



Karl Frisell  
Fastighetsavdelningen  
08-508 270 16  
karl.frisell@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2011-05-19

## **5-årig underhållsplan för fastighetskontorets byggnader. Redovisning**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets redovisning av den 5-åriga underhållsplanen för fastighetsnämndens fastighetsbestånd.

Juan Copovi-Mena  
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors

### **Sammanfattning**

Fastighetsnämnden är ägare av ett stort fastighetsbestånd som förvaltas av fastighetskontoret. I november 2010 redovisade kontoret i ett strategiärende för fastighetsnämnden hur man kommer att arbeta vidare med framtagande av en långsiktig underhållsplan för fastighetsförvaltningen. Kontorets strategi och rutin för detta redovisas som bilaga (*se bilaga 1*).

Sedan idrottsfastigheterna och Liljevalchs konsthall vid årsskiftet 2010-2011 överfördes till fastighetsnämnden från idrottsnämnden och kulturnämnden innefattar nu kontorets förvaltningsuppdrag närmare 1 800 byggnader fördelat på ca 1 000 fastigheter med en bruksarea (BRA) som uppgår till ca 1 022 000 kvm.

---

### **Bilagor**

1. Strategi och rutin
2. Underhålla fastigheter och anpassa lokaler
3. Upphandla och genomföra byggprojekt
4. Statusbesiktning



Det bokförda värdet på fastighetsnämndens förvaltade fastighetsportfölj uppgår till 6,4 mdkr varav byggnader 4,9 mdkr. En viktig fastighetsägaruppgift är att bevara värdet på fastigheterna och tillse att detta inte försämras. I ägaransvaret ingår även att tillse att de uthyrda lokalerna är ändamålsenliga och funktionella. Därmed säkerställs att de kan brukas för den verksamhet som de olika hyresgästerna bedriver. Det sker bl a genom att i rätt tid och omfattning utföra rätt underhållsinsatser för att återställa funktionen hos en fastighet och dess olika delar då de uppnått sin tekniska livslängd och utföra förebyggande underhållsåtgärder för att minska behovet av felavhjälpande åtgärder (löpande underhåll).

Kontorets 5-åriga underhållsplan ligger till grund för de periodiserade (planerade) underhållsåtgärder som beräknas utföras de kommande fem åren. Den totala underhållsbudgeten för fastighetskontorets byggnader under 2011-2015 uppgår till ca 620 mnkr varav idrottsanläggningarnas del utgör 120 mnkr. Det innebär sammantaget för hela fastighetsbeståndet att behovet av planerade underhållsåtgärder ligger på drygt 120-130 mnkr per år. För idrottsanläggningarna föreslås i kontorets förslag till flerårsprogram en kraftig höjning under perioden 2012-2014 i syfte att säkerställa och lyfta fastigheternas goda funktion. I ansvaret för detta ingår förutom det yttre underhållet av byggnader även delar av underhållet av de olika markanläggningarna t ex på idrottsplatser, bassängbad med flera.

### Omfattning

Kontoret förvaltar 1 753 byggnader (*se bild 2 nedan*) Totalt omfattar förvaltningen 855 fastigheter varav 731 ägs av fastighetsnämnden. På vissa fastigheter, t ex idrottsanläggningarna, finns flera byggnader på varje fastighet. Det bokförda värdet vid 2011 års ingång beräknas uppgå till knappt 6,4 miljarder kronor (mdkr) varav byggnader ca 4,9 mdkr.

Den totala bruksarean (BRA) för samtliga förvaltade fastigheter uppgår till ca 1 022 000 kvm fördelat på 1 753 byggnader (*se bild 1*)

Areauppgifter sammanställning					
<i>Uppgifter per 2011-04-28</i>	Kvm				
Område	BRA	Bostads- rätter	Inhyrda förskolor	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	484 050			57 211	426 839
Kungsholmen - Västerort	272 166	27503	29851	16 583	198 229
Egendom	40 686				40 686
Idrott	225 000				225 000
<b>Totalt</b>	<b>1 021 902</b>	<b>27 503</b>	<b>29 851</b>	<b>73 794</b>	<b>890 754</b>

*Bild 1* BRA som utgör underlaget till långsiktiga underhållsplanen

<b>Antal byggnader</b>					
<i>Uppgifter per 2011-04-28</i>					
<b>Område</b>	<b>Antal byggn.</b>	<b>Bostads- rätter</b>	<b>Inhyrda förskolor</b>	<b>Fövaltn. uppdrag</b>	<b>Egna byggnader</b>
City - Söderort	446			41	405
Kungsholmen - Västerort	485	81	69	19	316
Egendom	554			317	237
Idrott	268				268
<b>Totalt</b>	<b>1 753</b>	<b>81</b>	<b>69</b>	<b>377</b>	<b>1 226</b>

Bild 2 antal byggnader

Förvaltningsuppdragen avser framför allt fastigheter som ägs av exploateringsnämnden och där avtal tecknats med fastighetskontoret om teknisk förvaltning. Underhållet av dessa fastigheter sker enligt avtal i varierande omfattning beroende på fastighetens framtida användning där tidsfaktorn spelar stor roll.

### Bakgrund

I november 2010 beslutade fastighetsnämnden att godkänna en rapport om underhållsplanering i nämndens byggnader. I rapporten presenteras mål och strategi för underhållsarbetet. Målet är att behålla värdet på fastighetsportföljen och tillse att att den goda funktionen för hyresgästens verksamhet bibehålls.

De långsiktiga underhållsplanerna ska tillsammans med kontorets affärsplaner skapa förutsättningar för att förvalta fastighetsnämndens fastighetsportfölj på ett mer lönsamt och kostnadseffektivt sätt. Idrottsanläggningarna innefattas i det uppdrag som getts i budgeten om att fastighetsnämnden ska kategorisera sitt fastighetsbestånd och utifrån kategoriseringen arbeta med underhållsplaner för respektive kategori. Fastighetsnämnden har också i uppdrag att leda arbetet med att säkerställa att stadens nämnder har moderna yt- och energieffektiva lokaler, vilket också påverkar underhållsbehovet. Detta genom åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos olika bygg- och installationsdelar till ursprunglig nivå.

Kommunfullmäktige uppdrog åt fastighetsnämnden att upprätta en långsiktig underhållsplan i budgeten 2009. Stadsrevisionen har i årsrapporten för 2009 riktat fortsatt önskan till kontoret att presentera den plan som nu tas fram. Med denna bakgrund redovisar kontoret den 5-åriga underhållsplanen som ligger till grund för kommande underhållsåtgärder i fastighetsnämndens byggnader.

Det planerade underhållet är en viktig del av fastigheternas förvaltning. I kommunfullmäktiges budget anges ”Det är väsentligt att stadens fastigheter underhålls fortlöpande för att de ska bibehålla sin funktion och för att undvika

kapitalförstöring” vidare ”Fastigheternas underhåll ska långsiktigt hålla en god nivå för att möjliggöra en professionell förvaltning och en adekvat hyressättning”. Där underhållet varit eftersatt ska detta stärkas enligt en långsiktig underhållsplan som nämnden ska upprätta.”

Fastighetskontoret har under 2010 lagt ner ett omfattande arbete på att förbättra sina rutiner för underhållsplanering, beslutsprocess och upphandling. Genomförda förändringar i organisationen syftar till att utveckla kompetens och effektivitet. De i sammanhanget relevanta processerna för underhåll respektive upphandla och genomföra byggprojekt har dokumenterats. Av beskrivningen framgår ansvar för olika aktiviteter och former för kvalitetssäkring. Processbeskrivningarna används bl.a. som underlag vid riskanalyser och internkontrollplaner (se bilaga 2 och 3).

Diagrammet (se bild 3) nedan visar det historiska utfallet av underhållsbudgeten där den gröna linjen redovisar utfall och den röda linjen visar planerad budget.

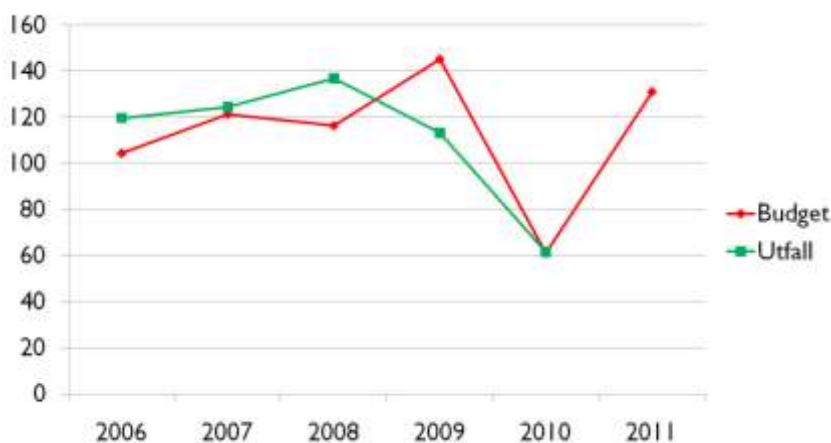


Bild 3 Utfall underhåll: budget i jämförelse med faktiska kostnader

Det samlade beståndet som ingår i fastighetsnämndens fastighetsportfölj är av mycket varierande slag. Kontoret förvaltar närmre 2 000 byggnader inklusive inhyrda lokaler i byggnader man inte äger och de nyligen överförda idrottsanläggningarna och Liljevalchs. Kontorets byggnader är av skiftande karaktär och av dessa finns även ett mindre antal stora publika byggnader med många besökare och stora ytor, såsom Kulturhuset, Stadsbiblioteket och inte minst Stadshuset. Bland idrottsanläggningarna kan nämnas Stockholms stadion samt Eriksdalsbadet med ca 1 miljon besök per år.

Förutom Eriksdalsbadet är nämnda byggnader av stort kulturhistoriskt värde vilket gör att kostnaderna för underhåll inte går att jämföra med andra byggnader som ofta jämförs genom generella nyckeltal. För idrottsanläggningarna sker även ett

underhåll av markanläggningar (bollplaner, isbanor, friidrottsytor, bassängbad, belysningsmaster mm) som i stort saknar adekvata nyckeltal t ex per kvm. Med byggnader som har kulturhistoriskt värde krävs även ett omfattande arbete i planeringen av underhållsåtgärder. På idrottsfastigheterna finns också olika typer av byggnader såsom sim- och idrottshallar, ishallar, omklädningsbyggnader, personallokaler, förråd, ismaskingarage, maskinhallar mm. Fullriggaren af Chapman har också förts över till fastighetsnämnden vilket innebär att kontoret ansvarar för skötsel och underhåll av detta 123-åriga fartyg som hyrs ut till Svenska Turistföreningen för vandrarhemsverksamhet. Det största antalet byggnader är dock mindre byggnader såsom villor, fritidshus och parklekar. En allmän bedömning bland fastighetsförvaltande organisationer är att kostnaden för fastighetsunderhåll kommer att öka kraftigt de närmaste 15-20 åren för de byggnader som uppfördes under 1960- och 70-talen.

### Ekonomi

Innan idrottsanläggningarna överfördes till fastighetsnämnden beräknades underhållsbudgeten för kommande 5-årsperiod behöva uppgå till 500 mnkr. Tas även idrottsanläggningarna med, där kontoret svarar för det yttre underhållet, ökar behovet med 120 mnkr till totalt 620 mnkr. Kontoret har hög ambition och redovisar i sitt förslag till flerårsprogram 2012-2014 en kraftig ökning av det planerade underhållet för idrottsanläggningar. Sett som ett medelvärde för hela 5-årsperioden skulle underhållsbudgeten för kontorets byggnads- och anläggningsbestånd behöva uppgå till 120-130 mnkr per år räknat i 2011 års penningvärde.

Även på längre sikt än fem år t ex i en tioårsplan, torde man få räkna med underhållskostnader på en liknande kostnadsnivå. Detta är då främst kopplat till åldersstrukturen hos fastighetsbeståndet. För många äldre byggnader från 1970-talet och tidigare räknar man med kraftigt ökade underhållskostnader de närmaste 15-20 åren. Dagens anläggningar är också betydligt mer installationstäta än gårdagens. För t ex 50 år sedan uppgick de tekniska installationernas andel av den totala byggkostnaden till några procent. Idag står installationernas andel av byggkostnaden för ca 40-50 procent.

Underhållskostnaden mätt i kr/kvm är ett av fastighetsmarknadens vedertaget begrepp och riktmärke. I fastighetsnämndens fastighetsbestånd med ett starkt differentierat byggnadsinnehav är ett genomsnittsmått svårt att använda. I brist på bättre, får detta ändå användas som måttstock. Åren 2008 och 2009 uppgick underhållskostnaden till 172 respektive 140 kr/kvm. Ett intervall som långsiktigt bör vara riktmärke men kan variera mellan åren.

År 2010 betraktas som ett mellanår med ett utfall på 75 kr/kvm. För åren 2011-2015 beräknas en normaliserad nivå på ca 130 kr/kvm. För idrottsanläggningarna har underhållsbehovet för planerade åtgärder 2011 beräknats till 150 kr/kvm varav

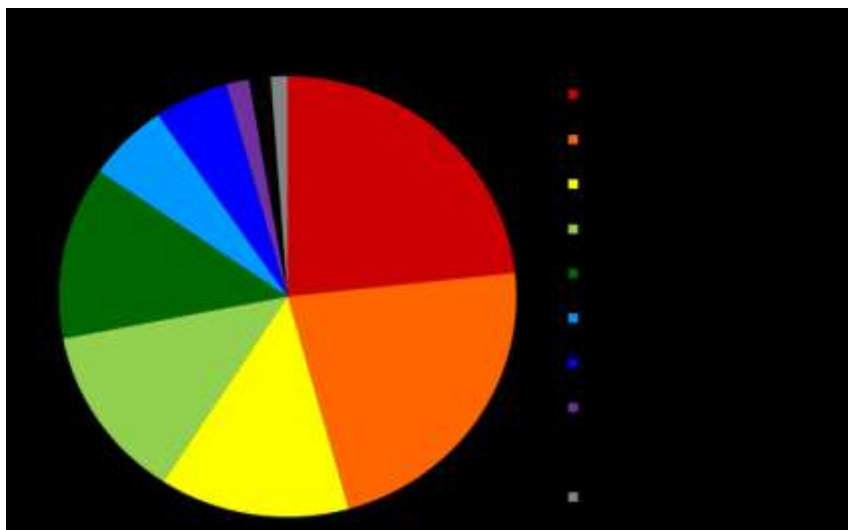
fastighetskontorets del enligt gällande gränsdragningslista mellan hyresvärd och hyresgäst beräknas uppgå till 30 procent.

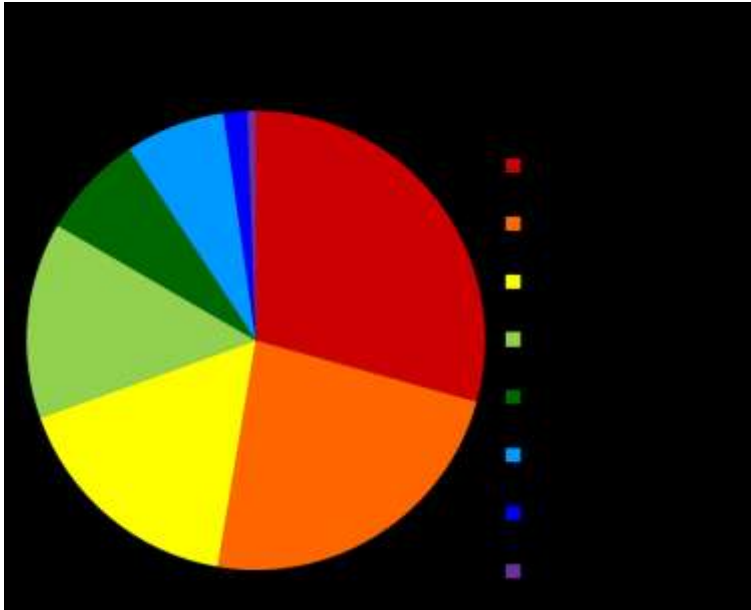
Nedanstående bilder redovisar den totala underhållsbudgeten under perioden 2011-2015 fördelat på byggnadskategori och kostnad fördelat per åtgärd. När man studerar budgeten för långsiktiga underhållsåtgärder fördelat per år kan det uppfattas att underhållsbehovet minskar för varje år fram till 2015.

Kontorets bedömning är att det inte gör det med motiveringen att långsiktiga underhållsåtgärder prioriteras utifrån redovisade kriterier (*se bild 3*) vilket innebär att ej utförda prioritet 2 eller 3 åtgärder per automatik får en högre prioritet nästkommande år. En ytterligare förklaring är att det bevisligen är svårare att överblicka förändringar och specifika underhållsåtgärder i detalj längre bort i tiden.

#### **Budget 2011-2015 på 500 mnkr (exkl idrott, af Chapman och Liljevalchs)**

Den ursprungliga underhållsplanen exklusive de från 1 januari 2011 överförda idrottsanläggningarna, Liljevalchs konsthall och fullriggaren af Chapman har kostnadsberäknats till 500 mnkr. Med dessa anläggningar skulle sammanlagt för 5-årsperioden budgeten behöva öka med 120 mnkr till total 620 mnkr.





### Mål/Syfte

Målet är att behålla värdet på fastighetsportföljen genom att skapa en underhållsplan för fastighetsnämndens byggnader som är tydlig och översiktlig. Detta är en viktig faktor för att få en plan som är lätt att arbeta med och prioritera behoven så att rätt åtgärder görs vid rätt tidpunkt.

Planerat underhåll syftar till att:

- göra rätt saker i rätt tid och i rätt ordning, i syfte att säkerställa funktionen hos anläggningen genom att återställa dess ursprungliga kapacitet
- undvika kapitalförstörelse på grund av ett eftersatt underhåll
- i möjligaste mån förebygga framtida behov av dyrare och verksamhetsstörande felavhjälpan åtgärder, som till exempel akuta reparationer.

Som stöd för det planerade underhållet tas en långsiktig underhållsplan fram. Den ligger till grund för underhållsplanering på såväl kort som lång sikt samt för kommande års budgetarbete. Planeringshorisonten för arbetet sträcker sig fem år framåt i tiden och materialet används som underlag för att ta fram underhålls-budgeten i underlaget till budget för de närmaste tre åren och därefter i kommande års budgetar. En lämplig uppdelning är åtgärder som utförs inom 1-5 år, dvs. från nästkommande år i verksamhetsplan och de fyra påföljande åren.

Det planerade underhållet ska baseras på god kännedom om fastigheterna och den tekniska statusen hos olika byggnadsdelar och installationer. Den förväntade tekniska livslängden hos byggnadens olika beståndsdelar, som beskrivs under eget stycke nedan, är också en viktig parameter att ta hänsyn till. Faktorer som



nyttjande, miljö och slitage måste också bedömas. Behoven är därmed kända i förväg och kan planeras i tid, art och omfattning.

Fastighetsunderhållet har stor betydelse för anläggningarnas funktion och driftsäkerhet. Det minimerar riskerna för oförutsedda händelser som kan påverka människors hälsa och vara negativ för miljön. Risken för kapitalförstöring undviks också. Åtgärder utförs då olika byggnads- och anläggningsdelar t ex installationer, har uppnått sin tekniska livslängd. De insatta underhållsåtgärderna syftar då till att återställa funktionen till den ursprungliga nivån. Då den tekniska livslängden är uppnådd utan att åtgärder vidtas, kan man normalt inte längre garantera att funktionen till fullo upprätthålls.

### **Teknisk livslängd hos olika byggnads- och installationsdelar**

En väsentlig faktor i den långsiktiga underhållsplaneringen är kännedom om den tekniska livslängden hos olika byggnadsdelar. Med teknisk livslängd avses den tidsrymd under vilken en fastighet eller dess olika delar, 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 prövning som föregår ett eventuellt beslut om att avvakta med en åtgärd. Orsaken kan t ex vara att slitaget (och därmed underhållsbehovet) varit mindre än vad som kan anses vara normalt med hänsyn till ålder, användning och påverkande miljöfaktorer. Utan att äventyra den goda funktionen kan man då besluta att avvakta med den tidigare planerade underhållsåtgärden. Hur länge får avgöras från fall till fall.

### **Åtgärder och metod**

För att uppnå de uppsatta målen kommer kontorets medarbetare utöver att genomföra projekten även planera för de framtida åtgärderna som behöver genomföras för att byggnaderna ska behålla sitt värde och funktion. Samtliga enheter på kontoret är involverade i att skapa en helhetsbild av det totala underhållsbehovet.

En tidplan (kvartalsvis) för underhållsarbetet under året ser för fastighetskontoret ut enligt följande:

- Kvartal 1, start för genomförande av under föregående år planerade och upphandlade underhållsprojekt
- Kvartal 2, start för paketering av nästa års planerade underhållsprojekt
- Kvartal 3, start av upphandling av nästa års planerade underhållsprojekt
- Kvartal 4, bokslut och analys av årets underhållsarbete



När det gäller den långsiktiga planeringen av underhållsåtgärder så arbetar kontoret med prioriteringar enligt nedan redovisade klassificeringar. Uppgifterna från genomförda inventeringar och statusbesiktningar har lagts in i förvaltningens fastighetsinformationssystem L.E.B:s modul 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. När en åtgärd är gjord planerar man in när det är dags att genomföra åtgärden nästa gång eller om det krävs mindre åtgärder med kortare intervall.

Strukturen i planeringen innebär att kontorets medarbetare, när de är på plats vid byggnaden, går igenom ett byggnadsinformationsdokument/statusbesiktning (*se bilaga 4*) som är framtagen för samtliga tekniska funktioner i kontorets byggnader. Dokumentet är utformat med byggnadsinformation och branschens standardrubriker för olika funktionsdelar. Projektledaren sammanställer sedan all information från de fastigheter som är besökta till det ovan nämnda fastighetsinformationssystemet L.E.B. Där skapas sedan en sammanställning av det samlade underhållsbehovet. Kostnaderna för åtgärderna är erfarenhetsuppskattade enligt liknande genomförda projekt. Vid efterföljande upphandling sätter marknaden priset.

<b>Prioritet 1</b>	<b>Åtgärd som måste utföras inom 1 år och som syftar till att återställa funktioner ur ett byggnadstekniskt perspektiv.</b>	<b>Åtgärd som bör tidigareläggas med anledning av lokalanpassning vid hyresgästflyttningar eller nyinflyttningar.</b>
<b>Prioritet 2</b>	Åtgärd som ej är akut ur ett byggnadstekniskt perspektiv men där den tekniska livslängden och funktionen håller på att upphöra.	Åtgärd som kan planeras att utföras inom 2 år ur ett planeringsperspektiv för hyresgäster
<b>Prioritet 3</b>	Åtgärder som kan tidigareläggas för att genomföras i akut byggprojekt/lokanpassning etcetera.	Åtgärd som kan förberedas för utförande om ekonomiska ramar ges.

Förvaltningen arbetar sedan 1 januari 2011 med att överföra information från idrottsförvaltningen gällande underhållsplanering. Idrottsförvaltningen har utfört statusbesiktningar och prioritering av underhållsbehovet i idrottsbyggnader. Dessa uppgifter arbetar kontoret med att integrera i förvaltningens affärssystem LEB PU (Planerat Underhåll). Kontoret räknar med att det skall vara klart till juli 2011.



1 januari 2011 överfördes Liljevalchs konsthall från kulturnämnden till fastighetsnämnden. Den långsiktiga underhållsplanen för Liljevalchs konsthall kommer att hanteras i en särskilt utredning där kulturhistoriska värden och innovativa tillgänglighetsåtgärder ska integreras med den fortlöpande underhållsplanen. Kontoret räknar med att leverera den långsiktiga underhållsplanen till hösten 2011.

Rutinen och arbetet med att identifiera och genomföra underhållsåtgärder följer kontorets under 2010 framtagna och delvis implementerade kärnprocesser. Syftet med arbetet var att klargöra ansvarsfördelning och effektivisera kärnverksamheten. Totalt åtta kärnprocesser identifierades och grupperades. Två av kärnprocesserna ingår i arbetet med att planera och genomföra planerade underhållsprojekt, nämligen:

- Underhålla fastigheter och anpassa objekt
- Upphandla och genomföra bygg- och anläggningsprojekt.

Bilaga 2 och 3 visar kontorets produktionsprocess där samtliga enheter och avdelningar bistår med information och data vid kritiska överlämningspunkter.

Underhållsplaneringen är ett löpande arbete och det som tagits fram under 2010 utgör underlag för framtida planering. Kontoret arbetar med att kategorisera fastighetsbeståndet vilket kommer att göra underhållsplaneringen än mer tydlig.

Fastighetsunderhåll är nödvändigt för att vidmakthålla fastighetens goda funktion till gagn för hyresgästens bedrivna verksamhet. Med rätta åtgärder förlängs även den tekniska livslängden vilket också bevarar fastighetens värde.

**SLUT**