



Sandra Holmström
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 39
sandra.holmstrom@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-12-14

Revisionsrapport nr 2/2010, hållbar energianvändning. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att som svar på remissen återropa detta tjänsteutlåtande.

Thomas Perslund
Tf förvaltningschef

Andreas Jaeger

Sammanfattning

Till fastighetsnämnden har inkommit en revisionsrapport om hur stadens byggnadsförvaltande nämnder och styrelser arbetar med energieffektivisering, ”Revisionsrapport 2010 – hållbar energianvändning”.

Revisionskontoret har under sin granskning konstaterat att övervakning, mätning och uppföljning av energianvändningen är bristande för alla granskade nämnder och styrelser.

Enligt revisionsrapporten bedömdes fastighetskontoret ha en inte fullt tillfredsställande styrning och kontroll av arbetet med energieffektivisering. Det konstaterades att förbättringsmöjligheter finns och att fastighetsnämnden arbetar aktivt med förbättringar.

Kontoret anser att staden måste ställa krav på hur stadens byggnadsförvaltande nämnder och styrelser ska övervaka, mäta och följa upp energianvändningen för att komma till bukt med bristerna. Det måste tydliggöras på vilken nivå energianvändningen ska



övervakas, mätas och följas upp, detta är särskilt viktigt att tydliggöra när det handlar om det brokiga fastighetsbestånd som fastighetsnämnden äger.

Utlåtande

Bakgrund

Revision av stadens arbete med energieffektivisering

Till fastighetsnämnden har inkommit en revisionsrapport om hur stadens byggnadsförvaltande nämnder och styrelser arbetar med energieffektivisering, ”Revisionsrapport 2010 – hållbar energianvändning”.

Revisionskontorets granskning har syftat till att bedöma om det finns en tillfredsställande styrning och kontroll i arbetet med energieffektivisering i byggnadsbeståndet samt om utvecklingsarbete bedrivs för att ta fram säkra uppföljningsmetoder. Revisionskontorets granskning har omfattat Svenska Bostäder, Stadsholmen, Familjebostäder, Stockholmshem, SISAB, MICASA och fastighetsnämnden.

Revisionskriterierna för granskningen har varit Stockholms stads miljöprogram 2008-2011 med delmålet energianvändning i stadens egna byggnader samt budget 2010 med inriktning för 2011 och 2012. Även lag om energideklaration för byggnader har legat till grund för granskningen.

Enligt stadens miljöprogram 2008-2011 ska energianvändningen i egna byggnader och anläggningar minska med 10 % till år 2011 jämfört med år 2006. Enligt budget 2010 med inriktning 2011 och 2012 ska fastighetsnämnden genomföra energieffektiviseringsinvesteringar i hela fastighetsbeståndet.

Revisionskontorets utlåtande

Revisionskontoret har under sin granskning konstaterat att övervakning, mätning och uppföljning av energianvändningen är bristande och i behov av förbättring. Bland annat finns brister gällande jämförelse av energistatistik mellan åren, vilket till stor del beror på yt- och verksamhetsförändringar. Revisionskontoret konstaterar vidare att organisationerna som varit föremål för revisionen arbetar med energieffektivisering och har satt mål och utformat handlingsplaner utifrån stadens mål om minskad energianvändning. Lagstadgade energideklarationer har också i allt väsentligt genomförts.

Enligt revisionsrapporten bedömdes fastighetskontoret ha en inte fullt tillfredsställande styrning och kontroll av arbetet med energieffektivisering, förbättringsmöjligheter finns och fastighetsnämnden arbetar aktivt med förbättringar. Av de granskade organisationerna bedöms inte Svenska Bostäder, Stadsholmen och fastighetsnämnden kunna nå delmålet energianvändning i stadens egna byggnader till 2011.

Revisionskontoret bedömer att fastighetsnämnden har goda möjligheter att nå delmålet ”energianvändning i stadens egna byggnader” till 2012 eller 2013. Fastighetsnämnden har antagit en strategi för energieffektivisering samt kommit igång med energiprojektet. Revisionskontoret ser det positivt att driftorganisationen förstärkts med en energiingenjör samt att arbete pågår med sikte att löpande driftoptimera anläggningarna.

Vidare påtalar revisionskontoret i rapporten vikten av att öka hyresgästernas incitament för att spara energi genom att separera verksamhetsel från fastighetsel. Revisionskontoret ser det också som angeläget att fastighetsnämnden bygger upp system och rutiner för energistatistik som gör det möjligt för jämförelser mellan åren.

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret anser att de iakttagelser revisionskontoret gjort beträffande fastighetsnämnden stämmer överens med verkligheten. Fastighetskontoret står även bakom de analyser och slutsatser som revisionskontoret gjort. Detta gäller särskilt brister i övervakning, mätning och uppföljning av energianvändningen som är gemensam för alla byggnadsförvaltande nämnder och styrelser som reviderats.

Fastighetskontoret har som målsättning att skapa bättre övervakning, mätning och uppföljning av energianvändning, bland annat pågår arbete med att skapa system och rutiner för detta. För att fastighetsnämnden och de andra granskade styrelserna ska bedömas ha en fullt tillfredsställande styrning och kontroll av arbetet med energieffektivisering i framtiden bör staden enligt kontoret ställa krav på hur energianvändningen ska övervakas, mätas och följas upp.

Ambitionsnivån gällande övervakning, mätning och uppföljning av energianvändningen måste tydliggöras, detta är särskilt viktigt med tanke på fastighetsnämndens brokiga fastighetsbestånd. Fastighetskontorets fastighetsbestånd består av större kontorsbyggnader, offentliga och kommersiella lokaler, slott, villor, mindre torp, saluhallar och partihandelsområden, bergrum, brandstationer etc. Med tanke på kontorets brokiga bestånd finns problematik kring övervakning, mätning och uppföljning av energianvändningen, exempelvis är hyresavtal utformade olika beroende på verksamhetstyp och typ av fastighet, exempelvis står hyresgästen i vissa fall för mediaabonnemang, drift och underhåll vilket bidrar till att kontoret har sämre insyn och påverkansmöjlighet när det gäller energianvändningen. Kontoret redovisar i dagsläget köpt energi som enbart försörjer en del av fastighetsbeståndet, vilket beror på att vissa hyresgäster innehar mediaabonnemang samt står för drift och underhåll av byggnaden.

I dagsläget följer kontoret upp värmeanvändningen i de största och mest energikrävande fastigheterna. Kontoret följer inte systematiskt upp elanvändningen. Detta beror till stor del på att den el som kontoret köper inte enbart utgörs av fastighetsel.



För att tydliggöra ambitionsnivån föreslår kontoret att stadens Energicentrum får i uppdrag att utreda detta. Bland annat bör staden besluta om vilka energislag som ska övervakas, mätas och följas upp, hur incitament för att minska energianvändningen ska utformas, hur yt- och verksamhetsförändringar ska hanteras, vilken storlek på fastighet som är relevant för kontinuerlig övervakning, mätning och uppföljning samt om det är den köpta energin eller all fastighetsrelaterad energi som ska övervakas, mätas och följas upp.

Utredningen bör föreslå ambitionsnivå samt vilka ytterligare resurser som kan krävas för att uppfylla stadens ambitioner.

Slut