

MILJÖ*redovisning* 2007



BYGGNADSFIRMAN  
ERNST ROSÉN AB

Byggnadsfirman Ernst Rosén AB är ett stabilt, familjeägt bolag som har varit verksamt i fastighetsbranschen i mer än 50 år. Vår affärsidé är att tillhandahålla ett boende som ger nöjda hyresgäster samtidigt som ett av våra övergripande mål är att minska företagets miljöpåverkan. Under 2007 har vi fortsatt detta arbete i samarbete med våra hyresgäster och entreprenörer.

#### **Verksamheten i korthet**

Byggnadsfirman Ernst Rosén AB äger och förvaltar i huvudsak bostadsfastigheter i de centrala delarna av Göteborg. Fastighetsbeståndet omfattar cirka 2 100 lägenheter och drygt 200 lokaler, en total yta på cirka 188 000 kvm.

Ernst Rosénkoncernen äger och förvaltar även fastigheter i Lerum, Alingsås och Kungälv genom dotterbolagen Flodén Fastighets AB och Nääs Fabriker AB samt till hälften ägda Aranäs AB. Totalt omfattar koncernen 363 500 kvm uthyrningsbar yta, uppdelat på 111 000 kvm lokalyta och resterande bostadsyta. Koncernen utför fortfarande byggnation genom det helägda dotterbolaget Flodén Byggnads AB.

Sedan mitten av 1990-talet har Byggnadsfirman Ernst Rosén AB bedrivit ett aktivt miljöarbete. År 2001 miljöcertifierades bolaget enligt ISO 14 001 som ett av de första företagen i fastighetsbranschen. Miljöledningssystemet används som ett verktyg för ständiga förbättringar på miljöområdet.

Byggnadsfirman Ernst Rosén är sedan år 2000 miljödiplomerade av Göteborgs stad. Vi stödjer även utvecklingen av framtidens förnyelsebara energikällor genom att vara Ekopartner med Göteborg Energi.

Under 2006 gick Ernst Rosén in som delägare i Rabbalshede Kraft AB. Vårt delägarskap har bidragit till att lägga en god finansiell grund för byggnation av bolagets första tio vindkraftverk i norra Bohuslän. Sex av dessa är klara att tas i bruk i maj 2008. Därefter kommer ytterligare cirka 250 vindkraftverk att uppföras inom en sjuårsperiod. För Ernst Rosén är investeringen en lyckosam kombination av ansvarstagande för miljön och god lönsamhet.

#### **Styrning av verksamheten**

Verksamheten styrs av såväl egna, klart uttalade målsättningar och ambitioner som av lagstiftning och förväntningar från kunder och andra intressenter. I vår miljöpolicy har vi formulerat ett övergripande mål att minska företagets miljöpåverkan. Vi

har sedan brutit ned vårt generella åtagande till detaljerade miljömål, både på kort och på lång sikt.

#### **Affärsidé**

Vi ska tillhandahålla ett boende som ger nöjda hyresgäster. Det görs genom byggnation och ett långsiktigt ägande och förvaltande av egna hyresfastigheter.

Nöjda kunder ger grunden för fortsatt utveckling och tillväxt.

Vi är organiserade så att beslutsfattandet har förts närmare hyresgästen och med engagerad och kompetent personal kan vi hålla en hög service- och kvalitetsnivå.

#### **Miljöpolicy**

Vi ska tillhandahålla ett boende som ger nöjda hyresgäster. Det görs genom byggnation och ett långsiktigt ägande och förvaltande av egna hyresfastigheter. Nöjda kunder ger grunden för fortsatt utveckling och tillväxt.

Vi är organiserade så att beslutsfattandet har förts närmare hyresgästen och med engagerad och kompetent personal kan vi hålla en hög service- och kvalitetsnivå.

Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön för att bidra till en hållbar utveckling. Ernst Rosén betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. Vi ska sträva efter ständig förbättring för att minska miljöbelastningen och för att förebygga föroreningar.

Vi betraktar miljöarbetet som en förutsättning för att kunna nå företagets samtliga mål. Miljöpolicyen omfattar hela verksamheten: såväl administration, drift och underhåll som ny- och ombyggnadsprojekt.

## Arbetsmiljöpolicyn

Vår verksamhet ska bedrivas så att våra medarbetare har en trygg arbetsmiljö när det gäller hälsa och säkerhet samt att även i övrigt har en god arbetsmiljö.

Vi ska arbeta så att vi förebygger ohälsa och olycksfall i arbetet. Vi ska ha en arbetsorganisation som stimulerar till kreativitet och utveckling. Vi ska verka för att medarbetarna på Ernst Rosén har möjlighet till inflytande, handlingsfrihet, utveckling, variation, samarbete och sociala kontakter.

De krav som vilar på varje medarbetare skall alltid vara klart uttalade och ansvar skall alltid vara kopplat till befogenhet. Alla skall själva kunna avgöra när de gör ett gott arbete eller motsatt. Arbetet ska ge ett positivt utbyte i form av ett rikt arbetsinnehåll, arbetstillfredsställelse, gemenskap och personlig utveckling.

Vi vill att våra medarbetare ska vara motiverade, medvetna och engagerade.

Genom utbildning och kompetensutveckling ska vi säkerställa medarbetarnas delaktighet.

Ernst Rosén betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. Vi vill vara ett pålitligt företag och ligga före de regler och rekommendationer som gäller vår verksamhet och i vår bransch.

Arbetsmiljöpolicyn antogs 2002.

## Övergripande mål

I arbetet med att minska vår miljöpåverkan, har vi identifierat de viktigaste, miljöpåverkande aktiviteterna inom en rad områden. Dessa är:

### Avfallshantering

### Energi, vatten och avlopp

### Transporter

### Utemiljö

### Nyproduktion och underhåll

### Miljöskadliga och hälsovådliga produkter

### Inköp och upphandling

### Administration och kontor

### Intressenter

Med miljöpolicyn som grund har vi sedan fastställt övergripande mål för varje miljöområde och brutit ned dessa till ett antal

tydliga, mätbara och tidsbestämda miljömål för verksamheten. En miljögrupp under ledning av miljösamordnaren träffas regelbundet för att följa upp miljöledningssystemet och de uppsatta målen. Verksamheten och måluppfyllelsen redovisas också varje år i en separat miljö- och arbetsmiljöredovisning där vi berättar utförligt om vårt arbete.

## Måluppfyllelse

I början av 2007 fastställde vi detaljerade miljö- och arbetsmiljömål för det kommande verksamhetsåret. För att få kontinuitet och bidra till en hållbar utveckling på sikt, sträcker sig många av målen över flera år. Bland de långsiktiga målen finns bland annat minskningar av energi- och vattenanvändningen.

Det långsiktiga målet är att minska energianvändningen för värme och varmvatten med tio procent till 2012, jämfört med 2002. Resultatet för 2007 blev att vi minskade energianvändningen med drygt två procent jämfört med 2006 och 4,5 procent jämfört med 2002.

Elanvändningen i form av fastighetsel minskade med nästan tre procent jämfört med föregående år och med 2,5 procent 2007 jämfört med 2002. Vi nådde inte den femprocentiga minskning 2007, jämfört med 2002, som vi hade hoppats och kommer därför under 2008 genomföra riktade åtgärder för att minska elanvändningen. Däremot innebär elanvändningen i vår verksamhet i det närmaste inga koldioxidutsläpp – alltså ingen klimatpåverkan – eftersom Byggnadsfirman Ernst Rosén köper Bra Miljövalmärkt el. Denna åtgärd innebär att vi undviker att släppa ut cirka 860 ton koldioxid.

Det ambitiösa målet att minska vattenanvändningen med 15 procent jämfört med 2002 i fyra fastighetsområden nåddes inte riktigt. Däremot minskade vattenanvändningen i hela fastighetsbeståndet med drygt två procent 2007, jämfört



95,5 procent har i våra kundenkäter svarat att de är nöjda eller mycket nöjda med vårt engagemang i miljöfrågor.

med 2002. Under 2008 kommer vi att utföra riktade åtgärder för att ytterligare öka vattenbesparingen.

Under året införskaffade vi fyra nya gasbilar. Därmed har vi uppnått vårt mål att minst hälften av bolagets servicefordon ska vara miljöbilar. Övergången till miljöbilar fortsätter under 2008.

#### **Miljöarbete under 2007**

Arbetet med energibesparingsåtgärder fortsatte under året med uppföljning, besiktningar och temperaturmätningar i lägenheter och fastigheter. Justering av värme och ventilation sker kontinuerligt.

Ett exempel på åtgärd för att behålla ett bra inomhusklimat och effektivisera energianvändningen, är att vi installerade nya datoriserade styr- och reglersystem. På Danska vägen installerade vi en ny värmeväxlare för att öka värmeåtervinningen, något som inneburit en tydligt minskad energianvändning.

I samband med ombyggnation av vindslägenheter i Annedal, installerades nya spiskåpor och fläktar, något som ger både bättre inomhusklimat och minskar energianvändningen. På Nordostpassagen har vi ökat isoleringen på vindarna.

Vi fortsätter också att installera lågenergilampor och rörelsestyrd belysning i trapphus och tvättstugor för att minska elanvändningen.

Byggnadsfirman Ernst Roséns hyresgäster har sedan länge haft möjlighet att källsortera avfall. Vi fortsätter att utveckla och förbättra våra miljörum (avfallsrum) tillsammans med Renova. På Jungmansgatan togs ett nytt miljörum i bruk under hösten 2007. Hyresgästerna kan nu återvinna förpackningar av kartong, plåt och plast, liksom batterier och lampor. Vi har målat och fräschat upp flera miljörum och förtydligat informationen till hyresgästerna.

Det finns ännu ingen möjlighet att mäta avfallsmängder men våra kostnader för restavfall har under de senaste tre åren minskat med omkring fem procent. Detta trots en viss prishöjning, vilket antyder att mängderna har minskat med minst fem procent.

Miljö finns alltid med som en viktig punkt på de årligen återkommande Roséndagarna då vi arbetar med kompetensutveckling och ökat engagemang för våra medarbetare. Under 2007 inkluderade miljöavsnittet bland annat ett studiebesök på Bokenäs konferensanläggning för att inspireras av deras kretsloppstänkande.

#### **Vad tycker hyresgästerna**

Överlag är våra hyresgäster nöjda med det arbete vi gör inom miljöområdet. Totalt 95,5 procent har i våra kundenkäter svarat att de är nöjda eller mycket nöjda med vårt engagemang i miljöfrågor. Möjligheten att själv agera miljömedvetet skiljer sig mellan de olika fastigheterna. Kundenkäten 2007 visade att något färre än tidigare, 82,7 procent, är nöjda eller mycket nöjda med de förutsättningar de har att agera miljömedvetet. Vi försöker kontinuerligt att förbättra informationen om sophantering och energibesparingar för att underlätta för våra hyresgäster att välja miljömedvetet.

#### **Miljö- och arbetsmiljömål för 2007–2008**

Nästa miljö- och arbetsmiljöredovisning – som avser 2008 – kommer att presenteras senast under april 2009.



## Miljö- och arbetsmiljömål för 2007–2008.



EJ NÅTT



DELVIS UPPNÅTT/PÅGÅR



UPPNÅTT

Av servicebilarna ska andelen miljöfordon vara 50 % eller mer.

*Målet ska vara uppnått 2007-12-31.*



Inventera radonhalten i befintligt fastighetsbestånd samt ta fram en handlingsplan för att komma ner under 200Bq/m<sup>3</sup>.

*Målet ska vara uppnått 2007-12-31.*



Antal tillbud ska vara högst 1 per 10 manår.

*Målet ska vara uppnått 2007-12-31.*



Den totala mängden restavfall ska minska.

*Målet ska vara uppnått 2007-12-31.*

(EJ MÄTBAR)



Andelen komposterbart avfall ska öka.

*Målet ska vara uppnått 2007-12-31.*

(EJ MÄTBAR)



Minska mängden installerad HCFC (köldmedium - ozonnedbrytande) med 50% eller mer, jämfört med 2002.

*Målet ska vara uppnått 2008-12-31.*

(PÅGÅR)



Förmånsbilarna och servicebilarna (ej lätta lastbilar) ska ha ett genomsnittligt CO<sub>2</sub>-utsläpp under 140 g/km.

*Målet ska vara uppnått 2008-12-31.*

(PÅGÅR)



Genomföra inventering – i ca 300 lägenheter/år – av vilka miljöskadliga ämnen som finns inbyggda i fastigheterna.

*Målet ska vara uppnått 2008-12-31.*



Minska energianvändningen i form av fastighetsel med minst 5%, jämfört med 2002.

*Målet ska vara uppnått 2007-12-31.*

SE DIAGRAM SIDAN 6



Minska vattenanvändningen med minst 15 % i områdena 1, 6, 8 och 9\*, jämfört med 2002.

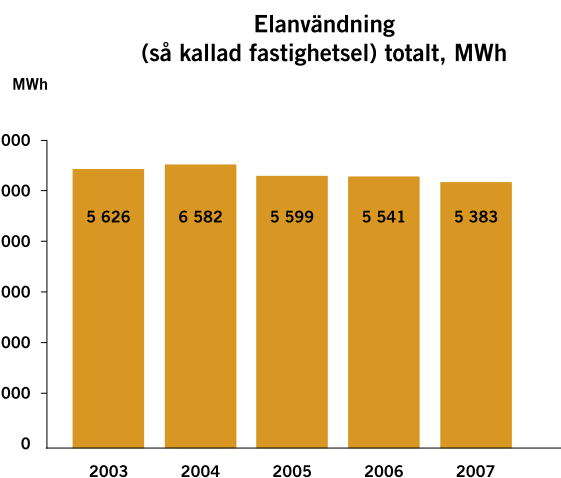
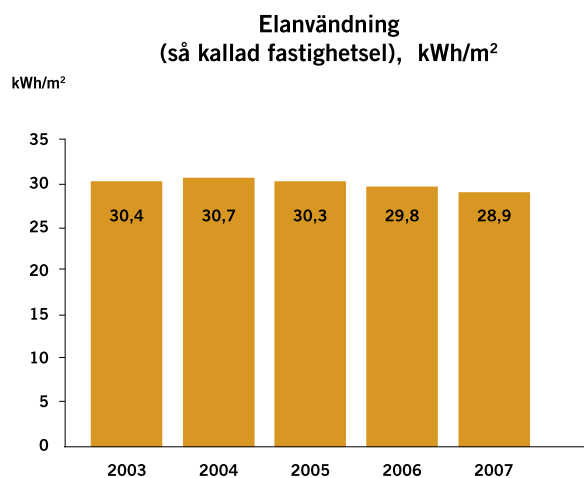
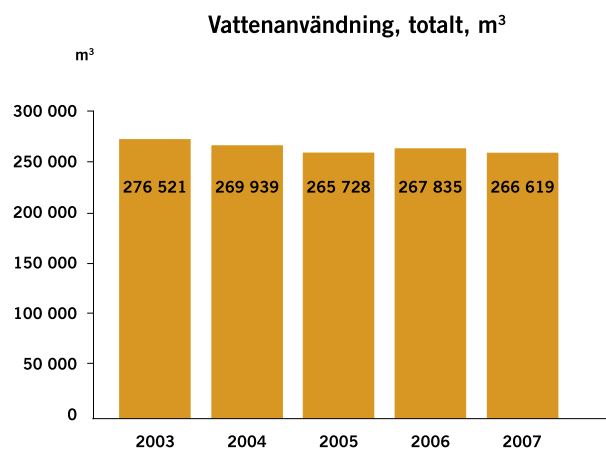
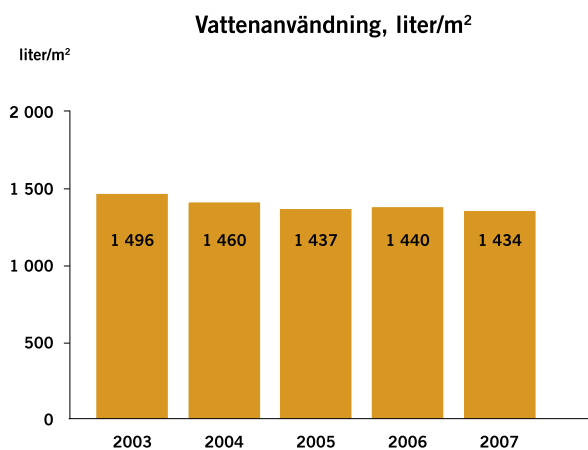
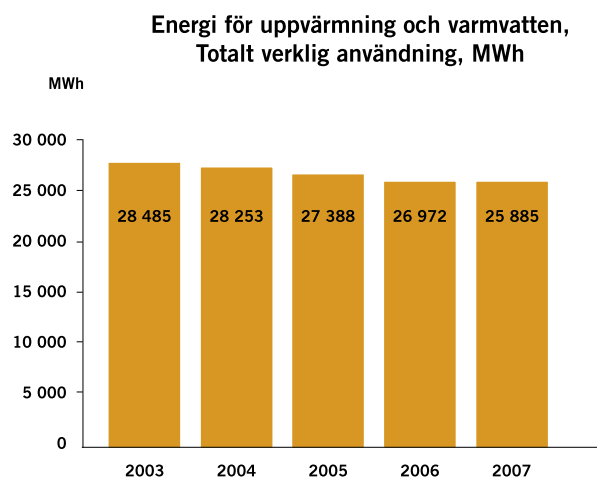
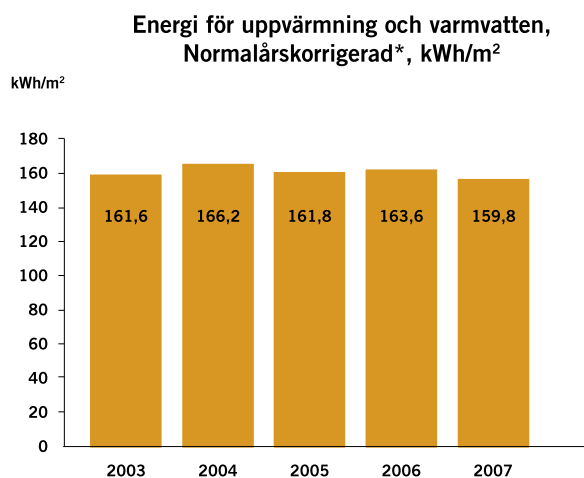
*Målet ska vara uppnått 2007-12-31.*

SE DIAGRAM SIDAN 6



\*Ernst Roséns fastigheter delas in i åtta områden som omfattar mellan 250 och 500 lägenheter.

## Energianvändning över 5 år.



För frågor och kommentarer till miljöarbetet kontakta miljösamordnare  
Leif Elvestål på tel 031 - 80 60 80 eller e-post [leif.elvestal@ernstrosen.se](mailto:leif.elvestal@ernstrosen.se). [www.ernstrosen.se](http://www.ernstrosen.se)

\*Korrigerad för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt.