



Handläggare: Jan-Ulric Sjögren
Telefon: 08 508 28719

Till
Miljö och Hälsoskyddsnämnden
MHN 2012-04-17 p 21

Ekonomi vid ombyggnader med energisatsningar

Förvaltningens förslag till beslut

1. Godkänna avrapporteringen.
2. Översända rapporten till Boverket, Energimyndigheten, Näringsdepartementet, Socialdepartementet, Ingenjörsvetenskapsakademien, SABO, Sveriges Byggindustrier, Fastighetsägarna Sverige, Fastighetsnämnden, Stockholms stadshus AB, Micasa, SISAB, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem.

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef

Gustaf Landahl
Avdelningschef

Bakgrund

Sverige befinner sig i början av en lång period med nödvändig upprustning av miljonprogrammet. För att dels uppnå EU:s mål om 20 % energibesparing till år 2020 och dels uppnå Riksdagens mål om en halvering av energianvändningen till år 2050 finns det anledning att titta närmare på kopplingen mellan energimål och ekonomi i större ombyggnadsprojekt.

För att lära av goda exempel har därför energicentrum vid miljöförvaltningen låtit ÅF Infrastructure AB genomföra en studie av några framgångsrika projekt där omfattande energiåtgärder har genomförts i samband med ombyggnation. Dessa är:



- Brogården i Alingsås.
- Poseidons upprustning i Backa Röd.
- Gårdstensbostädens Solhus i Göteborg.
- Hållbara Järva hos Svenska Bostäder i Stockholm.

Syftet har varit att visa hur en halvering av energianvändningen kan uppnås, samt att tydliggöra hur olika kalkylförutsättningar påverkar lönsamheten i projekten.

Förvaltningens synpunkter

De olika kopplingarna mellan ombyggnadskostnader, hyresnivåer, avkastningskrav och energisatsningar är ett område där de sammantagna effekterna inte studerats i tillräcklig omfattning. Det finns även en hel del skilda uppfattningar om lönsamheten i stora ombyggnadsprojekt. Av ovanstående skäl har energicentrum tagit initiativ till föreliggande rapport.

Rapporten visar att åtgärder som syftar till att halvera energianvändningen mycket sällan kan finansieras genom minskade energikostnader. För att få projekten lönsamma krävs en helhetssyn där energiåtgärder kombineras med åtgärder som eftersatt underhåll och åtgärder som syftar till att öka hyresintäkterna. Möjligheterna att öka hyresintäkterna är som regel en begränsande faktor och minskad energianvändning är inte grund för hyreshöjningar även om det finns marknadsmässiga förutsättningar härför. Lönsamheten kan också förbättras genom att aktivt försöka minska kostnaderna i projekten. Noggranna analyser på ett tidigt stadium ger goda förutsättningar för kostnadseffektiva åtgärder som kan kapa kostnader i produktionen. Små skillnader i lönsamhetskalkylens ingående förutsättningar, så som kalkylränta och antaganden om framtida kostnadsutvecklingar, kan ge stora utslag i resultaten. Det är därför av största vikt att avkastningskrav och risker hanteras i linje med företagets affärsidé och strategier, så att investeringsbeslut tas på rätt grunder i linje med företagets långsiktiga verksamhet.

Studiens genomförande har väsentligt bidragit till ökad kunskap inom området, en kunskap som är av vikt för många aktörer i samhället. Förvaltningen föreslår därför nämnden att översända rapporten till berörda instanser i enlighet med punkt 2 i förvaltningens förslag till beslut.

SLUT

Bilaga ”Ekonomi vid ombyggnader med energisatsningar”