

Interreg



**Medfinansieras av
Europeiska unionen**

Öresund-Kattegat-Skagerrak

Klimatstegen

AB Kristianstadsbyggen



GRÖN OMSTÄLLNING
I FLERBOSTADSHUS

Innehåll

AB Kristianstadsbyggen	1
Bakgrund	3
Avgränsning	3
Metod	4
Exempelbyggnaden	5
Resultat	7
Analys och diskussion	8
Referenser	9

Bakgrund

Grön omställning i flerbostadshus är ett Interreg projekt som startades september 2023 med det specifika målet att främja förnybar energi. ABK sökte att göra ett projekt med klimatstegen som utvecklats av Catarina Warfvinge på LTH. Med hjälp av klimatstegen kan man utvärdera en byggnads klimatstatus och den ger även åtgärdsförslag. Utvärderingen beskrivs i fyra klimatsteg, IGÅNG, BRA, MYCKET BRA och KLIMATOPTIMERAD. Utifrån dessa steg är det möjligt att göra en utvärdering av organisationens, och byggnadernas, styrkor och svagheter och sedan göra beslut baserat på detta.

Klimatstegen är uppdelat i olika Exceldokument. Klimatsteget IGÅNG är ett separat dokument med ja, nej och vet ej än kryssboxar. Åtgärds katalogen, metod, vägledning och klimatnyckeltal är olika Exceldokument även dom, där åtgärds katalogen är ett arbetsdokument för BRA och MYCKET BRA.

Avgränsning

Efter uppstartsmöte med Catarina Warfvinge valde vi efter rekommendation att utvärdera varje byggnad för sig. Vi valde ett rimligt antal byggnader och kom fram till att vi gör 20st byggnader, och avgränsar oss till klimatsteget IGÅNG inom projekt grön omställning. Eftersom erfarenhetsdelning och gränsregionala samarbeten var en stor del av projektet valde vi att avsätta tid till detta i stor utsträckning.

Metod

Klimatstegen var ett helt nytt verktyg för oss så vi la ner mycket tid på att läsa in oss i verktyget initialt. Vi inledde projektet med ett möte med Catarina Warfvinge för att få en bakgrund på klimatstegen och svar på inledande frågor. Det finns ypperlig information och vägledning på svensk energiutbildning (energiutbildning, 2026) och vi läste igenom det som fanns tillgängligt. För att få en bra inblick i verktyget valde vi ut en byggnad och använde klimatstegen på denna, detta gav oss goda insikter i vad som behövde göras var informationen som behövdes fanns att hämta. När vi gjort detta utvecklades en arbetsprocess naturligt som såg ut enligt nedan.

1. Genomgång av driftsystemet i byggnaden för att se vilka installationer vi har.
2. Läste igenom vad vi hade tillgängligt i fastighetssystemet.
3. Kontrollerat vad som fanns tillgängligt digitalt utöver detta.
4. Titta i det digitala ritningsarkivet och gå igenom relevanta ritningar.
5. Träffa fastighetsskötaren för byggnaden.
6. Platsbesök.
7. Sammanställning i klimatstegen med hjälp av relaterad personal.

Exempelbyggnaden

För att illustrera arbetsprocessen går vi igenom en byggnad från början till slut.

Vårt bestånd är uppdelat i 3st områden som vi kallar Innerstaden, Norra och Södra. I innerstaden har vi en intressant fastighet på Almvägen. Den här fastigheten är intressant av flera anledningar men rent historiskt är den signifikant eftersom det är vår första fastighet och har därför fastighetsnamnet 1001.



(Ohlsson, 2026)

På den här fastigheten är byggnad 1 välkänd som kinesiska muren i Kristianstad, och är speciell även ur den synpunkten att den rent tekniskt kan delas i två delar. Under 2013 fram till 2016 utförde vi ett projekt i den här byggnaden där vi byggde om garage till lokaler och lägenheter. Dessa lägenheter ligger i markplan på baksidan av byggnaden mot innergården. Anledningen att det här är intressant är att dessa lägenheter är marklägenheter och har entréer mot innergården, medan resten av huset har entréer på motsatt sida, mot gatan. Dessa lägenheter har dessutom IMD.

När vi hade valt byggnaden gick vi igenom processen som vi arbetat fram. Vi tog en titt i vårt driftsystem och gick igenom energianvändning och vattenanvändning för byggnaden. I fastighetssystemet och vår digitala dokumentation fanns information tillgänglig via arbetsorder med återslag och klarmarkeringar, det fanns dokument om kravställningar och vad som förväntas av entreprenörer bland annat. Med hjälp av det som fanns tillgängligt kunde vi svara på många av frågorna, men en stor del av innehållet i IGÅNG kräver att man frågar personalen som ansvarar för driften och skötseln av byggnaden. För kunna uppfylla målet med dokumentet och komma till den punkten där det inte finns några frågor vi inte vet svaret på behövde vi alltså prata med ansvarig personal så vi bokade upp ett möte med fastighetsskötaren, driftpersonal, inköpsavdelning och kommunikationsavdelningen. Exempel på frågor som behövde deras input på var:

”Finns det avtal om ”grön el” eller ”grön fjärrvärme” för byggnaden?

”Får brukarna idag information om

- a) Vilken rumstemperatur de kan förvänta sig vinter och sommar?*
- b) Hur beteende påverkar energianvändning, vattenanvändning, avfallsmängder etc?*
- c) Vad som ska felanmälas och var?”*

Inledningsvis pratade vi med fastighetsskötaren för att få reda på vad som faktiskt finns på plats i byggnaden, dennes arbetsrutiner och vetskap om vad som finns tillgängligt digitalt. I samband med det bokade vi platsbesök med fastighetsskötaren eftersom vi behövde tillträde till vissa utrymmen som var låsta.

När detta var utfört bokade vi möte med driftpersonal och driftchefen, samt inköp för att gå igenom resterande frågor.

När detta var gjort sammanställdes dokumentet och arkiverades i projektmappen.

Antal svar		
49	33	0
Ja	Nej	Vet ei än

(Warfvinge, 2023)

Resultat

Efter att ha gått igenom 20 byggnader fann vi en svaghet som kändes greppbar, och det var drift- och skötselinstruktioner. Det fanns brister i tillgängligheten till dessa både på plats i undercentralerna och digitalt. För att åtgärda den här bristen har vi infört en rutin och en tydlig leveranspunkt i våra projekt- och produktionspärmar i iBinder.

Mallflikar

6.1.5.Projektpärm - Dokument kontrollplan PBL

07.10 Underhållsuppgifter Momentum

5. Drift- & Underhållsinstruktioner SOLKRAFT

5.Drift- & Underhållsinstruktioner BYGG

5.Drift- & Underhållsinstruktioner EL

5.Drift- & Underhållsinstruktioner HISS

5.Drift- & Underhållsinstruktioner MARK

5.Drift- & Underhållsinstruktioner SÖE

5.Drift- & Underhållsinstruktioner VENT

5.Drift- & Underhållsinstruktioner VS

Egenkontroller

iBinder används i alla projekt på ABK och är därför en optimal plats för detta, eftersom alla entreprenörer och projektledare jobbar på samma yta och kan se vad som har levererats, och vad som förväntas levereras.

Analys och diskussion

Klimatstegen är ett bra verktyg ur många aspekter. Det är gratis att använda, det finns tydliga instruktioner och det finns åtgärdsförslag i dokumentet. Det är väldigt enkelt att börja och finns inga krav på vad som måste göras, utan är ett hjälpmedel som kan användas som beslutsunderlag.

Vi hade tidigt som önskemål att vissa kkpi:er kunde kopplas mot CSRD (Finansinspektionen, 2026) och därför kunna användas som underlag vid ansökan om gröna lån. Catarina såg snabbt vinningen i detta och har sedan dess implementerat den här kopplingen.

Vi såg även nytta i bryta ut energidelen i klimatstegen vilket Catarina har gjort även det, den delen kallas nu energistegen. Vi tror att för företag som är specifikt intresserade av energioptimering så är energistegen ett bättre verktyg än klimatstegen, eftersom det är koncentrerat på just detta.

Det gränsregionala samarbetet i projektet har varit givande och har lett till vissa avstickare från klimatstegen. På workshops och via dialoger dök det upp en frågeställning gällande affärsmodellerna och skillnaderna mellan dessa i Danmark och Sverige inom IMD. Det här gav en intressant inblick och ledde till en bra leverans i projektet.

Vi har även varit aktiva i informationsdelning inom projektet, det har varit intressant att se leveranser där vi har deltagit genom att dela med oss av data och erfarenheter.

Det har varit en delleverans i projektet att sprida det arbete vi har gjort utanför projektets ramar. Ett exempel på detta var Fokus Effekt i Höganäs där vi pratade om Klimatstegen och IMD. Det ledde till intressanta dialoger mellan andra aktörer i fastighetsbranschen.



(AB, 2025)

Referenser

AB, O. (den 16 03 2025). *Linkedin*. Hämtat från Linkedin:

https://www.linkedin.com/posts/osbybost%C3%A4der-ab_osbybost%C3%A4der-%C3%A4r-en-del-av-projektet-gr%C3%B6n-activity-7310555566714576896-nrvV/?originalSubdomain=se

energiutbildning, S. (den 12 06 2026). *Svensk Energiutbildning*. Hämtat från www.klimatstegen.se: www.klimatstegen.se

Finansinspektionen. (den 12 06 2026). *Hållbarhetsrapportering (NFRD/CSRD)*. Hämtat från FI: <https://www.fi.se/sv/hallbarhet/regler/hallbarhetsrapportering/>

Ohlsson, N. (den 9 01 2026). *Kristianstad.trakten förr. Unika gamla Foton*. Hämtat från Facebook: <https://www.facebook.com/groups/557958438347038/posts/2108054493337417/>

Warfvinge, C. (den 1 9 2023). *www.klimatstegen.se*. Hämtat från www.klimatstegen.se: www.klimatstegen.se