



Dokumenterad av:

Energy Service Management i Sverige AB

Daniel Svensson

076-891 1975

Daniel.svensson@esmanagement.se

Länsstyrelsen Skåne

Dominik Wagrowski

dominik.wagrowski@lansstyrelsen.se

Sammanställning av intervju med Osbys kommun i projektet "Värdeskapande fastighetsförvaltning"

Datum för intervjun: 2019-05-02

Plats: Adress, Osby

Medverkande:

Anders Edvall, Chef teknisk enhet.

Kristian Håkansson, Driftchef teknisk enhet

Urban Erlandsson, Styr och regler ingenjör

Rolf Persson, Controller

Daniel Svensson

Dominik Wagrowski

Sammanfattning

Följande problem/utmaningar finns inom kommunen som berör förmågan att skapa en energismart fastighetsförvaltning där varje byggnad har rätt nyckeltal (kWh/kvm) med bra arbetsmiljö och god ekonomisk hushållsamhet.

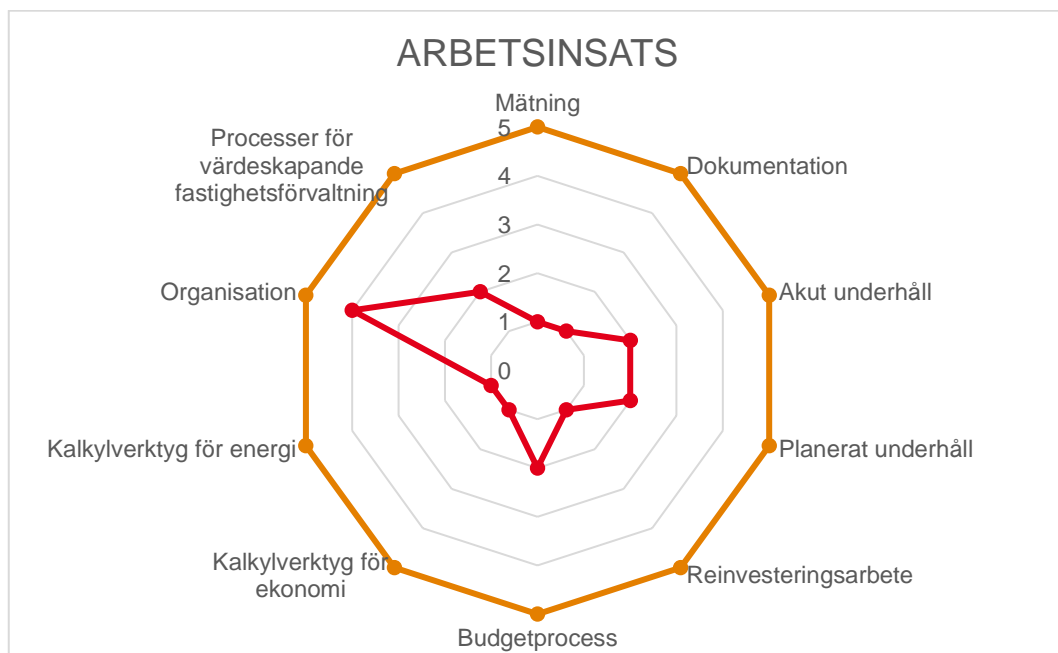
- Fastighetsförvaltningen är underbemannad för att klara sitt åtagande med energiuppföljning, skapa och driva projekt och följa upp dess resultat.
- Budgetprocessen är inte utformad för att skapa energismarta och hushållsamma fastigheter.
- Den saknas en behovsinventering som ligger till grund för vilket budget som krävs för att skapa energismarta fastigheter. Idag räknas föregående budget upp med ett index vilket inte är relevant tillvägagångssätt utifrån de behov som finns
- Kommunen använder sig både av den traditionella bokföringen där man bokför investeringar som kostnader och komponentavskrivningsmetoden.
- Det finns inte en underhållsplan.



- Energianvändningen följs inte upp på ett regelbundet sätt.
- Det saknas ett kvalitetssystem för vilken nivå som en fastighet ska ligga på i form av teknik, inneklimat, dokumentation etc
- Det saknas en aktuell fastighetsinventering
- Det saknas aktuell statistik över energianvändningen
- Det saknas processer och verktyg för projektskapande och projektgenomförande
- Det saknas målbilder för vad som är rimligt att nå
- Det saknas arbetsbeskrivningar
- Det saknas kalkylverktyg
- Det saknas kalkyler som är kopplade till vilken arbetsmängd som ska utföras varje år för att inte fastigheterna ska tappa i kvalitet och tillgång
- Det saknas moderna och fungerande administrationsverktyg för att bedriva en professionell fastighetsförvaltning

Analys av vilken arbetsinsats som krävs

Om Osby kommun vill skapa en fastighetsförvaltning som genererar värde behöver stora insatser göras inom det administrativa området. Medelbetyget är 1,7 vilket framgår av nedan spindeldiagram.



Den exakta omfattningen av vad som behöver göras kommer att framgå av handlingsplanen som tas fram under sommaren/hösten 2019.

Poängen i ovan spindeldiagram är satta utifrån kriterierna i nedan tabell.





OMRÅDE/POÄNG	1	2	3	4	5
Mätning	Mätning saknas	Mätning sker årsvis	Mätning sker kvartalsvis och följs upp kvartalsvis	Mätning sker månadsvis och korrigeras mot SMHI:s graddagar alt index	Mätning sker månadsvis och korrigeras mot utetemperatur med regressionsanalys
Dokumentation	Dokumentation är genomgående bristfällig.	Dokumentationen är bristfällig.	Flertalet av följande saknas: OVK protokoll är utan anmärkning. Energideklarationen är utförd. Driftinstruktioner finns tillgängliga. Arbetsmoment är beskrivna i frekvens.	Något av följande saknas: OVK protokoll är utan anmärkning. Energideklarationen är utförd. Driftinstruktioner finns tillgängliga. Arbetsmoment är beskrivna i frekvens. Dokumenten finns digitalt.	OVK protokoll är utan anmärkning. Energideklaration är utförd. Driftinstruktioner finns tillgängliga. Arbetsmoment är beskrivna i frekvens. Dokumenten finns digitalt.
Akut underhåll	Flera akutåtgärder blir aldrig utförda	Merparten av budgeten går till akutåtgärder	Merparten av akutarbetet kan utföras av egen personal	Akutåtgärderna är få men tar alldeles för mycket tid.	Ett fåtal insatser per vecka då det proaktiva arbetet förebygger akutinsatser
Planerat underhåll	Det saknas planerat underhåll	Det finns planerat UH men det finns inga uppdaterade planer	Det finns UH planer men merparten blir inte utfört	Det finns UH planer som följs, men allt blir inte utfört.	Det finns UH-planer för 30 år i tiden som följs och hålls uppdaterade
Reinvesteringsarbete	Det finns inga planer	Det genomförs reinvesteringar men det finns inga uppdaterade planer	Det finns reinvesteringsplaner men merparten blir inte utfört	Det finns reinvesteringsplaner som följs, men allt blir inte utfört.	Det är naturligt att inför varje budget ha uppdaterade planer för vad som behöver reinvesteras och pengar och resurser erhålls
Budgetprocess	Budgeten fastställs genom att öka förra årets budget med index	Budgeten tas fram i samråd med fastighetsförvaltning, men det saknas behovsanalys	Budgeten tas fram utifrån status-besiktning men flera åtgärder behöver prioriteras bort.	Budgeten är behovsanpassad men saknar något av investeringar eller driftskostnadsanalyser	Budgeten är behovsanpassad där både reinvesteringar och driftskostnadsanalyser finns som underlag
Kalkylverktyg för ekonomi	Saknar verktyg	Beräknar investering	Beräknar investering och driftskostnad	Beräknar LCC	Analyserar LCC
Kalkylverktyg för energi	Saknar verktyg	Beräknar kWh	Beräknar investering och driftskostnad	Beräknar LCC	Analyserar LCC
Organisation	Saknar drivkraft, motivation, arbetsbeskrivningar	Funderar på att något behöver göras	Har viss personal men saknar några nyckelpersoner	Saknar något av: full drivkraft med arbetsbeskrivningar. Inser egna brister och kompletterar dessa med externa resurser	Full drivkraft med arbetsbeskrivningar. Inser egna brister och kompletterar dessa med externa resurser
Processer för värdeskapande fastighetsförvaltning	Saknar processer, verktyg mm	Har funderat på att införskaffa databaser mm	Har databaser, mallar men har inga rutiner för att arbeta med dessa på ett effektivt sätt	Saknar något av: processer, verktyg och tidplaner som följs och används	Har processer, verktyg och tidplaner som följs och används

Värdeskapande potential

Vid intervjun efterfrågades olika nyckeltal. Med hjälp av dessa nyckeltal går det att estimerar hur stort energislöseriet är, vilket investeringsutrymme som finns samt hur ekonomin kan se ut över en längre livscykel. Saknas det en siffra i nedan tabell har dessa ej



kartlagts/infångats. Senare i projektet kommer denna kalkyl att förfinas ju mer och bättre information som samlas in.

Indata

Tabell 1 Indata från intervjutillfället

INDATA FRÅN MÖTE	INDATA	ENHET
Köpt energi	180	kwh/kvm
Area	115000	kvm
Snitt energipris	1	kr/kWh
Kalkylränta	1,5	procent
Avskrivningstid	25	år
Energiprisuppgång	5	procent%år
Energikostnad	20700000	kr/år
Tillsyn/skötsel	4600000	kr/år
Planerat underhåll	15000000	kr/år
Akut underhåll	3300000	kr/år
Ökning av budget	1,5	procent%år

Energianvändningen ligger på medelnivå i Skåne och Sverige.

Måldata

Tabell 2 Måldata som antagits för kommunens potential

MÅLVÄRDE	MÅLDATA	ENHET2
Köpt energi	120	kwh/kvm
Area	115000	kvm
Snitt energipris	1	kr/kWh
Kalkylränta	1,5	procent
Avskrivningstid	25	år
Energiprisuppgång	4	procent%år
Energikostnad	13800000	kr/år
Tillsyn/skötsel	4600000	kr/år
Planerat underhåll	15000000	kr/år
Akut underhåll	1000000	kr/år
Ökning av budget	1,5	procent%år

Målvärdena är anpassade efter de fem/tio bästa kommunerna i Sverige.

Resultat

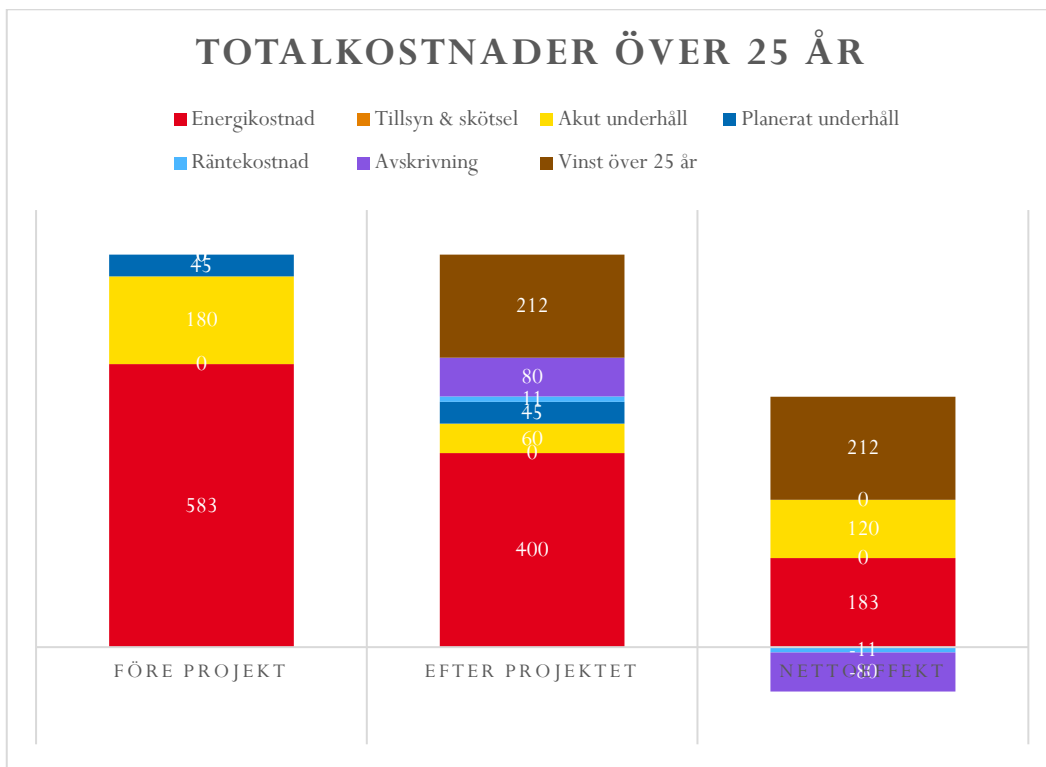
Tabell 3 Sammanställning av kalkylresultatet om energislöseri omvandlas till värdeskapande investeringar

KOSTNADSSLAG	FÖRE PROJEKT	EFTER PROJEKTET	NETTOEFFEKT
Energikostnad	987 950 946	658 633 964	329 316 982
Tillsyn & skötsel	138 289 909	138 289 909	0
Akut underhåll	99 207 978	30 063 024	69 144 954



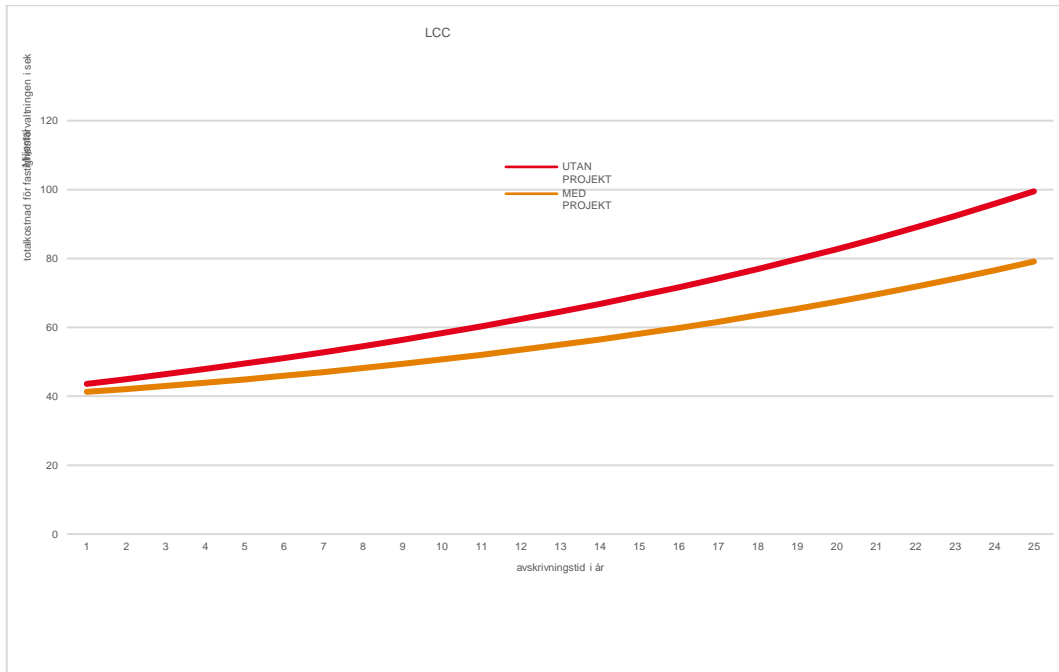
Planerat underhåll	450 945 354	450 945 354	0
Räntekostnad	0	17 467 228	-17 467 228
Avskrivning	0	125 454 545	-125 454 545
Total kostnad	1 676 394 186	1 420 854 024	
Vinst över 25 år		255 540 162	255 540 162

Skulle kommunen enbart genomföra lönsamma energieffektiviseringsåtgärder kommer kommunen på 25 år att sänka sina energikostnader med 329 mnkr. Nettovinsten uppgår till 255 mnkr inklusive minskade akutkostnader över 25 år. Detta framgår även i nedan tabell och linjediagram.



Figur 1 Tabell över kostnadsposterna över 25 år

Det finns ett lönsamt investeringsutrymme på åtminstone 125 mnkr som inte används.



Figur 2 Kostnadsutveckling över 25 år med och utan projekt. Arean mellan linjerna utgår den "vinst" som finns upptagen ovan.