

Policy för underhåll

Bakgrund och inledning

Svenska Bostäder, inklusive Stadsholmen och IT-Bo (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
Kombination av samtliga tekniska, administrativa och ledningsåtgärder under ett objekts livstid som är avsedda att vidmakthålla den i, eller återställa den till, ett sådant tillstånd att den kan utföra önskad funktion
- b) Förebyggande underhåll (planerat underhåll)
Underhåll som utförs med förutbestämda intervaller eller enligt vissa kriterier och är avsedda för att minska sannolikheten för fel eller försämring av funktion hos ett objekt
- c) Reparation (avhjälpande underhåll)
Underhåll som utförs efter fel och är avsedd att återställa ett objekt till nödvändigt skick för att utföra önskad funktion

Omfattning och avgränsning

Denna policy gäller för Svenska Bostäder och IT-Bo. Stadsholmens underhållsarbeten bör till delar kunna jämkas med denna policy. Då Stadsholmen dock 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.

Denna policy omfattar bolagets alla underhållsprocesser avseende fastighetsunderhåll. Detta inkluderar, i tillämpliga delar, även processer för utveckling och förbättringar av fastighetsbeståndet i den mån dessa processer påverkar bolagets kommande underhåll.

Målgruppen för policyn är bolaget i stort, men funktioner involverade i planerings- och inköpsprocesser bedöms särskilt viktiga för uppfyllandet av policyn.

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 livscyelperspektiv.

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.

Svenska Bostäders 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 sådana 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) Begränsade 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.

Avvikelser från policyn beslutas av Förvaltningschef och/eller VD.

Hänvisning till stadsövergripande styrdokument

- *Miljöprogram 2020-2023*
- *Klimathandlingsplan 2020-2023*

Kopplingar till andra interna dokument

Denna policy och dess tillämpning beskrivs närmare genom nedanstående interna regler och planer.

Ämnesområde	Regler, planer

Ansvarig	Åsa Steen
Handläggare	Ulf Viktorsson
Senaste revision	2023-03-29
Godkänd i styrelsen	2023-06-08