



Länsstyrelsen
Skåne

Överkom energislöseriet genom lönsamma investeringar

Tre miljarder i vinst i fyra kommuner



Titel: Överkom energislöseriet genom lönsamma investeringar – Tre miljarder i vinst i fyra kommuner

Utgiven av: Länsstyrelsen Skåne

Författare: Hanna Savola, Daniel Svensson, Dominik Wagrowski

Beställning: Länsstyrelsen Skåne
Samhällsbyggnad
205 15 Malmö
Telefon 010-224 10 00

Copyright: Länsstyrelsen Skåne

Diarienummer: 6169-2020

ISBN: 978-91-7675-180-0

Rapportnummer: 2020:01

Publiceringsår: 2020

Omslagsbild: Mostphotos, Wawebreakmedia, lucadp

Förord

Att fokusera på förnybar energi är idag populärare än att prata om energieffektivisering. Detta gäller för alla sektorer från transporter till byggnader. En förklaring till varför ”förnybart” vinner över ”energieffektivt” är att klimat- och energiomställningen drivs med hjälp av miljöargument och då är de åtgärder som bevisar störst utsläppsminskning prioritet ett.

I denna rapport har vi fokus på byggnader och ännu mer specifikt kommunala lokaler. Då miljöargument inte skapat en förändring under de senaste 20 åren har vi valt att använda pengar som motivering för energieffektiviseringsarbetet. Ett annat skäl att prata om pengar är att kommunerna själv vid flera tillfällen lyft pengar som den största drivkraften och det största hindret för energieffektivisering av fastigheter.

I detta projekt har vi demonstrerat hur en storskalig och lönsam upprustning av kommunala fastigheter kan motiveras för kommunledningen. Ett särskilt fokus har varit hur en investering påverkar resultaträkningen, kassaflödet och hur ett projekt finansieras. 805 000 kvadratmeter lokalyta i de fyra deltagande kommuner har omfattats av studien. Vi uppskattar det årliga energislöseriet idag till 60 miljoner kronor baserad på kommunernas nyckeltal. Därtill borde de felavhjälpande underhållskostnaderna sjunka kraftigt. Sammanlagt kan de fyra kommunerna satsa cirka 2 miljarder kronor som kommer generera cirka 3 miljarder i nettokostandssänkning över de närmaste 30 åren under förutsättning att de genomför en kraftsamling i ett projekt istället för som idag göra åtgärder av mindre karaktär utan en systematisk analys av effekter och resultatuppföljning.

En stor utmaning för oss är att öka alla kommunala fastighetsförvaltningars kunskap, kapacitet och mod att genomföra den förändring som krävs. Det finns egentligen inget alternativ då det är de offentliga aktörernas ansvar att hushålla med skattebetalarnas pengar och minimera energislöseriet enligt svensk lag. I detta fall måste man bortse från uttrycket ”plocka lågt hängande frukter” och genomföra alla åtgärder på en gång under en bestämd tid. Det är ett smart och lönsamt tillvägagångssätt.

Hanna Savola

Tillväxtstrateg

Samhällsbyggnadsavdelningen, Länsstyrelsen Skåne

Innehållsförteckning

FÖRORD.....	3
BAKGRUND.....	5
SAMMANFATTNING AV PROJEKTETS RESULTAT	5
LÄRDOMAR	8
KOMMUNRAPPORTER.....	9

Bakgrund

Länsstyrelsen Skåne har tidigare uppskattat att energislöseriet i de skånska kommunala lokalerna kostar skattebetalarna 420 mnkr årligen. Vi har också konstaterat att om dessa pengar istället används som hävstång för lönsamma investeringar, kan skånska fastigheter moderniseras för över 7 miljarder kronor (Länsstyrelsen Skåne 2018:23).

Tre viktiga orsaker till att kommunerna går miste om flera miljarder kronor i investeringsutrymme är:

- Bristande kunskap om vilka energinyckeltal (kWh/kvm) som är relevanta för en byggnad och den tekniska statusen i fastigheterna.
- Bristande förmåga att genomföra ekonomiska kalkyler och ta fram beslutsunderlag till politikerna.
- Att det saknas vana av att starta, organisera och driva komplexa projekt.

Bristande personalresurser och ett fastighetsbestånd med stort eftersatt underhåll har lett till en situation där kommunerna i praktiken enbart har tid med akut underhåll. Varje dag är en kamp i en arbetsmiljö där de anställda känner sig stressade och otillräckliga. Det är få kommuner som i denna situation har tillräckligt med tid, intresse, mod och kompetens för att ta fram och genomföra planer med fokus på att energieffektivisera och överkomma flera år av eftersatt underhåll i de kommunala lokalerna.

Sammanfattning av projektets resultat

I detta projekt anlät Länsstyrelsen Skåne en fastighetsutvecklare och en energirevisor (Energy Service Management i Sverige AB) för att tillsammans med fastighets- och ekonomiavdelningarna i Burlöv, Lund, Osby och Trelleborg kommun ta fram beslutsunderlag angående storskalig och lönsam energieffektivisering i varje kommun. Projektets syfte var att kommunerna sedan går vidare med ett storskaligt reinvesterings/energieffektiviseringsprojekt och införa värdeskapande fastighetsförvaltning i sin verksamhet. Projektet har finansierats av Europeiska Regionala Utvecklingsfonden och Region Skånes Miljövårdsfond.

Av de fyra kommuner som deltog i projektet är det bara Osby kommun som bestämt sig för att gå vidare med en storskalig reinvestering. I de andra kommunerna har förankringen av projektets resultat försvårats av den interna personalomsättningen. I Trelleborg och Lund har en ny fastighetschef tillträtt, i

Burlöv har den nuvarande economichefen avslutat sin tjänst samtidigt som projektresultatet förankrats. Vi hoppas att framöver även dessa kommuner går vidare med ett införandeprojekt.

Totalt har 805 000 kvadratmeter lokalyta i de fyra deltagande kommuner omfattats av studien och vi uppskattar det årliga energislöseriet till 60 miljoner kronor baserad på kommunernas nyckeltal. Därtill går det att skära bort stora summor på felavhjälpande underhåll då gammal och sliten utrustning byts ut. En annan kostnadspost som kommer att påverkas radikalt är posten för underhåll eftersom kommunerna bokför reinvesteringar som underhåll idag vilket är fel enligt Lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning. Sammanlagd kan de fyra kommunerna satsa ca 2 miljarder kronor som kommer generera ca 3 miljarder i nettokostandssänkning över de närmaste 30 åren. Kalkylen sammanfattas i Tabell 1 nedan där dagens förvaltningsmodell jämförs med värdeskapande fastighetsförvaltning.

I Tabell 1 har vi också extrapolerat resultatet för 100 000 kvm, för alla skånska kommuner och alla svenska offentliga fastigheter (stat, landsting och kommuner). Där vi extrapolerat resultatet bygger kalkylen på en kalkylränta på 1,5% och en genomsnittlig energiprishöjning på 3% per år. Övriga kostnader ökar med 1,5% per år.

KOSTNADSSLAG ÖVER 30 ÅR	DAGENS FÖRVALTNINGS-MODELL	VÄRDESKAPANDE FASTIGHETS-FÖRVALTNING	NETTOEFFEKT	PROCENT I SLÖSERI	NETTOEFFEKT PER INVÅNARE	PER 100.000 KVM	FÖR ALLA SKÅNSKA KOMMUNER	FÖR 100 MILJONER KVM, DVS FÖR ALLA OFFENTLIGA FASTIGHETER
Energikostnad	7 116 933 490	4 507 002 798	2 609 930 692	58%	13 050	324 214 993	25 288 769 435	324 214 992 756
Tillsyn & skötsel	1 070 603 193	1 070 603 193	0	0%	0	0	0	0
Akut underhåll	2 878 588 088	1 756 042 078	1 122 546 010	64%	5 613	139 446 709	10 876 843 330	139 446 709 357
Planerat underhåll	2 714 750 513	1 149 035 251	1 565 715 262	136%	7 829	194 498 790	15 170 905 643	194 498 790 295
KAPITALKOSTNADER							0	0
Räntekostnad	0	363 220 765	-363 220 765		-1 816	-45 120 592	-3 519 406 174	-45 120 591 980
Avskrivning	139 500 000	2 045 449 481	-1 905 949 481		-9 530	-236 763 911	-18 467 585 036	-236 763 910 717
Vinst över 30 år			3 029 021 717		15 145	376 275 990	29 349 527 197	376 275 989 710

Tabell 1 Uppskattad lönsam reinvesteringspotential i kommunala lokaler i Burlöv, Lund, Osby och Trelleborg samt en extrapolering för alla skånska kommuner och svenska offentliga fastigheter

Vi vill också påpeka att en satsning på 2 miljarder kronor i våra fyra kommuner skulle även gynna energitjänstemarknaden och skapa cirka 2000 gröna årsarbeten inom näringslivet och kommunerna. Andra nyttor inkluderar mer produktiv miljö för driftspersonal, skolpersonalen, eleverna såväl som för vård och omsorg.

Varje kommun fick inom detta projekt även välja ut en fastighet för en detaljerad energirevision. Fastighetsutvecklaren och en energirevisor genomförde revisionen på plats i samarbete med personal från kommunen och Länsstyrelsen. Därefter skrev de en rapport som innehöll en bedömning av byggandens tekniska status och en

kostnads kalkyl över investeringens livscykel (en så kallad LCC kalkyl). Syftet med arbetet var att visa hur man tar en fram ett professionellt beslutsunderlag för en byggnad (Tabell 2) och visa att denna samma totalkostnads metodik kan appliceras för hela lokalbeståndet (Tabell 1).

I de fyra fastigheterna som kommunerna valde ut går det att investera 107 mnkr för att bara genomföra lönsamma och nödvändiga åtgärder - en investering som är lönsam med 110 mnkr över avskrivningstiden. Dvs. byggnaderna moderniseras, inneklimatet förbättras och kommunerna sparar samtidigt 110 mnkr av sina skattemedel. Fastigheterna motsvarar ett genomsnitt av vad som finns inom offentlig fastighetsförvaltning och uppvisar i flera fall ett kraftigt eftersatt underhåll vilket får negativa konsekvenser för miljön, verksamheten, driftspersonalen och kommunens ekonomi om inget görs.

KOMMUN	ÅRLIGT ENERGISLÖSERI	ENERGI-EFFEKTIVISERING	INVESTERING	LIVSCYKELVINST
LUND	972 396 kr	51%	34 915 625 kr	35 511 912 kr
TRELLEBORG	1 362 525 kr	57%	48 681 250 kr	32 317 671 kr
OSBY	634 751 kr	77%	16 934 375 kr	28 868 027 kr
BURLÖV	399 991 kr	50%	6 596 875 kr	14 772 248 kr
SUMMA	3 369 663 kr	59%	107 128 125 kr	111 469 857 kr

Tabell 2: Kalkyler för de fyra fastigheter som kommunerna valde ut för en detaljerad energirevision

Länsstyrelsen och fastighetsutvecklaren presenterade projektets resultat till projektgruppen i varje kommun som i sin tur hade ansvaret för att förankra resultatet, investeringen och handlingsplanen med kommunledningen. Fastighetsutvecklarens och Länsstyrelsens stöd erbjöds efter behov. En heldags kompetensutveckling om värdeskapande fastighetsförvaltning för projektgruppen i varje kommun ingick i projektet.

Ett tydligt resultat av detta projekt är att kommunerna inte är vana att genomföra statusbedömningar som ligger till grund för de reinvesteringskalkyler, driftskostnads kalkyler samt livscykelkostnads kalkyler som krävs för att skapa ett korrekt beslutsunderlag för politikerna. Det saknas även verktyg, processer och erfarenhet av att analysera och dra slutsatser av hur en investering påverkar balans- och resultaträkningen samt hur ett projekt ska finansieras. För kommunerna i Skåne är pengar det största hindret för storskalig energieffektivisering trots att kommunerna via Kommuninvest kan låna pengar till nära noll ränta sedan flera år tillbaka. Slutsatsen av detta hinder är inte att det finns brist på pengar för lönsamma projekt utan bristande kompetens om ekonomiska termer och sammanhang.

I de handlingsplaner avseende hela lokalytan som kommunerna fått som en del av detta projekt framgår det att resultatet förbättras omgående för varje kommun. Över tiden förstärks resultatet med 3 miljarder kronor för de fyra kommunerna över en 30 årsperiod vilket är lika lång tid som projektet skrivs av på. Därtill förbättras balansräkningen eftersom lejonparten av fastigheterna har lågt eller inget värde i balansräkningen. Detta beror på att majoriteten av alla tidigare åtgärder konsekvent bokförts felaktigt som en kostnad och inte som en investering. Eftersom de föreslagna projekten finansieras till ca 50 - 60% med eget kapital under projektgenomförandet krävs det lån som finansierar övrig del av projektet. Tack vare en kraftig effektivisering av driften går det att amortera ner detta lån på ca 5 - 6 år vilket medför att kommunernas soliditet påverkas positivt.

Lärdomar

Nedan sammanfattar vi lärdomar från projektet i form av punkter.

Detta gjorde vi bra

- Vi valde att arbeta med ett begränsat antal kommuner som visade stort intresse och engagemang för projektet (bekräftades genom ett motiveringsbrev och att kommuner anmälde ett team med krav på chefsnivå deltagande från ekonomi- och fastighetsförvaltningen)
- Ekonomichefen identifierades som nyckelperson för projektets framgång. En vändpunkt för projektet i 3 av 4 kommuner var genomgång av kalkylunderlaget med ekonomichefen. Ibland fick vi ”jaga” ekonomichefen.
- Vi planerade in mycket enskild konsulttid för varje kommun vilket gav kommunerna friheten att styra över mötestider (se text i kursiv nedan).
- Vi planerade in få gemensamma träffar med alla fyra kommuner då vi av tidigare erfarenhet visste att det är en utmaning att få hela projektgruppen från varje kommun att delta (se text i kursiv nedan).

En intervju för att analysera kommunens administrativa rutiner (halv dag) och en fastighetsrevision (hel dag) följdes av en gemensam kompetensutvecklingsdag med de fyra kommunerna. Därefter ägde många enskilda möten rum för att anpassa kalkyler och handlingsplaner efter önskemål från varje kommun. Projektet avslutades med ett gemensamt seminarium.

Detta kan vi göra bättre

- Vi borde inom projektets ramar skapat utrymme för fler diskussioner mellan berörda förvaltningar/positioner hos varje kommun. Kommunerna skulle t.ex. kunnat utvärdera sina administrativa rutiner själv i stället för att någon annan gör det för dem.
- Öka medvetenheten om denna viktiga ekonomiska fråga hos kommunpolitiker och -ledning. De behöver veta vad värdeskapande fastighetsförvaltning innebär och hur mycket pengar som deras kommun kan spara baserad på sina nyckeltal. De bör också ha kännedom om: vad är en rimlig budget för planerat underhåll; hur påverkar internräntan fastighetsinvesteringar, hur många kWh/kvm en energieffektiv fastighet använder; vilken personalstyrka som behövs för att sköta kommunens lokalyta och så vidare.
- Det handlar om ett projekt som syftar på en betydande ändring av dagens arbetssätt. Vi borde ha anlitat en specialist på förändringsledning som skulle stöttat oss med workshop facilitering, process design och att engagera och förbereda de olika funktionerna för den förändringen som komma skall.

Kommunrapporter

Rapporter som tagits fram för de fyra kommuner som deltog i detta projekt finns att hämta från Länsstyrelsen Skåne hemsida. Dessa inkluderar:

- Sammanfattning av en gruppintervju angående kommunens administrativa rutiner i form av en spindeldiagram.
- Resultat av en fastighetsrevision inkl. fastighetsteknisk statusbedömning i form av spindeldiagram och utbytesplan samt en LCC (livscykelkostnads) baserad investeringskalkyl för fastigheten som en helhet.
- Handlingsplan inklusive en LCC baserat investeringskalkyl som omfattar kommunens hela lokalbestånd.

Vid frågor kontakta Hanna Savola (Samhällsbyggnadsavdelningen, Länsstyrelsen Skåne), Dominik Wagrowski (Miljöstrategiska enheten, Länsstyrelsen Skåne) eller Daniel Svensson (Energy Service Management i Sverige AB).

Plocka alla frukter!

I denna rapport har vi fokus på energieffektiva byggnader, mer specifikt kommunala lokaler. Då vi inte lyckats skapa den förändring vi vill ha med hjälp av miljöargument valde vi att använda pengar som motivering i stället. Även kommunerna själv har vid flera tillfällen lyft pengar som den största drivkraften och det största hindret för energieffektivisering av fastigheter. I detta projekt har vi demonstrerat hur en storskalig och lönsam upprustning av kommunala fastigheter kan motiveras för kommunledningen med särskild fokus på ekonomichefen. Vi tackar våra finansiärer, Region Skåne och Europeiska Regionala Utvecklingsfonden för förtroendet.

Den nästa utmaningen för oss är att öka kommunernas kunskap, kapacitet, vilja och mod att genomföra den förändringen som krävs. Det finns egentligen inget alternativ då det är de offentliga aktörernas ansvar att hushålla med skattebetalarnas pengar och med energi. I detta fall måste man bortse från uttrycket "plocka lågt hängande frukter" och genomföra alla åtgärder på en gång under en bestämd tid. Det är ett smart och lönsamt tillvägagångssätt.



Länsstyrelsen
Skåne



EUROPEISKA UNIONEN
Europeiska regionala
utvecklingsfonden

Rapporten är framtagen av Länsstyrelsen Skåne i samarbete med Energy Service Management i Sverige AB. Projektet är finansierad av Europeiska Regionala Utvecklingsfonden, Region Skåne och Länsstyrelsen Skåne.