

# Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024–2030

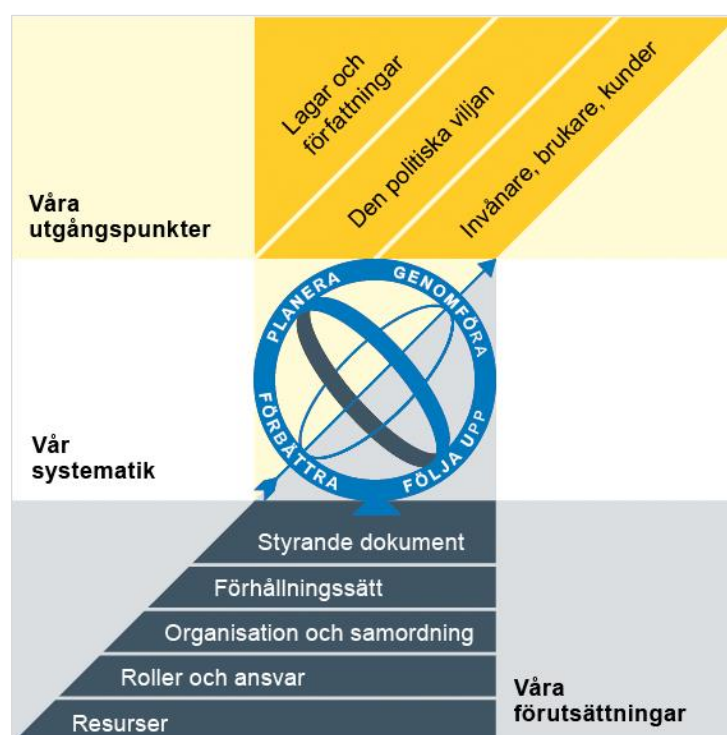


Planerande styrande dokument

Vision  
Program  
► Plan

## Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



## Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

| Styrande dokument       |                           |                                             |                              |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|
| Kommunala föreskrifter  |                           | Planerande och reglerande styrande dokument |                              |
| Normgivning mot enskild | Riktade styrande dokument | Planerande styrande dokument                | Reglerande styrande dokument |

Dokumentnamn: Framtidenkoncernens plan för energieffektivisering 2024–2030

|                                                            |                                                                              |                                 |                                                            |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Beslutad av:<br><br>Förvaltnings AB<br>Framtidens styrelse | Gäller för:<br><br>Samtliga byggande och<br>förvaltande bolag i<br>koncernen | Diarienummer:<br><br>2024-00210 | Datum och paragraf för<br>beslutet:<br><br>2024-09-11, §13 |
| Dokumentsort:<br>Plan                                      | Giltighetstid:<br>2024-2030                                                  | Senast reviderad:<br>2024-09-11 | Dokumentansvarig:<br>Strategichef                          |
| Bilagor:<br>-                                              |                                                                              |                                 |                                                            |

# Innehåll

**Inledning ..... 3**

    Syftet med denna plan ..... 3

    Vem omfattas av planen ..... 3

    Giltighetstid ..... 3

    Bakgrund ..... 3

    Koppling till andra styrande dokument ..... 6

    Uppföljning av denna plan ..... 6

**Planen ..... 7**

    Strategier ..... 8

    Hyresgäster ..... 11

    Ekonomi ..... 11

# Inledning

## Syftet med denna plan

Syftet med energieffektiviseringsplanen är att skapa en koncerngemensam inriktning och förutsättning för att agera och ta beslut som bidrar till en hållbar energiomställning. För Framtidenkoncernen syftar planen till att minska vårt energibehov med hänsyn till samhällsnytta och driftkostnader samtidigt som vi tar hänsyn till vår klimatpåverkan. Det övergripande målet är att vi ska ha en lönsam energieffektivisering och minska vår klimatpåverkan. Konkret syftar planen till att synliggöra energieffektiviseringsåtgärder som ska prioriteras till 2030.

## Vem omfattas av planen

Denna plan gäller för Bostadsbolaget, Egnahemsbolaget, Familjebostäder, Framtiden Byggutveckling, Gårdstensbostäder, GöteborgsLokaler samt Poseidon.

## Giltighetstid

Denna plan gäller för perioden 2024-09-11 till 2030-12-31.

## Bakgrund

### Nuläge Framtidenkoncernens energianvändning

Framtidenkoncernen omfattas av ”Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030”. Delmålet ”Göteborgs Stad minskar energianvändningen i bostäder och lokaler” innebär att primärenergianvändningen<sup>1</sup> ska minska med minst 30 procent till 2030 jämfört med 2010. Vilket för Framtidenkoncernen ger ett målvärde till 2030 på en genomsnittlig primärenergianvändning på 84 kWh/m<sup>2</sup> för bostäder respektive 130 kWh/m<sup>2</sup> för lokaler.

”Göteborgs Stads energiplan 2022–2030”, vilken beskriver hur Göteborgs Stad ska arbeta för att nå de energirelaterade målen i miljö- och klimatprogrammet, innehåller följande uppdrag till Framtidenkoncernen:

- Alla nämnder och styrelser som utför eller beställer bygg- och/eller anläggningsuppdrag ska utifrån sin rådighet utreda potentialen för energieffektivisering för sin verksamhet i hela det egna fastighetsbeståndet, verksamheten och de tjänster som levereras. Utifrån potentialen ska de fastställa ett mål för energieffektivisering i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och upprätta en tillhörande energieffektiviseringsplan för att nå målet.
- Alla nämnder och styrelser som utför eller beställer bygg- och/eller anläggningsuppdrag, ska utifrån sin rådighet vid underhållsåtgärder på en befintlig fastighet eller anläggning även genomföra energieffektiviseringsanalys. Möjligheten att utföra energibesparande

---

<sup>1</sup> Primärenergitalet är måttet på en byggnads energiprestanda där varje energibärare (el, fjärrvärme, fjärrkyla, biobränsle etc.) har en viktningfaktor. När man beräknar primärenergitalet multipliceras energin för varje energibärare med respektive viktningfaktor och adderas. Summan divideras sedan med golvarean ( $A_{temp}$ ) för att få primärenergitalet. Enheten är kWh/m<sup>2</sup> och år.

åtgärder, exempelvis tilläggsisolering eller energieffektivare utrustning, ska då undersökas. Vid större underhåll ska utredningen innefatta en LCC-analys.

År 2010 var koncernens genomsnittliga primärenergianvändning 136 kWh/m<sup>2</sup>. Till 2023 har vi minskat vår energianvändning med cirka 10 procent till 122 kWh/m<sup>2</sup>. Energianvändningen har minskat över de senaste åren till följd av energibesparande åtgärder och nybyggnation, dock inte i den takt som krävs för att ligga i linje med våra energimål. För att nå målet i miljö- och klimatprogrammet måste primärenergianvändningen årligen minska med 2,6 procent, se tabell nedan.

De förvaltande bostadsbolagen i koncernen har även gått med i Sveriges Allmännyttas ”Klimatinitiativ”, där målet är att normalårskorrigerad köpt energi ska minska med 30 procent till 2030 jämfört med 2007. Se tabell nedan för minskningstakt, startår och återstående minskningstakt för att nå målen.

| <b>GÖTEBORGS STADS MÅL</b><br>(minskad normalårskorrigerad primärenergianvändning) |                                                |                                                                          |                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | <b>Minskning<br/>2010–2023<br/>(13 år) [%]</b> | <b>Minskning som krävs<br/>2024–2030 (6 år) för<br/>att nå målet [%]</b> | <b>Årlig minskning<br/>som krävs för att<br/>nå målet [%]</b> |
| <b>Koncernen – förv.<br/>bostadsbolagen</b>                                        | -11,6                                          | -18,4                                                                    | - 2,6                                                         |
| <b>Göteborgslokaler</b>                                                            | -5,5                                           | -15,8                                                                    | - 3,1                                                         |

| <b>KLIMATINITIATIVETS MÅL</b><br>(minskad normalårskorrigerad köpt energi) |                                                |                                                                          |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                            | <b>Minskning<br/>2007–2023 (16 år)<br/>[%]</b> | <b>Minskning som krävs<br/>2024–2030 (6 år) för<br/>att nå målet [%]</b> | <b>Årlig minskning<br/>som krävs för att<br/>nå målet [%]</b> |
| <b>Bostadsbolaget</b>                                                      | -19,4                                          | -10,6                                                                    | - 1,5                                                         |
| <b>Familjebostäder</b>                                                     | -18,1                                          | -11,9                                                                    | - 1,7                                                         |
| <b>Poseidon</b>                                                            | -14,2                                          | -15,8                                                                    | - 2,3                                                         |
| <b>Gårdstensbostäder</b>                                                   | -4,6                                           | -25,4                                                                    | - 3,6                                                         |

## Energisystemet i Göteborg

Vår primära energikälla för uppvärmning av fastigheter och tappvarmvatten är fjärrvärme. 99,8 procent av värmeanvändningen i koncernens fastigheter utgörs av fjärrvärme.

Energi- och klimatfrågan har blivit mer komplex de senaste åren samtidigt som vi har fått ökade kunskaper om byggbranschens klimatpåverkan samt vår energianvändning ur ett samhällsperspektiv. Som stadens största fastighetsägare har vi ett ansvar att energieffektivisera i takt med att staden växer för att inte fjärrvärmeproduktionen ska behöva utökas med fler anläggningar. Utifrån den analys vi kan göra idag och under den här planperioden så innebär detta en årlig minskning om cirka 1 procent för att bibehålla balansen mellan efterfrågan och produktion. Utmaningen framåt, för staden, ligger inte i att leverera fjärrvärme utan snarare att klara av effektoppar i fjärrvärmenätet, vilka inträffar de kallaste dagarna.

Såväl idag som framåt ökar utmaningarna för elnätet i takt med att fler verksamheter ställer om från fossila bränslen till el. På 15 år kan Göteborgs elbehov komma att fördubblas. Att elenergieffektivisera ger alltså stor nytta ur ett samhällsperspektiv. Fastighetselen, som koncernen har rådighet att påverka, utgör dock en relativt liten andel och har en relativt liten

minskningspotential. Senaste åren har elpriserna haft en hög variation med stora kostnadsökningar till följd. Även om elpriset har stabiliserats under 2024 så prognosticerar branschen framtida höjningar.

Utmaningarna vid effekttoppar för el- och fjärrvärmenätet gör att energibolagen idag har effekttaxa som tar hänsyn till vilken effektbelastning du som kund har gett upphov till under året. El- och fjärrvärmeeffekt kommer med största sannolikhet bli dyrare framöver. Ur ett kostnadsperspektiv är det därför lika viktigt att arbeta med effektstyrning som energieffektivisering.

## **Klimatpåverkan energi**

Vi behöver se på vår miljöpåverkan både ur ett livscykelperspektiv för våra fastigheter, och utifrån vår roll i energisystemet. Göteborgs Energi har idag relativt låga klimatutsläpp för fjärrvärme. Dessa kommer att minska ytterligare till 2026 då all fjärrvärme kommer från förnybara eller återvunna källor (spillvärme). Energieffektivisering av fjärrvärme leder således inte längre till den stora klimatbesparing som den tidigare gjort.

De senaste åren har dessutom byggbranschen fått ökade kunskaper om materialets klimatpåverkan. Energieffektiviserande åtgärder som innebär inköp av ny teknik och material orsakar också klimatpåverkan genom materialproduktion, transporter och maskinanvändning. Vilket innebär att klimatnyttan med värmeeffektiviseringsåtgärder hos bostadsbolagen i Göteborg i relation till klimatpåverkan från tillfört material för energieffektiviseringen kan vara försumbar eller till och med bidra till ökade utsläpp. Beslut om åtgärder bör därför tas ur ett livscykelperspektiv med bedömning av vilken klimatpåverkan som åtgärden får under bygghandlarnas livstid.

Som en effekt av klimatförändringarna visar forskning<sup>2</sup> att till 2050 kan uppvärmningsbehovet av bostäder komma att minska med 2–11 procent för scenariot på 1,6 graders uppvärmning och ett minskat uppvärmningsbehov på 18 procent för scenariot på 2,2 graders uppvärmning. Framöver kan vi se ett minskat behov av uppvärmning och ett ökat behov av kyla i våra bostäder.

## **Hyresgästers energianvändning**

Våra hyresgästers levnadsvanor och beteende utgör en stor andel av vår totala energianvändning och cirka 5 procent av stadens totala elförbrukning. Som grupp utgör de den enskilt största elenergiförbrukaren i Göteborg. Kan vi uppmuntra våra hyresgäster till att minska sin el- och vattenkonsumtion gör vi samhällsnytta. Dock har vi svårt att direkt påverka våra hyresgäster och har inte samma rådighet som för fastighetsdelen.

---

<sup>2</sup> Maiullari, Daniela; Nägeli, Claudio; Rudenå, Andreas; Thuvander, Liane (2023). Gothenburg Digital Twin. Modelling and communicating the effect of temperature change scenarios on building demand. *Journal of Physics: Conference Series*, Volume 2600, Energy performance modelling. DOI: 10.1088/1742-6596/2600/3/032006

## Lagkrav och EU-direktiv

Nya EU-krav på energieffektivisering kommer att införlivas i svensk lagstiftning framöver. Följande EU-direktiv kan komma att påverka hur koncernen måste jobba med frågan:

- Direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD)
- Direktivet om energieffektivitet (EED)
- Direktiv om företagens hållbarhetsrapportering (CSRD)
- Taxonomin

## Koppling till andra styrande dokument

I följande stadengemensamma styrande dokument finns styrning kopplat till energieffektivisering:

- Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram 2021–2030
- Göteborgs Stads Energiplan 2022–2030

I följande koncerngemensamma styrande dokument finns styrning kopplat till energieffektivisering:

- Framtidenkoncernens strategi för investeringar i nyproduktion 2020–2030
- Framtidenkoncernens riktlinje för projekt och investeringar
- Framtidenkoncernens riktlinje för varsam renovering
- Framtidenkoncernens plan för solenergi 2023–2030

## Uppföljning av denna plan

Energianvändning per bolag rapporteras på koncernnivå årligen i enlighet med koncernens gemensamma miljöledningssystem. Följande delar ska ingå i uppföljningen:

- Normalårskorrigerad primärenergianvändning i kWh/m<sup>2</sup> ( $A_{temp}$ ).  
I indikatorn ingår värme, fastighetsel och viss verksamhetsel och beräknas enligt formeln för en byggnads primärenergianvändning i Boverkets byggregler. Hushållselen ingår inte i indikatorn och i de lokaler som nyttjas av andra aktörer än fastighetsägarna själva så ingår heller inte verksamhetselen.
- Normalårskorrigerad köpt energi i kWh/m<sup>2</sup> ( $A_{temp}$ ).  
Energi ska redovisas enligt Allmännyttans klimatinitiativs avgränsningar.

Varje bolag ska omhänderta energieffektiviseringsplanens strategier på ett systematiskt sätt. Mål och åtgärder ska brytas ner och sammanfattas i en bolagsspecifik energieffektiviseringsplan. En skriftlig uppföljning av planen innehållandes resultat samt analys av resultaten ska årligen biläggas till uppföljningen av det koncerngemensamma miljöledningssystemet

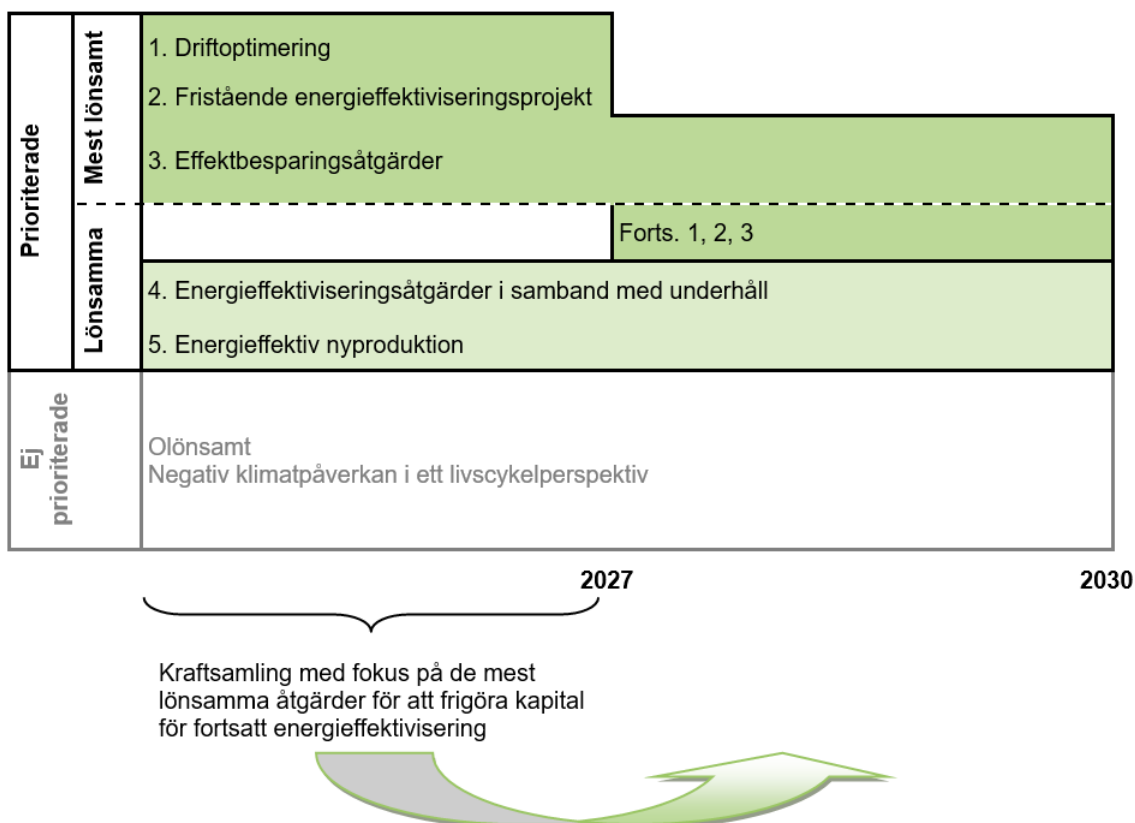
# Planen

Koncernens energianvändning ska minska till 2030 genom fokus på lönsamma åtgärder, som inte har negativ klimatpåverkan utifrån ett livscykelperspektiv. Med denna grundprincip bedöms koncernen på bästa sätt bidra till en hållbar energiomställning.

Energieffektiviseringsplanen är uppdelad i fem strategier för koncernens fortsatta energieffektiviseringsarbete till 2030:

1. Driftoptimering
2. Fristående energieffektiviseringsprojekt
3. Effektbesparingsåtgärder
4. Energieffektiviseringsåtgärder i samband med underhåll
5. Energieffektiv nyproduktion

Fram till och med 2027 görs en särskild prioritering av de mest lönsamma energibesparingsåtgärderna och därefter de lönsamma åtgärderna enligt bild nedan. Syftet är att snabbt minska den totala energiförbrukningen och samtidigt frigöra driftmedel för resterande planperiod (2027–2030).



Utifrån de förutsättningar som råder vid planens antagande bedöms koncernens energieffektivisering hamna på mellan 25–35 procent till 2030 jämfört med 2010. Planens strategier bedöms bidra enligt följande:

| STRATEGI                        | LÄGSTA SCENARIO | HÖGSTA SCENARIO |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Driftoptimering              | 6               | 8               |
| 2. Fristående energieff.projekt | 4               | 6               |
| 4. Underhåll                    | 3               | 8               |
| 5. Nyproduktion                 | 1               | 2               |
| <b>Totalt</b>                   | <b>14</b>       | <b>24</b>       |

Detta kan innebära att koncernen inte kommer att nå målen i stadens miljö- och klimatprogram. Måluppfyllelsen kan påverkas om fler åtgärder blir lönsamma och klimatpositiva över tid och i så fall kan genomföras.

## Strategier

### 1. Driftoptimering

**Löpande driftoptimering ska prioriteras. De åtgärder som ger störst driftkostnadsbesparing ska prioriteras i närtid**

**Målet är att genom driftoptimering minska energianvändningen med 2 procent årligen till och med 2027**

Driftoptimering identifieras som en lönsam åtgärd med stor potential för energi- och driftkostnadsbesparingar. Ofta innebär detta ingen eller litet utbyte av material, vilket också gör den till en klimatsmart energioptimering. Fokus för driftoptimering ska vara minskad energianvändning och ett bättre inomhusklimat.

Till 2030 ska hela beståndets driftsoptimeringsbehov ha kartlagts och identifierade åtgärder vara driftoptimerade – en kraftsamling som behöver resurssättas. Till 2027 ska fastigheter med störst avvikande energianvändning och som troligen ger störst driftkostnadsbesparingar prioriteras och vara driftoptimerade. Syftet med detta är att frigöra driftmedel för resterande planperiod (2027–2030).

Nytt mål för perioden 2028–2030 kommer att sättas efter analys av resultatet 2027.

Driftoptimering beräknas bidra med minst 6 procent av koncernens minskade energianvändning 2024–2030.

## 2. Fristående energieffektiviseringsprojekt

**Lönsamma energieffektiviseringsåtgärder ska genomföras. De mest lönsamma åtgärderna ska prioriteras i närtid**

**Målet är att genom de mest lönsamma energieffektiviseringsåtgärderna minska energianvändningen med minst 1 procent årligen till och med 2027**

Med lönsamma åtgärder menas de som har en återbetalningstid på 10 år eller kortare. Vad som är en lönsam energieffektiviseringsåtgärd kan komma att förändras över åren beroende på prisförändringar för material och energi. Planen syftar inte till att prioritera eller exkludera specifika typer av åtgärder så länge de ger en energibesparing och är lönsamma inom 10 år. Lönsamheten bör beräknas samlat för identifierade energieffektiviseringsåtgärder i en fastighet (till exempel i enlighet med Beloks Totalmetodik). Åtgärderna kan sedan genomföras vid olika tidpunkter, med hänvisning till den totala lönsamheten. På så sätt undviks suboptimering och möjliggör att de mest lönsamma åtgärderna kan genomföras först, samtidigt som övriga åtgärder i det lönsamma paketet kan genomföras vid senare tillfälle.

Mest lönsamma åtgärder ska prioriteras fram till och under 2027 för att frigöra driftmedel för resterande planperiod (2027–2030). Målet är att, genom att genomföra åtgärder med kortast återbetalningstid, minska energianvändningen med minst 1 procent årligen till 2027. För resterande planperiod kommer målen att uppdateras baserat på åtgärder som återstår och med vad som vid 2027 års priser kan anses som lönsamma. När klimatdata för installationer finns tillgängligt i större utsträckning ska även fristående projekt beaktas ur både ett energibesparingsperspektiv och klimatperspektiv.

Projekt som ger en besparing i värmeenergi men ger upphov till ett ökat elbehov ska inte prioriteras. Vid eventuell avvägning mellan lönsam elbesparingsåtgärd och lönsam värmebesparingsåtgärd ska elbesparing prioriteras.

Prioriterade åtgärder beräknas bidra med cirka 4–6 procent av koncernens minskade energianvändning 2024–2030.<sup>3</sup>

## 3. Effektbefrämjande åtgärder

**Framtidenkoncernen ska utreda och storskaligt implementera åtgärder för att minska el- och värmeeffekttoppar**

Framtidenkoncernen fick under hösten 2022 i uppdrag av kommunfullmäktige att förbereda och genomföra energieffektiviserande och energibesparande åtgärder i syfte att minska energianvändningen och effektbehovet inför vintern 2022/23. Som svar på det uppdraget utfördes pilottester med att minska effektbehovet. Med anledning av dagens och kommande utmaningar med effekttoppar samt effektens inverkan på driftskostnaderna ska Framtidenkoncernen prioritera effektbefrämjande åtgärder och gå från testning till full implementering under kommande år.

<sup>3</sup> Siffran 4% är baserat på planerat underhåll i 11-årsplanen kvartal 2023 med underhåll på 4% av koncernens totala yta och en energiminskning på 30% i varje projekt. Troligt är denna lågt räknat baserat på behovet och utförda projekt som inte är med i 11-årsplanen.

Målet är att under 2025 identifiera och kartlägga el- och värmeeffekttoppar samt utreda åtgärdsalternativ. Möjliga åtgärder som identifieras ska beräknas eller beprövas. Förutsättningar för att implementera storskaligt ska finnas på plats under 2027.

#### 4. Energieffektiviseringsåtgärder i samband med underhåll

##### **Lönsamma och klimatnyttiga energieffektiviseringsåtgärder ska genomföras i samband med underhåll**

I samtliga underhållsprojekt där komponenter som påverkar energianvändningen ska en energiutredning genomföras för att identifiera lönsamma energieffektiviseringsåtgärder. Lönsamma energieffektiviseringsåtgärder är åtgärder som ger en långsiktig nominell lönsamhet om 5 procent eller mer i enlighet med koncernens kalkylmodell (direktavkastningskrav behöver ej nås så länge lönsamheten är tillräcklig).

Klimatnyttiga energieffektiviseringsåtgärder är de där klimatpåverkan för tillkommande material inte är högre än klimatbesparingen från energieffektiviseringen under materialets livslängd. Vad som är en klimatnyttig energieffektiviseringsåtgärd kan komma att förändras över åren beroende på materialens och energins klimatsiffror. Livscykelberäkningar (LCC- och LCA-klimatberäkningar) ska genomföras under projektering för att påvisa att åtgärden eller åtgärderna är kostnadseffektiva och inte klimatdrivande.

Även mindre projekt omfattas av detta. Åtgärder som är lönsamma och inte har negativ klimatpåverkan ska genomföras i underhållsprojekt, om det inte föreligger andra omständigheter som säger annat (till exempel bevarandekrav).

LCA med dagens klimatsiffror visar att utbyte av fönster eller fasad, i stället för att renovera, inte är klimatnyttigt i jämförelse med klimatbesparingen av energieffektivisering. Medan tilläggsisolering vid utbyte av uttjänt fasad är klimatnyttigt. Vid materialval ska alltid materialets klimatpåverkan vara en faktor och ett klimatsmart alternativ ska väljas.

Större renoveringsprojekt med genomförda energieffektiviseringsåtgärder ska följas upp inom 2 år för utvärdering och kunskapsinhämtning. Vid avvikande energianvändning ska byggnaden analyseras och åtgärdas.

Underhållsprojekt beräknas bidra med cirka 3–8 procent av koncernens minskade energianvändning 2024–2030.

#### 5. Energieffektiv nyproduktion

##### **Nyproducerade bostäder ska ha låg energianvändning. Fokus framöver ska vara att få ner vatten- och elanvändningen framför fjärrvärme**

**Målet är att nyproducerade bostäder ska ha en energianvändning på maximalt 60 kWh/m<sup>2</sup>**

Primära energikällan ska vara fjärrvärme där så är möjligt. Fokus framöver ska vara att få ner vatten- samt elanvändning framför fjärrvärme. Alternativa energikällor, utanför

fjärrvärmenätet, ska utredas för varje projekt med fokus på minimal klimatpåverkan. Så långt som det är möjligt ska aktiv kyla undvikas genom att designa byggnader och utemiljö för att minska behovet av aktiv kyla.

Ansvarsfördelning och metodik för idrifttagande och uppföljning av nybyggnationer under garantitiden ska implementeras. Detta måste ske i samarbete mellan förvaltande bolag och Framtiden Byggutveckling. Metodik för idrifttagande och uppföljning ska prioriteras i närtid och implementeras innan byggtakten ökar igen.

Vid införande av ny teknik ska stort fokus ligga på uppföljning och utvärdering. Framtiden Byggutveckling är ansvariga för att uppföljning görs i nybyggnationsprojekt. Utifrån gjorda lärdomar kan de om lämpligt införas i större skala. Uppföljning ska göras senast 2 år efter det att byggnaden tas i bruk.

Nyproduktion beräknas bidra med 1–2 procent av koncernens minskade energianvändning 2024–2030<sup>4</sup>.

## Hyresgäster

Koncernen ska systematiskt arbeta för att åstadkomma beteendeförändringar hos, och i samarbete med, sina hyresgäster. Detta kommer under planperioden att omhändertas i, men ej begränsas till, koncernens grupp för klimatsmart boende samt inom Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ.

Befintliga lokalkontrakt ska följas upp och säkerställa att lokalhyresgäst debiteras för energi som inte ingår i hyran. Vid omförhandling av lokalkontrakt ska gröna avtal implementeras.

## Ekonomi

Samtliga energibesparingsåtgärder som anges i planen bedöms rymmas inom dotterbolagens befintliga ekonomiska ramar. Det gäller såväl driftskostnader som investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd.

Löpande driftoptimeringsåtgärder inom strategi 1 rymms inom bolagens ordinarie driftsbudgetar. När det gäller strategi 2, 3 och 4 bedöms de rymmas inom de cirka 2,2 – 2,5 miljarder som koncernens förvaltande bolagen årligen lägger på underhåll och investeringar i befintligt bestånd. Av de uppskattas 150 – 200 miljoner, totalt under hela planperioden, bestå av fristående energieffektiviseringsprojekt.

Koncernens nyproduktion ska ha låg energianvändning. I koncernens strategi för investeringar i nyproduktion har 100 mnkr avsatts för miljöinvesteringar som inte bidrar till ökad lönsamhet i projekten. Dessa medel kan användas för att pröva exempelvis ny teknik eller nya åtgärder inom energieffektivisering. Detta hanteras i så fall i enlighet med gällande beslutsprocess för investeringsärenden.

---

<sup>4</sup> Baserat på nyproduktion i 11-årsplanen kvartal 4, 2023 med en tillkommen yta på 229 440 m<sup>2</sup> (3 824 lägenheter)