



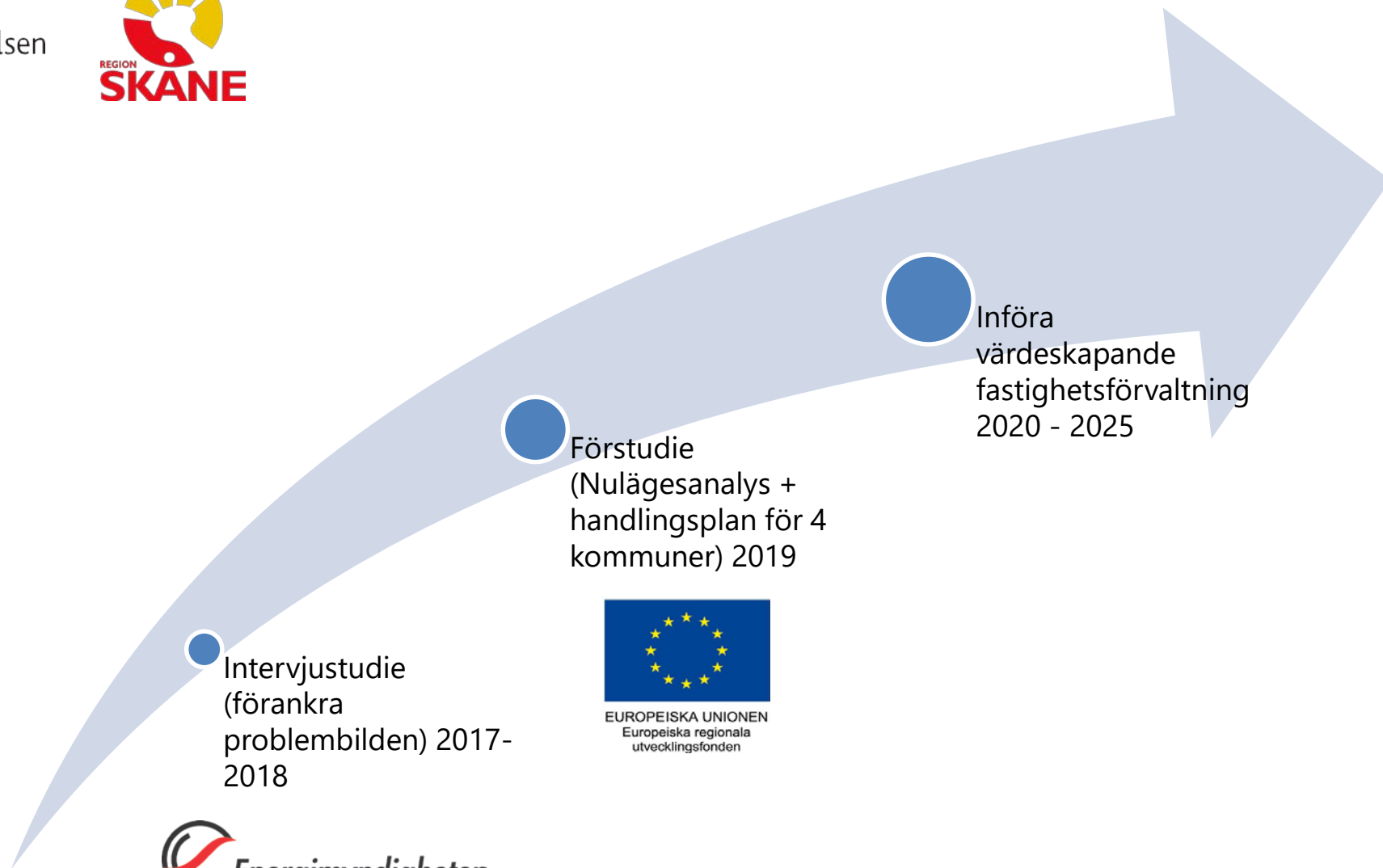
Länsstyrelsen  
Skåne

# Från energislöseri till värdeskapande fastighetsförvaltning





Länstyrelsen  
Skåne



EUROPEISKA UNIONEN  
Europeiska regionala utvecklingsfonden





## Problemet

Skånska kommuner slösar bort 420 miljoner kronor om året på onödiga energifakturor (räknat enbart för lokaler där den genomsnittliga energianvändningen i Skåne är 175 kWh per kvm jämfört med 115 kWh per kvm för Sveriges bästa kommuner).

## Möjligheten

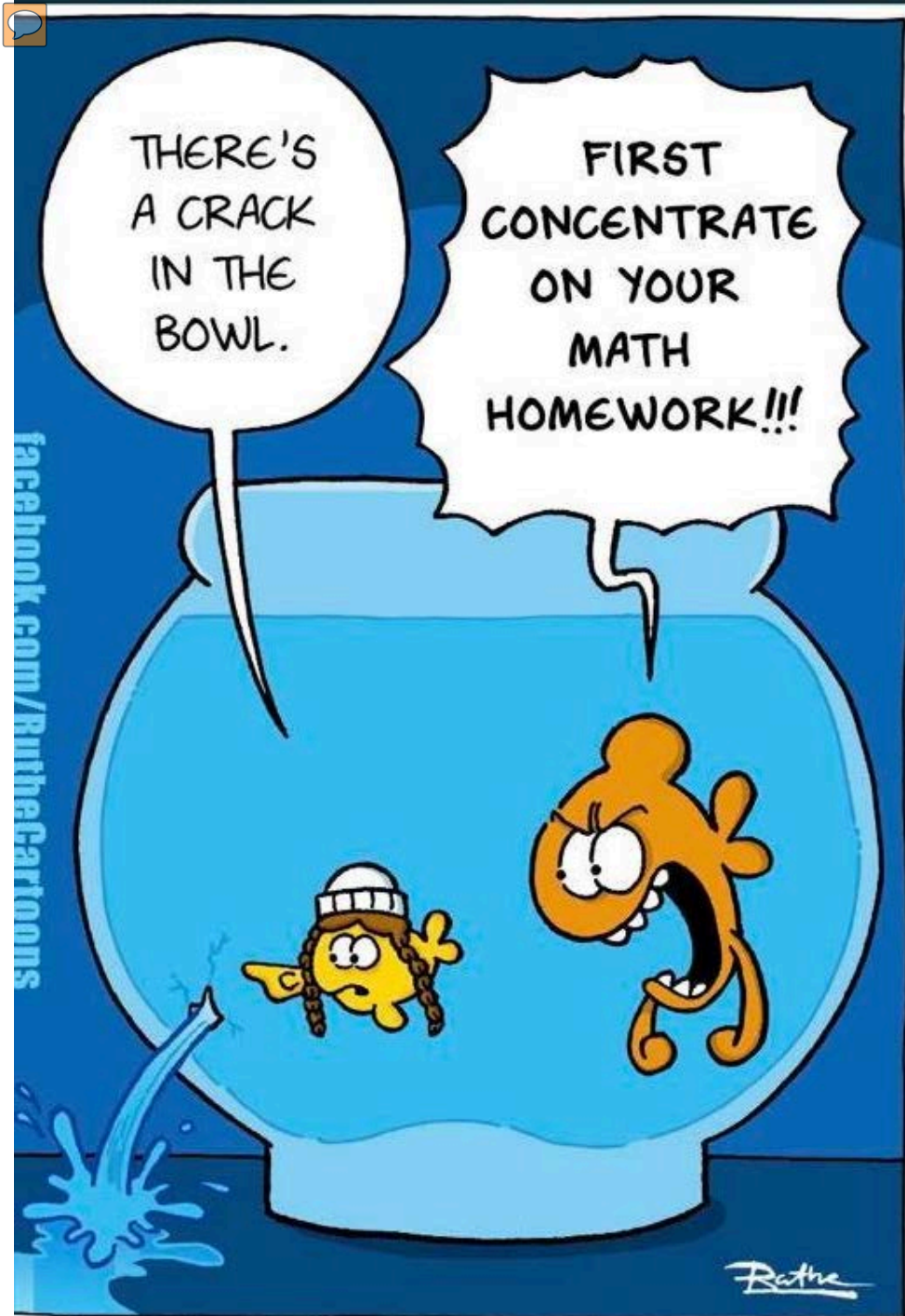
Om slöseriet, som lagen kräver, förvandlas till värdehöjande kapitalkostnader skapas ett investeringsutrymme på 7,4 miljarder kr.

Länsstyrelsen  
Skåne

Från energislöseri till  
värdeskapande kapitalkostnader  
En analys av fastighetsförvaltningen i de skånska kommunerna

The illustration shows a man in a suit sitting at a desk with a keyboard, looking thoughtful. Above him are various financial and energy-related symbols: a line graph with a downward arrow, a bar chart with upward arrows, a house icon inside a thought bubble, and several numbers (20,000, 30,000, 40,000) scattered around. The background is a colorful splash of paint in green, blue, and yellow.

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.4e0415ee166afb593244812/1540897322425/Energieffektiva%20kommunala%20fastigheter.pdf>



## En skånsk/svensk medelkommun

---

- Vet inte vilka nyckeltal man har på aggregerat eller fastighetsnivå. Har ingen databas där info samlas, analyseras och följs upp - inga uppdaterade statusbedömningar på fastighetsnivå.
- Eftersatt underhåll. Merparten av den egna arbetstiden går åt att lösa akuta bekymmer, med nuvarande takt kommer man aldrig ikapp underhållsberget.
- Har mycket begränsade personresurser som jobbar med energieffektivisering.
- Störst behov av stöd inom upphandling och uppföljning.
- Slösar 13 mnkr per år i onödiga energikostnader när man skulle kunnat investera 225 mnkr i lönsamma åtgärder

† EFFEKTER: 150-200 årsarbeten. Minskat sjukfrånvaro  
ökad produktivitet, bättre betyg (kvinnor, unga, barn, äldre).  
Skåne: Kapacitetsbrist i elnätet och importerad el.



# METODIK

## DELTAGARE:

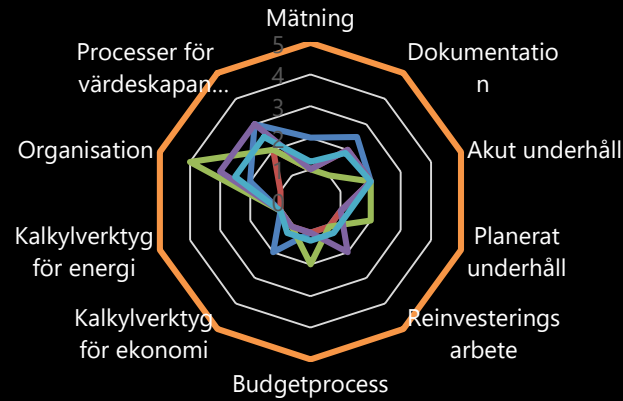
4 utvalda kommuner

Olika funktioner: Fastighetschef, driftschef, ekonomichef, (miljöstrateg)

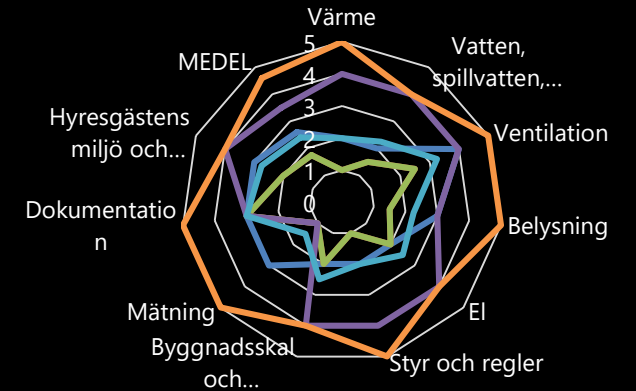
## ANALYS/GRANSKNING:

- Administrativa rutiner
- Fastighetsteknik – fastighetsbesiktning och kalkyl för fastighets-specifika reinvesteringar
- Handlingsplan (beslutsunderlag) som inkluderar en reinvesteringkalkyl för hela fastighetsbeståndet baserat på

### Administration



### Fältfastigheterna



# BESLUTSUNDERLAG

4 kommuner

Fastighetschef, driftschef, ekonomichef,  
(miljöstrateg)

Granskning:

- Administrativa rutiner
- Fastighetsteknik – fastighetsbesiktning och kalkyl för reinvesteringar

Handlingsplan (beslutsunderlag)

Näst:

Fastighetsinventering & projektinfrastruktur

Genomförande

Handlingsplan för värdeskapande fastighetsförvaltning  
XX kommun -

## Innehållsförteckning

1	SAMMANFATTNING	5
2	VANLIGA FRÅGOR OCH SVAR	5
3	ALLMÄN INFORMATION	9
4	BAKGRUND TILL PROJEKTET	9
5	NULÄGET I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	10
5.1	Status för administration	10
5.2	Status för exempelvis fastighet	11
6	MÅL MED PROJEKTET	12
6.1	Måns för administration	14
6.2	Måns för teknik	15
6.3	Leverans från en värdeskapande förvaltning	17
6.4	Samhällets nytta att genomföra ett projekt	18
7	ÖVERGRIPANDE PROCESS OCH TIDPLAN	18
7.1	Nuvarande process	18
7.2	Tempo	19
7.3	Processmetodik	20
7.3.1	Allmänt om LEAN	20
7.4	Övergripande process	21
7.5	Parallella processer	24
7.6	Tidplan	24
8	EKONOMISKA GRUNDER FÖR PROJEKTET	25
8.1	Grundmodell för ekonomin	25
8.2	Kalkyl för årligt utbyte av värdeskapande komponenter	25
8.3	Investeringskalkyl för projektet	27
8.4	Driftskostnadskalkyl för projektet	28
8.5	LCC-kalkyl för projektet	29
8.6	Kassaflödesanalys av projektet	30
8.7	Extern finansiering av projektet	31
9	VAD KRÄVS FÖR ATT NÅ MÅLET	31
9.1	Antal produkter/prylar mm som behöver bytas	31
9.2	Antal man-månader som krävs för olika yrkesgrupper	32
9.3	Organisation hos kommunen	32
10	PROJEKTORGANISATION	32
10.1	Projektarkitekten	33
10.2	Projektägaren	33
10.2.1	Projektbeställare	34
10.2.2	Stygruppen	35
10.2.3	Projektledare	35
11	UPPHANDLING OCH ENTREPRENADJURIDIK	36
11.1	Upphandlingsbehov	36
11.2	Entreprenadjuridik	36
12	RISKER OCH HANTERING AV DESSA	36

LCC kalkyl för investeringen ingår!



## Nyttiga länkar

Intervjustudie med Skånes 33 kommuner för att förankra problembilden:

<https://www.lansstyrelsen.se/skane/tjanster/publikationer/fran-energisloseri-till-vardeskapande-kapitalkostnader.html>

Pilotprojekt med 4 kommuner: <https://klimatsynk.se/projektportfoljer/hallbart-byggande/energieffektiva-kommunala-fastigheter-i-skane---fran-energisloseri-till-vardeskapande-kapitalkostnader.html>

Hör [Anders Edwall](#), teknisk chef Osby kommun, berätta om utmaningar som Osby, lik näst intill alla andra kommuner i Sverige, brottas med samt presentera kalkylerna som kommunen tagit fram i projektet.

Lyssna på [Daniel Svensson](#), energiexpert och fastighetstutvecklare, presentera behovsanalysen och bokföringsmetodiken för att överkomma underhållsbergen.

Presentationer (slides) från slutseminarium som vi hade hos TVV i Malmö:

<https://www.lansstyrelsen.se/skane/stat-och-kommun/miljo/energi-och-klimat/projekt/energieffektiva-kommunala-fastigheter.html>







Hanna Savola  
Tillväxtstrateg  
010-2241 624  
hanna.savola@lansstyrelsen.se

**Postadress:** 291 86 Kristianstad | 205 15 Malmö

**Besöksadress:** Ö Boulevarden 62 A, Kristianstad | Södergatan 5, Malmö

**Telefon:** 010-224 10 00 **E-post:** skane@lansstyrelsen.se

**Webb:** [www.lansstyrelsen.se/skane](http://www.lansstyrelsen.se/skane)

**Sociala medier:**  lansstyrelsensskane  @LstSkane  @lstskane



Länsstyrelsen  
Skåne



EUROPEISKA UNIONEN  
Europeiska regionala  
utvecklingsfonden