

Underhålls- och reinvesteringsplanering

Det förvaltade anläggningsbeståndet på idrottssidan uppgår till närmare 200 olika anläggningar. I detta ingår såväl större byggnader som sim- och idrotthallar och enklare bollplaner som saknar byggnad. Den sammanlagda bruttoytan för byggnaderna uppgår till närmare 300 000 kvm. Genomsnittsåldern för anläggningarna är hög, omkring 40 år, vilket betyder att det finns ett omfattande underhålls- och reinvesteringsbehov, dels för att återställa anläggningarna till sitt ursprungliga skick och dels för att anpassa dem till de funktionella krav som olika besökare ställer idag på en modern idrottsanläggning. Ett annat syfte är att anläggningarna ska uppfylla de myndighetskrav som gäller idag och inte då anläggningarna uppfördes.

Planerat underhåll är att:

- göra rätt saker i rätt tid och i rätt ordning, i syfte att säkerställa funktionen hos anläggningen genom att återställa dess ursprungliga kapacitet
- upprätthålla säkerhet, trygghet och tillgänglighet för hyresgäster och besökare
- säkerställa en säker arbetsmiljö för såväl teknisk personal som anläggningspersonal
- undvika kapitalförstöring på grund av ett eftersatt underhåll
- i möjligaste mån förebygga framtida behov av dyrare och verksamhetsstörande felavhjälpande åtgärder, som till exempel akuta reparationer.
- säkerställa att energibehovet hålls till ett optimalt läge
- optimera de löpande driftskostnaderna både med avseende på personalkostnader och reparationskostnader.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen tar gemensamt i samband med arbetet med flerårsbudgeten fram förslag till underhållsprogram och reinvesteringsprogram för kommande år. Att detta lämpligen sker tillsammans beror på att det planerade underhållet enligt den redovisningsmodell som nu införs, kommer att hanteras

på samma sätt som investeringar med kapitalkostnads beräkning och hyreskonsekvenser.

En uppdelning och prioritering sker i dels en 3-årsplan där år 1 utgör budgetförslag för nästkommande år. En plan för år 4-10 innehåller åtgärder som är något lägre prioriterade och slutligen planen för åtgärder som ligger längre fram i tiden än 10 år, utgör den strategiska planen. Planeringen ses över och hålls rullande i samband med varje VP- och flerårsarbete eftersom det kan hända saker som fordrar omprioritering.

Efter de statusbesiktningar och genomgångar av underhållsbehovet för stadens idrottsanläggningar som påbörjades 2014 och som kontinuerligt fortsätter, har fastighetskontoret kommit fram till att underhållsbudgeten de kommande åren behöver uppgå till 300 mkr per år. Detta för att säkerställa verksamheternas fortsatta nyttjande av anläggningarna och för att undvika kapitalförstöring, vilket ett eftersatt underhåll annars kommer att leda till. Summan inkluderar såväl byggnader som yttre anläggningar, planerat såväl som felavhjälpande underhåll. I denna summa inkluderas också åtgärdande av den underhållsskuld som byggts upp under många år med bristande underhåll.

Fastigheterna representerar ett stort ekonomiskt värde. Återanskaffningsvärdet för de byggnader som är försäkrade uppgår till drygt 5,6 mdkr. Markanläggningarna är inte försäkrade. Inberäknat alla yttre anläggningar i form av idrottsplatser, bollplaner, skridsko-banor, skogsmark med mera kan det totala återanskaffningsvärdet sannolikt beräknas till betydligt mer.

Teknisk livslängd hos olika anläggnings- och installationsdelar

En väsentlig faktor i den långsiktiga underhållsplaneringen är kännedomen om den tekniska livslängden hos anläggningens olika delar. Med teknisk livslängd avses den tidsrymd då anläggningen, anläggningsdelen eller den tekniska komponenten vid normalt slitage och med normalt underhåll kan användas för sin avsedda funktion. Efter den tekniska livslängdens slut går det inte att garantera detta till fullo. För vissa delar handlar det om en successiv försämring trots att den tekniska livslängden passerats medan det för andra delar kan handla om ett abrupt slut. Fastighetsägare och förvaltare tar en risk, kalkylerad eller inte, om inte det normala underhållet utförs i rätt tid och omfattning. Ofta är det en kombination av statusbesiktning och ny provning som föregår ett eventuellt beslut om att avvakta med en åtgärd eller ej. Det innebär alltså att

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/fastighetskontoret

även om det finns en planerad tidpunkt för ett genomförande tar man förnyat beslut om detaljer och exakt tidsplanering när utbyte eller renovering av anläggningsdelar eller hela fastigheter ska ske. Konsekvensen av detta är att även om det finns en långsiktig planering över 10 år kommer den kortsiktiga planeringen över 3 år och framför allt 1 år ständigt att optimeras för att insatserna ska ske på rätt ställe och ge så stor funktionsförbättring och avkastning som möjligt.

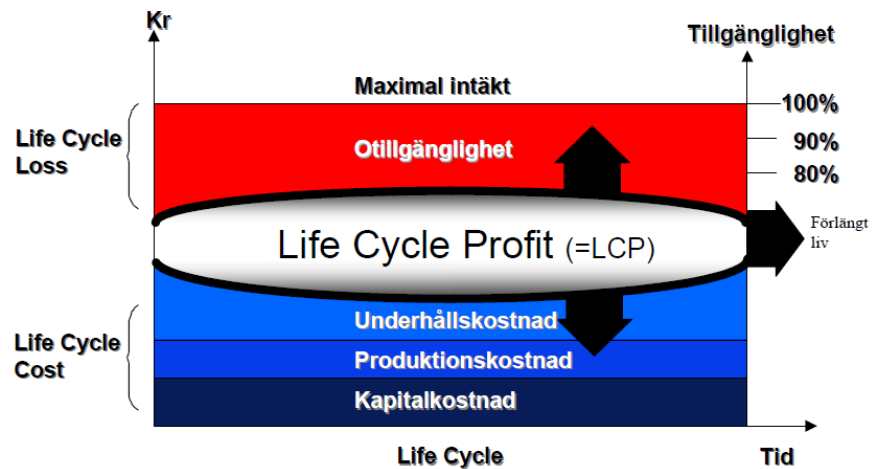
Den tekniska livslängden för olika anläggnings- och installationsdelar i stadens fastigheter och anläggningar är ibland kortare än för motsvarande delar i bostäder och kontor. Orsaken är naturligtvis det större nyttjandet som ger ett hårdare slitage samt de ofta krävande miljöerna i form av den fuktiga luften i bad, damm i ridanläggningar och så vidare.

Underhållskostnaden för en byggnad under dess livslängd brukar klassiskt beskrivas som en badkarsliknande kurva. Vissa anpassningsåtgärder kan behöva göras redan i ett tidigt förvaltningskede av ett nybyggnadsprojekt. Eftersom det oftast inte finns några investeringsmedel kvar efter en kostnadskrävande ny- eller ombyggnad, återstår bara underhållsmedel för finansiering av de behov som inte ingår i entreprenörens garantiåtaganden. Därefter inträder en relativt lång period med ganska måttliga underhållsbehov avseende det planerade underhållet. Slutligen inträder den sista fasen med alltmer stigande underhållskostnader i takt med att den tekniska livslängden för olika delar uppnås. Detta är en generell kurva för underhållsbehovet under en fastighets livscykel.

Det finns även andra sätt att visa hur väl tillgången utnyttjas, enligt tradition pratar man ofta i investeringssammanhang om LCC – Life Cycle Cost. Ett modernare sätt att se på det är LCP – Life Cycle Profit, där man faktiskt tar hänsyn till vad anläggningen skapar också. Kurvan nedan visar en badkarskurva kompletterat med area för otillgänglighet, alltså den tid då anläggningen inte kan utnyttjas. Det mest intressanta området för ägarens och brukarnas del är den cigarrformade ytan i mitten, som man vill göra så stor som möjligt genom att optimera underhållskostnader och samtidigt öka tillgängligheten i fastigheten eller anläggningen. Det är också önskvärt att dra ut på längden, det vill säga utnyttja anläggningen så lång tid som möjligt. Man måste dock vara medveten om att en gammal anläggning minskar i tillgänglighet och ökar kostnadsmässigt.

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/fastighetskontoret



Underhålls- och reinvesteringsbehov

Budgeten för fastighetsunderhållet har varierat under åren och speglar inte det absoluta underhållsbehovet aktuellt år, utan utgör den summa som varit möjlig att anslå inom den totala driftbudgeten. Privata fastighetsägare har möjlighet att göra avsättningar i reparationsfonder, i syfte att bygga upp en ekonomisk buffert för kända kommande underhållsbehov. Det kan normalt inte kommunal verksamhet göra, utan alla underhållsåtgärder måste finansieras inom ramen för den årsbudget som kan avsättas eller som en reinvestering och ska då ställas mot nyinvesteringar i en växande stad.

Det gäller till exempel stambyten, takomläggningar, upprustning av fasader och byten av fönster samt yttre VA-arbeten som brukar vara särskilt kostnadskrävande och som kräver en längre planeringshorisont än ett år. Bland annat av detta skäl är det viktigt att ha en årsbudget för underhållet som inte varierar alltför mycket över tiden, för även om den exakta tidpunkten för en insats kan flyttas i tid enligt det som beskrivits ovan som tillståndsbaserat underhåll, kommer det över ett så stort bestånd ständigt finnas stora behov.

Med god framförhållning och god kunskap om anläggningarnas tekniska status går det att på ett bra sätt planera in rätt åtgärder på rätt anläggningar i rätt tid och omfattning. Härmed minskar risken för kapitalförstöring som annars kan vara svårt att ta igen utan en kraftigt ökad underhållsbudget efterföljande år. En del åtgärder kan skjutas upp något år, men om det blir en vana ökar risken för kapitalförstöring eller att funktionen hos anläggningen inte kan upprätthållas.

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/fastighetskontoret

Ett flerårigt eftersatt underhåll leder ofelbart till bristande funktion och driftstörningar, som kommer att påverka den primära verksamheten i anläggningarna. Att nå den planeringen är en ständigt pågående process och kräver idogt arbete såväl som möjlighet att analysera händelser och bevara kunskap och erfarenhet på ett bra sätt.

Arbetsmodell för långsiktig underhållsplanering

Vid översynen av det långsiktiga, planerade underhållet har hänsyn tagits till följande faktorer som påverkar behovet av underhåll och därmed kostnaderna för åtgärderna:

- 1) Åldersstrukturen på anläggningsbeståndet. Många äldre anläggningar från 1970-talet kan ge kraftigt ökade underhållskostnader de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga åldern för många byggnader och sim- och idrottshallar, idrottsplatser och övriga idrottsanläggningar uppgår till cirka 40 år.
- 2) Åldersstrukturen på anläggningsbeståndet. Det stora nyttjandet av anläggningarna innebär ett stort slitage. En bidragande orsak till slitaget i de mest utsatta anläggningarna som simhallar, är också inomhusklimatet med värme, fukt, klorering, damm med mera som sliter hårt på material, komponenter och ytskikt.
- 3) Dagens anläggningar är betydligt mer installationstäta än tidigare. För 50 år sedan uppgick de tekniska installationernas andel av den totala byggkostnaden till några procent. Idag står installationernas andel för 40-50 procent av totalkostnaden. Detta syns extra tydligt installationstäta idrottsanläggningar, som till exempel sim- och idrottshallar och kylanläggningar, ställs betydligt högre krav på planeringen av underhållet.
- 4) Den tekniska livslängden varierar för olika komponenter och anläggningsdelar. För vissa gäller tio år medan för andra gäller 35-40 år. Genom att upprätta en strukturerad långsiktig underhållsplan tar förvaltningen hänsyn till detta.
- 5) De egna kostnaderna har följts upp på årsbasis och det finns en god kunskap om fördelningen av underhållskostnaderna mellan olika anläggningar. Uppföljningen förbättras ständig och den stora utmaningen är att samla information och kunskap för att utnyttja den vid planering. Variationen i underhållskostnad per kvm lokalyta mellan olika an-

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/fastighetskontoret

läggningar är mycket stor. Störst är kostnaden för anläggningar med bad.

Under 2014 har fastighetskontorets och idrottsförvaltningens anläggningar gått igenom för att fastställa befintlig fastighetsstandard. Baserat på denna har en prissättning av det konstaterade eftersatta underhållet genomförts för att kunna kartlägga eftersläpningens storlek och kostnadsberäkna denna. Som sista steg i processen fastställs och kostnadsberäknas framtida underhållsintervall.

Uppgifterna från genomförda statusinventeringar har lagts in i databaser och den detaljerade planeringen sker i fastighetsinformationssystem L.E.B. modulen för planerat underhåll. Uppgifterna läggs i första skedet in som en bruttolista utan prioritering eller angelägenhetsgradering. Detta sker senare utifrån tillgängliga besiktningsdata och de kunskaper som förvaltare och tekniker har skaffat sig. Prioriteringar sker bland annat efter följande kriterier:

- Säkerställa att anläggningarna uppfyller ställda krav på säkerhet och god hälsa för besökare och personal.
- Tillgodose gällande myndighetskrav.
- Säkerställa anläggningarnas funktion och goda driftekonomi.
- Undvika kapitalförstöring genom eftersatt underhåll.

Kostnaderna uppskattas därefter, som underlag för begäran av medel inom ramen för underlag till budget för de närmaste tre åren och underhållsplanen för nästkommande år. Kostnaderna beräknas utifrån erfarenhet och genom jämförelser med tidigare utförda åtgärder. Inför budgetarbetet går förvaltningen sedan igenom behoven och summerar åtgärderna och får fram ett budgetunderlag för det planerade underhållet.

Till detta kommer det av erfarenhet uppskattade budgetbehovet för felavhjälpande underhåll. Behovet summeras ihop kategorivis enligt en förvaltningsanpassad struktur som bygger på byggbranschens standard Administrativa föreskrifter för fastighetsförvaltning – AFF. Behoven angelägenhetsgraderas och summeras för den närmaste tioårsperioden.

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/fastighetskontoret

Förslag till långsiktig underhållsplan

Det samlade underhållsbehovet den kommande tioårsperioden för nämndens anläggningar ser ut enligt nedanstående tabell (belopp i tkr). Det totalt bedömda behovet för perioden bedömdes till drygt

70 mnkr per år i 2010 år prisnivå. Med ett ökat antal idrottsanläggningar som dessutom blivit äldre och kostnadsökningar på marknaden samtidigt som markanläggningarna behöver åtgärdas, bedöms underhållskostnaden per år uppgå till cirka 100 mnkr. Behovet av reinvesteringsåtgärder per år bedöms uppgå till 230 mnkr sett som ett genomsnitt. Fördelningen mellan åren kan dock variera kraftigt. Sammantaget innebär det att reinvesterings- och underhållsbehovet för en kommande 10-årsperiod uppgå till 3,3 miljarder kronor.

Åtgärderna samordnas med de investeringar som planeras i anläggningarna. Vissa åtgärder, till exempel i de fyra större sim- och idrottshallar som ingår i ett nyligen fattat upprustningsbeslut, är då inte lämpliga att utföra eftersom risken är stor att detta görs förgäves, om det ett par år senare genomförs omfattande investeringar.

Sammanställning av underhålls- och reinvesteringsbehovet per kategori

Nedanstående tabell visar den beräknade kostnaden för de kommande årens planerade underhåll och reinvesteringar efter de inventeringar och statusbesiktningar som fastighetskontoret i samarbete med idrottsförvaltningen gjort under 2014 och början av 2015. Kategorierna är desamma som används i nyckeltalsredovisningen som görs i boksluten.

Belopp i tkr

Anläggningstyp	Underhållsbehov fram till och med år 2024
Bassängbad	171 500
Sim- och idrottshallar	1 700 000
Idrottshallar	335 500
Simhallar	528 500
Idrottsplatser	295 000
Ridanläggningar	41 000
Konstgräsplaner	189 000
SUMMA INVESTERINGAR	3 260 500

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/fastighetskontoret

SLUT