

Att satsa en femkrona och få en femhundring tillbaka



Foto: ScanPix

– Energy Performance Contracting

Det finns få affärsmodeller att använda för att effektivisera energianvändningen som ger en sådan stor effekt på både ekonomin och miljön som Energy Performance Contracting (EPC). Ett EPC-projekt är så lönsamt att det bara i år har det startats upp projekt i mer än 3 miljoner kvadratmeter. Tillsammans kommer fastighetsägarna att spara mer än 100 miljoner kronor varje år.

EPC är en enkel och säker metod där fastighetsägaren tar steg för steg framåt mot ett projekt med tydliga beslutspunkter där omfattning, åtgärder successivt växer fram, samtidigt som det alltid går att avbryta om resultaten inte motsvarar förväntningarna. Tyvärr finns det ett stort motstånd inom många beställarorganisationer mot EPC vilket troligtvis beror på att affärsmodellen är komplex vid första anblicken och misstolkas om man inte ser helhetsbilden av EPCs effekter. Vad är då EPC? Vilka hakar finns? Och varför har inte alla fastighetsägare genomfört ett EPC-projekt om det nu är så lönsamt att det startas projekt överallt i Sverige?

Drivkraften hos fastighetsägarna

Som så många andra affärsmodeller är EPC hämtat från USA. Där har det varit lagstadgat att offent-

liga fastighetsägare skall nyttja EPC som modell vid energieffektiviseringsentreprenader de senaste 20 åren. Affärsmodellen skapades i samförstånd mellan driftchefer som saknade kapital och kreativa entreprenörer. Entreprenören stod för analys, genomförande och besparingsgaranti i utbyte mot den besparing som åstadkommit medan driftchefen fick ett väl fungerande system till en lägre driftkostnad. Drivkraften på den amerikanska marknaden har varit att få genomfört lönsamma effektiviseringsprojekt utan att belasta den offentliga ekonomin. Detta gör att i USA är EPC förknippat med tredjepartsfinansiering. Däremot i Sverige är drivkraften en annan. Drivkraften för de fastighetsägare som genomför EPC-projekt är:

Att genomföra alla lönsamma energieffektiviseringsåtgärder på ett så tidseffektivt sätt som möjligt!

EPC – en affärsmodell i tre faser

Denna drivkraft förklarar varför de flesta EPC-projekt omfattar hela eller stora delar av ett fastighetsbestånd och att de flesta EPC-projekt finansieras på traditionell basis. EPC skall därför inte förväxlas med tredjepartsfinansiering utan EPC är en affärsmodell som består av tre huvudfaser:

- Fas 1 – Projektutveckling: En entreprenör genomför analys av fastighetsbeståndet för att ta fram underlag för åtgärder, besparingar, kostnader, utbildningsbehov mm.
- Fas 2 – Projektgenomförande: Samma entreprenör genomför de överenskomna åtgärderna och utbildar driftpersonalen.
- Fas 3 – Projektuppföljning: Samma entreprenör lämnar en besparingsgaranti under hela återbetalningstiden för att säkerställa att investeringen kan återbetalas.

Riskerna tas av entreprenören

Likheterna mellan EPC och en traditionell energieffektiviseringsentreprenad finns eftersom (1) först



Daniel Svensson,
civiling, Lo1,
WSP Sverige
AB

måste en utredning göras innan (2) åtgärderna kan genomföras och (3) resultaten kan verifieras. Men skillnaderna är oerhört väsentliga i vem som tar ansvar för resultatet av åtgärderna. EPC bygger på att den som fastställt vad som skall göras, även skall ansvara för att resultatet uppstår och därmed måste denna också genomföra åtgärderna. I en vanlig energieffektiviseringsentreprenad finns inte detta samband och risken för att besparingsmålen nås ligger oftast till 100 % på fastighetsägaren. Eftersom EPC bygger på en annan affärslogik görs projekten oftast betydligt större och idag omsätts mer pengar i EPC-projekt än i de traditionella energieffektiviseringsentreprenaderna i den offentliga sektorn i Sverige.

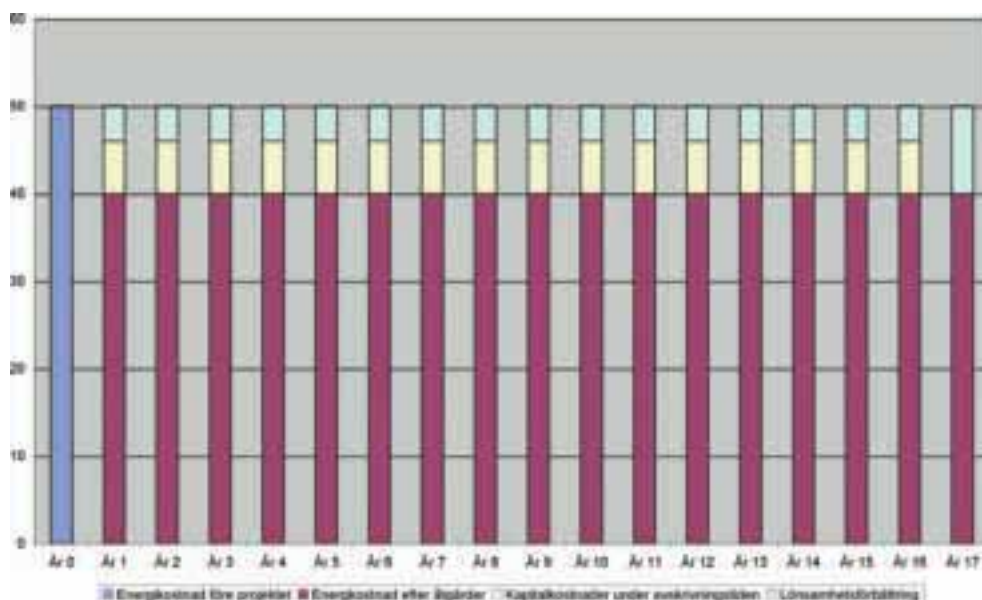
Vinsterna för fastighetsägaren

Fler och fler fastighetsägare upptäcker fördelarna med EPC eftersom vinsterna för fastighetsägaren är många och kan sammanfattas med att:

- EPC är den mest kostnadseffektiva affärsmodellen att använda för att energieffektivisera ett fastighetsbestånd. En upphand-

ling kan omfatta ett helt fastighetsbestånd vilket sparar stora administrativa kostnader för fastighetsägaren.

- Affärsprocessen ger en tidsrymd som är överkomlig för de flesta. Fastighetsägaren får både genomfört lagen om energideklaration för byggnader och samtidigt får de genomfört en modernisering av hela fastighetsbeståndet på 2-3 år.
- Efter att ett EPC-projekt passerat Fas 2 är de tekniska system moderniserade som varit behov av uppdatering eller utbyte. Personalen som ska sköta anläggningarna har fått utbildning vilket medför att förutsättningarna för fortsatt arbete med optimering och intrimning av anläggningarna är mycket goda.
- Affärsprocessen bygger på en tydlig modell med avstigningspunkter som gör att processen kan avbrytas utan att allt för stora kostnader uppstår.
- Resultaten är mätbara, verifierbara och ihållande vilket ger mycket positiva effekter på driftkostnaderna och miljön över tiden.





► Lönsamheten ökar markant

För en normal stor fastighetsägare med 250 000 kvm skulle ett EPC-projekt innebära att lönsamheten förbättras med 250 000 kvm x 7,8 kr/kvm = 1,95 Mkr/år. 7,8 kr/kvm bygger på WSPs erfarenhet av 3 miljoner kvm) Då har ej hänsyn tagits till energikostnadsökningar eller andra besparingseffekter som ett EPC-projekt genererar vilket ökar lönsamheten ytterligare. Över en sextonårsperiod som projektet skrivs på medför att lönsamheten förbättras med 31,2 Mkr. Detta samtidigt som de fastighetstekniska systemen som varit i behov av åtgärder moderniserats, personalen utbildats och energianvändningen sänkts.

Fas 1 kostar sällan mer än 5 kr/kvm och projektets lönsamhet ovan kan omsättas med att varje löntagare får en skattesänkning med femhundra kronor per år när en kommun genomför ett EPC-projekt. Det är alltså oerhört lönsamt att genomföra ett EPC-projekt.

Nya lagar

Det ligger i tiden att offentliga fastighetsägare sätter sig in i EPC och påbörjar arbetet med denna typ av projektform. En av anledningen är att EPC kommer att föreskrivas i kommande EU-direktiv om energitjänster som träder i kraft per den 1 januari 2008. Dessutom kommer lagen om energideklaration för byggnader att träda i kraft den 1 oktober 2006 vilket kräver ett kostnadseffektivt genomförande av energibesiktningar. Lagen om energideklaration för byggnader är alltså bara början på en rad EU-direktiv för ett effektivare energianvändande i fastighetssektorn. EPC är fortsättningen som gör att lönsamheten kan förbättras med ca 10 kr/kvm samtidigt som fastighetsbeståndet moderniserar under en kort och intensiv period.

Att komma igång

WSPs tjänst EPCM – innebär att WSP biträder fastighetsägaren genom hela projektets livscykel med alla moment efter varje kunds särskilda behov. WSP bistår sina kunder med att formulera projektets mål, genomföra upphandlingen och förhandlingarna med entreprenören samt bistår fastighetsägarens projektledare för att driva projektet genom alla de svårigheter och finurligheter som ett EPC-projekt kan ha.

Så det en fastighetsägare behöver göra är alltså att våga satsa en fem-krona för att få genomfört Fas 1 för att sedan få fastlagt vad som är lönsamt att göra. Härmed tas första steget mot en skattesänkning på 500 kr per löntagare och år.

Läs mer på internet
www.epec.se

Författarens e-post
daniel.svensson@wspgroup.se

Riskingenjör med entreprenaderfarenhet

Riskingenjörer på If har en central funktion vid riskbedömning inför tecknandet av större försäkringsavtal för stora företagskunder.

Det är ett intressant och utvecklande arbete som omfattar såväl tekniska som finansiella aspekter på begreppet risk. Arbetsfältet är internationellt.

EN AKTIV ROLL GENTEMOT VÅRA KUNDER

Som riskingenjör tar du en aktiv roll i kontakterna med kund, där du genomför besiktningar, gör riskbedömningar/analyser och fastställer maximala skadepotentialer. I din uppgift ingår även att mot kund upprätta skadeförebyggande program samt dokumentera råd och anvisningar.

Du är också en resurs vid mer komplexa skadeutredningar. Organisatoriskt tillhör du en enhet med svenska riskingenjörer med olika spetskompetenser. Du ingår också i specifika kundteam, bestående av kollegor inom underwriting och marknad.

CIVILINGENJÖR MED ERFARENHET AV STÖRRE PROJEKT

Du är civilingenjör eller motsvarande med erfarenhet från större projekt/entreprenader och har kunskap om de utmaningar och den riskbild som rör området.

Ett brett tekniskt kunnande är viktigt, men även ett brett allmänintresse för att kunna se helheter. Meriterande är om du har erfarenhet av riskhantering och tillämpning av entreprenadavtal.

Som person är du strukturerad och analytisk. Du har förmågan att kommunicera på ett pedagogiskt och förtroendeingivande sätt. Dessutom är du intresserad av affären i sig och gillar att vara i den miljö dina kunder är i.

I denna rekrytering samarbetar vi med Amendo Bemanning. För mer information, kontakta: Markus Gustafsson, Amendo Bemanning 08-545 880 59.

Fackliga representanter: Jane Alm 08-792 82 73 och Ulf Eén 031-345 63 03.

Välkommen med din ansökan till markus.gustafsson@amendo.se
Sista ansökningsdag är den 25 november 2006.

If är det ledande nordiska skadeförsäkringsbolaget med 3,6 miljoner kunder och 6 600 anställda. Vi koncentrerar oss på skadeförsäkring för att kunna erbjuda våra kunder – både privatpersoner och företag – de bästa produkterna och den bästa servicen.

