

Handläggare:
Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 535

Till
Koncernstyrelsen

Hållbar energianvändning

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Detta utlåtande överlämnas och återopas som yttrande till lekmannarevisorerna.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Bakgrund

Lekmannarevisorerna i moderbolaget Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) samt Micasa Fastigheter i Stockholm AB har överlämnat revisionsrapporten *Hållbar energianvändning* till bolagens styrelser för yttrande senast den 31 januari 2011 (*bilaga*).

Revisionskontoret har granskat några av stadens byggnadsförvaltande styrelser avseende styrning och kontroll av arbetet med energieffektivisering, enligt miljöprogrammets energisparmål. Bolagen som granskats är Svenska Bostäder, Stadsholmen, Familjebostäder, Stockholms hem, SISAB och Micasa Fastigheter.

Revisionskontoret bedömer att Svenska Bostäder, Stadsholmen och SISAB har en tillfredställande kontroll och utvecklingsarbete. Familjebostäder, Stockholms hem och Micasa bedöms ha en inte fullt tillfredsställande styrning och kontroll. Förbättringsmöjligheter finns inom övervakning, mätning och uppföljning vilket bolagen arbetar med att förbättra.

Bostadsbolagen rekommenderas utvärdera försöken med individuell mätning och debitering av vatten och den kommuncentrala uppföljningen av energianvändningen bör förtydligas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

Alltsedan år 2006/2007 har stora förändringar skett inom stadens bostadsförvaltande bolag. Under de ca 4-5 åren har bolagens fastighetsbestånd minskat med ca 25% från ca 110 000 lägenheter i slutet av 2006, till ca 83 000 år 2010. Minskningen beror i huvudsak på försäljning till bostadsrättsföreningar. Under samma period har omfattande upprustningsåtgärder genomförts i bolagens äldre fastighetsbestånd, 40-60-talfastigheterna, bl.a. genom den stora satsningen ”Stimulans för Stockholm” som startades 2008/2009. Micasa som förvaltar äldre- och omsorgsfastigheter har under denna period haft uppdrag att genomföra stora underhålls- och upprustningsåtgärder genom ”Äldrelyftet”, omstrukturering av servicehusen till bl.a. trygghetsboenden m.m. Det har således skett exceptionellt stora förändringar och satsningar inom bolagen, vilket ställt stora krav på både projekt- och driftsorganisationerna vad gäller anpassning till förändringar samt snabbt genomförande av projekt. Denna bakgrund är den tungt vägande orsaken till svårigheterna att fullt ut styra, kontrollera och följa upp vidtagna åtgärder. Vid försäljningar till bostadsrättsföreningar har i flera fall den sålda fastigheten delat undercentral och värmeförsörjningssystem med flera fastigheter, vilket försvårat möjligheterna till kontinuerlig uppföljning av driftsstatistik på fastighetsnivå.

För närvarande sker dock stora insatser för att komma tillrätta med denna problematik. Bland vidtagna åtgärder kan nämnas att Stockholms hem förstärkt organisationen med en energicontroller och miljöchef. Ett aktivt arbete pågår också för att förbättra underlaget till energianvändningsstatistiken.

Familjebostäder utbildar driftspersonal i energieffektivisering och från och med 2011 kommer alla undercentraler vara förberedda för separering av vatten- och värmeförbrukning för respektive fastighet.

Inom Micasa pågår ett omfattande energieffektiviseringsprogram. Bolaget skapades genom att vård- och omsorgsfastigheter flyttats från stadens övriga bolag och förvaltningar. En stor andel av fastigheterna hade vid övertagandet stora underhållsbehov och omoderna anläggningar. Det har därför tagit ett antal år att få kontroll över den totala volymen i fastighetsbeståndet samt den tekniska statusen på fastighetsbeståndet och de tekniska anläggningarna. Inventeringen av beståndet utifrån volym, kontrakt och underhållsbehov har föranlett vissa justeringar i exempelvis total fastighetsarea m.m, vilket påverkat statistikunderlag och försvårat uppföljning över tiden. Bolaget arbetar dock med att samordna driftsstatistiken och följer upp genomförda effektiviseringsprojekt.

Koncernledningen har påtalat att den kommunkoncerncentrala indikatorn för energiförbrukning bör kompletteras för de fastighetsförvaltande nämnderna och styrelserna, för att ge en rättvisande bild av resultatet av energieffektiviseringsåtgärderna.

För att komplettera uppföljningen har därför koncernledningen följt upp förändringen genomsnittlig energiförbrukning genom ”Stimulans för Stockholm” sedan 2009 som en separat indikator. Även i detta sammanhang måste dock framhållas att de stora förändringarna i bolagens fastighetsbestånd gjort att det varit svårt att göra relevanta jämförelser av nyckeltalen över tiden.

Inom området individuell mätning och debitering av värme- och varmvatten, IMD, finns en del tekniska frågor och hyresavtalsfrågor att ta ställning till, innan bolagen kan ta fram ett policybeslut. Ett samarbete mellan bostadsbolagen har startat för att gemensamt se över problematiken med IMD och redovisa förslag till ägaren.

Sammantaget har koncernledningen inget att erinra avseende revisionsrapportens synpunkter och rekommendationer, utan kan konstatera att utvecklingsinsatser pågår för att förbättra styrningen, kontroll och uppföljningen av energieffektiviseringen hos bolagen

Bilaga

Lekmannarevisorernas revisionsrapport nr 2 2010 *Hållbar energianvändning*
Dnr 420-142/2010