



**Styrelseärende  
Styrelsen 2020-10-15  
Ärende 5**

Handläggare:  
Stefan Sandberg  
Telefon: 08-508 370 19

Till styrelsen

## **Lägesrapport om arbetet med en underhållspolicy**

### **VD:s förslag till beslut**

1. Lägesrapport om arbetet med en underhållspolicy godkänns.
2. Inriktningen på arbetet med en underhållspolicy godkänns.

Vällingby den 5 oktober 2020

Stefan Sandberg  
VD

### **Sammanfattning**

Svenska Bostäder investerar årligen omkring 1-1,5 mdkr i att utveckla sina befintliga fastigheter. Investeringarna görs på inre underhåll/ytskiktsrenoveringar, planerade underhållsaktiviteter av olika byggnadsdelar, eller större ombyggnader.

Utmaningarna (och möjligheterna) med underhållsarbetet - dess stora påverkan på boendeupplevelsen, bolagets ekonomi, de boendes ekonomi, och samhällets ekonomi, samt på klimatet - gör att Svenska Bostäder behöver ha en genomarbetad och i bolagets styrelse väl förankrad policy kring hur underhållsarbetet ska bedrivas.

Policyn bör bland annat tydliggöra *övergripande* målbilder för bolagets underhållsarbete samt tydliggöra inriktning och viktiga aspekter som bolaget sedan kan omsätta till handling i det strategiska och operativa arbetet. I tillägg till policyn bör även en tydlig konsekvensbeskrivning, för bolaget såväl som för hyresgäst, tas fram.

En lägesrapport, inklusive ett utkast till projektplan för arbetet, kommer att presenteras på styrelsemötet. Detta ärende syftar till att förankra kommande policyarbete i styrelsen. Arbetet förväntas pågå under hösten/vintern 2020.

### **Ärendet**

Givet de stora utmaningarna med underhållsarbetet, och dess stora påverkan på ekonomi, kundupplevelse och klimat, planerar Svenska Bostäder att arbeta fram en underhållspolicy för sitt framtida underhållsarbete.

Lägesrapporten, som presenteras på styrelsemötet, syftar till att informera om nuvarande underhållsarbete, och förankra det kommande utvecklingsarbetet.

Förväntan är att bolagets styrelse i ett senare skede beslutar om en underhållspolicy på övergripande nivå.

#### *Genomförande*

Projektet bedrivs i enighet med Svenska Bostäders projektmodell, Lilla Ratten.

Stort fokus kommer inledningsvis läggas på jämförelse av tillvägagångssätt i olika bolag med ungefär samma situation och förutsättningar. Vidare kommer underlaget att bestå av en beskrivning av det samlade framtida underhållsbehovet, vilket ställer stora krav på datainsamling och analys. Utifrån föreslagen policy ska en konsekvensbeskrivning presenteras.

#### *Tidplan*

Projektet pågår uppskattningsvis hösten/vintern 2020/2021. Tidplanen kommer att utvecklas när en intern projektledare och ett externt expertstöd finns på plats.

#### *Mål och syfte*

Målet är att besluta om en övergripande underhållspolicy för Svenska Bostäder.

Syftet är att säkerställa att bolaget klarar av sitt fastighetsägaransvar, att den ekonomiska påverkan och klimatpåverkan blir så låg som möjligt, och att boendeupplevelsen blir så god som möjlig.

#### *Uppföljning och rapportering*

Projektet följer projektmetodiken Lilla Ratten vilket innebär kontinuerlig rapportering av projektprogress till projektets interna styrgrupp.

Slutrapportering och beslut om övergripande policy tas i bolagets styrelse.