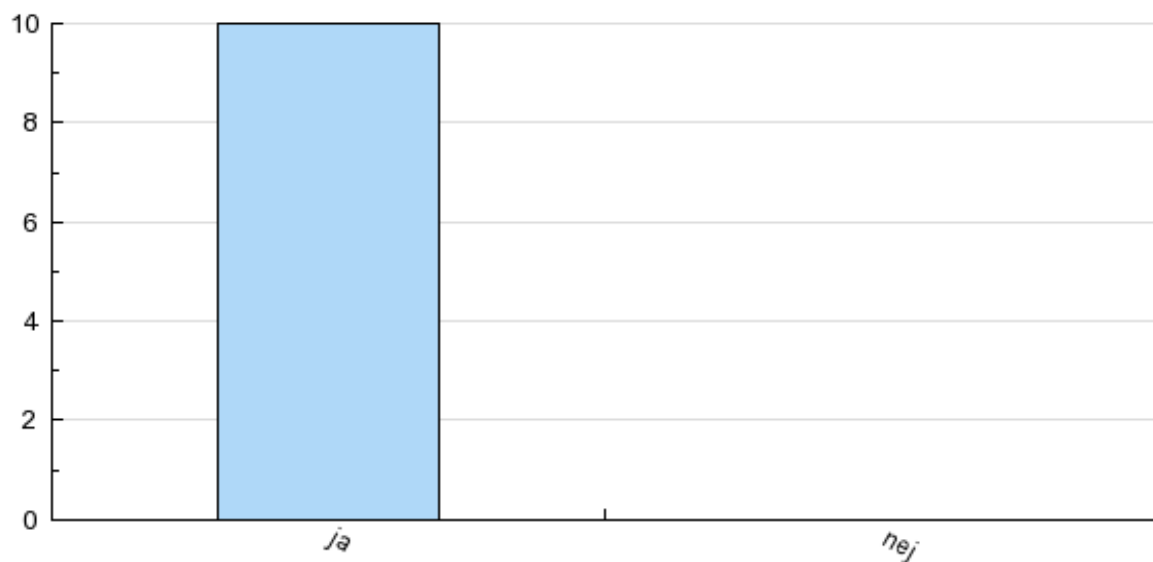


Bilaga 1 Enkät svar

Dina kontaktuppgifter

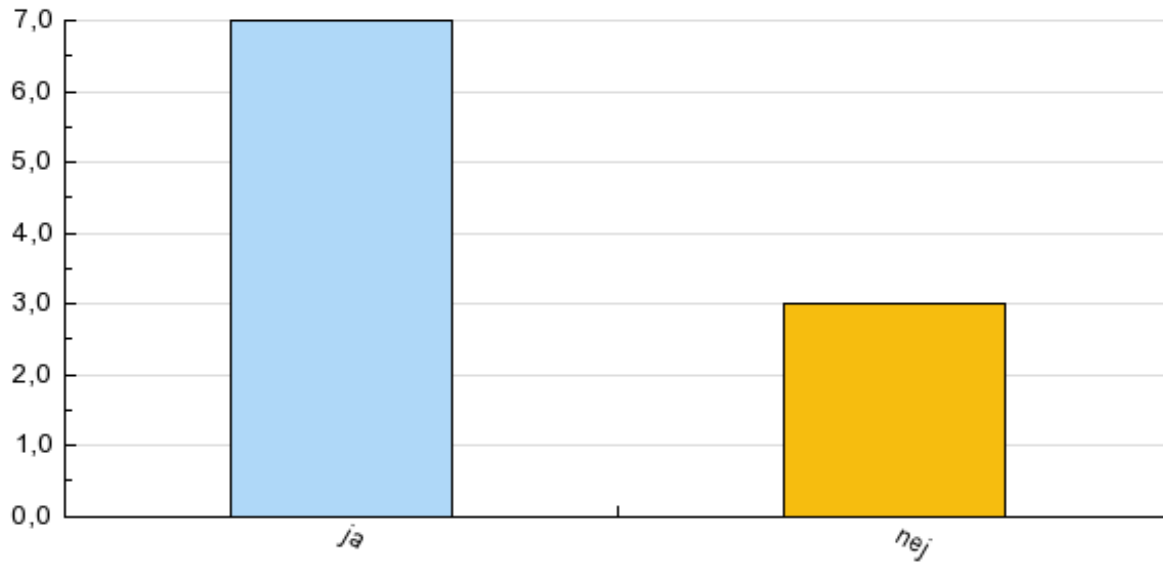
1. Är din organisation medlem i BeBo?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
ja	10	100.0%	100.0%
nej	0	0.0%	0.0%

0 hoppade över denna fråga

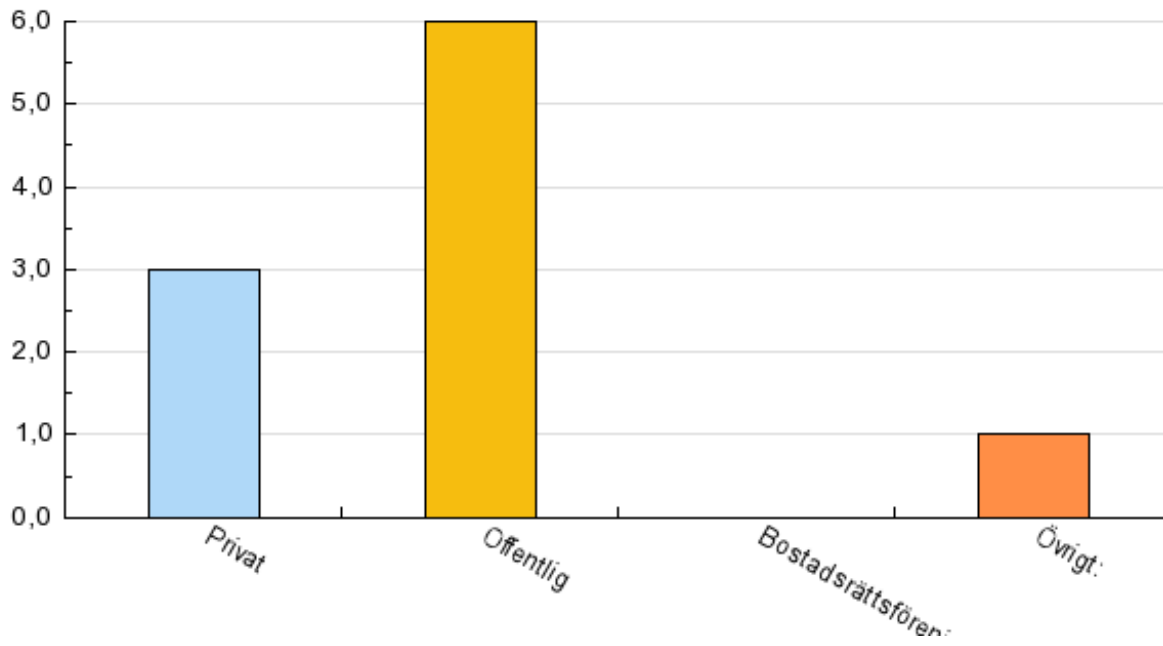
2. Känner ni till BeBos lönsamhetskalkyl?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
ja	7	70.0%	70.0%
nej	3	30.0%	30.0%

0 hoppade över denna fråga

3. Vilken typ av fastighetsägare representerar organisationen?

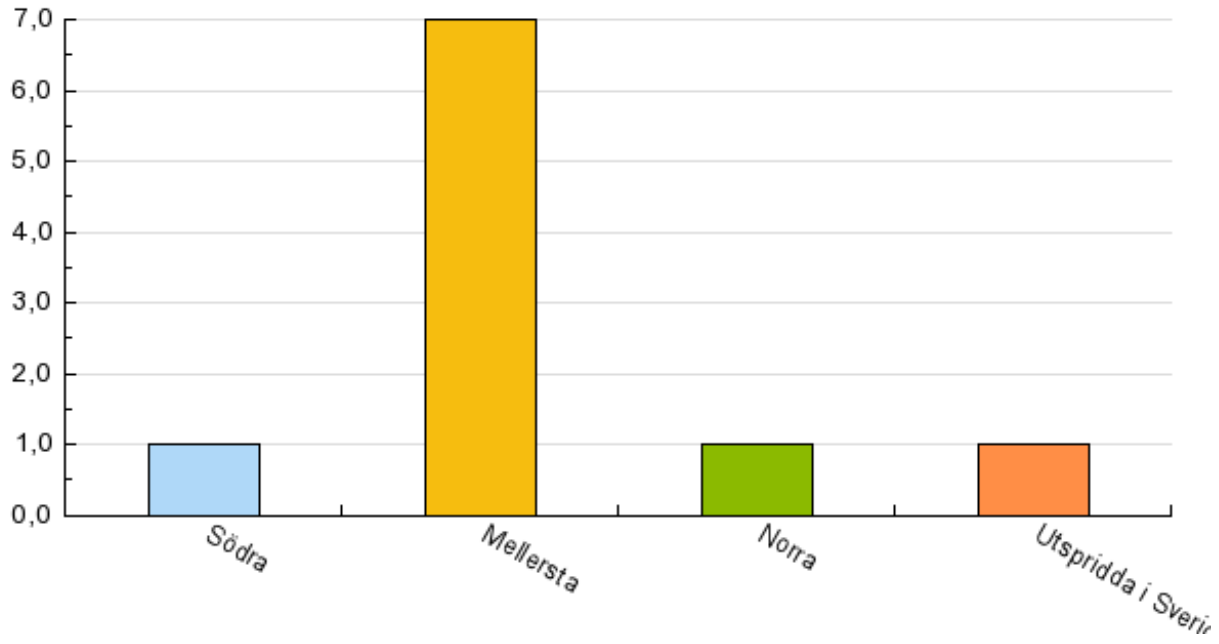


Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
Privat	3	30.0%	30.0%
Offentlig	6	60.0%	60.0%
Bostadsrättsförening	0	0.0%	0.0%
Övrigt:	1	10.0%	10.0%

0 hoppade över denna fråga

Allmännyttigt fastighetsbolag

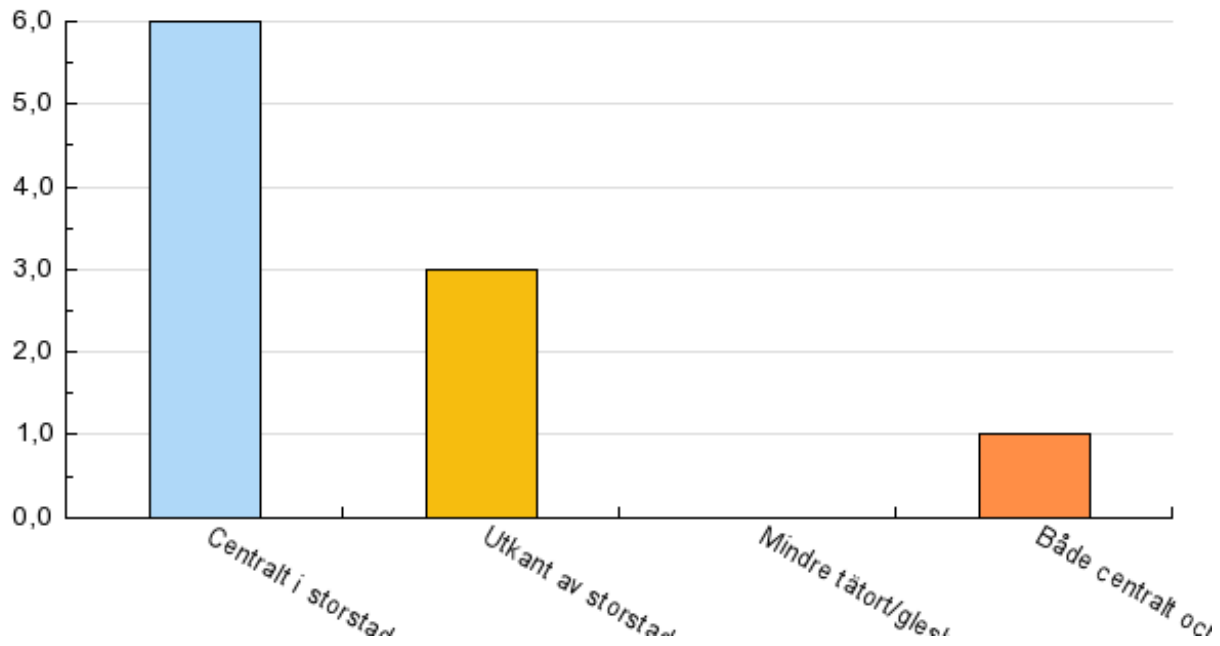
4. I vilken del av Sverige är merparten av era fastigheter belägna?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
Södra	1	10.0%	10.0%
Mellersta	7	70.0%	70.0%
Norra	1	10.0%	10.0%
Utspridda i Sverige	1	10.0%	10.0%

0 hoppade över denna fråga

5. Var är merparten av era fastigheter belägna?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
Centralt i storstad	6	60.0%	60.0%
Utkant av storstad	3	30.0%	30.0%
Mindre tätort/glesbygd	0	0.0%	0.0%
Både centralt och i glesbygd	1	10.0%	10.0%

0 hoppade över denna fråga

6. Varför äger ni flerbostadshus?

Antal svar

10

Uppsalahem AB ska, som allmännyttigt bostadsbolag bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga hyresfastigheter i Uppsala. Uppsalahem AB ska erbjuda kunderna det boende de vill ha i olika faser i livet. Med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna bostadspolitiska strategin, ska Uppsalahem bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen, erbjuda minst sju procent av uthyrningarna per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och vara en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling och därmed samverka med övriga bolag och nämnder i arbetet med att utveckla nya och förnya befintliga stadsdelar. I arbetet med hållbar stadsutveckling ska Uppsalahem särskilt fokusera på energibesparingar i rekordårens flerbostadsområden samt att minska boendesegregationen.

Uppsalahem ska också verka för ett brett utbud av kommersiell och samhällelig service i de områden där Uppsalahem verkar och utifrån allmännyttans grunder och affärsmässiga principer ska Uppsalahem söka uppnå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter per år.

– Uppsalahem ska använda bostadsförmedlingen för förmedling av befintliga och tillkommande lediga hyresbostäder enligt särskilt avtal i likhet med andra aktörer.

Som ett extra ägardirektiv gäller, utöver ovan, också att 270 lägenheter per år under 2017 och 2018 erbjuds boende till nyanlända med uppehållstillstånd.

Ekonomisk

Signalisten är en stiftelse , har ingen ägare

Allmännytta

Bostadsförsörjning

Allmännyttig Stiftelse

Enligt ägardirektiv.

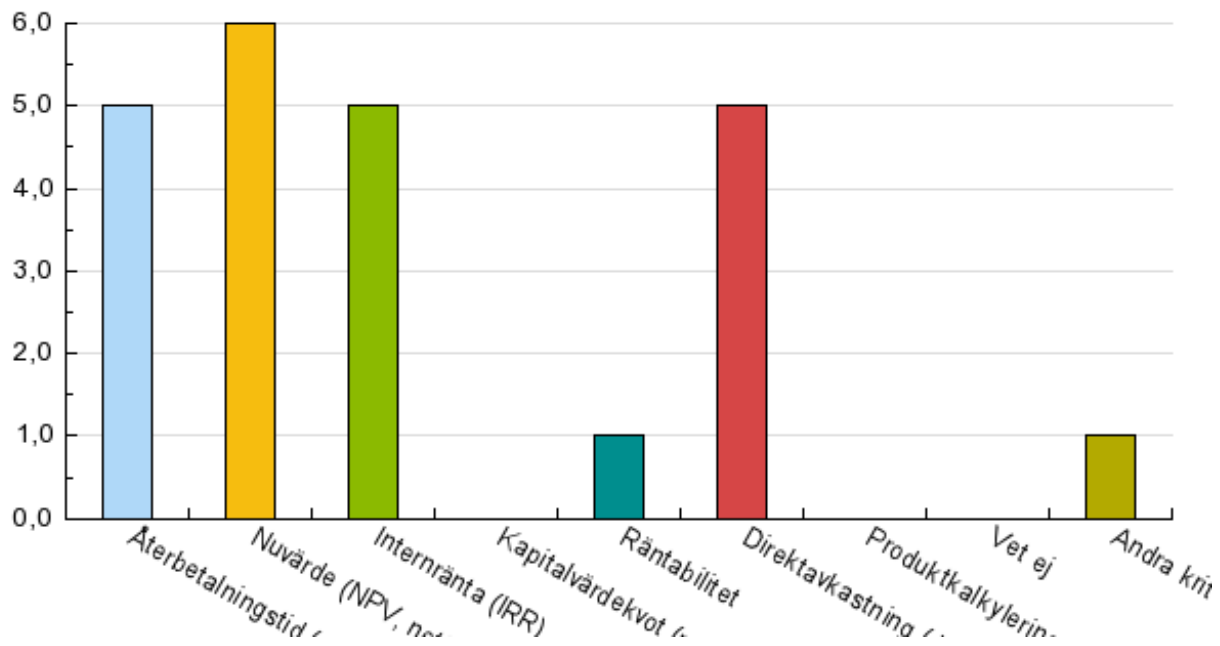
Allmännyttigt bolag och viktig del i det kommunala bostadsförsörjningen.

Långsiktig värdesäkring

Långsiktigt värdeskapande

0 hoppade över denna fråga

7. Ange vad ni anser är de viktigaste beslutsfaktorer för att utvärdera en investerings ekonomiska attraktivitet:



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
Återbetalningstid (pay back)	5	50.0%	50.0%
Nuvärde (NPV, nettonuvärde, diskonterat värde)	6	60.0%	60.0%
Internränta (IRR)	5	50.0%	50.0%
Kapitalvärdekvot (nuvärdet/grundinvestering)	0	0.0%	0.0%
Räntabilitet	1	10.0%	10.0%
Direktavkastning (driftnetto, marknadsvärde)	5	50.0%	50.0%
Produktkalkylering eller annan vinstberäkning	0	0.0%	0.0%
Vet ej	0	0.0%	0.0%
Andra kriterier:	1	10.0%	10.0%

0 hoppade över denna fråga

Annuitet, kan då direkt jämföra åtgärdsalternativ med olika livslängd.

8. Vid vilka gränser i allmänhet accepterar eller förkastar ni en energieffektiviseringsinvestering?

Antal svar

10

Åtgärder som med våra satta kalkylränta, prisutveckling och bestämda livslängder uppvisar lönsamhet under förutsättning att de ryms inom vår satta gräns för årliga investeringar utan att påverka det som vi måste investera i såsom tvingande underhåll och nyproduktion.

Måste ha över 5% internränta

7 år

Det saknas tydliga riktlinjer.

IRR mindre än 7 %, det beror lite på bedömd risk

Ca återbetalningstid kortare än 10 år, ca direktavkastning mer än 5,5%

svårt att svara på så här.. om payofftid är mindre än tio år så är det mycket intressant. Om payofftiden överstiger 20 år så minskar intresset, fast om systemet ändå uppnått teknisk livslängd och måste bytas ut så kan det ändå vara ett alternativ.

Pay-off < 10 år och vid investering ett positivt nuvärde utifrån kostnader, besparingar, avkastning, inflation m m.

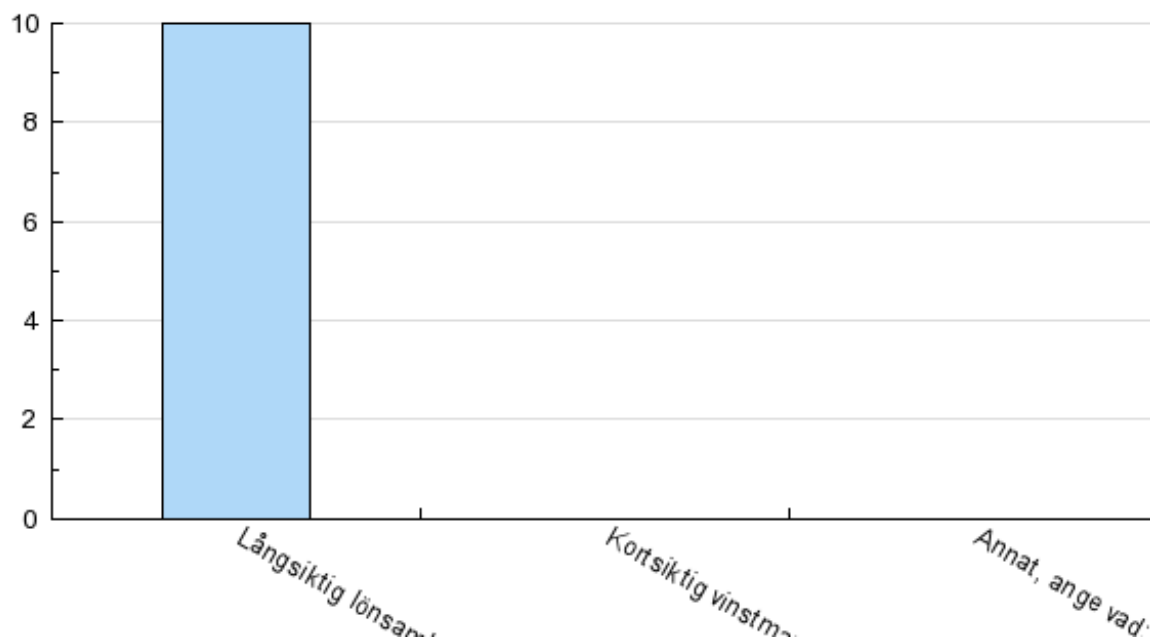
bostäder >6%

kommersiellt >7%

Beror på projekt. 9 % IRR för komplexare projekt med hög risk. Exempelvis värmepumpar, där det är svårt att förutse prisutvecklingen för el och värme, vilket båda påverkar lönsamheten betydligt.

0 hoppade över denna fråga

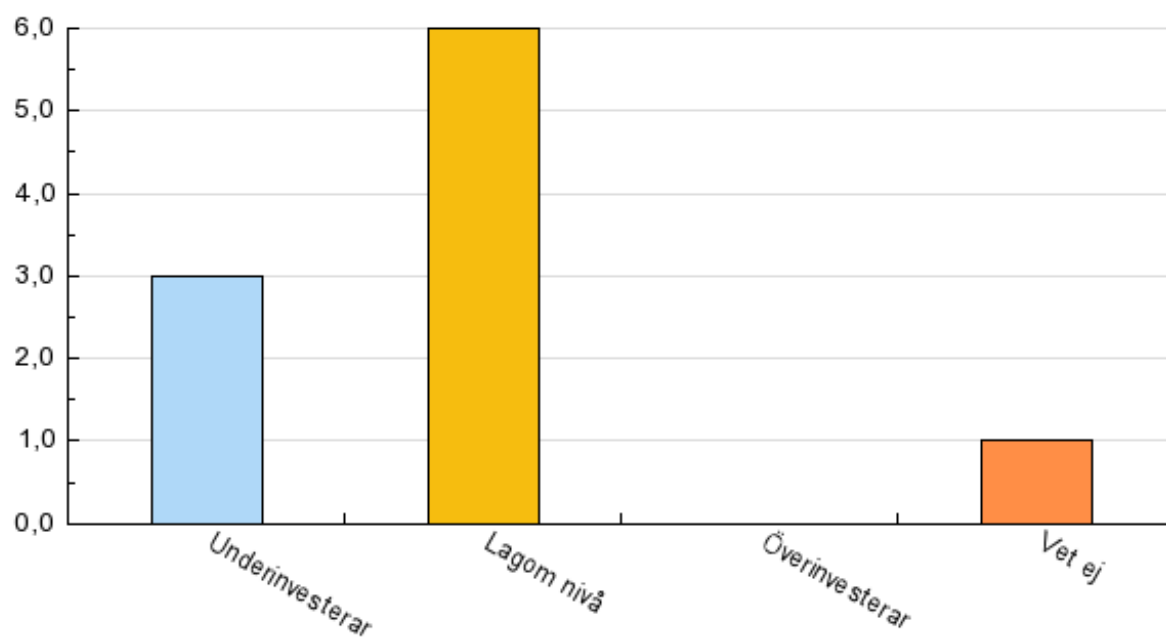
9. Är ert avkastningskrav ställt för att ge kortsiktig vinstmaximering eller långsiktig lönsamhet?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
Långsiktig lönsamhet	10	100.0%	100.0%
Kortsiktig vinstmaximering	0	0.0%	0.0%
Annat, ange vad:	0	0.0%	0.0%

0 hoppade över denna fråga

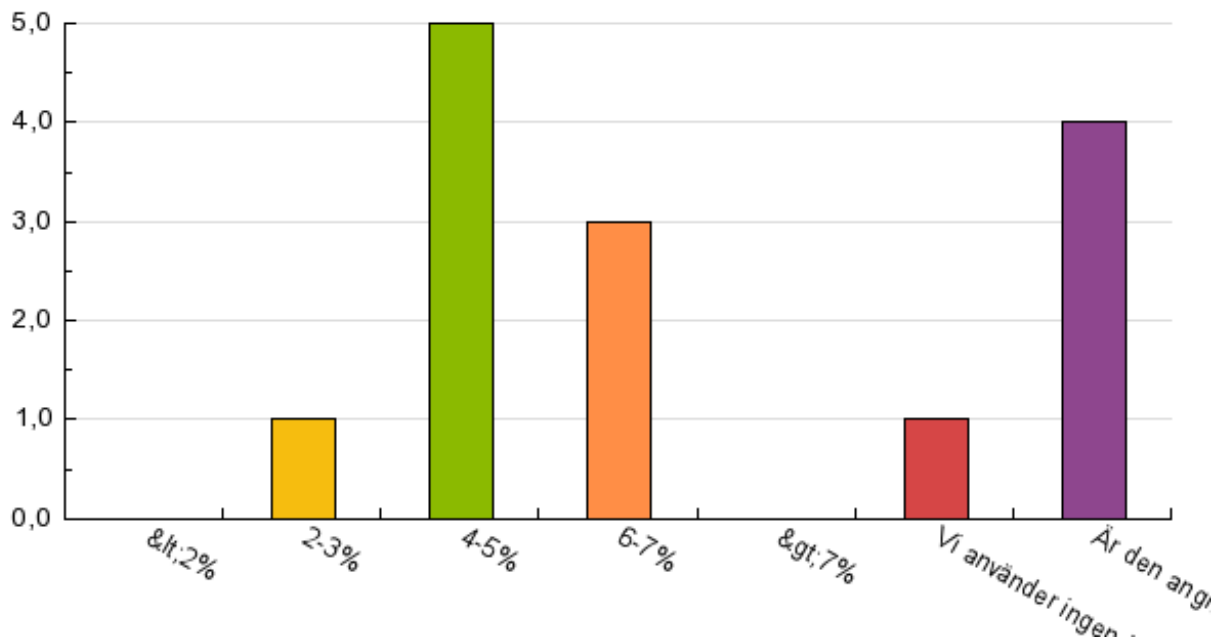
10. Anser ni att er organisation under- eller överinvesterar i energieffektiviseringsåtgärder?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
Underinvesterar	3	30.0%	30.0%
Lagom nivå	6	60.0%	60.0%
Överinvesterar	0	0.0%	0.0%
Vet ej	1	10.0%	10.0%

0 hoppade över denna fråga

11. Vilken kalkylränta använder ni generellt för att beräkna lönsamheten i energieffektiviseringsåtgärder?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
<2%	0	0.0%	0.0%
2-3%	1	10.0%	10.0%
4-5%	5	50.0%	50.0%
6-7%	3	30.0%	30.0%
>7%	0	0.0%	0.0%
Vi använder ingen kalkylränta	1	10.0%	10.0%
Är den angivna kalkylräntan real eller nominell?	4	40.0%	40.0%

0 hoppade över denna fråga

Varierar utifrån fastighetens marknadsvärde
vet ej.
Real
Nominell

12. Skiljer sig kalkylräntan åt i olika projekt? Hur skiljer den sig åt?

Antal svar

10

Ja. I nyproduktionsprojekt och vid de större renoveringarna justeras kalkylräntan till aktuellt projekts förutsättningar, i regel är den då lägre än vår generella kalkylränta.

Något. I projekt som vi definierar ha mer av "hållbarhetsperspektivet" tolererar vi lägre avkastning på 2-3 % Real kalkylränta använder inte kalkylränta

Beror på typ av investering.

Nej, vi använder 5 %

Beroenda av andra aktuella faktorer

vet ej

Funktion av fastighetens marknadsvärde

Ja se ovan

Högre kalkylränta för projekt med hög risk och fler osäkerheter.

0 hoppade över denna fråga

13. Vilket tidsperspektiv används i era investeringskalkyler avseende energieffektiviseringsåtgärder?

Antal svar

10

Normal livslängd enligt Repab, ger då olika för olika åtgärder så ska bli så representativt som möjligt.

20

7 år

Olika beroende på åtgärd

Beror på åtgärd

10 år

10, eller mer, beroende på vad det gäller.

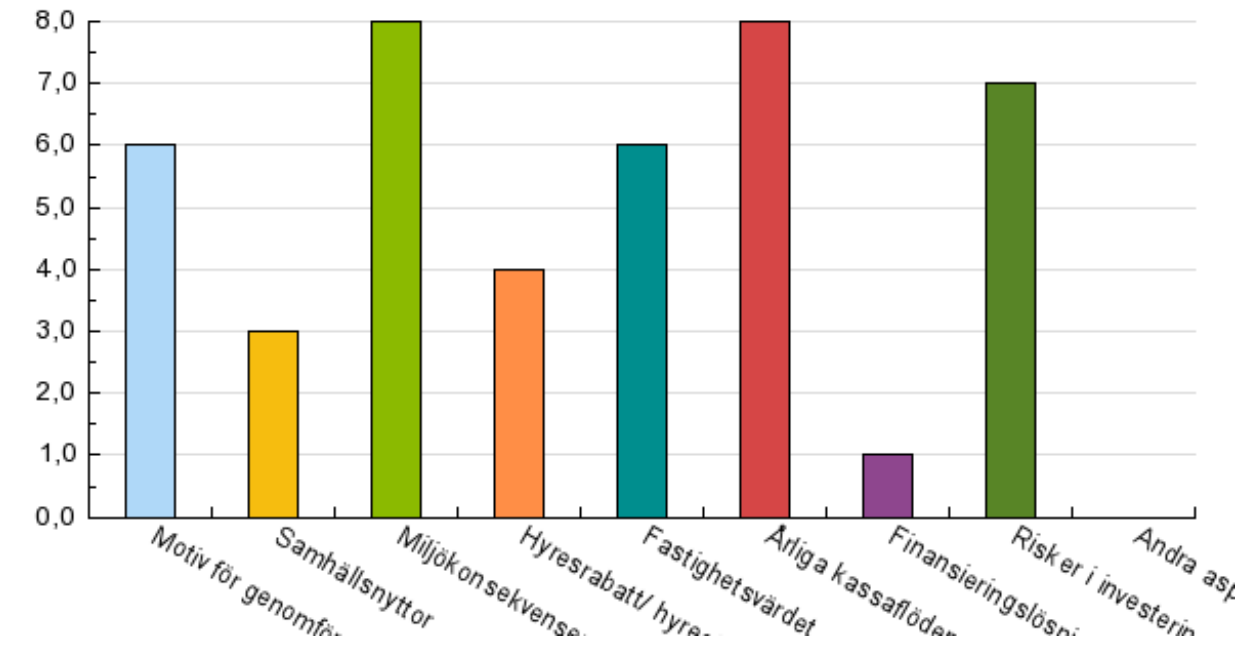
Investeringskalkylen är på 20 år

Tekniks livslängd antas=ekonomisk

50

0 hoppade över denna fråga

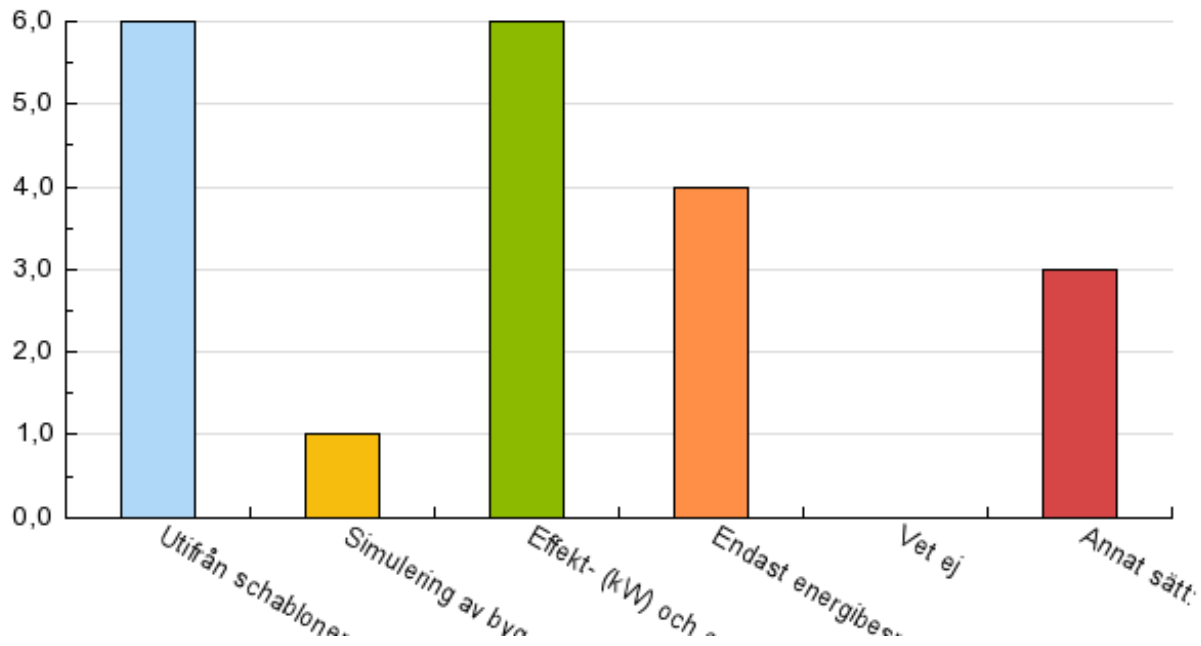
14. Vilka av följande aspekter beaktar ni vanligtvis i beslutsunderlaget?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
Motiv för genomförande	6	60.0%	60.0%
Samhällsnyttor	3	30.0%	30.0%
Miljökonsekvenser	8	80.0%	80.0%
Hyresrabatt/ hyrestillägg	4	40.0%	40.0%
Fastighetsvärdet	6	60.0%	60.0%
Årliga kassaflöden	8	80.0%	80.0%
Finansieringslösning	1	10.0%	10.0%
Risker i investeringen	7	70.0%	70.0%
Andra aspekter?	0	0.0%	0.0%

0 hoppade över denna fråga

15. Hur beräknar ni energibesparingen för energieffektiviseringsåtgärder?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
Utifrån schabloner	6	60.0%	60.0%
Simulering av byggnaden i energiberäkningsprogram ex. VIP, IDA ICE	1	10.0%	10.0%
Effekt- (kW) och energibesparing (kWh) beaktas	6	60.0%	60.0%
Endast energibesparing (kWh) beaktas	4	40.0%	40.0%
Vet ej	0	0.0%	0.0%
Annat sätt:	3	30.0%	30.0%

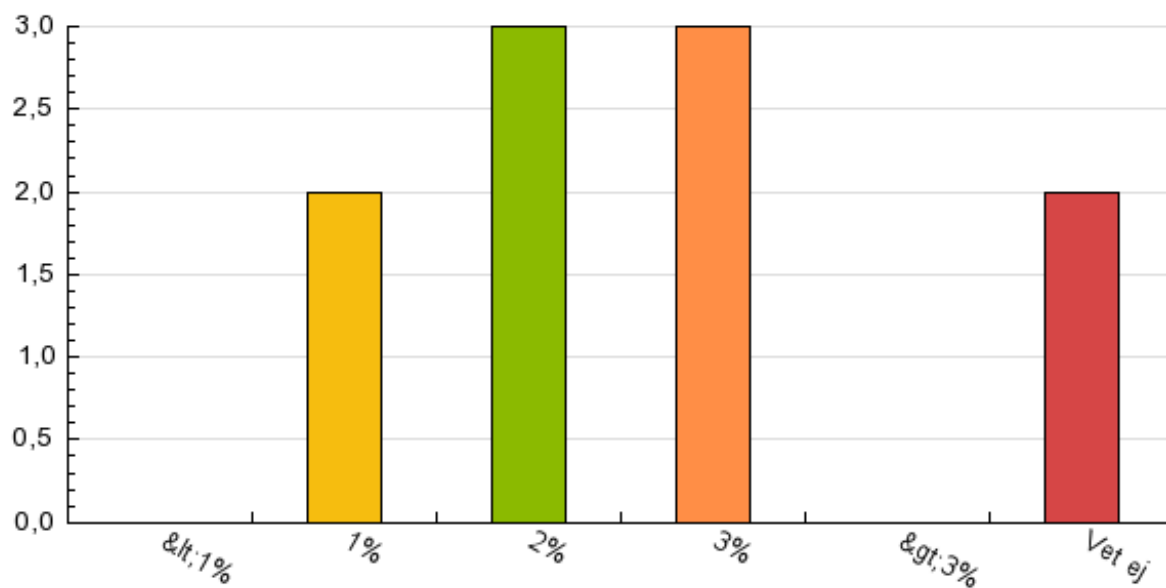
0 hoppade över denna fråga

Driftkostnader

Egna kalkylmodeller i Excel

Förenklade egna åtgärdsspecifika kalkyler på besparing när gör mindre omfattande projekt.

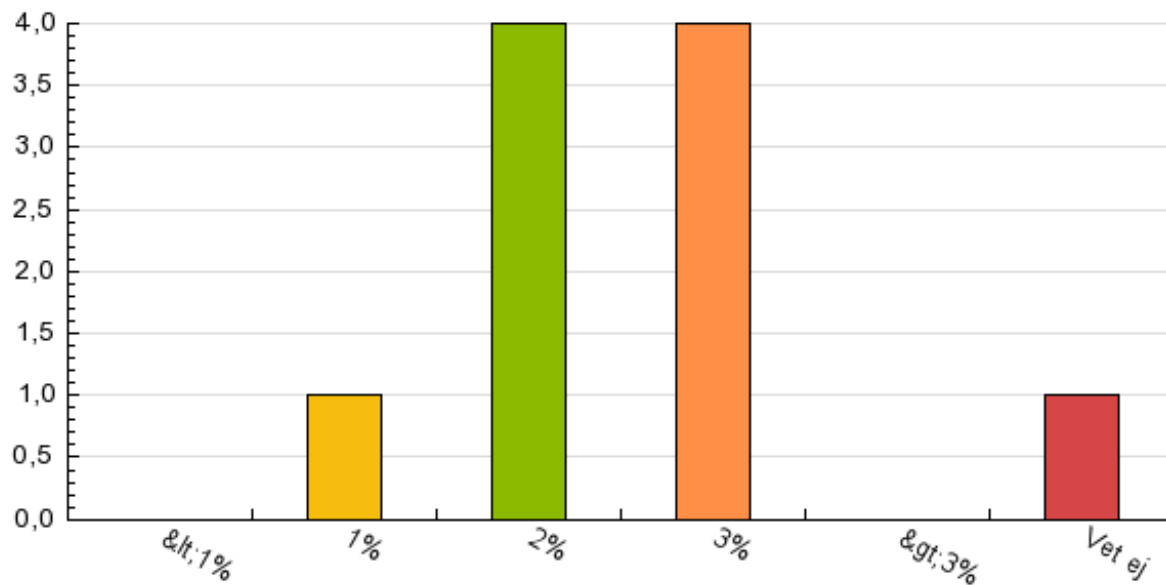
16. Vilken elprisutveckling använder ni i era lönsamhetskalkyler?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
<1%	0	0.0%	0.0%
1%	2	20.0%	20.0%
2%	3	30.0%	30.0%
3%	3	30.0%	30.0%
>3%	0	0.0%	0.0%
Vet ej	2	20.0%	20.0%

0 hoppade över denna fråga

17. Vilken värmeprisutveckling använder ni i era lönsamhetskalkyler?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
<1%	0	0.0%	0.0%
1%	1	10.0%	10.0%
2%	4	40.0%	40.0%
3%	4	40.0%	40.0%
>3%	0	0.0%	0.0%
Vet ej	1	10.0%	10.0%

0 hoppade över denna fråga

18. Var inhämtar ni information om energiprisernas utveckling?

Antal svar

9

Egen uppföljning av historisk prisutveckling primärt från år 1999 tills idag.

Nils Holgersson-undersökningen

energibolaget

-

Olika källor

vet ej

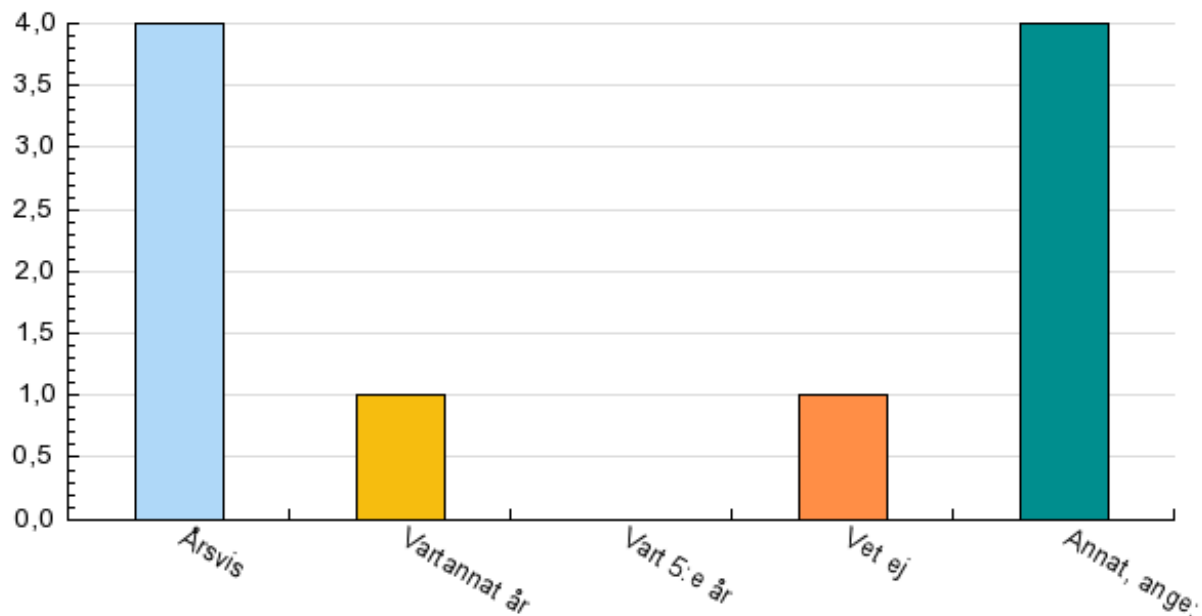
Sätts lika med inflationen

Eerngiprisutveckling förväntas följa inflation över tid

Respektive fjärrvärmebolag, Nils HOlgerssonrapporten, Nordpool, elhandelsbolagen

1 hoppade över denna fråga

19. Hur ofta uppdaterar ni er indata?

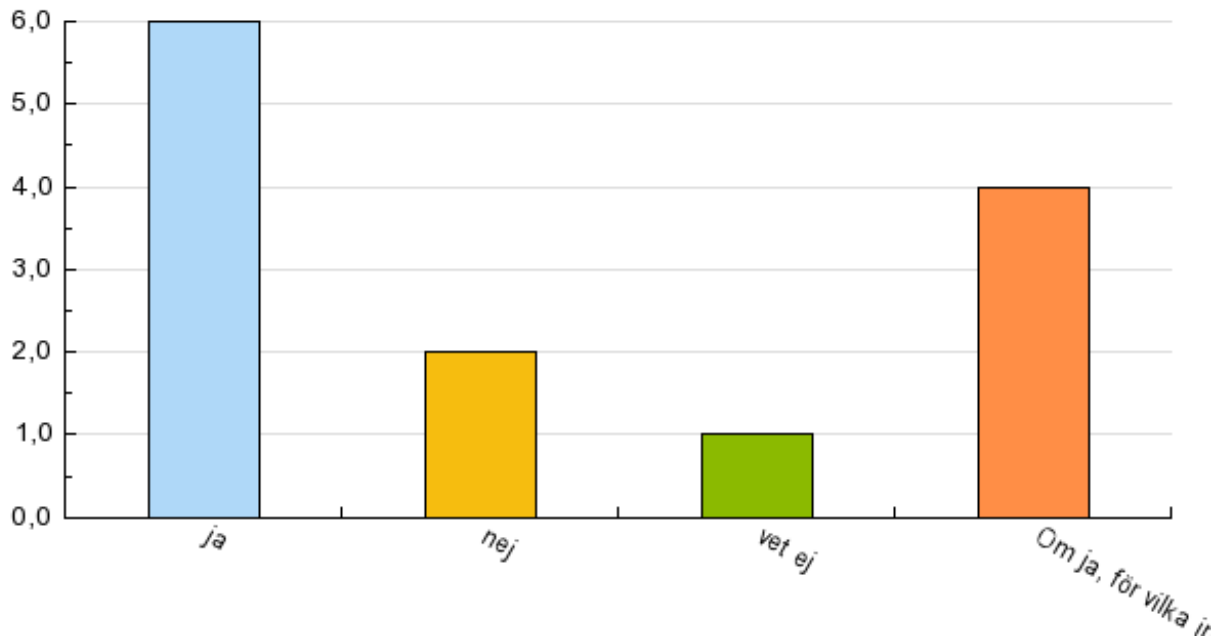


Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
Årsvis	4	40.0%	40.0%
Vartannat år	1	10.0%	10.0%
Vart 5:e år	0	0.0%	0.0%
Vet ej	1	10.0%	10.0%
Annat, ange:	4	40.0%	40.0%

0 hoppade över denna fråga

vid behov
Inför varje ny kalkyl
Så fort de ändras
Har precis börjat jobba med detta.

20. Utför ni i allmänhet känslighetsanalyser för de indata som ni använder?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
ja	6	60.0%	60.0%
nej	2	20.0%	20.0%
vet ej	1	10.0%	10.0%
Om ja, för vilka indata?	4	40.0%	40.0%

0 hoppade över denna fråga

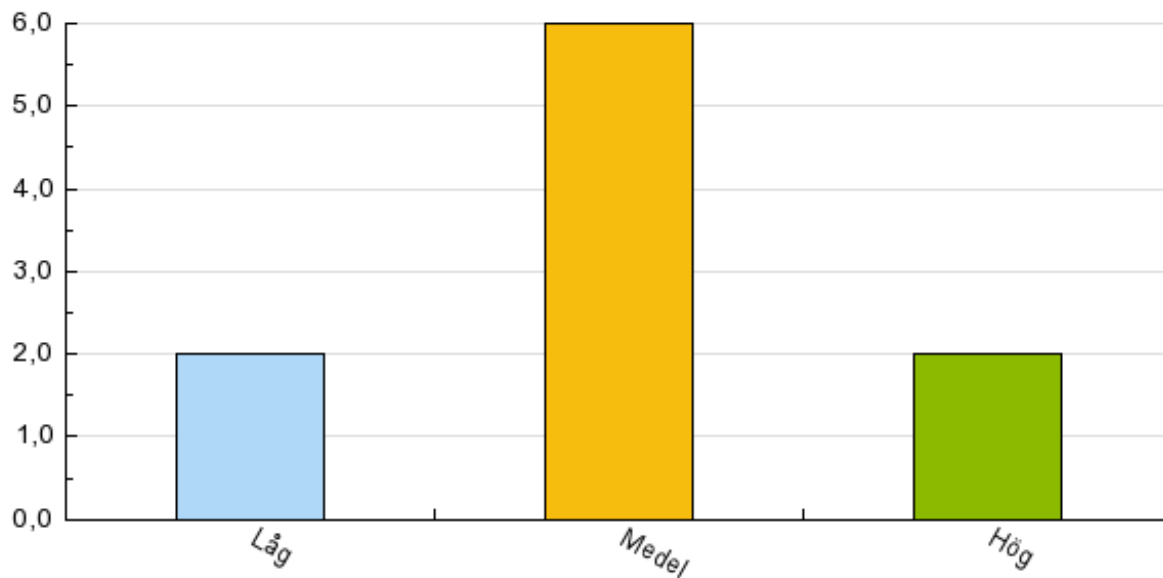
På intäkter, kostnader och direktavkastning

Se BeBo kalkyl

Priser

Energiprisuppräknig, Investeringskostnad

21. Vilken kunskapsnivå anser ni er ha inom lönsamhetsbedömning?



Val	Svar	% av svarande	% av totalantal
Låg	2	20.0%	20.0%
Medel	6	60.0%	60.0%
Hög	2	20.0%	20.0%

0 hoppade över denna fråga

22. Vad anser ni är svårast för att få en trovärdig lönsamhetskalkyl? Saknar ni kunskap inom något område? Vilket stöd skulle ni behöva?

Antal svar

8

Stor variation både hos interna och externa gällande kunskap om att ta fram nyttor med olika åtgärder, dvs få med alternativkostnader, skillnader i underhållskostnader och faktisk besparing ställt mot utformning på fjärrvärme och eltaxor, här behöver kompetensen höjas. Vi arbetar nu med att uppdatera vårt underlag, instruktioner och mallar för att detta ska kunna göras bättre framgent.

Att simulera fjärrvärmestaxorna

Gemensam utbildning för beslutat fattande personer inom företaget hur lönsamhetskalkyl användas och därefter besluta kalkylränta som ska användas generellt inom företaget.

Svårigheten är att uppskatta investeringen, den beror på marknadsläget, typ av entreprenad mm

Grundkurs för inblandade

Om social hållbarhet skall ingå, t ex om ett projekt har kostnader för detta men hur definieras intäkten som kanske kommunen/samhället har?

För den ekonomiska och ekologiska hållbarheten beräknas ett nuvärde på tidshorizonten 20 år, restvärdet år 20 evighetskapitaliseras. objektsanpassade driftkostnader inom tillsyn och skötsel och underhåll

Fler projektledare skulle behöva fördjupad kunskap om IRR-kalkyler, LCC mm.

Prisutvecklingen är svårbedömd, särskild när det gäller elpriset och dess fluktuationer, och ändringar i taxekonstruktioner för fjärrvärme och elnät.

2 hoppade över denna fråga

23. Är det något ytterligare som ni vill tillägga?

Antal svar

7

Nej

nej

Tycker att BeBo ska vidareutveckla BeBo-kalkylen

Att jag svart "vet ej" på lite väl många ställen förklaras med att jag är relativt ny inom bolaget och på denna tjänst. Jag har dock mycket kunnig driftpersonal med en driftcontroller till hjälp i frågor som enkäten handlar om, med det så har bolaget förhållandevis hög kompetens inom området trots utfallet från denna enkät.

Nej

-

Vi använder BEBO-kalkylen för i princip alla större energiprojekt som genomförs.

3 hoppade över denna fråga

