



MILJÖ
2008
REDOVISNING



BYGGNADSFIRMAN
ERNST ROSÉN AB

Byggnadsfirman Ernst Rosén AB är ett stabilt, familjeägt bolag som har varit verksamt i fastighetsbranschen i drygt 55 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 2008 har detta arbete fortsatt i aktiv samverkan med både hyresgäster och entreprenörer.

Verksamheten i korthet

Byggnadsfirman Ernst Rosén AB äger och förvaltar 2 100 lägenheter och drygt 200 lokaler med butiker och kontor i centrala Göteborg. I Alingsås och Lerum äger och förvaltar Ernst Rosén 50 000 kvm, varav 37 000 i Alingsås. De flesta fastigheterna har attraktiva lägen mitt i centrum. I Alingsås består beståndet till 70 procent av bostäder, i Lerum av framför allt kommersiella lokaler. Företagscentret Nääs Fabriker i Lerums kommun är ett område i gammal bruksmiljö där hotell och restaurang, kontor med 60 företag, butik och utbildning inom hantverk och design möts på en yta av 14 500 kvm. Ernst Rosén äger även fastigheter i Kungsbacka via hälften-ägda Aranäs AB. Totalt förvaltar Ernst Rosén 365 000 kvm uthyrningsbar yta, varav 112 000 kvm avser lokaler.

Affärsidé

Vi ska tillhandahålla bostäder och lokaler som ger nöjda hyresgäster. Detta görs genom byggnation, ett långsiktigt ägande och egen förvaltning av fastigheter i Göteborg, Lerum, Alingsås och Kungsbacka.

Vi är organiserade så att beslutsfattandet sker nära hyresgästen med engagerad och kompetent personal. Vi ska hålla en hög service- och kvalitetsnivå, vilket är grunden för fortsatt utveckling och tillväxt.

Styrning av verksamheten

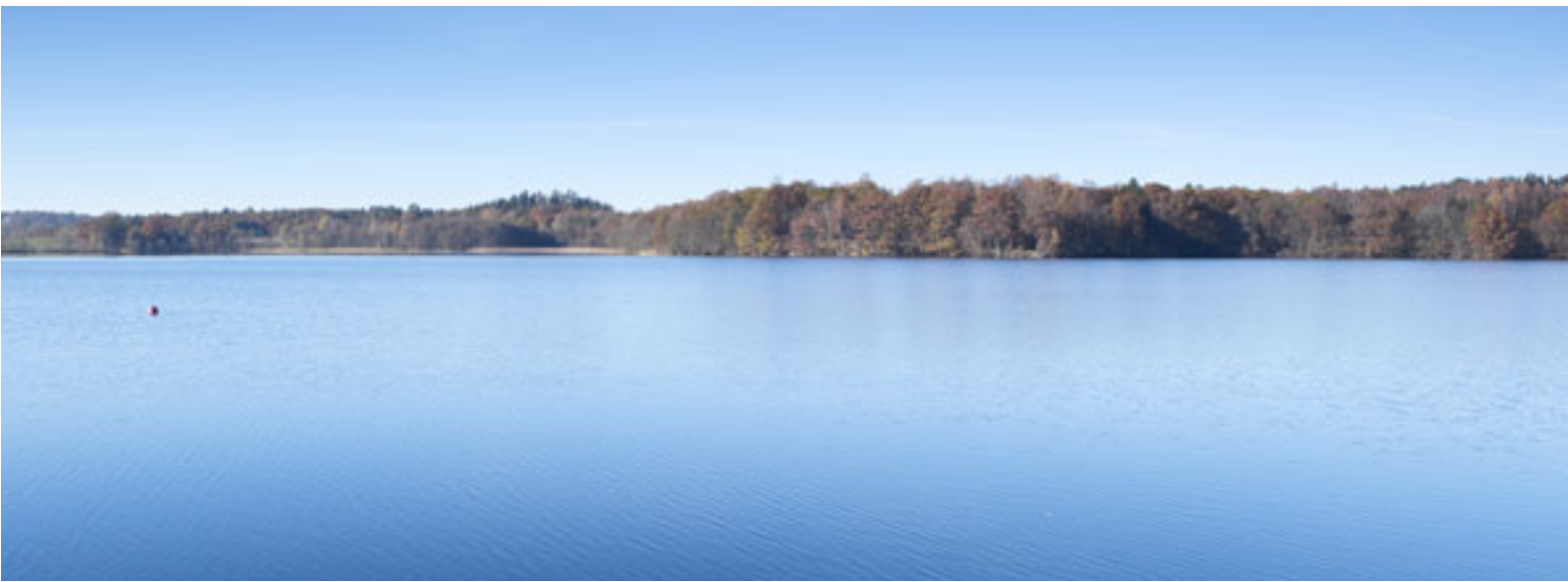
Ernst Roséns verksamhet styrs av såväl egna, klart uttalade målsättningar och ambitioner, som av lagstiftning och förväntningar från kunder och andra intressenter.

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. Under hösten 2001 certifierades Byggnadsfirman Ernst Roséns miljöledningssystem enligt den internationella standarden ISO 14001, som ett av de första företagen i fastighetsbranschen.

Från och med 2009 ingår förvaltningen av fastigheterna och verksamheten i de före detta dotterbolagen Flodén Fastighets AB respektive Nääs Fabriker AB, i Byggnadsfirman Ernst Rosén AB. Under 2009 kommer miljöarbetet att samordnas och integreras i Ernst Roséns miljöledningssystem.

Det certifierade ledningssystemet fungerar som ett redskap för ständiga förbättringar och grunden för insatserna på miljöområdet är vår miljöpolicy. Den fungerar som ledstjärna och innehåller såväl värderingar och visioner som förhållningssätt och strategier.

Ernst Roséns verksamhet i Göteborg är sedan år 2000 miljödiplomerad av Göteborgs Stad. Även verksamheterna i Alingsås och Lerum är miljödiplomerade.



Miljöpolicy

Byggnadsfirman Ernst Rosén AB:s verksamhet 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.

Övergripande mål

I arbetet med att minska Ernst Roséns miljöpåverkan har vi identifierat företagets viktigaste, miljöpåverkande aktiviteter inom en rad miljöområden:

- AVFALLSHANTERING
- ENERGI, VATTEN OCH AVLOPP
- TRANSPORTER
- UTEMILJÖ
- NYPRODUKTION OCH UNDERHÅLL
- MILJÖSKADLIGA OCH HÄLSOVÅDLIGA PRODUKTER
- INKÖP OCH UPPHANDLING
- KONTOR OCH ADMINISTRATION
- LEDNING
- MEDARBETARE
- INTRESSETER

Utifrån miljöpolicyen har vi fastställt övergripande mål för de olika miljöområdena. Till dessa finns också ett antal detaljerade, mått- och tidsatta miljömål för verksamheten. En miljögrupp träffas med jämna mellanrum, under ledning av miljösamordnaren, där man följer upp miljöarbetet. Miljö är också en stående punkt vid de årligen återkommande Roséndagarna.

Denna redovisning är en viktig del av arbetet med miljö och arbetsmiljö, dels för att peka på vilka resultat vi har uppnått, dels för att visa hur bra vi är eller vilka områden vi behöver bli bättre på.

Nästa miljöredovisning, gällande år 2009,
kommer att presenteras senast under april 2010.

Miljömål – måluppfyllelse – miljöarbete 2008

I början av 2008 fastställdes detaljerade miljömål. Några av målen sträcker sig över flera år för att på så sätt medverka i ett långsiktigt och planerat arbete.



EJ NÅTT



DELVIS UPPNÅTT/PÅGÅR



UPPNÅTT

Minska elanvändningen med minst 1 %. (Jämfört med 2007).

Målet ska vara uppfyllt 2008-12-31

1,9 % LÄGRE
SE DIAGRAM



Minska vattenanvändningen med minst 1 %. (Jämfört med 2007).

Målet ska vara uppfyllt 2008-12-31

6,2 % LÄGRE
SE DIAGRAM



Minska mängden installerad HCFC med 50 % eller mer. (Jämfört med 2002)

Målet ska vara uppnått 2008-12-31.

63 % LÄGRE



Förmånsbilarna och servicebilarna (ej lätta lastbilar) ska ha ett genomsnittligt CO₂-
utsläpp under 140 g/km.

Målet ska vara uppnått 2008-12-31.

124 G/KM



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

Målet ska vara uppnått 2008-12-31.

450 INVENTERADE 2008



Minska energianvändningen i form av värme och varmvatten
med minst 10 % (kWh/m², jmf med 2002).

Målet ska vara uppnått 2012-12-31

5,4 % LÄGRE 2008 JMF MED 2002
SE DIAGRAM

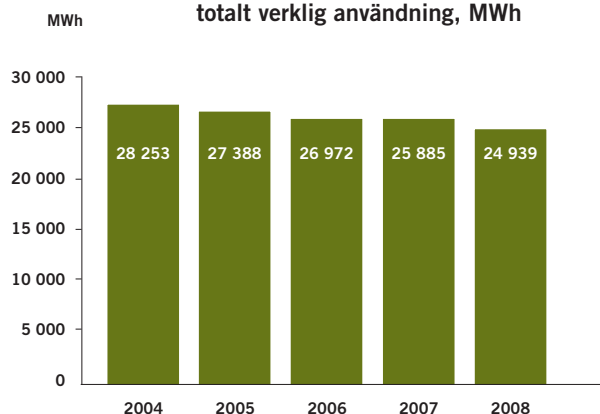


Minskad energianvändning

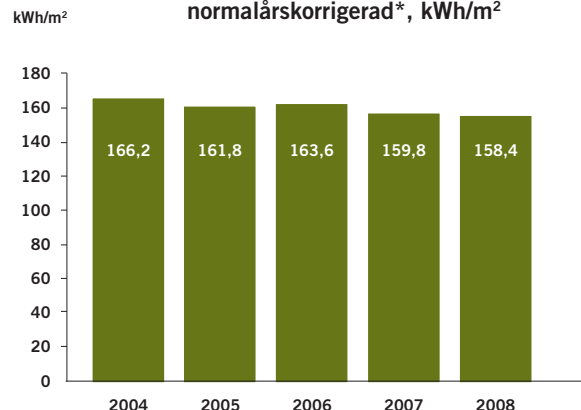
Bland de långsiktiga målen finns en minskning av energianvändningen. Resultatet för 2008 var att den totala energianvändningen för värme och varmvatten minskade med fyra procent jämfört med 2007. Den normalårskorrigerade användningen per kvadratmeter (en korrigering av energianvändningen för att kunna jämföra olika år, oberoende av om det varit kallare eller varmare än normalt), minskade med en procent jämfört med 2007, och med cirka fem och en halv procent jämfört med 2002. Det långsiktiga målet är att minska den normalårskorrigerade energianvändningen per kvadratmeter med tio procent till 2012 jämfört med 2002.

Under året fortsatte arbetet med energibesparingsåtgärder med uppföljning, besiktningar och temperaturmätningar i lägenheter och fastigheter samt löpande tillsyn av värme- och ventilationssystem. Bland annat byttes flera undercentraler till moderna datoriserade, för att ge förutsättningar att kunna bibehålla ett bra inomhusklimat samtidigt som energianvändningen effektiviseras. I Annedal och delar av Lunden har vi bytt till mer energieffektiva frånluftsfläktar, med bättre styrning, som både minskar energianvändningen och ger ett bättre inomhusklimat. I garagen på Danska vägen har vi installerat mer energieffektiv styrning av ventilationen. På Mejerigatan har energianvändningen optimerats genom en datoriserad styrning med ny programvara. På Nedre Fogelbergsgatan och Jungmansgatan har vi installerat prognosstyrning av värmen, något som vi redan ser ger bra resultat. Vi kommer att utvärdera om detta bör installeras i flera fastigheter.

Energi för uppvärmning och varmvatten, totalt verklig användning, MWh

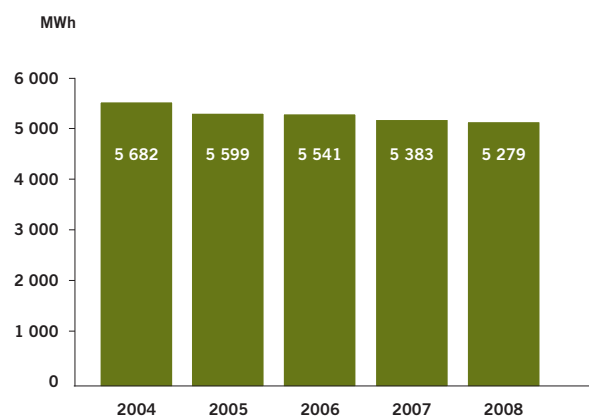


Energi för uppvärmning och varmvatten, normalårskorrigerad*, kWh/m²

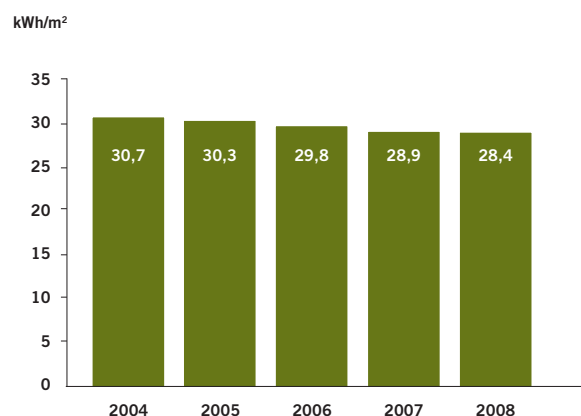


Elanvändningen i form av fastighetsel minskade med två procent 2008, jämfört med föregående år. Liksom tidigare år köper Ernst Rosén Bra Miljövalmärkt el, vilket innebär i det närmaste inga koldioxidutsläpp alls.

Fastighetsel, totalt, MWh



Fastighetsel, kWh/m²

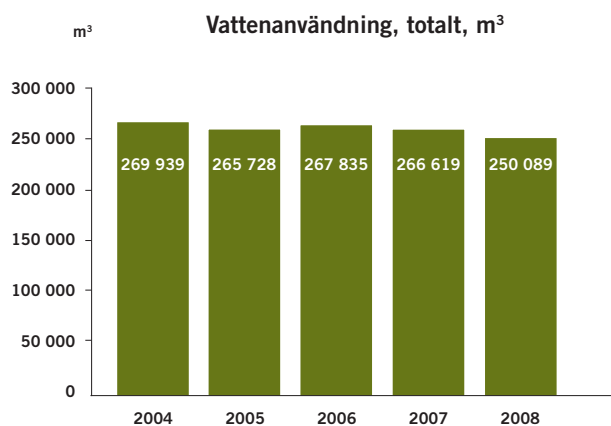


*Korrigering för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt.

För att minska elanvändningen ytterligare, har vi fortsatt att installera lågenergilampor och rörelsestyrd belysning i trapphus och tvättstugor, bland annat i fastigheterna på Danska vägen och S:t Pauligatan. På Redbergsvägen har garaget fått effektivare och energisnålare belysning.

Övriga områden

Den totala vattenanvändningen minskade med drygt sex procent 2008 jämfört med 2007. Vattenbesparingsåtgärder, bland annat i form av perlatorer och nya duschslangar, har genomförts i fastigheterna på Danska vägen och Vegagatan.



Målet att Byggnadsfirman Ernst Roséns förmåns- och servicebilar ska ha ett genomsnittligt CO₂-utsläpp under 140 g/km, nåddes bland annat tack vare de servicebilar som drivs med gas.

Ernst Roséns hyresgäster har sedan länge haft möjlighet till källsortering av avfallet. Vi fortsätter att utveckla och förbättra våra avfalls/miljörum tillsammans med avfalls- och återvinningsföretaget Renova. Flera avfallsrum har målats och fräschats upp och vi har förtydligat informationen till hyresgästerna. Det finns ännu ingen möjlighet att mäta avfallsmängderna, men vår uppskattning är att mängden restavfall har minskat under de senaste åren, samtidigt som återvinningen ökar.

Vad säger hyresgästerna?

Totalt är 95,5 procent av hyresgästerna mycket nöjda eller nöjda med vårt engagemang i miljöfrågor, enligt 2008 års årliga enkätundersökning som vi genomför i samarbete med konsultföretaget AktivBo AB. Hela 85,3 procent är nöjda eller mycket nöjda med de förutsättningar de har att själva agera miljömedvetet. Mellan 80 och 88 procent är till exempel nöjda eller mycket nöjda med avfallshantering.

Intern miljöorganisation

En miljögrupp med representanter från olika delar av verksamheten träffas regelbundet för att utveckla miljöarbetet och diskutera möjliga miljöförbättringar. För att säkerställa medarbetarnas kompetens och engagemang inom miljöarbetet, finns miljö också alltid med som en punkt på de årligen återkommande Roséndagarna.

Externa miljöinvesteringar

Vårt delägarskap i Rabbalshede Kraft AB har under 2008 inneburit att de första sex vindkraftverken i bolagets expansiva etableringsplaner har tagits i bruk. Under året gick vi också in med ytterligare kapital för att möjliggöra en fortsatt expansion av den planerade etableringen av 250 vindkraftverk inom en sjuårsperiod. För Ernst Rosén är investeringen i vindkraft en lyckosam kombination av ansvarstagande för miljön och god lönsamhet.