

Underhåll i förhandling

Den absolut största andelen av hyreslägenheter i Sverige är uppförda under decennierna efter andra världskriget och fram till slutet av 1970-talet. På grund av sin ålder har därför en mycket stor del av hyresbostadsbeståndet kommit i fas för större underhållsinsatser. Rörstammar och ledningssystem behöver bytas, tätskikt i badrum är utslitna, köksinredningar uttjänta, tak och fasader har renoveringsbehov, liksom fönster, ytterportar, trapphus, tvättstugor, m.m.

Att ta sig an underhållsbehovet innebär mycket kostsamma och omfattande investeringar för bostadsföretagen. Samtidigt finns det inget ekonomiskt stöd från staten att söka för detta utan hela den ekonomiska belastningen landar på bostadsföretagen. Ytterligare sten på börda lades av den ekonomiska krisen i början på 1990-talet då många bostadsföretag blev stående med tomma lägenheter och då inte fick in de hyresintäkter man behövde ha för att säkra företagets ekonomi och klara av förvaltning och underhåll enligt plan. Den kortsiktiga åtgärden var då att bromsa större underhållsinsatser, eftersom det är en post i bostadsföretagens ekonomi som företagen själv kan styra.

Sammantaget har ovanstående resulterat i att många bostadsföretag har fått jobba väldigt hårt under 2000-talet så här långt med att tillskapa ett ekonomiskt utrymme för att ta igen uppskjutet underhåll och komma i fas med sina långsiktiga underhållsplaner. Därför har underhållsfrågan också kommit att bli en huvudfråga i fokus vid många hyresförhandlingar under många år och fortfarande är många bostadsföretag inte i kapp sitt underhållsbehov och behöver därför utrymme för att ytterligare öka underhållsvolymer. En viktig fråga för vår del är hur detta utrymme ska kunna tillskapas inom ramen för en hyresutveckling generellt som är hanterbar för hyresgästerna och hur vi ska undvika att hyrorna i de lägenheter som renoveras får vidkännas rejäla hyreshöjningar.

I förhandlingarna skiljer vi på underhåll och reparationer där gränsdragningen kan sägas vara att underhåll avser planerade insatser för att undvika brister och problem medan reparationer avser mer akuta oförutsägbara åtgärder för att komma till rätta med redan uppkomna brister. Underhållet kan sedan i sin tur, beroende på företagsekonomiska redovisningsregler, delas in i sådant underhåll som belastar företagets ekonomi som en direkt kostnad det år det genomförs och sådant underhåll som företaget kan redovisa som en avskrivningsbar investering som läggs ut över en längre tid.

Det som är viktigt i förhandlingarna och som är en övergripande målsättning för både oss och de flesta bostadsföretag är att underhållet, både kostnadsfört och investeringsdelen, ska kunna hanteras utan att långsiktigt öka belåningen i företaget. Detta sker genom att hyrorna täcker såväl företagets utgifter som ett flöde av kontanta medel utöver det som är så stort att bostadsföretaget kan betala räkningarna till alla entreprenörer fortlöpande med de pengar som flyter in via hyrorna. Det nödvändiga kassaflödet skapas förenklat uttryckt av tre poster i företagets ekonomi:

- De pengar som budgeteras för underhåll
- De pengar som reserveras för att täcka företagets avskrivningar (Detta är en redovisningsmässig kostnad, men motsvaras inte av att pengar faktiskt lämnar företaget, därmed skapar de ett utrymme av kontantflöde in i företaget.)
- De pengar som redovisas som resultat på nedersta raden (Resultatet är ju pengar som blir över när alla räkningar är betalda.)

Det huvudsakliga generella utrymmet för underhållet skapas genom de generella förhandlingarna och vi ser till att hyresuttaget totalt sett i företaget täcker underhåll enligt plan. En hel del av de underhållsinsatser som genomförs påverkar emellertid bruksvärdesstandarderna i de lägenheter som renoveras. För att få en korrekt bruksvärdesmässig hyressättning är det brukligt att förhandla om en separat hyreshöjning för de lägenheter som omfattas av en renovering motsvarande den bruksvärdespåverkan som blir i dessa lägenheter. Konsekvensen av detta blir således att den totala kostnaden för företagets underhåll delas så att en del kommer att belasta hela hyresgästkollektivet solidariskt och en del – så mycket som motsvarar värdet av bruksvärdespåverkan – kommer att belasta specifikt de lägenheter som omfattas av en viss renovering.