

Datum: 2026-06-04

Uppdrag - Utredda organisation för samhällsfastigheter

Sammanfattning

Kommunen står inför ett växande behov av att utveckla den strategiska lokalförsörjningen och skapa förutsättningar för framtidens samhällsfastigheter med lokaler som är ändamålsenliga, hållbara, energieffektiva, digitalt anpassade och stödjer verksamheternas utveckling. Samtidigt finns utmaningar kopplade till underhållsskuld, varierande standard mellan lokaler samt en organisation som av verksamheterna upplevs som otydlig och resurskrävande.

I Armadas uppdrag ingår både bostadsförsörjning och förvaltning av samhällsfastigheter. I en genomlysning av kommunens lokalförsörjningsprocessen framgår att det saknas en helhetssyn, samt att ett strategiskt arbete med ändamålsenliga lokaler för verksamheterna är utmanande utifrån nuvarande organisation.

För att möta ett förändrat omvärldsläge och för att ge verksamheterna möjlighet att i högre grad fokusera på kärnuppdraget föreslås kommundirektören få i uppdrag att utreda hur samhällsfastigheter ska organiseras inom kommunen.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen beslutar

1. Ge kommundirektören i uppdrag att utreda hur Armada Fastighets AB:s bestånd av samhällsfastigheter ska organiseras,
2. Utredningen ska särskilt belysa:
 - a. hur en framtida organisering kan bidra till en mer strategisk, långsiktig och samordnad lokalförsörjning,
 - b. förutsättningarna att minska underhållsskulden och skapa mer likvärdiga och ändamålsenliga lokaler,

- c. hur olika organisationsformer kan bidra till att utveckla kommunens samhällsfastigheter utifrån krav på energieffektivisering, klimatanpassning, hållbarhet, digitalisering, teknisk utveckling och moderna verksamhetsmiljöer,
 - d. ekonomiska, skattemässiga, juridiska, organisatoriska och verksamhetsmässiga konsekvenser av olika organisationsformer,
 - e. konsekvenser för Armada Fastighets AB:s framtida uppdrag,
3. Uppdraget ska återrapporteras till Kommunstyrelsen senast november 2026,
4. Uppdraget utförs av extern part och finansieras inom Kommunstyrelsens ram för 2026,
5. Målsättningen är att implementera utredningens föreslagna rekommendationer löpande under år 2027, dock senast januari 2028.

Ärendet

Kommunens samhällsfastigheter utgör en central del av den kommunala infrastrukturen och omfattar bland annat lokaler för utbildning, omsorg, kultur, fritid samt annan kommunal verksamhet. Fastigheterna har stor betydelse för verksamheternas kvalitet, arbetsmiljö och möjligheter att möta framtida behov. När kommunens befolkning både ökar och sammansättningen förändras, ökar också behovet av trygga, funktionella och ändamålsenliga lokaler.

Hela kommunsverige står inför förändringar i befolkningens ålderssammansättning med färre andel barn och unga och en allt större andel äldre. Denna utveckling gäller även för Österåkers kommun och ställer krav på den strategiska planeringen av lokalförsörjningen – både på kort och lång sikt. Kommunens behov av ett mer strategiskt, strukturerat och långsiktigt arbete med lokalförsörjning har blivit allt tydligare, inte minst kopplat mot kommunens utmaningar med eftersatt underhåll, investeringsbehov och skillnader i lokalernas standard och funktionalitet.

För att möta framtidens behov krävs inte bara väl underhållna fastigheter, utan även lokaler som är flexibla, energieffektiva, anpassade till ny teknik och klimatanpassade. Utvecklingen inom digitalisering, AI och smart fastighetsstyrning skapar nya möjligheter att effektivisera användningen av lokaler, minska energiförbrukningen, förbättra arbetsmiljöer och därmed skapa bättre förutsättningar för kommunens verksamheter. Denna utveckling medför ökade krav på ett samlat och strategiskt arbete avseende fastighetsutveckling, investeringar och lokalförsörjning. Den förutsätter även en stärkt samordning

mellan verksamheternas behov, investeringsplanering och fastighetsförvaltningen.

Kommunens samhällsfastigheter är i huvudsak organiserade inom ramen för Armada Kommunfastigheter AB, vilket utgör ett bolag i Armada-koncernen, med Armada Fastighets AB som moderbolag. Armada ingår, tillsammans med lokalförsörjningsenheten och kommunens verksamheter, i kommunens lokalförsörjningsprocess. I en genomlysning av lokalförsörjningsprocessen framgår att det finns behov av en sammanhållande process, metodik och gemensamt definierade mål i arbetet med kommunens lokalförsörjning. Det finns även behov av att förtydliga ansvar och roller, särskilt då ansvaret idag är delat mellan Armada, lokalförsörjningsenheten och verksamheterna. Kommunens verksamheter upplever dagens organisation som otydlig och svår att överblicka. Ansvarsgränser och beslutsvägar uppfattas inte alltid som logiska, vilket leder till att chefer och verksamhetsansvariga behöver lägga betydande tid på lokal- och fastighetsfrågor.

Förvaltningens slutsatser

Utifrån förvaltningens genomlysning av lokalförsörjningsprocessen bedömer förvaltningen att det finns behov av att skapa en mer verksamhetsnära och tydlig organisation för lokal- och fastighetsfrågorna. En genomgående utredning av den nuvarande organisationen skapar ett underlag för att bedöma hur kommunen långsiktigt bör organisera ansvar, styrning och förvaltning av fastighetsbeståndet för att säkerställa ändamålsenliga och hållbara lokaler.

Dagens ansvarsfördelning upplevs av flera verksamheter som komplex och svåröverskådlig, vilket medför att chefer behöver lägga oproportionerligt mycket tid på fastighetsrelaterade frågor. Tid som i stället skulle kunna användas för att utveckla och leda kärnverksamheten. Det saknas en helhetssyn i lokalfrågan och ett strategiskt arbete med ändamålsenliga lokaler som stödjer en långsiktigt god ekonomisk hushållning. En framtida organisering ska därför prövas utifrån hur den kan bidra till tydligare ansvarsförhållanden, effektivare beslutsvägar och ett ökat fokus på verksamheternas kärnuppdrag.

Nuvarande organisering innebär att samhällsfastigheterna förvaltas inom Armada-koncernen tillsammans med bland annat bolagets bostadsverksamhet. Det ska prövas om denna struktur fortsatt är den mest ändamålsenliga för kommunen och bolaget, eller om ett annat organisatoriskt upplägg skulle skapa bättre förutsättningar för styrning, prioritering och långsiktig utveckling. En översyn bedöms även kunna tydliggöra hur det kommunala fastighetsbolaget ges bättre förutsättningar att fokusera på bostadsfrågor och bostadsutveckling, samtidigt som kommunen stärker det strategiska arbetet med samhällsfastigheter och lokalförsörjning.

En framtida organisering ska bedömas utifrån kommunens möjligheter att utveckla och modernisera samhällsfastigheterna. Det handlar om att skapa förutsättningar för energieffektiva och klimatsmarta lokaler, ökad användning av digital teknik och smart fastighetsstyrning, samt lokaler som bättre stödjer

verksamheternas utveckling och förändrade arbetssätt. En mer sammanhållen styrning av samhällsfastigheterna kan bidra till att kommunen i högre grad kan ta tillvara tekniska innovationer, minska klimatpåverkan och säkerställa att lokalerna möter framtida krav på funktionalitet, tillgänglighet och hållbarhet.

Utredningen ska omfatta såväl organisatoriska, ekonomiska och skattemässiga konsekvenser som juridiska och verksamhetsmässiga aspekter av olika alternativ för framtida organisering.

Utredningen ska återrapporteras till Kommunstyrelsen senast november 2026 och föreslagen organisation ska kunna driftsättas löpande under 2027, dock senast januari 2028.

Staffan Erlandsson
Kommundirektör

Erik Lanner Sandberg
Ekonomidirektör

Skickas till
Armada
Akt

Verification

Document ID 09222115557580293738

Document

Tjänsteutlåtande - Utreda organisation för samhällsfastigheter (002)
Main document
4 pages
Initiated on 2026-06-08 09:25:24 CEST (+0200) by Patrik Engberg (PE)
Finalised on 2026-06-08 09:41:35 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Engberg (PE)
Österåkers kommun
Company reg. no. 212000-2890
patrik.engberg@osteraker.se

Signatories

Staffan Erlandsson (SE)
Österåkers kommun
staffan.erlandsson@osteraker.se
Signed 2026-06-08 09:32:34 CEST (+0200)

Erik Lanner Sandberg (ELS)
erik.lanner@osteraker.se
Signed 2026-06-08 09:41:35 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be verified by tools such as Adobe Reader.

