

Medlemmarnas energiarbete

Förstudie
Version: 1

Alla BeBo-rapporter finns att hitta på www.bebostad.se

2017_16

Emma Karlsson, Elin Carlsson

WSP Sverige AB

Granskad av Saga Hellberg, Byggherrarna

2017-12-19

Innehåll

Förord.....	1
Sammanfattning.....	2
Bakgrund	3
Mål och Syfte	3
Avgränsning.....	4
Genomförande.....	4
Nuläge.....	6
Erfarenheter från tidigare hantering inom BeBo	6
Målgruppsanpassning av information.....	7
Omvärldsanalys	7
Ägardirektiv	11
Avsiktsförklaring.....	12
Resultat och analys.....	14
Intervjuer med medlemmar	14
Diskussion om avsiktsförklaring	22
Förslag på ny presentation	24
Slutsatser och rekommendationer	29
Avsiktsförklaring.....	29
Ny presentation av medlemsföretagen	29
Rutin för årlig uppdatering.....	30
Bilagor	31
Referenser.....	32

Förord

BeBo (Energimyndighetens och Byggherrarnas beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus) har funnits sedan 1989 och är ett nätverk av fastighetsägare och med Energimyndigheten som huvudfinansiär.

BeBos aktiviteter ska genom en samlad beställarkompetens leda till att energieffektiva system och produkter tidigare kommer ut på marknaden. Utvecklingsprojekten ska visa på goda exempel med effektiv energianvändning samtidigt som funktion och komfort inte försämras utan snarare förbättras.

WSP Sverige AB är ett teknik- och analyskonsultföretag som bland annat arbetar med energieffektiviseringsfrågor i olika typer av fastigheter. WSP levererar på uppdrag av Energimyndigheten förstudier och utredningar inom BeBos intresseområde. Denna förstudie är utförd av Emma Karlsson och Elin Carlsson.

Medlemsföretagen inom BeBo är medlemmar just i egenskap att de ser sig själva som aktiva i energieffektiviseringsarbetet, och i och med denna ambition kan de ses som föregångsgestalter för andra fastighetsägare. På den nya BeBo-webben bör relevant information om detta finnas. Denna förstudie initierades för att titta på hur detta arbete bör struktureras.

Sammanfattning

Medlemsföretagen inom BeBo är medlemmar just i egenskap att de ser sig själva som aktiva i energieffektiviseringsarbetet, och i och med denna ambition kan de ses som föregångsgestalter för andra fastighetsägare. På den nya omarbetade BeBo-webben bör relevant information om detta finnas och förstudien har fokuserat på hur detta bör presenteras.

Kopplat till detta har förstudien även behandlat frågan om huruvida medlemskap i BeBo skulle kunna förtydligas genom en avsiktsförklaring. Den generella åsikten verkar vara att det skulle kunna vara en bra idé, och saken tas upp för diskussion bland berörda under 2018, förslagsvis med denna förstudie och förslaget på formulering av sådan avsiktsförklaring som diskussionsunderlag.

För syftet att visa att det är bra och viktigt att vara medlem i BeBo tas även en standardformulering fram med en presentation av BeBo och syftet med ett medlemskap, tillsammans med BeBo-loggan, som mailas ut till alla medlemsföretagen. Syftet är att underlätta för medlemsföretagen att få upp info om BeBo på respektive medlemsföretags webbplats.

Förstudien föreslår att den nya presentationen av medlemsföretagen och hur de arbetar med energi- och hållbarhetsfrågor, baseras på den information som medlemsföretaget har tillgänglig via den egna webbplatsen och eventuellt med kompletterande info från medlemsrepresentanten. Genom att detta är tydligt kommuniceras förenklas hanteringen av information.

Förstudien föreslår en rutin för hur denna information kan stämmas av med hjälp av en årlig enkät till medlemmarna.

Då det inte är realistiskt att tänka att vi via BeBo skall kunna/vilja harmoniera medlemsföretagens målsättningar vad gäller energieffektivisering, vi får acceptera att olika företag arbetar på olika sätt. Från BeBos håll kan vi försöka göra en årlig sammanställning av medlemsföretagens totala (relativa) energianvändning i kWh/m² för att visa på en minskande trend. Detta görs med vetskap om att respektive medlemsföretags siffror kan baseras på något olika sätt.

Bakgrund

Medlemsföretagen inom BeBo är medlemmar just i egenskap att de ser sig själva som aktiva i energieffektiviseringsarbetet, och i och med denna ambition kan de ses som föregångsgestalter för andra fastighetsägare.

På den nya BeBo-webben bör relevant information om detta finnas.

På BeBo-webben har sedan tidigare medlemmarnas energiarbete presenterats på olika sätt. Det som har presenterats är, i olika omfattning beroende på hur mkt information som funnits att tillgå:

- ägandedirektiv och övergripande miljömål
- mål gällande energi och miljö, samt nuläge för samma parametrar som målen utgörs av

Då det varierar kraftigt mellan olika företag vilken typ av mål som finns, samt hur mkt information som erhållits om nuläget i uppfyllnaden av dessa mål, bör en översyn av hur denna (eller annan relevantare) information på bättre sätt kan presenteras på den nya BeBo-webben.

Den nya webben är omarbetad med ett tydligare utifrånperspektiv med fokus på vad besökaren på webbplatsen förväntar sig, respektive kan behöva, vad gäller information.

Mål och Syfte

Målet med förstudien är att ta fram ett förslag på hur en relevant presentation av medlemmarnas energiarbete kan läggas upp på den nya BeBo-webben. Förslaget skall beskriva vilken information som bör finnas, och hur denna eventuellt ska hållas uppdaterad.

Ett parallellt syfte med förstudien var att titta på vilken typ av ägardirektiv eller mål för energi och/eller hållbarhet som fungerar effektivast med avseende på att få till stånd ett energieffektiviseringsarbete.

Förstudien skall även göra en uppdaterad sammanställning av nuläget i medlemmarnas energiarbete.

Avgränsning

Fokus för förstudien har varit på det innehållsmässiga upplägget, med förutsättning att kunna använda de redan tillgängliga sidtyperna på webbplatsen.

Intervjuerna har genomförts med åtta av totalt 29 medlemmar. Medlemmarna har valts ut slumpvis och det är en osäkerhetsfaktor att svaren från dessa åtta fastighetsbolag representerar det verkliga genomsnittet hos medlemmarna.

Genomförande

Förstudien inleds med en omvärldsanalys där information om relevanta aktörers metoder för motsvarande kommunikation sammanställs och analyseras.

De aktörer som är intressanta är sådana som sammanfattar fastighetsbolagens arbete med uppfyllnad av de klimatpolitiska målen, främst då vad gäller energieffektivisering. Exempel på sådana aktörer är Belok och övriga nätverk och/eller beställargrupper kopplade till Energimyndigheten, samt SABO.

Baserat på omvärldsanalysen och de tidigare erfarenheterna från arbetet med att presentera och kontinuerligt uppdatera informationen om medlemmarnas energiarbete på den tidigare BeBo-webben, sammanställs ett intervjuupplägg för att lyssna av BeBo-medlemmarnas syn i frågan.

Intervjufrågorna handlar om medlemmarnas miljömål, ägardirektiv och mål vad gäller energieffektivisering, hur man arbetar med dessa kontinuerligt samt hur medlemsföretagens uppföljning av målen skulle kunna kommuniceras till en tredje part (BeBo). Under intervjun ställs även frågor om rutiner för att styra investeringsbeslut och eventuella motsättningar mellan målen för energieffektivisering och kraven på lönsamhet, samt hur energieffektivisering kommuniceras och emottas både inom företaget och externt till de boende. Slutligen ställs frågan till medlemmarna om på vilket sätt en eventuell avsiktsförklaring för medverkan inom BeBo skulle kunna se ut för att de som medlemsföretag skulle tycka det var optimalt, och på vilket sätt man tycker att frågan borde/skulle kunna hanteras inom BeBo. För fullständiga intervjufrågor, se Bilaga 1.

Intervjuer genomförs med åtta medlemmar under perioden november-december. Intervjuerna genomförs över telefon, tidsåtgången 30-45 min per intervju. Intervjusvaren sammanställs och analyseras med avseende på olika ägardirektiv och/eller mål avseende energieffektivisering är grundade och vad det leder till för arbete.

Baserat på resultat av omvärldsanalys och intervjuer tas ett förslag fram på hur medlemmarnas energiarbete bör presenteras på den nya BeBo-webben, inklusive ett förslag på rutin för hur denna information, om nödvändigt, skall hållas uppdaterad.

Förslag och förstudieresultatet som helhet stäms av med kommunikationsansvariga på Byggherrarna, för diskussion kring att få en så bra genomslagsmöjlighet som möjligt.

Nuläge

Erfarenheter från tidigare hantering inom BeBo

Det finns ingen uttalad eller nedskrivna rutin för hur den tidigare redovisningen av medlemmarnas energiarbete skall hållas uppdaterad, och det har på grund av detta inte varit en prioriterad uppgift inom BeBo-verksamheten. Att genomföra uppdateringen har, precis som kommenteras från administrationen hos Belok, varit tidskrävande och ineffektivt.

Under juni 2013 gick information ut via mail att det var tid för insamling och publicering av BeBo-medlemmarnas energiarbete. Insamlingen syftade till att utöka informationen om medlemmarnas energiarbete och skulle sammanställas på BeBo:s hemsida. Det var denna arbetsinsats som lade grunden för den information som finns på webben idag. De uppgifter som man begärde från medlemmarna var:

- ägardirektiv avseende energi och miljö
- mål gällande energi och miljö
- nuläge för samma parametrar som målen utgörs av

De medlemmar som redan tidigare lämnat in uppgifter behövde endast skicka in det som ändrats och framförallt en rapportering av nuläget för samma parametrar som målen utgörs av. Den första uppmaningen om insamlingen följdes av ett antal påminnelser innan informationen var komplett och kunde publiceras på hemsida. Dokumentation av den insamlade informationen samlades i ett excel-dokument.

Vid en uppföljande insamling av information 2015 kontaktades medlemmarna på samma sätt via mail. Det var ett flertal som aldrig svarade trots flertalet påminnelser.

Erfarenheten är att uppgiften borde systematiseras och struktureras upp, för att genomförandet skall prioriteras. Detta gäller både för BeBo-administrationen och för medlemsföretagen. Generellt upplevs det svårt att få in informationen när det inte är ett tydligt skallkrav för medlemsföretagen att rapportera och de alla har "viktigare" saker att göra.

Hur redovisas medlemmarnas energiarbete på respektive hemsidor?

Under våren 2017 gjordes en genomlysning av medlemsföretagens webbplatser efter information angående uppsatta energimål och en nulägesrapportering i uppfyllandet av dessa.

Generellt kan sammanfattas att de flesta medlemsföretag var relativt fåordiga om det goda arbete man faktiskt utför i syfte att energieffektivisera. De flesta medlemsföretag redovisar ett energimål och inom vilken tidsram detta avses att uppfyllas. De uppgifter om nuläget i uppfyllandet av dessa energimål som återfanns visade ofta resultat som var några år gamla. Det är generellt stor skillnad på vilken information som visas på BeBo:s webbplats och på medlemmarnas egen.

Endast något enstaka medlemsföretag informerade om sitt medlemskap i BeBo på den egna webben. Medlemmarna informerades om detta på medlemsmöte under våren 2017 och därefter har någon ytterligare av medlemsföretagen uppdaterat information på sina webbplatser.

Målgruppsanpassning av information

I och med omarbetningen av BeBo-webben som genomfördes under 2017 gjordes en enkel analys av vilka som besöker BeBo-webben, för att anpassa informationen efter målgruppen.

Den huvudsakliga målgruppen för information på BeBo-webben är fastighetsägare, både medlemsföretag och icke medlemsföretag. Fokus för BeBo-webben är inte att marknadsföra medlemsföretagen men att lyfta dem som föregångare för andra liknande företag att ta inspiration från.

Det finns inget egenintresse i att BeBo sammanställer information om medlemsföretagen som de själva inte presenterar, men BeBo-webben som plattform kan användas för medlemsföretagen internt för att benchmarka mot varandra i hur de själva kommunicerar kring sitt energiarbete.

Omvärldsanalys

Förstudien inleddes därefter med en omvärldsanalys där information om relevanta aktörers metoder för motsvarande kommunikation sammanställs och analyseras.

Belok

BeBo och Belok delar samma uppdrag från Energimyndigheten, att driva utvecklingen för att minska energianvändningen i respektive flerbostads- och lokalfastigheter. Dock kan uppdraget tolkas och omsättas i olika rutiner för genomförande och hur resultatet av detta kommuniceras. Det är upp till respektive nätverk att bestämma vad som kommuniceras via webben, och hur detta är upplagt.

Belok har på samma sätt som BeBo inget konkret uttalat mål som är gemensamt för samtliga eller specifikt för varje enskilt bostadsföretag.

Presentation av medlemmarnas energiarbete på www.belok.se

Beloks samtliga 21 medlemmar listas under fliken "Medlemmar" på startsidan. Varje medlemsföretags energiarbete redovisas på en separat sida. Ägardirektivet kan utläsas direkt under huvudrubriken som följs av företagets energimål i punktform eller förklarande text. Därefter beskrivs företagets strategi och genomförande för att uppnå målen. Det kan vara allt från planerade utbildningar för att förbättra kompetensen hos personalen eller ombyggnadsprojekt som ska gynna energimålen.

Slutligen presenteras en årlig energianvändning, resultatet av energiarbetet. Då det skiljer sig åt mellan företagen anges vilken enhet det redovisas i, vilka poster som ingår i energianvändningen och eventuella begränsningar i underlaget. Energianvändningen för varje år och den eventuella årliga procentuella förändringen presenteras i tabell.

Rutin för informationsinsamlandet

Assisterande koordinator för Belok, Kajsa Andersson, berättar att metoden för insamling av uppgifter liknar den som används inom BeBo.

I dagsläget är kommunikatören för Belok som årligen ser över och samlar in uppgifter. Informationen kommer främst från publika årsredovisningar och från medlemsföretagens webbplatser. I de fall publik information saknas är erfarenheten att det ofta krävs flera påminnelser innan medlemsföretaget svarar angående deras energiuppgifter eller godkänner de uppgifter man funnit i årsredovisning eller hemsidan för publicering.

Det finns ingen aggregerad information om den gemensamma energieffektiviseringen.

SABO

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, är en bransch- och intresseorganisation för mer än 300 allmännyttiga bostadsbolag. SABO bistår sina medlemmar med stöd genom rådgivning, konsultstöd, utbildningar, nätverk och information för att de ska kunna vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. Det övergripande målet för organisationen är att de ska vara en professionell, stark och medlemsorienterad bransch- och intresseorganisation (SABO (A), 2017)

Skåneinitiativet och SABO:s energiutmaning

Vid konferensen "SABOS energiutmaning" i februari 2008 enades drygt 80 kommunala bostadsföretag om det som kallas Skåneinitiativet. Uppdraget var att enas om ett Kyotoprotokoll för allmännyttan med bindande löften att spara energi i snabbare takt än vad både staten och EU redan hade tänkt. Man enades om ett gemensamt mål att

minska energianvändningen i företagens byggnader med 20 % mellan åren 2007 och 2016. Företagen i Skåneinitiativet äger tillsammans drygt 400 000 lägenheter och dess energianvändning utgör nästan 4 % av hela byggsektorn energibehov. Ytterligare bostadsföretag anslöt sig till initiativet och totalt blev de drygt 100 företag. De företag som ansluter sig till Skåneinitiativet förväntades förankra åtagandena i företagets styrelse och ledningsgrupp. Varje år skulle bostadsföretagen rapportera in sin energianvändning för vatten och tappvarmvatten, fastighetsel, BOA, LOA och/eller Atemp. En rapport innehållandes väg- och handledning för tillvägagångssättet för inrapportering av statistik finns för att underlätta och standardisera bostadsföretagens arbete.

SABOS energiutmaning är en årlig rapport där den minskade energianvändningen hos bostadsföretagen redovisas jämfört med basåret 2007. I rapporten utses även *Årets energiutmanare* för att uppmärksamma företagens arbete mot att uppnå Skåneinitiativets mål. Rapporten innehåller även kortare artiklar om erfarenheter från energieffektiviseringsarbete, nyheter och andra relevanta texter om ämnet. Rapporten från 2016, som visar resultatet för år 2015, redovisar att bostadsföretagen tillsammans har minskat sin energianvändning med 17 %. Flera företag har enskilt lyckats minska sin förbrukning med över 20 %. (SABO, 2016)

I den BeBo-finansierade rapporten *Undersökning om Skåneinitiativet* (Evimetrix, 2014) undersöks hur de företag som medverkar i Skåneinitiativet upplever att arbetet fortgår. Man ville bland annat reda ut vilka eventuella hinder som kan hindra företagen från att uppnå målsättningen om en minskad energiförbrukning på 20 % samt hur de gör för att uppfylla målen. Genomförandet av undersökningen börjar med kvalitativa intervjuer av utvalda medlemmar. Representanterna fick beskriva hur energiarbetet bedrivs i dagsläget, vilka åtgärder som prioriteras, vilka hinder som finns och hur de tror att SABO kan hjälpa dem. Baserat på resultatet från intervjuerna utformades en elektronisk enkät som berörde samma ämnen som i de kvalitativa intervjuerna men mer kortfattat och bestod av flervalsfrågor för att lättare kunna bilda statistik av svaren. Enkäten skickades ut till de medlemmar som inte varit med i de kvalitativa intervjuerna. Frågorna i enkäten behandlar exempelvis status för hur företagen uppnår målen, de mest prioriterade åtgärderna, lönsammaste åtgärderna, interna/externa hinder etc. En slutsats är att många företag tror sig uppnå målet till 2016 eller de närmsta efterföljande åren. Vid utformning av intervjufrågor till förstudien om BeBo-medlemsföretagens energiarbete har denna enkät bidragit med inspiration.

Resultaten från *Skåneinitiativet* presenterades under SABO:s energikonferens, *Energikicken*, den 29 november 2017. Sammanlagt använder bostadsföretagen 839 GWh mindre nu än 2007, vilket motsvarar samma energi som används i 70 000 lägenheter, eller alla bostäder i Lund under ett år. Gemensamt har energianvändningen minskat med 17 % mellan åren 2007 och 2016 vilket motsvarar en besparing av 26 kWh/m², från 153 kWh/m² (2007) till 127 kWh/m² (2016). (SABO (B), 2017)

Det svåra målet på 20 % energiminskning uppnåddes alltså inte riktigt, men den övervägande åsikten är att det är ett fantastiskt resultat ändå. De fem vanligaste åtgärderna man använde sig av i projekten var tilläggsmontering av energiglas på befintliga fönster, återvinning av ventilationsvärme, tilläggsisolering i väggar och tak, injustering av styr- och reglersystem samt el-effektivisering i form av belysning och effektivare tvättstugor. (SABO (B), 2017)

Nu hoppas bostadsföretagen på ett nytt initiativ från SABO, förslagsvis ett bredare mål som inkluderar klimatåtgärder i stort och ett större systemperspektiv för energibesparing där relationen mellan energileverantörer och husägare inkluderas. Som svar på förväntningarna ligger det nya projektet *Allmännyttans klimatinitiativ* i startgroparna hos SABO. I det nya initiativet breddas fokusområdet till fler klimatfrågor och större samverkan mellan aktörer, samtidigt kommer energieffektivisering vara fortsatt viktigt. (SABO (B), 2017)

Hållbarhetsrapportering

I Sverige finns ett lagkrav på hållbarhetsrapportering för vissa företag. Lagen som är den svenska implementeringen av EU-direktivet om hållbarhetsrapportering infördes i lagen om årsredovisning under 2016 och syftar till att ge så kallad icke-finansiell data, hållbarhetsdata, samma status som finansiell data i årsredovisningssammanhang. För de företag som omfattas är det räkenskapsåret 2017 (eller det räkenskapsår som inleds under 2017) som utgör grund för den första rapporten. Lagen säger inte exakt hur hållbarhetsrapporten skall se ut. Hållbarhetsredovisningen skall offentliggöras på samma sätt som årsredovisningen. (Svenskt Näringsliv, 2017)

Det finns flera metoder för hållbarhetsrapportering. En av de mest etablerade är GRI (Global Reporting Initiative), ett ramverk för hållbarhetsredovisning utvecklat av en oberoende internationell organisation som har funnits sedan 1997. (GRI, 2017)

Även de företag som inte omfattas av lagen om hållbarhetsrapportering kan på frivillig bas välja att göra och publicera en hållbarhetsrapport för att kommunicera hur man arbetar med hållbarhet. Det är upp till varje företag att på egen hand sätta indikatorerna för uppföljningen och hur dessa skall mätas. Genom att arbeta efter en etablerad metod för hållbarhetsrapportering som t.ex. GRI säkerställer man att urvalet av indikatorer baseras på en väsentlighetsanalys som ser till hela livscykelkedjan för företaget och deras leverantörer och man kan därmed inte välja att bortse från kritiska effekter som man tidigare kunde anse låg utanför det egna ansvarsområdet.

I en hållbarhetsrapportering kan man som fastighetsägare till exempel utforma indikatorer för energianvändning i både relativa tal, det vill säga kWh/m²,år, och absoluta tal, t.ex. kg CO₂-utsläpp. Det ger därmed möjlighet att både arbeta med att

minska energianvändningen i beståndet, samt med energikällan och dess klimatbelastning.

Ägardirektiv

Från 2011 gäller i och med den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag att dessa skall bedrivas i allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer. Med anledning av att många kommunala bostadsbolags ägardirektiv inte var skrivna anpassade efter denna lagändring, tog SABO och SKL tillsammans fram handledningen *Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SABO (C), 2017)*, 2014.

I vägledningen redogörs för hur ägardirektivet är kommunens redskap för att styra sitt bostadsbolag, med kommunallagen, aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som rättslig grund och ramverk. Den viktigaste förändringen i och med lagändringen är att kommunen som ägare måste ställa ett tydligt och marknadsmässigt avkastningskrav på sitt bostadsbolag, vilket av den anledningen ökade behovet av att ha ett tydligt ägardirektiv.

Ett bra och tydligt ägardirektiv behöver enligt SABO-handledningen inte vara särskilt omfattande. Det viktigaste är att det preciseras vad syftet med verksamheten är, och vad ägarens förväntningar på bolaget utifrån detta syfte är. I handledningen nämns följande områden som potentiellt aktuella att behandla i ägardirektivet:

- Ägaridé
- Verksamhetens inriktning
- Ekonomiska utgångspunkter
- Sociala utgångspunkter
- Ekologiska utgångspunkter
- Samordning och dialog

Ägardirektiv förekommer eventuellt inte i samma utsträckning hos de privata fastighetsägarna där det inte finns samma behov av formatet då dessa företag inte berörs av samma mängd liknande lagstiftning.

Privata fastighetsbolag som ägs t.ex. av pensionsfonder eller liknande ägarstrukturer av överordnat ägande med annan typ av verksamhet som huvudsyssla, kan det dock finnas anledning att ha ägardirektiv på samma sätt som i de kommunala bostadsbolagen, för att styra verksamheten.

Avsiktsförklaring

En avsiktsförklaring är en typ av enklare avtal, ofta inte juridiskt bindande, där parter kan ange vilka intentioner de har gentemot varandra. Avsiktsförklaringen används för att skapa ramar för samarbete innan ett gällande avtal finns på plats, eller i situationer där ett avtal kanske inte är lämpligt.

Det är inte möjligt (eller önskvärt) för Energimyndigheten att kräva att medlemsföretagen inom BeBo (eller motsvarande nätverk) åtar sig att göra ett eller annat i ett bindande avtal, för att få delta som medlem. När det gäller att genomföra energieffektiviserande renoveringar är det alltid en fråga om projektekonomi, och det är svårt att som utomstående part kräva att företagen skall genomföra något som inte är ekonomiskt försvarbart i det enskilda fallet. Att ha ett avtal på det sättet skulle förmodligen snarare avskräcka än locka medlemsföretag från att medverka i nätverk som BeBo.

Däremot finns det en poäng med att tydliggöra vad som förväntas av medlemsföretagen på ett tydligare sätt. Det togs fram en avsiktsförklaring för BeBo-medlemskap under 2012-2013. Denna har dock inte kommunicerats till medlemmarna i någon större utsträckning. Avsiktsförklaringen från 2013 kan med fördel användas som grund för en ny avsiktsförklaring för kommunikation och aktivt användande, om detta är något som medlemsföretagen lutar åt att föredra.

Avsiktsförklaring från 2013

Det har skett en del förändringar i BeBo-upplägget sedan 2013 men mycket av formuleringarna nedan kan med fördel återanvändas.

I det av Energimyndigheten initierade och understödda nätverket BeBo, Beställargruppen för energieffektiva flerbostadshus, samverkar några av Sveriges mest framträdande fastighetsägare inom energiområdet för att bidra konkret till ökad energieffektivitet i flerbostadshus. På detta sätt främjas Energimyndighetens mål. BeBo:s verksamhet sker genom att tillämpa samordnade energieffektiviserande krav i upphandlingar och genom att i ny- och ombyggnadsverksamhet utveckla och prova lovande nya system, komponenter och metoder. BeBo utgör därmed den länk som ofta krävs, men som alltför ofta saknas, för att ny teknik och nya metoder ska bli så trovärdiga att de når en bred allmän tillämpning. Ett av BeBo:s mål är också att visa på möjligheter att minska energianvändningen med 50 % vid renovering genom att noga utvärdera demonstrationsprojekt och kommunicera resultat och vunna erfarenheter.

Projekten som BeBo driver initieras ofta av medlemsföretagen och beslutas av styrelsen för BeBo. Alla resultat från BeBo:s verksamhet görs offentliga och allmänt tillgängliga via www.bebostad.se.

Genom att vara medlemsföretag i BeBo förbinder sig Företaget X att:

- *utse en ledamot, som representerar företaget i BeBo-gruppen*
- *medverka i BeBo-projekt som ligger inom företagets intresseområde*
- *när det är lämpligt upplåta byggnader ur sitt bestånd för genomförande av projekt (gäller endast bostadsföretagen)*
- *sprida kunskap både internt och externt om resultat från projekt genomförda av BeBo*
- *i möjligaste mån använda sig av BeBos kravspecifikationer, (skriften Godhetstal), vid upphandlingar av teknik och system för energieffektivisering*
- *medverka vid seminarier för att informera om resultat från sin medverkan i BeBo*
- *till BeBo leverera årsvisa energisiffror för sitt bestånd för publikation på BeBo:s hemsida*

Avsiktsförklaringen var avsedd att undertecknas av VD för respektive företag samt av Erik Brandsma, GD för Energimyndigheten, och administreras av Byggherrarna.

Resultat och analys

Intervjuer med medlemmar

I följande avsnitt nedan redovisas en sammanställning av medlemmarnas svar under intervjuerna och intervjufrågorna redovisas i Bilaga 1.

Ägardirektiv, miljömål och mål för energieffektivisering

Resultat från intervjuerna visar att en skrivelse med benämningen *ägardirektiv* inte förekommer hos alla medlemsföretag. Ägardirektiv återfinns hos ett av de privata och hos de kommunala fastighetsbolagen finns det i knappt hälften av fallen.

I de fallen då ägardirektiv finns visar det sig att den är bred och ganska allmän, och energieffektivisering utgör en relativt liten del av ägardirektivet och skrivelsen. "Ambitionen ska vara hög för hållbarhet" och "företaget ska engagera sig i energieffektivt byggande" är exempel på uttalanden rörande energieffektivisering i ägardirektiven. Hos de medlemsföretag som inte har ett ägardirektiv finns skrivelser med benämningar som exempelvis "Visioner", "Miljöprogram" och "Strategisk plan". I dessa skrivelser finns bland annat medlemmarnas energi- och miljömål ofta redovisade. Någon enstaka hos de intervjuade medlemmarna har ingen skrivelse liknande de tidigare nämnda.

Dokumenterade målsättningar för energieffektivisering återfinns hos nästan alla intervjuade medlemsrepresentanter. Samtliga medlemmar har målsättningar rörande energi, men hos ett av de intervjuade företagen finns ingen konkret skrivelse.

Målsättningarna varierar en del i omfattning och i hur konkreta de är. Tidsintervallet för de flesta målen varierar mellan 10-20 år och ett par av målen saknar tidsbegränsning då de snarare kan ses som en implementering i företagets systematiska arbetssätt. Flera av medlemsföretagen har varit anslutna till SABO:s *Skåneinitiativ*. Ett medlemsföretag uppgav att de uppfyllde kravet om att minska energianvändningen med 20 % i beståndet mellan åren 2009-2016. Ett annat berättade att de minskade sin energianvändning med 19 % och målen om en minskning på 20 % kvarstår därför fram till år 2020 internt i företaget.

Ett flertal medlemmar har målsättningen att minska energiförbrukningen i kWh/m² med en viss procentuell andel. Hur stor minskningen ska vara varierar mellan en mer offensiv målsättning på 50 % till 10 % under en tidsperiod på 10-20 år. Ett av medlemsföretagen uppgav att man har som mål att minska energiförbrukningen med 2 % under en tidsperiod på 3 år och vid tidsperiodens slut påbörjas en ny period med samma målsättning. För några av medlemmarna som är verksamma i Stockholm och Göteborg och har Stockholms och Göteborgs stad som ägare kommer målsättningarna

direkt därifrån. Antingen har man valt att anpassa verksamheten efter det mål som ägaren har eller så har man valt att skärpa dessa en aning. I ett medlemsföretag har man beslutat att all nyproduktion ska ha en energiprestanda på 55 kWh/m².

Vidare uppges av några att man har en målsättning att minska sin klimatpåverkan mätt i CO₂/m². Ägardirektiven i ett annat medlemsföretag anger att man har en vision om att verksamheten på sikt ska vara fossilfri. Den typen av mål som inriktas mot att minska miljöpåverkan i form av CO₂-utsläpp eller miljögifter återfinns hos ungefär hälften av de intervjuade medlemmarna. Flera representanter menar även att man inom företaget arbetar med alla de tre aspekter för definitionen av hållbarhet. I ett av de fall när mål som dessa förekommer finns inget specifikt mätbart mål för energiförbrukning utan representanten menar att man "övergripande vill bygga attraktiva och hållbara boenden och då inkluderas givetvis arbete med energieffektivisering". Samma medlem förklarar vidare att man utför årlig hållbarhetsredovisning enligt *GRI*.

Hos ett medlemsföretag är en konsekvens av ägardirektivets utformning att all nyproduktion ska bestå av passivhus. Hos ett annat medlemsföretag finns mål om att installera en viss mängd solceller i beståndet innan år 2020. Målsättningen har sin grund i ett mål från kommunen. En av medlemmarna uppger att man arbetar med målsättningen som att all nyproduktion ska uppnå krav för certifieringssystemet *Miljöbyggnad* nivå silver.

I de fall då målsättningarna redovisas i siffror och är mätbara förekommer oftast en rapportering om nuläget och uppfyllandet av målen i årsredovisningen eller någon form av hållbarhetsredovisning internt i företaget.

I de fall där ägardirektiv förekommer är miljömålen inte kopplade till den skrivelsen mer än att de inryms i de breda definitionerna som rör "Ambitionen ska vara hög för hållbarhet" och "företaget ska engagera sig i energieffektivt byggande" i ägardirektiven.

Samtliga intervjuade anser att det finns förbättringspotential i miljömålen tydlighet. Det finns även funderingar om svårigheterna med att ha samma mål om energieffektivisering för samtliga fastigheter i beståndet då förutsättningarna rörande energiprestanda varierar för de inköp man gör varje år. Att koppla energikrav mot Atemp istället för mot BOA/LOA är en förbättring som ett av företagen har planer på att genomföra när de utför nya mätningar i beståndet.

En allmän uppfattning efter intervjuerna är att man inom medlemsföretagen har en bra eller relativt enkelt kan skaffa sig en uppfattning om beståndets energiförbrukning i form av kWh/m² per BOA/LOA eller A_{temp}. Medlemmarnas målsättningar skiljer sig åt, men kan grovt delas in i tre kategorier. Kategorierna är energiminskning mätt i kWh/m², miljöpåverkan i form av utsläppta föroreningar och mer allmänna målsättningar rörande hållbar utveckling. Den första kategorin som behandlar

energiminuskning per kWh/m² är klart den största kategorin. Målsättningarna kan vara flera och kombineras från dessa tre kategorier eller förekomma enskilt hos medlemsföretagen. Det kan inte dras några större slutsatser om att målsättningarnas karaktärer skiljer sig mellan privat ägda och allmännyttiga fastighetsbolag efter de frågor som har ställts under intervjuerna.

Rutiner för kontinuerligt arbete mot och uppföljning av målen

Det återkommande inslaget hos många av de intervjuade medlemmarna är att det finns en energistrategi innehållandes en handlingsplan för att styra företagets arbete mot uppfyllandet av målsättningarna. Handlingsplanen innebär i vissa fall att man ska se över vad i beståndet som behöver renoveras. Planen hjälper vidare till att förtydliga hur man ska förhålla sig till och uppnå målsättningen.

I ett par fall beskriver man även att handlingsplanen innehåller anvisningar och hur beståndet ska skötas i drift, till exempel med krav på inomhustemperatur och hur värmeförsörjningen kopplad till inomhustemperaturen ska styras och mätas.

Handlingsplanen hos ett av medlemsföretagen innehåller anvisningar om hur man ska beräkna lönsamheter för energiåtgärder enligt en livscykelkostnadsanalys. Vidare berättar en medlemsrepresentant om att målen ska uppnås genom att göra lönsamma investeringar och påverka våra kunder genom att hjälpa dem att minska sin energianvändning.

Ett flertal av medlemmarna uppger att de utför en hållbarhetsredovisning som bland annat fungerar som en strategi för att styra företagets arbete mot uppsatta mål. Att utföra energikartläggningar uppges vara en aktivitet som utförs av flertalet medlemmar för att följa upp arbetet med uppfyllandet av energimålen. Ett av medlemsföretagen har en plan om att uppdatera samtliga energikartläggningar i beståndet. En medlem menar att man varje år tar fram åtaganden i förhållande till målen som visar hur många procent som krävs man sparar för att uppnå målen om en minskad energiförbrukning.

En del i arbetet av uppföljning av målsättningarna hos en del medlemmar är att mäta prestandan i vid idrifttagning, då man anser att en låg energiförbrukning kan ses som ett kvitto på att arbetet fungerar som det ska.

Medlemmarnas synpunkter om rapportering av måluppföljning till BeBo

Majoriteten av de intervjuade medlemmarna anser att det smidigaste sättet att rapportera in en nulägesrapport till BeBo är genom någon form av enkät där man enkelt kan fylla i uppgifterna. En av anledningarna till detta är att man redan rapporterar uppgifter till andra åt andra håll och det skulle underlätta om rapporteringen går smidigt och de efterfrågade uppgifterna är likadana. En medlem föreslår att Energimyndigheten samlar in alla uppgifter och sedan dirigerar vidare rätt

uppgifter till BeBo. En annan åsikt är att det vore bra att tillsätta en testgrupp som vid framtagandet av en enkät får fylla i den för att säkerställa kvalitén i underlaget. Vidare anses det att frågorna ska vara så självklara att det inte krävs att man behöver leta fram ett svar.

Ett par av medlemmarna belyser svårigheterna med att utforma en enkät som är enkel att fylla i om målsättningarna skiljer sig mellan medlemmarna, då risken finns att man jämför äpplen med päron. Samma medlemmar föredrar därför en personlig intervju i samband med rapporteringen.

Hälften av medlemmarna anser att rapporteringen bör ske i samband med årsredovisningen i mars. Tre av de åtta intervjuade medlemmarna föredrar inrapportering i slutet av januari eller början av februari. En medlem anser att april är en bra månad för redovisning då man inte brukar ha hunnit klart i mars.

En generell uppfattning om medlemmarnas inställning till rapportering av uppgifterna är att det ska vara smidigt och inte tidskrävande. Man poängterar att det krävs försiktighet vid jämförelse av resultat mellan medlemmarna då metoderna för beräkning av siffrorna kan variera.

Koppling till ekonomiska målsättningar

Vid intervjuerna var det två representanter som menade att man har rutiner för att styra investeringsbeslut mot miljömålen samt rutiner som följer upp om investeringen bidrog till uppfyllande av målen. En av de svarande förklarar att man nyligen under en period på fem år systematiskt gjort stora insatser med att tilläggsisolera, byta fönster och såg över möjligheterna att återvinna värme från ventilationen. Samtidigt utfördes beräkningar för den optimala tjockleken av tilläggsisoleringen för att uppnå det mest lönsamma resultatet. I framtiden planerar man att använda energikartläggningar som ett verktyg för att analysera var och om en renovering kan vara lönsam. Vidare menar man att ett projekt alltid följs upp av en slutrapport som redovisar de kostnader och den energibesparing som det gett upphov till. Den andra medlemmen som menade att man har rutiner för att styra investeringsbeslut mot miljömålen menar att man tillåter något lägre avkastningskrav för investeringar för att miljömålen ska kunna uppfyllas. Vidare finns det förbättringspotential för rutinerna och att man ibland investerar utan att göra beräkningar eftersom att viljan för att arbeta med energieffektivisering är större än rutinerna att styra investeringsbeslut mot miljömålen.

En majoritet av medlemmarna menar att det inte finns några rutiner för styrning av investeringsbeslut mot miljömålen, men de flesta arbetar på något sätt med att styra och följa upp. En medlem menar att investeringsbesluten baseras på handlingsplanen och man följer även upp resultaten för besluten. En annan medlem beskriver att de arbetar för att skapa rutiner om att jobba mer systematiskt med uppföljning och just nu

görs det endast punktinsatser. Vidare menar ytterligare en medlem att man har fria tyglar att investera i det man tror är vettigt och de största investeringarna brukar man följa upp. Ibland kan det vara svårt att avgöra vilken åtgärd som legat till grund för en minskning av energin och det är även en av anledningarna till varför man inte alltid följer upp en investering. En annan medlem berättar att man har ett nytt statistikprogram som på sikt ska vara ett hjälpmedel vid uppföljning av byggnaders energianvändning.

Intervjufrågan som ligger till grund för medlemmarnas uttalanden är i detta fall en osäkerhetsfaktor. Ordet rutin uppfattades och tolkades olika vilket bidrog till en del spridda och spretiga svar. Den generella uppfattningen efter samtliga intervjuer är dock att de flesta arbetar med någon sorts uppföljning av investeringsbeslut. Däremot är oftast inte arbetssättet satt i system utan uppföljningen utförs mer sporadiskt. Den genomsnittliga förekomsten av rutiner för styrning av investeringsbeslut uppfattades representeras av att man har inarbetat sätt för att nå energimålsättningarna.

Knappt hälften av de intervjuade medlemmarna uppger att det inte finns några motsättningar mellan företagets ekonomiska krav och målen som rör energieffektivisering. En medlem poängterar att deras låga driftkostnader är en direkt följd av att de bygger energieffektivt och på så sätt bidrar det inte till några motsättningar. En annan medlem upplever att det saknas styrning från ledningen angående ekonomiska hänvisningar och hur man beräknar lönsamhet, då de idag har väldigt fria tyglar vid investering. Ytterligare en värdering hos fastighetsbolaget är att man inte gör energieffektiviserande åtgärder för sakens skull, utan de ska vara både ekonomiskt och miljömässigt vettiga.

Drygt hälften menar att man upplever motsättningar och den största gemensamma anledningen är att man inte ska göra renoveringar eller energiinvesteringar som inte är lönsamma. Ett par medlemmar menar att de som fastighetsbolag i Stockholm har en målsättning om att producera många bostäder på kort tid. Det innebär att en stor del av resurserna prioriteras till nyproduktion och det innebär en mindre budget för energieffektiviserande åtgärder i befintligt bestånd. En medlem menar att det har blivit allt mer tydligt under den senaste tiden att bygga och renovera billigt. När det gäller projekt som endast har ett syfte att vara energieffektiviserande är motsättningarna inte så stora eftersom då finns det en avsatt budget. Vidare menar man att om ett projekt blir dyrare än planerat så att det påverkar hyran, så kommer de energieffektiviserande åtgärderna vara en av de saker som främst prioriteras bort. En medlem uppger att motsättningarna delvis finns eftersom företagets syfte är att tjäna pengar, men man vill samtidigt vara en god aktör. Det är viktigt att tillgodose alla tre aspekter i hållbarhet och om det exempelvis utförs kostsamma investeringar för att öka den sociala hållbarheten, så minskas budgeten att förbättra den ekologiska.

Förankring av ägardirektiv, miljömål och mål för energieffektivisering

Nästan alla medlemmar uppger att de på något vis kommunicerar företagets miljöprofil till hyresgästerna, men inte i någon större utsträckning. Det vanligaste är att man informerar via hemsidan om hur man jobbar för en bättre miljö och enkla tips om hur hyresgästen själv kan bidra. Råden handlar exempelvis om hur man kan spara på användandet av vatten, glödlampor, sänka inomhustemperaturen och hur man kan möblera för att bättre ta tillvara på värmen från radiatorer. Överlag verkar det svårt att avgöra hur hyresgästernas inställning är till miljömålen, men en uppfattning är att de inte påverkas eller reflekterar över inställningen till miljön hos sin hyresvärd i någon större utsträckning. Om hyran påverkas som följd av en energieffektiviseringsåtgärd är reaktionerna övervägande negativa från hyresgästerna.

Ett medlemsföretag uppger att man arbetar efter en metod som kallas *Nudging*. Metoden innebär att påverka folks beteende i en önskvärd riktning utan att använda piska eller morot (A Win Win World, 2017). Istället arrangeras en valsituation så att det ska bli lättare att välja rätt. Man har upptäckt att stora förluster av värme sker genom vädring i bostäderna och som en följd av det har mätinstrument installerats i varje lägenhet. Varje hyresgäst betalar nu för det man förbrukar, vilket har ökat medvetenheten hos hyresgästerna och man ser ett förändrat beteende som följd av detta.

Fem av de åtta intervjuade medlemmarna uppger att de huvudsakliga skälen till att arbeta med energieffektivisering av både ekonomisk och miljörelaterad karaktär. En bakgrund till det är att en energisparande åtgärd ofta även påverkar den ekonomiska situationen positivt. Samtidigt är en anledning att de energieffektiviserande åtgärder som görs ska vara ekonomiskt lönsamma för att kunna genomföras och motiveras hos ledningen. En medlem menar att företagets huvudsakliga skäl till energieffektivisering inom företaget endast har en miljörelaterad karaktär. En annan medlem berättar att skälen till energieffektivisering är hållbar utveckling och där ingår aspekterna ekologi, ekonomi och sociologi. Den sista medlemmen menar att målen har sin grund i ekonomiska anledningar och att det är en bonus att vi minskar energiförbrukningen ur ett ekologiskt perspektiv.

På frågan om företagets miljömål till någon del bottnar i regeringens NNE-mål svarade hälften av de intervjuade ja. Varav en av dem menar att det gäller för de nybyggnationer man gör inom företaget. Knappt hälften menar att miljömålen inte har någon koppling till NNE-målen och anledningarna är bland annat att man i första hand har ett befintligt bestånd och att man arbetade med energieffektivisering redan innan NNE-målen stiftades.

Under intervjun ställdes frågan om hur den genomsyrande viljan att arbeta med energieffektivisering ser ut inom företaget. Det övervägande resultatet var att ambitionen speglar den enskilda individens eget intresse för energieffektiviserande

arbete och att intresset absolut förekommer hos andra än den som ansvarar för frågan inom företaget. Några betonar även att stödet från ledningen är stort med att arbeta med frågor som rör energieffektivisering och miljörelaterade frågor.

För att sprida informationen om energieffektiviseringens nytta bland samtliga anställda menar de intervjuade medlemmarna att det exempelvis är viktigt att utbilda personalen, ha tydliga ansvarsområden och kommunicera. Redovisa status för hur uppfyllandet av miljömålen går och att ha ett energiråd med representanter från alla kontor är exempel på aktiviteter som utförs av medlemsföretagen för att sprida budskapet inom företaget. En intervjuad representant uppger att denne har skrivit en handbok med tips och råd gällande energieffektivisering och tanken är att positioner inom hela företaget ska kunna använda sig av den.

Intresse att diskutera frågan i BeBo-sammanhang

Hälften av de tillfrågade medlemmarna anser att det skulle vara intressant att diskutera ägardirektiv och miljömål samt deras koppling under ett BeBo-medlemsmöte. Anledningarna till det är att det vore skönt att lätta upp ”teknik-pratet”, det är en dimension man ofta är svag på och det vore intressant att höra hur andra företag resonerar då det är något som vanligtvis inte diskuteras.

Den halvan som är negativt inställd till förslaget menar att man föredrar att diskutera tekniker och åtgärder för energieffektivisering under mötena. En annan åsikt är att man hellre skulle diskutera miljömålets koppling till ekonomiska krav inom företaget.

Medlemmarnas synpunkter om en eventuell avsiktsförklaring för BeBo-medlemskap

Generellt hade medlemmarna inte så mycket åsikter om själva avsiktsförklaringen utan åsikterna var mer riktat mot vilken typ av mål som borde rapporteras.

Åsikter om avsiktsförklaring:

- Jättebra att införa en avsiktsförklaring.
- Till vilken nytta ska den gemensamma avsiktsförklaringen finnas?

I intervjufrågan föreslogs tre typer av mål; årlig energieffektivisering, antal energieffektiviserande renoveringsprojekt och antal gånger BeBo-material aktivt ska användas i projekt.

Att redovisa ett mål rörande årlig energieffektivisering fick generellt positiv respons hos medlemmarna. En medlem menar att det är tydligast om detta görs i enheten kWh/m² och procentuell förändring. En annan menar att det inte är ett bra sätt att mäta eftersom det är lätt att diskussionerna fastnar i vilken teknik som används.

Förslaget om att ha med ett mål om antal energieffektiviserande renoveringsprojekt fick blandad respons. En åsikt var att medlemmarnas bestånd är olika stort vilket innebär att en sådan riktlinje kan bli skev. Vidare menar en medlem att det delvis är ett bra sätt att mäta, men att det kan bli svårigheter eftersom projekten varierar i storlek. En annan åsikt var att målet är bra i det avseende att det är intressant att veta vilka typer av energieffektiviserande åtgärder som utförs och vilka medlemmar man skulle kunna kontakta för råd och erfarenheter.

Målet rörande antal gånger BeBo-material ska användas i ett projekt fick övervägande negativ respons och anledningarna var bland annat att arbetssättet förändras och man vill inte styra några detaljer i förväg.

Ytterligare åsikter och förslag för mål från medlemmarna:

- Varje medlem skulle kunna beskriva de mål man redan har i en avsiktsförklaring och sedan redovisa en uppföljning av dessa.
- ”Vi är mer intresserade av att använda BeBo som en kanal för inspiration om teknikutveckling, goda exempel, skapa kontakter och hitta lösningar. SABO och Skåneinitiativet/Klimatinitiativet fyller funktionen med att sätta upp ett mål utanför företaget och jag upplever att det kan bli spretigt med flera mål på olika håll.”
- Det är inte ett bra sätt att endast mäta den ekologiska aspekten, samtliga aspekter måste vägas in i ett mål annars kommer inte målsättningen hålla i längden. Ett förslag är att välja en nivå i ett certifieringssystem som man ska sträva efter, exempelvis brons, silver eller guld för miljöbyggnad.
- Målen skulle kunna vara i form av nyckeltal som BeBo har definierat för renovering.
- Målet borde sättas utifrån varje medlems egna förutsättningar och vara väl genomtänkt så att medlemmarna har en chans att uppnå målet.
- I framtiden ska vi redovisa miljöpåverkan i form av klimatutsläpp (CO₂-ekvivalenter) och det skulle kunna vara ett mål att ha med i en avsiktsförklaring.
- Det skulle vara intressant att titta på om projekt har minskat mindre än vad man har beräknat. Det borde även ligga mer fokus på att man faktiskt utför projekt och belysa det engagemang som redan finns.
- Det är inte alltid rätt översätta lägst energianvändning till den bästa klimatnyttan. Är det rätt att mäta samma nyckeltal i alla projekt? Vilken typ av effektivisering ska vi göra för att de totala utsläppen ska minska är något som vi arbetar med.
- SABO utförde tidigare beräkningarna för normalårskorrigeringen efter att de mottagit efterfrågade uppgifter från de anslutna företagen i samband med Skåneinitiativet. Anledningen var att företagets resultat skulle vara mer jämförbara. BeBo kanske till och med kan använda sig av energimyndigheten för att få tag på medlemmarnas siffror.

- Bebo skulle kunna fungera som ett stöd för att söka bidrag hos exempelvis Energimyndigheten och Naturvårdsverket i olika teknikupphandlingsprojekt. Idag är det många idéer som stannar för att tekniken inte är tillräckligt utvecklad och man har inte tillräckligt med resurser eller kunskap för att fortsätta projektet.

Diskussion om avsiktsförklaring

Det är inte möjligt (eller önskvärt) för Energimyndigheten att kräva att medlemsföretagen inom BeBo (eller motsvarande nätverk) åtar sig att göra ett eller annat i ett bindande avtal, för att få delta som medlem. När det gäller att genomföra energieffektiviserande renoveringar är det alltid en fråga om projektekonomi, och det är svårt att som utomstående part kräva att företagen skall genomföra något som inte är ekonomiskt försvarbart i det enskilda fallet. Att ha ett avtal på det sättet skulle förmodligen snarare avskräcka än locka medlemsföretag från att medverka i nätverk som BeBo.

Däremot finns det en poäng med att tydliggöra vad som förväntas av medlemsföretagen på ett tydligare sätt. Den avsiktsförklaring för BeBo-medlemskap som togs fram under 2012-2013 kan med fördel användas som grund för en ny avsiktsförklaring för kommunikation och aktivt användande, om detta är något som medlemsföretagen lutar åt att föredra.

En viktig förändring i BeBo-upplägget som har påverkan på en avsiktsförklarings utformning är att det inte finns en specifik budget för BeBo-projekt där som tidigare en styrelse kopplad till just BeBo tar beslut om finansiering.

BeBo-arbetet idag bedrivs på två fronter.

- Aktiviteter, både medlemsaktiviteter och utåtriktade aktiviteter med en större målgrupp, genomförs inom ramen för ett beslut enligt förordningen om Innovationskluster. Aktiviteterna syftar till att fånga upp marknadens behov och hos marknadsaktörerna förankra ämnen för förstudier och projekt, och dessa bedrivs inom ett antal Fördjupningsområden med fokus på olika problemområden, tekniska utmaningar eller produkter. En viktig del i detta är kommunikation av löpande information och spridandet av information om aktiviteter, projekt och resultat, på BeBo-webben och i andra sammanhang. Här finns även det under 2017 inrättade Rådet (gemensamt för BeBo och Belok) som ska ingå som strategiskt bollplank gällande satsningar, samt som kvalitetssäkrande instans t.ex. genom granskning av förstudierapporter och projektresultat och rapporter. Byggherrarna administrerar Innovationsklustret och WSP koordinerar aktiviteterna på uppdrag av Byggherrarna.

- Förstudier genomförs inom ett leveransavtal mellan Energimyndigheten och WSP. Förstudierna syftar till att baserat på de behov som framkommer inom Innovationsklustret kartlägga potentialer till energibesparing, och förbereda för projektansökningar. Förstudier kan också handla om metodutveckling både vad gäller de metoder som kommuniceras i projekt, de metoder med vilka BeBo-arbetet bedrivs, samt kommunikationsmetoder. Resultatet av förstudierna skall löpande publiceras på BeBo-webben.

Energimyndigheten kan baserat på resultat från Innovationskluster och Förstudier, och i samarbete med Energimyndighetens Strategiska råd (som delvis kan bestå av medlemmar från BeBo/Belok-rådet), utforma program och utlysningar där de behov och hinder som uppfattas av marknadsaktörerna hanteras på ett sätt som underlättar för marknadsaktörerna att engagera sig i projekt och skriva projektansökningar.

Den stora skillnaden från tidigare är således att det inte längre finns specifik finansiering för BeBo-projekt. Tidigare arbetsgång där medlemsföretag eller andra marknadsaktörer sökte finansiering för demonstrations- eller teknikutvecklingsprojekt och beslut om finansiering togs av styrelsen i BeBo, har idag ersatts av att alla beslut tas hos Energimyndigheten. Projektansökningar kopplade till BeBo och ämnen som diskuterats inom Fördjupningsområdena i Innovationsklustret, eller inom en BeBo-förstudie, bedöms i konkurrens med övriga projektansökningar i aktuell utlysning.

Eftersom finansieringen inte går via BeBo finns i de nya projekten ingen formell koppling till, och/eller krav på, att kommunicera projektresultaten via BeBo-webben. Det finns däremot krav på att projektresultaten skall kommuniceras. Det borde tydliggöras i rekommendationerna att kommunikation av projektresultat skall ske via BeBo-webben, som är en samlande aktör för den typen av information, vilket är något som skulle kunna stå med i en avsiktsförklaring.

Under arbetet med förstudien uppdagas att Byggherrarna har blivit ombedda av Energimyndigheten att titta på ett upplägg för en avsiktsförklaring gällande både BeBo och Belok. Denna förstudie kan användas som underlag i detta arbete, och en diskussion baserat på detta föreslås genomföras gemensamt Byggherrarna, BeBo och Belok, under början av 2018.

Vid detta tillfälle bör även en diskussion tas om vad som händer om ett företag inte sätter handling bakom det som står i avsiktsförklaringen att de åtar sig att göra. Bör vi "inaktivera" medlemskap för företag som inte deltar aktivt och/eller inte svarar på uppföljningen? Förstudien har inte kunnat dra någon slutsats i denna fråga.

Lämplig formulering för en avsiktsförklaring 2018

Se även Bilaga 2.

I det av Energimyndigheten initierade och understödda nätverket BeBo, Beställargruppen för energieffektiva flerbostadshus, samverkar några av Sveriges mest framträdande fastighetsägare inom energiområdet för att bidra konkret till ökad energieffektivitet i flerbostadshus. På detta sätt främjas Energimyndighetens mål.

BeBo:s verksamhet sker genom att tillämpa samordnade energieffektiviserande krav i upphandlingar och genom att i ny- och ombyggnadsverksamhet utveckla och prova lovande nya system, komponenter och metoder. BeBo utgör därmed den länk som ofta krävs, men som alltför ofta saknas, för att ny teknik och nya metoder ska bli så trovärdiga att de når en bred allmän tillämpning. Ett av BeBo:s mål är också att visa på möjligheter att minska energianvändningen med 50 % vid renovering genom att noga utvärdera demonstrationsprojekt samt kommunicera resultat och vunna erfarenheter.

Resultat från projekt relaterade till BeBo:s verksamhet ska göras offentliga och allmänt tillgängliga via www.bebostad.se. I ansökan om projektmedel från Energimyndigheten är det viktigt att påpeka sambandet med det planerade projektet och förstudieresultat eller diskussioner från BeBo, från medlemsmöten eller aktiviteter inom de olika Fördjupningsområdena.

Genom att vara medlemsföretag i BeBo förbinder sig Företaget X att:

- *utse en ledamot, som representerar företaget i BeBo-gruppen*
- *medverka i BeBo-projekt som ligger inom företagets intresseområde*
- *när det är lämpligt upplåta byggnader ur sitt bestånd för genomförande av projekt (gäller endast bostadsföretagen)*
- *säkerställa att projektresultat relaterade till BeBo-verksamheten sprids via BeBo-webben*
- *sprida kunskap både internt och externt om BeBo*
- *i möjligaste mån använda sig av BeBos kravspecifikationer, (Energikrav BeBo, upphandlingsunderlag), vid upphandlingar av teknik och system för energieffektivisering, och återkoppla erfarenheter och förbättringsförslag från detta användande till BeBo*
- *medverka vid seminarier för att informera om resultat från sin medverkan i BeBo*
- *vid förfrågan från BeBo-administration leverera årsvisa energisiffror och återkoppling rörande formuleringen om företagets ägardirektiv och energimål för sitt bestånd för publikation på BeBo-webben*

Avsiktsförklaringen undertecknas av VD för respektive företag samt av Erik Brandsma, GD för Energimyndigheten, och administreras av Byggherrarna.

Förslag på ny presentation

Medlemmarnas energiarbete på nya webben

På den tidigare webbplatsen var variationen i information allt för stor. Det skiljer sig väldigt mycket åt i hur medlemsföretagen arbetar med energifrågan, men även hur väl de kommunicerat sitt arbete för vidareförmedling på BeBo-webben. Det är också

ologiskt benämnt. Förslagsvis tas innehållet på nuvarande sida "Medlemmarnas energiarbete" bort då denna sammanställning är mkt svåräst, och "Kontakt medlemmar" döps om till "Medlemmarnas energiarbete".

Det är inte realistiskt att via BeBo få medlemsföretagen att harmoniera sina interna energieffektiviseringsmål. Däremot kan nätverket vara ett bra forum för diskussioner om målsättningsformuleringar och hur effektiva de är. Detta finns det även ett visst intresse för bland medlemsföretagen, även om huvudfokus på mötena är de detaljerade tekniskdiskussionerna.

I och med att det inte finns några bindande åtaganden för medlemsföretagen i att rapportera hur de arbetar med måluppfyllnad är det inte relevant att lägga resurser på att sammanställa i detta på BeBo-webben. Däremot kan det för de medlemsföretag som tillgängliggör årlig energianvändning sammanställas någon typ av trend i energiintensitet.

Förslaget är därför att framför allt ändra hur måluppfyllnaden presenteras. Medlemspresentationen görs på detta sätt mer lik det upplägg som används hos Belok, och förslaget är att presentationen byggs upp enligt nedan rubriker.

Det har även funnits en förvirring gällande vilka typer av företag som utgör medlemsföretagen. Förslaget är att de listade företagen delas upp i fastighetsägande medlemsföretag och "övriga aktörer", som istället består av myndigheter och intresseorganisationer enligt nedan listade, som inte presenteras på samma sätt som medlemsföretagen. Dessa kan ligga sist i listan.

- Boverket
- Energimyndigheten
- Fastighetsägarna
- SABO
- Byggherrarna

Presentation av medlemsföretag

Kort text om företaget. Typ Xxx är det allmännyttiga bostadsbolaget i Y (alt ett privat bostadsbolag i Z). Xxx förvaltar ca 1 000 000 m² yta varav ca 80 % är bostäder. Medlemsrepresentant är Förnamn Efternamn.

Kontaktuppgifter enligt nuvarande upplägg, se exempel nedan.

Alingsåshem AB
Box 146
441 23 Alingsås

[Ing-Marie Odegren](mailto:Ing-Marie.Odegren@alingsashem.se)
Vxl: 0322-61 77 00
www.alingsashem.se

Ägandedirektiv / Övergripande miljömål

Kortfattat, i den mån det finns.

Specifika mål rörande energieffektivisering

Kan vara något längre. Olika beroende på hur målen för respektive företag ser ut.

Vägen dit

Beskriver i förekommande fall hur företaget arbetar med energifrågan. Kan innehålla information om i vilken utsträckning medlemsföretaget använder och rekommenderar olika BeBo-verktyg. Fylls på och/eller byts ut årligen.

Årlig energianvändning

Total energianvändning (uppvärmning, fastighetsel och eventuell kyla) som används i beståndet, i kWh/kvm, årligen. Informationen finns ofta att hämta i företagets årsredovisning, vilket gör det administrativt enkelt.

Rutin för årlig uppdatering av medlemsinfo

Enkel enkätundersökning som skickas ut till medlemmarna i mars/april årligen med följande frågor:

1. Har det skett några förändringar i företagets ägardirektiv och/eller övergripande miljömål som behöver ändras på BeBo-webben?
2. Något annat rörande er som behöver uppdateras på BeBo-webben?
3. Summerat "energifokus" under det gångna året – kompletteras under "Vägen dit".
4. Total energianvändning [kWh/kvm] för det gångna året (uppvärmning + fastighetsel + ev. kyla) antingen siffran eller med hänvisning (länk) till årsredovisning
5. Tips på ämnen att ta upp i kommande medlemsporträtt, möten och aktiviteter.

Ett utkast på enkätundersökningsformulär finns i Bilaga 3.

Nytt inslag på webben - medlemsporträtt

En typ av kommunikation som diskuterats bland annat med Byggherrarna, är att i en mer lättfattlig form lyfta ett enskilt medlemsföretag för att inspirera andra medlemmar och icke-medlemmar till energieffektiviseringsarbete. Detta kan göras genom att i mer detalj berätta om hur man jobbat med ett visst projekt, eller mer generellt om varför man tycker det är viktigt att vara medlem i BeBo. Detta kan vara ett bra komplement

till den mer statiska och kanske inte lika inspirerande uppställningen av medlemmarnas energiarbete på ovan föreslagna format.

Namnet medlemsporträtt väljs för att visa att vi lyfter våra medlemmar, som är grunden för hela BeBo-nätverket. Medlemsporträttet är en fördjupning av den presentation av medlemmarna och deras energiarbete som görs, som ser mer eller mindre likadant ut för alla medlemmar. Det är inte nödvändigt att alla medlemmar lyfts i ett medlemsporträtt under en viss tid, utan det görs för att lyfta det som kan inspirera andra.

Av olika anledningar kanske medlemmarna är olika engagerade och har olika mycket tid att lägga på sitt energieffektiviseringsarbete. Att lyfta en bra prestation kan även öka känslan av belöning hos den porträtterande medlemmen när denne har utfört något extraordinärt.

Syftet med medlemsporträttet

Lättsam och inspirerande läsning för att inspirera andra medlemmar och icke-medlemmar i sitt arbete, upplysa allmänheten om det arbete som bedrivs för energieffektivisering eller locka nya medlemmar.

Upplägg på webben

Medlemsporträttet görs i form av nyhetsartikel som är aktuell just nu och sorteras in under Aktuellt på webben. Eventuellt kan vi även under Medlemmar göra länkar till medlemsporträtten. Eller att på respektive medlemsida lägga in länkar till när (för det kan ju över tid bli flera gånger) som medlemsföretaget eller medlemsrepresentanten finns med som Medlemsporträtt och därmed möjliggöra att hitta från det hållet med.

Porträttet får gärna (bör) innehålla en eller ett par bilder antingen på den intervjuade eller något i anknytning till det aktuella projektet. Detta för att lätta upp läsningen och ge mervärde till texten. En riktlinje för textens längd kan vara ca en A4-sida i Word (storlek 12). Språket ska vara korrekt och rikta sig till branschen, men lättläst. Upplägget på porträttet kan variera mellan en sammanfattande text som beskriver ämnet eller i form av frågor från intervjuaren och svar från den intervjuade. Typsnittet och layouten ska utföras enligt BeBo:s grafiska profil. Porträttet ska främst presenteras synligt på BeBo:s hemsida, men kan med fördel förekomma i nyhetsbrev och i andra branschblad.

Rutin för producerande av medlemsporträtt

En medlem tillfrågas för intervju när denne exempelvis bedriver ett extraordinärt projekt eller har definierat ett nytt utmanande energimål för företaget.

Medlemmarna kan nominera varandra (eller sig själva) till att vara med i ett medlemsporträtt, och frågan tas upp på medlemsmötena.

Medlemsporträttet skrivs av webbredaktör för BeBo, från WSP eller Byggherrarna, enligt mall med instruktioner för utförande, men givetvis kan innehållet variera beroende på vem som intervjuas och vad som lyfts.

Målsättningen är att producera 4 medlemsporträtt per år, till exempel i anslutning till medlemsmötena. Förslagsvis kan då medlemsföretaget som är värd för medlemsmötet lyftas i ett medlemsporträtt, kanske med fokus på aktuellt studiebesök. Medlemsporträtten kan även kommuniceras i de fyra nyhetsbreven som går ut per år.

Att medlemsporträtten genomförs enligt plan följs upp i det kontinuerliga arbetet med avstämning av kommunikationsplanen, som görs av WSP och Byggherrarna gemensamt.

Mall med instruktioner för producerande av medlemsporträtt

Nedan förslag på upplägg/mall får uppdateras i takt med att det testas, för att utforma en så bra och effektiv mall som möjligt.

1. Stäm av med medlemsrepresentant att info om medlemsföretaget på webben är korrekt.
2. Hur arbetar ni generellt med att uppfylla era ägardirektiv och energimål?
3. Hur har ni arbetat specifikt i detta projekt?
4. Vad är energimålet med projektet?
5. Vad har ni lärt er av projektet?
6. Vad vill du tipsa andra om, baserat på dina erfarenheter från detta projekt?

Slutsatser och rekommendationer

Avsiktsförklaring

Den generella åsikten verkar vara att en avsiktsförklaring som tydliggör vad ett medlemskap i BeBo innebär är en bra idé. Saken tas upp för diskussion på möte dels mellan Byggherrarna och BeBo/Belok, samt vid nästa möte med BeBo/Belok-rådet för att förankras även där. Förslagsvis kommuniceras avsiktsförklaringen och tanken med denna sedan ut till medlemsföretagen i anslutning till att den nya innovationsklusterperioden inleds under våren 2018.

I denna avsiktsförklaring bör det göras tydligt att kommunikation av projektresultat från projekt som initieras relaterat till diskussioner inom BeBo, på medlemsmöten och vid aktiviteter inom Fördjupningsområdena, skall ske via BeBo-webben. Det är viktigt att visa på vilka projekt som initieras till följd av denna satsning, men med nuvarande upplägg finns det inget formaliserat samband då projektansökningarna i många fall går direkt till Energimyndigheten.

Byggherrarna kan hjälpa till att utforma avsiktsförklaringen så att den även skulle kunna "ramas in" och sättas upp hos medlemsföretaget som en del i deras marknadsföring. Det skall synas att det är bra och viktigt att vara medlem i BeBo.

Avsiktsförklaringen läggs även upp i det underskrivna formatet, tillsammans med en uppdaterad text där tanken med avsiktsförklaringen beskrivs, på webbplatsens sida om medlemskap.

För syftet att visa att det är bra och viktigt att vara medlem i BeBo tas även en standardformulering fram med en presentation av BeBo och syftet med ett medlemskap, tillsammans med BeBo-loggan, som mailas ut till alla medlemsföretagen. Syftet är att underlätta för medlemsföretagen att få upp info om BeBo på respektive medlemsföretags webbplats.

Ny presentation av medlemsföretagen

Det förslag på ny presentation av medlemmarnas energiarbete som arbetats fram inom denna förstudie kan utan problem presenteras med nuvarande sidtyper och plattform.

Förslaget innebär att presentationen av medlemsföretagen och hur de arbetar med energi- och hållbarhetsfrågor, baseras på den information som medlemsföretaget har tillgänglig via den egna webbplatsen och eventuellt med kompletterande info från medlemsrepresentanten. Genom att detta är tydligt kommuniceras förenklas hanteringen av information.

Då det inte är realistiskt att tänka att vi via BeBo skall kunna/vilja harmoniera medlemsföretagens målsättningar vad gäller energieffektivisering, vi får acceptera att olika företag arbetar på olika sätt. Det kan dock poängteras från vårt och Energimyndighetens håll, fördelen med att som diskuterats under avsnittet om Hållbarhetsrapportering, sätta både relativa och absoluta mål gällande energianvändning och dess klimatbelastning. Från BeBos håll försöker vi göra en årlig sammanställning av medlemsföretagens totala (relativa) energianvändning i kWh/m² för att visa på en minskande trend. Detta görs med vetskap om att respektive medlemsföretags siffror kan baseras på något olika sätt.

Det skulle kunna vara fördelaktigt att samordna sammanställandet och redovisningen av medlemmarnas energiarbete mellan nätverken Belok och BeBo. Genom att använda samma metod för insamling av energidata från medlemmarna kan resurser sparas och erfarenheter utbytas för ett mer kvalitativt arbete. Det kan även vara en fördel att skapa en igenkänningsfaktor mellan nätverken om energiarbetet presenteras på liknande sätt. Denna fråga tas upp i samband med den gemensamma diskussionen om en avsiktsförklaring.

Under förvären 2018 sammanfatta information från medlemsföretagen enligt ny mall för presentation av medlemsföretag. Genomförs av WSP t.ex. LIA-praktikant eller liknande. Den sammanställda informationen skickas till medlemsrepresentant för godkännande före den läggs upp på webben.

Rutin för årlig uppdatering

Samtliga av de intervjuade medlemmarna anser att det bästa tiden för att lämna uppgifter om en nuläget för uppfyllandet av målsättningarna bör ske i under någon av kalenderårets första månader i samband med årsredovisningen. Förslaget är därför att begära in uppgifterna under mars och ha ett slutdatum i slutet av april för att tillmötesgå de medlemsföretag som kräver lite mer tid.

Uppföljningen görs med hjälp av en webenkät. Ett utkast av webenkäter återfinns i Bilaga 3.

Bilagor

Bilaga 1. Intervjufrågor

Bilaga 2. Avsiktsförklaring 2018 - Utkast

Bilaga 3. Upplägg årlig enkät - Utkast

Referenser

- A Win Win World. (2017, December 15). *Nudging Sweden*. Retrieved from www.awinwinworld.se: <https://www.awinwinworld.com/sv-SE/nudging-sweden-23494348>
- Evimetrix. (2014). *Undersökning om Skåneinitiativet*. Stockholm: SABO.
- GRI. (2017, December 15). *GRI Standards*. Retrieved from www.globalreporting.org: <https://www.globalreporting.org/standards>
- SABO (A). (2017, December 15). *Om SABO*. Retrieved from www.sabo.se: <https://www.sabo.se/om-sabo/>
- SABO (B). (2017, December 15). *Skåneinitiativet bantade bort Lund*. Retrieved from www.sabo.se: http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2017/nov/Sidor/Skaneinitiativet-bantade-bort-Lund.aspx
- SABO (C). (2017, November 27). *www.sabo.se*. Retrieved from Ägardirektiv till allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – en handledning: <http://www.sabo.se/kunskapsomraden/pdfbanken/Documents/%C3%84gardirektiv.pdf>
- SABO. (2016). *SABOs Energiutmaning 2016*. Stockholm. Retrieved from www.sabo.se.
- Svenskt Näringsliv. (2017, December 7). *FAQ: Vad innebär lagen om hållbarhetsrapportering?* Retrieved from Svensk Handel: <http://www.svenskhandel.se/contentassets/c368b07910fb43e0a2e941efcfbf67a5/faq-lag-om-hallbarhetsrapport.pdf>