktige. Samtidigt behöver underhåll av fastigheter som finns kvar i kommunens ägo att planeras och prioriteras.

En viktig fråga för kontoret blir även att som beställare utveckla fastighetsförvaltningen och effektivisera drift, skötsel och underhåll av kommunens lokaler och fastigheter.

Den handlingsplan för klimatanpassning som håller på att tas fram kommer också påverka nämndens verksamhet.

För 2025 finns en lokalförsörjningsplan att arbeta utifrån. Planen innefattar bland annat ett antal åtgärder som behöver genomföras för att förbättra hanteringen och nyttjandet av lokaler. Ett moderniserat arbetssätt, datadrivet och systematiskt, bedöms ge stor effekt framåt. En del åtgärder har redan påbörjats och andra ska prioriteras av nämnden under året.

3 Prioriterade områden med mål och indikatorer

Följande utredningsbehov av processer och övergripande lokalhantering har identifierats för 2025 där fastighetsnämnden ansvarar övergripande för utredningar. Mer om behoven går även att läsa i lokalförsörjningsplanen för 2025, som fastställdes som bilaga till kommunplanen för 2025.

- Tillsammans med kommunstyrelsens arbete med att utveckla en ny hyresmodell för kommunens verksamhetslokaler
- Tillsammans med kommunstyrelsen utreda ansvar och finansiering gällande underhållsskuld och underhållsbehov i fastighetsbeståndet
- Försäljning av fastigheter enligt Kommunfullmäktiges beslut
- Fördjupad analys av kommunens ägande av BRF-lägenheter, avseende behov av ägande, ansvar och finansiering av periodiskt underhåll samt eventuell avyttring BRF-lägenheter.
- Vidareutveckling av lokalförsörjningsprocessen
- Fördjupad kartläggning av hur nämndernas befintliga inhyrda lokaler används och fungerar idag i förhållande till de olika verksamheternas nuvarande och kommande behov av lokalytor, funktioner och samverkan (kapacitetsutredningar).
- Utreda ansvar och finansiering för åtgärder av kulturhistoriska byggnader enligt inventering dnr: KFN 15/0604.
- Se över processen och arbetsätten kring arbetet med detaljplaner för att i rätt tid och med rätt förutsättningar möta behovet av verksamhetslokaler och anläggningar kopplat till kommunens olika ansvarsområden.
- Se över processer och arbetsätt för kommunikation med befintliga och tillkommande exploatörer och fristående anordnare av förskola och grundskola i syfte att underlätta och kvalitetssäkrakommunens kapacitetsplanering.
- Klargöra krav på kommunens lokaler och anläggningar för att säkerställa en hållbar situation under kris- och krigssituationer.

3.1 Övergripande mål: Stärkt invånarnytta

3.1.1 Nämndmål: Nyttja kommunens lokaler kostnadseffektivt

Beskrivning

Kommunens lokaler ska nyttjas på ett kostnadseffektivt sätt för att minimera tomma lokaler, överkapacitet av inhyrda lokaler och onödig användning av paviljonger. Arbetet med kapacitetsutredningar skall utvecklas, med målsättning att få total kontroll över lokalkapacitet gällande verksamhetslokaler och få ett optimalt nyttjande och planering av lokaler.

Kommunens verksamhetslokaler för välfärdstjänster och övrig verksamhet ska vara trygga och välkomnande. Vid renovering, underhåll och/eller nybyggnation ska det säkerställas att ute- och inomhusmiljö utformas på ett sådant sätt att kommunens invånare känner sig trygga och välkomna.

Fastighetsnämnden har för avsikt att ta fram nedanstående nyckeltal under 2025.

- Årshyra per kvadratmeter per verksamhetstyp
- Nyttjandegrad per verksamhetstyp
- Lokalyta per kapacitetsplats per verksamhetstyp
- Årslökalkostnad per kapacitetsplats per verksamhetstyp

3.1.2 Nämndmål: Bevara och nyttja kommunens kulturfastigheter

Beskrivning

Utgångspunkten är att kommunens kulturfastigheter med byggnader och omkringliggande miljöer ska bevaras och användas, antingen kvar i kommunens ägo om kommunala behov finns eller med nya ägare om det bedöms mer lämpligt. Som följd av omvärlds- och verksamhetsförändringar behöver kommunen regelbundet se över fastigheter och lokaler eftersom användningen och behoven över tid förändras. Möjligheter och förslag till genomförande ska utredas.

Indikatorer	Målvärde 2025	Målvärde 2026	Målvärde 2027
Andel kulturfastigheter som inventerade avseende typ, skick och användning	75 %	100 %	100 %
Andel kulturfastigheter som ska bevaras och nyttjas som har en beslutad förvaltningsplan	75 %	100 %	100 %

3.2 Övergripande mål: Småskaligt, vackert och attraktivt samhällsbyggande

3.2.1 Nämndmål: Utveckla invånarens möjligheter att vara delaktiga i utvecklingen rörande kommunens fastigheter

Beskrivning

Kommunen ska bygga och förvalta med invånaren i fokus. Utvecklad och stärkt medborgardialog rörande kommunens fastigheter ska prövas och utvärderas i samband med renoweringar, underhåll och nybyggnation.

Uppföljning av målet sker genom beskrivning och analys i samband med tertiärrapporterna.

3.3 Övergripande mål: Minskat klimatavtryck

3.3.1 Nämndmål: Minska kommunens energianvändning i kommunens lokaler

Beskrivning

Nämnden ska bidra till kommunens minskade energianvändning genom att till exempel se över materialval vid byggnation och att se över möjligheter till energieffektivisering av kommunens egna byggnader och möjligheten att ställa krav vid inhyrning av lokaler. Solceller ska prioriteras där det är lämpligt och energieffektiviseringsprogram ska tas fram.

Fastighetsnämnden har för avsikt att ta fram nedanstående nyckeltal under 2025. Nämnden har även för avsikt att analysera vilka fastigheter som är lämpliga att installera solceller på.

- Kilowattimmar per kvadratmeter tempererad golvyta (atemp) per verksamhetstyp och lokal
- Andel fastigheter som har installerat solceller

4 Ekonomi

4.1 Driftbudget 2025

Tkr	Kostnader 2025	Avskrivningar 2025	Internränta 2025	Intäkter 2025	Budget netto 2025	Budget netto 2024	Förändring
Fastighet drift	900	0	0	0	900	684	216
Summa	900	0	0	0	900	684	216

Under 2025 ska en reviderad hyresmodell implementeras för att säkerställa ett kostnadseffektivt lokalnyttjande för kommunens kärnverksamheter samtidigt som underhållet av lokalerna ska säkerställas.

Nämndens budget täcker sådana lönekostnader som inte täcks av hyresmodellen.

4.2 Investeringsbudget 2025

Investeringsprojekt

Tkr	År 2025	År 2026	År 2027	Avskrivningstid antal år	Avskrivning 2025	Internränta 2025	Övrig drift 2025
Inköp av systemstöd	1 500	0	0	3	500	45	30
Summa	1 500	0	0		500	45	30

Årliga anslag

Tkr	År 2025	År 2026	År 2027	Avskrivningstid antal år	Avskrivning 2025	Internränta 2025	Övrig drift 2025
-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-		-	-	-

Kommentarer investeringsprojekt

Inköp av systemstöd

Systemstöd för fastigheter och lokalkapacitet behövs för att säkra en kvalitativ informationshantering. Ett fastighetssystem och kapacitetstödssystem innehåller det mesta kring fastighetsbeståndet (allt från fakta om fastigheter/lokaler, avtal, åtgärdsbehov, besiktningsprotokoll, underhållsplaner mm) och underlättar överblick, kontroll och kostnadskontroll.

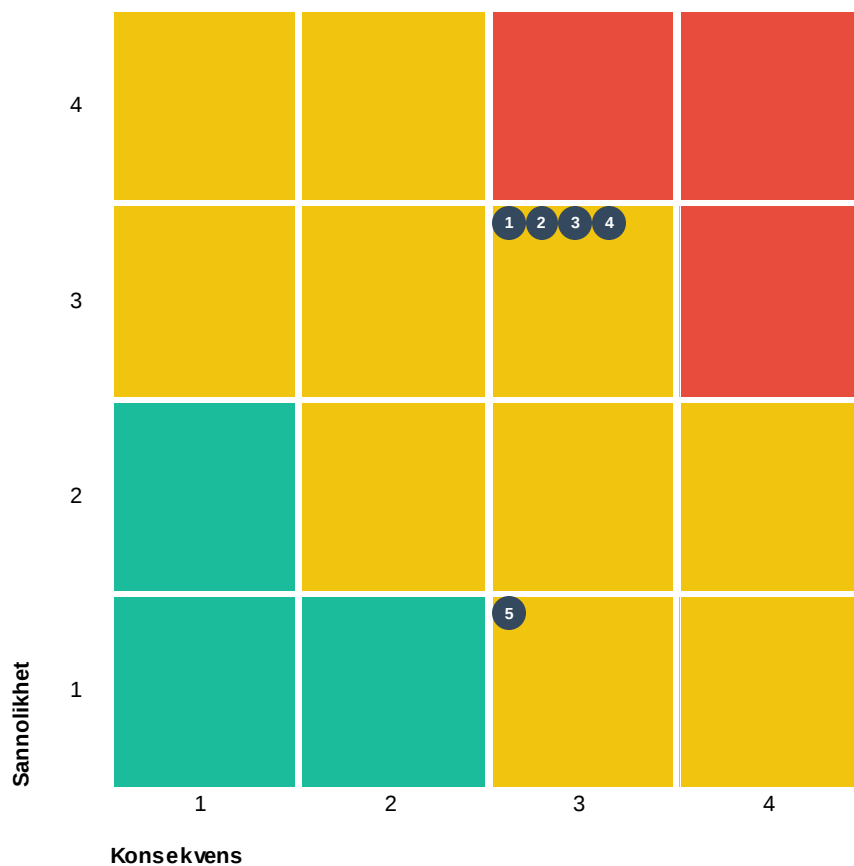
Årliga anslag

Behov av investeringar har inventerats i nämndernas lokalbehovsrapporter och förslag till prioritering av dessa ingår i den beslutade lokalförslagsplan för 2025. Investeringskostnader belastar verksamheten som nyttjar lokalerna i form av hyra eller faktiska kapitalkostnader.

Analys av behovet av investeringar i kommunens kulturfastigheter ska genomföras utifrån de behovsrapporter som togs fram 2017 och 2020.

Inventering av kommunens bostadsfastigheter och dess investeringsbehov har påbörjats.

5 Intern styrning och kontroll



5 Medium Totalt: 5

Kritisk
Medium
Låg

	Sannolikhet	Konsekvens
4	Sannolik (det är mycket troligt att felska uppstå)	Allvarlig (konsekvenserna för verksamheten skulle vara allvarliga)
3	Möjlig (det finns risk för att felska uppstå)	Kännbar (konsekvenserna för verksamheten kan vara påtagliga)
2	Mindre sannolik (risken är mycket liten att felska uppstå)	Lindrig (konsekvenserna för verksamheten behöver övervägas)
1	Osannolik (risken är praktiskt taget obefintlig att felska uppstå)	Försumbar (konsekvensen för verksamheten är försumbar och kan negligeras)

Kategori	Process	Risker
Kommunövergripande risker	Personal och lön	<p>1 Felaktiga löneutbetalningar och att löneskulder uppstår</p> <p>■</p> <p>Sannolikhet 3. Möjlig</p> <p>Konsekvens 3. Kännbar</p>
	Ekonomi	<p>2 Att budgeten inte hålls</p> <p>■</p> <p>Sannolikhet 3. Möjlig</p> <p>Konsekvens 3. Kännbar</p>
Effektivitet och produktivitet i verksamheten	Lokalförsörjningsprocessen	<p>3 Kostnadsineffektivt lokalnyttjande</p> <p>■</p> <p>Beskrivning av risk Risk att lokalerna inte nyttjas kostnadseffektivt om det inte finns kontroll över nyttjandegrader, lokalkostnader, underhållsbehov med mera.</p> <p>Sannolikhet 3. Möjlig</p> <p>Konsekvens 3. Kännbar</p>
Tillförlitlig finansiell rapportering	Kostnadsuppföljning av lokaler	<p>4 Ej fullständig kännedom om totala lokalkostnaderna</p> <p>■</p> <p>Beskrivning av risk Risk att inte de totala lokalkostnaderna framgår om det inte finns kontroll på lokalkostnader, avtal med mera.</p> <p>Sannolikhet 3. Möjlig</p> <p>Konsekvens 3. Kännbar</p>
Efterlevnad av tillämpliga lagar och regler	Byggnationsprojekt	<p>5 Följer inte LOU och andra tillämpliga lagar vid ny- och ombyggnation av lokaler och byggnader</p> <p>■</p> <p>Beskrivning av risk Risk att lagar inte följs om inte uppdrag och upphandling genomförs enligt tillämpliga lagar.</p> <p>Sannolikhet 1. Osannolik</p> <p>Konsekvens 3. Kännbar</p>