

Handläggare
Maria Ekdahl
Telefon: 08-50806025**Till**
Bromma stadsdelsnämnd
2025-10-02

Hemtjänstlokal

Björnssonsgatan 251B, Fastighet Dalbon 1, i Blackeberg

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Bromma stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag att hyra in ny hemtjänstlokal från Micasa, med adress Björnssonsgatan 251B, Dalbon 1, i Blackeberg, Bromma. Inflyttning Q3 2026, och till en årshyra år ett (1), om cirka 706 000 kr.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Bromma stadsdelsförvaltning har i samarbete med Micasa fastigheter utrett möjlighet till hemtjänstlokal i fastigheten Dalbon 1 i Blackeberg. Utredningen har lett till underlag för genomförandebeslut inklusive preliminär hyresoffert.

Förslaget innebär ekonomiska besparingar, dels avseende lokalhyra, dels den kostnadsbesparing och vinning det ger i restid för medarbetare inom hemtjänsten. Bromma stadsdelsförvaltnings utförarverksamhet kommer närmre stadsdelens äldre. Dessutom ser förvaltningen fördelen av att hyra lokal av stadens fastighetsbolag Micasa, då även detta är i linje med stadens egna ambitioner och budget.

Utifrån behov och ekonomisk analys ser förvaltningen fördelar med genomförandet. Därav förordar förvaltningen att nämnden fattar beslut efter förvaltningens förslag.

Bakgrund

Bromma stadsdelsförvaltning har det samhällsnyttiga myndighetsuppdraget att utföra hemtjänstinsatser för boende i stadsdelen, insatser som är beviljade både inom äldreomsorg och socialtjänst.

För verksamheten krävs administrativa lokaler där samordningen bedrivs och där medarbetare inom hemtjänsten kan hantera nyckelutlämning samt vistas mellan sina utföraruppdrag, såsom att äta lunch, byta om, personalmöten etc. Bromma är geografiskt indelat i tre områden vad gäller hemtjänstinsatser, med lokaler i Traneberg, i Västerled samt i Blackeberg.

Per september 2025, utför Brommas kommunala hemtjänstinsatser för sammanlagt 876 antal äldre med hemtjänstinsatser, varav 345 tillhör Blackebergs hemtjänstområde.

Blackebergs hemtjänst har idag ett stort upptagningsområde. Lokalen för Blackebergs hemtjänst hyrs, sedan 10 år, av en privat hyresvärd. Lokalen är belägen på Johan Tillanders Väg i yttre västra delen av Blackeberg.

Förvaltningen har under senaste året eftersökt en hemtjänstlokal med bättre och mer ändamålsenligt geografiskt läge i Blackeberg. Anledningen till detta är att optimera förutsättningarna med närhet och trygghet, både för äldre med hemtjänstinsatser och medarbetare, samt att ur ett ekonomiskt perspektiv effektivisera verksamheten utifrån nuvarande ersättningssystem.

Bromma stadsdelsförvaltning har nu givits möjlighet att hyra lämplig yta i Micasas fastighet Dalbon 1, i samband med Micasas pågående projekt och utveckling av seniorbostäderna i densamma fastigheten. I samarbete med Micasa har förvaltningen utrett möjligheterna och kommit fram till att given yta, i samband med ombyggnationen, kan anpassas efter förvaltningens behov och önskemål. Utredningen har lett till underlag för genomförandebeslut inklusive hyresoffert.

Ärendet

Behovsanalys

Förvaltningen ser behov av att flytta hemtjänstlokal till en mer strategiskt placerad lokal för att förbättra effektiviteten och kvaliteten i verksamheten. Dagens lokal är geografiskt mindre fördelaktigt placerad, vilket leder till längre restider och svårigheter i planeringen. En ny lokal närmare de äldre inom stadsdelen skulle medföra kortare resvägar och ge möjlighet till snabbare och mer flexibla insatser, och därmed tryggare insatser. Flytten möjliggör också en bättre anpassning till det ersättningssystem som styr

verksamheten, vilket skapar bättre ekonomisk hållbarhet. Dessutom förbättras arbetsmiljön för medarbetarna tack vare större närhet till kollektivtrafik, vilket är särskilt viktigt vid obekväma arbetstider.

Enligt stadens befolkningsprognos kommer antalet äldre att öka och därmed antalet äldre personer med behov av insatser att öka. Förutom redan befintligt behov av en mer ändamålsenlig och yteffektiv lokal, ser stadsdelsförvaltningen även framtida behov av utökning av hemtjänsten.

Ekonomi

Bromma stadsdelsförvaltning har i diskussioner med Micasa fastigheter utrett möjligheten att dels anpassa lokalytorna efter stadsdelens behov och dels få fram en rimlig hyreskostnad, vilket lett till underlag för genomförandebeslut. Den preliminära hyresofferten har en årshyra första året om totalt ca 706 000kr. I årshyran ingår bashyra, anpassningskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt driftskostnader exklusive el. Hyresofferten har en hyrestid på nio (9) år.

Inflyttning beräknas ske Q3 2026.

Förvaltningen har kalkylerat vilka kostnadsbesparingar som en flytt till Björnssonsgatan 251B, rent geografiskt, skulle innebära ur ett personalkostnadsperspektiv. Stadsdelsförvaltningen gör bedömningen att denna mer centralt belägna lokal, närmre brukarna, kan innebära en besparing på 975 000kr per år. Bedömningen baseras på sparad restid för medarbetarna inom hemtjänsten till och från de äldre.

Fakta ekonomi lokal		
	Johan Tillanders Väg 13	Björnssonsgatan 251B
Basfakta lokal		
Tidplan för ibrukttagande		Q3 2026
Lokalarea kvm	240 kvm	265 kvm
Hyra lokal		
Nuvarande årshyra	1 400 000 kr	
Ny årshyra (inkluderar anpassningskostnad)		Preliminär hyresoffert 706 000 kr

Risker

Tidplan för genomförande och inflyttning

Tidplan för inflyttning har satts till Q3 2026 av fastighetsägaren Micasa. Tidplanen är baserad på att produktions-/anpassningsstart kan påbörjas omgående. Micass tidsplan är att hela projektet Dalbon 1 ska slutföras i Q2, vilket gör att inflyttning för förvaltningen i Q3 därmed bedöms rimlig och risken för förseningar låg.

I alla lokalprojekt kan oförutsedda kostnader, och ändrings- och tillägsarbeten tillkomma. Stadsdelsförvaltningen och hemtjänstverksamheten har tillsammans med Micasa varit delaktiga på detaljnivå i utformning/ritning av lokalerna, och därmed kan risken för oförutsedda kostnader anses låg. Det finns även risker med överlappande hyreskostnader.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelning äldreomsorg och avdelning för ekonomi, lokal och stadsmiljö inom Bromma stadsdelsförvaltning. Samråd samt dialog med fackliga företrädare har skett den 10 september 2025, och dialogen kommer fortsätta under processens gång.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen framför att inhyrningen av lokal med adress Björnssonsgatan 251B, i Dalbon 1, är en lämplig lösning.

Förvaltningen ser positivt på möjliga ekonomiska besparingar, dels avseende lokalhyra, dels den kostnadsbesparing och vinning det ger i restid för medarbetarna som utför hemtjänstinsatserna.

Förvaltningen ser fördelen att finnas med hemtjänstverksamhet i anslutning till seniorbostäder, då verksamheten därmed är i direkt närhet till stadsdelens äldre. Detta bidrar dessutom till att uppfylla stadens ambitioner vad gäller utvecklingen av seniorbostäder.

Förvaltningen ser även positivt på att hyra lokalen av stadens fastighetsbolag Micasa, då även detta är i linje med stadens egna ambitioner och budget.

Konsekvenser för kvinnor och män

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att Bromma stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag att hyra in hemtjänstlokal på adress Björnssonsgatan 251B, i fastigheten Dalbon 1 i Blackeberg, från Micasa.

Susanna Halldin Olsson
Stadsdelsdirektör
Bromma stadsdelsförvaltning

Julia Davidsson
Avdelningschef
Bromma stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Susanna Halldin Olsson	2025-10-20
Julia Davidsson	2025-10-20