



ERNST ROSÉN

M I L J Ö
2010
R E D O V I S N I N G

Ernst Rosén AB har varit verksamt i fastighetsbranschen i snart 60 år och är ett stabilt familjeföretag i fjärde generation. Vårt mål är att tillhandahålla ett boende som ger nöjda hyresgäster samtidigt som ett av våra övergripande mål är att minska företagets miljöpåverkan.

Verksamheten i korthet

Ernst Rosén äger, förvaltar och utvecklar ett 60-tal helägda fastigheter i de centrala delarna av Göteborg, Lerum och Alingsås, totalt 72 000 kvm lokaler och 167 000 kvm bostäder. I Göteborg och Alingsås består beståndet till största delen av bostäder, i Lerum framför allt av kommersiella lokaler.

Förutom de centrala fastigheterna i Göteborg, Alingsås och Lerum, äger och förvaltar Ernst Rosén också företagscentret Nääs Fabriker med hotell- och konferensverksamhet, handel, kontor och utbildning.

Tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB äger Ernst Rosén även Aranäs AB, den enskilt största fastig-

hetsägaren i Kungsbacka. Totalt äger och förvaltar Ernst Rosén AB 352 000 kvm uthyrningsbar yta, varav 112 000 kvm lokaler.

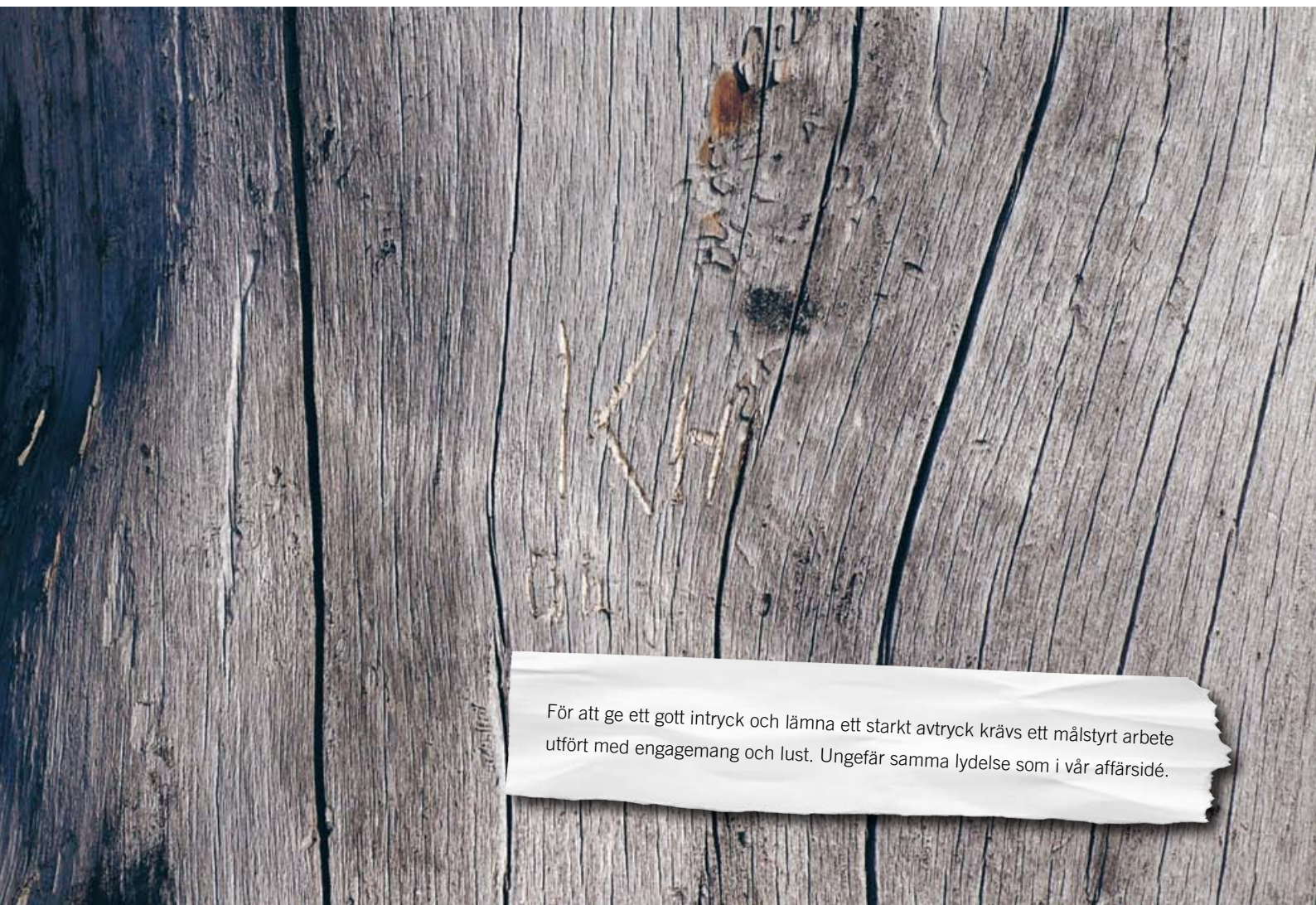
Ernst Rosén bedriver också byggverksamhet genom det helägda dotterbolaget Flodén Byggnads AB och investerar i olika utvecklingsprojekt.

Styrning av verksamheten

Ernst Roséns kärnverksamhet, att äga och förvalta fastigheter, har sedan 2001 bedrivits med stöd av ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001. Som ett 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.

Miljöpolicyen upprättades och antogs 1997 med utgångspunkt i en förstudie som kartlade vår miljöpåverkan.



För att ge ett gott intryck och lämna ett starkt avtryck krävs ett målstyrt arbete utfört med engagemang och lust. Ungefär samma lydelse som i vår affärsidé.



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 mål

I arbetet med att minska företagets miljöpåverkan, har Ernst Rosén identifierat de viktigaste miljöpåverkande aktiviteterna 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

INTRESSENTER

Utifrån miljöpolicyen har Ernst Rosén fastställt övergripande mål för de olika miljöområdena. Till dessa finns ett antal

detaljerade, mått- och tidsatta miljömål för verksamheten.

För att säkerställa medarbetarnas kompetens och engagemang finns miljö med som en punkt på de årligen återkommande Roséndagarna. Nyanställda medarbetare genomgår en grundläggande miljöutbildning och får en noggrann genomgång av vår miljöhandbok.

En miljögrupp med representanter från olika delar av verksamheten träffas regelbundet för att utveckla miljöarbetet och diskutera möjliga miljöförbättringar. Under 2010 har delar av miljögruppen bytts ut för att få in nya impulser och engagera fler medarbetare.

En betydande 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 peka på vilka resultat vi har uppnått och vilka områden vi behöver bli bättre på.

Nästa miljöredovisning – som avser 2011 – kommer att presenteras senast under april 2012.

Miljömål och måluppfyllelse – miljöarbetet 2010

Några av de områden där vi påverkar miljön mycket är vår energianvändning och avfallshantering. Resultatet för 2010 var att den totala energianvändningen för värme och varmvatten ökade med nästan 19 procent på grund av den stränga vintern, medan den normalårskorrigerade användningen per kvadratmeter minskade med omkring två procent jämfört med 2009 och med 13 procent jämfört med 2002.

Vi nådde alltså redan under 2010 vårt långsiktiga mål att minska den normalårskorrigerade energianvändningen per kvadratmeter med tio procent till 2012, jämfört med 2002. Normalårskorrigerad görs för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om

året varit varmare eller kallare än normalt. Och genom att jämföra energianvändningen per kvadratmeter påverkas inte det nyckeltalet av eventuella förändringar av fastighetsbeståndet.

Under 2010 har vi fortsatt arbetet med energibesparingsåtgärder med uppföljning, besiktningar och temperaturmätningar i lägenheter och fastigheter samt löpande tillsyn av värme- och ventilationssystem.

Elanvändningen i form av fastighetsel minskade med nästan tre procent 2010 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.

Den totala vattenanvändningen var i stort sett oförändrad 2010 jämfört med föregående år, men minskade med nästan två procent 2010 jämfört med 2008.

Ernst Roséns hyresgäster har sedan länge haft möjlighet till källsortering av avfallet. Det har hittills inte funnits någon möjlighet att mäta avfallsmängderna, men vår uppskattning indikerar att mängden restavfall minskat något under de senaste åren, samtidigt som återvinningen ökar.

Exempel på åtgärder under 2010

På Utlandagatan har vi inventerat samtliga kontorslokaler och satt in nya termostater följt av injusteringar av värme och ventilation. Vi har också följt upp och förfinat de energibesparingsåtgärder som tidigare genomförts i bland annat Annedal.

I Lunden har vi i flera garage förbättrat styrningen av ventilationen och bytt frånluftsfläktar. I Lerum och Alingsås har vi fortsatt arbetet med driftoptimering och sett över reglering och styrning, bland annat genom att datorisera en undercentral.

För att minska elanvändningen har vi under 2010 bytt till armaturer med närvarodetektorer i våra fastigheter på bland annat Utlandagatan, Redbergsvägen och Karl Gustavsgatan, liksom i Vega-området i samband med renovering av garagen.

Vi fortsätter också att löpande installera lågenergilampor i allmänna utrymmen och närvarostyrd belysning i våra tvättstugor.

I Alingsås och Lerum har vi under 2010 genomfört vattenbesparande åtgärder, bland annat genom att installera





Det är viktigt att växa. Står din verksamhet still, så går du bakåt. Dessutom är det roligare att arbeta tillsammans och att varje dag försöka nå lite högre.

perlatorer (snålspolande munstycken) och byta till snålspolande utrustning i både lägenheter och lokaler. I Göteborg kommer vi att fortsätta arbetet med vattenbesparande åtgärder under 2011.

Vi är också uppmärksamma – och reagerar snabbt – vid eventuella förändringar i samband med våra månatliga avläsningar, för att på så sätt kunna upptäcka och åtgärda eventuella läckor.

När det gäller vår avfallshantering, planerar vi nu och förbereder oss inför att vägning av avfallet kommer att införas i Göteborg under 2011 och 2012. För Ernst Roséns del kommer detta att gälla från 2012. Vi kommer då att kunna sätta upp mätbara mål och på ett bättre sätt kunna följa upp effekterna av våra förbättringsåtgärder. Vi fortsätter också att utveckla och förbättra våra avfalls/miljörum tillsammans med återvinnings- och avfallsföretaget Renova.

Under 2010 har vi genomfört miljöinventeringar i ytterligare ett område. Vi påbörjade inventeringarna, som

säkerställer att vi har kontroll och kunskap om våra fastigheter, för flera år sedan, och räknar med att vara klara med samtliga fastigheter i vårt bestånd 2012.

Nytt för 2010 är att vi för första gången genomförde en hyresgästenkät riktad till våra lokalhyresgäster. Där svarade 90 procent att de är mycket nöjda eller nöjda med vårt miljöarbete och 80 procent att de är mycket nöjda eller nöjda med förutsättningarna för att själva agera miljömedvetet. Vi arbetar nu vidare med att analysera resultatet och försöka förbättra vårt miljöarbete riktat till lokalhyresgästerna.

Kompletterande mål inför 2011

Eftersom vi redan under 2010 uppnådde vår målsättning när det gäller energianvändning för uppvärmning, har vi satt upp nya målsättningar att under 2011–2012 minska användningen med i snitt två procent per år. Nytt mål för elanvändningen är att minska med två procent per år fram till 2013.



EJ NÅTT



DELVIS UPPNÅTT/PÅGÅR



UPPNÅTT

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

Målet ska vara uppnått 2012-12-31

13 % LÄGRE 2010 JMF MED 2002
SE DIAGRAM



Minska energianvändningen, i form av värme och varmvatten; med minst 6 %.
(kWh/m², jmf med 2008). (Exkl Nääs Fabriker)

Målet ska vara uppfyllt 2011-12-31

5 % LÄGRE 2010 JMF MED 2008
SE DIAGRAM



Minska elanvändningen, i form av fastighetsel, med minst 6 %.
(kWh/m², jmf med 2008). (Exkl Nääs Fabriker)

Målet ska vara uppfyllt 2011-12-31

10 % LÄGRE 2010 JMF MED 2008
SE DIAGRAM



Minska vattenanvändningen med minst 5 %.
(liter/m², jmf med 2008). (Exkl Nääs Fabriker)

Målet ska vara uppfyllt 2011-12-31

2 % LÄGRE 2010 JMF MED 2008
SE DIAGRAM



Minska mängden installerad HFC med 50 % eller mer.
(Jmf med 2002)

Målet ska vara uppfyllt 2012-12-31

EJ PÅBÖRJAT. FINNS INGEN
LÖSNING ÄNNU.

Minska mängden installerad HCFC med 85 % eller mer.
(Jmf med 2002)

Målet ska vara uppfyllt 2011-12-31

100 % LÄGRE 2010
(NU HELT AVVECKLAT)



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

OK PÅGÅR



Minska värmeanvändningen med minst 3 % för Nääs Fabriker.
(exkl hotellets värme- och varmvattenanvändning)

(kWh/m², jmf med 2010) Målet ska vara uppnått 2012-12-31

PÅGÅR



Minska elanvändningen för uppvärmning med minst 3 % för Nääs Fabriker.
(kWh el per kWh värmemängd, jmf med 2010) Målet ska vara uppnått 2012-12-31

PÅGÅR



Minska elanvändningen med minst 3 % för Nääs Fabriker.
Avser fastighetsel, exkl el för uppvärmning samt exkl hyresgästernas verksamhetsel
(som mäts och faktureras separat). (kWh/m² uthyrd yta, jmf med 2010)

Målet ska vara uppnått 2012-12-31

PÅGÅR



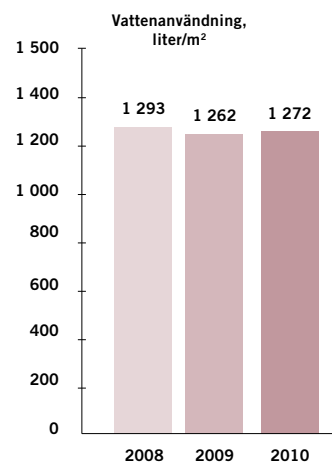
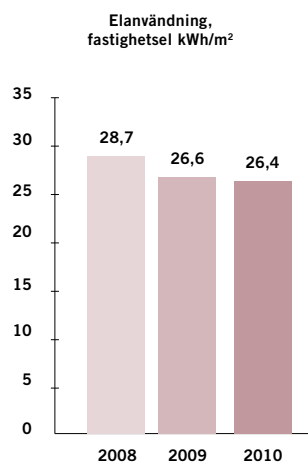
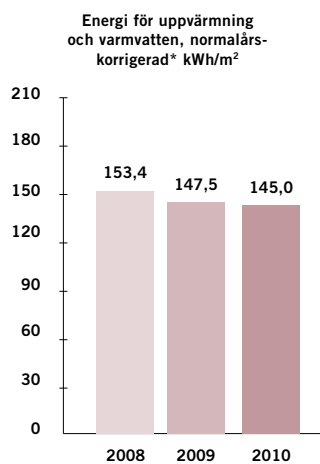
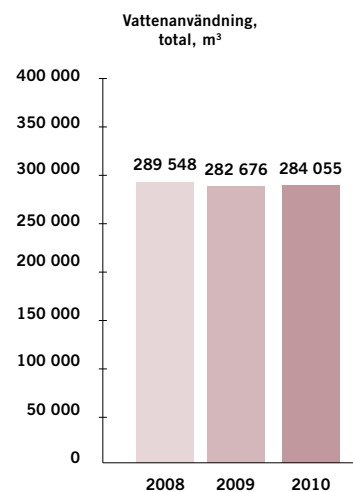
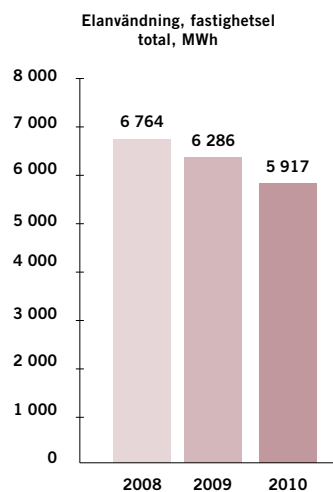
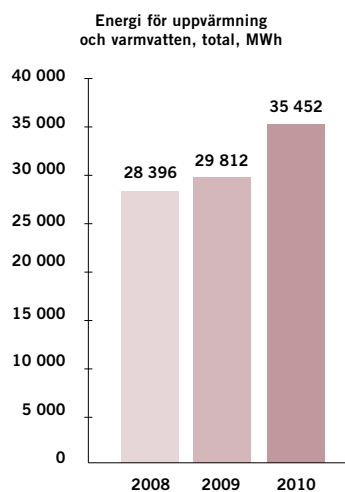
Använda Bra Miljöval-märkt el till Nääs Fabriker.

Målet ska vara uppnått 2010-12-31

OK



Energi- och vattenanvändning



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

*Från och med 2009 ingår fastighetsbeståndet i Alingsås och Lerum (med undantag för företagscentret Nääs Fabriker).
För att möjliggöra jämförelser mellan åren har vi tagit fram motsvarande siffror för 2008.*