

## Långsiktigt behov av planerat underhåll och reinvesteringar

### Inledning

Fastighetskontoret fick i budget 2014 uppdraget att gemensamt med idrottsnämnden ta fram en plan för det långsiktiga investeringsbehovet av idrottsanläggningar både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv. Investeringsbehovet omfattar såväl ny- som reinvesteringar. Kontoret har i samband med kartläggningen av reinvesteringsbehovet av idrottsanläggningar även gjort en kartläggning av reinvesteringsbehovet i hela det fastighetsbestånd kontoret förvaltar.

### Definitioner

Stockholms stad införde från med januari 2015 den så kallade komponentmetoden för sina investerande förvaltningar. Den innebär i korthet att en stor del av det som tidigare benämnts planerat underhåll och som belastat resultaträkningen direkt framgent kommer att genomföras som reinvesteringar som i stället belastar balansräkningen.

### Nuläge och förslag till åtgärder

Fastighetskontoret förvaltar ett brett fastighets- och lokalbeståndet bestående av allt från större kontorsbyggnader, offentliga lokaler, idrottshallar, saluhallar, ett partihandelsområde och brandstationer till slott och herrgårdar, konstnärsateljéer, villor, torp och bostadsrätter. Kontoret förvaltar även natur-, och friluftsområden utanför kommungränsen som Stockholms stad långsiktigt ska äga. Huvuddelen av beståndet förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. På grund av otillräckliga budgetmedel för fastighetsunderhåll historiskt sett i kombination med ett åldrande fastighetsbestånd som delvis slits hårt genom ett intensivt nyttjande, har en underhållsskuld (framgent reinvesteringskuld) successivt byggts upp. Effekten kan uttryckas som att fastighetsägaren har lånat av det kapital tillgången är värd. När detta sker för en del av eller hela fastigheter sjunker inte bara värdet på fastigheten väsentligt, utan den tekniska tillgängligheten, eller möjliga utnyttjandegraden, minskar och risken för skada på person och egendom ökar.

För att återställa skicket och förhindra att fastigheterna återigen hamnar i samma situation krävs två delar, dels stora reinvesteringar i närtid, dels ökat planerat underhåll och löpande reinvesteringar framöver för att undvika att en framtida underhållsskuld byggs upp igen.

Det eftersatta reinvesteringsbehovet är kartlagt genom analyser av ålder, skick, nyttjandegrad och form av verksamhet i fastigheterna. Informationen har hämtats från olika källor som under 2014 genomförda statusbesiktningar, tidigare statusbesiktningar, utfall från genomförda projekt, utfall från tidigare års planerat underhåll och investeringar samt nyckeltal från branschen.

Samanfattningsvis finns det ett stort behov av punktinsatser i ett antal fastigheter där ett antal komponenter definitivt tjänat ut sin tekniska livslängd.

För att ta i kapp det eftersatta reinvesteringsbehovet och för att förhindra att fastigheterna återigen inte försätts i samma situation krävs en omfattande planering. Hänsyn måste tas till ett antal faktorer, i första hand den verksamhet och de besökare som använder stadens lokaler och anläggningar men även anläggningens skick, ekonomiska medel och projekterings- och utföranderesurser.

Fastighetsbeståndet bör mot denna bakgrund delas in i kategorier och geografisk placering. De lokaler och anläggningar inom en kategori som är i sämst skick måste åtgärdas först, dock kan inte alla anläggningar inom ett område stängas för renovering samtidigt. I vissa fall kan även anläggningen vara i ett sådant skick att det är mer lämpligt att bygga en helt ny anläggning för att sedan riva den gamla anläggningen.

Fastighetskontorets förslag till plan för att åtgärda det eftersatta reinvesteringsbehovet framgår av kontorets ärende ”Långsiktig plan för nyinvesteringar, reinvesteringar och underhåll av stadens idrottsanläggningar” som kommer att tillställas fastighets- och idrottsnämnden 2015-04-14 och ”Långsiktig plan för reinvesteringar och underhåll av fastighetsnämndens byggnader exklusive idrottsanläggningar” som kommer att tillställas fastighetsnämnden 2015-04-14

En samlad plan för att åtgärda det eftersatta reinvesteringsbehovet i hela det fastighetsbestånd som kontoret förvaltar och en strategi för genomförande av denna plan kommer att tillställas fastighetsnämnden senare under 2015.

