Fastighetsstrategi 2027-2037 / översättning

Borgå kyrkliga samfällighet



Innehållsförteckning

1. Utgångspunkter för fastighetsstrategin
- Syfte och avgränsning
- Ramverk för bedömning av strategin
- Strategins uppbyggnad och innehåll
- Verksamhetsmiljöns inverkan

2. Fastighetsbeståndets nuläge
- Fastighetsbeståndets tekniska skick
- Fastighetsbeståndets användning
- Kompass för fastighetsbeståndet
- Fastighetsbeståndets ekonomi
- Slutsatser om nuläget och förändringsbehov

3. Vision och mål
- Vision och mål för 2037

4. Indelning av fastighetsegendomen i portföljer
- Portföljindelning som strategiskt verktyg
- Fastighetsspecifik portföljindelning
- Portföljindelningens effekter

5. Uppföljning av fastighetsstrategin
- Indikatorer för strategiperioden
- Strategiuppföljning och halvtidsöversyn

1. Utgångspunkter för strategin

Syftet med fastighetsstrategin

En fastighetsstrategi är en långsiktig plan för förvaltningen av fastighetsbeståndet. Den stöder målen i församlingens strategi genom att säkerställa en funktionellt, ekonomiskt och tekniskt hållbar fastighetsförvaltning.

Strategin gäller fastigheter och affärslokaler som samfälligheten äger direkt. Samfälligheten äger dessutom bostadsaktier via sina fonder. Dessa utgör placeringstillgångar och omfattas inte av fastighetsstrategin.

Med hjälp av strategin

- skapas en gemensam riktning för fastighetsförvaltningen samt prioriteringen av underhåll och investeringar.
- säkerställs att lokalerna stöder församlingens kärnuppgifter, strategiska mål och framtida behov.

Ramverk för bedömning av fastighetsstrategin

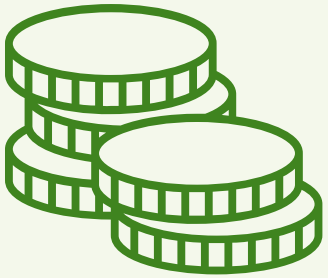
Fastighetsbeståndet har granskats ur ett tekniskt, funktionellt och ekonomiskt perspektiv. Tillsammans ger dessa en helhetsbild av nuläget och framtida val.



Tekniskt perspektiv
Byggnadernas skick
Reparationsskuld
Investeringsbehov



Funktionellt perspektiv
Stöd för kärnverksamheten
Användningsgrad
Funktionalitet



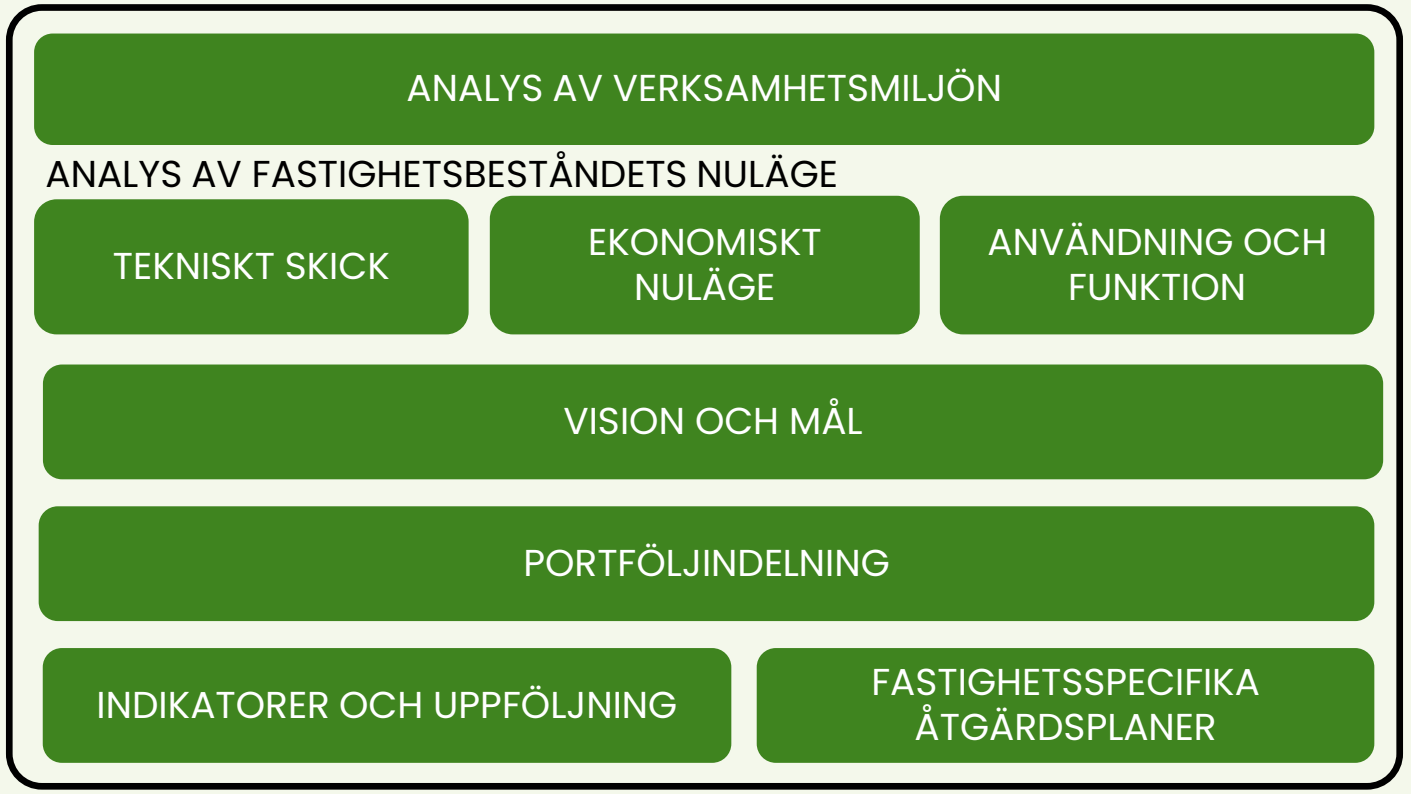
Ekonomiskt perspektiv
Finansiering av underhåll
Kassaflöde
Investeringsförmåga

3T-modellen bygger på det bedömningsramverk som FinProma Oy har utvecklat.

Fastighetsstrategins uppbyggnad

Strategin bildar en helhet där analyser av verksamhetsmiljön och fastighetsbeståndets nuläge lägger grunden för visionen, målen och portföljindelningen.

Indikatorer och uppföljning gör det möjligt att följa utvecklingen mot den önskade framtidsbilden. Fastighetsspecifika åtgärdsplaner konkretiserar strategin för varje fastighet.



Verksamhetsmiljön påverkar framtidens lokalbehov

När fastighetsbeståndets framtid bedöms gäller de viktigaste förändringarna i verksamhetsmiljön medlemsutvecklingen och den ekonomiska bärkraften. Dessa påverkar vilka slags lokaler församlingarna behöver i framtiden och vilket fastighetsbestånd som kan upprätthållas inom de ekonomiska ramarna. Fastighetsbeståndets storlek, användning och utveckling måste därför bedömas i förhållande till framtida lokalbehov och församlingens ekonomiska bärkraft.

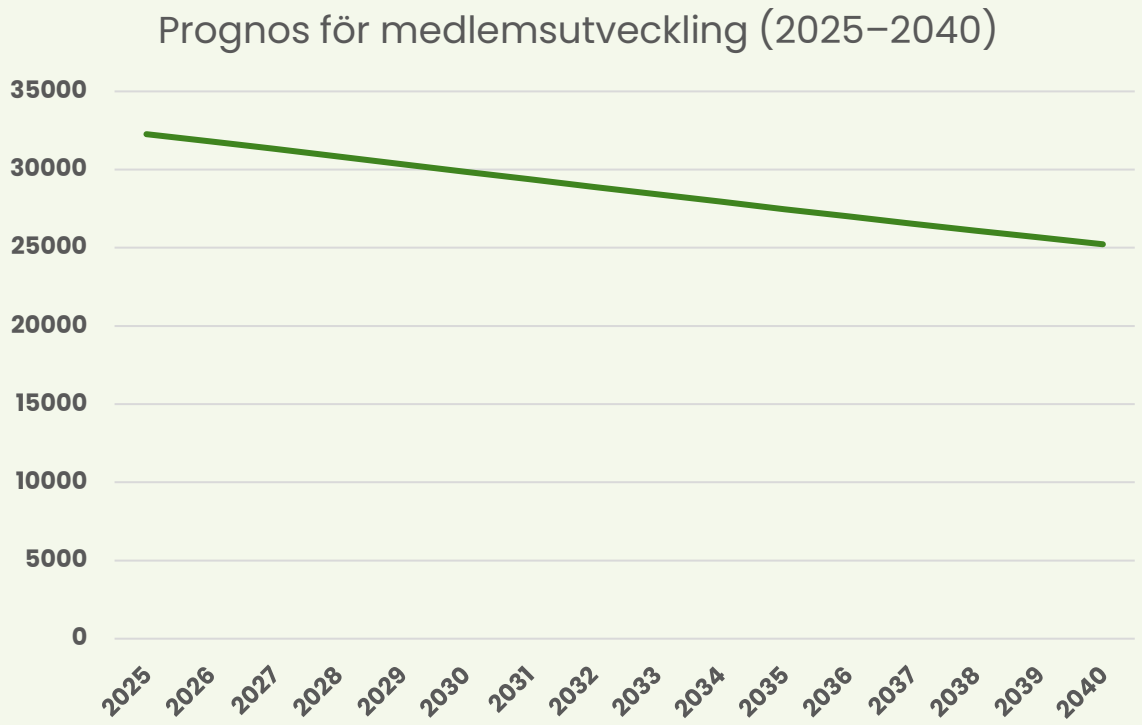
Samfällighetens framtida lokalbehov

Medlemsutvecklingen påverkar hur mycket lokalutrymme och vilka slags lokaler församlingarna behöver i framtiden för att sköta sina kärnuppgifter.

Ekonomisk bärkraft

Lokalerna binder resurser i församlingens driftsekonomi och påverkar dess investeringsförmåga. Förändringar i skatteintäkterna påverkar hur stort fastighetsbestånd den kyrkliga samfälligheten kan behålla på lång sikt.

Medlemsutvecklingen förändrar lokalbehovet



Antalet medlemmar i Borgå kyrkliga samfällighet väntas minska med cirka **22 % till år** 2040 jämfört med 2025. Samtidigt förändras områdets befolkningsstruktur.

Förändringarna påverkar samtidigt församlingarnas

- skatteintäkter och ekonomiska bärkraft
- antal lokaler och deras egenskaper utifrån kärnverksamhetens behov

Källa: Kirkontilastot.fi, ekonomienheten vid Borgå kyrkliga samfällighet

Lokalernas andel av budgeten ökar

Yteffektiviteten beskriver fastighetsbeståndets storlek i förhållande till antalet medlemmar. Om beståndet förblir oförändrat när medlemsantalet minskar ökar lokalytan per medlem. Samtidigt går en allt större andel av församlingens budget till att underhålla fastigheterna. För lokaler som används i församlingsverksamheten kan cirka 0,35 m² per medlem betraktas som en utmärkt nivå och cirka 0,50 m² per medlem som en god nivå.

Yteffektiviteten i Borgå kyrkliga samfällighet

I nuläget

0,36 m²/medlem

År 2040 med nuvarande fastighetsbestånd

0,46 m²/medlem

Källa: Kirkontilastot.fi, ekonomienheten vid Borgå kyrkliga samfällighet Kyrkorådet

2. Fastighetsbeståndets nuläge

Fastigheterna har olika roller

Fastigheternas roll i samfällighetens verksamhet varierar. Vissa lokaler stöder församlingarnas kärnverksamhet direkt. Alla fastigheter som samfälligheten äger medför dock kostnader för drift, underhåll och reparationer.

Fastigheterna kan i regel delas in i två grupper:

01 Lokaler som stöder kärnverksamheten

Lokaler i församlingarnas eget bruk som tjänar eller direkt stöder kärnverksamheten.

Till exempel kyrkor och församlingshem

Lokalerna bör till storlek, läge och skick motsvara församlingarnas nuvarande och framtida behov.

02 Övriga lokaler

Lokaler vars huvudsakliga uppgift inte är att stödja församlingarnas kärnverksamhet. De kan användas av församlingarna eller av andra aktörer.

Till exempel bostäder, uthyrda lokaler och andra lokaler med liten betydelse för kärnverksamheten.

För lokaler som andra aktörer använder bör intäkterna i regel täcka lokalernas underhålls- och reparationskostnader.

Fastighetsbeståndets nuläge

Härnäst granskas fastighetsbeståndets nuläge utifrån bedömningsramverkets tre perspektiv:

Det tekniska skicket beskriver byggnadernas skick och de relaterade reparations- och investeringsbehoven.

Den funktionella situationen beskriver hur väl lokalerna används och stöder församlingarnas kärnverksamhet.

Den ekonomiska situationen beskriver fastighetskostnaderna och deras inverkan på samfällighetens ekonomi.

Fastighetsbeståndets tekniska skick

Fastighetsbeståndets tekniska skick beskriver byggnadernas skick och de relaterade reparations- och investeringsbehoven. Granskningen ger en helhetsbild av hur reparationsskulden har uppstått och utgör grunden för den fortsatta analysen av fastighetsbeståndet.

Indikatorer för bedömning av det tekniska skicket

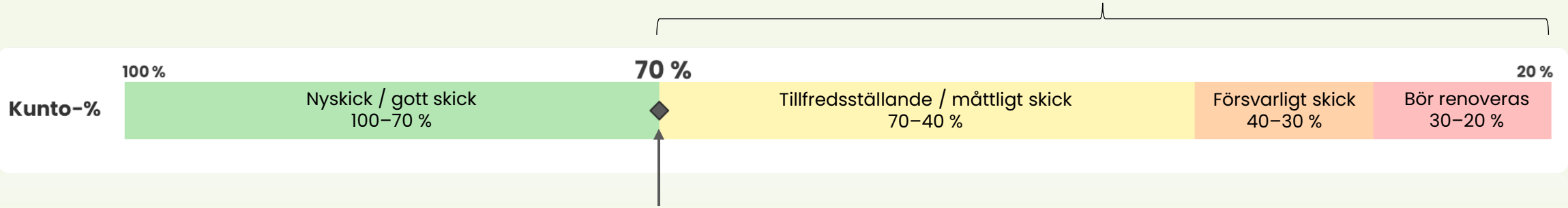
- **Återanskaffningsvärdet** beskriver hur mycket det skulle kosta att återuppföra eller totalrenovera byggnaden med dagens kostnadsnivå.
- **Årligt tekniskt slitage** beskriver hur byggnadens tekniska skick försämras och vad detta motsvarar i pengar. Det årliga tekniska slitaget är 1,6 % av återanskaffningsvärdet.
- **Reparationsskulden** är en kalkylmässig uppskattning av den investering som krävs för att höja byggnader med en skicknivå under 70 % till en nivå på 70 %.
- **Byggnadens skicknivå** beskriver dess tekniska skick vid granskningstillfället.
- **Fastighetsbeståndets skicknivå** beskriver byggnadernas genomsnittliga skicknivå.

Beräkningen bygger på FinPromas algoritm och Statistikcentralens uppgifter om återanskaffningsvärden (2024). Alla värden är riktgivande. Priser exkl. moms.

Från skicknivå till reparationsskuld

- Byggnadens tekniska skick antas vara **100 % när den färdigställs.**
- Användning, slitage på byggnadsdelar, väder och klimat försämrar skicket gradvis.
- Byggnaden lämpar sig ändå för sitt ändamål trots normalt slitage.

- Reparationsskulden är **en uppskattning av** den investering som krävs för att höja fastigheter under nivån för gott skick till en god nivå (70 %).
- När byggnadens skick **sjunker under 70 %** börjar reparationsskuld uppstå.



- **Byggnadens skick** har fastställts genom en kalkylmässig bedömning av skicknivån.
- Beräkningen bygger på byggåret och genomförda reparationer.

Beräkningen bygger på FinPromas algoritm och Statistikcentralens uppgifter om återanskaffningsvärden (2024).
Alla värden är riktgivande. Priser exkl. moms.

Fastighetsbeståndets tekniska skick

Yta
11 483,3 m²

Antal objekt
26 st.

Yteffektivitet
0,36 m²/medlem

Återanskaffningsvärde
(moms 0 %)
26 793 601 €

Årligt tekniskt slitage
(1,6 %, moms 0 %)
428 697 €

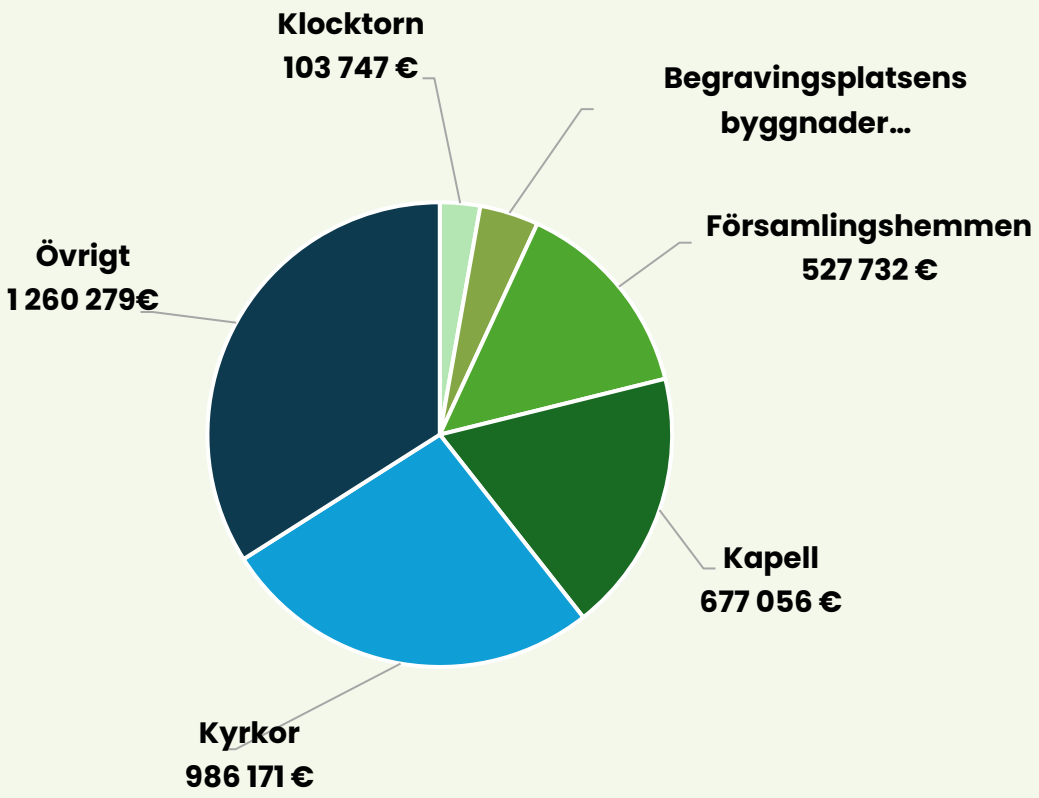
Beståndets skickklass **62 %**

Reparationsskuld
(moms 0 %)
3 706 872 €

Reparationsskuld €/m²
(70 %-nivå, moms 0 %)
323 €

Beräkningen bygger på FinPromas algoritm och Statistikcentralens uppgifter om återanskaffningsvärden (2024).
Alla värden är riktgivande. Priser exkl. moms.

Hur fördelas reparationsskulden?



Övriga objekt står för den största volymen, men reparationsskulden per golvyta är måttlig: 407 €/m².

Största delen (63 %) av kyrkornas reparationsskuld beror på Lilla kyrkans skick. R**enoveringen av Lilla kyrkan** påverkar tydligt kyrkornas andel av reparationsskulden.

Reparationsskulden **för kapellen består främst av Näsinmäki begravningskapell** (79 %). I förhållande till golvytan är kapellens reparationsskuld 1 315 €/m².

Beräkningen bygger på FinPromas algoritm och Statistikcentralens uppgifter om återanskaffningsvärden (2024).
Alla värden är riktgivande. Priser exkl. moms.

Fastighetsbeståndets användning

Den funktionella situationen beskriver hur lokalerna används och hur de motsvarar behoven i församlingarnas verksamhet.

Nyttjandegraden är en central indikator som synliggör lokalanvändningen och möjliggör jämförelser mellan objekten. Denna indikator har dock begränsningar i offentliga lokaler och församlingslokaler och beskriver inte ensam lokalernas betydelse eller behovet av dem.

Resultaten från den funktionella och tekniska bedömningen sammanställs i en portföljkompass som stöder helhetsbedömningen och jämförelsen av fastigheter.

Bedömning av nyttjandegraden

Bedömningen av objektens nyttjandegrad bygger på samfällighetens Prime-system och delvis på uppskattad användning utanför bokningssystemet.

Poängsättningen i portföljkompassen bygger på nyttjandegraden

- Nyttjandegraden har beräknats utifrån åtta timmars daglig användning.
- Nyttjandegraden enligt bokningarna motsvarar inte direkt den faktiska nyttjandegraden.
- För vissa objekt har nyttjandegraden kompletterats med uppskattningar. Dessa har räknats om till samma skala som den övriga poängsättningen.
- Nyttjandegraden beskriver inte direkt objektens betydelse eller antalet användare.

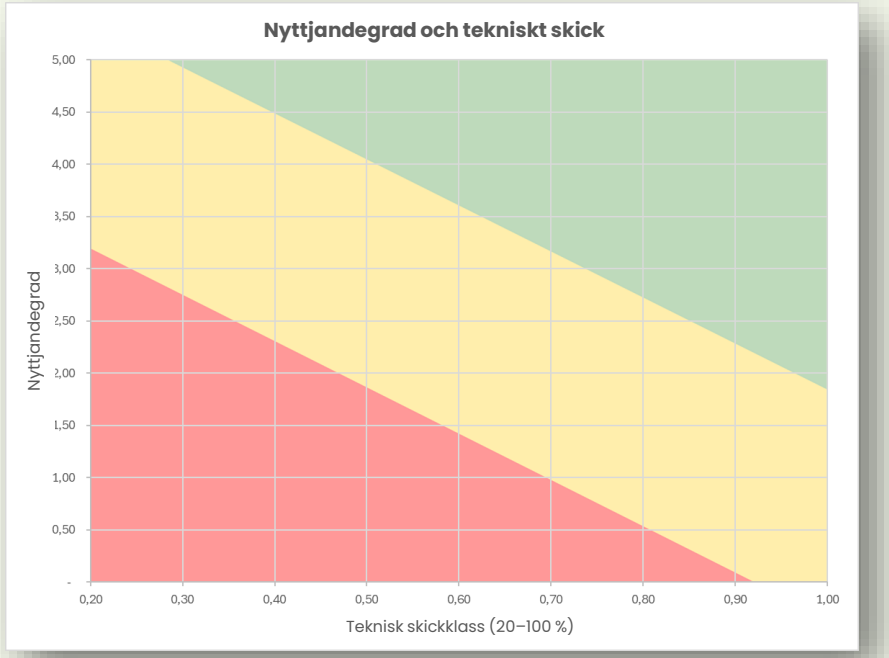
Uppgifter från Prime-systemet och deras begränsningar:

- Systemet ger endast uppgifter om bokningsbara lokaler.
- Totalt antal faktiskt bokade timmar per objekt
- Maximalt antal tillgängliga timmar per objekt
- Uppgifterna omfattar endast bokningstider, inte all användning av lokalerna.
- Lokalerna har olika användningsförutsättningar.

Portföljkompass

Användning och tekniskt skick i samma bild

Portföljkompassen visar fastigheternas nuläge visuellt. Den hjälper till att identifiera viktiga skillnader och bedöma fastigheternas nuvarande och framtida roll i beståndet. Kompassen strukturerar fastigheterna utifrån nyttjandegrad, tekniskt skick och utvecklingsbehov. Placeringen i kompassen avgör dock inte direkt portföljindelningen. Den bygger på den helhetsbedömning som beskrivs senare.



Kompassen granskar objektets:

1. Nyttjandegrad

Nyttjandegraden beskriver hur mycket lokalerna används och ger en bild av det nuvarande användningsbehovet. Den bedöms på en skala 0–5, där 100 % nyttjandegrad motsvarar 5 poäng och 0 % motsvarar 0 poäng.

2. Tekniskt skick

Objektens tekniska skick anges i procent. Skickklasserna sträcker sig från 20 till 100 %, där 100 % motsvarar nyskick och 20 % ett betydande renoveringsbehov.

Beräkningen bygger på FinPromas algoritm och Statistikcentralens uppgifter om återanskaffningsvärden (2024). Alla värden är riktgivande. Priser exkl. moms.

Så läser man kompassen

Portföljkompassen visar hur varje objekt placerar sig i ett koordinatsystem med nyttjandegrad och tekniskt skick som axlar.

Grönt område – objekt att underhålla och bevara

- Fastigheter i gott tekniskt skick utan betydande investeringsbehov på kort sikt
- Objekten har en god eller hög nyttjandegrad
- Objekten bör i regel underhållas och bevaras om nyttjandegraden väntas förbli god

Gult område – objekt att utveckla och utreda

- Fastigheter som kräver tekniska åtgärder eller förbättrad funktionalitet
- Fastigheten kan vara i dåligt tekniskt skick men fungera väl, eller tvärtom
- En närmare analys behövs. Den bör bland annat belysa:
  - Fastighetens skick och framtida investeringsbehov
  - Om funktionaliteten kan förbättras och vilka åtgärder som är möjliga
  - Vilken utvecklingspotential fastigheten har

Rött område – objekt att avyttra eller granska kritiskt

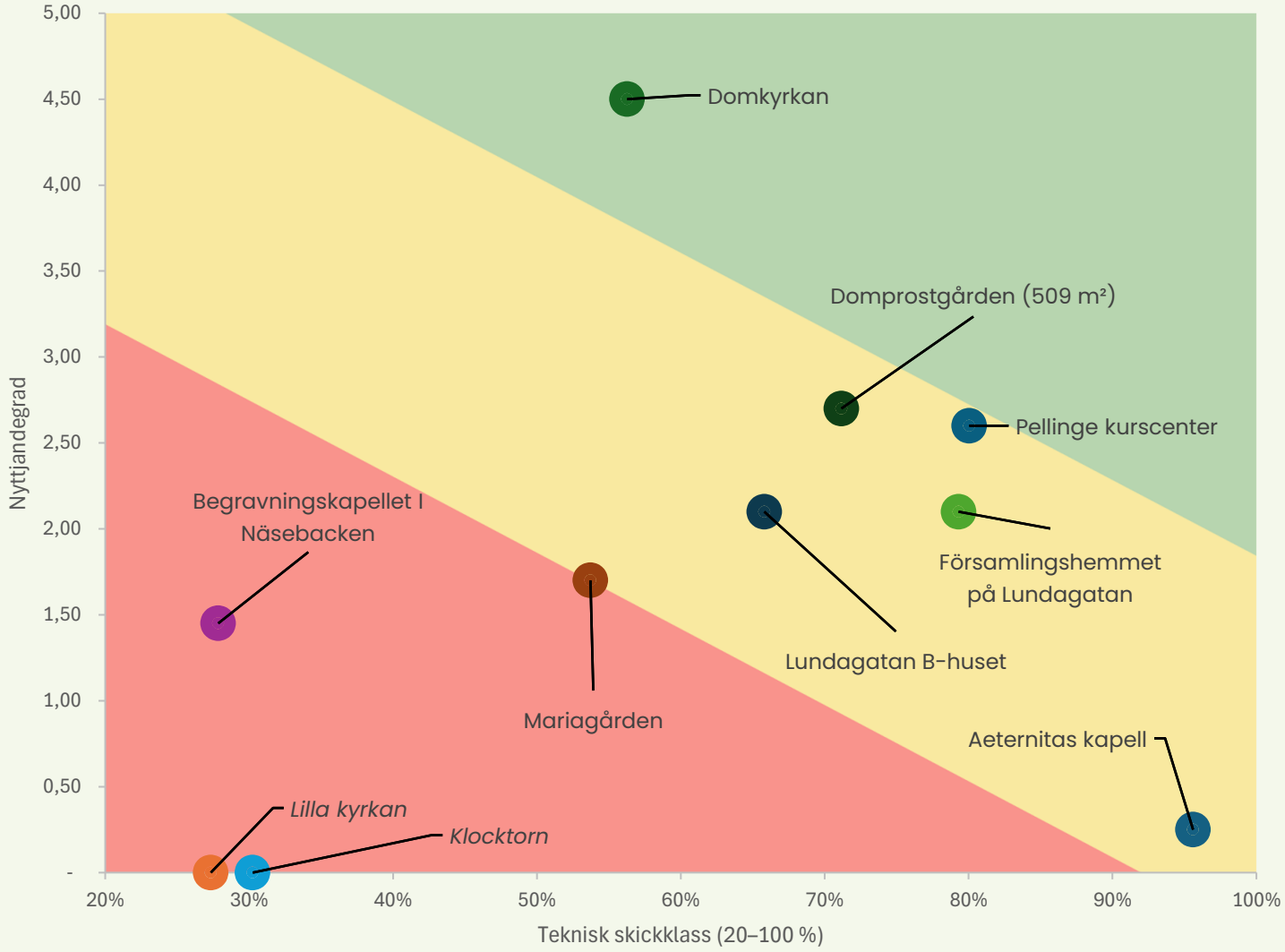
- Nyttjandegraden är högst måttlig
- Det tekniska skicket är måttligt eller dåligt och betydande investeringsbehov har samlats
- För dessa objekt bör man bedöma om stora investeringar är motiverade eller om avyttring är lämpligare

Kärnobjekt i kompassen

Nyttjandegrad:

- 100 % motsvarar 5 poäng
- 0 % motsvarar 0 poäng

- Beräknad användningstid: 8 timmar/dag



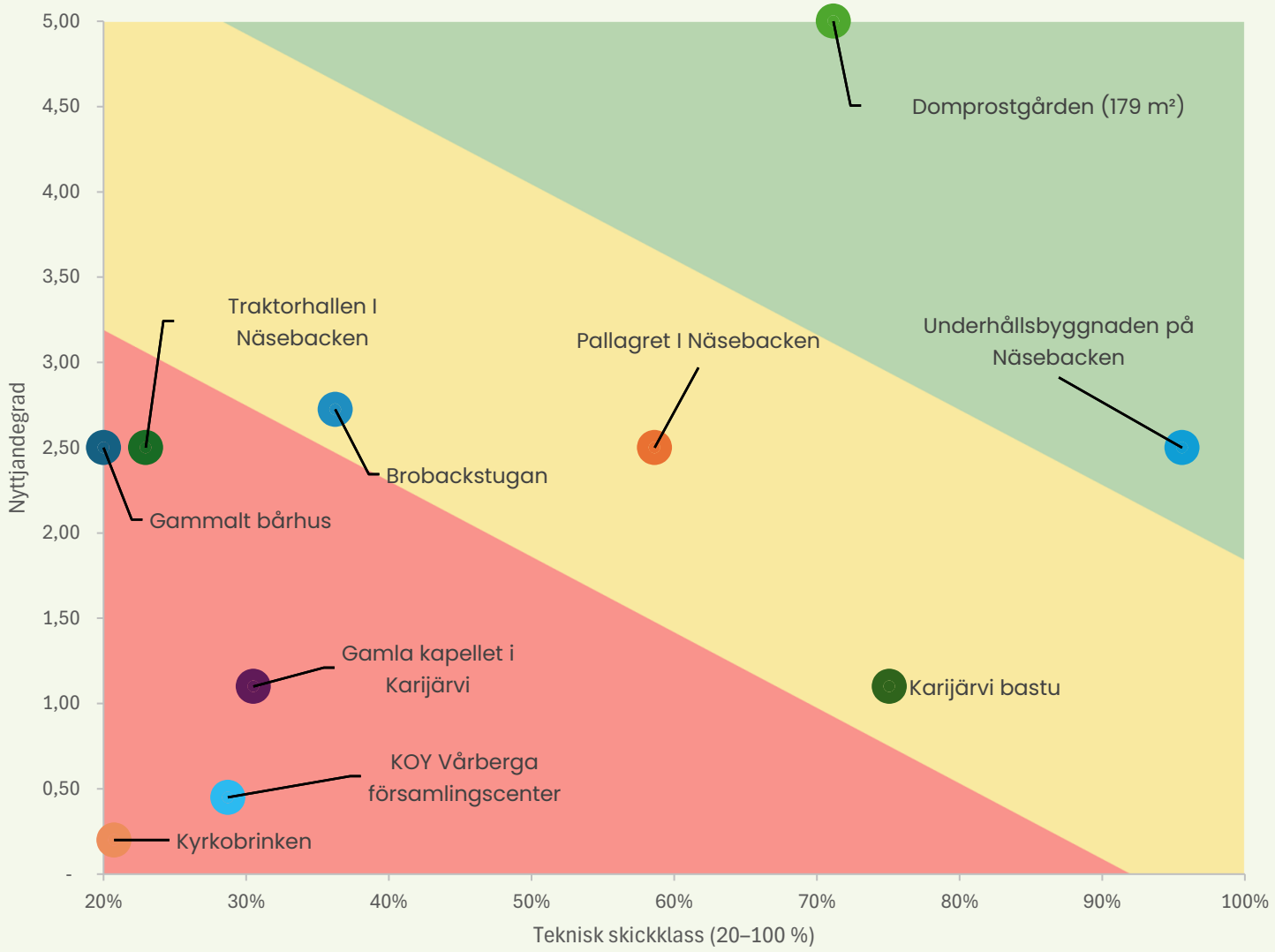
Beräkningen bygger på FinPromas algoritm och Statistikcentralens uppgifter om återanskaffningsvärden (2024). Alla värden är riktgivande. Priser exkl. moms.

Övriga objekt i kompassen

Nyttjandegrad:

- 100 % motsvarar 5 poäng
- 0 % motsvarar 0 poäng

- Beräknad användningstid: 8 timmar/dag

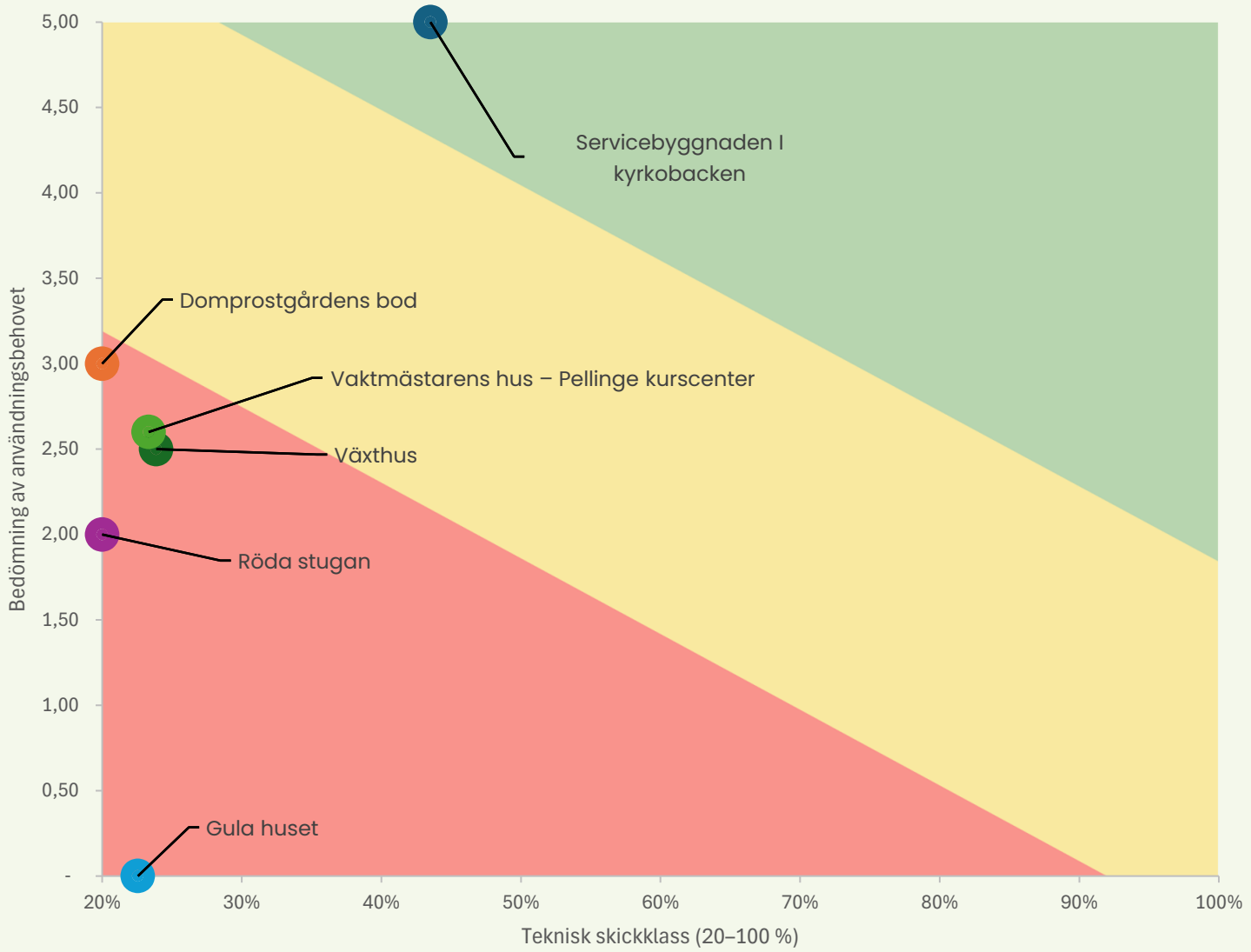


Beräkningen bygger på FinPromas algoritm och Statistikcentralens uppgifter om återanskaffningsvärden (2024). Alla värden är riktgivande. Priser exkl. moms.

Övriga objekt i kompassen

Bedömning av användningsbehovet

- Utifrån huvudobjektet eller huvudobjekten
- *Bostädernas uthyrningsgrad och uthyrningsutsikter*



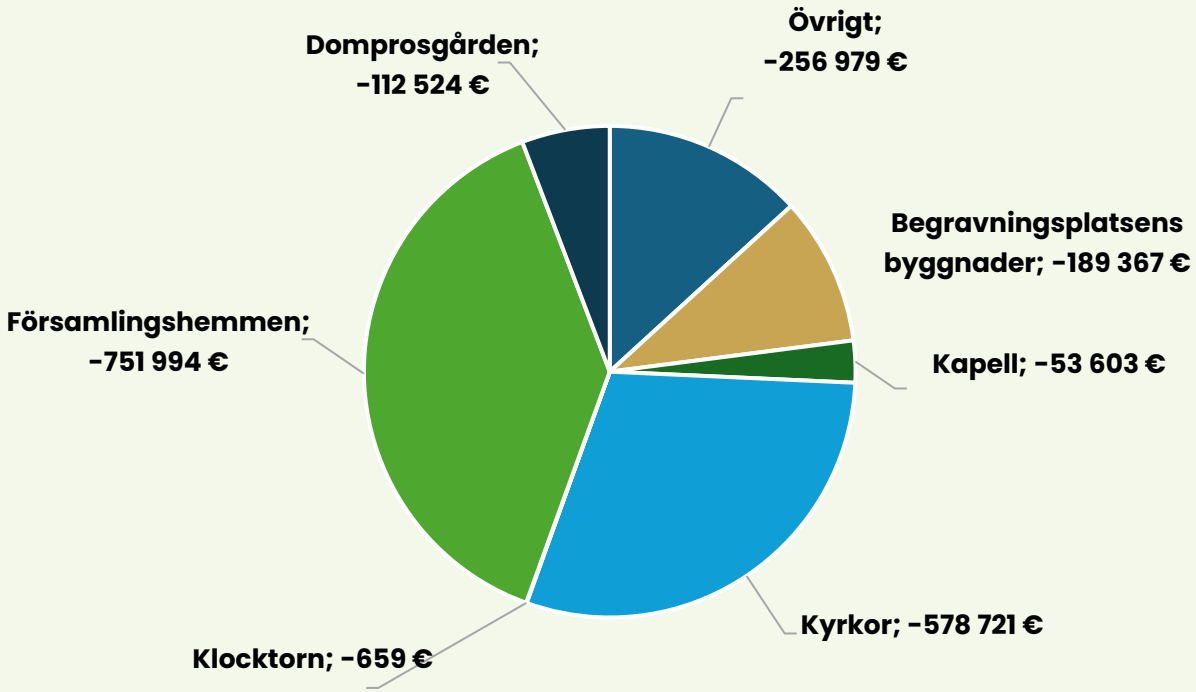
Beräkningen bygger på FinPromas algoritm och Statistikcentralens uppgifter om återanskaffningsvärden (2024). Alla värden är riktgivande. Priser exkl. moms.

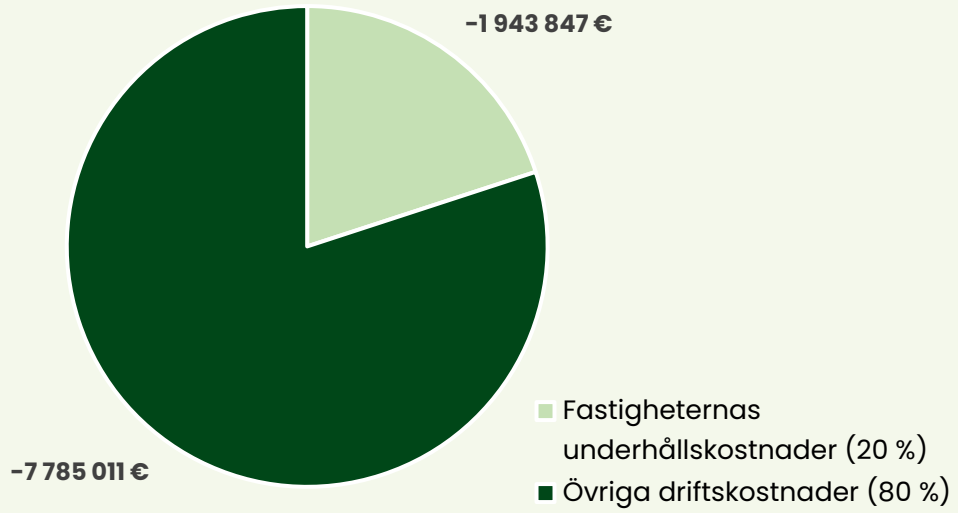
Fastighetsbeståndets ekonomi

Granskningen av fastighetsbeståndets ekonomi belyser fastighetskostnaderna och deras inverkan på församlingens ekonomi. Den hjälper till att bedöma den ekonomiska hållbarheten och stöder beslut om fastighetsbeståndets utveckling.

Vad kostar fastigheterna årligen?

UNDERHÅLLSKOSTNADER PER BYGGNADSTYP





Fastigheternas årliga underhållskostnader är cirka **1,9 miljoner euro** inklusive administration. De utgör **20 %** av församlingens totala driftskostnader.

PORVOON SEURAKUNTAYHTYMÄ
BORGÅ KYRKLIGA SAMFÄLLIGHET

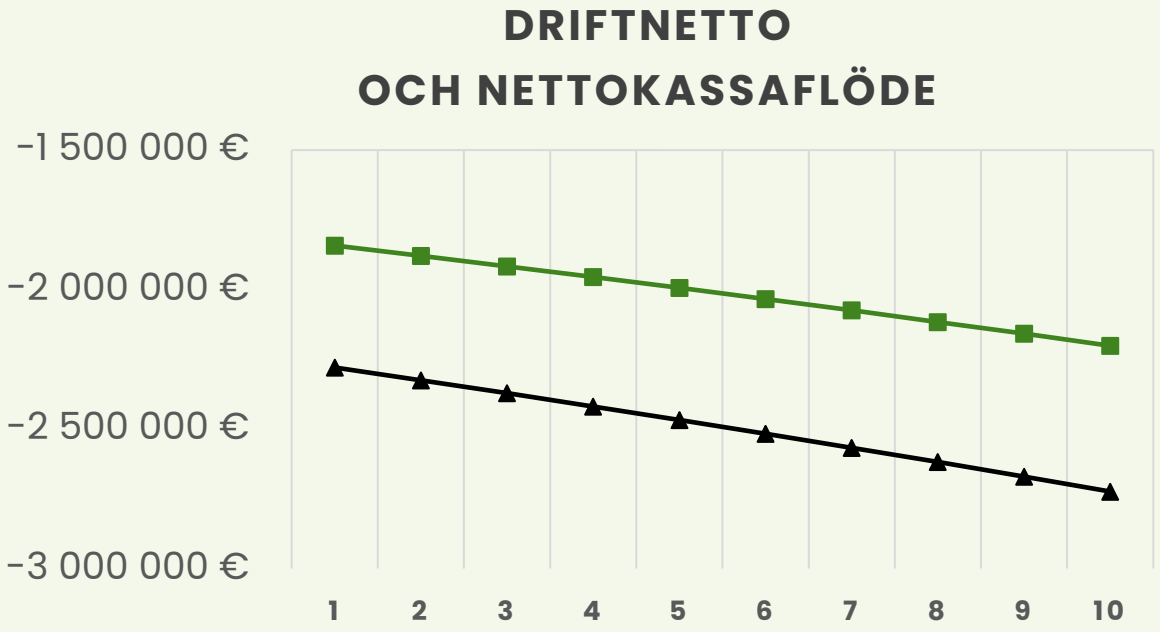
Baserat på genomsnittet i resultaträkningarna för 2024–2025. Underhållskostnaderna omfattar inte avskrivningar.
Administrationskostnaderna har fördelats på underhållskostnaderna enligt bruttoarean.
Församlingens driftskostnader enligt bokslutet för 2024

Fastighetsbeståndets verksamhetsbidrag och strukturella kassaflöde

Fastighetsbeståndets verksamhetsbidrag beskriver det årliga över- eller underskott som återstår när underhållskostnaderna dras av från intäkterna.

Granskningen av det strukturella kassaflödet visar om beståndets årliga intäkter täcker underhållskostnaderna och de framtida reparationsbehov som byggnadernas slitage orsakar.

Intäkter - underhållskostnader = verksamhetsbidrag
- årlig avsättning för slitage = nettokassaflöde



Sammanlagt under en tioårsperiod:
Driftskostnader: **-20 miljoner euro**
Strukturellt nettokassaflöde: **-25 miljoner euro**

Baserat på genomsnittet i resultaträkningarna för 2024–2025. Underhållskostnaderna omfattar inte avskrivningar.
Beräkningen bygger på FinPromas algoritm och Statistikcentralens uppgifter om återanskaffningsvärden (2024). Alla värden är riktgivande.
Priser exkl. moms. Antagen årlig inflation: 2 %. Beloppen är nominella.

Fastighetsbeståndets nuläge och förändringsbehov

Nuläget är hanterbart, men framtida lokalbehov och den ekonomiska utvecklingen ökar behovet av förändringar i fastighetsbeståndet.

Iakttagelser om nuläget

- Reparationsskulden behöver hanteras
- Vissa lokaler står tomma
- Lokalbeståndet är i balans med medlemsantalet
- Fastigheterna har stor betydelse för ekonomin

Framtida förändringstryck

- Lokalbehovet minskar
- De ekonomiska ramarna blir stramare



Förändringstrycket ökar

PORVOON SEURAKUNTAYHTYMÄ
BORGÅ KYRKLIGA SAMFÄLLIGHET

3. Vision och mål

Vision 2037

Borgå kyrkliga samfällighets fastighetsbestånd är en välförvaltad och ekonomiskt hållbar helhet som stöder församlingarnas kärnverksamhet.

Samfälligheten tryggar de lokaler som båda församlingarna behöver, ökar den ändamålsenliga gemensamma användningen och anpassar fastighetsbeståndet till framtida behov.

Investeringarna riktas till objekt som det är motiverat att använda och bevara. Beslut om framtiden för sällan använda och obehövliga objekt fattas enligt en tidsplan som möjliggör bedömning av tjänsternas tillgänglighet, kulturarvet och miljöpåverkan.

Strategiska mål 2037

1. Ett fastighetsbestånd som motsvarar behoven

Församlingarna har ett mer **koncentrerat** och **flexibelt fastighetsbestånd** vars storlek, läge och egenskaper motsvarar verksamhetens faktiska behov.

Lokalerna **möjliggör** båda församlingarnas verksamhet och frivilligverksamhet. Lokalanvändningen **är smidig** och **båda språkgruppernas** möjligheter att delta tryggas.

2. Aktiv och inkluderande lokalanvändning

3. Hållbar ekonomi

Fastigheternas totalkostnader är **hållbara.** Underhåll och förutsebara reparationer av de byggnader som ska bevaras kan finansieras **långsiktigt.**

Strategiska mål 2037

Bevarandet av kulturhistoriskt betydelsefulla objek**t tryggas** och **ansvaret för detta tydliggörs**. Hela Kyrkbackens område får nytt liv genom lokalarrangemang och beslut som stöder utvecklingen.

4. Bevarande av kulturarvet

5. Ansvarsfull fastighetsförvaltning

Fastigheternas energiförbrukning och miljöpåverkan beaktas i användningen och besluten. **Sunda och säkra lokaler** tryggas.

Portföljindelningen är ett aktuelltverktyg för ledningen. Besluten om fastigheternas **framtid** bygger på gemensam **kunskap**, tydlig **ansvarsfördelning och öppenhet.**

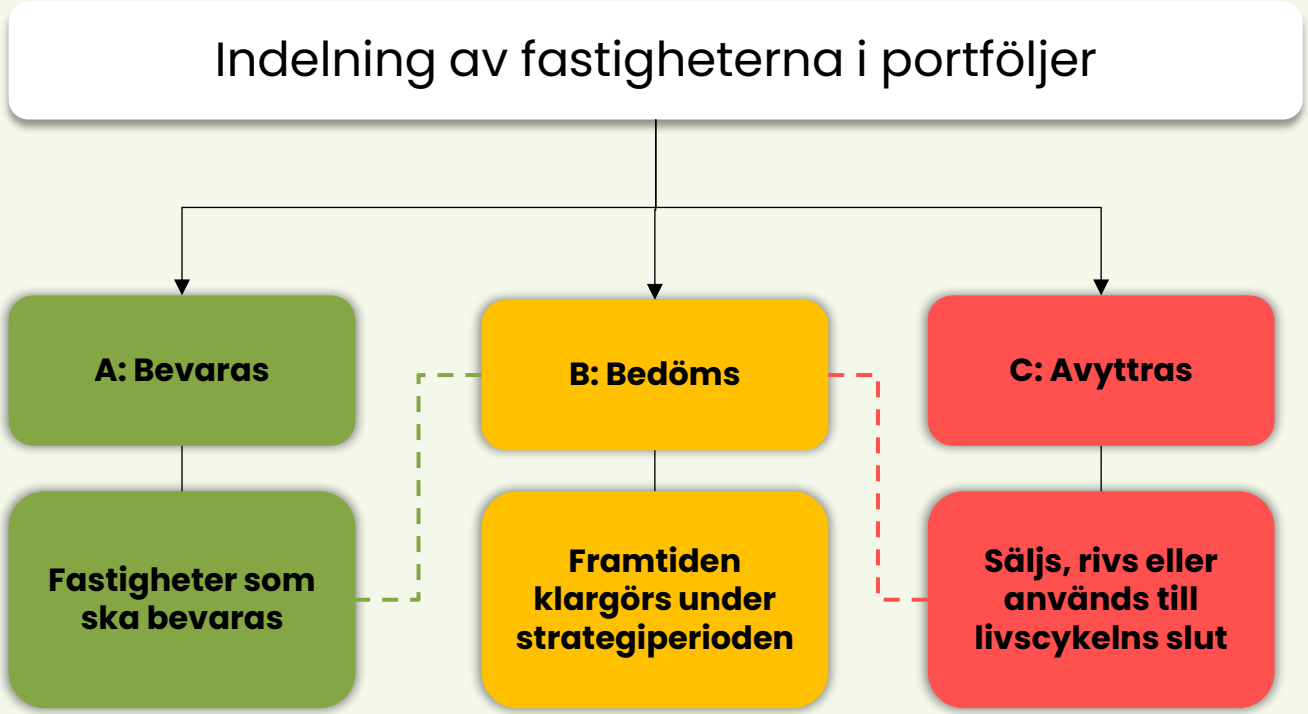
6. Proaktivt ledarskap

4. Indelning av fastigheterna i portföljer

Portföljindelningen styr fastigheternas framtid

Portföljindelningen är ett strategiskt verktyg för att klassificera fastigheterna utifrån deras framtida roll.

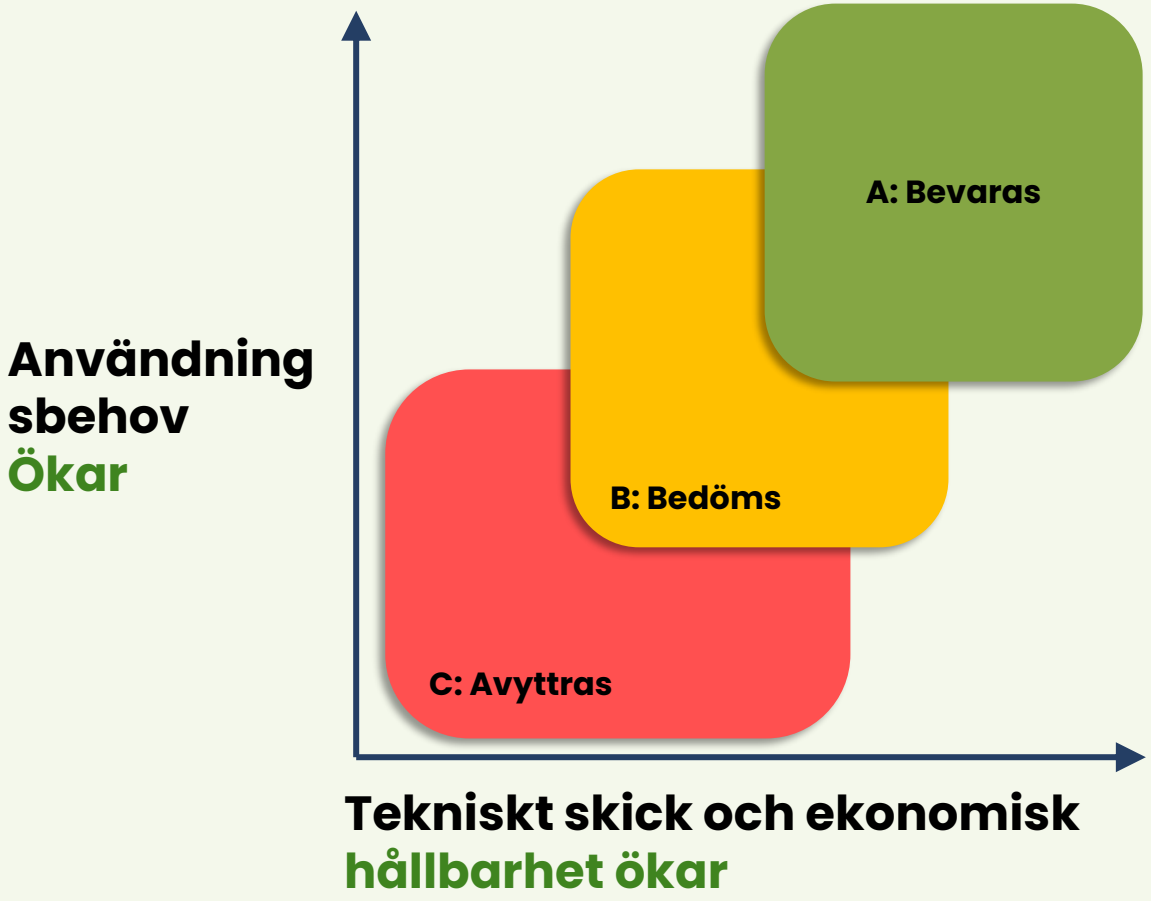
Under strategiperioden styr indelningen vilka objekt som bevaras, utreds närmare eller avyttras.



Portföljindelning och fastighetsbedömning

Portföljindelningen bygger på fastighetens:

- Kulturhistoriska betydelse
- Strategiska betydelse
- Nuvarande och förväntade användning
- Tekniska skick
- Ekonomiska hållbarhet



Portfölj A: Byggnader som ska bevaras



Definition
Portföljen omfattar fastigheter som är motiverade att bevara långsiktigt utifrån användningsbehov, strategisk eller kulturhistorisk betydelse samt en teknisk och ekonomisk helhetsbedömning.

Kriterier
- Objektet väntas ha hög eller god nyttjandegrad även i framtiden.
- Objektet stöder kärnverksamheten.
- Objektet är kulturhistoriskt eller på annat sätt strategiskt betydelsefullt.
- Det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt motiverat att bevara objektet.

Strategiska riktlinjer
- Fastigheterna bevaras som en del av beståndet.
- Objektens skick upprätthålls systematiskt och förebyggande.
- Reparationer och investeringar prioriteras utifrån användningsbehov, önskat skick och ekonomiska förutsättningar.
- Fastigheternas skick, användning och kostnader följs upp som en del av fastighetsförvaltningen.

Portfölj B: Byggnader som ska bedömas



Definition
Portföljen omfattar fastigheter vars långsiktiga användning eller roll ännu är oklar. Deras framtida roll fastställs under strategiperioden.

Kriterier
- Objektets framtida användning eller roll i kärnverksamheten är oklar.
- Objektets tekniska skick eller ekonomi kräver ytterligare utredningar för att bedöma om reparation, utveckling eller bevarande är långsiktigt motiverat.
- Fastigheten uppfyller ännu inte tydligt kriterierna för bevarande eller avyttring.

Strategiska riktlinjer
- Beslut om objektens framtid fattas under strategiperioden.
- Alternativen är bevarande, utveckling, exempelvis ändrad användning, eller avyttring.
- Nödvändiga tilläggsutredningar och jämförelser av alternativen görs för objekten.
- Objekten underhålls på en ändamålsenlig nivå tills beslut fattas.

Portfölj C: Fastigheter som ska avyttras



Definition
Portföljen omfattar fastigheter som det inte är motiverat att bevara långsiktigt med hänsyn till användningsbehov, tekniskt skick eller ekonomisk hållbarhet. De avyttras kontrollerat under strategiperioden.

Kriterier
- Det nuvarande eller förväntade användningsbehovet är otillräckligt.
- Reparation eller utveckling av objektet är inte motiverad utifrån tekniskt skick, användning, strategisk betydelse eller alternativa lokallösningar.

Strategiska riktlinjer
- Fastigheterna avyttras kontrollerat genom försäljning, rivning eller andra lämpliga lösningar.
- Objekten kan användas till slutet av sin livscykel om det är motiverat.
- Inga betydande nya investeringar görs i objekten, utom när det krävs för säkerhet, hälsa eller en kontrollerad avveckling.

Portföljindelningens effekter

Härnäst presenteras portföljindelningen för varje fastighet.
Dessutom granskas hur indelningen påverkar beståndets storlek, återanskaffningsvärde, reparationsskuld och underhållskostnader.

Portfölj A: Byggnader som ska bevaras

A: Bevaras

Domkyrkan
Lilla kyrkan
Klocktornet
Servicebyggnad i kyrkbacken

Pallagret i Näsebacken
Traktorhallen i Näsebacken
Underhållsbyggnad i Näsebacken
Begravningskapellet i Näsebacken
Aeternitas kapell

Lundagatans församlingshem
Lundagatans församlingshem, byggnad B

Domprostgården, 179 m² / daghem
Domprostgården, 509 m² / verksamhets- och kontorslokaler
Domprostgårdens bod

Gamla kapellet i Karijärvi
Bastun i Karijärvi

Brobackstugan

Portfölj B: Byggnader som ska bedömas

B: Bedöms

Gamla bårhuset (Näsebacka begravningsplats)

Kyrkobrinken (Kyrkobacken-komplexet)

Mariagården*

Pellinge kurscenter*

*Mariagården och Pellinge kurscentrum hör utifrån nulägesanalysen med rätta till B-portföljen. **Målsättningen** är dock redan i detta skede tydlig: fastigheterna ska flyttas till A-portföljen före strategiperiodens slut.

Portfölj C: Byggnader som ska avyttras

C: Avyttras

KOy Vårberga församlingscenter

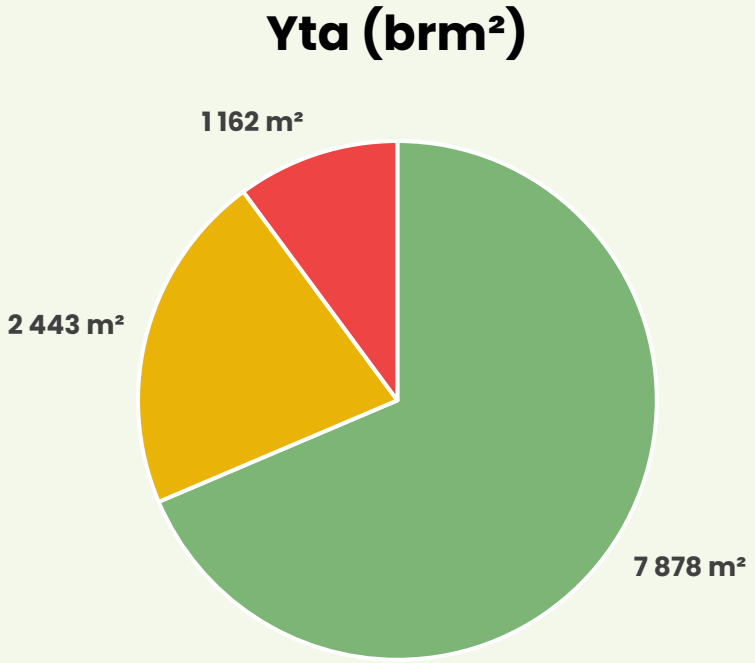
Växthus (i Näsebacken)

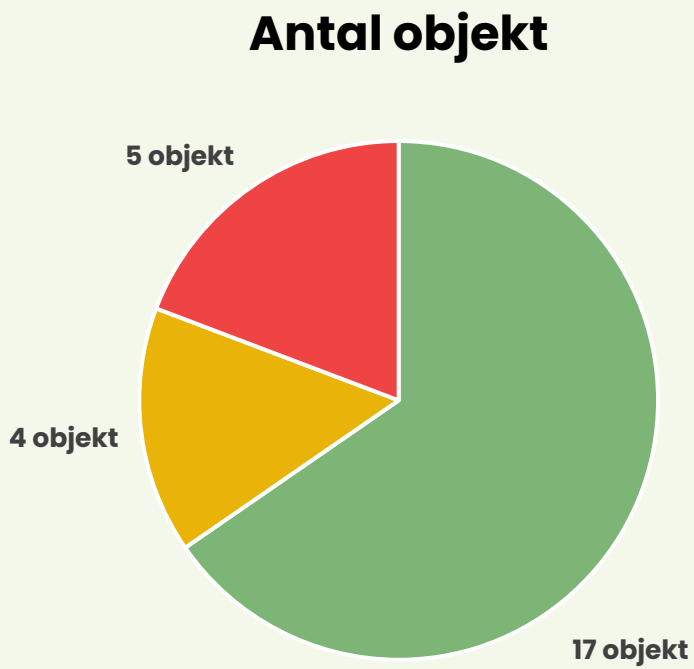
Vaktmästarens hus (Pellinge kurscenter)

Gula huset

Röda stugan

Portföljindelningens effekter på yta och antal objekt



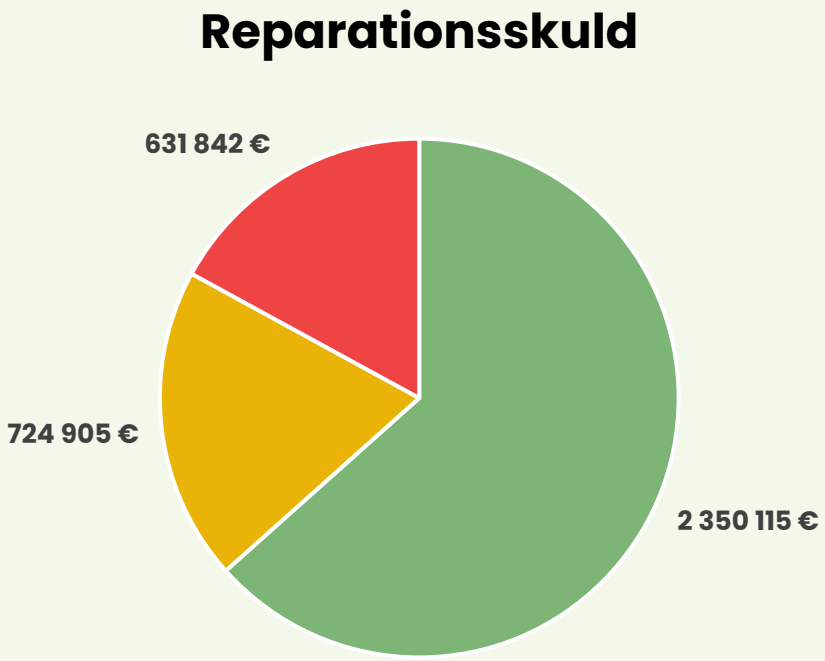


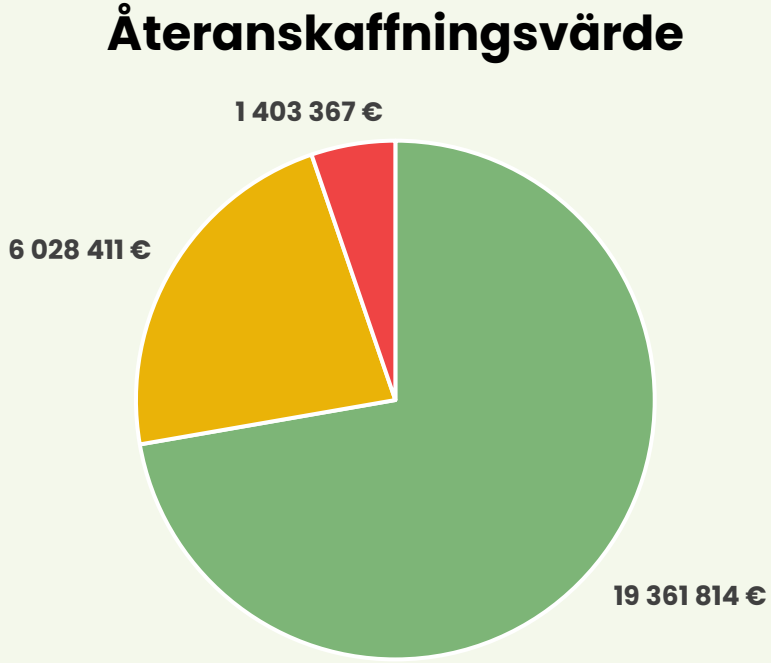
A – Bevaras

B – Bedöms

C – Avyttras

Portföljindelningens effekter på reparationsskuld och återanskaffningsvärde

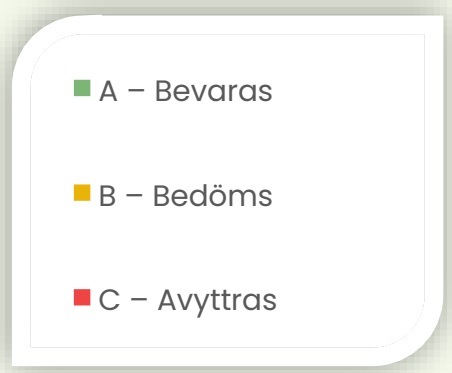


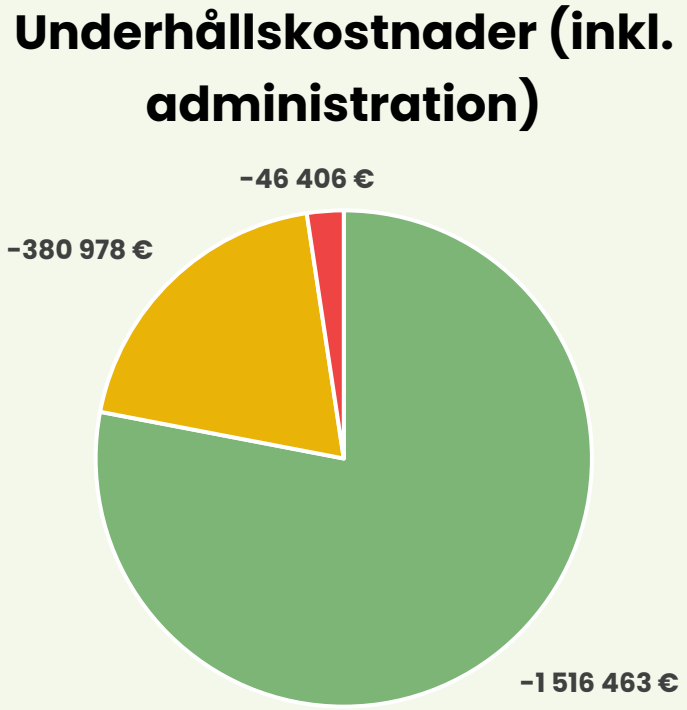




Beräkningen bygger på FinPromas algoritm och Statistikcentralens uppgifter om återanskaffningsvärden (2024).
Alla värden är riktgivande. Priser exkl. moms.

Portföljindelningens effekter på underhållskostnaderna





Baserat på genomsnittet i resultaträkningarna för 2024–2025. Underhållskostnaderna omfattar inte avskrivningar.

5. Uppföljning av fastighetsstrategin

Uppföljning och indikatorer

Genomförandet av strategin följs upp både för fastighetsbeståndet som helhet och för enskilda fastigheter.

Målen följs upp **med strategiska indikatorer** som beskriver fastighetsbeståndets ekonomiska, tekniska och funktionella hållbarhet samt portföljindelningens utveckling.

De fastighetsspecifika åtgärdsplanerna anger den strategiska inriktningen för enskilda fastigheter under strategiperioden och möjliggör uppföljning på objektsnivå. Åtgärdsplanerna beskrivs i en separat bilaga.

Indikatorer för strategiuppföljningen

Mål	Indikatorer
Ett fastighetsbestånd som motsvarar behoven	▪ Total bruttoarea (**brm²**), med hänsyn till eventuella hyrda lokaler ▪ Hur väl verksamhetens lokalbehov tillgodoses (**respons / bedömning**), antal obehövliga lokaler (**st.**) och deras yta (**m²**) ▪ Förändring av ytan i förhållande till medlemsutvecklingen (**%**)
Aktiv och inkluderande lokalanvändning	▪ Lokalernas nyttjandegrad (**%**) och möjligheter till gemensam användning (**genomförande** / respons) ▪ Hur den gemensamma användningen fungerar och hur väl lokalerna lämpar sig för den (**respons** / bedömning)
Hållbar ekonomi	▪ Jämförbara totalkostnader (**€**) ▪ Reparationsskuldens utveckling (**€** / skick i %) ▪ Finansiering av långsiktiga reparationer (**€**)
Bevarande av kulturarvet	▪ Skicket på kulturhistoriskt betydelsefulla objekt (**%**) ▪ **Verksamhetens utveckling (respons / bedömning**) och nyttjandegrad (**%**) på Kyrkbackens område
Ansvarsfull fastighetsförvaltning	▪ Energiförbrukning och utsläpp (**kWh**, **CO_2**, …) ▪ Genomförande av underhåll (undersökningar / **dokumentation** / respons) ▪ Åtgärdande av brister som inverkar på hälsa och säkerhet (undersökningar / **dokumentation** / respons)
Proaktiv förvaltning	▪ Utarbetande av nödvändiga objektsplaner ▪ Genomförande av beslut och överenskomna åtgärder enligt tidsplan (**dokumentation**)

Uppföljning och halvtidsöversyn av strategin

Genomförandet av strategin följs **upp årligen** som en del av fastighetsledningen. Uppföljningen omfattar indikatorernas utveckling, portföljindelningens genomförande och de fastighetsspecifika åtgärdsplanerna. Resultaten rapporteras till det beslutsorgan som har godkänt strategin.

Vid betydande investerings-, renoverings-, utvecklings- och avyttringsbeslut bedöms konsekvenserna för fastighetsbeståndet som helhet och dess ekonomiska, tekniska och funktionella hållbarhet.

En halvtidsöversyn av fastighetsstrategin görs senast **2032.** Då bedöms om målen, indikatorerna, portföljindelningen och de fastighetsspecifika åtgärdsplanerna fortfarande är aktuella med hänsyn till lokal- och användningsbehov, ekonomi, medlemsutveckling, renoveringsbehov och förändringar i verksamhetsmiljön.