

Bostads AB Poseidons anvisning för underhåll

Reglerande styrande dokument

Policy
Riktlinje
Regel
► **Anvisning**
Rutin
Instruktion

Dokumentnamn: Bostads AB Poseidons anvisning för underhåll			
Beslutad av: Chef Fastighetsutveckling	Gäller för: Bostads AB Poseidon	Diarienummer: POS-2026-00235	Datum och paragraf för beslutet: 2026-06-03
Dokumentsort: Anvisning	Giltighetstid: Tillsvidare	Senast reviderad: [Datum]	Dokumentansvarig: Fastighetsstrateg
Bilagor: [Bilagor]			

Anvisning

Denna anvisning reglerar hur underhåll av Bostads AB Poseidons fastighetsbestånd ska planeras, prioriteras, genomföras och följas upp.

Anvisningen ska fungera som ett styrande verktyg för att konkretisera bolagets underhållsbehov, den långsiktiga underhållsplaneringen samt framdriften i underhållsarbetet. Den tydliggör även definitionen av underhåll, reparation och investering.

Syftet med denna anvisning

Poseidon har som mål att bibehålla och utveckla bolagets fastighetsvärden, bland annat genom investeringar i underhåll. Underhållsåtgärder ska genomföras med beaktande av ekonomiska, tekniska, sociala och miljömässiga hållbarhetsaspekter. Att värdesäkra fastigheterna genom bland annat underhåll säkerställer en stabil ekonomisk utveckling som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för bolaget och dess ägare.

Syftet med denna anvisning är att:

- Skapa ett enhetligt och strukturerat arbetssätt för underhåll inom bolaget.
- Säkerställa att planering och prioritering baseras på dokumenterad teknisk status.
- Tydliggöra ansvarsfördelning inom bolaget.
- Skapa transparens och spårbarhet i prioritering och resursfördelning.
- Integrera energi- och klimatperspektiv i underhållsplaneringen.
- Säkerställa samordning med investerings- och byggprocessen.

Underhållsarbetet ska bedrivas i enlighet med ägardirektivets krav på ett långsiktigt hållbart förhållningssätt där sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter beaktas samlat.

Vem omfattas av anvisningen

Denna anvisning gäller tillsvidare för Bostads AB Poseidon och omfattar roller som arbetar operativt och strategiskt med underhåll.

Distrikten ansvarar för att identifiera, dokumentera och föreslå åtgärdsbehov i sina fastigheter.

Chef Fastighetsutveckling ansvarar för bolagsövergripande investerings- och underhållsbudget samt prioritering av den samma.

Bakgrund

Enligt Poseidons ägardirektiv (2023-05-10) ska bolagets fastighetsförvaltning hålla god kvalitet och tillgodose de boendes och övriga brukares behov av trygghet, trivsel och service. Bolaget ska eftersträva att erbjuda attraktiva och kvalitativa hyresrätter till olika typer av bostadskonsumenter. Det ska därför finnas ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet. Bostäder och områdena ska därför utformas och förvaltas så att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg.

Framtidenkoncernens strategi för underhåll av fastigheter 2025–2035 anger inriktningen för ett systematiskt, långsiktigt och behovsbaserat underhåll inom koncernen. Strategin tydliggör att underhåll ska baseras på dokumenterad status, genomföras strukturerat och bidra till att säkra fastigheternas funktion, värde och hållbarhet över tid.

Delar av Poseidons fastighetsbestånd är i behov av upprustning och energieffektivisering. För att möta dessa behov och säkerställa ett ansvarsfullt nyttjande av bolagets resurser krävs tydlig och enhetlig styrning av underhållsarbetet samt en väl fungerande dialog med hyresgäster och Hyresgästföreningen, så att planerade åtgärder kan genomföras utan onödiga fördröjningar.

Denna anvisning konkretiserar hur Poseidon ska planera, prioritera och följa upp underhåll i enlighet med ägardirektiv, koncernens underhållsstrategi samt övriga relevanta styrande dokument.

Koppling till andra styrande dokument

- Ägardirektiv för Bostads AB Poseidon
- Framtidenkoncernens strategi för underhåll av fastigheter 2025–2035
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Framtidenkoncernens strategi för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2025–2030
- Bostads AB Poseidons Miljö- och klimatstrategi
- Bostads AB Poseidons energieffektiviseringsplan
- Bostads AB Poseidons rutin för byggprocess (fastställs under 2026)
- Bostads AB Poseidons rutin för investeringsprocess (fastställs under 2026)
- Bostads AB Poseidons delegationsordning
- Rutin för statusbedömning (fastställs under 2026)

Stödjande dokument

- Poseidons underhållsprocessen (bilaga 1)
- Poseidons byggprocesser (tre nivåer)
- Poseidons investeringsprocess
- Beställarens miljöplan

Grundprinciper för underhåll

1. Säkerhet, funktion och värde

Underhåll ska säkerställa fastighetens säkerhet, funktion och långsiktiga värde. Åtgärder ska inte skjutas upp så att fara uppstår för tredjeman, lagkrav inte kan följas, fastighetens tekniska funktion inte kan upprätthållas, reparationskostnader ökar och/eller fastighetens värde minskar.

2. Behovsbaserad planering

Underhåll ska baseras på dokumenterad teknisk status samt planeras och prioriteras utifrån fastighetens faktiska behov utifrån fara för tredje man, lagkrav, teknisk status och höga reparationskostnader

3. Löpande före samlat där möjligt

Underhåll ska i första hand planeras och genomföras löpande som planerade åtgärder snarare än genom omfattande samlade projekt, där detta är tekniskt och ekonomiskt motiverat.

4. Teknisk och ekonomisk effektivitet

Åtgärder ska genomföras på tekniskt och ekonomiskt effektivt med beaktande av livscykelkostnad.

5. Hållbarhet – energi, klimat och resurser

Underhåll ska genomföras med beaktande av energi- och klimatåtgärder. Energi-effektiviseringsåtgärder ska analyseras i alla relevanta projekt över 3 000 000 kr och genomföras när de är tekniskt och ekonomiskt motiverade, i enlighet med Poseidon energieffektiviseringsplan.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan ska genomföras i alla relevanta projekt. Bevarande och återbruk är en naturlig del av ombyggnadsprocessen. Om nytt material behövs ska alltid material med lägre klimatpåverkan väljas i första hand om det finns tillgängligt på marknaden. Det ska dock vägas mot livslängd och kostnad.

Statusbedömning

Underhållsplanering ska baseras på dokumenterad status på komponentnivå.

Status ska vara:

- spårbar,
- jämförbar mellan distrikt,
- uppdaterad efter genomförd åtgärd,
- uppdaterad vid väsentlig förändring.

Under 2026 ska ett koncerngemensamt arbetssätt tas fram inom Framtidenkoncernen och ett nytt digitalt systemstöd för statusbedömning och underhållsplanering fastställas.

I samband med implementering av koncerngemensamt systemstöd ska Poseidon ta fram interna rutiner och arbetssätt för hur verktyget ska användas i bolaget. Detta omfattar:

- tydliggörande av roller och ansvar,
- beskrivning av arbetsprocess för registrering, uppdatering och kvalitetssäkring av status,
- koppling mellan livs-/underhållscykel, status, underhållsplan och investerings- och underhållsplanering,
- principer för uppföljning och rapportering.

Implementeringen ska ske 2027. Samtliga fastigheter ska ha dokumenterad status enligt fastställt arbetssätt senast 2027-12-31.

Fram till dess att nytt digitalt systemstöd är implementerat gäller nuvarande arbetssätt och utförda åtgärder ska dokumenteras och uppdateras i befintligt systemstöd.

Underhållsplan

Underhållsplanen ska vara behovsbaserad och bygga på dokumenterad teknisk status och livs-/underhållscykel.

Planen ska utgöra underlag för bolagets investerings- och underhållsplanering samt möjliggöra långsiktig prioritering och resursplanering.

När koncerngemensamt systemstöd är fastställt ska Poseidon ta fram interna rutiner som reglerar planeringshorisont, struktur och metod för uppdatering av underhållsplanen samt tydliggör ansvarsfördelning och koppling till budget-, prognos-, och investeringsprocessen

Bolagsövergripande portföljstyrning/projektplan

Underhålls- och investeringsplaneringen utförs per distrikt på fastighets- eller projektnivå på 15 års sikt och bildar en årlig underhålls- och investeringsplan samt en projektportfölj för varje distrikt vilken sammanställs till en bolagsövergripande underhålls- och investeringsplan.

Den samlade planen är transparent mellan distrikt och avdelningar för att skapa förståelse för prioriteringar, samordning, erfarenhetsutbyte, stöd och uppföljning. Den skapar också förutsättningar för krav, kontroll och stöd från Poseidons avdelning Fastighetsutveckling gällande distriktens behov.

En övergripande prioritering inom ramen för bolagets ekonomiska förutsättningar och ramar görs löpande av Chef Fastighetsutveckling. Lag- och myndighetskrav samt koncerngemensamma och/eller bolagsspecifika strategier, mål och handlingsplaner kan medföra att fastigheter eller åtgärder prioriteras om.

Ramarna för de ekonomiska medlen till underhålls- och investeringsplanen beslutas av Framtiden och fördelningen inom Poseidon sker med planen som grund.

Prioritering

Övergripande princip

Tekniskt nödvändigt underhåll ska alltid prioriteras före standardhöjande åtgärder.

Energieffektiviserings- och klimatperspektiv ska beaktas i prioriteringen men får inte innebära att tekniskt nödvändigt underhåll skjuts upp på ett sätt som äventyrar fastighetens funktion eller värde.

Obligatorisk prioritering

Följande åtgärder ska prioriteras före övriga:

- Personsäkerhet och arbetsmiljö.
- Lag- och myndighetskrav.
- Risk för omfattande följdskador.
- Allvarlig funktionsbrist.

Fristående energieffektiviseringsåtgärder

Lönsamma energieffektiviseringsåtgärder ska genomföras med beaktande av bolagets prioriteringsprinciper.

Definition och klassificering

Bedömning av om en åtgärd ska klassificeras som reparation, underhåll eller investering ska baseras på åtgärdens karaktär samt byggnadsdelars och tekniska systems tekniska livslängd.

Teknisk livslängd beskriver den tidsperiod under vilken en byggnadsdel eller ett tekniskt system förväntas upprätthålla avsedd funktion vid normalt bruk och normalt underhåll.

Detaljerad beslutslogik framgår av Poseidons underhållsprocessen, Bilaga 1.

Reparation

Med reparation (felavhjälpande underhåll) avses oplanerad åtgärd som syftar till att återställa funktion till följd av uppkommen skada eller funktionsbrist. Reparationer utförs normalt omgående efter att funktionsbristen har inträffat.

Följande klassificeras som reparation:

- lagningar, oavsett ålder
- oplanerade/felavhjälpande utbyten före uppnådd teknisk livslängd

Reparation avgränsas från underhåll genom att åtgärden inte är planerad.

Underhåll

Med underhåll avses planerade åtgärder som syftar till att vidmakthålla eller återställa en fastighet och dess tekniska system. Underhåll utgörs av planerade åtgärder som innebär utbyten eller renoveringar av byggnadsdelar eller tekniska system.

Följande klassificeras som underhåll:

- planerade utbyten oavsett om den normala livslängden passerats eller inte
- ett oplanerat/felavhjälpande utbyte åtgärdas efter det att den normala livslängden passerats

Underhåll avgränsas från reparation genom att åtgärden är planerad.

Investering

En underhållsåtgärd blir en investering om komponenten byts ut till mer än 25% (se även K3-lathund) samtidigt som vi har en betydande förändring i dess livslängd. Sedermera sker en aktivering av åtgärden och en varaktig förändring av det bokförda värdet.

Uppföljning

Följande ska följas upp årligen på bolagsnivå:

- Planerat och genomfört underhåll
- Statusutveckling i beståndet
- Genomförda energieffektiviseringsåtgärder

Bilaga

1. Process och klassificering av reparationer och underhåll

Bilaga 1. Process och klassificering av reparationer och underhåll

