

Handläggare
Camilla Silfverling
Telefon: 08-50826702**Till**
Fastighetsnämnden
2026-02-17

Revisionsrapport nummer 5 – Underhåll av fastigheter

Yttrande till Stadsrevisionen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som yttrande till Stadsrevisionen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsrevisionen har remitterat revisionsrapport 5/2025 *Underhåll av fastigheter* (dnr: RVK 2025/68) för yttrande senast den 27 februari 2026.

Revisorerna anser att fastighetsnämnden behöver utveckla sina beslutsunderlag för prioritering av underhållsåtgärder. Sammantaget bedömer revisorerna att det finns en betydande risk att nämnden fattar beslut på otillräckligt underlag.

Fastighetsnämnden rekommenderas att:

- fastställa principer för prioritering av underhållsåtgärder
- säkerställa att det finns en samlad bild av fastigheternas underhållsbehov
- säkerställa att underhållsplaner finns för samtliga fastigheter
- stärka rapporteringen av fastighetsunderhåll genom att särredovisa ersättningsinvesteringar.

Fastighetsnämnden ställer sig i huvudsak positiv till rekommendationer och slutsatser i rapporten och kommer att vidta lämpliga åtgärder för att följa majoriteten av de rekommendationer som revisionen lämnat.

Ärendet

Bakgrund

Stadsrevisionen har remitterat revisionsrapport 5/2025 *Underhåll av fastigheter* (dnr: RVK 2025/68) för yttrande senast den 27 februari 2026.

Stockholms stads kommunkoncern äger ett stort fastighetsbestånd till ett betydande ekonomiskt värde. Flertalet fastigheter används i den kommunala verksamheten. Stadsrevisionen har därför granskat hur Skolfastigheter i Stockholm AB, Micasa Fastigheter AB, kyrkogårdsnämnden och fastighetsnämnden arbetar för att säkerställa att underhållsarbeten genomförs för att bibehålla fastigheternas funktion för verksamheten.

Granskningen visar att bolag och nämnder planerar och genomför underhållsåtgärder. Det finns inte något övergripande samarbete, gemensamma arbetssätt eller systemstöd för underhållsarbetet inom kommunkoncernen. Styrelserna för bolagen har fastställt principer för hur underhållsarbete ska prioriteras, vilket saknas för nämnderna.

Revisorerna anser att såväl fastighetsnämnden som kyrkogårdsnämnden behöver utveckla sina beslutsunderlag för prioritering av underhållsåtgärder. Det behövs både underhållsplaner för varje fastighet och en samlad bild över fastighetsbeståndens sammantagna underhållsbehov. Sammantaget bedömer revisorerna att det finns en betydande risk att nämnderna fattar beslut på otillräckligt underlag.

Fastighetsnämnden bedöms genomföra kontinuerliga underhållsåtgärder men saknar underlag på aggregerad nivå, vilket innebär att det inte är möjligt att samlat analysera behov och åtgärder. Fastighetsnämnden har enligt revisorerna inte heller fastställt principer för hur olika underhållsåtgärder ska prioriteras. Underhållsplaneringen är till viss del personberoende och det saknas ett fungerande systemstöd.

I planering och rapportering hålls inte underhålls- och ersättningsinvesteringar isär från andra typer av investeringar. Detta innebär att det saknas underlag för att bedöma hur mycket investeringsmedel som nämnden lägger på underhåll.

Sammantaget bedömer revisionskontoret att ovan noterade brister medför en betydande risk för att nämnden fattar beslut om

prioritering av investeringsmedel baserat på ett otillräckligt beslutsunderlag.

Fastighetsnämnden rekommenderas att:

- fastställa principer för prioritering av underhållsåtgärder
- säkerställa att det finns en samlad bild av fastigheternas underhållsbehov
- säkerställa att underhållsplaner finns för samtliga fastigheter
- stärka rapporteringen av fastighetsunderhåll genom att särredovisa ersättningsinvesteringar.

Synpunkter och förslag

Fastighetsnämnden (nämnden) ställer sig i huvudsak positiv till rekommendationer och slutsatser i rapporten och kommer att vidta lämpliga åtgärder för att följa majoriteten av de rekommendationer som revisionen lämnat.

Fastighetskontoret (kontoret) har sedan ett antal år tillbaka påbörjat ett arbete med att stärka förmågan att planera, följa upp och utveckla rapporteringen av fastighetsunderhåll. Utifrån revisorernas givna rekommendationer kommer kontoret att genomföra följande åtgärder.

Fastställa principer för prioritering av underhållsåtgärder

Kontoret arbetar i dag utifrån vedertagna principer kring prioritering av underhållsåtgärder; dessa är dock inte formaliserade i ett styrande dokument eller fastställda av fastighetsnämnden utan mer ett inarbetat arbetssätt. Kontoret planerar att ta fram underlag för prioritering och besluta kring dessa under första tertialen 2026.

Säkerställa att det finns en samlad bild av fastigheternas underhållsbehov

Kontoret har i dag inte möjlighet till en samlad bild utifrån det systemstöd som finns tillgängligt. Ett projekt, *Underhålls- och investeringsplanering*, har påbörjats för att säkerställa ett adekvat systemstöd och arbetssätt för att möjliggöra för en samlad underhållsplanering – både utifrån ett praktiskt och ekonomiskt perspektiv. Målbilden är att under 2026 kunna besluta, påbörja upphandling och implementering av nytt arbetssätt i ett för ändamålet adekvat system.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Säkerställa att underhållsplaner finns för samtliga fastigheter

Kontoret förvaltar ett brett spektrum av fastigheter med vitt skilda underhållsbehov och förutsättningar. Inom projektet *Underhålls-*

och investeringsplanering kommer en genomlysning genomföras avseende befintliga underhållsplaner. Fastigheter med störst behov av underhållsplaner kommer prioriteras för att få upprättade planer med stöd av ett nytt system.

Stärka rapporteringen av fastighetsunderhåll genom att särredovisa ersättningsinvesteringar

För flertalet av kontorets investeringar sker ersättnings- respektive nyinvesteringar parallellt och samtidigt i en fastighet när olika projekt genomförs. Detta på grund av byggtekniska behov, nya verksamhetsanpassningar utifrån ökade behov som inträffat efter byggnadens uppförande- eller byggår och ekonomiska samordningsvinster vid genomföranden. På grund av detta är det för en stor andel av projekten svårt att särskilja typen av investeringskostnad, medan det för en nybyggnation är avsevärt enklare. Kontoret avser att se över nuvarande rutiner för att om möjligt kunna förtydliga formen av investering utifrån ett redovisningsperspektiv.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen i dialog med övriga avdelningar.

Slut

Bilagor

1. Revisionsrapport nr 5 2024 Underhåll av fastigheter

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-02-04