



# MILJÖ REDOVISNING 2014



ERNST ROSÉN



## MILJÖPOLICY

Ernst Rosén beaktar fastighetsförvaltningens miljöpåverkan i alla löpande och långsiktiga beslut. Vi åtar oss att följa lagar och andra krav. Vi arbetar kontinuerligt med förbättringsåtgärder för att minska miljöbelastningen och för att förebygga föroreningar.

*Ernst Rosén AB har varit verksam i fastighetsbranschen i över 60 år och är ett stabilt familjeföretag i fjärde generation. Vår affärsidé ”vi ska med engagemang, mod och smarta lösningar ständigt utveckla ägda fastigheter och andra verksamheter.*

*Alltid målstyrt mot bra resultat för kund, företaget och ägare.” gäller även i hög grad vår strävan att minska företagets miljöpåverkan.*

### VERKSAMHETEN I KORTHET

Ernst Rosén äger och förvaltar genom ett 60-tal helägda fastigheter i de centrala delarna av Göteborg, Lerum och Alingsås, totalt 58 100 kvm lokaler och 166 500 kvm bostäder. I Göteborg och Alingsås består beståndet till största delen av bostäder, i Lerum framför allt kommersiella lokaler. Det är dessa fastigheter som ingår i vår miljöredovisning för detaljerade miljömål och nyckeltalsuppföljning.

Förutom de centrala fastigheterna i Göteborg, Alingsås och Lerum, äger och förvaltar Ernst Rosén också Nääs Fabriker, en fastighet i historisk bruksmiljö med hotell- och konferensverksamhet, handel och kontor på 14 500 kvm. Här driver Ernst Rosén den populära hotell- och konferensanläggning i egen regi genom

dotterbolaget Nääs Fabriker Hotell och Restaurang AB.

Tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB äger Ernst Rosén även Aranäs AB, den enskilt största fastighetsägaren i Kungsbacka.

Totalt omfattar koncernen Ernst Rosén 354 900 kvm uthyrningsbar yta, varav 113 400 kvm lokaler.

Ernst Rosén bedriver byggverksamhet tillsammans med Byggruppen Väst i Landvetter AB genom Flodén Byggnads AB.

Ernst Rosén investerar i olika utvecklingsprojekt bland annat i vindkraftsbolaget Rabbalshede kraft som har en vision att vara ledande elproducent inom vind i Sverige.

Ernst Rosén utvecklar även mark och fastigheter för byggnation via dotterbolaget Ernst Rosén Projektutveckling AB.

### STYRNING AV VERKSAMHETEN

Ernst Roséns kärnverksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget har sedan 2001 bedrivit verksamheten med stöd av ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001. Företaget är även miljödiplomerat av Göteborgs stad.

Ernst Rosén var tidiga med att möta omgivningens förväntningar och egna krav på att aktivt delta i att minska

belastningen på miljön. Det resulterade i att Ernst Rosén var ett av de första företagen i fastighetsbranschen som valde att certifiera sig.

Utifrån beslutad miljöpolicy och identifierade miljöaspekter har Ernst Rosén fastställt övergripande mål för miljöarbetet. Till dessa finns ett antal detaljerade, mått- och tidsatta miljömål för verksamheten. Miljöarbetet styrs och följs upp med hjälp av systemstödet TIM, ett webbaserat verktyg som är tillgängligt för samtliga medarbetare.

För att säkerställa medarbetarnas kompetens och engagemang är miljö med som en stående punkt på interna möten och utbildas fortlöpande i miljöfrågor. Nyanställda medarbetare introduceras i vårt miljöarbete bland annat genom en grundläggande miljöutbildning men främst genom den viktiga överlämningen till nyanställda.


En del av vårt miljöarbete är att berätta om vad vi gör och hur vi arbetar med miljöfrågor. Vi upprättar årligen en miljöredovisning för att belysa de resultat vi har uppnått och vilka områden vi behöver bli bättre på. Nästa miljöredovisning – som avser 2015 – kommer att presenteras under april 2016.


## ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL


I arbetet med att minska företagets miljöpåverkan, har Ernst Rosén identifierat de viktigaste miljöpåverkande aktiviteterna, dessa miljöaspekter har lett fram till fyra övergripande miljömål vilka är:

- Våra medarbetare ska vara motiverade, medvetna och engagerade i fastighetsförvaltningens miljöpåverkan genom; tydliga och påverkbara mål, kontinuerlig information om lagar och myndighetskrav och uppmuntran till bra miljöarbete.
- Ständigt söka efter och införa avtal, metoder och fastighetsutrustning som förbrukar mindre energi vid uppvärmning, el- och vattenförsörjning till fastigheterna samt att sträva mot användning av förnybara energikällor.
- Genom god ordning i vår utemiljö och våra miljörum samt tydlig och uppmuntrande information påverka våra hyresgäster till efterlevnad av regler och lagar som påverkar miljön positivt.
- Uppmuntra till miljövänliga alternativ vid resor och transporter så användning av fossila bränslen minskas samt genom god planering minimera alla resor och transporter.

## MILJÖMÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE – MILJÖARBETET 2014

 Målet att minska elanvändningen med minst 2 % överträffades och vi lyckades minska elanvändningen med 3,2 % bland annat genom planerade installationer av energieffektiva fastighetsutrustningar.

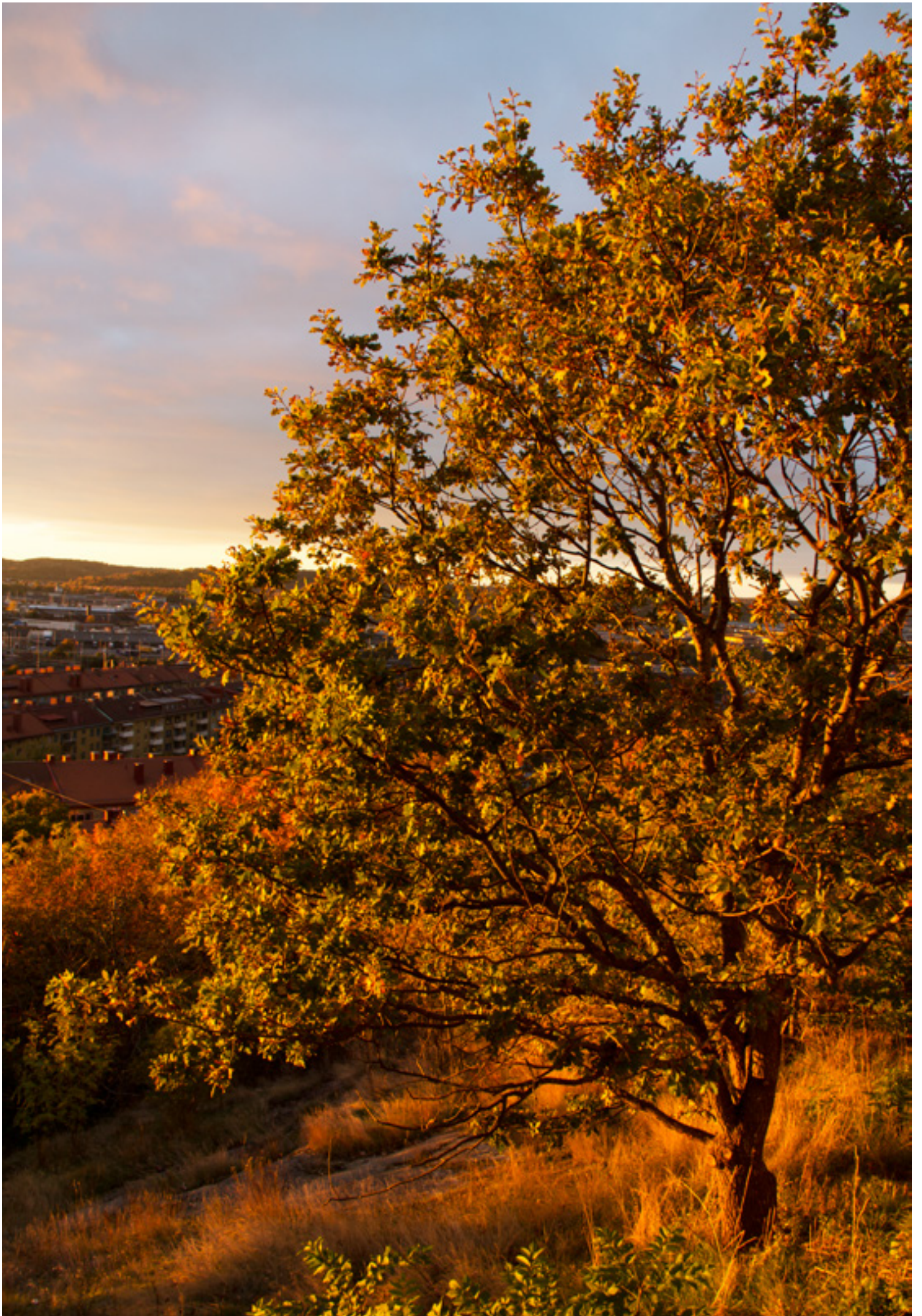
 Målet med att minska restavfallet med minst 2 procent överträffades och vi lyckades minska restavfallet med 5,4 % genom ett aktivt arbete med åtgärder för att minska restavfallet.

 Målet att minska den normalårskorrigerade\* energianvändningen med minst 2 procent lyckades vi tyvärr inte nå, energianvändningen ökade istället med 1,6 %.

Ökningen antar vi främst kan härledas till själva normalårskorrigeringen då 2014 var ett år ur klimatsynpunkt där beräkningen troligen slog fel. Men vi ökade faktiskt också värmeförlust tillfälligt i en fastighet under 2014 pga smuts i värmesystemet. Rensning av värmesystemet i fastigheten genomfördes sedan 2015 och vi sänkte därmed värmeförlusten igen med bibehållen inomhustemperatur. I en annan större fastighet ökade vi också värmeförlusten men då i samband med åtgärder för att förbättra ventilationen i huset vilket medförde att mer luft behövde värmas upp. Glädjande är ändå att det varma klimatet gjorde att den verkliga energianvändningen för uppvärmning minskade med hela 12 %.

 Vi hade ett ambitiöst mål att minska vattenanvändningen med minst 3 procent. Vi lyckades minska vattenförbrukningen med 1,3 % men nådde ändå inte riktigt målet trots att vi exkluderade två fastigheter som har haft felaktiga mätare. Dessa byttes ut i början av 2014. I nyckeltalsuppföljningen har vi korrigerat föregående år för att få en rättvis jämförelsestatistik.

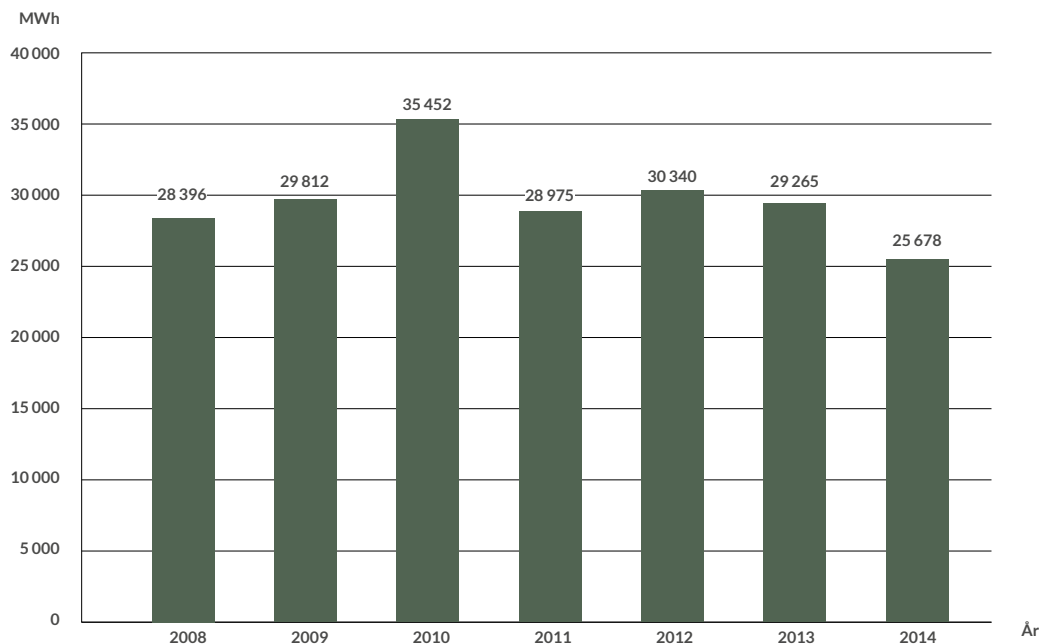
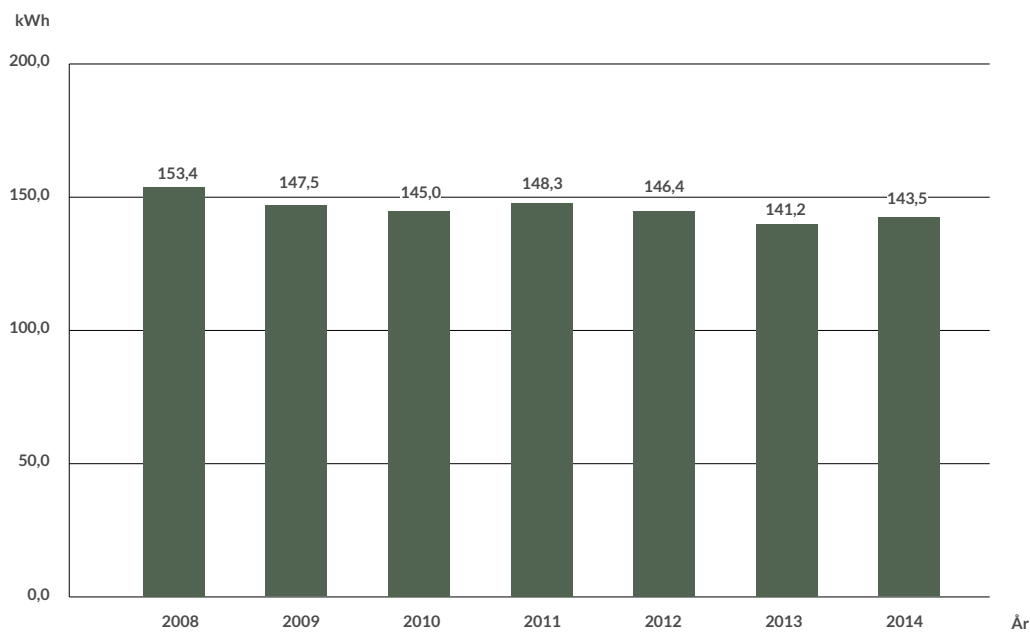
\*Normalårskorrigerad görs för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt. Vid extremt varma – och även ovanligt kalla eller blåsiga år kan korrigeringen dock slå fel. Det är ändå det bästa sättet idag att göra jämförelser mellan olika år så rättvisande som möjligt.





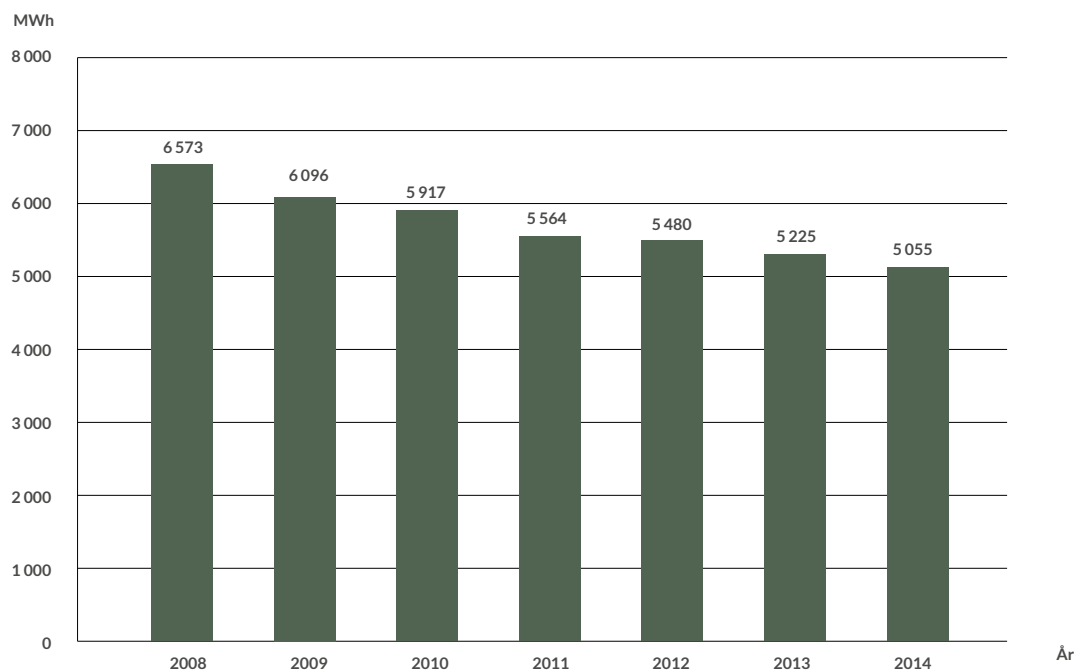
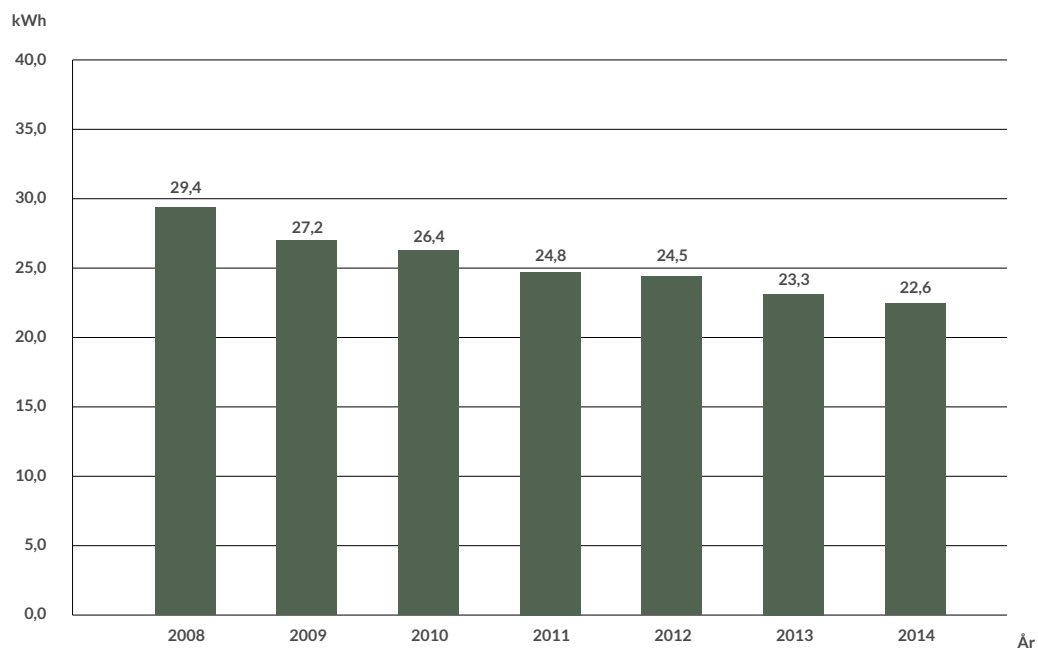
## NÅGRA ÅTGÄRDER UNDER 2014

- Installerat nya energieffektiva frånluftsfläktar i fastigheter vid Nedre Fogelbergsgatan och Utlandagatan.
- Installerat ny styrutrustning för ventilation i fastighet vid Åsenvägen, Lerum för en energieffektivare drift.
- Installerat en ny energieffektiv och miljövänligare kylmaskin på Göteborgsvägen 16 i Lerum.
- Installerat ett nytt energieffektivt ventilationsaggregat med värmeåtervinning åt Udéns och Myrins på Övre Husargatan.
- Bytt till LED-belysning på gården i Annedal.
- Installerat dataundercentraler i 8 fastigheter vid Engelbrektsgratan, Falkenbergsgatan, Danska vägen, Liedstrandsgatan, Nedre Fogelbergsgatan och Pärilstickaregatan för bättre kontroll på värme och varmvattenreglering.
- Stängt sopnedkassen på S:t Pauligatan 20-30 och på så sätt gett 78 bostadshyresgäster möjlighet till en bättre sortering av hushållsavfall och därmed minskat restavfallet.
- Inventering av alla miljörum för ökad möjlighet till sortering och på så sätt minska restavfallet.
- Förbättrad information till hyresgäster i form av nya skyltar och utskick.
- Utökad samarbete med Renova och IL-recycling.

**ENERGI FÖR UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN, TOTALT, MWh****ENERGI FÖR UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN, NORMALÅRSKORRIGERAD\*, kWh/m<sup>2</sup>\*\***

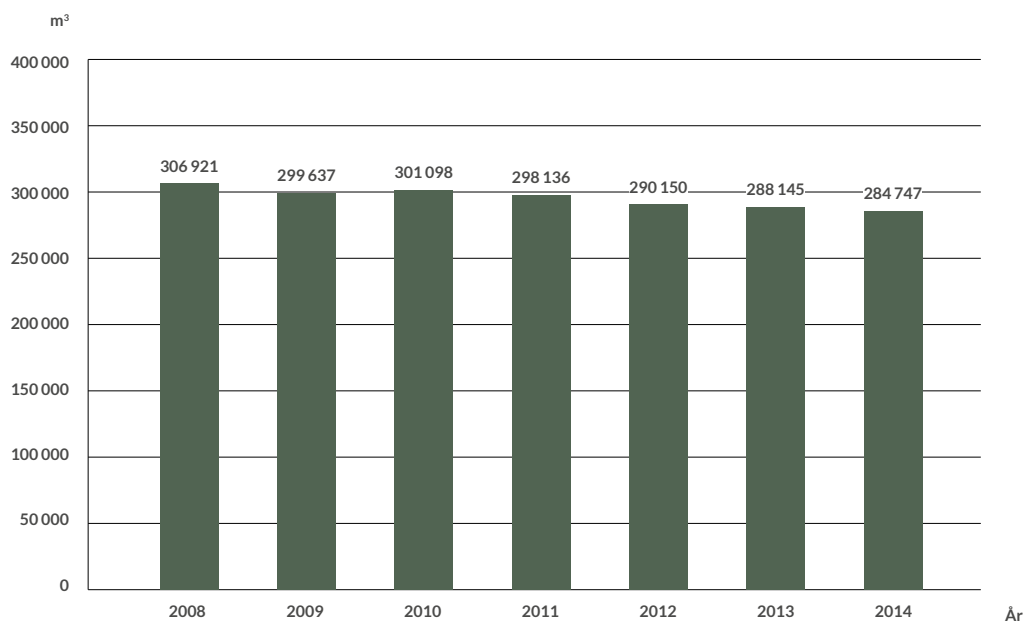
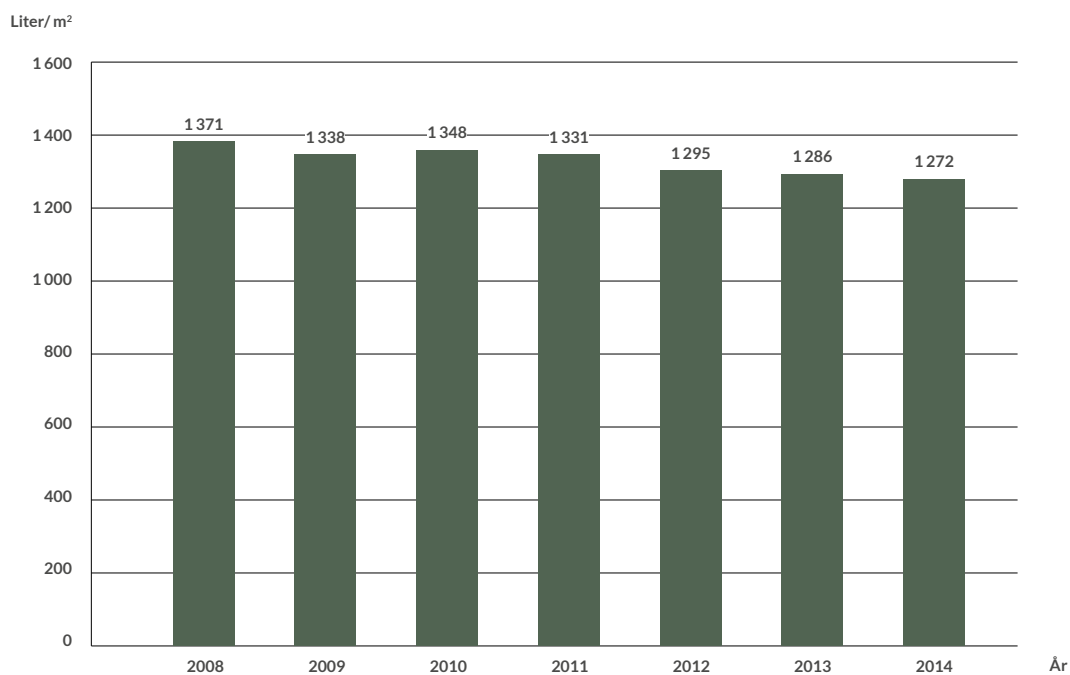
\* Nyckeltalet är normalårskorrigerat för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt. Vid extremt varma - och även ovanligt kalla år eller blåsiga år kan korrigeringen dock slå fel. Det är ändå det bästa sättet idag att göra jämförelser mellan olika år så rättvisande som möjligt. 2014 var varmare än ett normalår vad gäller väderförhållandena.

\*\* Genom att jämföra energianvändningen per kvadratmeter påverkas inte nyckeltalet av eventuella förändringar av fastighetsbeståndet.

**ELANVÄNDNING, FASTIGHETSEL, TOTAL, MWh****ELANVÄNDNING, FASTIGHETSEL, kWh/m<sup>2</sup>\*\***

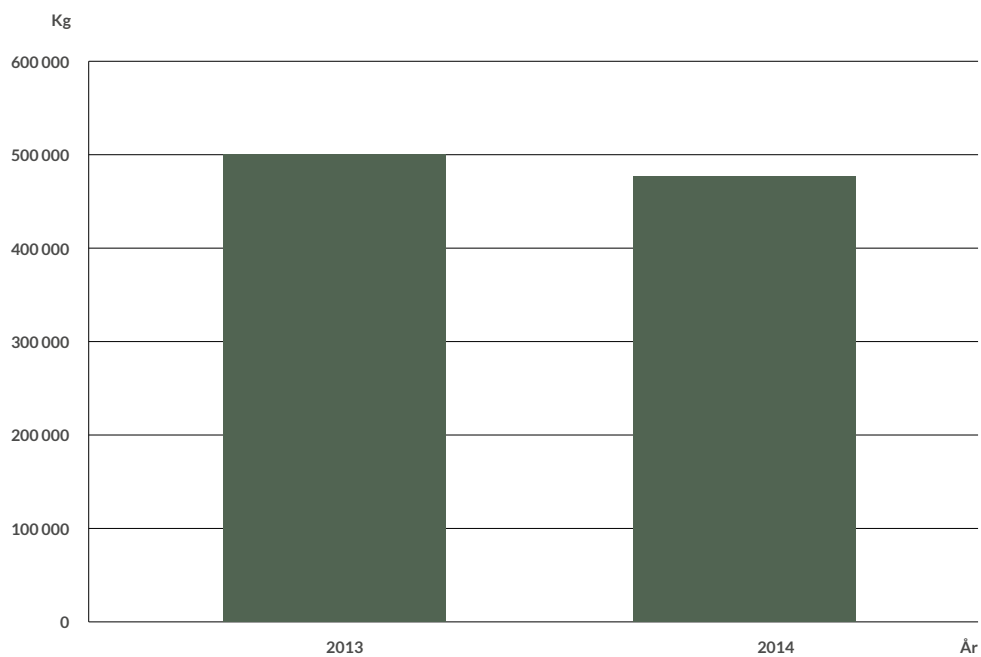
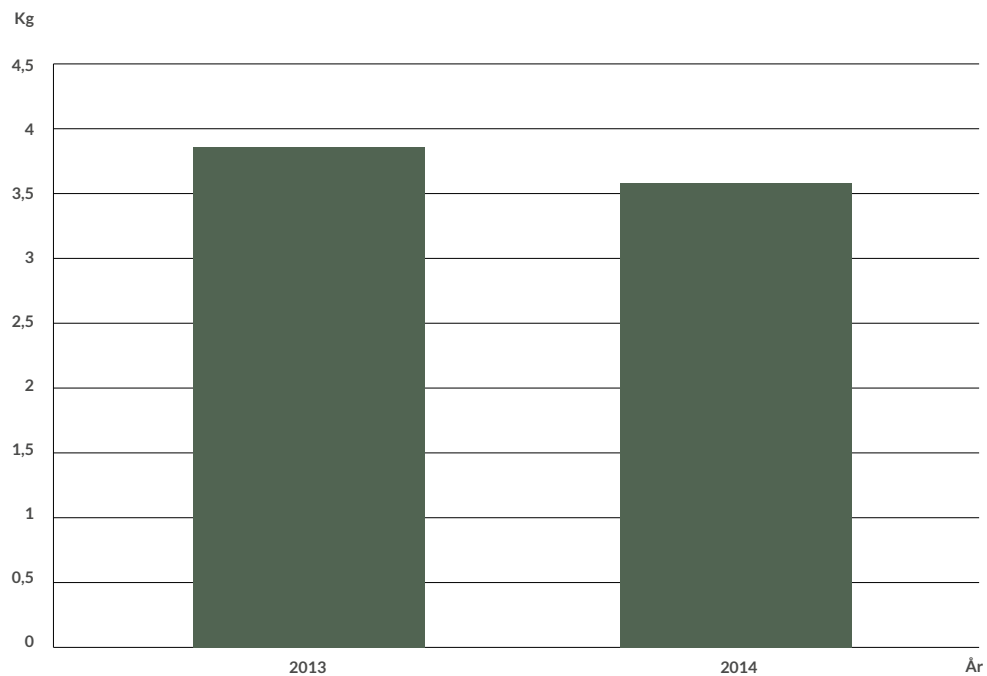
\*\* Genom att jämföra energianvändningen per kvadratmeter påverkas inte nyckeltalet av eventuella förändringar av fastighetsbeståndet.



**VATTENANVÄNDNING, TOTAL, M<sup>3</sup>\*\*****VATTENANVÄNDNING, LITER/M<sup>2</sup>\*\*/\*\***

\*\* Genom att jämföra energianvändningen per kvadratmeter påverkas inte nyckeltalet av eventuella förändringar av fastighetsbeståndet.

\*\*\* 2014 byttes vattenmätare ut på två stora fastigheter eftersom mätarna visade fel förbrukning. Därför har vi justerat vattenförbrukningen för år 2008-2013 med 6 % för att få en rättvis jämförelsestatistik.

**VÄGT RESTAVFALL I GÖTEBORG, TOTAL, KG\*\*\*\*****VÄGT RESTAVFALL I GÖTEBORG, KG/M<sup>2</sup>\*\*\*\***

\*\*\*\*Gäller 30 fastigheter i Göteborg som inte har sopsuganläggning.

## ...ERNST ROSÉN VILL GÖRA MER!

Ernst Rosén kommer fortsätta lägga kraft på att förbättra miljön och bidra till att gå mot ett hållbart samhälle för framtida generationer. 2015 genomför vi ett flertal åtgärder främst för att ytterligare minska användningen av energi för uppvärmning, el och vatten. Vid årsskiftet 2014/2015 gick vi också över till att köpa in el till våra fastigheter som uteslutande är producerad av vindkraft.



**ERNST ROSÉN**

För frågor och kommentarer till miljöarbetet kontakta Ernst Rosén på  
tel. 031 – 80 60 80 eller e-post [info@ernstrosen.se](mailto:info@ernstrosen.se)