

2010-11-22
Handläggare
Elisabeth Teichert
Miljö- och energichef

Stadsrevisionen
Revisionskontoret/Revisorsgrupp 1
105 35 Stockholm

Yttrande över revisionsrapport avseende granskning av Svenska Bostäders energieffektiviseringsarbete

Stadsrevisionen har genom skrivelse 2010-10-21 överlämnat Revisionsrapport, Hållbar energianvändning daterad 2010-10-21 för yttrande. Revisionsrapporten omfattar förutom Svenska Bostäder även dotterbolaget Stadsholmen. Svenska Bostäder får härmed avge följande yttrande.

Bakgrund

Revisionskontoret har granskat hur några av stadens byggnadsförvaltande nämnder och styrelser (Svenska Bostäder med dotterbolaget Stadsholmen, Familjebostäder, Stockholmshem, SISAB, MICASA och Fastighetsnämnden) arbetar med energieffektivisering.

Granskningens syfte var att bedöma om berörda nämnder och styrelser har en tillfredsställande styrning och kontroll i arbetet med energieffektivisering avseende värme och el samt om utvecklingsarbete bedrivs för att ta fram säkra uppföljningsmetoder.

Granskningen har inriktas på:

- Resultat, mål och handlingsplaner
- Energieffektiviseringsåtgärder
- Uppföljning och kvalitetssäkring
- Incitament för besparing hos hyresgäster
- Energideklarationer

Rapportens innehåll samt i förkommande fall våra kommentarer

Revisionskontorets samlade bedömning är att Svenska Bostäder har en tillfredsställande styrning och kontroll av arbetet med energieffektivisering samt bedriver ett fortsatt aktivt

utvecklingsarbete. Revisionskontoret anser att vi på ett ambitiöst sätt omsatt målsättningen i Stadens miljöprogram och delmålet "Hållbar energianvändning" i vår målstruktur

Vidare är Svenska Bostäder det enda bolaget som i sitt energistatistiksystemet har en inbyggd kvalitetssäkring med avseende på beståndsförsäljningar, vilket Revisionskontoret anser vara en förutsättning för att mäta energioptimeringen i ett aktuellt byggnadsbestånd.

Resultat, mål och handlingsplaner

I rapporten sägs sammanfattningsvis att: "Vi bedömer att Svenska Bostäder på ett ambitiöst sätt har implementerat ambitionerna i "Hållbar energianvändning" i sin målstruktur."

Vidare anger rapporten att övergripande energiplan fastställts för företaget. Utifrån den formuleras årliga affärsområdesvisa energiplaner med utblick 2 och 3 år framåt. Svenska Bostäders långsiktiga målambition innebär att företaget ska sänka sin energianvändning för värme och varmvatten med 30% till 2020 utifrån 2009 års utfall.

Energieffektiviseringsåtgärder

Granskningsrapporten anger att det för energieffektiviseringsåtgärder vid nyproduktion och ombyggnation finns tydliga och uppföljningsbara kriterier framtagna.

Vidare står: "När det gäller drift och driftövervakning har bolaget lagt ner omfattande arbete på att införa fastighetsautomation samt ny extern driftorganisation. Under inkörningsperioden har detta lett till ökad energiförbrukning men insatserna medför idag i stället en betydande minskning av energiförbrukningen."

Uppföljning och kvalitetssäkring

Rapporten anger att Svenska Bostäder har goda rutiner och verktyg för att kvalitetssäkra såväl energidata som uppgifter om aktuell ansluten yta.

I rapporten framförs att: "Bolaget bedriver ett målinriktat miljöarbete men är inte miljöcertifierat." samt att det under 2010 pågår arbete med att revidera företagets miljöledningssystem och samtidigt görs en översyn hur väl bolaget uppfyller kraven för miljöledningsstandarden ISO 14001 samt energiledningsstandarden ISO 16001.

Kommentar

Svenska Bostäder reviderar årligen sitt miljö- och energiarbete med extern revisor. Vidare utförs internrevisioner samt revision av leverantörers, projektörers och entreprenörers efterlevnad av ställda miljö- och energikrav. Detta för att bedöma och säkerställa bl.a. en löpande minskning av företagets negativa miljöpåverkan.

De viktigaste skälen till att företag inför miljöledningssystem är externa faktorer, krav från marknaden eller i syfte att skaffa sig konkurrensfördelar, men även interna skäl som en önskan om bättre effektivitet och systematik i miljöarbetet. Detta gäller generellt för införandet av ett miljöledningssystem. Allmänt certifierar företag sina miljöledningssystem om det bedöms ha någon slags marknadseffekt eller om någon dominerande kund ställer krav på företaget. Det viktigaste resultatet av att införa ett miljöledningssystem är att minska verksamhetens negativa påverkan på miljön.

2003 fick Svenska Bostäder uppdraget "Förutsättningarna för en miljöcertifiering av företaget ska föreläggas styrelsen." 2004 tog styrelsen beslutet att Svenska Bostäder ej skulle miljöcertifieras.

Det finns en begränsad marknadsnytta med att certifiera Svenska Bostäder i dagsläget. Vi

har idag ett miljöarbete som syftar till att erbjuda hyresgästerna ett sunt och miljöanpassat boende samt löpande minska vår miljöpåverkan och gör också detta med dokumenterat bra resultat. Vi strävar mot en ökad struktur av miljö- energi- och kvalitetsarbetet. Därutöver pågår fortlöpande arbete med att förbättra processer och vidareutveckla rutiner. Detta gör att vi i princip uppfyller kraven för en certifiering med bibehållen satsning på, för oss viktiga miljö- och energiåtgärder.

Incitament för besparing hos hyresgäster

Revisionskontoret bedömer att det behövs en samlad utvärdering av de försök som gjorts med IMD (individuell mätning och debitering) och att Svenska Bostäder bör ta ställning till om och i vilken utsträckning individuellmätning och debitering av varmvatten bör ske.

Kommentar

I en avslutad försöksverksamhet har värme, kall- och varmvatten debiterats sedan år 2000. Som mest omfattades 400 lägenheter av debiteringen. I ytterligare ett projekt med 100 lägenheter, som även det avslutats kunde hyresgästen ta del av kall- och varmvattenförbrukningen via lägenhetsvisa displayer benämnd SBox.

Under 2010 tillkom mätning och debitering av varm- och kallvatten i cirka 100 lägenheter i nyproducerat passivhus i Hökarängen, kvarteret Blå Jungfrun. Där prövas en debiteringsmodell, utarbetad tillsammans med bland annat Energicentrum i Stockholms stad och Hyresgästföreningen.

Erfarenheter under dessa tio år, är att utbytbarhet och systemsamordning, enhetlig debiteringsmodell samt effektiva debiterings- och servicerutiner är väsentliga processer utöver ingående faktorer vid installation. Vidare är erfarenheterna av tidigare försöksprojekt att inga signifikanta förbrukningsminskningar kunnat påvisas samt att det är svårt att få ekonomi i detta arbete. Ytterligare utvärdering och uppföljning kommer att ske under 2011.

EnergideklARATIONER

I rapporten skrivs: "Lagstadgade energideklARATIONER har i allt väsentligt genomförts."

Kommentar

2010-11-22 är 99% av byggnadsbeståndet deklarerat och 100% planeras vara deklarerat vid årets slut.

Detta yttrande kommer att anmälas på nästkommande styrelsemöte.

Vällingby den 22 november 2010

Pelle Björklund
VD

