

Granskning av miljö- arbete

AB Sjöbohem

Carl-Gustaf Folkesson, certifierad kommunal revisor



Innehållsförteckning

1.	Inledning	2
1.1.	Bakgrund	2
1.2.	Syfte och Revisionsfråga	2
1.3.	Revisionskriterier	2
1.4.	Kontrollmål	2
1.5.	Avgränsning	2
1.6.	Metod	3
2.	Iakttagelser och bedömningar	4
2.1.	System och rutiner för miljöarbetet finns och tillämpas	4
2.1.1.	Iakttagelser	4
2.1.2.	Bedömning	5
2.2.	Risikanalyser genomförs avseende miljöfrågor och åtgärder vidtas vid behov	5
2.2.1.	Iakttagelser	5
2.2.2.	Bedömning	6
2.3.	Bedömning av miljökonsekvenser sker i samband med renoveringar och nybyggnation	6
2.3.1.	Iakttagelser	6
2.3.2.	Bedömning	7
2.4.	Uppföljning av bolagets miljöarbete sker till styrelsen som fattar beslut om åtgärder	7
2.4.1.	Iakttagelser	7
2.4.2.	Bedömning	8
3.	Revisionell bedömning	9
3.1.	Rekommendationer	10

1. Inledning

1.1. Bakgrund

AB Sjöbohem:s uppdrag är att inom Sjöbo kommun förvärva, bebygga, avyttra och förvalta fastigheter för att tillhandahålla bostäder och lokaler utifrån kundens behov. Bolaget förvaltar lägenheter med en total yta av 53 755 kvm och lokaler med en total yta av 85 861 kvm. Bolaget har totalt 61 anställda. Bolaget har egen personal för den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

Av AB Sjöbohems ägardirektiv framgår följande vad gäller miljöarbetet:

"Bolaget ska vara ett föredöme i miljöfrågor och bidra till hållbar utveckling för att möta klimatutvecklingen. Vid upprustning av befintligt bestånd eller nyinvesteringar ska energisnåla hus skapas, miljövänliga tekniker och materiel användas liksom en miljövänlig teknisk försörjning."

Lekmannarevisorerna i Sjöbo kommun har utifrån sin väsentlighets- och riskanalys bedömt det som angeläget att granska AB Sjöbohems miljöarbete.

1.2. Syfte och Revisionsfråga

Säkerställer styrelsen för AB Sjöbohem bedriver ett ändamålsenligt miljöarbete?

1.3. Revisionskriterier

Revisionskriterierna för denna granskning har hämtats ur affärsplan

1.4. Kontrollmål

Granskningens revisionsfråga ska besvaras med hjälp av följande kontrollmål:

- System och rutiner för miljöarbetet finns och tillämpas
- Riskanalyser genomförs avseende miljöfrågor och åtgärder vidtas vid behov
- Bedömning av miljökonsekvenser sker i samband med renoveringar och nybyggnation
- Uppföljning av bolagets miljöarbete sker till styrelsen som fattar beslut om åtgärder

1.5. Avgränsning

Granskningen avser AB Sjöbohems miljöarbete. Granskningen avser revisionsåret 2019.

1.6. Metod

I granskningen har intervjuer genomförts med kommunstyrelsens ordförande samt VD för bolaget. Vi har granskat bolagets affärsplan, protokoll samt dokument med bäring på miljöarbetet.

Rapporten har varit föremål för sakgranskning av de intervjuade.

2. Iakttagelser och bedömningar

2.1. System och rutiner för miljöarbetet finns och tillämpas

2.1.1. Iakttagelser

Inledningsvis kan noteras att bolaget inte har några separata miljödokument utan miljöfrågorna har istället införlivats i bolagets affärsplan. Detta är enligt bolagets VD en medveten strategi. Dokument som är fristående tenderar att tappa i aktualitet och blir inte använda i verksamheten. Affärsplanen är däremot ett levande dokument under hela året.

VD pekar på det uttryck i affärsplanen som symboliserar bolagets miljöambitioner *"Den bästa kwh är den som vi inte använder och den bästa transporten är den som inte behöver göras"*

Några specifika miljömål har inte antagits av styrelsen för år 2019. I affärsplanen för år 2020 (antagen av styrelsen 191118) beskrivs att miljö och energi är ett av fyra strategiska fokusområden. I bolagets "Strategi och handlingsplan AB Sjöbohem 2020" anges inom området "Miljö och energi" fyra olika aktiviteter:

- Årligen renovera utemiljöer samt ersätta hårdgjorda ytor med gröna ytor
- Genomföra energieffektiviseringsprojekt som skall sänka koldioxidutsläppet från bolagets verksamheter med 60 ton
- 20 procent av bolagets finansiering ska vara sk grön finansiering (gröna lån)
- Minska användningen av kemikalieprodukter inom lokalvården med 500 liter.

I affärsplanen anges vidare att bolaget arbetar systematiskt med att genomföra energibesparande åtgärder i befintliga fastigheter och att lågenergihus ska eftersträvas i samband med nyproduktion. Lågenergihus innebär lägre driftskostnader men innebär även materialval som ger mindre miljöpåverkan.

Enligt VD finns det en ekonomisk uppsida av att arbeta aktivt med miljö- och energifrågor eftersom det finns potential till att kunna sänka driftskostnaderna.

En ytterligare aspekt är uppförandet av gröna utemiljöer som bidrar till att förbättra både klimatet och boendemiljön.

Bolaget har en anställd energitekniker som driver olika energiprojekt i syfte att energieffektivisera verksamheterna.

Bolaget redovisade för år 2019 en förbrukning på totalt 13 929 933 KWh. Detta kan jämföras med år 2018 då förbrukningen uppgick till 14 249 196 KWh innebärande en minskad förbrukning med 2,2 procent. Motsvarande jämförelse mellan åren fördelad per m² visar på en minskning med ca 9,0 procent (KWh/m²).

Oljeförbrukningen har minskat med 61 procent från år 2018 till år 2019. Noterbart är att ingen av bolagets fastigheter längre har olja som primär uppvärmningskälla. Istället är det el (värmepumpar), fjärrvärme och pellets som utgör de primära uppvärmningskällorna.

2.1.2. Bedömning

Vi bedömer kontrollmålet som uppfyllt.

Av affärsplanen samt av strategi och handlingsplanen framgår tydligt bolagets målsättningar inom miljöområdet. Vi anser att det finns en bra struktur inom bolaget vad gäller miljöarbetet och att miljöarbetet är levande inom bolaget. Vi anser att det citat som redovisats i föregående avsnitt anger en tydlig ambition för bolagets miljöarbete.

Av de nyckeltal som vi har tagit del av kan vi konstatera att förbrukningen av el har minskat och att förbrukningen av olja har reducerats betydligt vilket indikerar att de miljöåtgärder som bolaget vidtagit har gett resultat.

Vi noterar även att bolaget har tillförsäkrat sig om att ha kompetens inom miljöområdet med bla en energitekniker.

2.2. Riskanalyser genomförs avseende miljöfrågor och åtgärder vidtas vid behov

2.2.1. Iakttagelser

Avseende risker i verksamheten så nämner VD inledningsvis det systematiska arbetsmiljöarbetet (SAM). Bolaget bedriver ingen verksamhet som är "farlig" dvs som är tillståndspliktig. Vid renoveringar av fastigheter inträffar det att man stöter på exempelvis asbestmaterial som i sådana fall omhändertas enligt gällande föreskrifter.

En viktig miljöaspekt handlar om "rätt" temperatur i lägenheterna. Riktmärket för inomhusklimat är 20 grader. Om temperaturen ska ökas med en grad så kostar det fem procent mer energi vilket innebär att det är angeläget att säkerställa rätt temperatur .

Bolagets städverksamhet har historiskt använt sig av olika kemiska produkter i sitt arbete vilket inte alltid varit miljövänliga. Detta har helt förändrats enligt VD där städningen i nuläget använder sparsamt med kemikalier och de som används är miljögodkända. Samtidigt sker det en fortsatt teknisk utveckling inom detta område, bla en produkt som kallas Z-vatten som är ett alkaliskt vatten och helt ofarligt för miljön.

Bolaget arbetar fortlöpande mot att byta ut traditionella lysrörsarmaturer mot LED-armaturer i sitt bestånd av fastigheter. Detta byte innebär en energivinst på upp mot 40 procent lägre förbrukning samt längre hållbarhet. VD framför att utbytet av armaturer inte sker med samma tempo i kommunens egna lokaler. Motivet till detta lär enligt uppgift vara brist på medel.

Bolaget har även gjort en radoninventering bland sina fastigheter vilken visat på förhöjda värden på fastigheter i Lövestad. Problem med radon kan åtgärdas med hjälp av en radonsäker bottenplatta.

Avseende sortering av sopor så tillämpar bolaget källsortering i de fastigheter där så är möjligt. Enligt VD innebär nuvarande lagstiftning ett stopp för flerfackskärl eftersom fastigheterna ägs av ett bolag och inte privatpersoner. Ett problem som finns kopplat till sophanteringen är att det i varierande utsträckning finns hyresgäster inte sköter källsorteringen på ett korrekt sätt.

2.2.2. Bedömning

Vi bedömer kontrollmålet som uppfyllt.

Vår granskning visar att bolaget löpande arbetar med att hantera miljörisker och att åtgärder vidtas. Exempel på detta som vi tycker kan framhållas är arbetet med justera inomhustemperaturen bolagets fastigheter samt utbyte av lysrörsarmaturer mot LED-armaturer.

Vi noterar att det, enligt uppgift, inte genomförs motsvarande utbyte av armaturer i kommunens egna fastigheter.

2.3. Bedömning av miljökonsekvenser sker i samband med renoveringar och nybyggnation

2.3.1. Iakttagelser

Ett stöd för att driva bolagets miljöambitioner i samband med byggprojekt utgörs av de administrativa föreskrifterna (daterat 191025). Av dessa framgår bla följande:

- Vid anbud ska anbudsgivaren namnge vem hos entreprenören som ansvarar för deras miljöarbete.
- Krav på att en vara som ingår i entreprenaden skall byggvarudeklareras där varans innehåll och miljöegenskaper redovisas.
- Entreprenören ska inom tre veckor från kontrakttilldelning upprätta en miljöplan för entreprenaden som minst skall innefatta; val av material, materialhantering, källsortering, omhändertagande av avfall samt funktion som är miljöansvarig.
- Entreprenören ska ta hand om avfall på ett miljöriktigt sätt (vad gäller källsortering mm).

Ett annat exempel på hur bolaget agerar utifrån sina miljöambitioner gäller upphandlingar. Ett exempel som vi har tagit del av i granskningen gäller upphandling av kemtekniska produkter tillsammans med Skurups kommun. Av förfrågningsunderlaget framgår bla att anbudsgivaren ska bifoga intyg om att man arbetar utifrån ett certifierat miljöledningssystem. Vidare att leverantören alltid ska välja miljögodkända produkter som är lätt biologiskt nedbrytbara produkter när så är möjligt.

För att exemplifiera hur bolaget agerar utifrån en miljöaspekt i samband med nybyggnation nämner VD uppförandet av badhuset. Badhuset har erhållit miljöcertifiering nivå "Silver" enligt Miljöbyggnads system för miljöcertifiering (ett svenskt system för miljöcertifiering – Sweden Green building Council - där totalt ca 1 500 byggnader är certifierade). Egenskaper som mäts och granskas i en byggnad inför en certifiering är energianvändning samt kontroll av att el och värme kommer från miljösäkra alternativ. Noterbart är att badhuset är förberett för framtida montage av solceller.

En åtgärd som bolaget har vidtagit i samband med renovering av lägenheter är att man inte längre tapetserar väggarna utan istället väljer att måla dem. Detta förenklar för bolaget i samband med renoveringar och innebär dessutom en minskad miljöpåverkan.

I samband med renoveringar och liknande kan det inträffa att det blir begagnat byggnadsmaterial över som fortfarande är användbart. Istället för att detta material kasseras kommer bolaget framöver att lämna detta till försäljning via en nätauktionsfirma.

I de obligatoriska ventilationskontrollerna – sk OVK -besiktningarna – har inte några större problem framkommit. VD anger att behovsstyrd ventilation, sk VAV-styrning (Variable Air Volume eller variabelt flödessystem) bidrar till att spara energi. För att detta ska fungera är det viktigt att eventuella verksamhetsförändringar i lokalerna kommer till bolagets kännedom för att säkerställa ett bra inomhusklimat.

Vid val av byggnadsmaterial är exempelvis betong ett bra material med lång hållbarhet men att det kan vara tveksamt ur miljösynpunkt enligt VD. De sk SABO-husen (Sveriges Allmännytta har genomfört ramavtalsupphandlingar för att prispressa kostnaderna för byggnation av flerfamiljshus och småhus) uppförs i betong och är enligt uppgift energisnåla. Ett annat exempel är fönster i trä- och aluminiumkonstruktion som har god hållbarhet. Ytterligare exempel på byggnadsmaterial är träfasader som dock är mindre bra med tanke på underhållsbehov mm, ett bättre material för fasader är istället sk cementskivor. Avslutningsvis nämner VD ett nytt byggnadsmaterial som heter polyplank som är gjort av återvunnet kompositmaterial och är helt underhållsfritt.

2.3.2. Bedömning

Vi bedömer kontrollmålet som uppfyllt.

Vår granskning visar att bolaget gör bedömning av miljökonsekvenser som ett naturligt inslag i samband med renoveringar och nybyggnation av bolagets fastighetsbestånd. Detta mot bakgrund av vad som framgår av bland annat bolagets administrativa föreskrifterna för byggprojekt.

2.4. Uppföljning av bolagets miljöarbete sker till styrelsen som fattar beslut om åtgärder

2.4.1. Iakttagelser

Av bolagets investeringsbudget framgår att det ligger knappt 20 mnkr avsatt för 2020 som benämns energiprojekt. Bland dessa projekt finns bland annat solpanel, byte av ventilationsanläggningar, givare till lägenheter mm. Viktigt stt det kommer in i budget. Viktigt med kompetens, ekonomi och miljöbelastning är ledstjärnor.

Enligt VD finns det möjlighet att öka tempot i miljöarbetet men att det i så fall fodrar ytterligare ekonomiska medel. Ett önskemål är bla att kunna installera fler givare i lägenheterna för att kunna "trimma" ventilationen ännu bättre dvs säkerställa att rätt temperatur hålls.

Styrelsen beslöt i slutet av år 2018 att bolaget skulle ansluta sig till projektet som heter Allmännyttans klimatinitiativ. Detta projekt syftar till att reducera utsläppen av växthusgas. Målet med detta initiativ är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 procent.

Kommunstyrelsens ordförande beskriver att ägaren har med miljöfrågan i de möten som hålls med bolaget inom ramen för kommunstyrelsens uppsiktsplikt. Ett exempel på en fråga som har behandlats vid dessa möten är hantering av avfall i samband med byggprojekt. Kommunstyrelsens ordförande uppger sig vara nöjd med hur bolaget arbetar med miljöfrågan.

Kommunstyrelsens ordförande uppger avslutningsvis att hans uppfattning är att det sker ett medvetet miljöarbete inom hela kommunkoncernen, men det kanske inte alltid dokumenteras på det sätt som det borde göras.

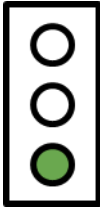
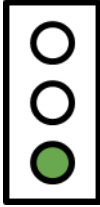
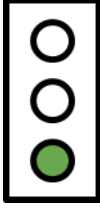
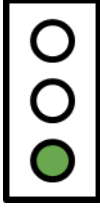
2.4.2. *Bedömning*

Vi bedömer kontrollmålet som uppfyllt.

Av vår granskning, bland genom de protokoll som vi har tagit del av, framgår att styrelsen är involverad i miljöfrågorna och erhåller löpande information om miljöarbetet samt fattar om åtgärder. Exempel på detta är styrelsens beslut om att ansluta sig till Allmännyttans klimatinitiativ samt de medel som styrelsen har fattat beslut om i budget för energiprojekt.

3. Revisionell bedömning

Efter genomförd revision och genomgång av samtliga kontrollmål gör vi den sammanfattande bedömningen att styrelsen för AB Sjöbohem i allt väsentligt säkerställer att bolaget bedriver ett ändamålsenligt miljöarbete.

Kontrollmål	Kommentar	
System och rutiner för miljöarbetet finns och tillämpas	Vi bedömer att det finns en bra struktur inom bolaget vad gäller miljöarbetet och att miljöarbetet är levande inom bolaget.	
Risikanalyser genomförs kopplat till miljöaspekter och åtgärder vidtas vid behov	Bolaget löpande arbetar med att hantera miljörisker och vidtar åtgärder, exempelvis rätt temperatur i bostäderna samt utbytet av armaturer mot LED.	
Bedömning av miljökonsekvenser sker i samband med renoveringar och nybyggnation	Bedömningar av miljökonsekvenser sker som ett naturligt inslag i samband med renoveringar och nybyggnation av bolagets fastighetsbestånd.	
Uppföljning av bolagets miljöarbete sker till styrelsen som vid behov fattar beslut om åtgärder	Uppföljning sker till styrelsen i miljöfrågor och styrelsen fattar beslut om åtgärder.	

3.1. Rekommendationer

Utifrån våra iakttagelser och bedömningar rekommenderar vi följande:

- Att kommunstyrelsen (i egenskap av ägare) prövar frågan om att införa gemensamma miljömål och miljönyckeltal för både nämnder och bolag. Detta bedömer vi skulle kunna underlätta för kommunstyrelsen att, inom ramen för sin uppsiktsplikt, skapa underlag för jämförelser och beslut om eventuella åtgärder.

2020-03-04

Lena Salomon

Uppdragsledare

Carl-Gustaf Folkeson

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Sjöbo kommun enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 2019-11-11. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.