manodo
Save your energy.

Energiportalen – Artikel av Björn Åslund, Energi & Miljö nr 11/2010

Från en energiportal styr Svenska Bostäder fastigheternas värme och ventilation, här får man energistatistik och kan följa upp energibudgetar. Portalen kan anpassas så alla anställda får just den information som respektive yrkesroll kräver.

Svenska Bostäder, som ägs av Stockholms stad, är Sveriges största hyresvärd med cirka 30 000 lägenheter. Energiportalen är utformad för att ge ett samlat grepp över energianvändningen. Den hämtar information från en rad källor och it-system. Den samverkar med it för övervakning av de tekniska installationerna, och företagets fastighetssystem för administrationen. All information samlas och presenteras i en webbaserad datormiljö. Här är det möjligt att styra och övervaka energiinstallationerna som brukligt via byggnadernas ducar. Byggnadens alla mätare samverkar med ducarna, bland annat för att följa hur energin fördelar sig mellan värme och varmvatten. Man kan även få ut detaljerad förbrukningsstatistik som visar hur installationerna fungerar, och även hur det påverkar företagets ekonomi.

Alla ska ha nytta av den

Energiportalen är utformad så att informationen efter inloggning anpassas efter varje anställds yrkesroll. I grunden är portalen en programvara från Manodo, men den har anpassats för Svenska Bostäder, främst genom möjligheterna att kunna ta fram olika rapporter.

- Alla roller i organisationen ska få nytta av den genom att kunna hämta information efter sina behov, förklarar energiingenjören Pia Hedenskog, som varit med om att utveckla portalen.
- Exempelvis bovärdarna ska kunna titta på det som är intressant för dem. De ska kunna se hur varmt det är i huset och få indikationer på om en pump står stilla.
- Ekonomerna ska kunna se vad driften och energin kommer att kosta.

Arbetet med att skapa energiportalen har pågått sedan 2006, och i somras var den klar för användning. Att det tagit lång tid beror bland annat på det har varit höga krav på informationens kvalitet och relevans.

Statistiken ändras

En utmaning har varit det faktum att bostadsbeståndet ändras, vilket är svårt att hantera i energistatistik över tid.

- Vid ombildningar till bostadsrätter försvinner fastigheter. Det ändrar ju nyckeltal som area och påverkar energistatistiken.
- Ett annan situation är om man får in ett passivhus, det skulle ju dra ned ett områdes energianvändning, fast vi inte sparat i det övriga beståndet, säger Pia Hedenskog.

Det har dock gått att finna lösningar som tar hänsyn till ändringar som kan störa nyckeltalen, uppger hon. När en byggnad till exempel blir bostadsrätt, så rensas byggnaden även bort från den tidigare statistiken.

Kvalitetssäkring av alla mätvärden har varit en viktig fråga.

- Vi har fått fundera en hel del över hur vi ska få säkra förbrukningsvärden, berättar Pia Hedenskog.

Faktorer som kan störa är mätarbyten i fastigheterna, och långa avbrott i insamlingen av mätvärden.

Successivt ska förvaltningen utnyttja alla möjligheter som portalen ger. Man har börjat med energiredovisning av byggnaderna för att kunna jämföra de olika affärsområdena.

- Vi ska även använda systemet för nästa års budget. Vi räknar med att få stor nytta av det genom att lättare kunna hitta lämpliga energiåtgärder.

manodo
Save your energy.

Underlag för beslut
Med ordentlig energistatistik ska det bli lättare att avslöja fastigheter som har den största optimeringspotentialen, hoppas man.
- Som fastighetsingenjör ska kan man med stöd av listor och diagram få underlag för var man bör energioptimera. Man ska se byggnader som stuckit upp eller ner i energianvändning, och kunna få indikationer på förklaringar genom systemet, säger Pia Hedenskog, som dock betonar att det också krävs en kunskap om varje byggnads egenheter och utformning för att hitta energibristerna:
- Man måste känna husen, statistiken tar inte hänsyn till stora garage och trapphus som kan göra att en fastighet ser ut som högenergianvändare.
Genom utformningen portalmiljön hoppas man att det blir lättare att motivera investeringar för att effektivisera energin.
- Även tidigare kunde vi identifiera högenergianvändare, men det har blivit enklare att visualisera med diagram och visa vad en insats ger i direkta pengar.

Pia Hedenskog ser ökade möjligheter till samarbete inom företaget när man ska planera för kommande energiinvesteringar. Driftledare inom energin ska involveras i budgetarbetet.
- Nu ökar möjligheterna att se hur besparingsåtgärder påverkar budgeten och den ekonomiska helheten. Man kommer att få en mer exakt siffra på vad en besparing ger i kronor, säger hon.
- Det ökar förståelsen för vilka åtgärder som måste göras i en fastighet, för att klara budget. Tidigare fanns bara en diffus procentsiffra på möjliga besparingar som sade allt för lite konkret om vad som borde göras, förklarar Pia Hedenskog.

Enhetliga ducar och programvara
Införandet av energiportalen har förstås påverkat organisationen och krävt ändrat arbetssätt hos många. Att få med sig alla i det nya arbetssättet har tagit tid, och ännu är inte allt på plats.
- Vi har fått jobbat med bovärdarna för att få dem att använda detta mer, exempelvis för att kunna följa upp allvarliga larm. De har så olika förutsättningar, en del är väldigt tekniskt intresserade, andra ägnar mycket tid åt hyresgästerna.
Energiportalen har inneburit att Svenska Bostäder satsat på att ha enhetliga ducar från en och samma leverantör, och enhetlig programvara i hela beståndet.
- Vi har sex affärsområden med varsin driftledare som ansvarar för styrning av värmecentralerna. Då de har samma styrfunktion kan de samarbeta och även byta områden med varandra. Jämförelser underlättas också.
Likadana ducar underlättar om man önskar styra med samma metodik i alla hus, framhåller Pia Hedenskog.

Björn Åslund, Energi & Miljö, nr 11/2010 sid 32-33

Not: Energiportalen bygger på Manodo´s programvaror Manodo Scada & Manodo Analyser