



BYGGNADSFIRMAN

ERNST ROSÉN AB

M I L J Ö

2009

R E D O V I S N I N G

Ernst Rosén är ett stabilt familjeägt bolag som varit verksamt i fastighetsbranschen i snart 60 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 2009 har detta arbete fortsatt i aktiv samverkan med både hyresgäster och entreprenörer.

Verksamheten i korthet

Ernst Rosén äger och förvaltar 2 500 lägenheter och drygt 200 lokaler med butiker och kontor i centrala Göteborg, Lerum och Alingsås. I Göteborg och Alingsås består beståndet till största delen av bostäder, i Lerum framför allt av kommersiella lokaler. Ernst Rosén äger även fastigheter i Kungsbacka via dotterbolaget Aranäs AB, som ägs tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB. Totalt äger och förvaltar Ernst Rosén 364 000 kvm uthyrningsbar yta, varav 112 500 kvm avser lokaler.

Styrning av verksamheten

Ernst Roséns verksamhet styrs såväl av egna klart uttalade målsättningar och ambitioner som av lagstiftning och för-

vänningar 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. Som ett av de första företagen i fastighetsbranschen certifierades Ernst Roséns miljöledningssystem under hösten 2001 enligt den internationella standarden ISO 14001.

Ernst Roséns verksamhet i Göteborg är sedan år 2000 miljödiplomerad av Göteborgs stad. Under 2009 gjordes en omdiplomering som gäller till och med juli 2011 och som även omfattar fastigheterna i Alingsås och Lerum samt Nääs Fabriker.

Vi har under 2009 arbetat med att utveckla vårt kvalitetsarbete. Detta kommer under 2010 att integreras med vårt miljöledningssystem i ett komplett verksamhetssystem. Det certifierade miljöledningssystemet 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.

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

Affärsidé för Ernst Rosén.

Vi skall 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.



Miljöpolicy

Ernst Roséns 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 de för företaget viktigaste miljöpåverkande aktiviteterna identifierats inom en rad miljöområden.

DESSA MILJÖMRÅDEN ÄR:

AVFALLSHANTERING

ENERGI, VATTEN OCH AVLOPP

TRANSPORTER

UTEMILJÖ

NYPRODUKTION OCH UNDERHÅLL

MILJÖSKADLIGA OCH HÄLSOVÅDLIGA PRODUKTER

INKÖP OCH UPPHANDLING

KONTOR OCH ADMINISTRATION

LEDNING

MEDARBETARE

INTRESSENTER

Utifrån policyen har övergripande mål fastställts för de olika miljöområdena och till de övergripande målen finns 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 miljöarbetet för att peka på vilka resultat vi har uppnått och att visa hur bra vi är eller vilka områden vi behöver bli bättre på.

Nästa miljöredovisning – som avser 2010 – kommer att presenteras senast under april 2011.

Under 2008 fastställdes detaljerade miljömål. Några av målen sträcker sig över flera år för att på så sätt medverka i ett långsiktigt och planerat arbete. Bland de långsiktiga målen finns minskning av energianvändningen.

Miljömål – måluppfyllelse – miljöarbete 2009

Resultatet för 2009 var att den totala energianvändningen för värme och varmvatten ökade med 5,5 procent jämfört med 2008, medan den normalårskorrigerade användningen per kvadratmeter minskade med 3,5 procent jämfört med 2008 och med 9 procent jämfört med 2002. Normalårskorrigerering görs för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt. Det långsiktiga målet att

minska den normalårskorrigerade energianvändningen per kvadratmeter med 10 procent till 2012 jämfört med 2002, nåddes alltså nästan redan under 2009.

Under året fortsatte arbetet med energibesparingsåtgärder med uppföljning, besiktningar och temperaturmätningar i lägenheter och fastigheter samt löpande tillsyn av värme- och ventilationssystem.

I delar av Lunden har vi bytt till mer energieffektiva frånluftsfläktar med bättre styrning, som både minskar energianvändningen samt ger bättre inomhusklimat. I garage på Danska vägen installerades mer energieffektiv styrning av ventilationen. På Nordostpassagen har vi installerat ventilationsaggregat med värmeåtervinning av från- och tilluften. Här användes tidigare fjärrvärme för uppvärmning av tilluften. I Alingsås har vi arbetat med driftoptimering och sett över reglering och styrning. I några fastigheter har vi även anslutit/konverterat uppvärmningen till fjärrvärme.

Elanvändningen i form av fastighetsel minskade med 6,5 procent 2009 jämfört med föregående år. Elanvändningen idag innebär i det närmaste inga koldioxidutsläpp – alltså ingen klimatpåverkan – genom att Ernst Rosen sedan 2007 köper Bra Miljövalmärkt el för Göteborgsbeståndet.

För att minska elanvändningen fortsätter vi att installera lågenergilampor och rörelsestyrd belysning i trapphus och tvättstugor. Detta har bland annat gjorts i Annedal och på Danska vägen, liksom i Alingsås. I Alingsås och Lerum har man även bytt till effektivare och mer energisnål belysning i flera garage. Sammantaget är det många små åtgärder som ger resultat.

Den totala vattenanvändningen minskade med 2,2 procent 2009 jämfört med 2008.

Minskningen beror bland annat på att en del av de vattenbesparingsåtgärder som genomfördes under 2008 inte fått fullt genomslag förrän under 2009. Vi är också mycket uppmärksamma och reagerar snabbt vid eventuella förändringar i samband med våra månatliga avläsningar, för att på så sätt kunna upptäcka och åtgärda eventuella läckor. I Alingsås har man installerat nya energi- och vattensnåla maskiner i en tvättstuga.

Ernst Roséns hyresgäster har sedan länge haft möjlighet till källsortering av avfallet. Vi fortsätter att utveckla och





förbättra våra avfalls/miljörum tillsammans med Renova. Under 2009 har vi bland annat arbetat med att utveckla avfallshanteringen i Alingsås och Lerum.

På prov har vi i några tvättstugor infört källsortering av förpackningsmaterial. Detta har slagit väl ut och vi ser nu över i vilka ytterligare fastigheter detta kan införas.

Det finns ännu ingen möjlighet att mäta avfallsmängderna, men vår uppskattning indikerar att mängden restavfall minskat något under de senaste åren, samtidigt som återvinningen ökar.

Totalt är 95,3 procent av hyresgästerna mycket nöjda eller nöjda med vårt engagemang i miljöfrågor och 82,6 procent är nöjda eller mycket nöjda med de förutsättningar man har att själva agera miljömedvetet. Mellan drygt 70 och 95 procent är till exempel nöjda eller mycket nöjda med avfallshanteringen.

För att säkerställa medarbetarnas kompetens och engagemang finns miljö alltid med som en punkt på de årligen återkommande Roséndagarna. I december var samtliga medarbetare på utbildning och studiebesök i Älvrummet, kring ämnet hållbar stadsutveckling.

En miljögrupp med representanter från olika delar av verksamheten träffas regelbundet för att utveckla miljöarbetet och diskutera möjliga miljöförbättringar.

Vårt delägarskap i Rabbalshede Kraft AB har under 2009 möjliggjort att ytterligare en vindkraftspark har tagits i drift i norra Bohuslän. För Ernst Rosén är investeringen i vindkraft en lyckosam kombination av ansvarstagande för miljön och god lönsamhet. Det innebär också att Ernst Rosén indirekt täcker hela behovet av fastighetsel med vindkraft via Rabbalshede Kraft AB.

De flesta av de mål som gällde hyresgästernas bedömningar av vårt miljöarbete; av förutsättningarna att agera miljömedvetet samt av vår avfallshantering, var under 2009 på god väg att uppfyllas. Målen skulle vara uppfyllda i slutet av 2010.

Miljömålen revideras regelbundet och nya mål för 2010-2012 är framtagna. Målen fokuserar nu på förbättringar inom energi och vatten samt köldmedier och miljöskadliga ämnen.



EJ NÅTT



DELVIS UPPNÅTT/PÅGÅR



UPPNÅTT

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

Målet ska vara uppnått 2012-12-31

9 % LÄGRE 2009 JMF MED 2002
SE DIAGRAM



Minska energianvändningen i form av värme och varmvatten med minst 2%. (Jämfört med 2008).

Målet ska vara uppfyllt 2009-12-31

5,5 % LÄGRE
SE DIAGRAM



Minska elanvändningen med minst 1%. (Jämfört med 2008).

Målet ska vara uppfyllt 2009-12-31

6,5 % LÄGRE
SE DIAGRAM



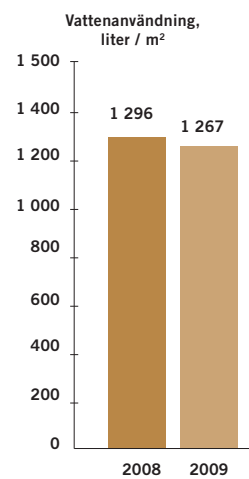
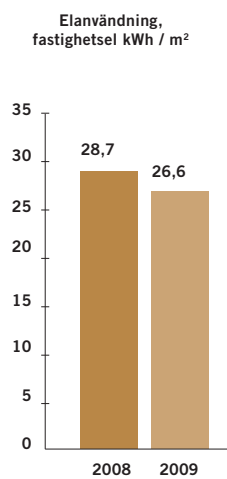
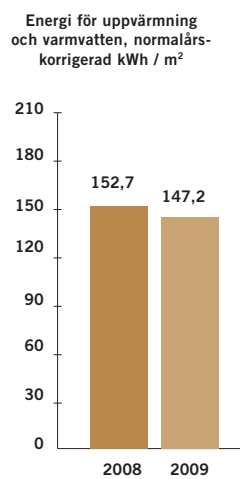
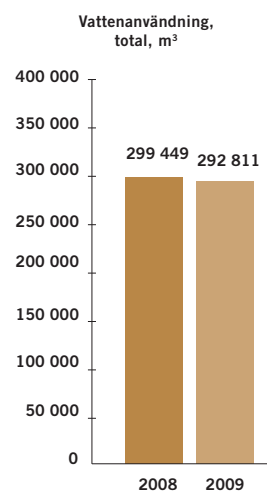
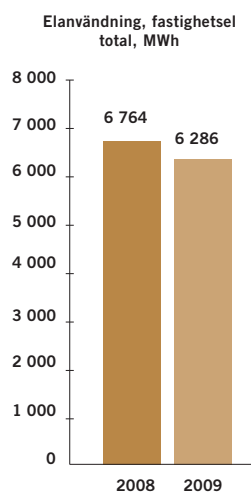
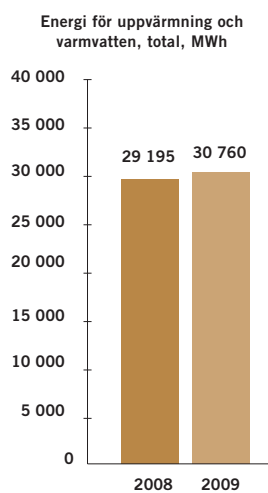
Minska vattenanvändningen med minst 1%. (Jämfört med 2008).

Målet ska vara uppfyllt 2009-12-31

2,2 % LÄGRE
SE DIAGRAM



Energi- och vattenanvändning



Från och med 2009 ingår fastigheterna i Alingsås och Lerum. För att möjliggöra jämförelser mellan åren har vi tagit fram motsvarande siffror för 2008.