



Granskning av bolagens energiförsörjning

Rapport

Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB

KPMG AB

2023-08-09

Antal sidor 8



Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB
Granskning av bolagens energiförsörjning

2023-08-09

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
1.1	Syfte, revisionsfrågor och avgränsning	3
1.2	Revisionskriterier	3
1.3	Metod	3
2	Resultat av granskningen	4
2.1	Energikällor och avtal	4
2.2	Flexibilitet och beredskap	5
3	Slutsats och rekommendationer	8

1 Bakgrund

KPMG har av lekmannarevisorerna i Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB (Svedab) fått i uppdrag att översiktligt kartlägga bolagens energiförsörjning. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2023.

Lekmannarevisorer i kommunala bolag har till uppdrag att granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Enligt Lagen om kommunal energiplanering (1977:439) ska varje kommun ha en aktuell plan för tillförsel, distribution och användning av energi. Den senaste tiden har ökade elpriser och frågor om energiförsörjningen varit en angelägenhet i media och på samtliga politiska nivåer. Lekmannarevisorerna i Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB har mot bakgrund av rådande omvärldsläge uppmärksammat risker beträffande bolagens beredskap och planering för att säkerställa energiförsörjningen. Lekmannarevisorerna vill därav granska området närmare.

1.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

Granskningen syftar till att översiktligt kartlägga och bedöma Bostads AB Svedalahems och Svedala Exploaterings AB:s beredskap och planering för att säkerställa energiförsörjningen i tider av osäkerhet.

Granskningen avser besvara följande revisionsfrågor:

- Vilka energikällor används? Hur stort är beroendet av olika energikällor (el, gas)?
- Hur ser bolagens gällande avtal ut? (Priser, bindningstider etc.)
- Finns det möjlighet att byta energikälla vid behov eller om brist skulle uppstå?
- Finns beredskap för en akut bristsituation?

Granskningen avgränsas till styrdokument, riktlinjer och avtal som har bäring på bolagens energiförsörjning.

1.2 Revisionskriterier

Granskningen utgår från nedanstående revisionskriterier:

- Aktiebolagslagen
- Kommunallagen kap. 10
- Bolagsspecifika styrdokument inom området energi

1.3 Metod

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier av ägardirektiv samt gällande och tecknade energiavtal. Intervjuer har genomförts med bolagens VD, energi- och teknikchef, fastighetschefer för respektive bolag och styrelsens presidium. Rapporten är faktakontrollerad av samtliga intervjuade.

2 Resultat av granskningen

2.1 Energikällor och avtal

Inom ramen för granskningen har vi tagit del av bolagens samtliga befintliga och för framtiden tecknade avtal för elhandel och energi.

Idag levererar Nordic Green Energy elhandel till samtliga fastigheter i båda bolagen och direktverkande el till vissa fastigheter. Från och med 1 juli 2023 börjar avtal gälla med Skellefteåkraft som övertar den befintliga elhandeln och leveransen av direktverkande el. Avtalen med Skellefteåkraft är tecknade 2018, med löptid 2023–2027. Under 2020 tecknades även ett avtal för el genom 100% vattenkraft för båda bolagen med löptid 2027-07-01 – 2029-06-30 med optionsår 1+1. Avtalet tecknades med Nordic Green Energy.

Vad avser energi så har bolagen identifierat en risk för kraftigt ökande energikostnader och mot bakgrund av detta genomfört en energitredning¹. Av energitredningen framgår att följande energikällor används för Svedalahems 35 fastigheter och Svedabs 25 fastigheter:

ENERGIKÄLLA	SVEDALAHEM	SVEDAB
Gas	X	X
Gas i kombination med värmepump	X	X
Gas i kombination med bergvärme		X
Bergvärme	X	X
Fjärrvärme	X	X
Fjärrvärme i kombination med värmepump	X	X
Olja i kombination med värmepump	X	X
Direktverkande el	X	X
Fjärrvärme i kombination med solceller	X	
Fjärrvärme i kombination med bergvärme	X	

Den huvudsakliga energikällan i Svedalahem är biogas, ca. 80% av uppvärmningen sker genom biogas. För Svedab sker uppvärmningen till 40% av biogas.

I intervjuer beskrivs att den stora andel gas som används är mot bakgrund av den anslutning Svedala har till det västsvenska gasnätet. Kommuner placerade i det geografiska området valde att ansluta sig till gasnätet i samband med etablering.

Svedalahem och Svedab har ingått flertalet gemensamma avtal med energileverantörer. Det nu gällande avtalet för naturgas/biogas är tecknat med Göteborgs Energi och löper från 2021-04-01 – 2024-10-01 med möjlighet till förlängning 1+1 år. Enligt avtalet åtar sig Göteborgs Energi att leverera all naturgas/biogas som bolagen behöver i det svenska naturgassystemet. 2024-10-01 tar

¹ Energiutredning Svedalahem – Svedab, Byggadministration Harald Olsson AB, 2023-03-02.

2023-08-09

ett avtal med SEAS-NVE Strömmen vid, vilket löper till 2025-12-31 med möjlighet till 1+1 år förlängning med oförändrade villkor. Avtalet med SEAS-NVE tecknades 2021.

Därtill finns specifika avtal för vissa fastigheter. Svedab har tecknat avtal med Svedala Fjärrvärme AB för leverans av fjärrvärme till sporthallen, Naverlönnskolan, kommunhuset och NFU. Även Svedalahem har anslutit sig till Svedala Fjärrvärme AB för N. Tvärgatan 14–20. I Bara har Svedab fjärrvärmeavtal med Adven Energilösningar AB på Spångholmsskolan och Hattstugan.

Det beskrivs i intervjuer att bolagen jobbat med framförhållning i tecknandet av energiavtal, vilket också återspeglas i att flertalet av avtalen har tecknats flertalet år innan de träder i kraft. Prognoser beskrivs i regel vara svåra att göra men utifrån rådande och prognostiserat marknadsläge tar bolagen ställning till vilken tidshorisont som ska gälla för avtalen och när i tid dessa är mest gynnsamma att teckna för olika energikällor. I fallet med gas bedöms nu gällande avtal ha tecknats vid en fördelaktig tidpunkt med bra villkor.

2.1.1 Bedömning

Vi konstaterar att bolagen använder olika typer av energikällor utifrån nuvarande avtal och infrastruktur. Vi noterar att det i dagsläget utifrån nuvarande infrastruktur finns ett till övervägande del beroende av gas, främst i Svedalahems energiförsörjning.

Vi bedömer att det finns en riskmedvetenhet kring energiförsörjningen utifrån beroende-, pris- och marknadsläge, där diskussioner förs löpande om vilka energikällor som är mest fördelaktiga utifrån bolagens bestånd och framtida behov. Genomförd energiutredning bedömer vi ger bolagen en ändamålsenlig nulägesanalys och utgör ett strategiskt stöd för bolagens framtida energiförsörjning.

2.2 Flexibilitet och beredskap

Under de senaste åren har gaspriserna varit volatila, vilket medfört betydande uppgångar i priset för gas. Svedalahem och Svedab har dock, mot bakgrund av längre avtal tecknade med fast pris, klarat sig bra. De prisförändringar som sker för gas är kopplade till index, men innebär enligt intervju relativt sett inte betydande förändringar för kostnadsbilden. I intervju beskrivs att det finns en flexibilitet mellan biogas och naturgas, där ambitionen är att använda biogas i så stor utsträckning som möjligt, men i händelse av brist är naturgas ett alternativ som regleras i avtalet.

Av bolagens ägardirektiv 2020–2023² framgår att bolagen ska uppfylla miljö- och hållbarhetskrav, genom att arbeta aktivt med klimatanpassning genom fossilbränslefri drift, energieffektivisering och vattenhantering. Under 2023 har det pågått ett arbete med att revidera bolagens ägardirektiv för perioden 2023–2026. De nya ägardirektiven

² Beslutat av kommunfullmäktige 2020-04-29 §38

2023-08-09

beslutades av kommunfullmäktige i maj³. Av ägardirektiven framgår att Svedalahem och Svedab ska verka för en god miljö i kommunen genom en fastighetsdrift och utveckling som håller god kvalitet, tänker nytt, är energieffektiv, stödjer hyresgäster att leva hållbart och förvaltar och utvecklar fastighetsbeståndet utifrån orternas unika förutsättningar. Båda bolagen ska i sina respektive arbete beakta Agenda 2030 och kommunens hållbarhetsstrategi. Därtill ska bolagen föreslå aktiviteter och i dialog med kommunen följa upp de kommunövergripande målen för 2023–2026. Bland målen finns bland annat att Svedala kommuns medborgare ska anse att information från kommunen om vad enskilda kan göra för att minska sin miljö- och klimatpåverkan fungerar bra.

Av intervjuer framkommer att det inte finns en uttalad inriktning i dagsläget att gas ska fasas ut som energikälla, men det finns en ambition, inte minst mot bakgrund av den energiutredning som genomförts, att jobba med fler och andra energikällor där det är möjligt. I intervju med styrelsens ordförande finns en förhoppning om att kunna arbeta med mer närproducerade alternativ för att minska beroendet av gas och externa aktörer. Vid intervju med VD och fastighetschefer för bolagen framgår att det i bolagens upptagningsområde finns olika typer av utmaningar och möjligheter. I Svedala och Klågerup finns inte bergvärme, och det har inte funnits fjärrvärme särskilt länge i Svedala, samt saknas i Klågerup. Följaktligen används bioolja för uppvärmning i Klågerup.

Energiutredningen tar sin utgångspunkt i energieffektivisering, där en bärande fråga kopplat till specifika fastigheter är hur energianvändningen kan effektiviseras och kostnaden reduceras. Energiutredningen anger, mot bakgrund av de olika lokala förutsättningarna, inte en särskild inriktning som ska gälla för bolagen generellt utan påvisar mer respektive fastighets och områdes förutsättningar att förändra och effektivisera energianvändningen.

I intervju beskrivs dock att en möjlig väg framåt är fler förnybara energikällor, till exempel solkraft där det bedöms möjligt och lämpligt. En annan möjlighet är att ansluta fler fastigheter till fjärrvärmesystemet, där själva anslutningen i sig bedöms ha ganska låga kostnader, men där andra långsiktiga aspekter behöver vägas in i kostnadsbilden, till exempel livslängd och andel aktörer för konkurrens. Vid intervjuer beskrivs att bolagen bedömer det som viktigt att det finns ett investeringsutrymme för att kunna bära den typen av engångskostnader som satsningar på nya och förnybara energikällor skulle kunna medföra. Slutligen är det dock en ägarfråga om större investeringar i andra energikällor ska genomföras.

2.2.1 Beredskap vid akut bristsituation

I de nya ägardirektiven tillkommer även en skrivning kring krisberedskap. Bolagen ska utifrån sitt uppdrag medverka i kommunens arbete med krisberedskap. Detta innebär även att aktualisera kommunens behov av skyddsrum och reservkraft vid ny- och

³ Beslutat av kommunfullmäktige 2023-05-17 §48

2023-08-09

ombyggnation (samt att köpa in och underhålla reservkraftverk och tillse att dessa kan driftsättas i verksamheten när sådant behov uppstår)⁴.

I intervju beskrivs att bolagen finns representerade i kommunens krisgrupp och att det finns en medvetenhet kring hur man ska prioritera kritiska samhällsfunktioner genom reservkraft vid till exempel en akut brist på energi. Det lyfts fram att krisberedskap blivit särskilt aktualiserad mot bakgrund av de senare årens händelseutveckling kopplat till pandemin och Ukraina. Bolagen har mot bakgrund av detta en egen krisorganisation och krisplan parallellt även om det är tydligt att bolagen är en del av den kommunala krisplanen, krisorganisationen och övningsarbetet. VD:n deltar löpande i dessa träffar som kommundirektör sammankallar.

2.2.2 Bedömning

Vi bedömer att det finns en flexibilitet i gällande gasavtal där biogas kan ersättas av naturgas, samt att bolagen i viss utsträckning har olika energikällor i sina olika fastigheter. Vi bedömer att ett löpande arbete med energieffektivisering och att anpassa energikälla efter fastigheternas olika förutsättningar är pågående, vilket är i linje med målsättningar i bolagens ägardirektiv. Vi bedömer också, i enlighet med vad som anges i ägardirektiven, att förnybarhet och miljömässig hållbarhet beaktas i arbetet med energiförsörjning även om arbete kvarstår. I det framåtskridande arbetet bedömer vi det som viktigt att fortsatta analyser görs av bolagens energibehov kopplat till såväl effektivisering som förnybarhet och hållbarhet för att leva upp till målsättningar i ägardirektiven. Nuvarande beroende av gas bör vägas i förhållande till marknadsläge och alternativa förnybara energikällor.

Vi ser det som positivt att det i bolagens ägardirektiv tydligt framgår att bolagen har en roll i kommunens krisberedskapsarbete. Vi kan av granskningen konstatera att det finns ett grundläggande arbete med krisberedskap kopplat till energiförsörjningen såväl inom bolagen som i kommunens övergripande krisberedskapsarbete. Vi bedömer det som viktigt att frågan löpande diskuteras och utvärderas för att säkerställa beredskap vid bristsituationer.

⁴ Inom parentes: Unikt tillägg för Svedab

3 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploatering AB:s beredskap och planering för att säkerställa energiförsörjningen i tider av osäkerhet i allt väsentligt är ändamålsenlig. Bolagen använder olika typer av energikällor utifrån nuvarande avtal och infrastruktur. I dagsläget finns ett till övervägande del beroende av gas, främst i Svedalahems energiförsörjning. Vi bedömer dock att det finns en riskmedvetenhet kring energiförsörjningen utifrån beroende-, pris- och marknadsläge.

Vi bedömer att det finns en flexibilitet i gällande gasavtal, samt att bolagen till viss del har olika energikällor, vilket reducerar riskerna vid en bristsituation. Vi bedömer att ett löpande arbete med energieffektivisering och att anpassa energikälla efter fastigheternas olika förutsättningar är pågående. Förnybarhet och miljömässig hållbarhet beaktas också i vissa delar i arbetet med energiförsörjning. Vi bedömer det som viktigt att fortsätta analyser görs av bolagens energibehov kopplat till effektivisering, förnybarhet och hållbarhet för att leva upp till målsättningar i ägardirektivet.

Vi ser det som positivt att det i bolagens ägardirektiv framgår att bolagen har en roll i kommunens krisberedskapsarbete. Vi kan av granskningen konstatera att det finns ett arbete med krisberedskap kopplat till energiförsörjningen såväl inom bolagen som kopplat till kommunens övergripande krisberedskapsarbete. Vi bedömer det som viktigt att frågan framgent löpande diskuteras och utvärderas för att säkerställa beredskap vid bristsituationer.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi bolagsstyrelserna och VD i Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB att:

- Fortsatt driva det strategiska arbetet kopplat till energiförsörjning och i arbetet särskilt beakta ägardirektivets målsättningar kring energieffektivisering, förnybarhet och hållbarhet samt beredskap utifrån nuvarande bestånd samt vid nybyggnation.
- I enlighet med ägardirektivet, säkerställa ett fortsatt krisberedskapsarbete för att säkra en akut bristsituation av energi.

Datum som ovan

KPMG AB



Simon Homander

Kommunal revisor



Ida Brorsson

Certifierad kommunal revisor