



FASTIGHETSUNDERHÅLL 2009

Underhållsbudgeten för 2009 har uppgått till 58,7 mnkr, vilket är en ökning i förhållande till föregående år med 10,8 mnkr. Förvaltningen fick 10,0 mnkr i budget 2009 som ett särskilt riktat anslag för fastighetsunderhåll och en utökning med ytterligare 0,8 mnkr gjordes. Bokförda kostnader 2009 uppgick till 55,5 mnkr vilket innebär ett överskott om 3,2 mnkr. Överskottet, som motsvarar knappt 5 procent av budgeten, beror på olika faktorer. Ett skäl är att det felavhjälpande underhållet har minskat, vilket är positivt, ett annat är att några av de planerade underhållsprojekten under hösten inte hann genomföras.

Nedan redovisas en sammanställning av fastighetsunderhållet fördelat på olika anläggningskategorier. De olika kategorierna innefattar 192 olika anläggningar med en sammanlagd lokalyta om cirka 280 000 kvm. Därtill kommer också anläggningarnas aktivitetsytor som består av bollplaner, isrinkar, idrottsplatser, löparbanor, bassängbad m.m. och som med sin tekniska utrustning också ska underhållas. För 2009 såg anläggningsbeståndet ut som följer:

Kategori	Antal anläggningar	Lokalyta BTA	Andel
Sim- och idrottshallar	12	80 317	29 %
Simhallar	6	37 483	13 %
Idrottshallar	20	54 628	20 %
Bassängbad utomhus	7	4 602	2 %
Idrottsplatser (samtliga)	27	68 987	25 %
Bollplaner	87	4 395	2 %
Ridanläggningar	5	19 384	7 %
Sportfält	6	626	0 %
Övriga egna anläggningar	19	5 463	2 %
Övriga inhyrda anläggningar	3	3 928	1 %
Summa	192	279 813	100 %

Jämförelse fastighetsunderhåll 2005-2009

Fördelning av fastighetsunderhållet per anläggningskategori de senaste fem åren ser ut enligt följande. Beloppen är angivna i tkr.

Anläggningskategori	2009	2008	2007	2006	2005
Sim- och idrottshallar	27 331	19 754	16 675	14 928	20 022
Idrottshallar	6 685	5 980	8 556	549	2 809
Större IP med isanl.	10 895	13 167	13 282	21 699	16 201
Övriga idrottsplatser	3 070	973	2 970	3 917	2 281
Bassängbad	1 875	1 749	1 055	923	1 860
Ridanläggningar	1 082	851	943	436	572
Bollplaner	2 185	1 846	1 277	442	754
Övriga anläggningar	650	335	335	436	892
Gemensamt, utredn.	1 726	2 796	695	160	1 824
Felavhjälpande underhåll på tekniska installationer	Ingår i ovanst fördelning	Ingår i ovanst fördelning	6 955	6 344	Ingår i ovanst fördelning
Summa utfall	55 499	47 451	55 743	49 834	47 215
Budget	58 700	47 900	54 825	46 636	43 636
Diff. budget/utfall	+ 3 201	+ 449	- 918	-3 198	-3 579
Diff. i procent	+ 5 %	+ 1 %	-2 %	-7 %	-8 %

Anm. Medgivet budgetöverskridande 2005-2007 p.g.a. överfört driftöverskott till underhåll i samband med avstämning i tertial 2.

Jämförelse mellan budget och utfall per anläggningskategori

Jämförelse mellan utfall och budget per anläggningskategori för år 2009 ser ut enligt nedan:

Anläggningskategori	Bokförd kostnad, tkr	Andel av total, %	Ursprunglig budget, tkr	Andel av total, %
Sim- och idrottshallar	27 331	49 %	20 345	35 %
Idrottshallar	6 685	12 %	3 455	6 %
Större idrottsplatser (med isanläggning)	10 895	20 %	7 065	12 %
Övriga idrottsplatser	3 070	6 %	1 205	2 %
Bassängbad	1 875	3 %	1 005	2 %
Ridanläggningar	1 085	2 %	2 175	4 %
Bollplaner	2 185	4 %	1 000	2 %
Övriga anläggningar	650	1 %	500	1 %
Gemensamt, besiktningar,	1 726	3 %	3 350	6 %

utredningar				
Felavhjälpande underhåll	fördelat ovan		9 300	16 %
Underhållsreserv	fördelat ovan		9 300	16 %
Summa		55 499	100 %	58 700
				100 %

Cirka hälften av det genomförda fastighetsunderhållet har avsett förvaltningens sim- och idrottshallar. Därefter kommer de större idrottsplatserna med kylanläggningar som svarar för 20 procent av underhållsutfallet. Därefter kommer idrotts-hallarna som svarar för 12 procent av den bokförda kostnaden för fastighetsunderhåll 2009. Sammantaget svarar dessa tre anläggningskategorier för cirka 80 procent av anslagna underhållsmedel. Av övriga anläggningskategorier är det övriga idrottsplatser som har krävt mest underhåll. Därefter kommer bollplaner, där framförallt den ökande andelen konstgräs fotbollsplaner medför ökat underhållsbehov jämfört med tidigare.

Underhållsprogrammet för 2009 har omfattat ett stort antal projekt. Antalet projekt som överstiger 0,5 mnkr var drygt 20 mot 15 projekt föregående år. Det totala antalet underhållsprojekt som genomförts uppgår till cirka 250, där 150 projekt har ett kostnadsutfall över 100 tkr och cirka 100 projekt har bokförda kostnader under 100 tkr.

Fördelning av kostnader för planerat underhåll samt felavhjälpande underhåll fördelat på bygg/anläggning samt driftentreprenad delar hus, bad och kyla (Dalkia)

Typ av underhåll	Bokförd kostnad, tkr	Andel av total, %
Planerat underhåll enl. UH-program	31 360	57 %
Felavhjälpande underhåll bygg/anläggn.	13 455	24 %
Felavhjälpande underhåll hus	4 167	7 %
Felavhjälpande underhåll bad	2 801	6 %
Felavhjälpande underhåll kyla	1 383	2 %
Driftkostnader/kemikalier	2 333	4 %
Summa	55 499	100 %

Anm. Cirka hälften av kostnaden om 13,5 mnkr för felavhjälpande underhåll för bygg/anläggning kan betraktas som planerade mindre underhållsprojekt där behoven budgeterats och varit kända i förväg. Utfallet för planerat underhåll skulle då uppgå till 38,1 mnkr eller 69 procent av totala utfallet.

För år 2009 har underhållet av sim- och idrottshallar uppgått till 49 procent av det totala underhållsutfallet, vilket är en ökning med drygt 7 procent i förhållande till motsvarande utfall föregående år. Inom anläggningarna har stora och nödvändiga satsningar gjorts på ventilationsanläggningar, omklädnads- och duschutrymmen samt byte av sportgolv och belysning. För idrottshallarna utgör underhållsinsatserna 12 procent av den totala underhållskostnaden, vilket är samma andel som 2008.

För de större idrottsplatserna med isanläggningar, inklusive Stadion, utgör underhållsutfallet 20 procent av det totala utfallet vilket innebär en minskning med knappt 8 procent i förhållande till året innan. Anledningen härtill är bl.a. att kostnaden för felavhjälpande underhåll har minskat från cirka 3 mnkr år 2008 till cirka 2,2 mnkr 2009, men även planerade underhållsåtgärder minskade med 1,5 mnkr. För de övriga idrottsplatserna utgjorde bokförda underhållskostnader 6 procent av det totala utfallet, vilket innebär en ökning med 5 procent i förhållande till föregående år. För övriga anläggningskategorier är andelen av totala underhållskostnader oförändrat jämfört med föregående år med undantag av gemensamma kostnader, besiktningar och utredningar som föregående år uppgick till 6 procent mot 3 procent 2009. Förklaringen är att genomförda åtgärder i större omfattning fördelats direkt på berörda anläggningar i stället för på gemensamma projekt.

Underhållsbudgeten har även som tidigare år finansierat driftkemikalier m.m. till förvaltningens simhallar och bassängbad. Kostnaden för detta uppgår till 2 333 tkr motsvarande 4 procent av det totala underhållsutfallet. Detta är en ökning med drygt 100 tkr i förhållande till föregående år. För år 2010 har underhållsbudgeten minskats med motsvarande kostnad som istället har budgeterats som en driftkostnad.

Den huvudsakliga skillnaden mellan ursprunglig budget och bokfört utfall beror på att underhållsreserven om 9,3 mnkr under året har fördelats på olika anläggningar. Detsamma gäller den ofördelade budgeterade kostnaden för felavhjälpande underhåll som också den uppgick till 9,3 mnkr. Felavhjälpande underhåll av tekniska installationer uppgick år 2008 till 11,4 mnkr. I det beloppet ingick då även driftkemikalier m.m. med cirka 2,2 mnkr. Motsvarande utfall för 2009 visar en minskning med cirka 0,8 mnkr till totalt 10,7 mnkr. Av den kostnaden utgör driftkemikalier 2,3 mnkr, vilket innebär att kostnaden för felavhjälpande underhåll under 2009 är cirka 1 mnkr lägre än föregående år. Genom en ökning av förebyggande underhållsåtgärder och effektiviserad teknisk tillsyn och skötsel hoppas förvaltningen kunna minska andelen felavhjälpande underhåll ytterligare för kommande år.

Större underhållsprojekt som har genomförts under året

Omdisponeringar i förhållande till det ursprungliga programmet har skett under året och revideringar av den aktuella projektramen för olika projekt har bl.a. skett i samband med tertialavstämningar. Under 2009 har större underhållsarbeten med en sammanlagd kostnad över 0,5 mnkr utförts på följande anläggningar:

Eriksdalsbadet – totalt har underhållsåtgärder för 6,2 mnkr utförts varav 4,8 mnkr avser planerat underhåll och 2,5 mnkr felavhjälpande underhåll. Av det planerade underhåll som har utförts kan nämnas ombyggnad av klordoseringsanläggning, reparation av dörrar och portar, reparation av rörlig botten, olika ytskiktsarbeten, renovering av köksutrustning, el- och vvs-arbeten samt utvändiga vvs- och markarbeten.

Forsgrenska badet – byte av styr- och reglerutrustning, renovering av ångbastu, byte av fläktar samt felavhjälpande underhållsåtgärder har utförts för sammanlagt 0,8 mnkr.

Farsta sim- och idrottshall – i huvudsak har felavhjälpande underhållsarbeten utförts vars kostnad tillsammans med driftkemikalier om 0,1 mnkr uppgår till 0,6 mnkr.

Högdalens sim- och idrottshall – ombyggnad av duschavdelning, byte av belysningsarmaturer i stora hallen samt felavhjälpande underhåll för sammanlagt 2,4 mnkr.

Skärholmens sim- och idrottshall – installation av ventilation i reningsverket, byte av lanterniner, ombyggnad av omklädningsdel, upprustning av gym samt felavhjälpande underhållsåtgärder på bygg- och installationssidan för sammanlagt 5,2 mnkr.

Västertorps sim- och idrottshall – renovering av duschutrymme, byte av innerdörrar, felavhjälpande underhåll samt yttre asfalteringsarbeten för sammanlagt 1,3 mnkr.

Gubbängens bad- och gymnastikhall – ombyggnadsarbeten på herrsidan, utvändigt målning samt felavhjälpande underhåll för sammanlagt 0,9 mnkr.

Husbybadet – ombyggnad av utsimningsbassäng, renovering av bastu, felavhjälpande underhåll för hus och bad har tillsammans med driftkemikalier för 0,4 mnkr kostat sammanlagt 1,7 mnkr.

Åkeshovs sim- och idrottshall – största kostnadsposten för året har varit felavhjälpande underhåll, bygg och anläggning samt bad som har kostat sammanlagt närmare 0,7 mnkr. Tillsammans med kostnader för renovering av passagesystem och driftkemikalier uppgår totalkostnaden till 1,1 mnkr.

Vällingby sim- och idrottshall – reparation av barnäventyrsbad, renovering av duschutrymme, byte av sportgolv, åtgärder efter elrevision samt byte av undertak och belysning har utförts under året. Den sammanlagda kostnaden tillsammans med felavhjälpande underhåll uppgår till 2,8 mnkr.

Beckomberga sim- och idrottshall – översyn av ventilationen, takarbeten samt felavhjälpande underhåll har utförts för sammanlagt 0,7 mnkr.

Tensta sim- och idrottshall – byte av värmeväxlare, renovering av duschutrymme, renovering av barnäventyrsbad, fogningsarbeten samt felavhjälpande underhåll har utförts för 2,0 mnkr.

Brännkyrkahallen – utvändig målning, ombyggnad av regirum samt renovering av entré har tillsammans med felavhjälpande underhållsåtgärder kostat 0,6 mnkr.

Husbyhallen – renovering av duschutrymmen har gjorts för 0,9 mnkr.

Blackebergshallen – fönstermålning, diverse renoveringsarbete samt markarbeten har tillsammans med felavhjälpande underhåll utförts för 0,5 mnkr.

Stockholms stadion – felavhjälpande underhåll på bygg- och anläggningssidan har utförts för sammanlagt 0,8 mnkr.

Östermalms IP – byte av styr- och reglerutrustning har tillsammans med felavhjälpande underhåll på kylsidan kostat 0,7 mnkr.

Zinkensdamms IP – byte av stängsel, renovering av kompressor och pumpar och byte av golv har tillsammans med felavhjälpande underhåll kostat 0,8 mnkr.

Farsta IP – för ombyggnad av funktionärsutrymmen, byte av motorlager i kompressor samt felavhjälpande underhåll uppgår kostnaden till 0,6 mnkr.

Gubbängens IP – ombyggnad av damtoaletter, ombyggnad av tak i personaldel, reparation av kylanläggning och felavhjälpande underhåll har kostat totalt 1,7 mnkr.

Sätra IP – kompressorrenovering, byte av belysning samt felavhjälpande underhåll på bygg- och kylsidan har kostat sammanlagt 0,4 mnkr.

Stora Mossens IP – lagning av läckor i brinesystemet (köldbärare), stängselarbeten samt felavhjälpande underhåll har utförts för 0,7 mnkr.

Spånga IP – renovering av pumpar och ventiler för bandybanan, markarbeten samt ersättning av stulna elkablar har tillsammans med diverse felavhjälpande underhåll kostat 1,2 mnkr.

Enskede IP – renovering av omklädningsrum har utförts för 0,8 mnkr. Tillsammans med felavhjälpande underhåll uppgår den totala kostnaden till 1,0 mnkr.

Skarpnäcksfältet – byte av dörrar, ombyggnad av garage samt fortsatt renovering av duschar har tillsammans kostat 0,7 mnkr.

Hässelby IP – asfalteringsarbeten samt renovering av besöksparkering och felavhjälpande underhåll har kostat 0,7 mnkr.

Kampementsbadet – utvändigt målning samt felavhjälpande underhåll för totalt 0,7 mnkr.

Nälstabadet – renovering av omklädningsrum samt driftkemikalier har kostat 0,5 mnkr.

Bollplaner Söderort/Södermalm – har underhållits för sammanlagt 1,5 mnkr varav konstgräsplanernas andel uppgår till 0,3 mnkr.

Bollplaner västerort/city – har underhållits för 0,5 mnkr varav konstgräsplanernas andel uppgår till 0,1 mnkr.

Gemensamt/besiktningar m.m. – har utförts för sammanlagt 1,6 mnkr. I detta ingår besiktning av tryckkärl, elrevisioner (0,2 mnkr) kontroll och besiktning av pumpgröpar (0,1 mnkr), upprättande av energideklarationer (0,5 mnkr), tillsyn enligt miljöbalken (0,3 mnkr), badvattenanalyser (0,2 mnkr) samt inventering av PCB (0,3 mnkr).

Diverse utredningar och ofördelat – innefattar konsultuppdrag för ramavtal och seriositetsupplysningar i samband med upphandlingar m.m. (0,3 mnkr), genom-



förda statusbesiktningar och driftrevision (0,5 mnkr) och ofördelad kostnad för driftkemikalier (0,5 mnkr). Totalt uppgick kostnaden till 1,3 mnkr.