



Underhållsstrategi

Bolagets uppgift

Bolaget äger, bygger och förvaltar, vård- och omsorgsboenden, Servicehus, seniorbostäder, LSS-boenden och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget ska drivas på ett allmännyttigt och affärsmässigt sätt. Bolaget ska bidra till att stadens kostnader för lokaler hålls så låga som möjligt.

Strategi

Som fastighetsägare har bolaget ansvar för att bibehålla fastighetsbeståndets långsiktiga värde. För att uppfylla det så lägger bolaget stort fokus på fastigheternas underhåll. Med underhåll avses att återställa funktionen hos ett objekt/komponent till sitt ursprungliga skick. Fastighetsunderhåll ska vara ett brett område som är välintegrerat i bolagets processer och mål för verksamheten.

Bolaget planerar underhållet för respektive fastighet. Planering samordnas med övriga åtgärder samt investeringar, och utgör ur ett större perspektiv underlag för fastigheternas affärsplaner. Underhåll genomförs för att återställa komponentens funktion, ofta innebär åtgärden även en uppgradering av funktionen. I affärsplanen redovisas den långsiktiga strategin för en fastighet och utgör grunden för budgetplanering.

Det planerade underhållet möjliggör analys, prioritering, budgetering samt genomförande av underhåll. Bolaget ska vara långsiktigt självfinansierat och investeringarna fördelas mellan ersättningsinvesteringar (underhåll) och nyinvesteringar. Bolagets ledning och styrelse ska prioritera investeringsmedel utifrån ägardirektiv, fastigheternas underhållsbehov samt stadens olika program.

En stor del av bolagets fastigheter hyrs ut till stadens verksamheter, ett hyresförhållande som styrs genom ett samverkansavtal. Micasa Fastigheter ansvarar för fastigheternas periodiska underhåll samt, för att optimera koncernnyttan, även inre underhåll. Bolaget ska tillsammans med respektive nämnd som är hyresgäst upprätta en gemensam 10-årig underhållsplan för berörda fastigheter, varav de tre första åren ska redovisa konkreta åtgärder som är tidsatta. Planen ska revideras årligen. Det inre underhållet avser främst enklare



underhåll av ytskikt, och genomförs både som inplanerade insatser och löpande när bostadshyresgäster flyttar ut ur sin bostad.