

Handläggare: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen

Utvärdering avseende åtgärder i satsningen Stimulans för Stockholm - uppföljning av tidigare granskning

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Redovisningen avseende granskning av åtgärder i satsningen Stimulans för Stockholm godkänns.

Irene Svenonius
VD

Sammanfattning

Den 23 mars 2009 beslutade koncernstyrelsen om en justerad budget för stadens bolag och den 30 mars 2009 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av satsningen *Stimulans för Stockholm* (Dnr 112-2849/2008). Under åren 2010-2012 har koncernledningen låtit Sweco Environment AB genomföra två utvärderingar, främst av energieffektiviseringsåtgärder, men även därtill hörande upprustningsåtgärder inom satsningen på Stimulans för Stockholm. Under 2013 har ytterligare en utvärdering genomförts, med ett representativt urval av tio projekt inom Stimulans för Stockholm.

Swecos allmänna uppfattning är att de åtgärder, som utförts, har minskat bolagens slutenergianvändning, enligt satsningens intentioner. Det finns också en god överensstämmelse mellan bolagens redovisade entreprenadkostnader och Swecos bedömningar. Sweco anser även att programmet medfört ökad användning av främst befintlig teknik och ett ökat erfarenhetsutbyte mellan bolagen.

Koncernledningen ser mycket positivt på att samtliga projekt kan påvisa en betydande slutenergianvändning, som ligger i intervallet 20-50 %.

Under de år som Stimulans för Stockholm pågått, har rapporteringen från bolagen visat att de fyra bostadsbolagens satsningar kompletterar varandra väl, utifrån sina olika förutsättningar. Sammantaget har satsningen avseende energieffektiviseringar, upprustning/underhåll och nyproduktion fördelats med vardera ca 30 %.



Sammanfattningsvis bedömer koncernledningen att bolagen genomför åtgärder, som överensstämmer med syftet i beslutet för Stimulans för Stockholm.

För att få full effekt på genomförda åtgärder måste utfallet på respektive fastighet kontinuerligt kunna följas och utvärderas. Bolagen uppmanas därför att fortsätta utveckla redovisningen av projektkostnader och energiförbrukning på respektive fastighet och projekt.

Bakgrund

Den 23 mars 2009 beslutade koncernstyrelsen om en justerad budget för stadens bolag och den 30 mars 2009 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av satsningen *Stimulans för Stockholm* (Dnr 112-2849/2008).

Beslutet innebar att stadens omfattande investeringsprogram förstärktes; nyproduktion av bostäder kan tidigareläggas och omfattande upprustningsprogram i bostäder samt vård- och omsorgsboenden genomförs snabbare än tidigare planerat. De förstärkta investeringsvolymerna i nyproduktion omfattade totalt cirka 10 miljarder kronor under en femårsperiod. Samtidigt gavs utrymme för utökade underhållsåtgärder, främst i miljonprogramområden, om totalt 10 miljarder kronor under fem år. Underhålls- och upprustningsåtgärderna omfattar även energieffektiviserings- och trygghetsåtgärder. Sammantaget omfattade således satsningen 20 miljarder kronor under fem år.

Under åren 2010-2012 har koncernledningen låtit Sweco Environment AB genomföra utvärderingar främst av energieffektiviseringsåtgärder, men även därtill hörande upprustningsåtgärder inom satsningen på Stimulans för Stockholm. Den första utvärderingen omfattade åtgärder genomförda under år 2009 och den redovisades för koncernstyrelsen den 12 december 2011. Under 2012 har en uppföljning av den tidigare utvärderingen genomförts, som omfattar både de tidigare granskade projekten samt ett urval av ytterligare genomförda projekt. Under 2013 har ytterligare en utvärdering genomförts, med ett representativt urval av samtliga projekt inom Stimulans för Stockholm. Syftet är att följa upp utfallet av de genomförda projekten samt göra en bedömning av de förväntade effekterna av de åtgärder som bolagen genomfört inom Stimulans för Stockholm under 2009-2012. Utvärderingen omfattar två projekt vardera hos Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem och fyra projekt hos Micasa Fastigheter.

Under 2014-2015 kommer koncernledningen göra en avslutande utvärdering av genomförda projekt inom satsningen Stimulans för Stockholm.

Ärendet

Swecos utvärdering i sammandrag

Sweco Environment AB har gjort en uppföljning av granskningen av 10 projekt som startat från år 2009 och framåt. Utvärderingarna omfattar en "second opinion" av bedömd/erhållen energieffektivisering och entreprenadkostnaden för genomförd åtgärd.

De analyserade projekten är:

Micasa Fastigheter

Kv. Lektionen 6 i Johanneshov

Kv. Överstycket 1, Hässelby

Kv. Jungfru Lona, Axelsberg

Kv. Köpenhamn, Kista

Familjebostäder

Kv. Bordssaltet 3 Hökarängen

Kv. Knappnålen 1, Spånga

Stockholmshem

Kv. Flygresan, Skarpnäck

Kv. Fruängsgården 3, Fruängen

Svenska Bostäder

Kv. Molde 5, Husby

Kv. Nystad 7, Akalla

Åtgärderna som genomförts omfattar arbete för att förbättra klimatskalet (fasader, fönster, tak) samt effektivare belysning och värmesystem. Bolagen har också genomfört vissa pilotprojekt, d.v.s. prövning och utveckling av nya system, som sedan kan implementeras i större sammanhang.

Uppföljningen, som nu genomförts, baseras på av bolaget uppmätta eller bedömda värden, vilka jämförs med Swecos bedömning. Swecos uppföljning och utvärderingen baseras på Swecos erfarenheter från liknande projekt.

Swecos allmänna uppfattning är att de åtgärder, som utförts, har minskat bolagens slutenergianvändning enligt satsningens intentioner. Det finns också en god överensstämmelse mellan bolagens redovisade entreprenadkostnader och Swecos bedömningar. Som en grov jämförelse för det ekonomiska utfallet, av respektive åtgärd, har Sweco beräknat den minskade entreprenadkostnaden per sparad kilowatt-timme (kWh). Utifrån detta perspektiv är totalupprustning mindre kostnadseffektiv, då den även omfattar andra åtgärder än bara energiåtgärder.

Samtliga projekt som analyserats överensstämmer, i huvudsak, med Swecos bedömningar avseende uppnådd energieffektivisering och entreprenadkostnad.

Hos Micasa Fastigheter är dock kostnaderna och den uppnådda energieffektiviseringen något lägre, sannolikt p.g.a. skillnader i avgränsning av vilka kostnader som specifikt avser energiåtgärder.

Svenska Bostäders projekt kan ännu inte uppvisa uppmätta värden för ett helt år och genom totalentreprenader i projekten har de energirelaterade åtgärderna inte kunnat särskiljas.

Sweco anser också att Stimulans för Stockholm medfört en ökad användning av främst befintlig teknik och ett ökat erfarenhetsutbyte mellan bolagen.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen ser mycket positivt på att samtliga projekt kan påvisa en betydande slutenergianvändning, som ligger i intervallet 20-50 %.

Utvärderingen av kostnadsbilden i förhållande till energibesparingen indikerar att installation och frånluftsvärmepumpar är kostnadseffektiva åtgärder. Åtgärder som fönsterbyten, takbyte

och isolering måste utvärderas, i ett större sammanhang, och motiveras genom sin påverkan på andra driftskostnader såsom reparationer, vattenskador m.m.

Under de 3,5 åren som Stimulans för Stockholm pågått, har rapporteringen från bolagen visat att de fyra bostadsbolagens satsningar kompletterar varandra väl, utifrån sina olika förutsättningar. Sammantaget har satsningen avseende energieffektiviseringar, upprustning/underhåll och nyproduktion fördelats med vardera ca 30 %.

Svenska Bostäder har haft ett större underhållsbehov, genom sin åldersfördelning i fastighetsbeståndet med en större andel fastigheter byggda under 1960-1970 talet. Därmed har de utnyttjat satsningen främst för energieffektiviseringsåtgärder i kombination med större upprustningsinsatser.

Stockholmskem har tidigare haft en hög energiförbrukning i befintligt bestånd och har därför satsat en stor del i energieffektiviseringsåtgärder, bl.a. genom en bred installation av värmepumpar.

Familjebostäder har hittills både genomfört upprustningar och energieffektiviseringsåtgärder.

Totalt har ca 30 000-35 000 lägenheter per år berörts av olika åtgärder inom satsningen. Därutöver har ca 3 000-4 000 äldreboenden/vårdplatser/år omfattats.

Nyproduktionen skulle enligt ursprungsplanen uppgå till ca 10 mdkr, men bedöms uppgå till ca 4,7 mdkr, främst på grund av förskjutningar. Under satsningen har dock bolagen utökat sin nyproduktion och totalt har ca 2 200 lägenheter påbörjats genom satsningen, både genom ökad intensitet i utarbetande av nya projektförslag, nya ansökningar om markanvisningar samt genom förvärv av projektfastigheter.

Vid uppstarten av satsningen bedömdes att åtgärder omfattande 4 mdkr/år ger ett tillskott om ca 3 000 arbetstillfällen per år, inom bygg och anläggningsbranschen. Med det utfall koncernledningen hittills erhållit, t.o.m. tertialrapport 1, 2013, uppgår åtgärderna i satsningen till ca 11,5 mdkr, vilket med samma utgångspunkt bör ha tillskapat ca 9 000 arbetstillfällen. Ca 65 % av åtgärderna avser upprustning och energieffektivisering i befintligt bestånd, vilket bedöms mer arbetskraftintensivt än investeringar i nyproduktion. Därav kan sannolikt den faktiska sysselsättningseffekten vara ännu större.

Koncernledningen har under satsningen noterat ett förstärkt samarbete mellan bolagen i ett stort antal frågor, bl.a. inom Stimulans för Stockholm. Det anser koncernledningen är mycket positivt och överensstämmer med Swecos bedömning.

Sammantaget bedömer koncernledningen att bolagen genomför åtgärder som överensstämmer med syftet i beslutet för Stimulans för Stockholm.

Inför framtiden uppmanas bolagen att fortsätta utveckla redovisningen av projektkostnader och energiförbrukning på respektive fastighet och projekt i sina fastighetsbestånd. För att få fullt genomslag och nå önskad effekt på genomförda åtgärder måste utfallet på respektive fastighet kontinuerligt kunna följas och utvärderas.

Koncernledningen föreslår att koncernstyrelsen godkänner redovisningen av granskningen av åtgärder i satsningen Stimulans för Stockholm.

Bilaga

Stimulans för Stockholm – Utvärderingsomgång 3, 2013-04-19, Sweco Environment AB