

Ekonomisk bärkraft i långtgående energieffektiviseringar

BeBo Medlemsmöte
Stockholm 151112

Conny Overland & Anders Sandoff
Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet



Frågeställningar

- **Övergripande: Hur bedömer fastighetsägare ekonomin i energieffektiviseringar?**
- Har man valt att gå vidare?
- Helhetsgrepp
- Utvärderas varje möjlig åtgärd för sig eller packeteras de och analyseras i mer aggregerad form?
- Hur förhåller man sig till komfortåtgärder?
- Hur dockar projektet in i långsiktig planering m.a.p.:
 - Förvaltning av fastighetsbestånd
 - Intressentdialog
- Hur finansierar man renoveringen?

Bakgrund

Affärsmässiga förutsättningarna -en utmaning

1. Betydande andel ägare och styrelser utan erfarenhet av långtgående energieffektiviseringar
2. Traditionellt förvaltningsfokus snarare än fokus på värdeskapande i affärsmodellen
3. Energieffektiviseringar är en fråga utan tydlig organisatorisk hemvist eller strategisk tyngd
4. Stora investeringar med mager lönsamhet
5. Långa kalkylhorisonter med låga kalkylräntor
6. Ofta kunder med begränsad betalningsförmåga
7. Nya samverkansformer
8. Komplexa produkter och energisystemberoenden under utveckling
9. Otydliga sociala effekter med ökade krav legitimitet och inkluderande processer



Förutsättningarna för energieffektiviseringar skiljer sig kraftigt åt

- Ägarform
- Marknadsutveckling
- Ekonomisk situation
- Fastighetens utformning och kvalitet
- Målsättningens ambition
- Lokala utvärderingskriterier

 Olika lokala synsätt



Affärsmässighet

- Ett begrepp som fick ökad aktualitet med Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen), 2011.
- "Affärsmässiga principer" och marknadsmässiga avkastningskrav
- Vad innebär det?
 - Vinstmaximering?, Långsiktig överlevnad?
 - Vad innebär det i praktiken?
 - Ställs på sin spets vid investeringsbeslut.

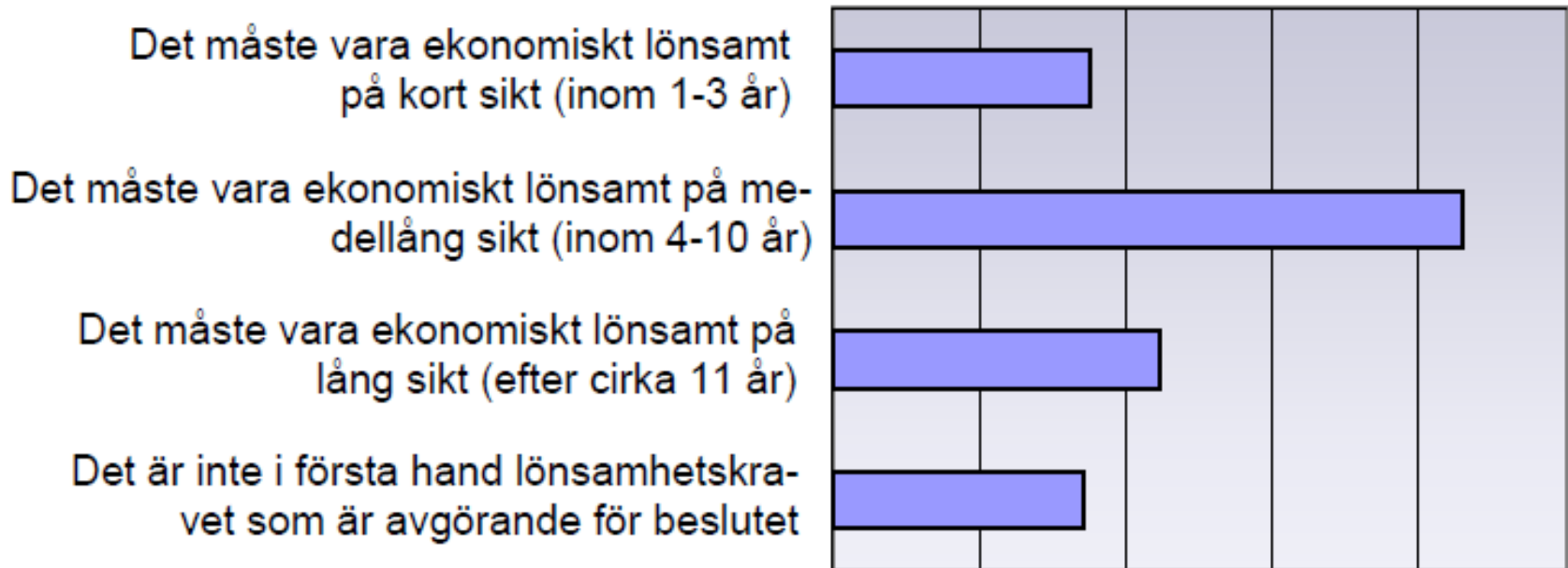
Marknadsmässiga avkastningskrav

- Begränsar möjligheterna till kommunal borgen för en kostnad understigande marknadspriset
- Begränsar möjligheterna att avstå från marknadsmässig avkastning
- Skall spegla en långsiktig aktörs avkastningskrav
- Avkastningskrav skall ställas på företagsnivå och inte på enskilda investeringar
- Svårt att finna jämförbara företag
 - Fastighetsbestånd, företagsstorlek, marknadsandel, geografisk marknad, operativa risker, kapitalstruktur

Ofta höga avkastningskrav

Vilka krav på lönsamhet ställer ni normalt sett inför beslut om nyproduktion av bostäder?

0% 10% 20% 30% 40% 50%



Collaboratory Learning for Urban Energy Efficiency (ClueE):

- **Vad karakteriserar de företag genomfört betydande energieffektiviseringar?**
- Betydande ambitionsnivå (möta målen 2020 och 2050)
- Ser energieffektiviseringar, fysisk renovering och social upprustning som en helhet
- Renoverar till nybyggnationsstandard
- Har eldsjälar med djup detaljkunskap
- Ägare / ledning som prioriterar detta arbetet
- Systematiskt arbete under många år
- Anlägger ett långsiktigt perspektiv på sin affär

Energieffektivisera nu eller senare?

**Fördelar med
att vänta**

- I nuläget begränsad risk med dagens situation
- Fjärrvärmens gynnsamma miljöbelastning
- Snabb teknikutveckling med positiv kostnadsutveckling
- Relativt låga energipriser idag jämfört med i framtiden
- Möjligheter till ökat stadsstöd i framtiden
- Behöver inga särskilda åtgärder map politik/bolagsstyrning

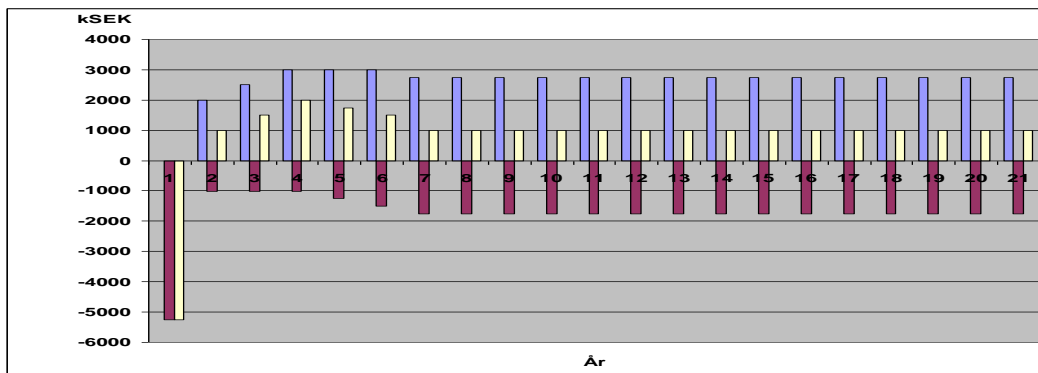
**Fördelar med
att agera nu**

- Ger kunskap om svårigheter och tid att hantera utmaningen
- Möjlighet att lösa flera problem samtidigt
- Problemen kan öka med tiden / handlingsutrymmet minska
- Öppnar upp för andra frågor på bolags- och kommunnivå
- Proaktivt agerande som ger positiva effekter
- Ger möjlighet att hantera hela beståndet fram till 2050

Energieeffektivisering och ekonomisk bedömning

När tillför en investering värde?

- När summan av alla kassaflöden som förväntas följa av investeringsbeslutet, diskonterade med en riskjusterad ränta, överstiger investeringsbeloppet.



$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} > 0$$

Kalkyler och beslut

- Lönsamhetskrav (och krav på affärsmässighet) driver utformandet och användandet av projektspecifika kalkyler.
- Kalkyler av BEBO-typ kan få stor spridning och bidra till branschstandard och påverka beslut om energieffektiviseringar.
- I värsta fall kan dessa kalkyler anses utgöra ett komplett underlag för ekonomisk bedömning.
- Projektkalkylen ett nödvändigt men inte tillräckligt rekvisit.

Grundelement i en investeringskalkyl

- Marginella kassaflöden
 - Grundinvestering
 - Löpande kassaflöden
 - Restvärde
- Skattekonsekvenser och förändringar i rörelsekapital
- Se upp med användning av schablonvärden
- Undvik fasta ingångsvärden, kan ändras över tid.
- Beaktas ej i kalkylen:
 - **Avskrivningar**
 - Ränta
 - Ej återvinningsbara kostnader
- Använd ej återbetalningstid, direktavkastning och driftsnetto för beslut om investeringar

Potentiella problem

1. *Kalkylerna i sig*

- *Korrekt utformade*
- *Dynamik*

2. Utelämnade aspekter

- Vad är den marginella investeringen?
- Fastighet/område
- Fastighet/företag (koncern)

3. Andra hinder

- Finansiering
- Distribuerat beslutsfattande
- Egen kompetens

Den marginella investeringen

- Ett oreflekterat användande av en befintlig kalkylmall riskerar att leda tanken fel.
- Vad är det relevanta referensfallet?
- Energieffektivisering/renovering.
- Exempel: Örebro (Öbo) - Fönsterbyte från 16 miljoner till 4 miljoner om man tar renoveringsbehov i beaktande.

Fastighet/Område

- En investering i en fastighet har konsekvenser utanför fastigheten.
- Faktorer utanför fastigheten kan också möjliggöra investeringen i fastigheten.
 - Extra svårt få lönsamhet i renoveringar i ytterområden eller i orter med svagare tillväxt
- Lokal spillvärme
- Skalerbarhet
- Samverkansbehov
 - Samma ägare för flera fastigheter?
 - Gemensamhetsanläggningar?

Fastighet/Företag/Koncern/Ägare

- Renovering och energieffektivisering medför ekonomiska konsekvenser inte bara genom minskade driftskostnader och hyrestillägg.
- Organisatoriska läreffekter
- Effektiva implicita kontrakt
 - Attraktiv som arbetsgivare
 - Kunder (framtida affärer, vakansgrad)
 - Leverantörer
 - Närboende och samhället
- Risk (Finansiell och operativ)
- ”Pacing” – När gör vi vad?
- Ännu bredare: Påverkan på koncern/ägare
 - Allmännyttan och sociala kostnader
 - Befintliga tillgångar

Preliminära resultat

Intervjuer

- **Deltagare i Halvera Mera**

- Uttalade ambitioner om att minska sin energianvändning
- Representerar också olika typer av ägare

- Respondenterna har olika befattningar (påverkar svar och fokus på intervju)

- Projektledare, Fastighetschef, Förvaltare, Konsult, Ekonomichef

- Fastigheterna har olika förutsättningar, och man väljer olika lösningar

- Variationen i urvalet talar för en kvalitativ intervjuansats

- En första intervjuomgång har genomförts
- 12 personer
- Ca en timme per intervju, Ljudupptagning

Har projekten genomförts?

- **Ja, Nej, Delvis eller Annorlunda**
- I något fall i princip beslutat innan Halvera Mera rapporten, och genomfört enligt plan
- Flera har valt enklare och begränsade lösningar
- Fastighet såld
- Annat kommit emellan, men fortfarande aktuellt
- Meningskiljaktigheter i föreningen
- Annat upplägg med en ännu större besparing

Fastighetens status

- **Fastighetens skick spelar stor roll för hur omfattande energieffektivisering man kan göra.**
- Befintlig energianvändning
 - Halvering det bästa målet för enskild fastighet?
- Renoveringsbehov
 - Putsen behöver tas bort. Ny fasad oavsett. Tilläggsisolering blir inte så mycket dyrare. Tilläggsisoleringen gör att man måste flytta ut fönster ändå, så då blir ett byte av fönster också intressant.
 - Fasaden byttes på 80-talet, så det är inte intressant att tilläggsisolera.
 - Fönstren byttes nyligen, så där kan man inget göra.
 - Vi hade flytande golv, så vi var tvungna att flytta ut de boende. När vi ändå flyttade ut dem så tänkte vi att det kunde vara bra med FTX ändå.

Strategins roll

- **Fastighetsägarens energieffektiviseringsstrategi spelar stor roll**
- Strategi har stor betydelse för huruvida man orkar med de mer omfattande åtgärderna.
 - Organisation och bemanning
 - Syn på investeringar och UH
 - "Värde av att komma vidare
- Formuleringen av strategi har också betydelse för vilka åtgärder man gör.
 - Skåneinitiativet/2020
 - Halvering till 2050
 - Risk att man investerar in sig i åtgärder som gör det svårare att uppnå större energibesparingsambitioner i nästa period

Paketering av åtgärder

- **Kort svar: Både och, i både privata och kommunala bolag.**
- Någon säger nej rakt av, medan någon fyller på så med åtgärder så långt de kan, eller om man kan säga att det har med energieffektivisering att göra.
 - Måla garaget vitt minskar belysningsbehovet
- En olönsam åtgärd kan, om den görs tillsammans med en annan åtgärd, bli mer lönsam
 - Fasadisolering och fönster
- **Vi menar att paketering av åtgärder bör anses vara förenligt med kravet på affärsmässighet.**

Komfortåtgärder

- Inte hyresgrundade
 - "Borde vara det"
 - Det spelade nog in i förhandlingen
 - Ett hinder för energieffektivisering
 - Bostadsrättsföreningar
- En del genomför inte rena komfortåtgärder alls
- En del bakar in det i paketet så att det bärs av andra åtgärder
- Kan vara en förutsättning för att kunna genomföra energibesparingen
 - Man upptäcker problem nu som tidigare kunnat värmas bort

Finansiering

- Svårbedömt utifrån dessa intervjuer
- Både privata och kommunala bolag verkar i hög grad förlita sig på eget kapital vid renoveringar
- Men viss skillnad i kapitaltillgång för sådana här projekt
 - Investering/underhåll
 - För alla energieffektiviseringar du hittar som klarar IRR på X procent så finns det pengar
 - Vi har vår budget så får vi göra det projekt som är bäst
 - Vi ska energieffektivisera, renovera och bygga nytt – och vi får inte ta upp några lån. Fastighetsförsäljning som finansiering.
 - Jmfr: Vi funderade ju på vad vi skulle göra. Antingen fick vi renovera eller så fick vi sälja den. Men ska man sälja i sådant skick så blir det till rabatt, så vi valde att renovera istället.
- Ägartillskott?

Redovisning och värdering

- Teknisk livslängd
- Avskrivningstid
- Ekonomisk livslängd
 - Vi kan inte byta den fläkten nu för då får vi göra en nedskrivning som drabbar resultatet
 - Vi har en underhållsskuld, för vi har under många år varit lite dåliga på att skriva av.

Svårbedömda värden

- Läreffekter, bygga kompetensbank
- "Värdet av att komma fram"
- Värdet av att gå långsamt fram
 - Renovera en byggnad och utvärdera
 - Realoptioner
- Värdeeffekter utanför fastigheten
 - Företaget
 - Koncernen: Fastighetsbolaget och energibolaget

BEBO-kalkylen

Utvecklingsarbete

- Förklarande texter
- Korrigering och tillägg
 - Referensfall
 - Känslighetsanalys
 - Livslängd 40 år utan restvärde
 - Fjärrvärmeeffekt
 - Reinvesteringar (UH, kapacitetbevarande)
 - Avskrivningar
 - Ej både kalkylränta och avkastningskrav
 - Räntekostnader togs bort
 - Samhällsnytta togs bort

Räknestuga

Tid	Innehåll
9.30 - 10.00	Anmälan och frukost Teoretiskt kunskapsblock: Grunderna i investeringskalkyl Bensträckare Hur resonerar fastighetsägare med höga effektiviseringsambitioner?
12.00 – 13.00	Lunch Praktiskt block: BeBos lönsamhetskalkyl med räkneexempel Mattias Westher, Poseidon: Vår väg till lönsamhet Eftermiddagskaffe Räkna på ditt eget energieffektiviserings -case och få hjälp
15.45 - 16.00	Summering och avslut

BeBo

ENERGIMYNDIGHETENS BESTÄLLARGRUPP
FÖR ENERGIEFFEKTIVA FLERBOSTADSHUS

BeBo, Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus, bjuder in till:

**Räknestuga: Investeringsbeslut i energi-
effektiviseringsåtgärder**
Desutom: premiär för BeBos nya lönsamhetskalkyl!

Information:

Datum:
12 oktober 2015

Tid:
9:30 - 16:00

Plats:
Gothia Towers, Göteborg

Pris:
Deltagande och lunch är kostnads-
fritt*

Målgrupp:
VD, fastighetschefer och kalkylan-
svare på bostadsbolag

Anmälan och frågor:
Senast 21 september till
christina.andersson@vvsogroup.se

Deltagande är begränsat till 20
personer, först till kvarn!
Ange specialkost vid anmälan

För att fatta korrekta investeringsbeslut krävs en djup förståelse för investeringskostnad ska beräknas, inklusive åtgärdens drift- och livslängd. Detta sätts i relation till de krav på lönsamhet som ställs. Under dagen går vi igenom den teoretiska bakgrunden för lönsamhetskalkyl. Vi får också kunskap och inspiration genom att lag tänker kring lönsamhet vid renoveringar och energisparåtgärder.

Känner du dig osäker när det gäller ekonomiska lönsamheten för dina investeringar? Hur får jag in energieffektiva åtgärder i min driftsplan? Kan en energikalkyl räknas hem?

Välkommen på en heldag med exempel från företag som har lyckats!



Deltagarna fick öva på egna värden

Den indata som kan fyllas i lönsamhetskalkylen är (beroende på vilken typ av åtgärd som är aktuell):

Investering- och reinvesteringskostnad för åtgärden

Värme-, effekt-, el- och vattenkostnad före respektive efter åtgärd.

Underhållkostnader (hur mycket och hur ofta) före och efter åtgärd

Husets yta/antal lägenheter

Fördelning investering/underhåll

Hyra och ev. hyrestillägg efter åtgärd

Kalkylränta (avkastningskrav)

Energiprisökning (värme, effekt, el och vatten)

Utvärdering av dagen

Svarsfrekvens: 12 av 19

8 av 12 svarade att dagen hade varit en mycket lärorik och spännande,

Övriga 4 tyckte dagen var hyfsat lärorik och ganska spännande.

Sammanfattningsvis verkade det som de flesta tyckte nivån och avsatt tid för respektive pass var bra.

Mer tid åt själva kalkylen och teorin, som en del tyckte var lite svår.

Generellt mycket fina kommentarer - i stort sätt alla kommer använda sin nya kunskap och de flesta kommer att använda kalkylen på något sätt.

På frågan om de skulle vilja gå på en fortssättningskurs svarade 3 ja, 2 nej och 7 kanske.

"Återigen en otroligt viktig övning, som dessutom för min de var så väl tajmad, att den avgjorde min möjlighet att få igenom projekt för cirka 7 miljoner som kommer ha en stor betydelse för klimatet och vår ekonomi."

Tack!

conny.overland@handels.gu.se

031-786 12 72