

Handläggare
Ove Gustafsson
Telefon: 08-50827041

Till
Fastighetsnämnden
2025-02-18

Skrivelse om FM-verksamheten i Tekniska nämndhuset

Svar på skrivelse

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Sammanfattning

Kontoret har mottagit *Skrivelse om FM-verksamheten i Tekniska nämndhuset* från Henrik Virro, Therese Lindström och Théréz Randquist (samtliga M).

Kontoret har mångårig erfarenhet av så kallade hårda fastighets-tjänster, men har sedan april 2021 även ansvar för mjuka facility managementtjänster, så kallade FM-tjänster, åt hyresgästerna i Tekniska nämndhuset. Några exempel på mjuka FM-tjänster är till exempel städning, vaktmästeri, reception och kaffe.

Fördelarna med att tillhandahålla FM-tjänster, där flera service-tjänster utförs av samma servicemedarbetare, är lägre kostnader, högre servicekvalitet och minskad miljöpåverkan. Detta uppnås genom upphandling av ett standardiserat förankrat tjänsteutbud, samordning och en organisation för att tillvarata synergier mellan tjänster. Antalet transporter till byggnaden minskar därmed och hyresgästerna kan fokusera på sin kärnverksamhet.

En förutsättning är att ha en hög kompetens inom upphandling, inköp och drift av FM-tjänster. Utmaningen inom Stockholms stad är att vissa FM-tjänster måste avropas från de centralt upphandlade avtalen (exempelvis kaffe, frukt, kontorsmaterial, växter), vilket påverkar kostnad, kvalitet och miljöpåverkan. Om Stockholms stad vill satsa på FM-tjänster så som det fungerar i Tekniska nämndhuset förespråkar kontoret att Stockholms stad bör ta fram en övergripande FM-strategi, etablera ett centralt kompetenscenter gällande FM samt skapar en etablerad inköpskategori för FM-tjänster.

Ärendet

Bakgrund

Kontoret har mottagit *Skrivelse om FM-verksamheten i Tekniska nämndhuset* från Henrik Virro, Therese Lindström och Théréz Randquist (samtliga M).

I samband med renoveringen av Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) till stadsinterna kontor togs ett beslut om att införa en outsourcad FM-verksamhet (Facility Management) för hyresgästerna i byggnaden. Detta för att minska de olika förvaltningarnas administration och kostnader gällande mjuka fastighetstjänster, som exempelvis reception, kaffe, lokalvård och kontorsmaterial. Fastighetskontoret ansvarar idag för upphandling/avrop och drift av såväl lokalt som centralt upphandlade FM-tjänster. Skriftställarna undrar om detta är ett arbetssätt som skulle kunna användas än mer inom kontoret samt inom staden i stort. Nedan svarar kontoret på skriftställarnas frågor.

Kontorets analys

- **Vilka lärdomar har dragits från arbetet med att samordna FM-tjänsterna?**

En viktig faktor för en fungerande FM-verksamhet är att det finns rätt kompetens för att upphandla, bedriva och följa upp FM-avtalen. På kontoret finns en särskilt utsedd FM-samordnare. I samarbete med FM-leverantörerna har samordnaren byggt upp processer, rutiner och arbetssätt, vilket ger förutsättningar för en hög servicekvalitet och en minimering av resurser vad gäller leverans av FM-tjänster. En gemensam FM-service har i Tekniska nämndhuset lett till samordningsvinster, minskad miljöpåverkan och ett ökat socialt ansvarstagande.

I Tekniska nämndhuset finns det idag en beställarorganisation, istället för flera inom varje förvaltning/bolag, gällande exempelvis kaffe, kontorsmaterial, toalettpapper, vatten- och kaffemaskiner, vilket leder till minskad miljöpåverkan genom minskat antal transporter samt minskad administration.

En annan fördel med att upphandla FM-tjänster med alla integrerade tjänster av en och samma FM-leverantör är att resurserna kan användas och samordnas effektivt. Olika servicefunktioner har olika ”peaktider” och servicemedarbetarna alternerar mellan arbetsuppgifter under arbetsdagen. Färre

medarbetare kan därmed leverera all service, kontaktytorna blir färre och smarta inköp leder till färre transporter.

Tekniska nämndhuset är en bra byggnad för samordnade FM-tjänster. I samband med renoveringen av byggnaden anpassades lokaler för en gemensam FM-service, vilket har lett till att verksamheten kan drivas på ett effektivt sätt i byggnaden.

Utmaningen inom Stockholms stad är att vissa FM-tjänster måste avropas från de centralt upphandlade avtalen (exempelvis kaffe, frukt, kontorsmaterial, växter), vilket påverkar kostnad, kvalitet och miljöpåverkan. Dessa avtal tar inte hänsyn till lokalt upphandlade FM-tjänster i Tekniska nämndhuset, vilket leder till många små beställningar och fördyrad administration. Staden saknar en central funktion med upphandlarkompetens inom FM-kategorin, vilket leder till att FM-tjänster upphandlas i stuprör, något som i sin tur leder till att vissa synergier mellan FM-tjänsterna uteblir.

- **Vilka kostnadsbesparingar har uppnåtts hittills genom samordning av tjänster som posthantering, reception och städning?**

Det är särskilt gynnsamt att dela på FM-resurserna i en fastighet som Tekniska nämndhuset där många stadsinterna hyresgäster sitter i samma byggnad. Hyresgästerna har fått minskade kostnader jämfört med tidigare, då de delar på FM-resurserna. 2019 inhämtades uppgifter från de dåvarande hyresgästerna kring kostnad för vatten, kaffe, frukt, kontorsmaterial, städning, växter och dåvarande internservice.

Räknas FM-kostnaden exklusive förvaltningarnas egna personella resurser upp och jämförs med FM-kostnaden 2025 erhåller hyresgästerna som satt i huset före renoveringen 10 % lägre kostnader för tjänsterna. Besparingen från de uppskattade kostnaderna i Kommunfullmäktiges beslut från 2017 om FM-kostnaderna i Tekniska nämndhuset är med indexuppräknning cirka 25 % lägre per anställd. Denna besparing inkluderar inte minskade administrativa kostnader för varje förvaltning/bolag. Historiskt har vissa förvaltningar/bolag haft egna vaktmästare, receptionister, intendenten och andra resurser som upphandlat, köpt in och följt upp tjänsterna. Här ligger den stora besparingen. För att se och göra en detaljerad analys av vad respektive förvaltning/bolag faktiskt sparar behöver uppgifter hämtas in om hur deras internservice var uppbyggd, och ekonomisk redovisning för denna, innan kontoret tog över uppdraget och utvecklade FM-verksamheten i Tekniska nämndhuset.

- **Finns det möjlighet att ytterligare optimera användningen av delade resurser mellan förvaltningarna i Tekniska nämndhuset?**
- **Finns det möjligheter att justera arbetssätt för att ytterligare optimera kostnader och effektivitet?**

Att FM-tjänster utförs av en FM-leverantör istället för flera optimerar användningen och underlättar gemensamma resurser. Beställarkostnaderna ökar ju fler FM-relaterade avtal som upphandlas och synergier mellan tjänsterna uteblir till viss del med flera leverantörer då en leverantör inte kan styra över ett annat bolags medarbetare.

I Tekniska nämndhuset har stora förändringar med att dela på FM-resurserna genomförts, vilket lett till kvalitets-, miljömässiga och ekonomiska förbättringar. Arbetet med att utveckla arbetsplatsen Tekniska nämndhuset sker löpande, men all service levereras inte av fastighetskontoret. Här kan synergier möjliggöras genom att fler verksamheter kan samordnas.

Fler anställda i byggnaden påverkar inte FM-uppdragets kostnader väsentligt.

- **Hur kan städning och arbetsplatservice harmoniseras ytterligare mellan förvaltningarna för att uppnå både hög kvalitet och kostnadsminskningar?**

Då Tekniska nämndhuset är en stor arbetsplats behövs en flexibel inställning hos hyresgästerna till standardiserade FM-lösningar. Inom FM-organisationen för Tekniska nämndhuset finns en LEAN-kultur för ständiga förbättringar avseende kvalitet, kostnader och miljö.

Ett bättre kommunikationsverktyg behövs för att få ut information om FM-uppdraget i Tekniska nämndhuset.

- **Finns det potential att utveckla gemensamma lösningar för dessa tjänster som kan skalas upp för andra kommunala byggnader?**

Det kan finnas potential att utveckla gemensamma lösningar i alla byggnader där staden bedriver verksamhet. Dock är varje byggnad unik vad gäller lokalernas beskaffenhet, vilket skapar olika förutsättningar, och större effekter uppnås om många stadsinterna hyresgäster sitter i samma fastighet/byggnad. Det förutsätter dock ett antal aktiviteter såsom en beslutad FM-strategi och en etablerad inköpskategori för FM-tjänster.

- **Vilka möjligheter ser fastighetskontoret att använda Tekniska nämndhuset som en modell för samordning av "FM-tjänster" i andra byggnader i staden?**

Kontoret har under dessa år byggt upp en kunskap om upphandling, inköp och drift av mjuka FM-tjänster över förvaltning- och bolagsgränser. Detta koncept kan användas som modell, men måste anpassas till varje byggnads och verksamhets behov. Verksamhetens önskemål och byggnadens förutsättningar är centrala i målsättningen om en billig och miljösamt FM-service, med målet att ha nöjda hyresgäster. I dag har många förvaltningar/bolag en kombination av egenregiverksamhet och outsourcing. De riktiga synergierna är svåra att uppnå med denna mix av egen regi och outsourcing.

- **Finns det möjlighet att göra gemensamma upphandlingar där denna typ av tjänster samordnas för de förvaltningar som har fastighetskontoret som intern hyresvärd.**

Möjligheter finns i stadens alla byggnader, då FM-tjänster levereras över allt årets alla dagar. Det är dock resurskrävande att starta och bygga upp en FM-organisation och det är viktigt att besluten är förankrade mellan alla parter.

Slut

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-02-05
Carina Jonsson, Avdelningschef	2025-02-05