



Handläggare
Pia Englund

Tel 08-737 23 80

Styrelseärende
2014-01-21
Ärende nr 15
Dnr 2014/0167-3.3.1

Redovisning underhållsplan 2014

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande.

Redovisning om underhållsplan 2014 godkänns.

Magdalena Bosson
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Sammanfattning

Perioden 2009-2013 har Familjebostäder investerat drygt 2 miljarder kronor, med fokus på energi, trygghet och omfattande upprustningar vilket möjliggjorts inom stimulans för Stockholm. 2014 års underhållsplanering är därmed den första i en långsiktig prioritering av underhållsinsatser för stabila fastighetsvärden och som svarar upp mot bolagets fastighetsägaransvar, myndighets- och miljökrav och lönsamhet efter stimulanssatsningen.

Under 2014 kommer nya redovisningsregler implementeras (K3). Det nya regelverket innebär bl.a. ökad differentiering av avskrivningstider genom att komponentavskrivningar tillämpas. Detta innebär att resultatnivån kommer att förändras på både kort och lång sikt. Särskilt ärende avseende K3-regler kommer styrelsen till del under våren 2014.

Underhållsplanen fastställs i samband med beslut om verksamhetsplan och budget. Fastighetsavdelningen ansvarar för att följa upp planen i nära samarbete

med Projektutvecklingsavdelningen och avrapporterar varje månad till VD om utfall och eventuella avvikelser.

2014 års underhållsåtgärder fördelas rubrikmässigt på olika verksamheter så som ombyggnation, säkerhetspaket, planerat underhåll, energibesparingsåtgärder, HLU, tillval och ytterstadssattsning. I underhållsplanen finns sammantaget cirka 250 åtgärder. Allt ifrån stora projekt med budget upp till 50 mkr ner till mindre åtgärder med budget under 100 000 kronor.

Bakgrund

Stimulans för Stockholm hade år 2013 som sista genomförandeår. Under perioden 2009-2013 har bolaget därmed investerat drygt 2 miljarder kronor, med fokus på energi, trygghet och omfattande upprustningar, bl a. har beståndet bolaget övertog från Svenska Bostäder 2009 med t ex hela Farsta strand, har fått ett rejält lyft.

Efter avslutad Stimulanssattsning är 2014 års underhållsplanering den första i en långsiktig prioritering av underhållsinsatser som ger stabila fastighetsvärden och svarar upp mot vårt fastighetsägaransvar, myndighets- och miljökrav och lönsamhet.

Familjebostäder har under året arbetat fram en prioriteringsordning av underhållet med dessa förutsättningar. Familjebostäders styrelse möter därför i detta ärende en redovisning av arbetssätt samt en rapportering av det levande dokument bolagets underhållsplan utgör.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats inom fastighetsavdelningen.

Ärendet

Den nu framtagna 2014 års underhållsplan är den första långsiktiga prioritering av underhållsinsatser för stabila fastighetsvärden och som svarar upp mot bolagets fastighetsägaransvar, myndighets- och miljökrav och lönsamhet efter avslutad stimulanssattsning. Familjebostäder har dock 60 mkr i över från stimulansen som i år används till större underhållsprojekt t ex fasader och fönster.

Familjebostäder har under 2013 arbetat fram en prioriteringsordning av underhållet med dessa förutsättningar. I den nya organisation bolaget implementerat under föregående år tydliggörs förvaltarnas roll i prioritering och uppföljning av underhållet. I kombination med en tydlig prioriteringsordning som grundar sig på att insatserna når bolagets totala måluppfyllelse, systematisk hantering av myndighetskrav samt god och ekonomiskt genomtänkt förvaltning, skapas förutsättningar som ger stabila fastighetsvärden och svarar upp mot bolagets fastighetsägaransvar.

Under 2014 kommer nya redovisningsregler implementeras (K3). Det nya regelverket innebär bl.a. ökad differentiering av avskrivningstider genom att komponentavskrivningar tillämpas. Detta innebär att resultatnivån kommer att förändras på både kort och lång sikt. Underhållsåtgärder kommer i större

utsträckning att aktiveras, vilket innebär en omedelbar ökning av resultatnivån. På längre sikt kommer dock det höjda resultatet att mötas av ökade avskrivningar i takt med att nya åtgärder tillkommer. Ett omfattande arbete utförs för att anpassa underhållsplanen till de nya reglerna.

Underhållsplan

Underhållsplanen fastställs ursprungligen vid styrelsens beslut om verksamhetsplan och budget. Mycket kan hända på ett år som gör att förutsättningarna förändras och projekt måste prioriteras om t ex när intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt inkommer justeras underhållsplanen enligt nya förutsättningarna. Förvaltningsenheten på Fastighetsavdelningen följer utvecklingen nära tillsammans med projektenheten på Projektutvecklingsavdelningen och avrapporterar varje månad till VD om utfall och eventuella avvikelser.

2014 års underhållsåtgärder fördelas rubrikmässigt på olika verksamheter så som ombyggnation, säkerhetspaket, planerat underhåll, energibesparingsåtgärder, HLU, tillval och ytterstadssatsning

I underhållsplanen finns sammantaget cirka 250 åtgärder. Allt ifrån stora projekt med budget upp till 50 mkr ner till mindre åtgärder med budget under 100 000 kronor. Som exempel kan nämnas fortsatt byte av brandvarnare, fortsatt satsning på solceller och värmepumpar i Rinkeby, OVK (obligatorisk ventilationskontroll, funktionskontroll av [ventilationssystem](#)) och markåtgärder i fastigheter som undergått underhållsinsatser under stimulansperioden.

Ett stort antal av projekten är energibesparingsåtgärder. Mest frekvent är injusteringar av värmesystem. Företrädevis görs energiåtgärderna i fastigheter där vi med stimulanspengar gjort investeringar i nya värmesystem eller nya undercentraler. Det finns även åtgärder med nya installationer eller ombyggnationer av olika slag, t ex för undercentraler. Med prioriteringen av energibesparingsåtgärder bidrar bolaget till stadens klimatmål och samtidigt påverkas den absolut största kostnaden för ett fastighetsbolag positivt.

Det pågår tre stora **ombyggnationer** kv Limkakan 4 i Gubbängen, kv Torkan 17 och kv Ormen Större 10 i innerstaden. Dessa beräknas att färdigställas i december 2014. För ett flertal ombyggnadsprojekt pågår projektering och samråd med hyresgäster för att kunna starta år 2015.

Projekt som inleddes 2013 är Brevbäraren 1 Svedmyra – fasadarbete, takrenovering och fönsterbyte. Lagmanstinget 4 Svedmyra- fasad, balkonger, värmesystem. Kaggen 1 Tallkrogen, - fasad, fönster, tvättstuga och ny miljöstuga. Mjödets 2 Tallkrogen – fasad, fönster, trygghetspaket, värmesystem, takrenovering. Plantskolan 1 Enskede – fönster, trygghetspaket. Säterboden 2, Rågsved – FTX med mera.

De större underhållsprojekt som startas under 2014 är kv Marö 3 Farsta Strand med fasadrenovering, fönsterbyten och ny avfallshantering. De stora

ombyggnationsprojekt som fortsätter 2014 är kv Limkakan i Gubbängen, kv Ormen Större på Södermalm och kv Torkan i innerstaden.

Säkerhetspaket installeras i Rågsved för 105 st lägenheter, som är ett av bolagets utvecklingsområden. Tidigare säkerhetspaket har resulterat i mycket bra omdömen i Customer Score Card.

Planerat underhåll innebär diverse upprustningar av t ex tvättstugor, målning trapphus, nya brandvarnare, markupprustning.

Planerat underhåll inom Stimulans Stockholm innehåller större projekt med t ex tilläggsisolering av fasader, byte av balkonger och fönster. I och med 2014 är stimulans Stockholm avslutat.

Energibesparingsåtgärder avser t.ex. injustering av värme och ventilation efter tilläggsisolering fasad och utbyte av fönster. I Rinkeby satsas det storskaligt på solceller samtidigt som fastigheterna energieffektiviseras genom värmepumpsteknik. Det ökade elbehov från värmepumparna kompenseras genom egen produktion av förnyelsebar el. Projekten är en viktig del för målsättningen att energieffektivisera med miljöhänsyn.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) innebär att hyresgästerna kan beställa t ex målning och tapetsering med 15 års intervall. Hyresgästerna kan på tillval beställa bl.a. en säkerhetsdörr

När det gäller **ytterstadssatsning** har Familjebostäder ett särskilt uppdrag att bidra till livskvalitet, attraktivitet och utveckling i de områden där vi har stora fastighetsbestånd. Våra insatser bidrar till förverkligandet av Söderortsvisionen och Vision Järva.

Bilagor

1. Underhållsplan 2014
2. Ombyggnadsplan
3. Plan för säkerhetspaket