



MILJÖREDOVISNING 2012



ERNST ROSÉN

Ernst Rosén AB har varit verksam i fastighetsbranschen i 60 år och är ett stabilt familjeföretag i fjärde generation. Vår affärsidé är att ständigt utveckla våra fastigheter mot bra resultat för våra kunder, företaget och ägarna. Samtidigt strävar vi efter att minska företagets miljöpåverkan, som är ett av våra övergripande mål.

VERKSAMHETEN I KORTHET

Ernst Rosén äger och förvaltar ett 60-tal helägda fastigheter i de centrala delarna av Göteborg, Lerum och Alingsås, totalt 73 000 kvm lokaler och 167 000 kvm bostäder. I Göteborg och Alingsås består beståndet till största delen av bostäder, i Lerum framför allt kommersiella lokaler.

Förutom de centrala fastigheterna i Göteborg, Alingsås och Lerum, äger och förvaltar Ernst Rosén också mötesplatsen Nääs Fabriker med hotell- och konferensverksamhet, handel och kontor. Här driver Ernst Rosén en populär hotell- och konferensanläggning i egen regi genom det helägda dotterbolaget Nääs Fabriker Hotell och Restaurang AB. Tillsammans med Ivar Kjellberg Fastig-

hets AB äger Ernst Rosén även Aranäs AB, den enskilt största fastighetsägaren i Kungsbacka. Totalt äger och förvaltar Ernst Rosén AB 352 000 kvm uthyrningsbar yta, varav 113 000 kvm lokaler.

Ernst Rosén bedriver också byggverksamhet genom det helägda dotterbolaget Flodén Byggnads AB och investerar dessutom i olika utvecklingsprojekt. En av de större investeringarna är delägandet i vindkraftsbolaget Rabbalshede Kraft AB där vår andel i bolaget producerar betydligt mer el än vad Ernst Rosén använder sin fastighetsförvaltning.

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. Som komplement är företaget 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 har Ernst Rosén fastställt övergripande mål för olika miljöområden. Till dessa finns ett antal detaljerade, mått- och tidsatta miljömål för verksamheten.

Miljöarbetet styrs och följs upp med hjälp av ledningssystemet TIM, ett webbaserat verktyg som är tillgängligt för samtliga medarbetare.

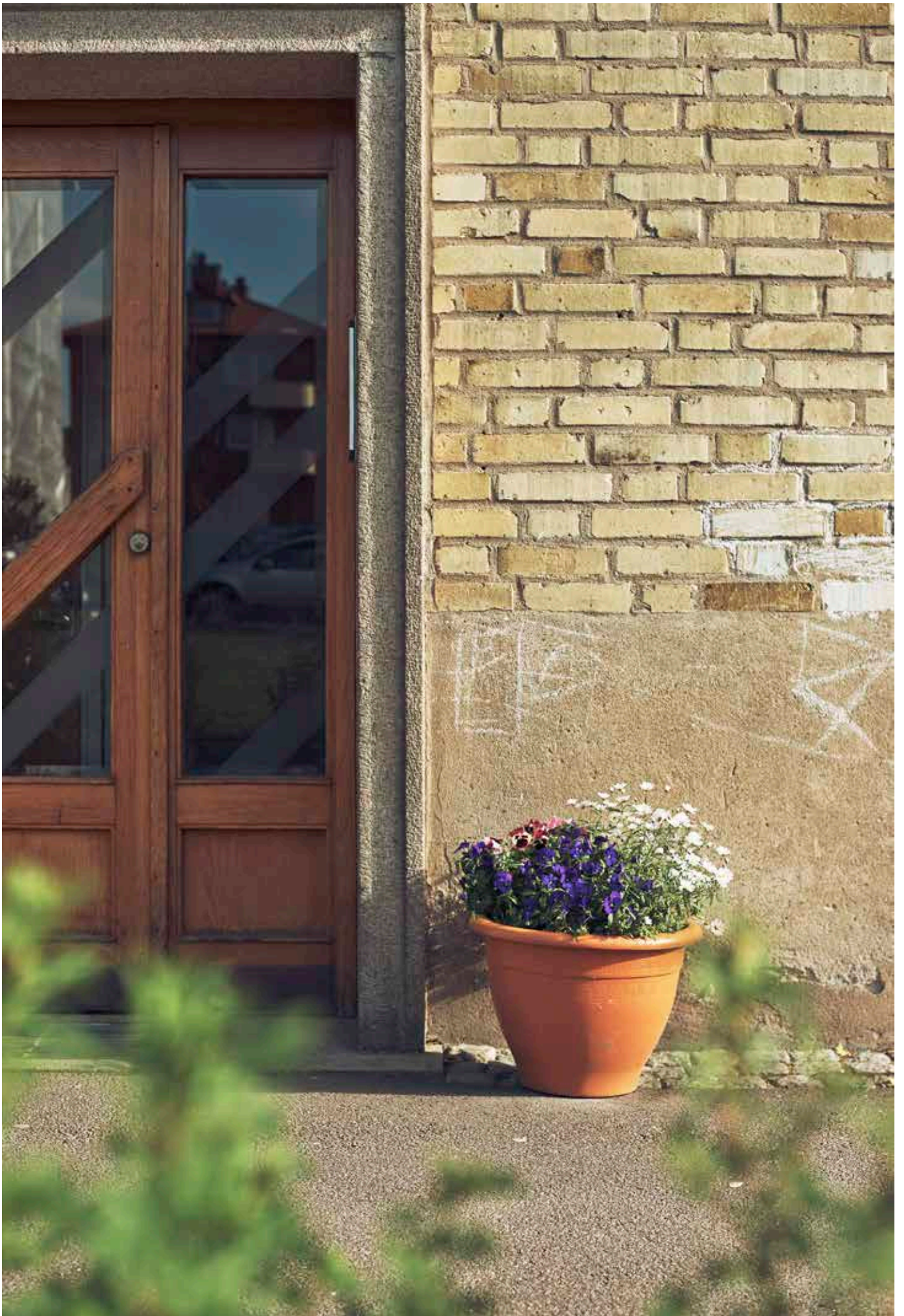
För att säkerställa medarbetarnas kompetens och engagemang finns miljö och energianvändning med som en punkt på de årligen återkommande Roséndagarna. Nyanställda medarbetare introduceras i vårt miljöarbete.

En del av vårt miljöarbete är att berätta om vad vi gör och hur vi arbetar med miljöfrågor. Vi upprättar årligen en särskild miljöredovisning för att berätta vilka resultat vi har uppnått och vilka områden vi behöver bli bättre på.

Nästa miljöredovisning – som avser 2013 – kommer att presenteras under april 2014.

MILJÖPOLICY

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 MILJÖMÅL

I arbetet med att minska företagets miljöpåverkan har Ernst Rosén identifierat de viktigaste miljöpåverkande aktiviteterna inom en rad miljöområden, vilka är:

- Minska mängden restavfall
- Minska energi- och vattenanvändningen
- Minimera transporter
- Minimera miljöpåverkan när det gäller utemiljön
- Nyproduktion och ombyggnad ska göras med minsta möjliga miljöpåverkan och på ett resurssnålt sätt.
- Minska användningen och förekomsten av ämnen som skadar miljö och hälsa.
- Förebygga och undvika nödlägen
- Samma krav ställs på konsulter, entreprenörer och leverantörer som på vår egen verksamhet. Miljöhänsyn ska prioriteras i samband med samtliga inköp och all upphandling.
- Kontor och fastighetsexpeditioner ska bedrivas så att miljöpåverkan minimeras.
- Vi ska i alla beslut väga in vilka miljökonsekvenser beslutet får samt avsätta tillräckliga resurser för att leva upp till vår miljöpolicy.
- Våra medarbetare ska vara motiverade, medvetna och engagerade.
- Vi ska aktivt samverka med såväl hyresgäster, entreprenörer och leverantörer och andra som har betydelse för miljöarbetet.

MILJÖMÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE – MILJÖARBETET 2012

De områden där Ernst Rosén påverkar miljön mest är energianvändningen, vattenanvändningen samt avfallshanteringen.

Under perioden år 2002-2012 överträffade vi målsättningen att minska Ernst Roséns energianvändning med 10 % under åren 2002 till 2012. Resultatet blev en minskning med 12,5%.

Under 2012 minskade den normalårs-korrigerade* energianvändningen för värme och varmvatten med 1,3 % jämfört med 2011. Elanvändningen i form av fastighetsel minskade under 2012 med 1,5 % jämfört med föregående år.

Den minskade användningen av både el och energi är framförallt en konsekvens av löpande tillsyn och mindre åtgärder för att optimera användningen. Vi fokuserar på att vid varje tillfälle ha rätt temperatur i alla delar av husen och undvika övertemperaturer under uppvärmningssäsongen. Detta kräver aktiv tillsyn, uppmärksamhet

och löpande dialog med våra hyresgäster.

Arbetet med att installera energisnåla armaturer och energieffektiva lampor samt närvarostyrda belysningar har fortsatt under 2012. Vi har också arbetat konsekvent med justering och förbättrad styrning av ventilationen samt bytt till mer energieffektiva och tryckstyrda fläktar.

Elanvändningen innebär i det närmaste inga koldioxid-utsläpp – alltså ingen klimatpåverkan – genom att Ernst Rosén sedan 2007 köper Bra Miljövalmärkt el från vattenkraft.

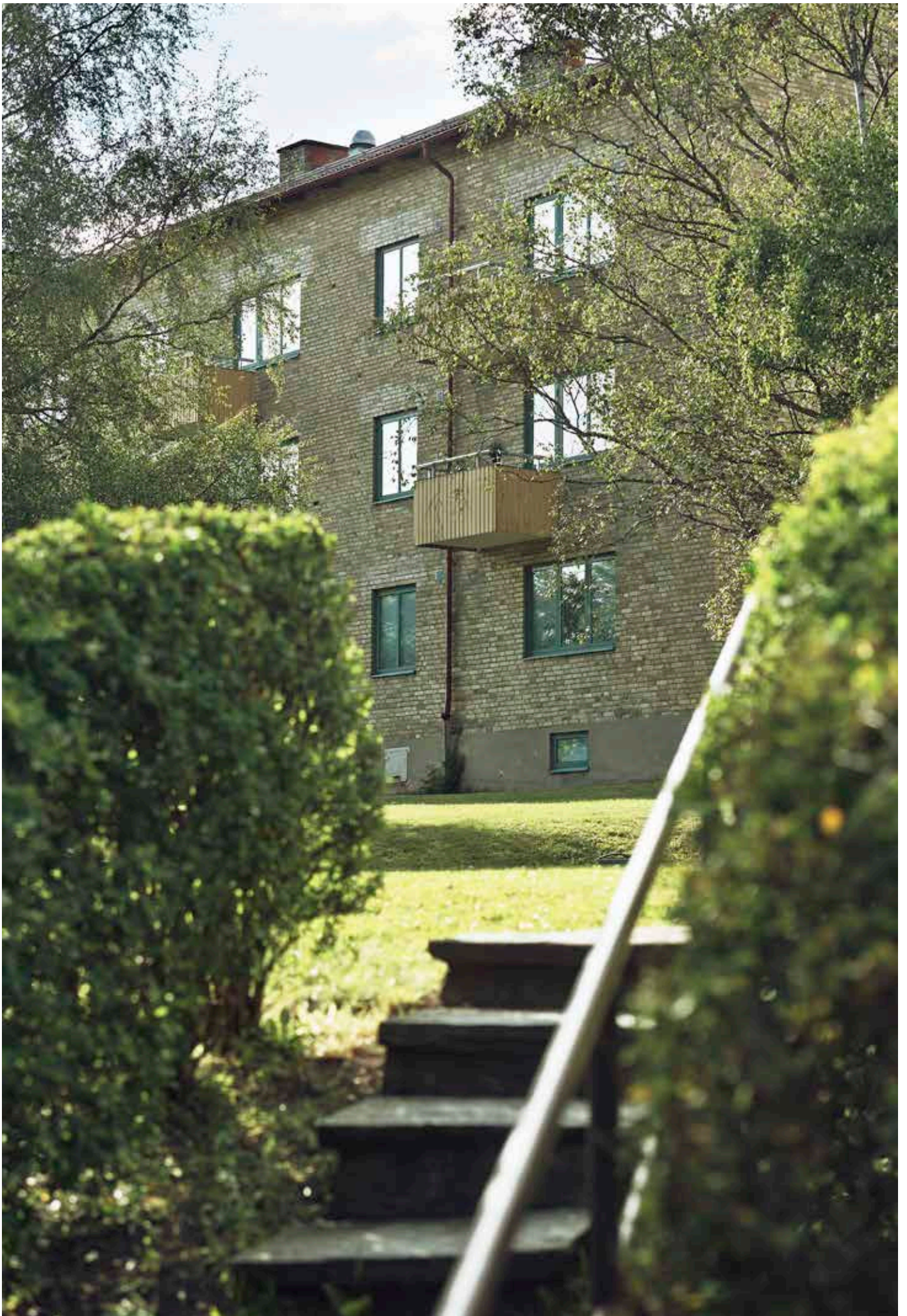
Den totala vattenanvändningen minskade med 2,7 % 2012 jämfört med föregående år. Även den minskade vattenanvändningen är framförallt en konsekvens av aktiv tillsyn, uppmärksamhet och en löpande dialog med våra hyresgäster.

Till stor del är det just våra hyresgäster som påverkar Ernst Roséns användning av el, energi och vatten. Genom löpande information arbetar vi med att öka medvetandet

hos våra hyresgäster vad gäller påverkan på vår miljö när vi använder el, energi och vatten. Den direkta effekten av detta arbete är naturligtvis svår mätbar. Vi kan dock konstatera att våra hyresgäster är väl medvetna om vårt miljöarbete då de hela 93,4 % i våra enkätundersökningar uppger att de är nöjda med sin hyresvärdens engagemang i miljöfrågor.

Avfall från våra fastigheter har även en stor påverkan på miljön. Det är viktigt att vi som fastighetsägare skapar möjligheter för sortering och informerar våra hyresgäster om vad de kan göra för att minimera avfallsmängden. Ernst Roséns hyresgäster har sedan länge haft möjlighet till källsortering av avfallet i de flesta av våra fastigheter. I de fall där vi inte har möjlighet till sortering i fastigheten informerar vi våra hyresgäster på ett tydligt sätt om närmaste återvinningsstation.

*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 2012

- Vi har delat ut kärll till hyresgäster för att underlätta sortering av komposterbart avfall.
- På Utlandagatan i Nedre Johanneberg har vi öppnat upp ytterligare två miljörum för sortering av hushållsavfall för 155 lägenheter.
- Injustering av värme och ventilation i 140 lägenheter på Övre Husargatan för att minska energianvändningen. Vi har även bytt ut termostatventiler och bytt till mer effektiva flätkåpor.
- Installation av effektiva flätkåpor samt rensat ventilationskanaler i 173 lägenheter på Karl Gustavsgatan.
- Rensning av frånluftskanaler i samtliga 24 lägenheter på Nedre Fogelbergsgatan 4.
- Byte av 2 fläktar på Brobacken 2 som sänker både el- och värmeanvändning.
- 109 hushåll på Danska vägen 86-96 och S:t Pauligatan 6-16 källsorterar numer i miljöhus på gården istället för att slänga osorterade hushållssopor i sopnedkast.
- Vi har sett över avfallskärnen i fastigheterna för att det alltid ska finns förutsättningar för våra hyresgäster att på optimalt sätt sortera sitt hushållsavfall.
- Påbörjat implementeringen av systemstödet TIM, ett webbaserat ledningssystem för att styra och följa upp miljöarbetet.
- Förstärkt organisationen med egen spetskompetens inom driftsoptimering.
- Vi byter löpande ut tvättmaskiner och torkutrustning till ny och energieffektiv utrustning.

MILJÖMÅL



UPPNÅTT



DELVIS UPPNÅTT/PÅGÅR



EJ NÅTT

2012-2013

Minska elanvändningen i form av fastighetsel med minst 2% (kWh/m², jmf med 2011).

Målet ska vara uppfyllt 2012-12-31.

1,5 % lägre 2012 jmf med 2011, se diagram



Minska elanvändningen i form av fastighetsel med minst 2% (kWh/m², jmf med 2012).

Målet ska vara uppfyllt 2013-12-31.

Minska värmeförbrukningen med minst 3,0 % (liter/m², jmf med 2011).

Målet ska vara uppfyllt 2012-12-31.

1,3 % lägre 2012 jmf med 2011, se diagram



Minska värmeförbrukningen med minst 1,0 % (kWh/m², jmf med 2011).

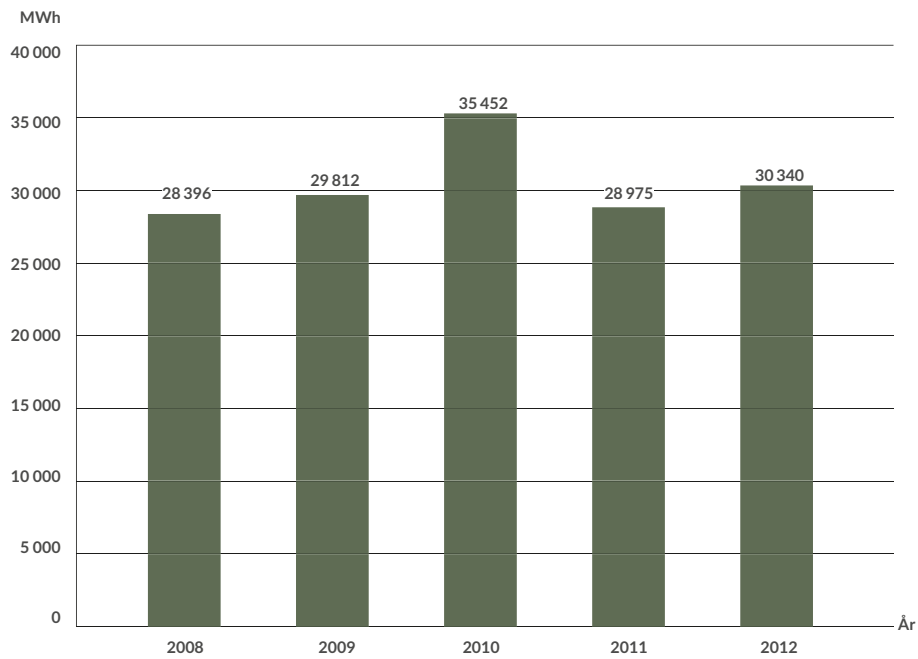
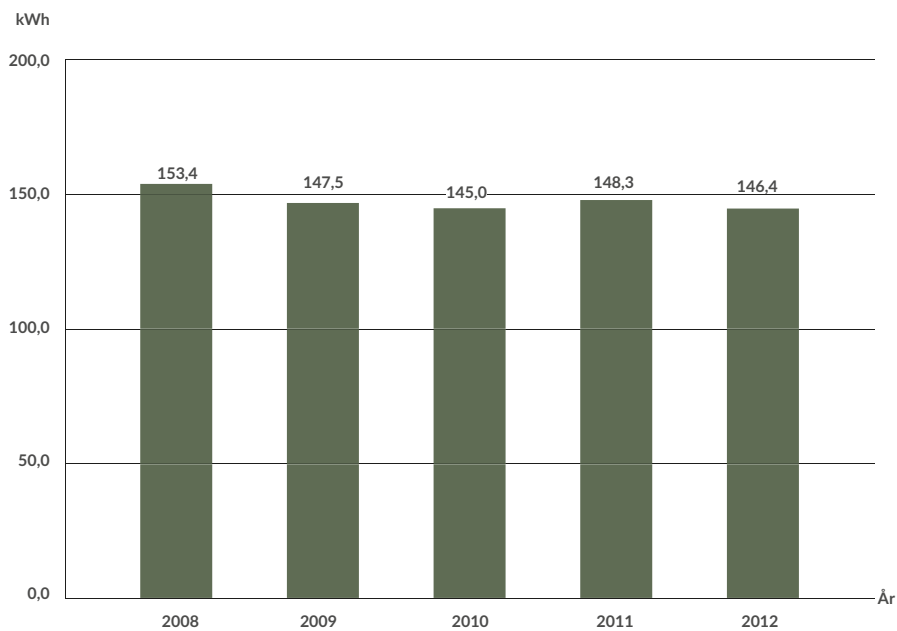
Målet ska vara uppfyllt 2013-12-31.

Minska vattenanvändningen med 0,5% (liter/m², jmf med 2012).

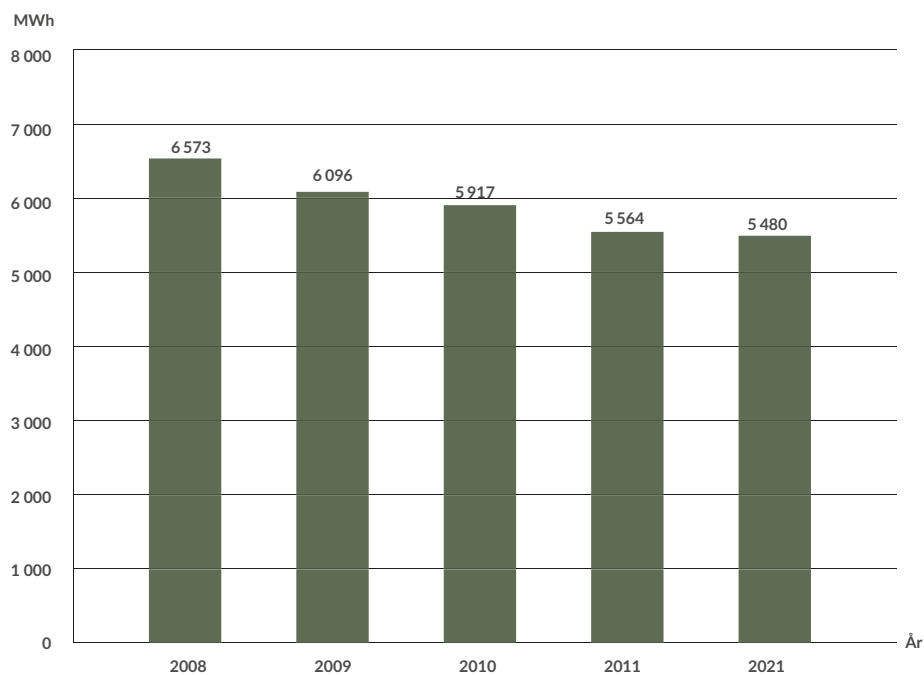
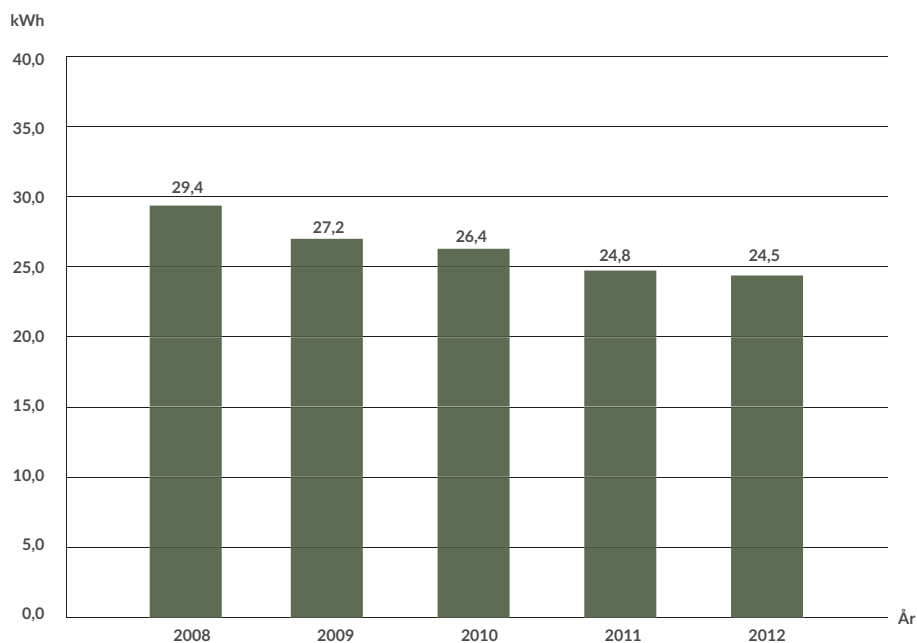
Målet ska vara uppfyllt 2013-12-31.

* 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, kan korrigeringen dock slå fel. Det är ändå det bästa sättet idag att göra jämförelser mellan olika år så rättvisande som möjligt.

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

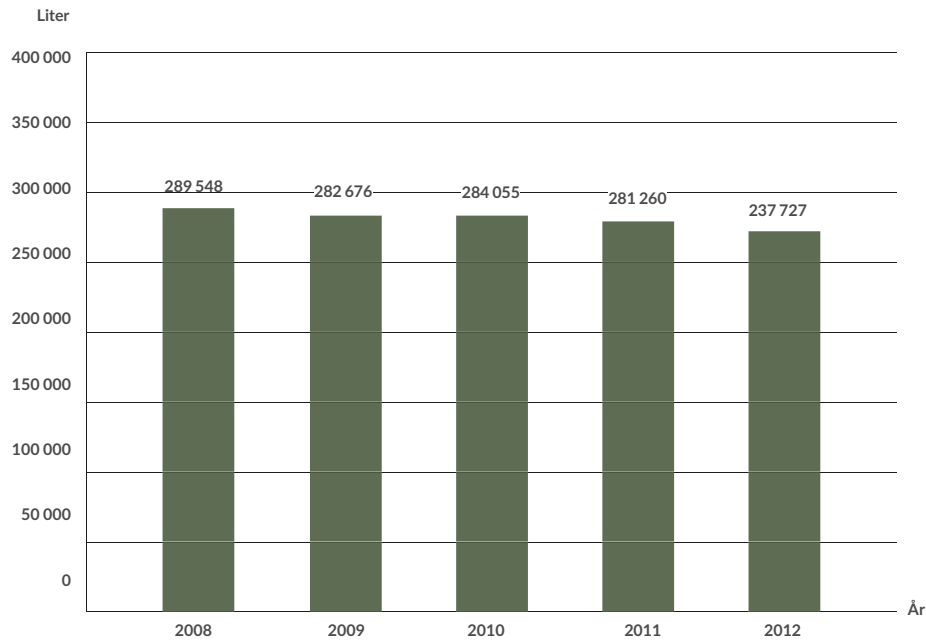
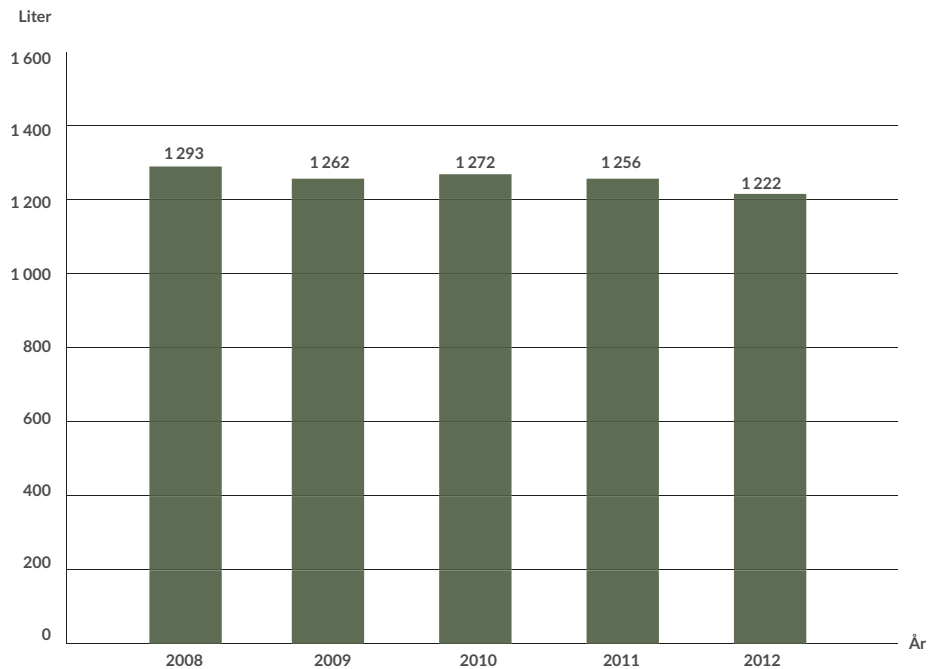
ENERGI FÖR UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN, TOTALT, MWh**ENERGI FÖR UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN,
NORMALÅRSKORRIGERAD*, kWh/M²****

ELANVÄNDNING, FASTIGHETSEL, TOTAL, MWh

ELANVÄNDNING, FASTIGHETSEL, kWh/M²*

* Korrigering 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. 2012 var ett normalår vad gäller väderförhållandena.

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

VATTENANVÄNDNING, TOTAL, M³**VATTENANVÄNDNING, LITER/M²**

För frågor och kommentarer till miljöarbetet kontakta
Ernst Rosén på tel. 031- 80 60 80 eller e-post info@ernstrosen.se