

## MILJÖ- OCH ARBETSMILJÖREDOVISNING 2004

### Verksamheten i korthet.

Byggnadsfirman Ernst Rosén AB äger och förvaltar, sedan 50 år, centralt belägna fastigheter i Göteborg, vilka i huvudsak uppförts i egen regi. Bolaget äger och förvaltar i dagsläget ca 2 000 lägenheter med långsiktig inriktning, och drygt 200 lokaler med butiker och kontor i de centrala delarna av Göteborg. Den totala ytan i moderbolagets bestånd uppgår till 175 200 kvm, varav 40 500 kvm avser lokaler.

Rosénkoncernen äger även fastigheter i Lerum, Alingsås och Kungsbacka genom dotterbolagen Flodén Fastighets AB, Flodén Byggnads AB, Nääs Fabriker AB, Fastighetsbolaget Truten och till hälften ägda Aranäs KB. Rosénkoncernen omfattar totalt 354 300 kvm uthyrningsbar yta, varav 104 300 kvm avser lokaler.

Alltsedan grundandet av Byggnadsfirman Ernst Rosén 1952 har hyresgästen stått i centrum för förvaltningen. Bästa sättet att konsekvent genomföra den strategin är att ha lyhörd dialog med hyresgästerna, ett aktivt engagemang och ett långsiktigt tänkande för att utveckla boendemiljön.

### Affärsidé.

Byggnadsfirman Ernst Rosén AB ska långsiktigt och med aktivt engagemang gentemot hyresgästerna hyra ut lägenheter och lokaler till kvalitetsmedvetna hyresgäster.

Hyresgästerna ska uppfatta att Ernst Rosén tillhandahåller lägenheter och lokaler till prisvärd hyresnivå och att man är en engagerad hyresvärd som håller ordning och borgar för ett tryggt boende.

Under 2004 präglades miljöarbetet av löpande insatser,

framför allt uppföljningar och styrning av energi- och vattenanvändningen. Men vi har även lagt kraft på fastighetsansvarigas insatser för att tillmötesgå hyresgästernas krav och förväntningar inom miljöområdet. Det har gett resultat. Inte mindre än 97,8 % av hyresgästerna säger sig vara nöjda med vårt engagemang i miljöfrågan.

### Så styrs verksamheten.

Ernst Roséns verksamhet styrs såväl av egna klart uttalade målsättningar och ambitioner som av lagstiftning och krav från kunder och andra intressenter.

### Miljö- och arbetsmiljöarbetet.

Ernst Rosén inledde sitt miljöarbete redan i mitten av 1990-talet och har under de senaste åren intensifierat arbetet och byggt upp ett heltäckande miljöledningssystem. Som ett av de första företagen i fastighetsbranschen certifierades Ernst Roséns miljöledningssystem under hösten 2001 enligt den internationella standarden ISO 14 001. Sedan flera år är Byggnadsfirman Ernst Rosén AB också miljödiplomerade av Göteborgs stad.

Det certifierade ledningssystemet fungerar som ett redskap för ständiga förbättringar. Grunden för insatserna på miljö- och arbetsmiljöområdet är våra policier. Våra policier fungerar som ledstjärnor och innehåller såväl värderingar och visioner som förhållningssätt och strategier.

Miljöpolicyn upprättades och antogs 1997 med utgångspunkt i en förstudie som kartlade vår befintliga miljöstatus och miljöbelastning.

### **Arbetsmiljöpolicy.**

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 Rosén har möjlighet till inflytande, handlingsfrihet, utveckling, variation, samarbete och sociala kontakter. 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.

Roséns 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.

Vårt systematiska arbetsmiljöarbete drivs med stöd av en integrerad handbok för miljö och arbetsmiljö som bygger på ISO 14001 resp. AFS 2001:1.

**ARBETSMILJÖPOLICYN ANTOGS 2002 MED UTGÅNGSPUNKT**

**I EN NULÄGESUTREDNING.**

### **Miljöpolicy.**

Byggnadsfirman Ernst Rosén AB ska långsiktigt och med aktivt engagemang gentemot hyresgästerna hyra ut lägenheter och lokaler till kvalitetsmedvetna hyresgäster.

Hyresgästerna ska uppfatta att Roséns tillhandahåller lägenheter och lokaler till prisvärd hyresnivå och att man är en aktiv hyresvärd som bryr sig, håller ordning och reda samt borgar för ett tryggt boende.

Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön, för att bidra till en hållbar utveckling.

Roséns betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. Vi ska sträva efter ständig förbättring för att minska miljöbelastningen och för att förebygga föroreningar.

Roséns betraktar miljöarbetet som en förutsättning för att kunna nå företagets samtliga mål.

Miljöpolicyn omfattar hela Roséns verksamhet: såväl administration, drift och underhåll; som ny- och ombyggnadsprojekt.

**MILJÖPOLICYN ANTOGS 1997 OCH**

**REVIDERADES 2000 OCH 2001.**



### Övergripande mål

I arbetet med att minska Ernst Roséns miljöpåverkan har de för företaget viktigaste miljöpåverkande aktiviteterna identifierats inom en rad miljöområden. Dessa är:

Miljö- och arbetsmiljöområden:

- Administration och kontor
- Avfallshantering
- Energi, vatten och avlopp
- Inköp och upphandling
- Intressenter
- Miljöskadliga och hälsovådliga produkter
- Nyproduktion och underhåll
- Transporter
- Utemiljö

Utifrån policyn har ett antal övergripande mål fastställts och till varje övergripande mål har formulerats ett antal mått- och tidsatta miljömål för verksamheten. En miljögrupp som representerar alla funktioner i företaget träffas med jämna mellanrum under ledning av miljösamordnaren där man följer upp miljöledningssystemet och ser till att miljöperspektivet tidigt kommer in vid nya aktiviteter i verksamheten. Miljö är också en stående punkt vid så kallade teknik- och kontorsmöten, liksom vid de årligen återkommande Roséndagarna.

Denna miljöredovisning är en viktig del av vårt arbete med miljö och arbetsmiljö. Med dess hjälp kan vi se vilka resultat vi har uppnått, visa hur bra vi är eller inom vilka områden vi behöver bli bättre.

Nästa miljö- och arbetsmiljöredovisning – som avser 2005 – kommer att presenteras våren 2006.

### Miljö- och arbetsmiljömål – målpuffyllelse.

Samtliga av de mål som handlade om hur våra hyresgäster uppfattar vårt miljöarbete och sina möjligheter att själva ta miljöansvar, nåddes helt eller nästan helt. Sammantaget är drygt 87 % positiva till förutsättningarna att agera miljömedvetet. Mellan 84 och 89 % är nöjda med information om och hantering av avfall.

Sedan 2002 samarbetar Ernst Rosén med Renova, som tar hand om hyresgästernas avfall samt håller rent i soprum och miljöhus. Sedan länge har de flesta av Roséns hyresgäster möjligheter till källsortering i fastigheten. Under 2004 fortsatte arbetet och diskussionerna med Renova om hur man ska kunna förbättra avfallshanteringen, öka källsorteringen och minska den totala avfallsmängden. Vi har också gjort ett flertal insatser för att förbättra informationen till våra hyresgäster – både genom skyltar och annan skriftlig information samt genom muntlig information genom våra fastighetsansvariga (FA).


Någon möjlighet att direkt mäta avfallsmängderna finns ännu inte, varför man inte kan avgöra om de målen nåtts. Ernst Roséns kostnader för avfallshanteringen under 2004 var dock något lägre än föregående år, trots att avfallstaxorna höjts, vilket tolkas som att avfallsmängderna faktiskt sjunkit.

I tabellen nedan redovisas de detaljerade mål som var fastställda för 2004. Huvudsyftet med att redovisa målpuffyllelse på detta sätt är att skapa en övergripande bild över hur väl arbetet med miljömålen fungerar. Tabellen kan sedan ligga till grund för diskussioner om det fortsatta miljöarbetet.






## Miljö- och arbetsmiljömål 2004.


Roséns ska, totalt för hela beståndet i snitt, ha  **87 %** minst 85 % av hyresgästerna som är positiva till "förutsättningar att agera miljömedvetet".


Den totala mängden restavfall ska minska. **EJ MÄTBART F. N.**


Andelen komposterbart avfall ska öka. **EJ MÄTBART F. N.**


Samtliga områden som ligger under 85 % ska  (TVÅ OMRÅDEN NÅDDE EJ MÅLET) förbättras.


Alla anläggningar med HCFC ska konverteras. 


Rosens ska, totalt för hela beståndet i snitt, ha  **88 %** minst 88 % av hyresgästerna som är positiva till "hantering av hushållsavfall".



Inomhustemperaturen på Roséns huvudkon-  tor ska vara 20-29 °C.


Medarbetarnas arbetsrelaterade sjukfrånvaro ska vara högst 5 dagar/år och medarbetare.  **4,4 DAGAR/ÅRSMEDARBETARE**

Målets ska nås samtidigt som samtliga områ-  (ETT OMRÅDE NÅDDE EJ MÅLET) den som ligger under 88 % förbättras.

Medarbetarna ska utbildas i arbetsmiljö och  nödlägesberedskap.


Rosens ska, totalt för hela beståndet i snitt, ha  **84 %** minst 80 % av hyresgästerna som är positiva till "hantering av återvinningsmaterial".

 = Uppnått  = Delvis uppnått/pågår  = Ej nått


Målets ska nås samtidigt som samtliga områ-  den som ligger under 80 % förbättras.

### Exempel på övriga mål – långsiktiga.


Bland de långsiktiga målen finns minskningar av energi- och vattenanvändningen.

Rosens ska, totalt för hela beståndet i snitt, ha  **89 %** minst 85 % av hyresgästerna som är positiva till "hantering av grovsopor".


Energianvändningen för uppvärmning och varmvatten var i stort sett oförändrad under 2004 jämfört med 2003, som innebar en minskning jämfört med 2002. Under året fortsatte arbetet med energibesparingsprogrammet med uppföljning, besiktningar och temperaturmätningar i lägenheter och fastigheter samt löpande injusteringar av värme och ventilation. Bland annat gjordes omfattande insatser i fastigheten på Utlandagatan. Installation av nya styr- och övervakningssystem har även gjorts i Lunden och Vega. Arbetena fortsätter under 2005. Roséns installerade redan på 80-talet datoriserade undercentraler (DUC). Därför är det nu dags att byta dessa till nya och modernare som innebär ännu bättre möjligheter till uppföljning och styrning.

Målets ska nås samtidigt som samtliga områ-  den som ligger under 85 % förbättras.


När det gäller användningen av fastighetsel var den också ungefär samma 2004 som 2003.


Rosens ska, totalt för hela beståndet i snitt,  **84 %** ha minst 85 % av hyresgästerna som är positiva till "information om sophantering".

Vattenanvändningen minskade något under 2004. Under hösten 2004 genomfördes vattenbesparande åtgärder i samtliga 155 lägenheter på Utlandagatan.

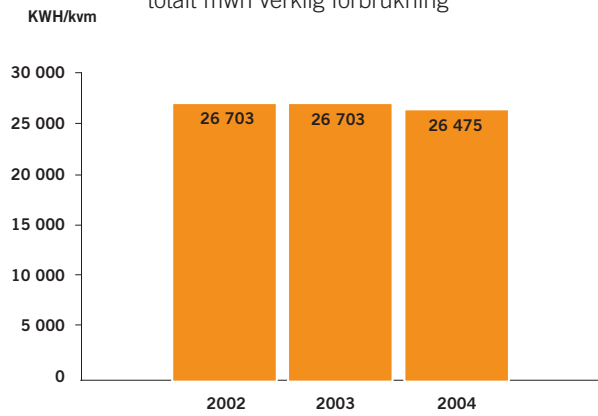
Målets ska nås samtidigt som samtliga områ-  (TVÅ OMRÅDEN NÅDDE EJ MÅLET) den som ligger under 85 % förbättras.

Förbrukningen av vatten registreras varje månad. Om vi upptäcker en onormalt stor vattenförbrukning i någon fastighet följs det upp och undersöks.

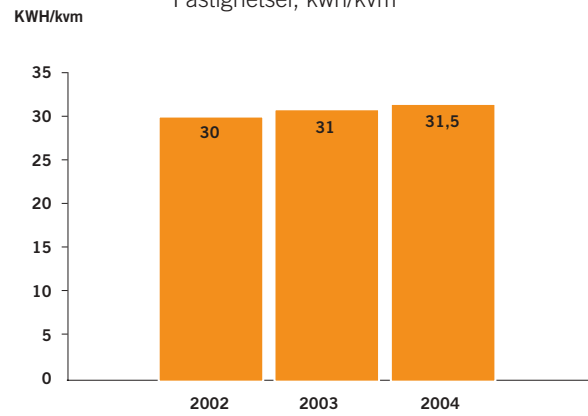
Rosens ska, totalt för hela beståndet i snitt, ha  **84 %** minst 85 % av hyresgästerna som är nöjda med "städningen av miljö- och/eller grovsoprum".

Målets ska nås samtidigt som samtliga områ-  (TVÅ OMRÅDEN NÅDDE EJ MÅLET) den som ligger under 85 % förbättras.

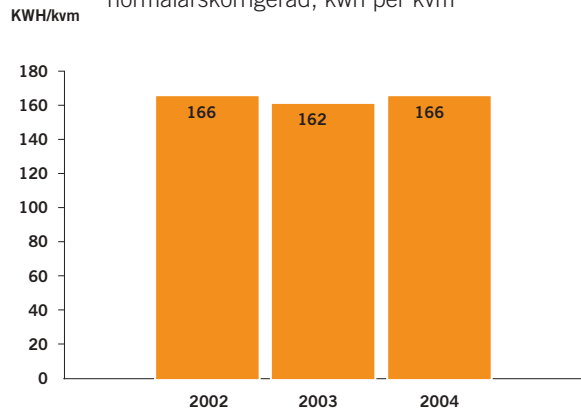
Energi för uppvärmning och varmvatten,  
totalt mwh verklig förbrukning



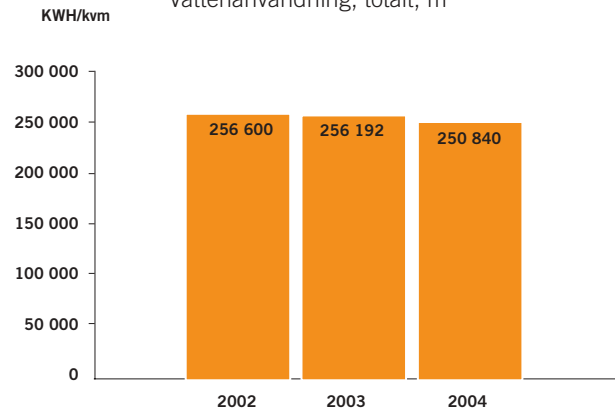
Fastighetsel, kwh/kvm



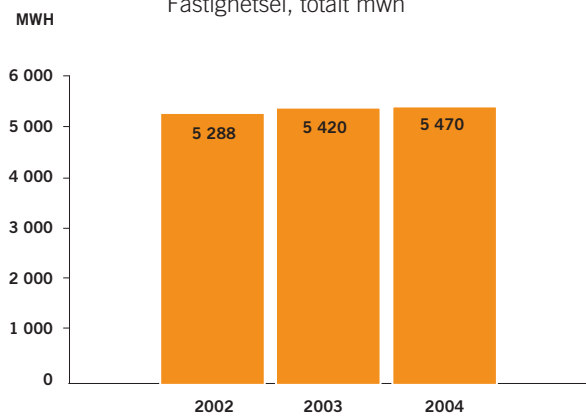
Energi för uppvärmning och varmvatten,  
normalårskorrigerad, kwh per kvm



Vattenanvändning, totalt, m<sup>3</sup>



Fastighetsel, totalt mwh



Vattenanvändning l/kvm



Vid frågor och kommentarer angående miljöarbetet kontakta miljösamordnare Leif Elvestål  
på telefon 031-80 60 80 eller e-post [leif.elvestal@ernstrosen.se](mailto:leif.elvestal@ernstrosen.se)