

**Handläggare**  
Jonas Tolf  
Telefon: 08-508 28 943**Till**  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
2021-02-16, p. 18

## **Deltagande i projektet Implementering av målstyrd energiförvaltning**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Godkänna förvaltningens deltagande i projektet
2. Uppdra åt förvaltningschefen att underteckna avtal med Energimyndigheten för projektet samt eventuellt konsortialavtal med övriga deltagare i projektet.

Anna Hadenius  
FörvaltningschefGustaf Landahl  
Avdelningschef

### **Bakgrund**

Under 2016-2019 ledde Energicentrum vid miljöförvaltningen projektet Målstyrd energiförvaltning. Syftet med projektet var att ta fram en avtalsmodell som underlättar för bostadsrättsföreningar (BRF:er) och andra mindre fastighetsägare att förstå och beställa energitjänster för optimering av byggnaders energianvändning. Projektet finansierades av Energimyndigheten och avrapporterades på Miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde 2020-04-21.

Utveckling av avtalsmodellen tog längre tid och innehöll mer entreprenadjuridiska spörsmål än förväntat och justeringar gjordes under hela projektiden. Vid projektets slut hade två föreningar skrivit avtal och börjat arbeta enligt avtalsmodellen. I det skedet hade den ena föreningen genomfört optimeringsåtgärder med hjälp av ett anlitat energitjänsteföretag. Vid uppföljning redovisade

föreningen en energibesparing på 13 procent motsvarande en kostnadsbesparing på ca 400 000 kr under ett år.

Efter projektets slut har AFF (AFF-Forum för förvaltning och service <https://www.aff-forum.se>) tagit in avtalsmodellen i sin förvaltning och vidareutvecklat den. AFF är en förening för verksamma inom fastighetsäggande, fastighetsförvaltning och facility management.

### **Ärendet**

AFF har sökt projektmedel hos Energimyndigheten för ett fortsättningsprojekt där den utvecklade avtalsmodellen (nedan kallad Teknisk förvaltning Energi) ska implementeras. Projektet kommer troligen att beviljas finansiering efter att ansökan nu har kompletterats på begäran av Energimyndigheten.

Deltagande organisationer i projektet utöver miljöförvaltningen är AFF, Fastighetsägarna Stockholm, Energieffektiviseringsföretagen och Energikontoret StorSTHLM. Via Energimyndighetens beställargrupp för bostäder (BeBo) kommer HSB, Sveriges Bostadsrättscentrum, Riksbyggen, och Hammarby Sjöstad 2020 att bjudas in till att ingå i en referensgrupp.

Från förvaltningen deltar Energi- och klimatrådgivningen och Energicentrum. AFF ansvarar för projektledning. Övriga delprojekts huvudsakliga delar är:

#### Förvaltning och implementering av avtal.

- Anpassning av Teknisk förvaltning Energi till AFF:s koncept utifrån rekommendation från AFF:s utvecklingsråd.
- Framtagande av informationsfilmer och spridning av informations- och instruktionsmaterial till relevanta aktörer, främst BRF:er, samt energitjänsteföretag och driftentreprenörer.

#### Implementering – Energi- och klimatrådgivningen

- Framtagande av informations och utbildningsmaterial som kan användas av rådgivningen till BRF:er och mindre fastighetsägare (målgruppen) och utbildning av rådgivare.
- Information till målgruppen om möjlighet att delta i beställargrupp för gemensam upphandling av energitjänster.



### Organisera beställargrupper för samtidig upphandling

- Genomföra ca sex stycken beställargruppsmöten för målgruppen med leverantörskontakter.
- Information och stöd till målgruppen som ska upphandla Teknisk förvaltning Energi.

### Marknadsundersökning och kriterier för digitala verktyg

- Tillsammans med BeBo och med externa experter samt i nära dialog med leverantörer av energitjänster undersöka vilka digitala mät- och styripaket som finns tillgängliga på marknaden för insamling av energidata.
- Tillsammans med leverantörer av energitjänster definiera vad ett mät- och styripaket bör innehålla, för att det skall kunna användas både för att mäta, analysera och styra energianvändningen i byggnaden. Målet är att kunna formulera ett av leverantörerna godkänt digitalt paket, som kan handlas upp gemensamt av BRF:er, t.ex. i beställargrupper.

Projekttiden är 18 månader. Förvaltningens budget uppgår till 275 000 kr och finansierar förvaltningens kostnader för tid och inköp till 100 procent, förutom den tid som läggs ned inom energi- och klimatrådgivningen som redan finansieras av Energimyndigheten.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Det finns ett stort behov hos BRF:er och mindre fastighetsägare av att få stöd med att genomföra energieffektiviseringsåtgärder. I Stockholm består flerbostadshusbeståndet till ca 50 procent av BRF:er, vilket innebär att det finns en stor energieffektiviseringspotential genom energioptimering av byggnaderna.

Förvaltningen ser mycket positivt på att AFF, som är specialister på avtalsutveckling och – förvaltning, har vidareutvecklat den avtalsmodell som togs fram i det avslutade projektet Målstyrd energiförvaltning och nu kommer att tillgängliggöra avtalsmodellen nationellt som Teknisk förvaltning Energi.

Trots att det kommer att finnas en ny avtalsmodell tillgänglig via AFF ser förvaltningen ett behov av stöd för att avtalsmodellen ska tillämpas i större skala.

Förvaltningen ser framför allt en stor utmaning som behöver övervinnas. BRF:er är i regel små beställare utan egen energikompetens med långa demokratiska processer innan en styrelse kan fatta beslut om investeringar. Det gör att energitjänsteföretag får lägga ner mycket tid samtidigt som varje enskilt avtal ger en relativt liten lönsamhet för ett energitjänsteföretag.

Genom att organisera beställargrupper där flera BRF:er går samman och upphandlar ett energitjänsteföretag kan den totala tiden för upphandling kortas och affären göras mer lönsam. En ökad digitalisering för hantering av energidata kan även förenkla och minska kostnaden för energieffektiviseringstjänsten.

Ett deltagande i projektet utgör en del av förvaltningens uppdrag i budget 2021 att:

*öka energi- och klimatrådgivningens utåtriktade arbete gentemot till exempel fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och företag, bland annat genom att arbeta för utfasningen av fossil olja hos såväl stadens nämnder och bolag som i småhus och flerbostadshus och ta fram en utbytesplan, för mer energieffektiv belysning med lika eller förbättrad ljuskvalitet.*

Mot ovanstående föreslår förvaltningen att nämnden godkänner förvaltningens deltagande i projektet Implementering av målstyrd energiförvaltning om detta beviljas finansiering.

## **Bilagor**

1. Projektansökan
2. Komplettering av projektansökan