

Artikel hämtad från Energicentrums hemsida
Publicerad: 2008-12-19

Svenska Bostäder:

Långsiktig lönsamhet kräver ekonomiskt nytänkande

Energikostnaderna utgör en allt större post för fastigheter. Därför överger Svenska Bostäder den gamla metoden med att räkna återbetalningstiden på sina investeringar. Nu räknas livscykelkostnaden, som visar den totala kostnaden av en investering under dess livstid – och ger vägledning vid valet mellan energieffektiv- och konventionell teknik.



Svenska Bostäder är Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag och förvaltar för närvarande 440000 bostäder.

–Våra kostnader för energi utgör en allt större post av den totala driftbudgeten. Därför är det viktigt att vi har ett långsiktigt tänkande när vi väljer åtgärder för ventilation, värme och klimatskal, som fönster och isolering. Ofta blir den totala energikostnaden under en utrustnings livstid betydligt högre än själva investeringskostnaden, säger Ebrahim Ghelichkhan, energicontroller på Teknikavdelningens Energi & Miljöenhet.

Livscykelkostnaden eller LCC, kan låta krånglig, men har mer med verkligheten att göra än andra metoder. Det gör den värd att använda.

När en upphandling genomförs enligt LCC, brukar man titta på kostnaden för energi under utrustningens livslängd – investerings- och underhållskostnaden för utrustningen, samt inflation och internränta.

Energi- och underhållskostnaderna är svåra att förutspå då de som regel varierar under tiden. Därför används nuvärdesmetoden vid beräkning. Det innebär att kostnaderna för drift och underhåll antas vara ungefär lika stora för varje år. Med hjälp av en nusummefaktor kan de löpande kostnaderna för energi- och underhåll räknas om till dagens värde och på så sätt jämföras med investeringskostnaden. Nusummefaktorernas värde är kopplat till investeringens ekonomiska livslängd, kalkylränta, energipris osv.

Nu har Svenska Bostäder satt Goodwill och kundnytta som en värderingsgrund, med en intäkt på den posten. Nytt är också att utsläpp av koldioxid från energi redovisas i LCC-kalkylen.

–Vi är måna om våra hyresgäster och att de energiåtgärder som vi genomför ska ge god funktion och bra inomhusklimat, säger Ebrahim Ghelichkhan. Dessutom är miljön viktig för oss och ambitionen är att vi på sikt även ska prissätta utsläpp av koldioxid.

Svenska Bostäder har kommit en bra bit på väg i sitt förändringsarbete, men Ebrahim ser det som en fortgående process:



Ebrahim Ghelichkhan,
energicontroller på Svenska
Bostäder.

–Det tar tid innan förändringsarbetet får genomslag i hela organisationen och i entreprenörsleden. Hela byggprocessen måste stödja ett långsiktigt tänkande och kunskapen om beräkningsmetoden ”livscykelkostnad”, måste finnas i alla led för att det ska fungera fullt ut. ■

Livscykelkostnad eller LCC som står för *Life Cycle Cost*, är totalkostnaden för en viss utrustning under hela dess livslängd. Vid beräkning av en produkts LCC – och speciellt om den är energikrävande – är de viktigaste komponenterna:

- Energikostnader under produktens livslängd
- Investeringskostnader för produkten
- Underhållskostnader för produkten under dess livslängd

Bra kalkyleringsverktyg för att räkna ut LCC hittar du på www.belok.se och www.msr.se

Nusummefaktorn eller nuvärde är dagens värde av en framtida betalning. Begreppet används vid investeringskalkylering och bestäms av den räntenivå och ekonomiska livslängd som förutses.