

**Handläggare**  
Mika Hakosalo  
08-50828767  
mika.hakosalo@stockholm.se

**Till**  
Miljö- och hälsoskyddsnamnden  
2020-04-21 p. 21

## **Demonstrationsprojekt Målstyrd Energiförvaltning (MEF)**

Slutredovisning av demonstrationsprojektet Målstyrd  
Energiförvaltning.

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Godkänna avrapporteringen av demonstrationsprojektet Målstyrd  
Energiförvaltning.

Anna Hadenius  
Förvaltningschef

Gustaf Landahl  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Under 2016-2019 medverkade miljöförvaltningen genom  
Energicentrum i Målstyrd Energiförvaltning (nedan kallat MEF-  
projektet). Syftet var att ta fram ett verktyg som underlättar för  
bostadsrättsföreningar (brf:er) och andra mindre fastighetsägare att  
förstå och beställa energitjänster.

Projektet finansierades av Energimyndigheten med 2 230 000  
kronor samt med medel från energi- och klimatrådgivningen,  
270 000 kronor. Stockholms stad bidrog med egen arbetstid  
motsvarande 324 815 kronor för projektledning och deltagande  
som experter.

Projektet utfördes enligt plan, men antalet deltagande brf:er som  
kunde slutföra projektet och genomföra varje fas, blev färre än  
planerat.

Utveckling av avtalsmodellen tog längre tid och innehöll mer  
entreprenadjuridiska spörsmål än förväntat och justeringar gjordes  
under hela projektiden.

Föreningarna som använt projektets avtalsmallar anser att de är användbara och skulle rekommendera andra föreningar att använda dem.

Enligt utvärderingen så ser både brf:er och energitjänsteföretag positivt på tjänsten, men processen för att få till ett avtal har varit för tung.

Vid projektets slut hade två föreningar skrivit avtal och börjat arbeta enligt MEF-modellen. Redan efter några månaders optimeringsarbete kunde en klar minskning i energianvändning i en av brf:na påvisas.

Avtalsmallarna som utvecklats i projektet kan användas av olika bostadsrättsföreningar. AFF (AFF-Forum för förvaltning och service) har meddelat att de kan förvalta avtalsmallarna. Dock måste processen att få till ett avtal utvecklas för att bli påtagligt snabbare och smidigare. Miljöförvaltningen undersöker möjligheterna för att få finansiering för ett fortsättningsprojekt för målstyrd energiförvaltning.

## **Bakgrund**

I många brf:er går det åt onödig energiförbrukning i fastigheterna, bland annat på grund av de energitekniska systemen inte sköts som de ska. Det kan bero på att energifrågor inte ingår i avtalet om teknisk förvaltning i fastigheten och/eller att kompetensen saknas hos såväl beställare som utförare.

Projektets mål var att utveckla en avtalsmodell som underlättar för brf:er och andra mindre fastighetsägare att förstå och beställa energitjänster. Ett ursprungligt projektmål var att 20 piloter skulle nå fram till tecknat avtal och även att hinna utvärdera hur mycket energi som kunde sparas.

Ansökan till Energimyndigheten för att finansiera MEF-projektet skrevs och skickades in av miljöförvaltningen i april 2016. I slutet av juni beviljade Energimyndigheten ansökan. Projektet startade i augusti 2016 och projektarbetet avslutades sista december 2018. Miljöförvaltningen ansökte och fick en förlängning av projektet med sex månader för att kunna utvärdera hela avtalsprocessen. Utvärderingen blev klar i juni 2019.

Energimyndigheten bidrog med 2 230 000 kronor, 50 procent av den totala budgeterade projektkostnaden på 4 463 625 kronor. Riksbyggen, Energieffektiviseringsföretagen EEF, Fastighetsägarna Stockholm, HSB Riksförbund och ElectricITY Innovation motfinansierade vardera med 89 066 kronor, totalt 445 330 kronor. Stockholms stad bidrog med egen arbetstid motsvarande 324 815 kronor. Resterande motfinansiering kom från deltagande brf:er. Energi- och klimatrådgivningen bidrog med 270 000 kronor.

Slutrapporten för MEF-projektet redovisas i sin helhet i bilaga 1. Den ekonomiska slutredovisningen redovisas i bilaga 4. Slutrapporten och den ekonomiska slutredovisningen har skickats in och godkänts av Energimyndigheten.

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. Vid projektets slut fanns ca 27 föreningar kvar på listan.

Projektets förseningar i utvecklandet av avtalsmodellen gjorde att antalet deltagande brf:er som kunde slutföra projektet och genomföra varje fas, blev färre än planerat. Endast två brf:er kom fram till ett avtal innan den ursprungliga projekttiden tog slut den 31 december 2018, d.v.s. innan utvärderingsfasen tog vid. 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.

Arbetet att ta fram avtalsmodellen tog mycket längre tid än förväntat. När avtalsmodellen blev klar kunde intresserade föreningar beställa och utföra energikartläggningar. Energikartläggningen var ett underlag för leverantören att räkna på ett anbud, så först sommaren 2018 kom de första föreningarna in i anbudsfasen. Det kom väldigt få anbud till föreningarna. 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.

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.

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

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 uppvisas en minskad energianvändning till följd av avtalet med ca 13%, vilket motsvarande en kostnadsbesparing på ca 400 000 kronor under ett år. Det skulle vara viktigt att i ett fortsättningsprojekt kunna utvärdera hur mycket driftoptimering kan spara energi i ett längre perspektiv.

### **Fortsatt arbete**

Det behövs en tjänst som energioptimerar driften i byggnader som ägs av brf:er. De synpunkter som kommit fram i utvärderingen bör arbetas in i en ny version av MEF, som gör tjänsten enkel och smidig att upphandla. Installation av digital uppföljning av energidata som offererande tjänsteföretag direkt kan läsa av som underlag för anbudsgivning kan till exempel ersätta energikartläggningar. Brf:er kan göra gruppupphandlingar, vilket kan leda till lägre specifika kostnader för brf:er och större intresse från tjänsteföretagen som annars har visat sig tveksamma till att lämna anbud.

Ett viktigt resultat från projektet är att AFF har meddelat att de vill förvalta och vidareutveckla den avtalsmodell som utvecklats inom projektet. Miljöförvaltningen utreder för närvarande möjligheterna att få extern finansiering för att vidareutveckla MEF tillsammans med AFF-föreningen. AFF skulle i ett nytt projekt bland annat producera utbildningsmaterial för brf:er och energi- och klimatrådgivare för att få spridning nationellt. I ett nytt projekt kan man även sprida goda exempel från de brf:er som har tecknat avtal.

SLUT

## Bilagor

- Bilaga 1 Slutrapport Demonstrationsprojekt Målstyrd energiförvaltning
- Bilaga 2 Administrativ bilaga till slutrapporten
- Bilaga 3 Utvärderingsrapport
- Bilaga 4 Ekonomisk slutredovisning