

Projektledare Mika Hakosalo
Projekttitel Demonstrationsprojekt Målstyrd Energiförvaltning

Administrativ bilaga till Slutrapport

Uppföljning av måluppfyllelse och nyttiggörande

I samband med att ni lämnar in slutrapport för ert projekt ska också denna blankett fyllas i och läggas som bilaga till slutrapporten.

Denna blankett riktar sig till Energimyndigheten, och visas *inte* i vår externa projektdataas.

Syftet med blanketten är att följa upp projektets måluppfyllelse enligt Energimyndighetens beslutsdokument, eventuella avvikelser i projektets måluppfyllelse och genomförande samt vad projektet har gjort/kommer att göra för att projektets resultat ska komma till gagn för övriga samhället. Samtidigt följer vi också upp ett antal generella indikatorer som Energimyndigheten följer för de projekt vi stödjer.

Detta dokument ska skickas in som en bilaga till slutrapporten via E-kanalen.

1. Projektets måluppfyllelse

a) Vilka var projektets mål (enligt Energimyndighetens beslutsdokument)?

Detta projekt syftade till att demonstrera och utvärdera avtalsmodellen för Målstyrd energiförvaltning i bostadsrättsföreningar och mindre fastighetsbolag så att den kan användas i hela landet. Målen för projektet var att:

- Energianvändningen i genomförda entreprenader minskar med 1-3 GWh/år
- Att leverantörernas erbjudanden utvecklas, blir transparenta och ger tydlig information till kunderna om vad som ingår i avtalet och hur avtalad energiminuskning verifieras.
- Att avtalsmodellen ingår som del i auktorisation för energitjänsteföretag
- Att goda exempel skapas som leder till att fler upphandlar Målstyrd energiförvaltning

Hur förhåller sig projektets resultat till projektets mål?

Demonstrera och utvärdera avtalsmodellen

Ett centralt resultat av projektet var att en avtalsmodell för målstyrd energiförvaltning med och utan incitament utvecklades, demonstrerades och utvärderades i bostadsrättsföreningar. Den ursprungliga målsättningen med 20

deltagande brf:er och fastighetsägare kunde dock inte nås, men intresset bland brf:er har varit stort.

Sedan starten har ca 150 föreningar anmält intresse och ca 60 har varit aktivt intresserade av att bli piloter. Främst för att minska sina kostnader för energi som är en av de största utgiftsposterna för dem. Beroende av flera orsaker fanns vid projektets slut ca 27 föreningar kvar på listan. Ett exempel är att de inte beviljats bidrag för EKL, andra att styrelsen varit tveksamma eller att få anbud kommit in vid upphandling/MEF. Av dessa intresserade föreningar kom två brf:er fram till ett avtal innan projekttidens slut, dvs 31 dec 2018. En förening var nära att färdigställa processen med uppdatering av ett befintligt avtal enligt MEF medan en annan förening hade valt ut ett företag att skriva avtal med, men företaget kunde inte fullfölja på grund av personalbrist. Ytterligare fem föreningar höll på med upphandling eller var på gång att skicka ut anbudsfrågan, men de hann inte få ett beslut om kontrakt i föreningen innan årsskiftet. Föreningarna som använt projektets avtalsmallar anser att de är användbara och samtliga menar att de skulle rekommendera andra föreningar att använda dem. Samtidigt betonas även här att behovet av stöd från oberoende experter återstår. Mallarna i sig erbjuder inte tillräckligt stöd för en bostadsrättsstyrelse som inte har egen relativt hög kompetens i frågorna. Avtalsprocessen kräver kunskaper i juridiska och tekniska frågor vilket gör att många föreningar känner sig osäkra i att självständigt använda avtalsmallen om de inte kan diskutera och få stöd från experter.

Minskad energianvändning i entreprenader

I de brf:er som skrev avtal om målstyrd energiförvaltning, så kom arbetet igång väldigt sent i projektet och det var därför inte möjligt att utvärdera hur mycket energianvändningen kunde minska. Dock kunde det i en av brf:erna redan uppvisas minskad energianvändning till följd av avtalet redan efter det första kvartalet. Den minskningen var 304 MW. Det skulle vara viktigt att i ett fortsättningsprojekt kunna utvärdera hur mycket driftoptimering kan spara energi i ett längre perspektiv.

Utveckling av leverantörernas erbjudanden

Efter att ha utvärderat energikartläggningen och jämfört med befintliga driftavtal är MEF-processens nästa steg att ta fram anbudsfrågan och sedan utvärdera inkomna anbud för att välja det mest fördelaktiga anbudet. Projektet bidrog här med framtagna mallar. Generellt uppfattade brf:erna den här delen i processen som krävande, och behovet av externt stöd var störst i den här fasen. Mallarna för anbudsfrågan och anbudsutvärdering uppfattades som användbara och föreningarna skulle rekommendera andra brf:er att använda dem. Samtidigt betonade flera att mallarna i sig inte räcker. För att kunna använda dem på rätt sätt och för att vara säkra på att upphandling utförs rätt upplevde föreningarna att det ändå behövs kompetens i till exempel branschstandarder, tekniska frågor, juridik och upphandling. Anbudsfasen visade också att det inte fanns många leverantörer som kunde erbjuda denna

tjänst till brf:er och det var ofta bara några enstaka leverantörer som lämnade anbud.

En utmaning som kan kopplas till att tjänsten inte är etablerad på marknaden är att leverantörerna inte har en organisation som är anpassad för tjänsten. De som har teknisk förvaltning som bas saknar kunniga energioptimerare och de som har energioptimering som bas saknar personal för felavhjälpande underhåll kopplat till system som påverkar energianvändningen. Några har ordnat det genom att ta in underkonsulter, medan andra avstått från att lämna anbud. En orsak till att organisationen inte är på plats, inte ens för de leverantörer som visat intresse under utveckling av tjänsten, är bl. a att det inte blir skarpt läge för dem innan de får anbudsfrågor. Dock har de leverantörer som återkopplat (6 st) betonat att kontraktet är välbehövligt, att det finns behov av tydlig uppföljning och att konceptet Målstyrd energiförvaltning ger trovärdighet och kan stärka det egna varumärket.

Leverantörerna i projektet berättade att förhandlingar från förfrågan via anbud till avtal har varit långa och kostsamma processer. Det beror på att bostadsrättsföreningen är en mycket speciell kategori fastighetsägare: leverantörens motpart i förhandlingarna är en styrelse som leder en ekonomisk förening, styrs av föreningsdemokratiska rutiner och dessutom är lekmän. Några andra intervjuade påpekar att kunden ofta har låg kunskap och behöver lära sig förstå modellen, vilket tar tid.

De flesta av leverantörerna i projektet menar att det är enklast om samma företag har både teknisk förvaltning och energiförvaltning. Det minskar behovet av gränsdragning mellan olika företag. Den kräver förhandling och dokument som är svåra att förstå för lekmännen. En enda leverantör minskar också det praktiska arbetet. Men ur brf:ens synpunkt blir det färre leverantörer som man kan vända sig till.

Att initiativet är bra verkar alla eniga om. Det behövs en tjänst som energioptimerar driften av byggnader som ägs av brf:er. Det har dock varit en utmaning att för de leverantörer som inte tidigare arbetat med denna tjänst. För att kunna erbjuda energiförvaltning har de anlitat underkonsulter och inlett samarbeten med företag som har denna erfarenhet. Samtidigt som det varit en ny tjänst för många är det en besvärlig (och för några en ny) målgrupp.

Auktorisering av energitjänsteföretag

Avtalsmodellen skulle kunna användas till auktorisering av energitjänsteföretag, men eftersom det i nuläget finns så få leverantörer som kan/eller vill leverera tjänsten, så är det först viktigt att bygga upp intresset för tjänsten hos brf:er för att få fler leverantörer att bli intresserade att erbjuda tjänsten.

Goda exempel

Det är viktigt att följa upp alla de brf:er som skrivit avtal om målstyrd energiförvaltning, för att visa vilka resultat ett målinriktat energiarbete kan ge.

2.

Om projektet inte nått målen eller om betydande förändringar gjorts i projektets genomförande jämfört med projektbeslutet, motivera detta. Beskriv också vad som har gjorts för att motverka dessa avvikelser.

Projektet utfördes enligt plan, men antalet deltagande brf:er som kunde slutföra projektet och genomföra varje fas, blev mycket färre än planerat. Arbetet att ta fram avtalsmodellen tog mycket längre tid än förväntat och det var inte meningsfullt att kraftfullt marknadsföra projektet till brf:er innan konceptet och avtal samt andra centrala dokument var utvecklade. När väl avtalsmodellen blev klar påbörjades processen med att de intresserade föreningarna beställde och lät utföra energikartläggningar. Denna process inklusive stödansökningar tog mycket mer tid än beräknat, vilket gjorde att brf:erna först sommaren 2018 kom in i anbudsfasen. När väl förfrågningsunderlagen skickades ut, så kom det väldigt få anbud till föreningarna. I vissa fall fick föreningarna bara ett anbud och valde då att inte anlita någon leverantör. När anbuderna var utvärderade och leverantören vald, så kunde arbetet med att skriva ett avtal påbörjas. Även om det fanns en mall, så fick den ändras för att passa både kund och leverantör. De första två avtalen skrevs i slutet av 2018 och arbetet enligt avtalet påbörjades i början av 2019. Även om antalet brf:er som skrev avtalet blev mindre, så har det totala antalet brf:er som deltagit vid infotillfällen eller utfört delar av processen varit stort. Dessa brf:er och leverantörer som deltagit i projektet har varit positiva till initiativet och ser positivt på tjänsten. Både projektledning och konsulterna gjorde sitt yttersta för att alla faser i projektet skulle kunna utföras så snabbt som möjligt. Om det fanns en osäkerhet i brf:ers styrelsen, så kom projektledningen på besök för att berätta om projektet och dess nyttor. I många fall underlättade dessa besök beslutsfattningen och osäkra styrelser tog beslut att gå vidare. Ett stort avbräck för projektet var när Energimyndigheten sommaren 2018 meddelade att reglerna för att få stöd för energikartläggningar ändrades och många brf:er hade inte längre möjlighet att få stöd. Därför valde många intresserade brf:er att inte fullfölja projektet. Det blev också omöjligt att marknadsföra konceptet till nya brf:er, då den initiala kostnaden plötsligt hade dubblats.

3. Spridning och nyttiggörande av resultatet i samhället

- a) Hur har projektet arbetat för att sprida projektets resultat och/eller på andra sätt se till att det kommer till nytta? Vilka eventuella ytterligare aktiviteter kommer att göras framöver?
Beskriv projektets genomförda och planerade kommande aktiviteter för att sprida projektets resultat och/eller på andra sätt se till att det kommer till nytta i samhället. Berätta också om ni har förslag på resultat som ni eventuellt skulle vilja kommuniceras genom Energimyndighetens kanaler (genom nyhet, information riktad till Energi – och klimatrådgivare etc), och föreslå i så fall gärna hur detta skulle kunna göras.

Projektet har organiserat informationstillfällen och när utvärderingen var klar organiserades ett slutseminarium under våren 2019. Projektet har också presenterats på olika tillfällen t ex vid Building sustainability 2018.

- b) Har eller planeras projektet resultera i några patent eller andra bevis på rättigheter till resultat, eller några ansökningar om detta? Om bevis på rättigheter till resultat tagits ut eller ansökningar planeras, vem äger/har nyttjanderätt till dessa?
Beskriv detta i så fall här.

4. Eventuella bilagor till rapporten som inte ska visas i Energimyndighetens externa projektdatabas

- a) Innehåller slutrapporteringen bilagor som inte ska visas i Energimyndighetens externa projektdatabas? Slutrapporten ska alltid kunna visas i Energimyndighetens externa projektdatabas. Däremot visas inte denna Administrativa bilaga i projektdatabasen. Innehåller slutrapporteringen andra bilagor som inte ska visas i Energimyndighetens externa projektdatabas?

☒ Ja

☐ Nej

- b) Om "Ja" i frågan ovan, vilka bilagor gäller det?
Skriv filnamnen på eventuella bilagor till slutrapporten som inte ska publiceras externt här.
Bilagor som inte ska publiceras externt ska märkas upp genom att "KÄNSLIG INFORMATION" skrivs in i dokumentets rubrik. Alternativt kan dokumentet vattenstämplas med " KÄNSLIG INFORMATION". Dessutom ska i filnamnet läggas in orden " KÄNSLIG INFORMATION".

Känslig Information: Status piloter december 2018