

Bolagspolicy för underhåll

Bakgrund och inledning

Svenska Bostäder och dess dotterbolag (nedan kallat bolaget), använder sig av olika underhållsmetoder beroende på fastighetens behov och på situation. Allt från så kallat komponentunderhåll där enskilda byggdelar renoveras eller byts ut, till större totalombyggnader i fastigheter där ett stort tekniskt behov tas om hand på ett samlat sätt.

Syfte

Bolaget investerar årligen omkring en miljard kronor i att underhålla och utveckla det befintliga fastighetsbeståndet. Utmaningarna och möjligheterna med underhållsarbetet – med dess stora påverkan på boendeupplevelsen, bolagets ekonomi, de boendes ekonomi, och samhällets ekonomi, samt på klimatet - gör att bolaget behöver ha en genomarbetad och väl förankrad policy kring hur underhållsarbetet ska bedrivas.

Policyn ska ge en riktning på övergripande nivå och utgöra underlag i planering och genomförande av underhållsaktiviteter.

Definitioner

Denna policy gäller för bolagets arbete inom underhållsområdet, men även inom arbetet med utveckling och förbättringar av fastighetsbeståndet i de fall sådant arbete påverkar bolagets kommande underhåll.

Nedan förklaras centrala begrepp som förekommer i policyn:

- a) Underhåll
Åtgärder för att en byggnad och dess tillhörande anläggningar behåller sin funktion, värde och utseende över tid.
- b) Förebyggande underhåll (planerat underhåll)
Proaktiva åtgärder som utförs enligt en förutbestämd plan (underhållsplan). Syftet är att förlänga byggnadsdelarnas funktion och livslängd.
- c) Reparation (felavhjälpande underhåll)
Reaktiva åtgärder som sker när något går sönder och är avsedd att återställa ett objekt till nödvändigt skick för att utföra önskad funktion

Omfattning och avgränsning

Målgruppen för policyn är bolaget i stort och funktioner inom planering och inköp har ett särskilt ansvar för att policyn efterlevs

Stadsholmens underhållsarbeten bör till delar kunna jämkas med denna policy. Då Stadsholmen har ett särskilt uppdrag att rusta och förvalta hus med kulturhistoriskt värde, samt ett ansvar i att bevara husens historiska karaktär, kan andra aspekter än de i denna policy komma att styra val av angreppssätt.

Genomförande

Nedan beskrivs bolagets övergripande värderingar, förhållningssätt och agerande inom policyområdet. Den kursiverade texten utgör förtydligande kommentarer.

1) Bolagets underhållsarbete ska bygga på god kännedom om fastigheterna och dess behov.

Bolaget ska upprätthålla en god teknisk grunddokumentation om fastigheterna samt ha god kontroll på dess tekniska status. Då underhållsprioriteringar baseras på fakta, kan eventuella behov av avsteg från policyn, eller eventuella målkonflikter lösas eller motiveras genom faktaunderlag.

2) I möjligaste mån ska reparation, underhåll och bevarande prioriteras framför utbyte.

Bolaget har ett ansvar att hushålla med resurser och för att minimera avfall. Varje händelse då bolaget byter ut en detalj är därmed definitionsmässigt oönskad eftersom det går åt nya resurser. Därför är skötselplaner och underhållsplaner väsentliga. Dessutom ska bolaget vara försiktigt vid förändringar och se till att bevara husens karaktärsdrag och materiella och arkitektoniska kvaliteter. Detta är inte bara ett syfte i sig utan en konsekvens som uppfylls genom att prioritera reparationer och underhåll framför byten.

3) I underhållsarbetet ska hänsyn tas till åtgärdernas livscykelperspektiv.

Varje produkt tar resurser i anspråk i hela kedjan från produktion av insatsvaror tills den dagen då den är uttjänt och avvecklas. Bolaget köper många produkter och lösningar och har ett ansvar för att tänka på hur det som inhandlas påverkar stockholmarna och dess omgivning under hela livslängden.

4) I arbetet med underhåll ska bolaget eftersträva att minimera behovet av tillfälliga flyttar av hyresgäster.

Bolagets huvudsakliga uppgift är att bidra till stadens bostadsförsörjning. Varje tomställd lägenhet minskar bolagets förmåga att möta denna uppgift varför bolaget bör eftersträva att ha så få tomställda lägenheter som möjligt.

5) I möjligaste mån ska standardhöjande åtgärder göras valbart för hyresgästen

I den mån det är lämpligt ska bolaget möjliggöra för hyresgäster att påverka standardhöjande åtgärder, och därmed även grad av eventuell hyresjustering. Underhåll såväl som andra fastighetsutvecklingsåtgärder föregås därför av god dialog med de hyresgäster som påverkas. Det är dock bolagets egna beslut att avgöra vilka åtgärder som behöver genomföras.

6) Avgränsade målbilder ska eftersträvas i underhållsprojekten.

Risken med att försöka göra för mycket på en gång är att bolaget annars inte hinner ge alla delar det fokus som behövs för att resultatet ska bli bra. Därför eftersträvas, i den mån det är lämpligt, att undvika att blanda in andra mål än underhållsrelaterade i underhållsprojekt.

7) Underhållsinsatser ska prioriteras utifrån en riskbaserad styrning.

Från tid till annan måste bolaget ibland prioritera mellan olika angelägna underhållsinsatser. Vid sådan prioritering ska en riskbaserad styrning tillämpas, där insatserna prioriteras utifrån bedömning av den möjliga konsekvensen av att vänta med insatsen.

8) Policyn ska fungera som riktning för bolaget på övergripande nivå

Det är alltid fastighetens unika behov, bland annat utifrån tekniska behov och myndighetskrav, som ska avgöra vilket angreppssätt som ska användas. Detta, tillsammans med om det finns avgörande ekonomiska skäl, kan komma att avgöra om angreppssätt ibland kan behöva avvika från policyn.

Hänvisning till stadsövergripande styrdokument

- Miljöprogram 2030
- Klimathandlingsplan 2030 – en rättvis omställning för ett Stockholm utan globalt klimatavtryck

Kopplingar till andra interna dokument

Denna bolagspolicy och dess tillämpning beskrivs närmare genom nedanstående interna reglerande och planerande dokument.

Ämnesområde	Dokumentnamn
Ombyggnad och underhåll	Ombyggnadshandboken Mallar och kalkylregler för beslut om investeringsprojekt

Ansvarig	Åsa Steen
Handläggare	Fredrik Planstedt
Senaste revision	April 2026
Godkänd i styrelsen	