



Med digital datahantering får fastighetsförvaltare mycket bättre kontroll över energiförbrukningen.

Effektivare och säkrare energianalyser med fi2xml

Standarden fi2xml kan numera även användas för att kommunicera mätvärden för olika energislag. När byggnaders energiförbrukning via filöverföring kan levereras direkt från energinätbolagen till fastighetsförvaltare blir det enklare och säkrare att ta fram energistatistik. Fastighetsägare och förvaltare får därmed bättre möjligheter att effektivisera byggnaders energianvändning. Riksbyggen har goda erfarenheter av det nya arbetssättet och inför det nu för samtliga bostadsrättsföreningar.

UNDER MÅNGA ÅR HAR FASTIGHETSÄGARE och förvaltningsbolag lagt ner stora resurser på att ha koll på respektive fastighets energiförbrukning och att leta efter energitjuvar. Energistatistik har oftast byggts på energibolagens månadsfakturor och på egna mätaravläsningar. Även om el- och värmebolagen sedan en tid tillbaka läser av förbrukningen på distans och levererar absoluta förbrukningsvärden, sker fortfarande manuella avläsningar. Större fastighetsbolag vill inte invänta fakturorna utan önskar direkt veta hur föregående månads värden ser ut.

När Johan Lindberg började som energiexpert på Riksbyggen för fem år sedan märkte han att arbetet med energistatistik orsakade mycket frustration – avläsningar hade blandats samman, uppgifter var felaktiga och mätarbyten orsakade problem. Arbetet med att ställa samman statistiken var dyrt och tidsödande och det var inte alltid som den blev korrekt.

– Jag tänkte att det måste finnas bättre sätt att hantera detta på och när jag fick kontakt med fi2 Förvaltningsinformation föll bitarna på plats, säger Johan Lindberg.

I slutet av 2009 startade Projekt energileveranser med syfte att komplettera det enhetliga formatet fi2xml med de meddelanden som krävs för att kommunicera mätvärden mellan avsändare (energileverantörer) och mottagare (energianvändare). I projektet ingick förutom fi2 representanter för fastighetsbolag, energibolag och förvaltningssystem. Resultatet av projektet blev att det skapades ett format som förvaltningssystemen kan hantera. Formatet kan användas för all typ av

media till en fastighet, exempelvis el, fjärrvärme, gas, vatten, och fungerar för de flesta förvaltningssystem.

– Det hanterar både förbrukning och mätvärden samt prognoser och kan både användas internt inom ett företag och möta extern information från den som levererar mätdata. Framgångsfaktorn är att de större förvaltningssystemen klarar att hantera samtliga data, säger Jan-Anders Jönsson, utvecklingsstrateg på dåvarande fi2 och numera på BIM Alliance. Han fortsätter:

– Uppgifterna kommer direkt in i formatet som digitala data och man kan ta hand om så mycket mer förbrukningsdata jämfört med vad man kunde tidigare. Det blir lättare att bryta ner och analysera uppgifterna och därmed kunna upptäcka fel och energitjuvar, men även anläggningar som ger låga värden. Med digital datahantering får man mycket bättre kontroll över sin energiförbrukning.

Att formatet bygger på den öppna standarden fi2xml innebär att informationsöverföringen är helt öppen och anpassad till internationell standard och dokumentation.

När det gäller el är det idag inga problem att få fram förbrukningsvärden. Dessutom är elbolagen sedan ett par år tillbaka tvingade att lämna timavläsningar till den som så önskar. Detta ger större möjligheter att arbeta med energidata och att hitta energifällor. När det gäller fjärrvärme kan det vara svårare att få fram förbrukningsvärden men alla bolag kan skicka mätvärden.

» Riksbyggen har sedan projektet avslutades infört det nya avläsningssystemet i 200 av sina bostadsrättsföreningar i Stockholm och Göteborg.

– I vårt fastighetsförvaltningsuppdrag till våra bostadsrättsföreningar ingår att månadsvis leverera energiförbrukningsstatistik som ska presenteras och analyseras, säger Johan Lindberg. Man ska i god tid se när någonting händer med förbrukningen, antingen beroende på att något fel uppstått eller att en åtgärd har gett resultat. Men vi har tidigare inte fått fram energiuppgifterna på ett bra sätt och risken för dålig kvalitet har varit stor.

Johan Lindberg fick kontakt med Rejlers Energitjänster i Motala, en aktör på den avreglerade elmarknaden som samlar in elförbrukningsdata och levererar dem till elnätbolagen. Rejlers kan inhämta förbrukningsstatistik från varje elmätare i hela Sverige via mätarnas anläggnings-ID. Riksbyggen meddelar vilka anläggningar företaget vill ha förbrukningsdata på och Rejlers levererar dessa data i fi2xml-format till Riksbyggens centrala system där de automatiskt läses in och därefter ligger till grund för den energistatistik som centralt produceras och levereras till föreningarna.

– Mätvärden ramlar in utan att någon behöver anstränga sig, säger en nöjd Johan Lindberg. Och elbolagen är inte involverade i denna verksamhet.

RIKSBYGGEN STOCKHOLM HAR CIRKA 600 mätpunkter för el och fjärrvärme. Årskostnaden för att framställa energistatistik med månadsupplösning uppgick tidigare till cirka en miljon kronor per år. Nu betalar Riksbyggen cirka 100 000 kronor om året, vilket Johan Lindberg ser som en rimlig kostnad utifrån vad man slipper att göra och hantera.

– När statistiken är klar kan vi analysera den utan att behöva ifrågasätta uppgifterna. Om förändringar upptäcks vet vi att de beror på något i anläggningen och inte har sin grund i felavläsningar eller annat som rör hanteringen. Arbetet med energianalys kräver energistatistik som är trovärdig och aktuell, lättillgänglig och tillräckligt detaljerad. Det har vi nu. Vi som jobbar med energistatistik får snabb och säker information, helt oberoende av organisationens förmåga att avläsa informationen. Detta är ett redskap för att ha koll på våra anläggningar och en grund för allt energieffektiviseringsarbete.

För att komma igång med arbetet var Riksbyggen tvunget att leta rätt på alla anläggnings-ID för mätarna och att skaffa fullmakter från föreningarna. Nu ingår fullmakter i de nya avtal som skrivs.

När det gäller fjärrvärme finns inga unika anläggnings-id. Vad gäller Riksbyggen Stockholm får Johan Lindberg data från

fyra fjärrvärmeleverantörer via Rejlers som konverterar uppgifterna till fi2xml. I Göteborg skickar Göteborgs Energi alla uppgifter direkt till Riksbyggen utan någon omväg. Detta är fullt möjligt eftersom fi2xml är ett standardformat som vilken fastighetsägare och leverantör som helst kan använda.

Johan Lindberg poängterar att det förutom bättre och säkrare energianalys dessutom är ekonomiskt lönsamt att gå över till digital hantering av energiförbrukningsdata. Nu ska detta införas för samtliga 2 500 Riksbyggenföreningar och ett antal andra fastighetsbolag är på gång.

– Det är bara att haka på, vi har inget intresse att hålla detta för oss själva, säger han. Den intresserade kan börja med att vända sig till sitt elbolag och fjärrbolag och höra om de kan leverera fi2xml-filer eller vända sig till Rejlers.

PÅ MARKNADEN FINNS IDAG SJU-ÅTTA större förvaltningssystem och ett tjugotal mindre. Bland de större finns Momentum, Vitec, Incit, Fast2 och L.E.B System som, även om vart och ett har sina specialinriktningar, täcker in det mesta som ryms inom fastighetsförvaltning. BIM Alliance kommer under 2014 att undersöka hur meddelandet är implementerat i de olika systemen, att det följer alla de intentioner som projektet fastställt och att informationen är rätt formaterad. Detta görs i en certifieringsprocess. Både det system som lämnar information och det som tar emot bör vara certifierade.

– Certifieringen gör det lättare för fastighetsbolagen att handla upp funktionalitet, säger Jan-Anders Jönsson. En användare som till exempel ska göra en offentlig upphandling kan kräva att det system man vill använda ska vara certifierat för energileveranser. Genom certifieringen kan både kund och leverantör vara trygga med att kraven är uppfyllda.

April 2014

Göran Nilsson

KONTAKTER:



Jan-Anders Jönsson
utvecklingsstrateg BIM Alliance
Tfn: 0413-663 95
E-post: jaj@akej.se



Johan Lindberg
energiexpert Riksbyggen
Tfn: 08-602 36 06
E-post: lars-johan.lindberg@riksbyggen.se

FAKTA OM BIM ALLIANCE

BIM Alliance Sweden är en ideell förening som arbetar för ett bättre samhällsbyggande genom obrutna informationsflöden i samhällsbyggandets processer. Verksamheten finansieras via avgifter från medlemmarna och arbete av medlemmar som aktivt engageras i nätverk, projekt, workshops och seminarier.

BIM Alliance arbetar för implementering, förvaltning och utveckling av gemensamma öppna standarder, processer, arbetsmetoder och verktyg, med målet att bästa möjliga IT-hjälpmiddel och öppna standarder utnyttjas för att stimulera effektiva processer inom samhällsbyggandet.

BIM Alliance startade i januari 2014 genom sammanslagning av de tidigare föreningarna OpenBIM, fi2 Förvaltningsinformation och buldingSMART Sweden.

BIM Alliance
Drottninggatan 33
111 51 Stockholm
Tfn: 070-645 16 40
Webb: www.bimalliance.se