



MILJÖ- REDOVISNING 2015



ERNST ROSÉN



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 ett 60-tal helägda fastigheter i de centrala delarna av Göteborg, Lerum och Alingsås. Totalt 57 700 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 en av Sveriges bästa hotell- och konferensanläggningar, butiker och verksamhetslokaler på 14 500 kvm.

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

Totalt omfattar Ernst Rosén 354 400 kvm uthyrningsbar yta, varav 112 800 kvm lokaler.

Ernst Rosén bedriver byggverksamhet i Flodéns tillsammans med Byggruppen Väst i Landvetter 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 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 alla utbildas fortlöpande i miljöfrågor. Nyanställda medarbetare introduceras i vårt miljöarbete bland annat genom en grundläggande miljöutbildning.

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 resultat vi har uppnått och vilka områden vi behöver bli bättre på. Nästa miljöredovisning – som avser 2016 – kommer att presenteras under april 2017.

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.

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 använder 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 minimeras samt genom god planering minimera alla resor och transporter.

NÅGRA ÅTGÄRDER UNDER 2015

- Injustering av värme och ventilation på Brunnsgratan 1, Övre Husargatan 6–12 och Västergatan 11–15 samt Västergatan 19–29 i Göteborg.
- Driftoptimering och förbättrad larmövervakning i styr- och övervakningssystem på flertalet fastigheter.
- Installation av rumstemperaturläsnare för bättre styrning av inomhusklimat i 114 lägenheter på Vegagatan 22–38 och 48 lägenheter på Nordostpassagen 41–43.
- Ny energisnålare utebelysning på gården i Annedal och på Pärlstickegatan 4, Danska vägen 74, 76–78, 86–100, S:t Pauligatan 6–16, Jungmansgatan 31–33, Utlandagatan, Redbergsvägen och Ljungvik Monvägen 11–89.
- Ny ventilation i tvättstugan på Redbergsvägen 22–42.
- Stängt sopnedkast S:t Pauligatan 20–30 med 78 lägenheter.
- Utökad samarbete IL-recycling och Renova. Tätare uppföljningsmöten och bättre skyltning. Renova har även fått mandat att göra förbättringar enligt gemensamma riktlinjer.
- Utökad avfallssortering på Viktor Rydbergsgatan 14 för 6 lokalhyresgäster.
- Läckageöversyn och installation av luftinblandande perlatorer i fastigheter med höga nyckeltal på vattenanvändning i fastigheterna på Kungälvsgatan 4, Danska vägen 73, Mejerigatan 18–22, Falkenbergsgatan 14, och Anders Zornsgatan 25 och 36.
- På Färgaregatan i Alingsås återanvänder vi nu värmen från avloppsvattnet med hjälp av en nyinstallerad avloppsvärmeväxlare.
- Ca 500 hyresgäster har fått energieffektiva tvätt- och torkmaskiner. Bland annat i fastigheterna på S:t Pauligatan 1 och 9, Mäster Johansgatan 8–12, Engelbrektsgratan 63, Utlandagatan 6, Mejerigatan 18–22, Brunnsgratan 1, Nedre Fogelbergsgatan 4, Plangatan 25 och Brobacken 10.
- Inköp av elbil för nyttjande av personal på huvudkontoret för att minska våra fossila utsläpp.
- Installerat två laddstationer för elbilsaddning på Utlandagatan.
- Personal utbildad i Eco Driving.
- Nya fönster på delar av fastigheten på Utlandagatan 6–8.
- Ombyggnad av ventilationsaggregat till tryck och temperaturstyrning för att minska energiåtgången vintertid på Redbergsvägen 22–42.



MILJÖMÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE – MILJÖARBETET 2015



Genom bland annat driftoptimering och bättre larmövervakning på våra installationer för fjärrvärmepåverkan lyckades vi överträffa målet på minskad energianvändning med 2 % och sänkte energianvändningen med 2,2 %.

Målet att minska elanvändning med 2 % lyckades vi uppnå bland annat tack vare byte till energisnålare tvättmaskiner och torktumlare samt energisnålare utebelysning i flertalet fastigheter.

Med extra underhållsinsatser och modern teknik har vi överträffat målet på 1 % minskad vattenanvändning och reducerat användningen av vatten med hela 3,9 %.

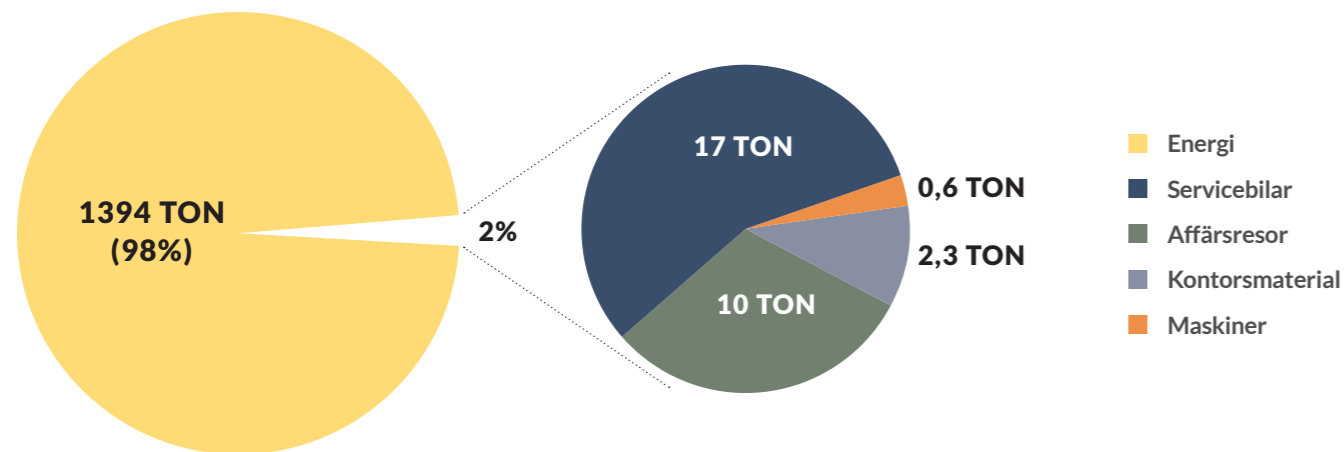
Utökad samarbete med våra avfallsentreprenörer, stängt sopnedkast i en fastighet med 78 lägenheter och förbättrad information till hyresgäster bidrog till att vi sänkte det vägda avfallet i Göteborg med 1,7 % men vi nådde inte riktigt målet på 2 %.

▲ Uppnått ▼ Ej uppnått

KLIMATREDOVISNING

Att bromsa klimatförändringarna är avgörande för hela mänskligheten. Vi har kartlagt våra utsläpp av växthusgaser i en detaljerad klimatredovisning som hjälper oss att hitta åtgärder för att minska våra utsläpp av växthusgaser. Här följer ett litet utdrag från klimatredovisningen för 2015.

Figuren nedan visar utsläpp av växthusgaser från Ernst Roséns fastighetsförvaltning i Göteborg, Lerum och Alingsås. Utsläppen är kategoriserade på Energi (fjärrvärme, el, köldmedieläckage), Affärsresor, Servicebilar, Maskiner (gräsklippare, trimmer mm) och Kontorsmaterial (kontorspapper, kaffe och frukt). Utsläpp av växthusgaser är beräknad i koldioxidekvivalenter (CO₂e).



Utsläpp av växthusgaser per kategori i ton CO₂e

ENERGIANVÄNDNING

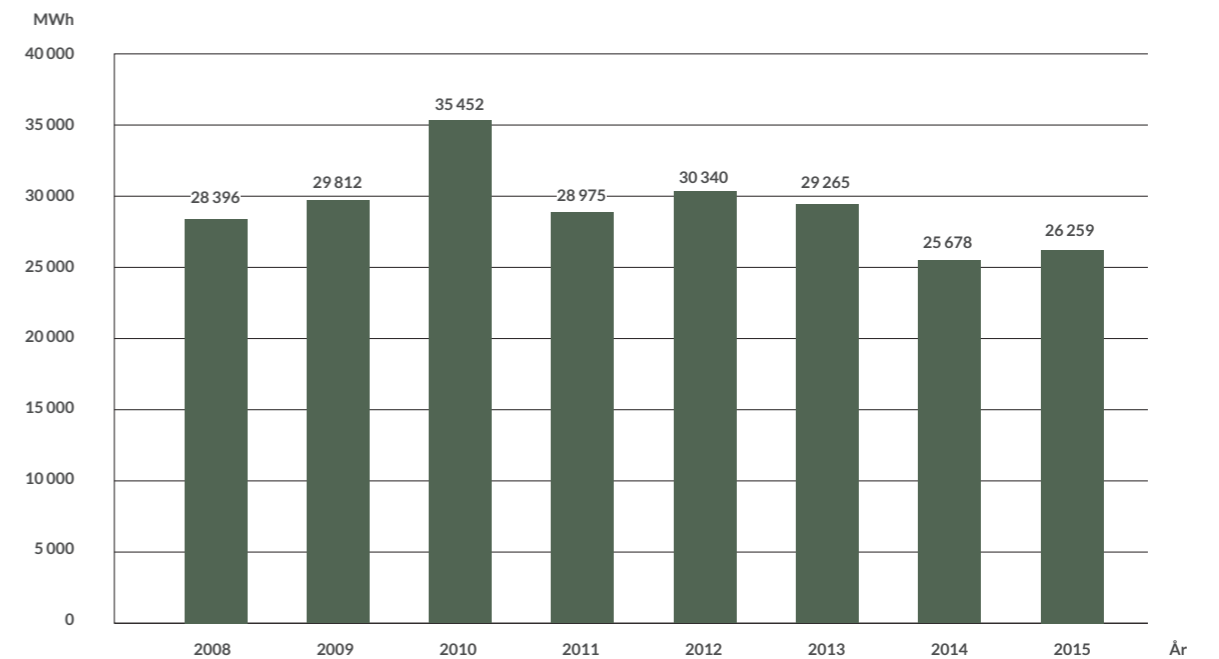
Av vår totala energianvändning på 31 127 MWh fördelas utsläpp av växthusgaser året 2015 på 1325 ton fjärrvärmeanvändning och 69 ton från användning av fastighetsel. Det är främst på fjärrvärmeanvändningen för uppvärmning av husen och varmvattnet som vi har störst potential att minska utsläppen av växthusgaser.

I Lerum och Alingsås tillförs i huvudsak energi med biobränsle för sin fjärrvärmeproduktion, därför blir utsläppen av växthusgaser betydligt mindre på dessa orter än i via Göteborgs fjärrvärme som till stor andel använder avfall och även naturgas som tillförd energi. Positivt är att vi inte har några utsläpp av växthusgaser från köldmedieanvändning eftersom vi inte har haft några köldmedieläckage 2015.

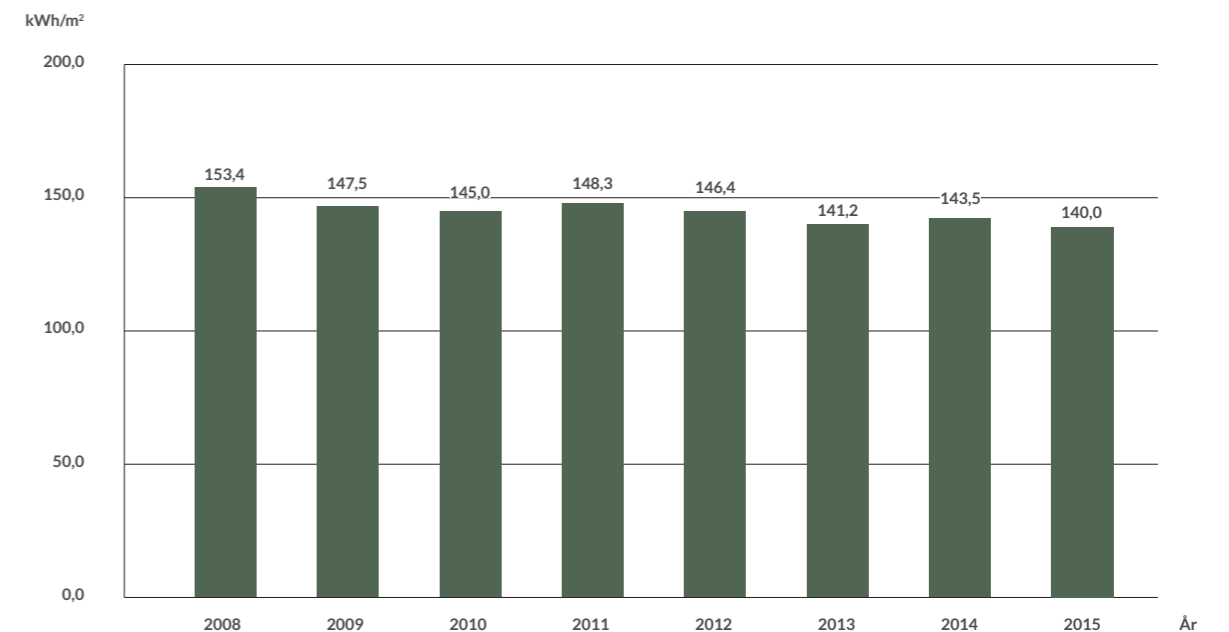
	2014	2015	Enhet
Totalt, utsläpp per förvaltd yta	6,10	6,22	kg CO ₂ e /m ²
Totalt, utsläpp per kWh	44,67	45,17	g CO ₂ e /kWh
Utsläpp per m ² Göteborg	6,96	7,12	kg CO ₂ e /m ²
Utsläpp per m ² Lerum	1,54	1,23	kg CO ₂ e /m ²
Utsläpp per m ² Alingsås	1,99	1,99	kg CO ₂ e /m ²

Nyckeltal för utsläpp av växthusgaser från energianvändningen per förvaltd kvadratmeter och per kWh.

FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING FÖR UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN, TOTALT

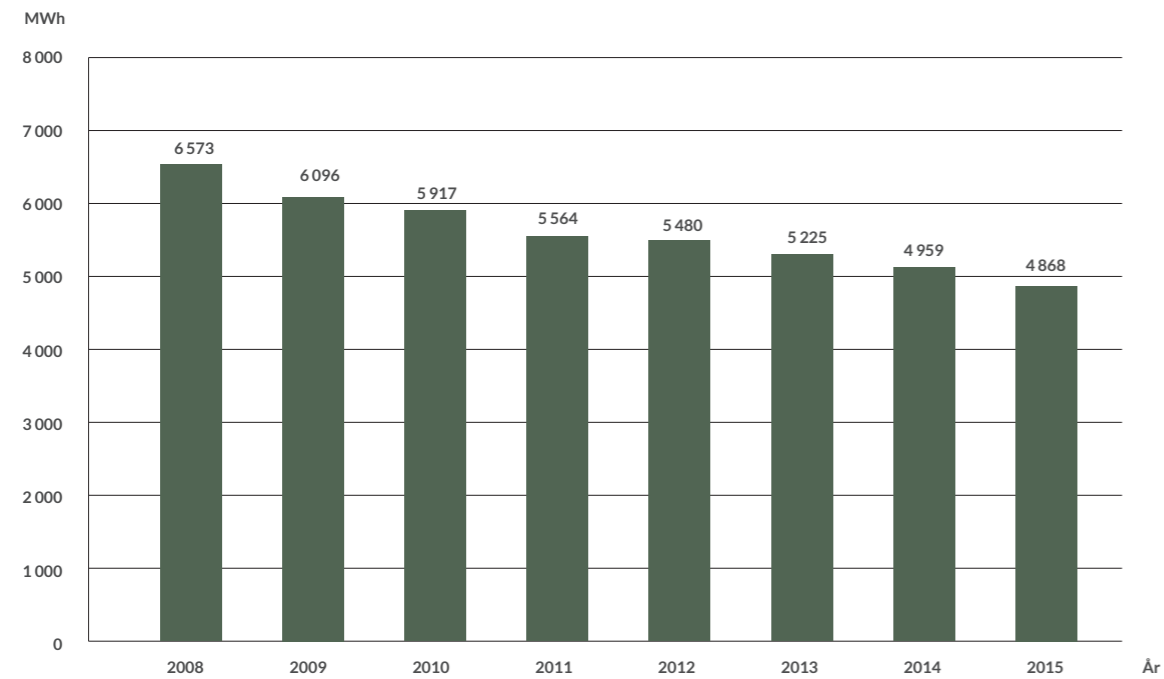
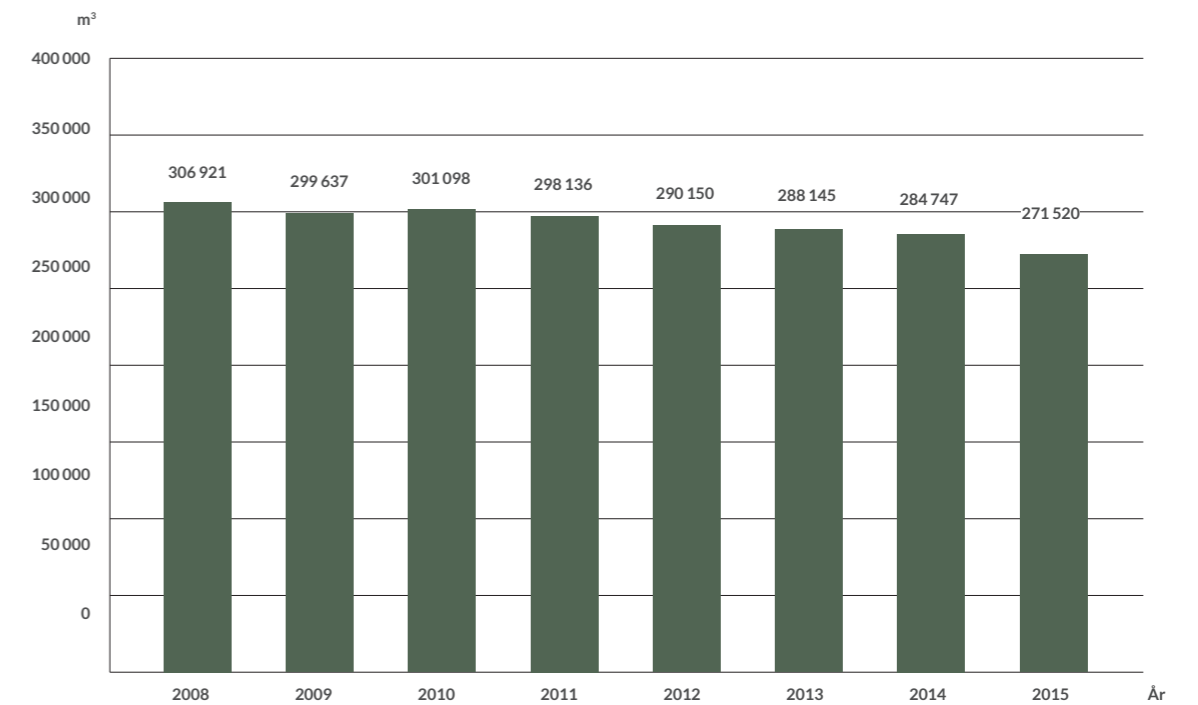
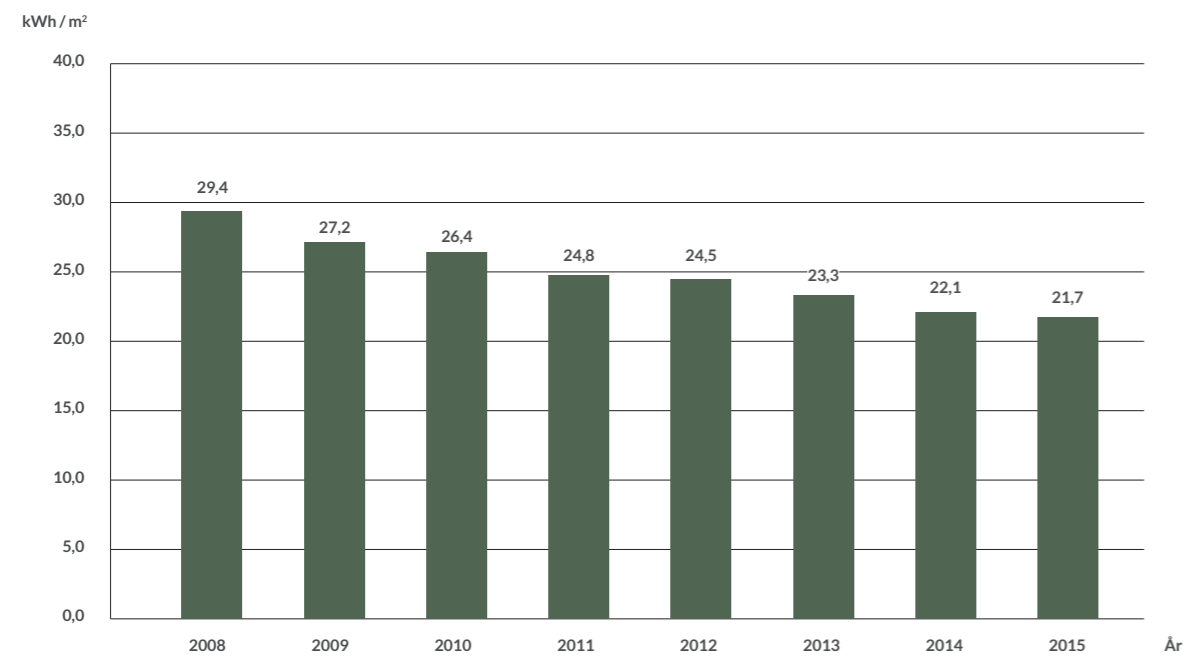
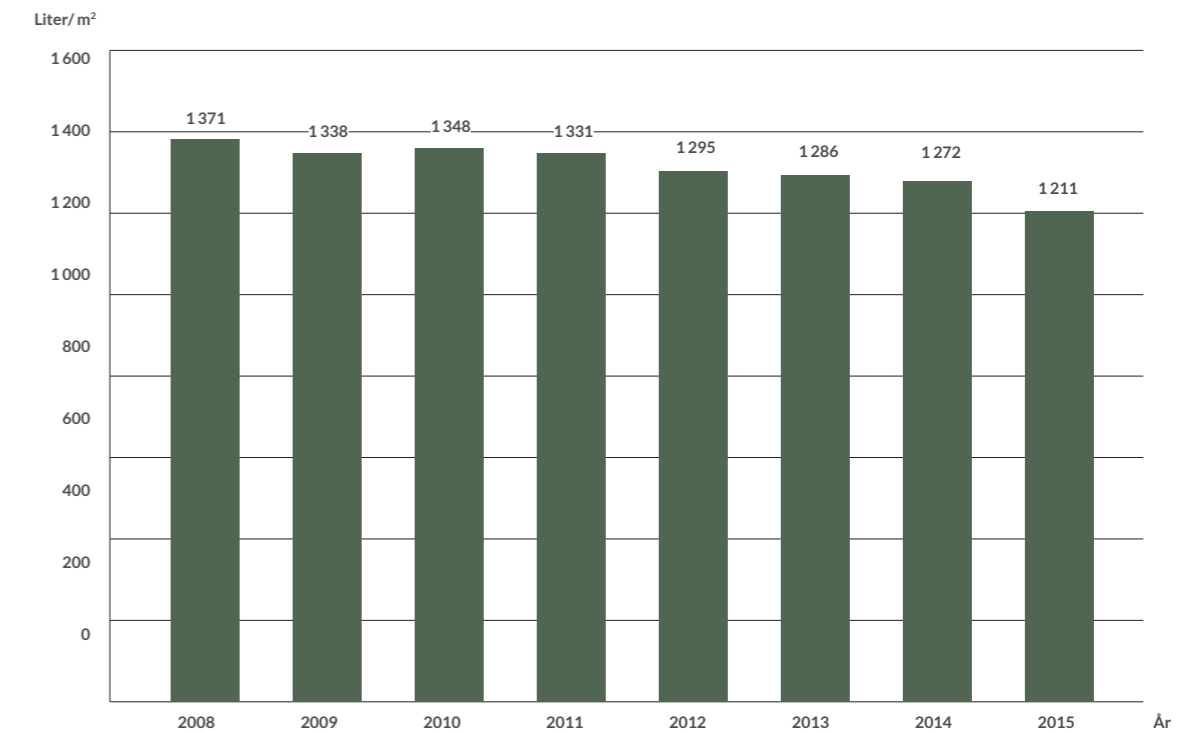


FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING FÖR UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN*, PER KVADRATMETER



* 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.

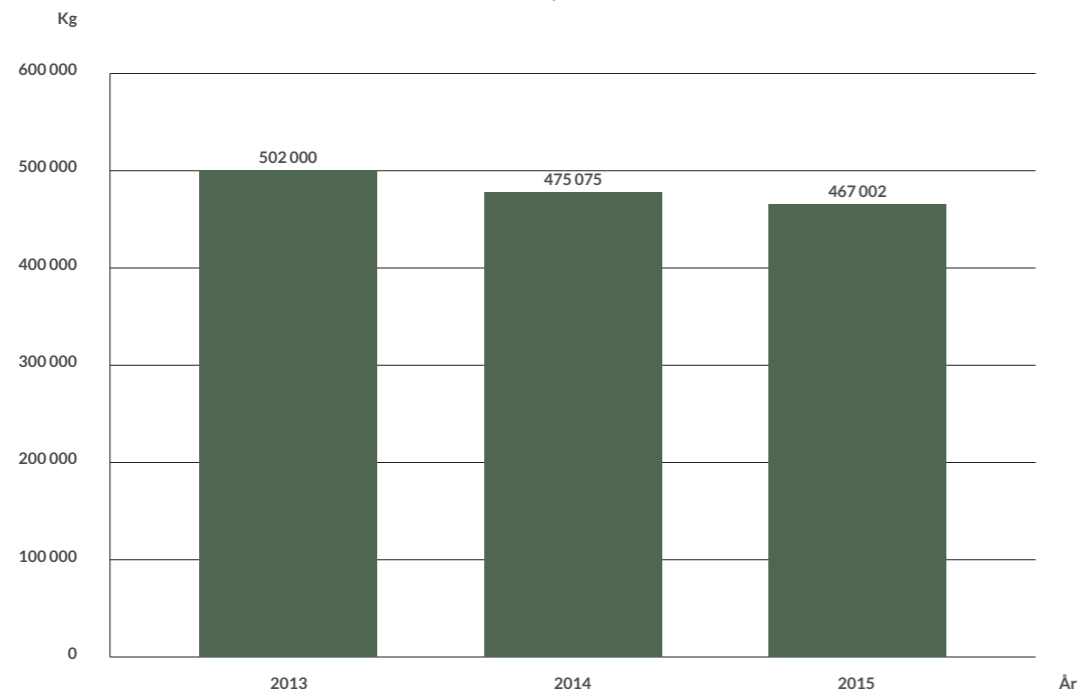
Genom att jämföra fjärrvärmeanvändning per kvadratmeter påverkas inte nyckeltalet av eventuella förändringar av fastighetsbeståndet.

ELANVÄNDNING, FASTIGHETSEL, TOTALT**VATTENANVÄNDNING, TOTALT****ELANVÄNDNING, FASTIGHETSEL**, PER KVADRATMETER****VATTENANVÄNDNING**, PER KVADRATMETER**

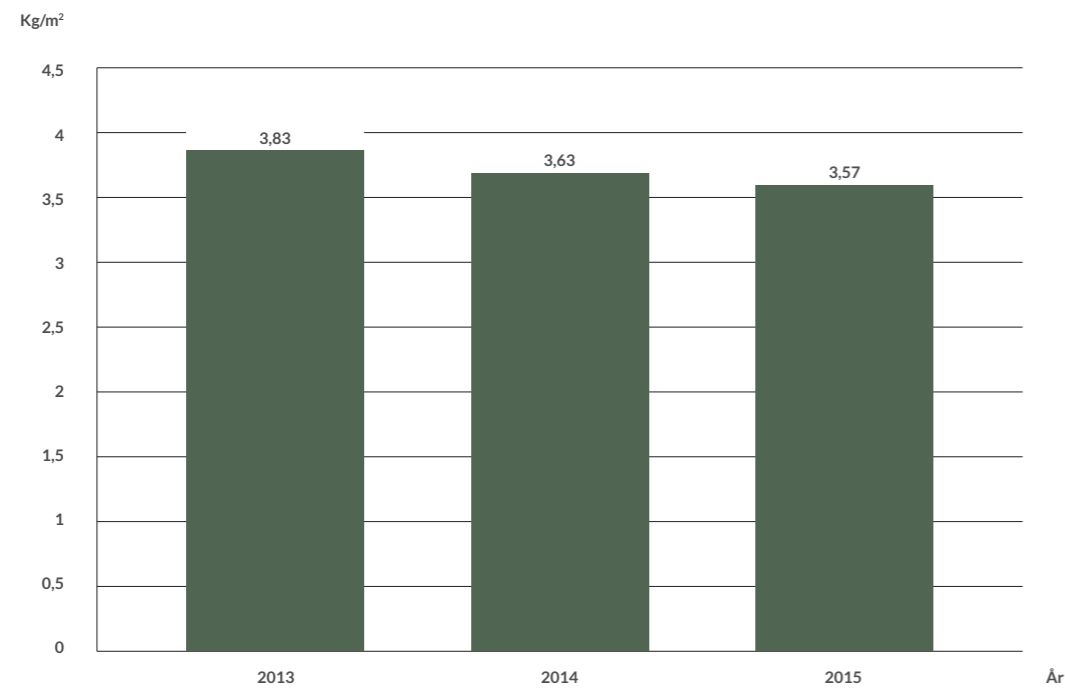
** Genom att jämföra elanvändning per kvadratmeter påverkas inte nyckeltalet av eventuella förändringar av fastighetsbeståndet.

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

VÄGT RESTAVFALL I GÖTEBORG*, TOTALT



VÄGT RESTAVFALL I GÖTEBORG*, PER KVADRATMETER**



*Gäller 30 fastigheter i Göteborg som inte har sopsuganläggning.

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



...STOLTA MEN INTE NÖJDA!

Ernst Roséns systematiska miljöarbete tillsammans med engagerade medarbetare är en förutsättning för att vi ska fortsätta minska verksamhetens energianvändning, förbättra avfallshanteringen och göra hållbara val vid inköp. Därför känns det extra roligt att vi i vår senaste miljöcertifieringsrevision för ISO 14001 inte fick några anmärkningar utan istället flertal positiva omdömen! Detta visar att vi tar miljöarbetet på allvar och har ett väl fungerande miljöledningssystem.

Vi är stolta men blir aldrig nöjda med vårt miljöarbete! Under våren 2016 har vi kartlagt våra utsläpp av växthusgaser och kommer nu tydligare kunna se hur våra åtgärder bidrar till minskad klimatpåverkan.



ERNST ROSÉN

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