



BYGGNADSFIRMAN

ERNST ROSÉN AB

MILJÖ- OCH ARBETSMILJÖREDOVISNING 2005

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 med långsiktig inriktning i dagsläget 2 100 lägenheter och drygt 200 lokaler med butiker och kontor i centrala delar av Göteborg. Totala ytan i moderbolagets bestånd uppgår till 188 000 kvm, varav 41 000 kvm avser lokaler.

Rosénkoncernen äger även fastigheter i Lerum, Alingsås och Kungsbacka via dotterbolagen Flodén Fastighets AB, Flodén Byggnads AB, Nääs Fabriker AB och Aranäs KB. Rosénkoncernen omfattar totalt 360 000 kvm uthyrningsbar yta, varav 110 000 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 lyhörd dialog med hyresgästerna, aktivt engagemang och långsiktigt tänkande för att utveckla boendemiljön.

Affärsidé.

Vi skall 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.

VIKTIGA HÄNDELSER 2005.

Under 2005 har vi fortsatt arbetet med att försöka tillmötesgå hyresgästernas krav och förväntningar inom miljöområdet. Det gäller allt från de fastighetsansvarigas arbete i områdena till den tekniska förvaltningen. Enligt vår senaste hyresgästenkät har arbetet gett resultat:

98,8 procent av hyresgästerna är mycket nöjda eller nöjda med vårt engagemang i miljöfrågor, en ökning med en procentenhet från föregående mätning redan mycket positiva bedömning.

Hyresgästerna har också blivit mer positiva när det gäller vilka förutsättningar man har att själva agera miljömedvetet. 92 procent av hyresgästerna var mycket nöjda eller nöjda 2005 jämfört med 87 procent 2004 och 85 procent 2003.

I övrigt präglades miljöarbetet under året av löpande insatser i förvaltningen, framför allt uppföljningar och styrning av energi- och vattenanvändningen, liksom förbättringar i avfallshanteringen.





SÅ STYRS VERKSAMHETEN.

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

Miljö- och arbetsmiljöarbetet

Ernst Roséns 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 Ernst Rosén miljödiplomerade av Göteborgs stad.

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

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

Miljöpolicy

Vi ska tillhandhålla 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 företages samtliga mål. Miljöpolicyen omfattar hela verksamheten: såväl administration, drift och underhåll som ny- och ombyggnadsprojekt.

Vi poängterar det personliga engagemanget i strävan efter att alltid bli bättre. Denna policy skall årligen följas upp och revideras av företagets styrelse.

MILJÖPOLICYEN ANTOGS 1997 OCH REVIDERADES 2006.

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 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 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.

Vi poängterar det personliga engagemanget i strävan efter att bli bättre. Denna policy skall årligen följas upp och revideras av företagets styrelse.

ARBETSMILJÖPOLICYN ANTOGS 2002 OCH REVIDERADES 2006.

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

Avfallshantering

Energi, vatten och avlopp

Transporter

Utemiljö

Nyproduktion och underhåll

Miljöskadliga och hälsovådliga produkter

Inköp och upphandling

Administration och kontor

Utifrån policyn har övergripande mål fastställts för de olika miljöområdena och till varje övergripande mål har formulerats ett antal mått- och tidsatta miljömål för verksamheten. En miljögrupp träffas med jämna mellanrum under ledning av miljösamordnaren där man följer upp miljöledningssystemet. 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 arbetet med miljö och arbetsmiljö; att peka på vilka resultat vi har uppnått; att visa hur bra vi är eller vilka områden vi behöver bli bättre på.

Nästa miljö- och arbetsmiljöredovisning – som avser 2006 – kommer att presenteras senast under maj 2007.





MILJÖ- OCH ARBETSMILJÖMÅL – MÅLUPPFYLLELSE

I början av 2005 fastställdes detaljerade miljö- och arbetsmiljösmål för 2005 och framåt. Många av målen sträcker sig över flera år för att på så sätt medverka i ett långsiktigt och planerat arbete. De två mål som skulle nås under 2005 uppfylldes. Tio mål gäller hyresgästernas bedömning av miljöarbetet – i första hand när det gäller avfallshanteringen. Här pågår arbetet med att uppfylla målen och den hyresgästenkät som genomfördes under 2005 visar ett positivt resultat. Bland de långsiktiga

målen finns minskningar av energi- och vattenanvändningen. Energianvändningen för värme minskade med tre procent 2005 jämfört med föregående år.

I tabellen på nästa sida redovisas de detaljerade mål som var fastställda för 2005 och framåt. Huvudsyftet med att redovisa måluppfyllelse 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.

Exempel på genomförda miljöåtgärder under 2005

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 insatser – inklusive installation av nya datoriserade undercentraler - på Karl Gustavsgatan, Jungmansgatan och i Annedal. Vid bygget av vindslägenheter i Annedal valdes fönster med isolerglas med högt u-värde och extra tilläggsisolering av yttertak, för att minimera energianvändningen i de nya lägenheterna. Den extra isoleringen, liksom nya tryckstyrda fläktar och installationen av datoriserade undercentraler kommer också att innebära lägre energiåtgång i hela fastigheten.

För att minska elanvändningen har ny belysning med rörelsedetektorer installerats på Jungmansgatan. I bl a Annedal har hissarna fått sk frekvensstyrning, något som minskar el-åtgången.

I samband med renoveringen av fastigheten på Viktor Rydbergsgatan 14, byttes den gamla oljepannan ut mot bergvärme. Här har man också tagit tillvara husets egna ventilationsegenskaper och kombinerat med den senaste styrningstekniken.

Ernst Roséns hyresgäster har sedan länge haft möjlighet till källsortering av avfallet. Under 2005 har soprummen på Redbergsvägen, S:t Pauligatan och Mejerigatan gjorts i ordning och hyresgästerna fått möjlighet att sortera avfallet i ännu fler fraktioner. Erfarenheterna härifrån kommer att användas när övriga avfallsrum ska ses över. Samtliga medarbetare har deltagit i ett studiebesök på Renova för att bättre kunna möta hyresgästernas frågor. Vi har också förbättrat informationen – både med hjälp av skyltar och annan skriftlig information samt genom muntlig information från våra fastighetsansvariga.

Miljö- och arbetsmiljömål för 2005 och framåt.



EJ NÅTT



DELVIS UPPNÅTT/
PÅGÅR



UPPNÅTT

Minst 82% av hyresgästerna i område 7 ska vara positiva till "hanteringen av hushållsavfall".

Målet ska vara uppnått 2006-12-31.

(EJ MÄTT 2005)



Minst 75% av hyresgästerna i område 7 ska vara positiva till "hantering av återvinningsmaterial".

Målet ska vara uppnått 2006-12-31.

(EJ MÄTT 2005)



Minst 72% av hyresgästerna i område 9 ska vara positiva till "hantering av återvinningsmaterial".

Målet ska vara uppnått 2006-12-31.

(100% POSITIVA PÅ
FALKENBERGSGATAN 14.)



Minst 80% av hyresgästerna i område 7 ska vara positiva till "hanteringen av grovsopor".

Målet ska vara uppnått 2006-12-31.

(EJ MÄTT 2005)



Minst 80% av hyresgästerna i område 6 ska vara positiva till "information om sophantering".

Målet ska vara uppnått 2006-12-31.

(82% POSITIVA)



Minst 70% av hyresgästerna i område 9 ska vara positiva till "information om sophantering".

Målet ska vara uppnått 2006-12-31.

(92% POSITIVA PÅ
FALKENBERGSGATAN 14.)



Minst 80% av hyresgästerna i område 4 ska vara positiva till "städningen av miljö- och/eller grovsoprum".

Målet ska vara uppnått 2006-12-31.

(78% POSITIVA – FÖRBÄTTRING
MED 2,5% JÄMFÖRT MED 2004)



Minst 85% av hyresgästerna i område 7 ska vara positiva till "städningen av miljö- och/eller grovsoprum".

Målet ska vara uppnått 2006-12-31.

(EJ MÄTT 2005)



Minst 80% av hyresgästerna i område 7 ska vara positiva till "förutsättningarna att agera miljömedvetet".

Målet ska vara uppnått 2006-12-31.

(EJ MÄTT 2005)
















Minst 70% av hyresgästerna i område 9 ska vara positiva till "förutsättningarna att agera miljömedvetet".

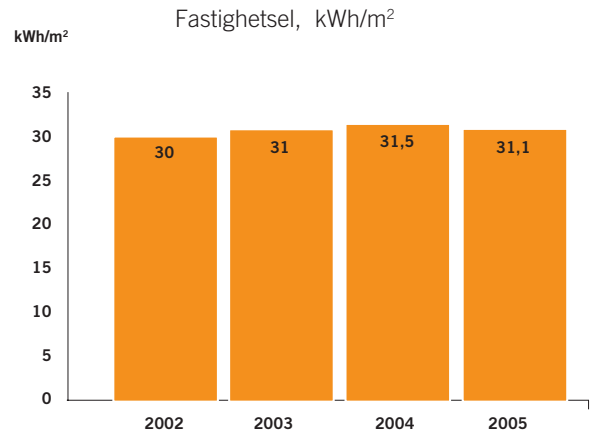
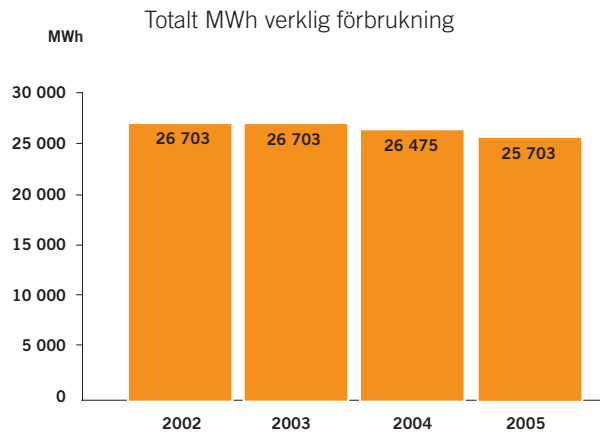
Målet ska vara uppnått 2006-12-31.

(100% POSITIVA PÅ
FALKENBERGSGATAN 14.)

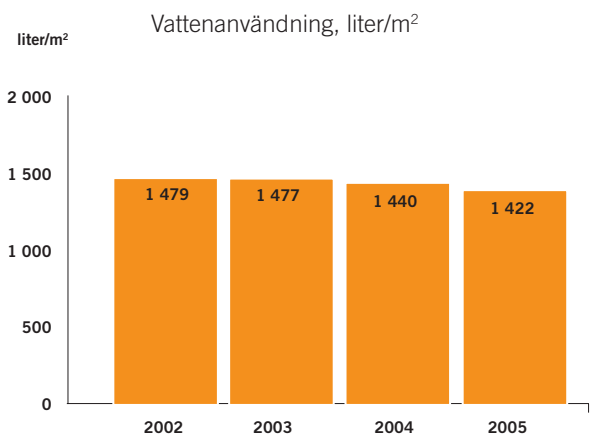
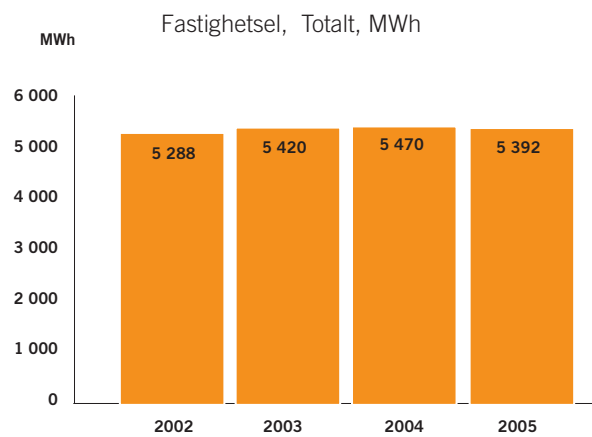
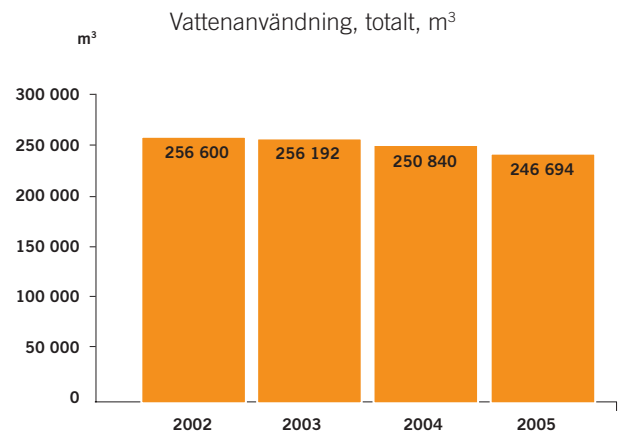
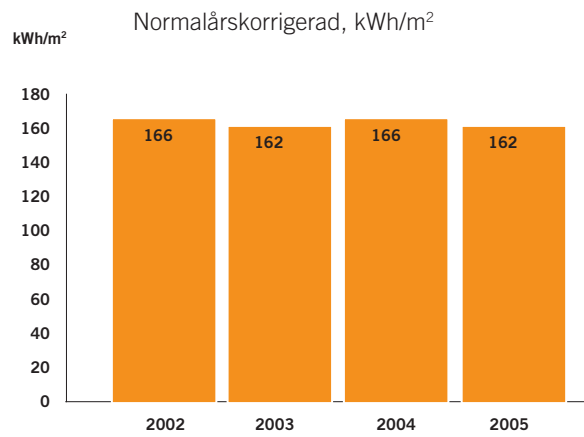


Den totala mängden restavfall ska minska. Målet ska vara uppnått 2007-12-31.	(EJ MÄTT 2005)	
Andelen komposterbart avfall ska öka. Målet ska vara uppnått 2007-12-31.	(EJ MÄTT 2005)	
Minska energianvändning i form av värme (och varmvatten) med minst 10 %. Målet ska vara uppnått 2012-12-31.	(2,5% LÄGRE 2005 ÄN 2002; SE DIAGRAM NÄSTA SIDA.)	
Minska energianvändning i form av fastighetsel med minst 5%. Målet ska vara uppnått 2007-12-31.	(3,7% HÖGRE 2005 ÄN 2002; SE DIAGRAM NÄSTA SIDA.)	
Minska vattenanvändning med minst 15 % i områdena 1, 6, 8 och 9. Målet ska vara uppnått 2007-12-31.		
Minska mängden installerad HFC med minst 50 %. (jmf med 2002) . Målet ska vara uppnått 2010-12-31.		
Andelen miljöfordon av Roséns fordon ska vara minst 50 %. Målet ska vara uppnått 2007-12-31.		
Andelen miljömärkta arbetsmaskiner, handverktyg och kontorsmaskiner ska vara minst 50 %. Målet ska vara uppnått 2007-12-31.		
Installera solvärme (som komplement till befintlig uppvärmning) eller annan förnyelsebar uppvärmning på minst en byggnad. Målet ska vara uppnått 2005-12-31.	(BERGVÄRME INSTALLERAD PÅ VIKTOR RYDBERGSGATAN 14.)	
Radonhalten i befintliga bostäder och lokaler ska understiga 300 Bq/m ³ . Målet ska vara uppnått 2007-12-31.	MÅLET KOMMER TROLIGEN ATT ÄNDRAS FÖR ATT MÖTA NYA KRAV.	
Medarbetarnas arbetsrelaterade sjukfrånvaro ska vara högst 5 dagar per år och medarbetare. Målet ska vara uppnått 2005-12-31.	(4,4 DAGAR/ÅRSMEDARBETARE)	
Antal tillbud ska vara högst 1 per 10 manår. Målet ska vara uppnått 2007-12-31.	(AVSEENDE 2005)	
Genomföra inventering – i ca 300 lgh/år – av vilka miljöskadliga ämnen som finns inbyggda i fastigheterna. Målet ska vara uppnått 2006-12-31.	(OMRÅDE 8 BESTÄLLT 2005; OMRÅDE 9 GENOMFÖRS 2006)	

Energi för uppvärmning och varmvatten,



Energi för uppvärmning och varmvatten,



För frågor och kommentarer till miljöarbetet kontakta miljösamordnare Leif Elvestål
på tel 031 - 80 60 80 eller e-post leif.elvestal@ernstrosen.se