

## Utlåtande Rotel IX (Dnr KS 2019/1840)

### Öka stadens energieffektiviseringar

Motion av Emilia Bjuggren (S)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Katarina Luhr** anför följande.

#### Ärendet

Emilia Bjuggren (S) har väckt en motion i kommunfullmäktige om att öka stadens energieffektiviseringar. Motionären beskriver bland annat de tidigare målen för energieffektivisering som fastslagits i stadens miljöprogram 2016-2019 och föreslår tre åtgärder för att öka stadens energieffektiviseringar.

1. Att kommunstyrelsen utreder hur en lägre kalkylränta kan tillämpas i stadens bolag och förvaltningar som äger och förvaltar byggnader.
2. Att stadens samtliga bolag och förvaltningar som äger och förvaltar byggnader tillåts använda en lägre kalkylränta vid energieffektiviserande renoveringar.
3. Att kommunstyrelsen tillsätter en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering.

#### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB, Sveriges Kommuner och Regioner, Region Dalarna, Energimyndigheten, Energieffektiviseringsföretagen och Naturskyddsföreningen. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitte-

rat vidare till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Sveriges Kommuner och Regioner och Energimyndigheten har meddelat att de avstår från att svara på remissen. Naturskyddsföreningen och Energieffektiviseringsföretagen har inte inkommit med svar.

*Stadsledningskontoret* anser att staden besitter hög kompetens om relevanta energieffektiviseringsåtgärder samt har investeringsplaner för att ytterligare utöka dessa. Därmed ser inte kontoret behov av en stadsövergripande grupp för att ta fram åtgärder enligt motionärens förslag. Därutöver lyfter kontoret att motionärens förslag om en differentierad kalkylränta på andra grunder än marknadsmässigt direktavkastningskrav inte är förenligt med gällande lagstiftning.

*Fastighetsnämnden* anser att en lägre kalkylränta enligt motionärens förslag enbart skulle ha en marginell påverkan att öka genomförandet av energieffektiviserande åtgärder. Den avgörande faktorn för att öka takten av sådana åtgärder är finansieringsmöjligheter. Därutöver är nämnden positiv till förslaget om att på övergripande nivå ta fram åtgärder för att nå stadens energieffektiviseringsmål.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att tillsättandet av en grupp med ansvar för energieffektiviseringar, såsom motionen föreslår, ej är nödvändigt. Detta då miljöförvaltningens funktion Energicentrum redan har denna uppgift.

*Stockholms Stadshus AB* lyfter fram att kalkylräntan behöver vara marknadsmässig för att vara förenlig med gällande lagstiftning. Om det skulle bli aktuellt att etablera en stadsövergripande grupp för energieffektivisering anser koncernen att samordningsansvaret bör läggas på miljöförvaltningens Energicentrum.

*Region Dalarna* konstaterar att deras fastighetsförvaltning delvis jobbar enligt förslagen i föreliggande remiss och har god erfarenhet av resultaten.

## Mina synpunkter

Jag vill inleda med att instämma i motionärens ambition om att öka takten på stadens energieffektiviseringar. Att minska den energi som staden köper in och som stadens fastigheter använder är centralt för att vi ska få en smartare energianvändning, minska våra utsläpp och bli mer resurseffektiva. Vidare vill jag även uttrycka att jag delar Bjuggrens uppfattning om att energieffektiviseringsarbetet de senaste åren gått för långsamt, inte minst under föregående mandatperiod, då frågan inte prioriterades tillräckligt i hela stadens verksamhet.

Motionären föreslår att en lägre kalkylränta ska användas för att öka antalet energieffektiviserande åtgärder vid renovering. Detta undersöks då det i sta-

dens budget för 2021 finns ett budgetuppdrag om att utreda om och hur innovativa spetsprojekt inom miljöområdet kan genomföras med lägre kalkylränta samt vilka kostnader det skulle innebära. Något som alltså går i linje med det som motionären föreslår men som också kan ge ett bredare utslag då Bjuggens förslag enbart riktar in sig på renoveringar. Utredningen är ännu inte presenterad.

I stadens klimathandlingsplan för 2020-2023 finns dock en tydligt utpekad väg framåt för energieffektivisering inom staden. Bland annat står "Vid större ombyggnader ska målet vara att minska den köpta energin för uppvärmning, kyla, fastighetsel och tappvarmvatten med minst 30 procent." Även i stadens budget för 2021 återfinns denna politik på såväl en övergripande nivå som med specifika riktade budgetuppdrag. Bland annat framgår stadens mål om att under året nå en energieffektivisering om 3 % relativt till 2018 där det även utpekas specifika exempel på åtgärder som exempelvis "att byta ut energiineffektiva armaturer för mer energieffektiv belysning med lika eller förbättrad ljuskvalitet". Vidare har det beviljats medel ur Klimatmiljarden den här mandatperioden till ett stort antal projekt som syftar till att minska stadens energiförbrukning.

Gällande förslaget om att tillsätta en stadsövergripande grupp som ska ansvara för att ta fram förslag på energieffektiviserade åtgärder så är detta en funktion som redan finns i Energicentrum inom miljöförvaltningen. Stadens stadövergripande elsamordnare har därutöver också en viktig roll för att bidra till styrningen av stadens energianvändning i en mer smart och resurseffektiv riktning.

Avslutningsvis vill jag tacka för motionen. Förslag för att minska stadens energianvändning och klimatutsläpp är alltid välkommet och en bas för att staden ska kunna uppnå sina mål om en resurseffektiv och klimatsmart stad.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motionen

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att tillstyrka motionen.
2. Att därutöver anför följande.

Motionen som behandlas i ärendet lämnades in i november 2019. På grund av bristfällig hantering kommer den inte upp för behandling förrän nu, flera år senare. Motionen remitterades då ut felaktigt, utan beslut om remissinstanser. Sedan fastnade motionen på roteln i mer än ett år innan den kom upp till borgarrådsberedningen och missen med remitteringen uppdagades. Beslut om remissinstanser togs till slut i maj 2021 och ärendet kommer nu till slut upp för hantering i kommunstyrelsen under senhösten 2021.

Om det alls hinner hanteras av kommunfullmäktige innan valet återstår att se.

Det gläder oss att klimat- och miljöborgarrådet lyfter fram att vi har gemensamma uppfattningar om att staden måste minska den energi som används. Vi instämmer i att det är centralt för att vi ska få en smartare energianvändning, minska våra utsläpp och bli mer resurseffektiva, precis som borgarrådet skriver. Det gläder oss också att vi delar bilden av att energieffektiviseringsarbetet de senaste åren gått för långsamt. Nu behövs krafttag för att vända denna trend och vi gör gärna gemensam sak i det arbetet.

Stadens uppföljningar visar att trenden går åt fel håll. Energianvändningen ökar istället för att minska. I dagsläget gör majoriteten inte tillräckligt för att staden ska kunna nå sina mål.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt remissvar på motionen att stadens budget fastställt kalkylräntan för enskilda projekt till 5 procent och att bostadsbolagen ska utreda om och i så fall hur kalkylräntan kan sänkas för spetsprojekt inom miljöområdet samt för andra projekt vid införande av Stockholmshyra, samt vilka kostnader det skulle innebära. Samtidigt skriver miljö- och hälsoskyddsnämnden i sitt remissvar på klimathandlingsplanen att en sänkning av kalkylräntan för energieffektiviserande åtgärder skulle öka möjligheten att nå högre energieffektiviseringsmål än 5 procent.

Även föredragande borgarråd lyfter fram detta nu flera år gamla budgetuppdrag som något som kan ge ett bredare utslag än enbart energieffektiviserande renoveringar, men skriver att utredningen fortfarande inte är presenterad. Vi tycker att det är bra att utreda en sänkt kalkylränta även för några enstaka spetsprojekt, men menar att det inte är tillräckligt. Vårt förslag handlar om att utreda en sänkt kalkylränta för alla energieffektiviserande åtgärder i stadens samtliga bolag och förvaltningar som äger och förvaltar byggnader och anläggningar. En del i den utredningen bör vara att undersöka uppbygget i de kommuner och regioner som sedan länge använt lägre kalkylränta för energieffektivisering, som exempelvis Region Dalarna.

I motionen föreslår vi också att en stadsövergripande grupp tillsätts med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering. Klimat- och miljöborgarrådet skriver att detta är en funktion som redan finns på Energicentrum inom miljöförvaltningen. Samtidigt skriver stadsledningskontoret och miljö- och hälsoskydds nämnden att de inte anser att en sådan stadsövergripande grupp behöver tillsättas då nämnderna och bolagsstyrelserna besitter hög kompetens gällande energieffektiviseringsåtgärder. Nämnderna och bolagen själva välkomnar dock förslaget. Fastighetsnämnden skriver att de ser positivt på motionens förslag om att tillsätta en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering. Även Stockholmshem är positiva till att kommunstyrelsen tillsätter en stadsövergripande grupp och föreslår i likhet med systerbolagen att enheten Energicentrum inom miljöförvaltningen får i uppdrag att hålla samman ett sådant arbete. Denna funktion på Energicentrum, som enligt borgarrådet redan ska finnas, verkar vara fullständigt okänd. Varken miljöförvaltningen, där Energicentrum finns, eller någon annan förvaltning eller något bolag verkar känna till denna funktion. Om det är så att den redan finns så menar vi att det inte borde vara ett problem att besluta att den ska ansvara för att en stadsövergripande grupp tillsätts samt tar fram och presenterar åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering. Vi håller också med Stockholmshem om att det är viktigt att gruppen ges tillräckligt med mandat att kunna bidra till förslag och förändring som leder till ökad energieffektivisering.

Slutligen vill vi lyfta fram en viktig sak som Stockholmshem skriver i sitt remissvar. De menar att en orsak till att bolaget idag inte når energieffektiviseringsmålet är att genomförandet av åtgärder fått stå tillbaka i huvudsak beroende på utbildningsprocesser. Detta är ett tydligt exempel på hur klimatpolitiken påverkas av andra delar av kommunpolitiken. Kommunpolitiken måste hänga ihop för att nå resultat. Att ta fram en handlingsplan med fina ord om ökade ambitioner räcker inte när det samtidigt görs nedskärningar hos dem som ska genomföra handlingsplanen. Att prata om energieffektiviseringar och besluta om utredningar av spetsprojekt räcker inte samtidigt som det ges uppdrag om massiva utbildningar. Kommunpolitiken hänger ihop i en helhet. Det är tydligt att den moderatledda majoritetens prioritering inte är klimatet i första hand.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 27 oktober 2021

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Katarina Luhr

*Hans Altsjö*

**Reservation** anfördes av Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och Torun Boucher och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Motionären anför i motionen att det i miljö- och hälsoskydds nämndens uppföljning av delmål 1.1 i Stockholm stads miljöprogram 2016-2019 samt Strategi för fossilbränslefritt Stockholm 2040, februari 2019, framgår att staden inte kommer att nå målen om energieffektiviseringar i stadens fastighetsbestånd. Istället för att minska har energianvändningen ökat med 4,7 procent. Vidare skriver motionären att uppföljningen visar att miljöprogrammets mål om att minska bostadsbolagens energianvändning räknat som kilowattimmar per kvadratmeter inte heller uppfyllts. Samt att klimatstrategins mål om att utsläppen ska minska med 20 000 ton koldioxid genom energieffektiviseringar motsvarande 10 procent jämfört med år 2015 inte uppfyllts och att utsläppen ökat med 4 000 ton koldioxid.

Motionären skriver även i motionen att ett sätt att öka antalet energieffektiverande åtgärder vid renoveringar är genom att använda en lägre kalkylränta då en hög kalkylränta premierar en kort återbetalningstid och därmed kortsiktiga investeringar framför långsiktiga. En långsiktig investering, såsom energieffektivisering i fastigheter, medför en låg risk och en lägre kalkylränta kan därför accepteras.

I motionen föreslås att kommunfullmäktige beslutar:

- att kommunstyrelsen utreder hur en lägre kalkylränta kan tillämpas i stadens bolag och förvaltningar som äger och förvaltar byggnader
- att stadens samtliga bolag och förvaltningar som äger och förvaltar byggnader tillåts använda en lägre kalkylränta vid energieffektiverande renoveringar.
- att kommunstyrelsen tillsätter en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskydds nämnden, Stockholms Stadshus AB, Sveriges Kommuner och Regioner, Region Dalarna, Energimyndigheten, Energieffektiviseringsföretagen och Naturskyddsföreningen. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB

Stockholms hem, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Sveriges Kommuner och Regioner och Energimyndigheten har meddelat att de avstår från att svara på remissen. Naturskyddsföreningen och Energieffektiviseringsföretagen har inte inkommit med svar.

## **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 27 april 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Av kommunfullmäktiges budget 2020 framgår att staden har högt ställda mål i syfte att minska stadens miljö- och klimatpåverkan. Stockholm ska vara världsledande och inta rollen som en internationell förebild i det globala miljö- och klimatarbetet. Stadens höga ambitionsnivå avspeglas i förslaget till Stockholm stads miljöprogram 2020-2023 (KS 2019/1040) samt förslaget till Stockholm stads klimathandlingsplan 2020-2023 (KS 2019/1041).

I kommunfullmäktiges budget 2020 är kalkylräntan för enskilda projekt fastställt till 5 procent. Vidare har bostadsbolagen fått i uppdrag att utreda om och i så fall hur kalkylräntan kan sänkas för spetsprojekt inom miljöområdet samt för andra projekt vid införande av Stockholms hyra, samt vilka kostnader det skulle innebära.

Stadsledningskontoret anser att anledningen till att staden inte nådde sina energieffektiviseringsmål har andra anledningar än brist på kännedom hos nämnder och bolagsstyrelser om relevanta åtgärder. Kommunfullmäktige har i budget 2020 avsatt 200 mnkr för klimatinvesteringar som syftar till att utöka nämndernas investeringsram och möjliggöra investeringar i bland annat energieffektiviseringsåtgärder.

Stadsledningskontoret anser inte att en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering behöver tillsättas då nämnderna och bolagsstyrelserna besitter hög kompetens gällande energieffektiviseringsåtgärder. Vid behov av stöd kan nämnder och bolag vända sig till Energicentrum, en funktion hos miljö- och hälsoskyddsnämnden, med uppdrag att stödja stadens nämnder och bolag i arbetet med energieffektiviseringar. Stadsledningskontoret konstaterar därvid att staden har ett ambitiöst pågående arbete kring åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering. Nämnderna och bolagsstyrelserna har genomfört och genomför åtgärder som syftar till energieffektivisering för att nå stadens mål.

Stadsledningskontoret konstaterar att kalkylräntan behöver vara marknadsmässig för att vara förenlig med gällande lagstiftning. I samtliga investeringsbeslut behöver bolagen säkerställa att fattade beslut är överensstämmande med såväl Aktiebolagslagen som Allbolagens regler om affärsmässiga principer och otillåten värdeöverföring till ägaren. En differentiering av kalkylräntan på andra grunder än marknadsmässigt direktavkastningskrav är inte förenligt med gällande lagstiftning. För stadens nämnder



gäller en gemensam kalkylränta för alla typer av investeringar. Skillnaden i risknivå mellan olika projekt beaktas i investeringskalkylen.

## **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 21 april 2020 följande.

Att godkänna och överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Reservation* anfördes av Linda Agetoft (S) och Lars Bäck (V), *bilaga 1*.

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 30 mars 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Då kontoret inte längre är en sluten redovisningsenhet har man inte längre något påslag på stadens internränta, utan betalar samma låga internränta som stadens övriga förvaltningar. Detta medför att en lägre kalkylränta enbart skulle ha en marginell påverkan att öka genomförandet av energieffektiviserande åtgärder. Det som framförallt styr kontorets möjlighet att genomföra energieffektiviseringar är att utgiften för dessa rymms inom investeringsbudgeten och att kontoret kan rymma de ökade kapitalkostnader som åtgärderna medför inom resultatbudgeten.

Kontoret har stora investeringsbehov, både för befintliga anläggningar såväl som för nybyggnation kopplat till att staden växer. Detta medför prioriteringsmässigt utmaningar att kunna inrymma det stora behovet inom nuvarande nivå på den långsiktiga investeringsplanen. Något som skulle påverka kontorets möjlighet att kunna genomföra fler/mer omfattande energieffektiviseringar positivt är om kontoret fick en utökad investeringsbudget samt fick extra medel för att täcka uppkomna kapitalkostnader kopplade till projekt för energieffektivisering.

Kontoret ser behov av ytterligare åtgärder för att kontoret och staden ska nå energieffektiviseringsmålen och ser därför positivt på motionens förslag om att tillsätta en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering.

## Miljö- och hälsoskyddsnämnden

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 18 februari 2020 följande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Reservation* anfördes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Deniz Butros m.fl. (V), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Anton Clarholm (SD), *bilaga 1*.

**Miljöförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 29 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser att kalkylräntan är en viktig parameter vid lönsamhetsberäkningar inför energieffektiviseringsåtgärder.

Kommunfullmäktige har i Budget 2020-2022 fastställt kalkylräntan för enskilda projekt till 5 procent. Det anges i budgeten att bostadsbolagen ska utreda om och i så fall hur kalkylräntan kan sänkas för spetsprojekt inom miljöområdet samt för andra projekt vid införande av Stockholmshyra, samt vilka kostnader det skulle innebära.

Förvaltningen anser att det är bra att bostadsbolagen utreder om och i vilka fall kalkylräntan kan sänkas.

Förvaltningen anser inte att det är relevant att tillsätta en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering. Anledningen till det är att det redan finns mycket hög kompetens hos bolagen själva gällande energieffektiviseringsåtgärder. Till stöd har de också expertis från Energicentrum hos Miljöförvaltningen. Energikartläggningar görs löpande i stadens byggnader enligt Lag (2014:266) om energikartläggning i stora företag. Energikartläggningarna innehåller åtgärdsförslag.

Anledningen till att staden inte når sina energieffektiviseringsmål har andra orsaker än brist på kunskap om åtgärder. Orsakerna är bland annat prioritering av nyproduktion framför renovering samt brist på resurser. Dessutom är energieffektiviseringsåtgärder inte hyreshöjningsgrundande. Förvaltningen anser att det, förutom att utreda en lägre kalkylränta, också vore av värde om staden kan driva påverkansarbete så att fastighetsägare kan få möjlighet att göra avdragsgilla avsättningar för framtida underhåll. Det löser inte problemen nu men skulle på sikt kunna leda till att mer energieffektiviseringsåtgärder kan genomföras.

## Stockholms Stadshus AB

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 28 april 2020 har i huvudsak följande lydelse.

#### **Underremisser**

**AB Familjebostäder** yttrande daterat den 9 mars 2020 har i huvudsak följande lydelse.

I samtliga investeringsbeslut följer bolaget marknadsmässiga avkastningskrav för att säkerställa att fattade beslut inte strider mot såväl Aktiebolagslagen som Allbolagens regler om affärsmässiga principer och otillåten värdeöverföring till ägaren. Den kalkylränta som används vid investeringsbedömningar och investeringsbeslut utgår ifrån ett aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav tillsammans med förväntad inflationstakt. Fastighetens geografiska läge har stor påverkan på det marknadsmässiga direktavkastningskravet och hänsyn tas även till andelen bostäder respektive lokaler där lokaler generellt har ett högre avkastningskrav.

Nivån på direktavkastningskravet är styrande vid alla former av fastighetsinvesteringar. En differentiering av kalkylräntan på andra grunder än marknadsmässigt direktavkastningskrav är enligt vår bedömning inte förenligt med Allbolagen och att införande av en ny och lägre nivå på sikt skulle undergräva bolagets ekonomiska stabilitet.

I den situation som samhället befinner sig i nu med anledning av Corona framträder utmaningen tydligare för varje dag kring den ansträngning som kommer att krävas för att återerövra och konsolidera den finansiella och ekonomiska grund som verksamheterna behöver vila på för att skapa långsiktig bärighet. I det perspektivet kommer det ännu mer avgörande att investera utifrån korrekta och affärsmässiga grunder då det kommer krävas ännu svårare prioriteringar i de åtgärder som nu förskjuts framåt i planerna.

Familjebostäder har i samband med beredningen av stadens Miljöprogram lyft fram behovet av att beakta den särslagstiftning som styr de kommunala bostadsbolagen. Gällande lagstiftning, som efter ett antal år kan sägas ha uppnått en bred förankring inom fastighetsbranschen, är ett resultat av en lång och utdragen process som startade redan i början av 1990-talet. Det handlade om de privata och kommunala bostadsbolagens förutsättningar och relation till varandra. De allmännyttiga bostadsföretagen befinner sig på en konkurrensutsatt marknad och de ekonomiska villkoren mellan kommunala bostadsföretag och privata likställdes. Den grundläggande tolkningen är att ett affärsmässigt allmännyttigt bostadsföretag ska agera såsom ett långsiktigt privat fastighetsbolag skulle ha gjort i motsvarande situation. Att de kommunala bostadsföretagen har ett allmännyttigt syfte med höga ambitionsnivåer påverkar i sig inte kravet på affärsmässighet.

Skillnaden mellan kommunens verksamhet som bedrivs i nämndform är således och utifrån bl.a. ett finansieringsperspektiv väsensskild från de kommunägda allmännyttiga bostadsföretagens förutsättningar. Nämnderna är avgifts och skattefinansierade, vilket bolagen inte är och subventioner eller otillåtna värdeöverföringar får inte förekomma.

I linje med ägardirektiv och bolagets strategi för minskad energianvändning och klimatpåverkan kommer bolaget fortsätta arbeta aktivt för att i största möjliga mån kunna utöka antalet miljöinvesteringsprojekt då tillfälle ges. Familjebostäder ligger i framkant gällande energi- och klimatfrågor och har som ambition att befästa denna position även framöver. Erfarenheten är också att den bästa drivkraften för innovationer och att fånga möjligheter till energieffektiviseringar utgår ifrån förutsättningar som ges av marknaden.

Vad gäller frågan om att etablera en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering föreslår bolaget att enheten Energicentrum inom miljöförvaltningen får i uppdrag att hålla samman ett sådant arbete.

**AB Stockholmshems** yttrande daterat den 6 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bolaget instämmer i AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och Stockholms Stadshus AB:s remissvar. En differentiering av kalkylränta på andra grunder än på direktavkastningskrav riskerar att inte vara förenligt med Allbolagen. Det är också bolagets bedömning att ett införande av en ny och lägre nivå på sikt riskerar undergräva företagets lönsamhet.

Orsaker till att bolaget idag inte når energieffektiviseringsmålet är att genomförandet av åtgärder fått stå tillbaka i huvudsak beroende på pandemi och ombildningsprocesser. Bolagets liggande energiplaner för våra förvaltningsområden skulle innebära att vi med lönsamma insatser når energieffektiviseringsmålet I vår löpande verksamhet måste bolaget prioritera resurser utifrån underhåll, satsningar som t.ex. trygghetsåtgärder och energieffektivisering.

Problemet är alltså inte främst att energiåtgärderna är olönsamma utan beror på hinder i genomförandet (ombildningar, pandemi och kulturklassning) samt prioritering i resurser i form av budget och projektledare. Därför, menar bolaget, skulle en avsatt budget för energiåtgärder, istället för att sänka kalkylräntan, ge mer effekt.

Bolaget är positiva till att kommunstyrelsen tillsätter en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering. I likhet med våra systerbolag föreslår vi att enheten Energicentrum inom miljöförvaltningen får i uppdrag att hålla samman ett sådant arbete. Det är viktigt att gruppen även ges tillräckligt med mandat att kunna bidra till förslag och förändring som leder till ökad energieffektivisering.

På samma sätt som våra systerbolag så måste vi vara marknadsmässiga. Kalkylränta och investeringsbeslut ska baseras på underlag som överensstämmande med såväl Aktiebolagslagen som Allbolagens regler om affärsmässiga principer.

**AB Svenska Bostäder** yttrande daterat den 25 mars 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Den kalkylränta som idag används av Svenska Bostäder vid investeringsbedömningar är en funktion av både det aktuella direktavkastningskravet och förväntad inflations-

takt (2%). Att riskjustera kalkylräntan för fastighetsprojekt genom att inflationskompensera direktavkastningen får anses vara en etablerad kalkylmodell både för fastighetsutvecklare i allmänhet som för allmännyttiga aktörer sedan allbolagens tillkomst.

En differentiering av kalkylränta på andra grunder än på direktavkastningskrav riskerar att inte vara förenligt med allbolagen. Det är också bolagets bedömning att ett införande av en ny och lägre nivå på sikt riskerar undergräva företagets lönsamhet.

Svenska Bostäder vill ändå poängtera att bolaget har ett starkt engagemang inom hållbarhetsområdet och att minska bolagets energianvändning och klimatpåverkan. Bolaget deltar just nu i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ och jobbar aktivt inte bara med att begränsa energianvändning utan också genom att begränsa de momentana effektuttagen ur el- och fjärrvärmenät. Detta både för att begränsa behovet av miljöstörande spetsproduktion som för att få näten att räcka för Stockholms utbyggnad.

Om det blir aktuellt att etablera en stadsövergripande grupp, med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering, föreslår bolaget att enheten Energicentrum inom miljöförvaltningen får i uppdrag att hålla samman ett sådant arbete.

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s** yttrande daterat den 2 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Micasa fastigheter instämmer i AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och Stockholms Stadshus AB:s remissvar. En differentiering av kalkylränta på andra grunder än på direktavkastningskrav riskerar att inte vara förenligt med Allbolagen. Det är också bolagets bedömning att ett införande av en ny och lägre nivå på sikt riskerar undergräva företagets lönsamhet. Micasa Fastigheter gör investeringsbedömningar utifrån marknadsmässig kalkylränta.

Micasa Fastigheter vill ändå poängtera att bolaget har ett starkt engagemang inom hållbarhetsområdet och att minska bolagets energianvändning och klimatpåverkan.

Om det blir aktuellt att etablera en stadsövergripande grupp, med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering, föreslår bolaget att enheten Energicentrum inom miljöförvaltningen får i uppdrag att hålla samman ett sådant arbete.

**SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB:s** yttrande daterat den 27 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Likt andra remissinstanser redan lyft i ärendet så arbetar även SISAB aktivt med att minska bolagets energianvändning och klimatpåverkan. Den kalkylränta som används utgår ifrån marknadsmässigt direktavkastningskrav tillsammans med förväntad inflationstakt. SISAB instämmer i sin helhet i Familjebostäders och Svenska bostäders remissvar och synpunkter.

SISAB ser även en situation där det kan uppstå vissa praktiska utmaningar med flera kalkylräntor med underliggande baser som skall omräknas löpande. Detta riskerar att utifrån ett administrativt perspektiv skapa krångliga processer.

Inom SISAB har bolaget under de senaste nio åren arbetat i enlighet med bolagets energiplan. Resultatet av detta arbete har inneburit att SISAB under denna period minskat bolagets energiförbrukning med 40 procent. Under denna period har SISAB intensivt utvecklat och arbetat med plattformen SISAB Online vilket medfört att alla bolagets fastigheters 5000 system driftas och övervakas i realtid. Detta med hjälp av cirka 25 000 sensorer.

Detta har inte bara lett till en minskad energianvändning utan även förbättrat inomhusmiljön vilket genererat en minskning av antalet felanmälningar med 25 procent.

SISAB har det senaste tre åren utvecklat AI-plattformen SOLIDA. Detta innebär att SISAB uppnått en självkörande fastighet där SISAB skapat en digitaltvilling där 50 000 signaler analyseras genom att utnyttja algoritmer som verkar i tre stycken dimensioner med en miljon beräkningar per timme i varje enskilt system.

Idag använder SISAB SOLIDA på 500 000 kvm av beståndet. Detta har medfört ytterligare stora energibesparingar samt nöjdare kunder.

SISAB samverkar med St. Exergi, Ellevio, Energicentrum gällande spetsteknologi såsom effektreglering, lastbalansering, AI och energieffektivisering. SISAB har under de senaste åren vunnit stadens innovationstävling Framsteget och gått till final i Business Arena Techawards, blivit utsedda till årets energirådgivare samt att SISAB 2021 vann Stora inneklimatpriset. SISAB:s arbete med ständiga förbättringar inom energieffektivisering och innovation har lett till dessa resultat. Allt arbete har alltid utförts med energikostnadsmodeller för att påvisa ekonomisk och energieffektiviseringsnytta. SISAB ser därför att det finns andra mer effektivare insatser att ta vid inom staden framför att använda en lägre kalkylränta.

Samtliga utförda investeringar inom SISAB ligger med en payofftid på 2-6 år. Att fortsätta utveckla detta arbete tillsammans med Energicentrum och andra samt dela denna kunskap ser SISAB som oerhört framgångsrikt i arbetet med att öka stadens energieffektiviseringar.

### **Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen instämmer i sin helhet med Familjebostäders och Svenska Bostäders remissvar och synpunkter. Bolagen lyfter fram att kalkylräntan behöver vara marknadsmässig för att vara förenlig med gällande lagstiftning. I samtliga investeringsbeslut behöver bolagen säkerställa att fattade beslut är överensstämmande med såväl Aktiebolagslagen som Allbolagens regler om affärsmässiga principer och otillåten värdeöverföring till ägaren.

Om det blir aktuellt att etablera en stadsövergripande grupp, med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering, föreslår bolagen att enheten Energicentrum inom miljöförvaltningen får i uppdrag att hålla samman ett sådant arbete. För kompletterande och mer utvecklade synpunkter hänvisar koncernledningen till dotterbolagens remissvar.

## **Region Dalarna**

**Region Dalarnas** yttrande daterat den 24 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Region Dalarna har arbetat målmedvetet med energieffektiviseringar sedan tidigt 80-tal och har sedan många år lägst energiförbrukning av landets samtliga regioner. En viktig del av framgången är en bred förankring av energimålen, från beslutsfattare till utförare, samt ett brett angreppssätt för energieffektiviseringsarbete i verksamheten.

Regionfastigheter Dalarna som förvaltar Region Dalarnas fastigheter har följande yttrande på remiss med Dnr KS 2019/1840.

Region Dalarna har sedan år 2000 en etablerad modell för att fastställa nivån på kalkyl- och internränta för fastighetsinvesteringar. Ett genomsnitt av de senaste 10 årens ränta på 10 åriga statsobligationer motsvarar kalkylräntan på fastighetsinvesteringar.

De två senaste åren har räntan legat på samma nivå som för övriga verksamheter inom Regionen där SKR:s ränta tillämpas.

För att främja energiarbetet och nå de högt ställda målen så har Region Dalarnas fastighetsförvaltning en kalkylränta vid energiinvesteringar. Denna energiränta är ordinarie kalkylränta rabatterad med 50%. Energiräntan tillämpas på kostnader knutna till en högre energiprestanda än standard, t ex åtgärder utöver BBR krav.

Framgångsfaktorn gällande energieffektivisering är kopplad till en plan. Region Dalarna har jobbat med energiplaner sedan år 1982 med uppdatering vart 10 år. Energiarbetet är en process som har långa ställtider så långsiktighet är av yttersta vikt för att nå framgång.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att Region Dalarnas fastighetsförvaltning delvis jobbar enligt förslagen i föreliggande remiss och har god erfarenhet av resultaten.

## Reservationer m.m.

### Fastighetsnämnden

*Reservation* anfördes av Linda Agetoft (S) och Lars Bäck (V) enligt följande.

Att fastighetsnämnden beslutar att bifalla motionen samt att därutöver anför följande:

Vi välkomnar att förvaltningen ser positivt på motionens förslag om att tillsätta en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering.

Vi delar även kontorets uppfattning att den mycket begränsade investeringsbudgeten är ett problem för ökad energieffektivisering i nämndens fastighetsbestånd. Detta ska dock inte ställas mot den nytta en lägre kalkylränta skulle kunna innebära för att öka investeringar ytterligare.

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

*Reservation* anfördes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Deniz Butros m.fl. (V) enligt följande.

Att motionen tillstyrks, samt att därutöver anför följande:

Hur vi än mäter går trenden åt fel håll. Energianvändningen ökar istället för att minska. Den blågröna majoriteten gör inte tillräckligt för att staden ska kunna nå sina mål.

Förvaltningen skriver i sitt remissvar på motionen att stadens budget fastställt kalkylräntan för enskilda projekt till 5 procent och att bostadsbolagen ska utreda om och i så fall hur kalkylräntan kan sänkas för spetsprojekt inom miljöområdet samt för andra projekt vid införande av Stockholmshyra, samt vilka kostnader det skulle innebära. Förvaltningen anser att det är bra att bostadsbolagen utreder om och i vilka fall kalkylräntan kan sänkas.

Samtidigt skriver miljöförvaltningen i sitt remissvar på klimathandlingsplanen att en sänkning av kalkylräntan för energieffektiviserande åtgärder skulle öka möjligheten att nå högre energieffektiviseringsmål än 5 procent.

Det inte är tillräckligt att utreda en eventuell sänkning av kalkylränta för några enskilda spetsprojekt. Staden behöver ta beslut om att omedelbart tillåta en sänkt kalkylränta för alla energieffektiviserande åtgärder i stadens samtliga bolag och förvaltningar som äger och förvaltar byggnader och anläggningar.



Miljöförvaltningen skriver också i remissvaret på motionen att de inte anser att det är relevant att tillsätta en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens mål gällande energieffektivisering. Anledningen är att det redan finns mycket hög kompetens hos bolagen själva gällande energieffektiviseringsåtgärder. Samtidigt skriver förvaltningen i remissvaret på klimathandlingsplanen att målet att energieffektivisera beståndet som är äldre än 10 år med 10 procent under programperioden fordrar extraordinära insatser gällande både finansiering och tillgång till kvalificerad personal.

För att vända trenden med ständigt ökande energianvändning och klara klimathandlingsplanens mål om 10 energieffektivisering behövs tillgång till kvalificerad personal. Staden måste tillsätta en stadsövergripande grupp med uppdrag att ta fram åtgärder för att nå stadens energieffektiviseringsmål.

Förvaltningen skriver också i sitt yttrande över motionen att staden kan driva påverkansarbete om att fastighetsägare behöver få möjlighet att göra avdragsgilla avsättningar för framtida underhåll, eftersom detta på sikt skulle leda till fler energieffektiviseringsåtgärder. Vi håller med miljöförvaltningen om att avsättningar för framtida underhåll behöver göras avdragsgilla och ser fram emot att de driver frågan gentemot regeringen och bostadsministern.

*Reservation* anfördes av Anton Clarholm (SD) enligt följande.

Att motionen avslås, samt att därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna motsätter sig en generell förändring av kalkylräntan för energieffektivisering. Vi anser att Socialdemokraternas motion urvattnar jämförbarheten mellan investeringar och därmed riskerar skapa förvirring i förvaltningens investeringsunderlag.

Kalkylräntan sätts utifrån en förväntad avkastning vid en alternativ användning av pengar och bör därför vara den samma oavsett typ av investering. Återbetalningstid/kalkylperiod kan justeras oavsett vilken kalkylränta som används, och ska baseras på investeringens livslängd.

Miljönyttan kan dock motivera en investering även om den inte är lönsam. Det viktiga är att det finns en tydlighet i de fall det anses att klimat- och miljönyttan går före den ekonomiska nyttan av investeringen så att utfallet är lätt att följas upp.

Vi anser att Socialdemokraternas motion innebär en glidning i synen på investeringar där det skapas en otydlighet mellan nyttor, vilket vi är starkt skeptiska till, och yrkar därför på avslag på motionen.