

**Handläggare:** Anders Lindgren

**Datum:** 2020-11-17  
**Dnr:** SB 2020-0547  
**Dnr:** SSAB 2020/158

## **Remissvar: Motion om ökad klimatnytta genom en gemensam driftcentral för stadens fastigheter**

### Sammanfattning

Svenska Bostäder har beretts möjlighet att yttra sig över en motion av Clara Lindblom, Cecilia Herrström och Tina Kratz (V) om "Ökad klimatnytta genom en gemensam driftcentral för stadens fastigheter".

Svenska Bostäder kan se nyttan av att tillsätta en utredning som kan kolla på frågan ur ett övergripande perspektiv. Bolaget kan exempelvis se flera fördelar med att samla kompetens kring fastighetsrelaterad AI i ett kompetenscentrum. Att helt samlokalisera driftövervakningen är dock svårt att se klimatnyttan i, då förutsättningarna mellan bolagen skiljer sig åt på flera plan.

### Ärendet

Motionärerna skriver att Stockholm liksom resten av världen befinner sig i ett akut klimatnödläge. En strategisk klimatinvestering skulle vara att alla fastigheter i stadens ägo ansluts till en gemensam driftcentral efter den modell som Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) driver framgångsrikt i egen regi. Detta genom att koppla upp alla sina skolor och merparten av förskolorna till en driftcentral som i realtid övervakar och styr fastigheterna.

Motionärerna menar vidare att SISAB:s driftcentral är en värdefull strategisk investering som stadens övriga fastighetsägande bolag, förvaltningar och stiftelser borde ta efter.

Som huvudalternativ anger motionärerna att en utredning bör visa på nyttan av en gemensam driftcentral till en investeringsstorlek av ca 1 mdkr. I fråga om lönsamhet anges att investeringen bör vara intjänad på ca 5-6 år. Om det i

utredningen visar sig vara bättre att samla kompetens och styrning i ett gemensamt kompetenscentrum men eventuellt ha flera driftcentraler så menar motionärerna att istället en sådan lösning ska föreslås och genomföras.

Motionärerna föreslår, med bakgrund av ovanstående:

Att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen i samverkan med berörda organ får i uppdrag att skyndsamt utreda förutsättningar för ett samlat grepp för driftcentraler i egen regi för stadens fastighetsägande bolag, förvaltningar och stiftelser

Att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen ska återkomma senast i budget för 2021 med ett tydligt uppdrag om genomförande baserat på den utredning som görs under 2020

### **Svenska Bostäders synpunkter och förslag**

Svenska Bostäder kan se nytta av att tillsätta en utredning som kan kolla på frågan på en övergripande och summarisk nivå, för att med angivande av beräkningsmodell snabbt fånga in relevant investeringsstorlek och verklig avkastning baserat på bl.a. bostadsbolagens potential. Bolaget kan se flera fördelar med att samla kompetens kring fastighetsrelaterad AI i ett kompetenscentrum. Med flera driftcentraler förutsätts att motionären i detta alternativ menar att antalet ska förbli oförändrat eller nära så. Enligt Svenska Bostäders uppfattning finns det dock inga starka argument för att samlokalisera driftövervakning bolagen emellan, då det inte går att åstadkomma någon ökad klimatnytta på energispargrunder genom samlokalisering även om marginella klimatnyttoeffekter skulle uppstå genom personalrationaliseringar.

Skolfastigheter i Stockholm AB har uppnått imponerande resultat i sitt energispararbete, men den potential de har haft att jobba med genom att behovsanpassa energitillförsel med verklig lokalanvändning avviker från bostadsbolagens. Svenska Bostäder har med beaktande av plan- & bygglagen helt enkelt inga möjligheter till andra behovsanpassningar än reduktion av ventilationsluftflöden till flerbostadshusens allmänna utrymmen såsom källargångar

etc. Boverkets byggregler lämnar möjlighet till reducerbara luftflöden även i nyproducerade bostäder men sparpotentialen i detta är förhållandevis låg genom att lägenheternas olika rum då måste utrustas med närvarodetektorer, motoriserade spjäll och inte minst ett kraftigt ökat servicebehov – d.v.s. samma teknik som SISAB använder för lärosalar med luftflöden och energianvändning tiofaldigt över bostadslägenheter. I tillägg är det även tveksamt om reduktion av luftflöden i bostäder är en lämplig väg att gå med avseende på badrumsfukt, radon och andra emissioner ej kopplade till personbelastning.

Svenska Bostäders fastigheter har redan i dag värmedistribution, ventilation och belysningsstyrning uppkopplat mot ett enhetligt datoriserat system med möjlighet att följa energianvändning och driftavvikelse från valbar plats med wifi- eller mobilnätäckning. I syfte att leverera rätt termisk klimat till rätt energianvändning är även ett stort antal referenslägenheter utrustade med temperaturgivare. Ett förfinande av systemet sker kontinuerligt. För tillfället pågår ett samverkansprojekt tillsammans med Stockholm Exergi i syfte att kunna begränsa effektuttag, vilket utöver kontrollerad energianvändning blivit allt viktigare för att begränsa uppvärmningens klimatpåverkan och för att höja leveranssäkerheten. Precis som hos den referens som motionen hänvisar till är även Svenska Bostäders lösning (i stort sett) nyckellös och datorövervakad. Det går att bygga vidare på tekniken genom att göra även lägenheter nyckellösa, men det har som vi ser det begränsad koppling till klimatnytta.

Sammanfattningsvis har vi svårt att se klimatnyttan i att samlokalisera driftövervakningen, då förutsättningarna mellan bolagen skiljer sig åt på flera plan. En av anledningarna till SISAB:s framgångsrika arbete med en egenkontrollerad driftövervakning är just att de, utifrån sina särskilda förutsättningar, kunnat behovsanpassa energitillförseln.

## **AB SVENSKA BOSTÄDER**

