



## Serviceämnden Initiativ till genomlysning av fastighetsunderhållet

Stadsfastigheters bestånd uppgår till ca 1,7 miljoner kvm och återanskaffningsvärdet till storleksordningen ca 30 Mdr. Att förvalta, underhålla och förädla beståndet är en kärnfråga av största dignitet. Vi efterlyser ett systematiskt underlag för att kunna bedöma såväl underhållsbehovet under mandatperioden som på medel- och lång sikt. Det får aldrig råda tvivel om ambitionen att undvika förekomsten av eftersatt underhåll eller att inte kunna parera höjda underhållsbehov i takt med att beståndet åldras. En stor volym av nytillkomna fastigheter under senare år späder ut underhållsbehovet räknat som kr/kvm på hela beståndet men även nya fastigheter behöver underhållas på sikt och det kräver framförhållning, både praktiskt och finansiellt.

Stadsrevisionen har i granskning från oktober 2018 bland annat efterlyst tydligare definition av begreppet underhållsskuld (eftersatt underhåll), mål för fastigheters funktion och värde samt förbättring av rapportering till nämnden.

### 1. Underhållsskuld (eftersatt underhåll)

Finns eftersatt underhåll idag? Hur definieras eftersatt underhåll? Vilka mål bör gälla för fastigheters funktion och värde?

### 2. Prognos

Hur ser det framtida årliga underhållsbehovet ut på portföljnivå ut om 5, 10 och 15 år ut uttryckt i absoluta tal och kr/kvm? Hur stor är den vägda förslitningskostnaden för underhåll och hur står den sig i jämförelse med dagens nivåer och med nyckeltal för branschen (REPAB)? Vilka kritiska punkter vidlåder prognosen?

### 3. Egeninvesteringar

Hur mycket har egeninvesteringarna (effektiviseringar) i beståndet uppgått till senaste fem åren? Vilka lönsamma egeninvesteringar finns det i nuläget som inte utförs - och i så fall - till vilken volym och vilka är hindren? Hur stor är potentialen för egeninvesteringar och vad krävs för genomförande?

### 4. Lönsamhetsberäkningar

Hur är lönsamhetskalkylerna uppbyggda som avgör om en investering ska genomföras? Är det olika lönsamhetskrav på olika typer av investeringar? Vilken rådighet har Serviceämnden att fastställa lönsamhetskraven på olika investeringsobjekt? Använder förvaltningen LCC-kalkyler i tillämpliga fall? Hur rangordnas investeringarna? Görs livscykelanalyser?

### 5. Kulturfastigheter

Hur är diskussionsläget beträffande ägaransvaret för kulturfastigheterna och hur ser underhållsbehoven ut?

### 6. Rapportering till nämnden

Vi föreslår att nämnden en gång per år - utöver budget och ekonomisk rapportering - tar upp en särskild temadiskussion om fastighetsunderhållet och uppdrar åt förvaltningen att ta fram underlag för denna.

Vi föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag

att lämna redogörelse över punkterna 1-5 ovan  
att följa upp revisionspromemorian från 2018  
att årligen lämna underlag för en temadiskussion enligt punkt 6 ovan.



David Blomgren (M)  
Bengt Nilsson (C)

Med instämmande av:  
Truls Troedson (C)  
Peter Arvebro (M)

Haqvin Svensson (M)  
Katarina Kasmarvik (M)

Hans Banke (M)  
Åsa Nilsson (M)