

WSP är ett globalt företag som erbjuder kvalificerade konsulttjänster inom samhällsbyggnad, hus, industri och miljö. Med cirka 9 500 medarbetare är WSP ett av de största konsultföretagen i Europa och bland de tio största i världen. Verksamheten bedrivs huvudsakligen i England och Sverige, men också i övriga Europa, USA, Afrika, Asien och Australien. I Sverige har WSP omkring 2 000 medarbetare och bedriver verksamhet inom WSP Analys & Strategi, WSP Arkitektur, WSP Byggprojektering, WSP Environmental, WSP International, WSP Management, WSP Samhällsbyggnad och WSP Systems.

[www.wspgroup.se](http://www.wspgroup.se)



## Energy Performance Contracting

# Energy Performance Contracting

Energy Performance Contracting är en metod att investera i energibesparingsåtgärder samtidigt som driftnettot vidmakthålls eller förbättras redan första året. Kostnadsbesparingarna i energi blir större än investeringens kapitalkostnader och Fastighetsägaren kan använda sin budget till annat än att betala ökande energipriser. Energibesparingarna är långsiktiga och garanteras under hela projektets återbetalningstid. Dessa bibehålls dels genom kraftfulla incitamentsavtal, noggrann projektuppföljning och kunskapsöverföring till Fastighetsägarens driftpersonal och tjänstemän. Entreprenörens prestation resulterar i vite eller bonus enligt avtal. Avtalets incitamentsmodell motiverar Entreprenören att nyttja hela sin kompetens och kreativitetsförmåga när de genomför ett EPC-projekt.

## HUR GENOMFÖRS ETT EPC-PROJEKT?

Fastighetsägaren handlar upp en Entreprenör som analyserar fastigheternas besparingsmöjligheter, lämnar förslag på åtgärder, beräknar investeringen och återbetalningstiden. Med denna helhetsbild över besparingspotentialen och lönsamheten avgör Fastighetsägaren om Entreprenören ska genomföra föreslagna åtgärder eller endast vissa av dessa. Om Entreprenören visar på en besparingspotential som är ekonomiskt motiverad tar Fastighetsägaren ett lån för att genomföra projektet. En energibesparing i kronor och kWh definieras och garanteras i avtalet med Entreprenören.

## DRIVKRAFTER OCH MÅLSÄTTNINGAR

En av WSPs kärnkompetenser är att jämkta olika målsättningar som kan finnas hos en Fastighetsägare. Olika yrkesgrupper har ofta olika drivkrafter och dessa måste harmoniseras för att få ett ekonomiskt och tekniskt hållbart projekt som organisationen kan utvecklas med. De målsättningar som oftast finns i ett EPC-projekt är: sänka energikostnaderna, minska miljöpåverkan, förbättra och modernisera tekniken och utveckla personalens kompetens. Detta ska nås samtidigt som ekonomin hos Fastighetsägaren skall förbättras både på kort och lång sikt. Den absolut största drivkraften

brukar dock vara att våra uppdragsgivare vill gå från konstaterandet att det finns en energibesparingspotential till att verkligen få genomfört alla lönsamma åtgärder som finns inom fastighetsbeståndet.

## EKONOMISKT LÖNSAMT FRÅN DAG I

Ett EPC-projekt är oftast lönsamt från dag ett. Nyckeltalen i exemplet nedan är baserat på de ca 6,5 miljoner kvadratmeter som WSP hjälper Fastighetsägare att genomföra EPC-projekt i. Bland våra uppdragsgivare kan nämnas: Lidingöhem, Lundafastigheter, Landskrona kommun, Laxåhem, Norabostäder, Landstinget i Östergötland, Fastighetskontoret i Stockholm och Landstinget i Kalmar Län. WSP har ca 25 st uppdrag som omsätter ca 1500 miljoner kronor som tillsammans medför årliga besparingar på ca 175 miljoner kr. Detta ger en total LCP (LivsCykelVinst) på ca 1400 miljoner kronor, som kan användas till annat än att värma kråkorna med.

## SUMMERING

EPC löser de logistiska problemen med upphandlingsmängden då endast en upphandling behöver göras. EPC engagerar politiker och anställda och

sätter fokus på lönsamheten. På köpet får man genomfört energideklarationen, rustat upp tekniken och ett bättre inomhusklimat samtidigt som man bidrar till lokala och nationella miljömål.

## WSPs ERBJUDANDE

WSP erbjuder konsulttjänster i form av projektformulering, upphandling, förhandling, projektledning och sitter alltid på fastighetsägarens sida.

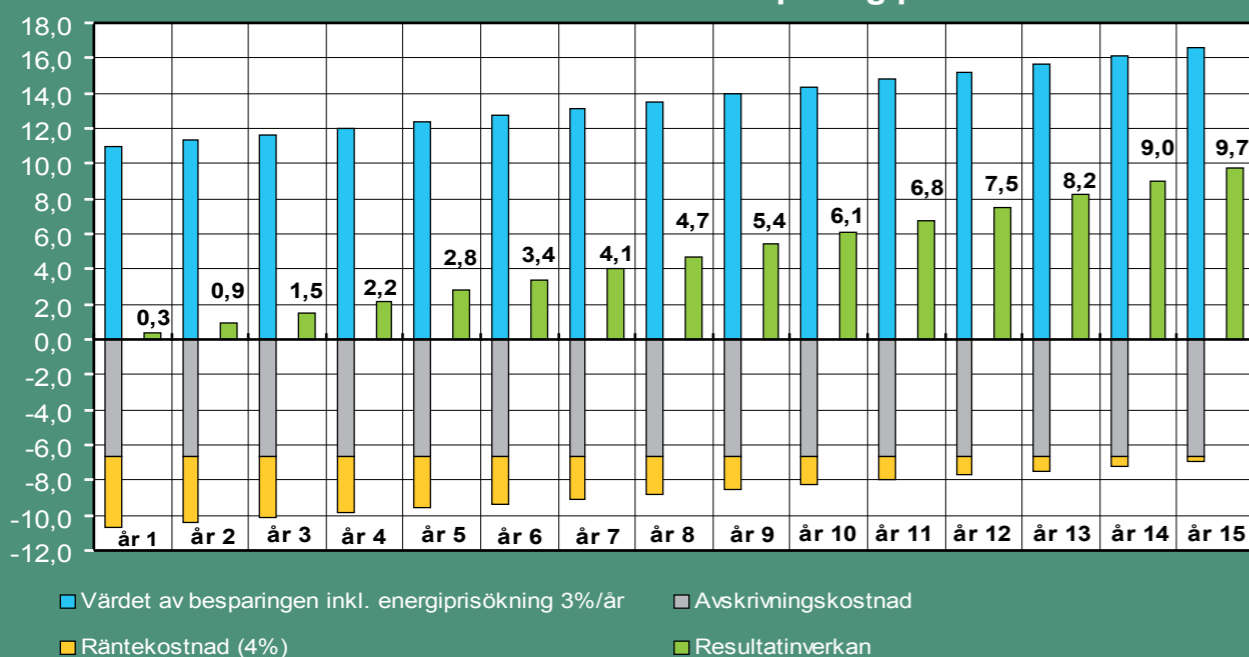
## MER INFORMATION GES AV

Daniel Svensson  
040-35 43 52  
070-569 61 33  
daniel.svensson@wspgroup.se

Erica Flodén  
08-688 68 96  
070-313 21 20  
erica.floden@wspgroup.se

Bengt Månsson  
044-20 54 38  
070-28 84 97  
bengt.mansson@wspgroup.se

Resultat inverkan över tiden för en investering om 100 mkr och 11 mkr i besparing per år



- I efterhand när upphandlingen är färdig och Fas I pågår, kan vi konstatera att vi inte hade lyckats lika bra med att säkerställa våra intressen utan WSP:s stöd. Vi har insett att tydliga avtal som beskriver vad som ingår i uppdraget är A och O, för att samarbetet med den upphandlade entreprenören ska flyta på utan större konflikter. Vi spelar med öppna kort och entreprenören kan inte köra över oss med obegripligheter, när vi använder WSP som kompetensstöd. Dessutom får vår organisation lära sig konceptet utifrån fastighetsägarens synvinkel och inte enbart genom entreprenören. WSP finns alltid tillgängliga för att svara på frågor och utreda oklarheter och de hjälper både beställaren och entreprenören att finna lösningar som gagnar båda parter.

Sandra Rödin, Fastighetskontoret i Stockholm

## BERÄKNINGSEXEMPEL:

En Fastighetsägare tar möjligheten att investera 100 Mkr och sänker därmed sina energikostnader med 11 Mkr per år. Detta ger en återbetalningstid på 9 år. Hur kommer detta då att påverka hans resultaträkning? En energiåtgärd har normalt en avskrivningstid på 15 år vilket ger en avskrivningskostnad på 6,7 Mkr/år (100/15). Den ränta som används av en Fastighetsägare är i dagsläget ca 4 % vilket ger en räntekostnad år 1 på 4 Mkr (0,04x100). Total kapitalkostnad blir 10,7 Mkr (6,7+4). Kostnadsminskningen

är 11 Mkr och kapitalkostnaden 10,7 Mkr, dvs. investeringen går att genomföra utan att resultaträkningen är 1 påverkas negativt då driftnettot är 0,3 Mkr första året! Därefter sjunker räntekostnaden när lånet amorteras och energibesparingen blir relativt högre då energipriserna stiger. De summerade gröna staplarna är summan av driftnettot över projektets livstid och kallas LivsCykelVinst, "LCP". I exemplet är LCP 73 Mkr.