



KONTAKT

Lars Nylund
087372000
kontakt@familjebostader.com

Familjebostäders planering av fastighetsunderhåll

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Bolagets redovisning av strategi och arbete med planerat fastighetsunderhåll godkänns.

Jonas Schneider
VD

Lars Nylund
Fastighetschef

Sammanfattning

Bolaget rapporterade hösten 2019 till styrelsen om arbetet med det långsiktiga underhållet. Familjebostäder har därefter förbättrat och förtydligat processer, prioriteringsgrunder och planeringshorisont för fastighetsunderhållet. Stockholms stads revisorer har också granskat de allmännyttiga bostadsbolagens underhåll av fastighetsbeståndet och med anledning av det redogör bolaget i ärendet för strategin för arbetet med det långsiktiga underhållet av fastigheterna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Fastighetsavdelningens ledning.

Ärendet

Ansvar för bolagets långsiktiga underhåll ligger inom Fastighetsavdelningen.

Fastighetsunderhåll kategoriseras förenklat som 1) avhjälpande underhåll, vilket främst handlar om att med kort tidshorisont åtgärda relativt enkla och mer eller mindre akuta brister i husen, 2) planerat underhåll, vilket är mer långsiktiga åtgärder som kräver olika nivå av planering. Dessa kan omfatta allt från relativt avgränsade åtgärder, t.ex. trapphusmålning, till mycket omfattande åtgärder som ombyggnationer av hela hus, vilka kan kräva evakuering av hyresgäster och medföra planering och åtgärdande som sträcker sig över flera år.

Det långsiktiga underhållet planeras flerårigt. Revideringar av planen görs både i samband med det årliga budgetarbetet och utifrån löpande omprioriteringar under verksamhetsåret. Planeringen är av nödvändighet i hög grad rörlig och flexibel. Det innebär att många förändringar görs i planen under ett verksamhetsår.

Underhållsplanering

Bedömning och prioritering av lämplig åtgärd och dess omfattning görs bland annat utifrån följande perspektiv. I genomförandeplaneringen ska det alltid göras en bedömning med avseende på hållbarhet, möjlighet till återbruk samt bevarande av kulturvärden.

1. Risk för skada på tredje man, vilket följer av fastighetsägarens ansvar.
2. Myndighetskrav. Det kan t.ex. handla om OVK, radon, hissar och skyddsrum.
3. Energikrav. Driftenheten arbetar med särskild prioritering av dessa frågor för att säkerställa bolagets energimål.
4. Aktiverbara investeringar. Målet är att genomföra flertalet nödvändiga åtgärder samtidigt på en fastighet.
5. Kundnöjdhet. Åtgärder som genererar än mer nöjda kunder t.ex. genom en tryggare miljö i allmänna utrymmen, åtgärder i utemiljön, förbättrad avfallshantering m.m.
6. Kostnads- och resultatfört underhåll.

Bolaget har skapat en flerårig planeringshorisont för underhållet och denna kommer över tid att utökas. Det övergripande syftet är att skapa en tydligare bild av det samlade behovet över tid och därigenom minska risken för suboptimering av åtgärder. Det handlar om att, t.ex. vid en större renovering av en fastighet, undvika att tidigare åtgärder som har återstående teknisk livslängd, måste göras om igen. Vidare har bolaget en tydlig process för planering, genomförande och uppföljning av det långsiktiga underhållet.

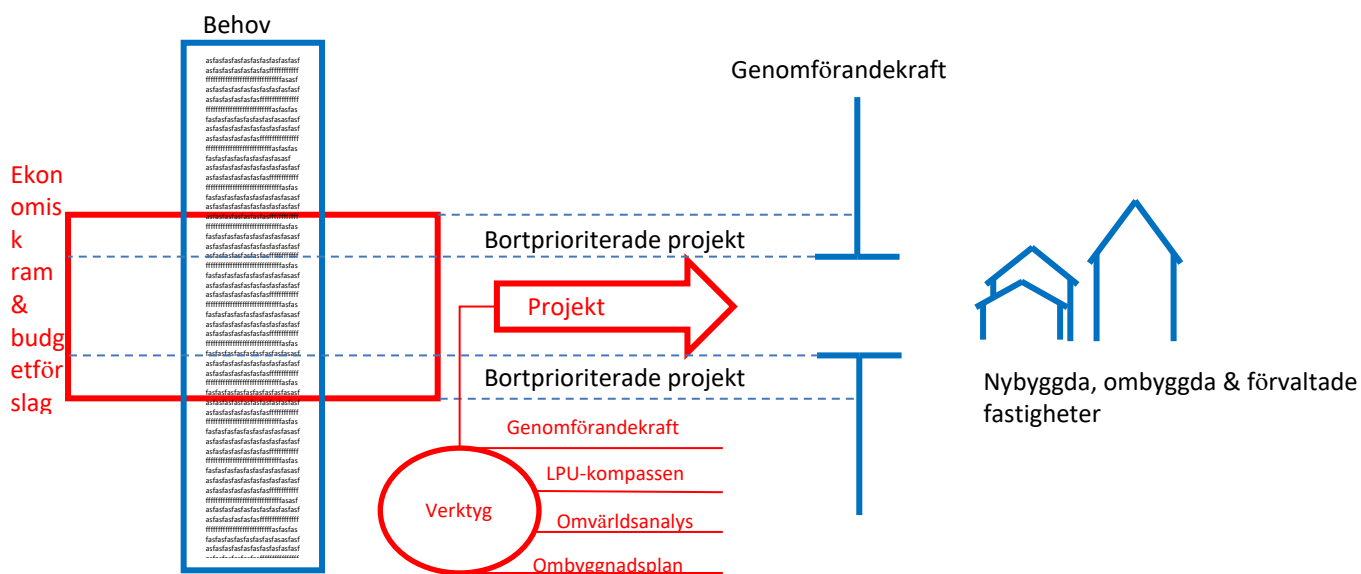


Fig. 1 Process långsiktigt planerat underhåll (LPU)

Boinflytande

I större renoveringsprojekt planeras för genomförande av ett flertal olika åtgärder samtidigt, exempelvis energi-, trygghets-, och stambytesåtgärder. Målsättningen är att undvika att hyresgästerna störs vid flera tillfällen och att få effektivare projekt utifrån ett ekonomiskt och genomförandeperspektiv.

Hyresgästerna ska alltid informeras om vilka åtgärder som kommer att genomföras i en fastighet, för åtgärder som påverkar dem genom t.ex. störningar under genomförandet, eller med ändrade och förbättrade funktioner efter genomförandet. Vid större och hyrespåverkande upprustningar är dialogen med hyresgästerna väldigt viktig. Dialogen sker i olika omfattning med hyresgästerna direkt och genom Hyresgästföreningens representanter.

Vilken påverkan på exempelvis standard som hyresgästerna kan erbjudas, beror helt på vilka åtgärder som avses göras och de tekniska förutsättningarna som den aktuella fastigheten har. Bolagets ambition är att skapa tydliga alternativ för hyresgästerna, med känd hyrespåverkan. För att uppnå det krävs oftast samverkan och förhandling med Hyresgästföreningen, lokalt eller centralt, vilket således är en betydande del av hyresgästdialogen. Familjebostäder arbetar med att modernisera boinflytandet för att säkerställa att berörda hyresgäster involveras i utformningen och förändringar i projekt och förvaltningsåtgärder.

Bolagets arbete med dialog och boinflytande innebär skyldigheter att;

- Inhämta hyresgästernas godkännande kring åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten.
- Skriftligen meddela hyresgästerna om åtgärderna och även lokala hyresgästföreningarna i enligt avtal om boinflytande som finns mellan bolaget och Hyresgästföreningen Stockholm.
- Erbjudas hyresgästerna inflytande över den egna lägenheten som gemensamt inflytande i frågor som berör flera hyresgäster tillsammans.
- Erbjudas hyresgästerna möjlighet att påverka grad av standardhöjning i samband med upprustning.
- Delta i arbetet att i dialog med de boende göra Stockholm till en tryggare stad, exempelvis genom att skapa tryggare stadsmiljöer vid nybyggnation och vid renoveringar.

Avslutning

Bolaget har under perioden 2019-2020 förbättrat och förtydligat processer, prioriteringsgrunder och planeringshorisont för fastighetsunderhållet. Genomförandekraften har som en effekt av detta gradvis ökat. Bolagets sammantagna målsättningar med det nya arbetssättet för fastighetsunderhåll är att:

- Uppfylla våra ägardirektiv om att hyresgäster ska ha möjlighet till inflytande vid åtgärder i deras hem
- Korta ledtiden i projekten så att vi kan öka kostnadseffektiviteten
- Minska produktionstiden i projekten så att hyresgästen kan flytta tillbaka snabbare
- Öka transparensen för hyresgästen
- Arbeta tillsammans med hyresgästföreningen så att vi har ett gemensamt mål för våra kommande ombyggnader som tar hänsyn till fastighetsägaransvaret men som också gör att hyresgästerna slipper onödig oro över vad som komma skall.