

Styrelsehandling nr 9g
Datum: 2023-02-08
Diarienummer: 2023-0005

Handläggare
Nina Jacobsson Stålheim
Telefon: 031-773 75 55
E-post: nina.jacobssonstalheim@framtiden.se

Uppföljning varsam renovering 2022

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Uppföljning av riktlinjen för varsam renovering 2022 antecknas.

Sammanfattning

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade 2020-06-12 om *Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering*. Riktlinjen kompletterades därefter genom beslut i styrelsen 2020-09-02, 2021-06-17 samt 2022-04-14. I samband med senaste revideringen ändrades målsättningen till att utföra renovering med minimerad standardhöjning i ca 50 % av lägenheterna och kravet att återbruk av material i möjligaste mån ska väljas i alla projekt tillkom. Skrivningar om hyressättning i samband med renovering och genomgripande ombyggnad förtydligades.

I enlighet med riktlinjen ska styrelsen årligen få en återrapportering och uppföljning av riktlinjen.

Denna uppföljning omfattar samtliga projekt där Framtidens styrelse eller VD har fattat beslut om en investering i befintligt bestånd under 2022.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har därför inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

I revideringen av riktlinjen för varsam renovering i april 2022 skärptes skrivningarna kring återbruk vilket innebär att den tidigare målsättningen att *återanvändning av material bör övervägas i alla projekt* ersatts av målsättningen att *återbruk av material i möjligast mål ska utföras i alla projekt*, med förtydligandet att *återbruk alltid ska utredas och väljas där så är lämpligt*. Liksom tidigare ska *möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan prövas och dokumenteras i alla projekt*. Riktlinjen innehåller även målsättningen att *klimatkrav ska ställas* med syftet att halvera klimatpåverkan från renoveringar från och med 2025.

Uppföljningen visar att möjligheten till energieffektivisering har prövats, dokumenterats och energieffektiviserande åtgärder inkluderats i princip alla projekt (93%), och det enda undantaget är ett projekt av en karaktär där energieffektivisering inte är relevant.

Vad gäller dokumentation kring hur bolagen har övervägt återanvändning av material i projekten återfinns det i en något mindre andel av ärendena (64 %), men med en påtaglig ökning jämfört med 2021 (22%). Antalet projekt där återbruk väljs är något lägre (43%). Det kan även konstateras att omfattningen av återbruk i de aktuella projekten där detta väljs fortfarande är relativt begränsad. Eftersom skrivningarna kring dessa krav förtydligades i kompletteringarna som gjorts av riktlinjen för

varsam renovering gör bolaget bedömningen att uppfyllandet av kraven bättre kommer att avspeglas i kommande uppföljningar av riktlinjen. Det pågår dessutom en utveckling och kompetenshöjning såväl internt inom koncernen som i branschen kring återbruk, där inte minst en effektiv och professionell värdekedja och marknad behöver komma på plats för att återbruk ska bli ett smidigt och kostnadseffektivt alternativ i bred tillämpning.

I 14% av projekten uppges att klimatkrav komma att ställas. Även här pågår ett koncerngemensamt utvecklingsarbete, där nyckel- och måltal för olika vanliga renoveringsåtgärder tas fram samt en verktygslåda med exempel på lösningar som ger en kraftigt minskad klimatpåverkan. Bolaget bedömer baserat på detta att klimatkrav i betydligt högre grad kommer ställas framöver.

Bedömning ur social dimension

Framtidens uppdrag är att erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter. Boende ska kunna påverka sin boendestandard och sina boendekostnader och vi ska slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. I 2022 års revidering av Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering anges att *målsättningen är att 50 procent av lägenheterna ska renoveras endast med basnivå*. I basnivån kan vissa standardhöjande åtgärder av kollektiv karaktär ingå som inte bedöms möjliga att diversifiera. Det kan exempelvis gälla åtgärder som höjd standard på fönster, uppgradering av fastigheternas el, låssystem, eller andra åtgärder som bör genomföras för hela fastigheten samlat när så bedöms som rimligt samt åtgärder för att långsiktigt värdesäkra fastigheterna. Åtgärder som följer av lag- och myndighetskrav kan också ingå i basnivån. Bolagets bedömning är att denna riktlinje möjliggör ett ökat kvarboende efter renovering. I uppföljningen kan konstateras att projekten väl lever upp till denna målsättning (100%), men att det i merparten av projekten ingår en basnivå med standardhöjande åtgärder enligt ovan och som innebär en viss hyreshöjning. Utöver detta erbjuds tillval i princip i alla projekt. Endast ett fåtal projekt innehåller standardhöjande åtgärder utöver basnivån enligt ovan, vilka då genomförs i högst 50% av lägenheterna samt i lägenheter med nya hyresgäster.

Gällande dialog med hyresgäster och möjlighet till individuella tillval gör bolaget bedömningen att riktlinjens intentioner följs i mycket hög grad.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för facklig samverkan.

Expedieras

Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Poseidon och GöteborgsLokaler.

Ärendet

Ärendet innehåller en uppföljning av Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering.

Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden beslutade på sitt sammanträde 2019-08-29 om en koncerngemensam riktlinje för varsam renovering. I sina mål- och inriktningsdokument för 2018 samt 2019 gav styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden bolaget i uppdrag att ta fram gemensamma riktlinjer för hur man renoverar i koncernen. I uppdraget framgick att boende ska kunna påverka sin boendestandard och sina boendekostnader samt att det är viktigt att slå vakt om de lägenheter som har låga hyror. En ny riktlinje antogs av styrelsen 2020-06-12. Riktlinjen har därefter kompletterats genom beslut i styrelsen 2020-09-02, 2021-06-17 samt 2022-04-14. I samband med senaste revideringen ändrades målsättningen till att utföra renovering med minimerad standardhöjning i ca 50 % av lägenheterna och kravet att återbruk av material i möjligaste mån ska väljas i alla projekt tillkom. Skrivningar om hyressättning i samband med renovering och genomgripande ombyggnad förtydligades.

I enlighet med riktlinjen ska Förvaltnings AB Framtidens styrelse årligen få en åiterrapportering och uppföljning av riktlinjen.

Uppföljning

Riktlinjen har tillämpats i de bostadsförvaltande bolagen sedan den beslutades hösten 2019.

Bolagen har valt delvis olika tillvägagångssätt och metoder för implementering av riktlinjen, framförallt avseende projekt som innefattar standardhöjande åtgärder. Koncernledningen har sett ett värde i att bolagen provar och utvärderar olika vägar.

Avsteg

Inga avsteg från riktlinjen har gjorts under 2022 avseende målsättningen om basnivå, standardhöjande åtgärder och möjlighet till tillval.

Avgränsning

Uppföljningen har avgränsats till renoveringsprojekt som har beslutats av Förvaltnings AB Framtidens styrelse respektive av Förvaltnings AB Framtidens VD.

Enligt *Framtidenkoncernens riktlinje för Projekt och investeringar* som beslutades i styrelsen 2020-06-12 ska projekt över 50 mnkr hemställas för beslut i Framtidens styrelse och projekt mellan 25–50 mnkr till Framtidens VD för beslut.

Bolagets bedömning

Uppföljningen visar att det under 2022 är 14 projekt som beslutats av VD eller Framtidens styrelse, och som omfattats av riktlinjen för varsam renovering. Av dessa har samtliga följt målsättningen om att 50 procent av lägenheterna ska renoveras endast med basnivå, inklusive vissa standardhöjande åtgärder av kollektiv karaktär som inte bedöms möjliga att diversifiera.

Efterlevnaden avseende energieffektivisering bedöms som god.

Klimatkrav och återbruk bedöms fortfarande som utvecklingsområden. Mot bakgrund av årets revidering av riktlinjen och att beaktandet av dessa frågor har ökat jämfört 2021, görs bedömningen att det finns goda förutsättningar för hög efterlevnad framåt.

Projekt som beslutats av FAB Styrelse eller FAB VD	Bostadsbolaget		Familjebostäder		Gårdstensbostäder		Poseidon		Göteborgs-Lokaler		Summa	
Samtliga projekt												
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
Antal beslutade projekt som omfattats av riktlinjen	2	14%	4	29%	0		8	57%	0		14	
Antal lägenheter/lokaler i ovan projekt	470		444		0		1 045				1959	
Varav antal projekt där återanvändning av material har övervägts och dokumenterats	2	100%	4	100%	0		3	38%	0		9	64%
Varav antal projekt där återbruk har använts	1	50%	2	50%	0		3	38%	0		6	43%
Varav antal projekt där möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan har prövats och dokumenterats	2	100%	4	100%	0		7	88%	0		13	93%
Varav antal projekt där klimatkrav kommer att ställas	0	0%	2	50%	0		0	0%	0		2	14%
Varav antal projekt som omfattar åtgärder som ingår i basnivån inkl vissa standardhöjande åtgärder av kollektiv karaktär som bedöms ej möjliga att diversifiera	1	50%	4	100%	0		8	100%	0		13	93%
Varav projekt med standardhöjande åtgärder utöver kollektiv karaktär												
Antal beslutade projekt som innehållit standardhöjande åtgärder utöver kollektiv karaktär (upp till 50%)	1	50%	0	0%	0		0	0%	Ej tillämpbar		1	7%
Antal berörda lägenheter/lokaler i ovan projekt	105	22%	0		0		0		Ej tillämpbar		105	5%

Tabell: Sammanfattning av uppföljning av samtliga projekt/investeringsärenden i befintligt bestånd som omfattats av riktlinjen för varsam renovering och som beslutats av Framtidens styrelse eller VD.

Datum	Beslut	Bolag	Projekt	Åtgärd	Antal lägenheter	Antal lokaler	Beslutad produktionskostnad [mnkr]	Återbruk har beaktats och dokumenterats	Återbruk av material har använts	Möjligheten till energieffektivisering och minskad klimatpåverkan har prövats och dokumenterats	Klimatkrav ställs	Omfattar åtgärder som ingår i basnivån inkl vissa standardhöjande åtgärder av kollektiv karaktär som bedöms ej möjliga att diversifiera	Standardhöjande åtgärder utöver kollektiv karaktär	Tillval erbjuds
220209	FAB styrelse	Poseidon	Bondegården 1-51	Fönsterbyte, omfogning och ommålning	397		79	Nej	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
220330	FAB styrelse	Bostadsbolaget	Kalendervägen 6-18	Ombyggnad	210		348	Ja	Delvis	Ja	Nej	Ja	Ja (i lägenheter utan återflytt, 50%)	Ja
220511	FAB styrelse	Familjebostäder	Gårdsås etapp 1	Invändig renovering	139		78	Delvis	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja
220614	FAB styrelse	Bostadsbolaget	Högsbo	Installation mekanisk ventilation	250	10	70	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
221118	FAB styrelse	Poseidon	Dr Forselius backe	Fasad och fönsterrenovering	597	25	257	Ja	Delvis	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
221214	FAB styrelse	Familjebostäder	Änggården etapp 1	Genomgripande renovering,	70		120	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja
220209	FAB VD	Poseidon	Mandolingatan 15-43	Nya tvättstugor		5	37	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
220408	FAB VD	Familjebostäder	Tynnered; Bronsåldersgatan, Grevegårdsvägen, Opalgatan	Trygghetsåtgärder (installation av beröringsfria lås, utbyte/komplettering av belysning i fasad/allmänna utrymmen, uppgradering till brandskyddsklassade dörrar i allmänna utrymmen)	(760 lägenheter omfattas)		34	Delvis	Delvis	Ja	Delvis	Ja	Nej	Nej
220408	FAB VD	Familjebostäder	Röda området Tynnered etapp 2	Klimatskal och balkonger (byte av fönster/fönsterdörrar, ny takpapp och tegeltak inkl. taksäkerhet, nörsäkydd. Tegelfog och tegelbalkar renoveras)	235		49	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
220408	FAB VD	Poseidon	Skolspåret 51-53	Upprustning och underhåll av parkeringsdäcks gårdsbjälklag, etapp 1	N/A		27	Nej	Nej	N/A	Nej	Ja	Nej	Nej
220609	FAB VD	Poseidon	Blekesälten 1-5 (Lunden)	Renovering parkeringshus	N/A		29	Nej	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
220609	FAB VD	Poseidon	Hjällbo 6:8, Hjällbo 5:14, Hjällbo 8-31,	17 nya miljöhus i Hjällbo	N/A	N/A	37,4	Nej	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
220609	FAB VD	Poseidon	Sandspåret 33-37, Hjällbo 7:	Konvertering av lokaler till lägenheter	15		33,4	Nej	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
221122	FAB VD	Poseidon	Sandspåret 33-37, Hjällbo 7:	Konvertering av lokaler till lägenheter	6		19,8	Ja	Delvis	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej