

ERSO

ÅR 2012

MILJÖREDOVISNING 2011





Ernst Rosén AB har varit verksamt 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 företagscentret Nääs Fabriker med hotell- och konferensverksamhet, handel, kontor och utbildning. Här driver Ernst Rosén en unik hotell- och konferensanläggning i egen regi genom det helägda dotterbolaget Nääs Fabriker Hotell och Restaurang AB. Tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB äger Ernst Rosén även Aranäs AB, den enskilt största fastighetsägaren i Kungälv. 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 i olika utvecklingsprojekt.

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

*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.

Ernst Roséns miljöpolicy



ÖVERGRIPANDE MÅL

I arbetet med att minska företagets miljöpåverkan, har Ernst Rosén identifierat de viktigaste miljö-påverkande aktiviteterna inom en rad miljö-områden. Dessa är:

Miljöområden:

Avfallshantering

Energi, vatten och avlopp

Transporter

Utemiljö

Nyproduktion och underhåll

Miljöskadliga och hälsovådliga produkter

Inköp och upphandling

Kontor och administration

Ledning

Medarbetare

Intressenter

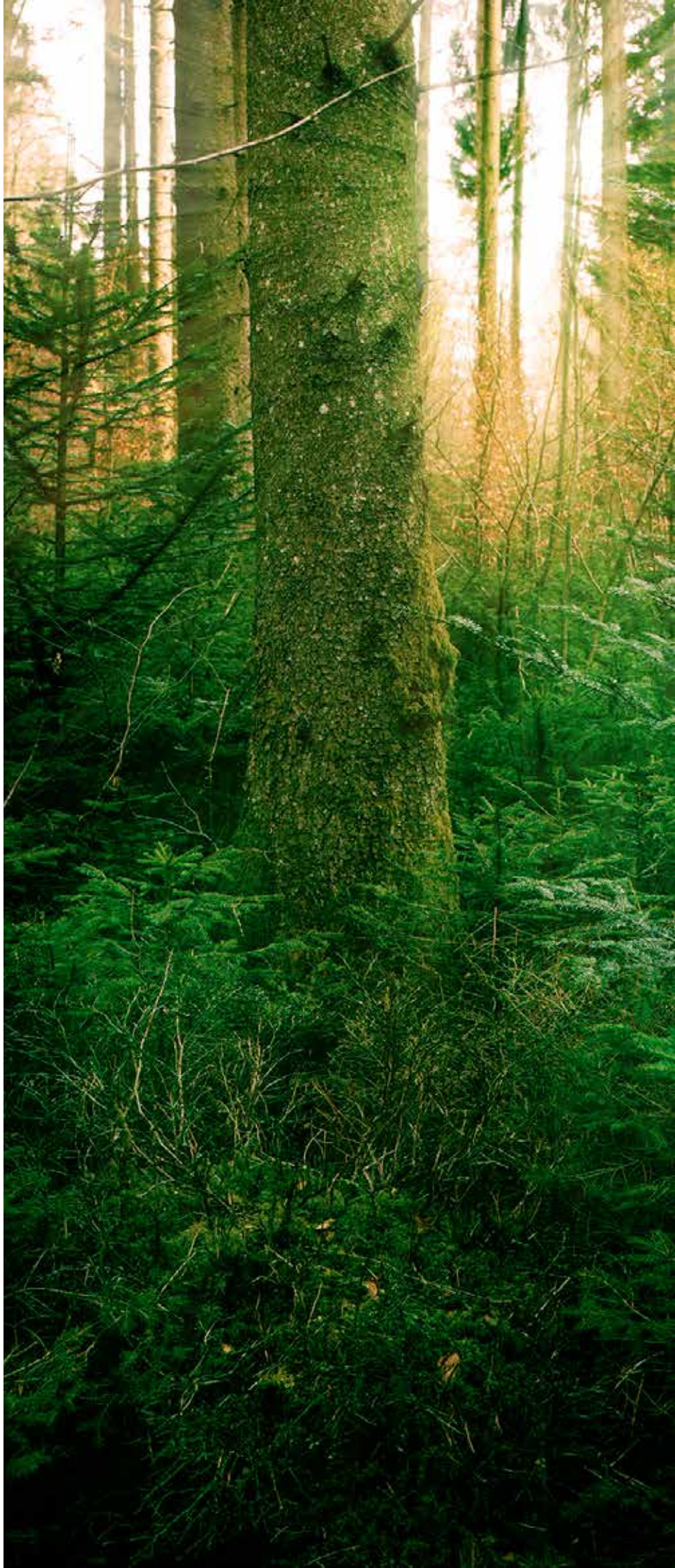
Utifrån miljöpolicyen har Ernst Rosén fastställt övergripande mål för de olika miljöområdena. Till dessa finns ett antal detaljerade, mått- och tidsatta miljömål för verksamheten.

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 2011 har delar av miljögruppen bytts ut för att få in nya impulser och engagera fler medarbetare.

En viktig 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 2012 – kommer att presenteras senast under april 2013.



MILJÖMÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE – MILJÖARBETET 2011

Ett av de områden där vi påverkar miljön mycket är vår energianvändning. Resultatet för 2011 var att den totala energianvändningen för värme och varmvatten minskade med drygt 18 procent, medan den så kallade normalårskorrigerade användningen per kvadratmeter ökade med omkring två procent jämfört med 2010. Detta kan delvis förklaras av brister med normalårskorrigeringen under ovanligt varma år. Normalårskorrigerering görs för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt. Men vid extremt varma – och även ovanligt kalla år – kan korrigeringen slå fel. Det finns idag dock inte något bättre sätt att göra jämförelser mellan olika år så rättvisande som möjligt. År 2011 var ett av de varmaste åren sedan 1930-talet. Nästan alla månader var varmare än ett normalår. Undantaget var den kalla februari.

Vårt långsiktiga mål att minska den normalårskorrigerade energianvändningen per kvadratmeter med tio procent till 2012, jämfört med 2002, nåddes redan 2011, då energianvändningen hade minskat med drygt elva procent.

Under 2011 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 cirka sex procent 2011 jämfört med föregående år. Jämfört med 2008 minskade elanvändningen med nästan 16 procent under 2011. Detta som ett resultat av flera års arbete med att installera energisnåla armaturer och energieffektiva lampor samt rörelsestyrd belysning. Vi har också arbetat konsekvent med justering och förbättrad styrning av ventilationen samt bytt till mer energieffektiva och behovsstyrd fläktar. Elanvändningen innebär i det när-

maste inga koldioxidutsläpp – alltså ingen klimatpåverkan – genom att Ernst Rosén sedan 2007 köper Bra Miljövalmärkt el. Den totala vattenanvändningen minskade med drygt en procent 2011 jämfört med föregående år, och minskade med nästan tre procent 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 har minskat något under de senaste åren, samtidigt som återvinningen ökar.

EXEMPEL PÅ ÅTGÄRDER UNDER 2011

På Karl Gustavsgatan har vi bytt ut ventilationsaggregaten till nya

med värmeåtervinning, vilket innebär minskad energianvändning och möjliggör ett bättre inomhusklimat. Fläktmotorerna är också utbytta till mer energieffektiva. Vi har här även uppdaterat energiövervakningen via Internet, vilket förbättrar möjligheterna att övervaka och styra värmeanvändningen.

Nya ventilationsaggregat har installerats på St Pauligatan med möjlighet till bättre reglering och styrning.

Dessa åtgärder har genomförts under senare delen av 2011 och vi räknar därför med att se resultaten först under kommande år.

I både Lerum och Alingsås har vi bytt till datoriserade undercentraler, något som vi fortsätter med under 2012. Även ventilationsanläggningarna ger nu möjlighet till bättre övervakning och styrning. Något som på sikt kommer att minska energianvändningen i dessa fastigheter – utan att försämra inomhuskomforten.

Vi har fortsatt att byta ut belysningsarmaturer till energieffektiva armaturer med rörelsestyrning för garage på Danska vägen och

Vegagatan.

I flera garage har vi behovsstyrning av ventilationen, med hjälp av mätare för CO- och CO₂-halten.

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

När det gäller vår avfallshantering, planerar vi nu och förbereder oss inför att vägning av avfallet kommer att införas i Göteborg under 2012. Vi kommer då att kunna sätta upp mätbara mål och på ett bättre sätt kunna följa upp effekterna av våra förbättringsåtgärder.

I Lunden har vi planerat och projekterat för att under 2012 bygga ett återvinningshus som kommer att förbättra sorteringsmöjligheterna, något som både hyresgäster och miljö har glädje av.

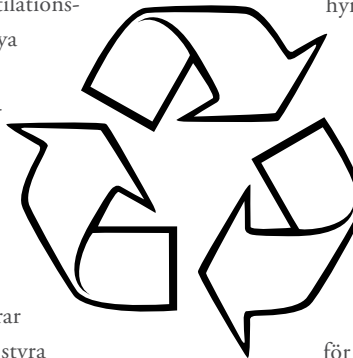
Vi fortsätter också att utveckla och förbättra våra avfalls/miljörum tillsammans med återvinnings- och avfallsföretaget Renova. Under 2011 har vi kompletterat vår hyresgästinformation, för att stimulera utsortering av komposterbart avfall.

Under 2011 har vi genomfört miljöinventeringar i ytterligare ett område – i våra fastigheter i Alingsås och Lerum. 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 under 2012.

I linje med våra övergripande miljömål, har vi köpt ytterligare två biogasdrivna servicebilar, och vi har nu totalt sju gasdrivna bilar. Under 2011 har vi genomfört en miljöbedömning av samtliga våra leverantörer och entreprenörer, med gott resultat. Vi kommer under 2012 att gå vidare och se hur vi ska kunna utveckla våra miljökrav i samband med inköp och upphandling.

NYA MILJÖMÅL

Under våren 2012 kommer vi att revidera och komplettera våra miljömål med nya mål som sträcker sig flera år framåt.



MILJÖMÅL



UPPNÅTT



DELVIS UPPNÅTT/PÅGÅR



EJ NÅTT

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.

11,4 % LÄGRE 2011 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.

3,8 % LÄGRE 2011 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.

15,6 % LÄGRE 2011 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.

2,9 % LÄGRE 2011 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. MÅLET
KOMMER ATT REVIDERAS 2012.

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.

PÅGÅR.



* Nyckeltalet är normalårskorrigerat för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt. Men vid extremt varma – och även ovanligt kalla år – slår korrigeringen fel. Det finns idag dock inte något bättre sätt att göra jämförelser mellan olika år så rättvisande som möjligt.

MILJÖMÅL - NÄÄS FABRIKER



UPPNÅTT



DELVIS UPPNÅTT/PÅGÅR



EJ NÅTT

Minska värmeanvändningen med minst 3 %.

(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 %.**

(kWh el per kWh värmemängd, jmf med 2010)

Målet ska vara uppnått 2012-12-31.

PÅGÅR

**Minska elanvändningen med minst 3 %.**

Avser fastighetsel, exkl el för uppvärmning samt

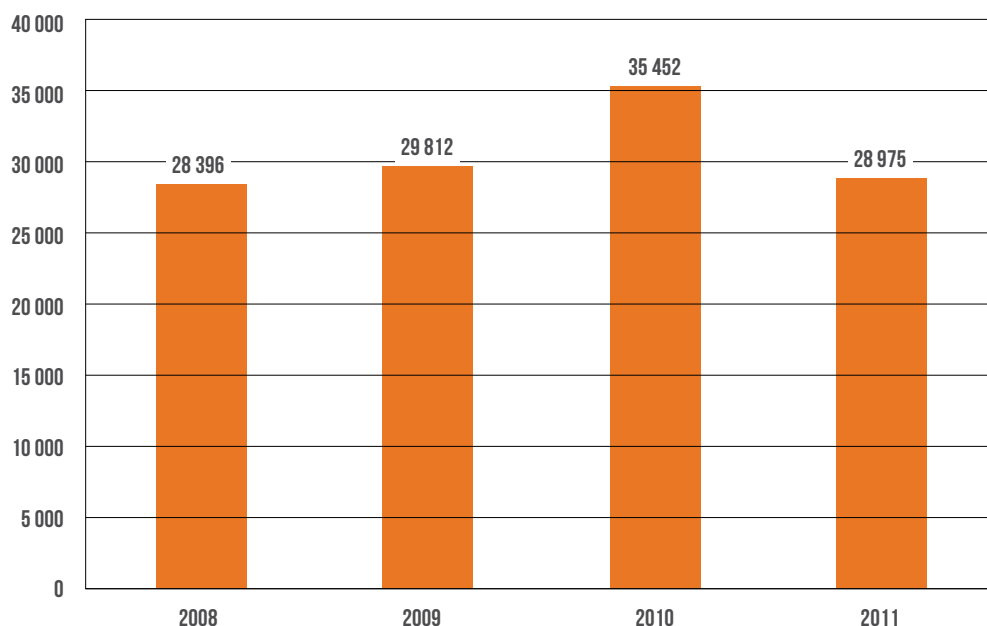
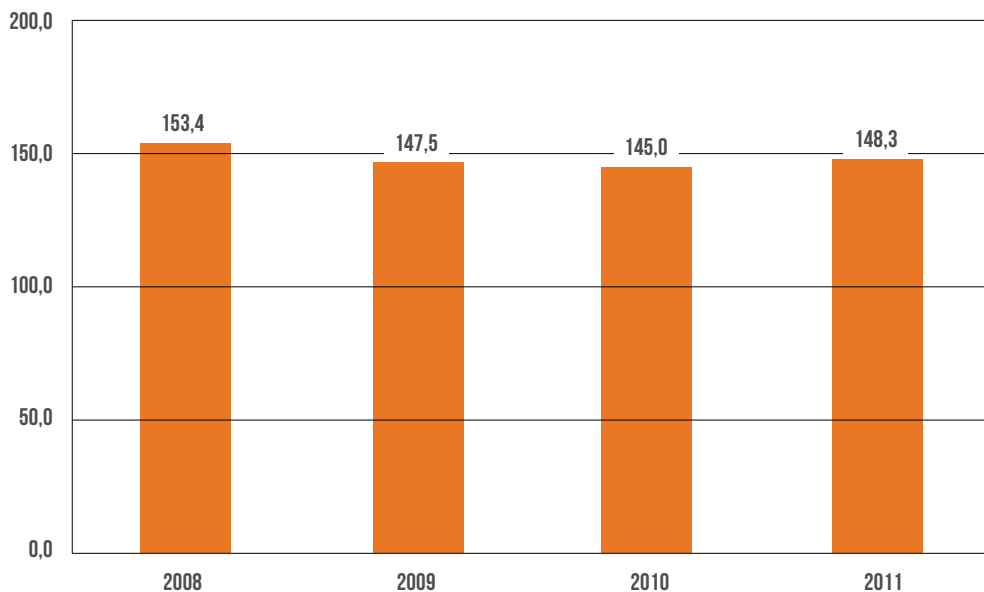
exkl hyresgästernas verksamhetsel (som mäts och faktureras separat).

(kWh/m² uthyrd yta, jmf med 2010)

Målet ska vara uppnått 2012-12-31.

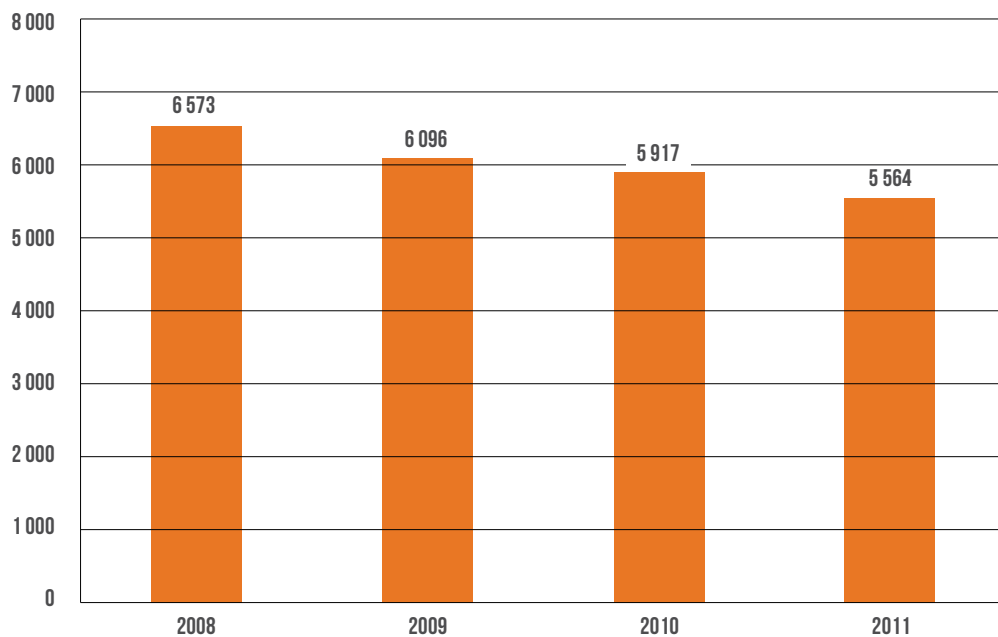
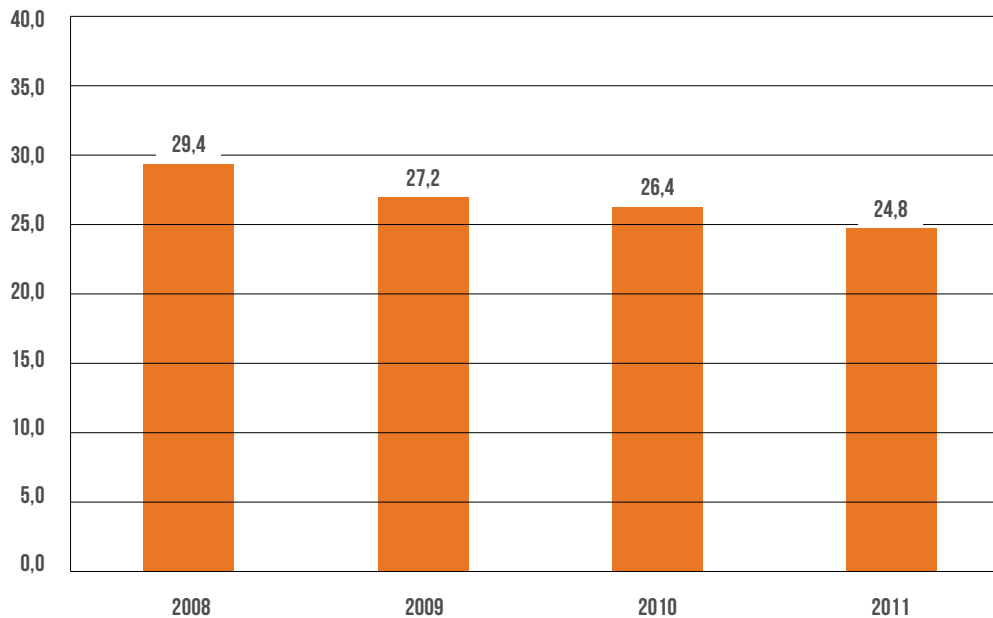
PÅGÅR



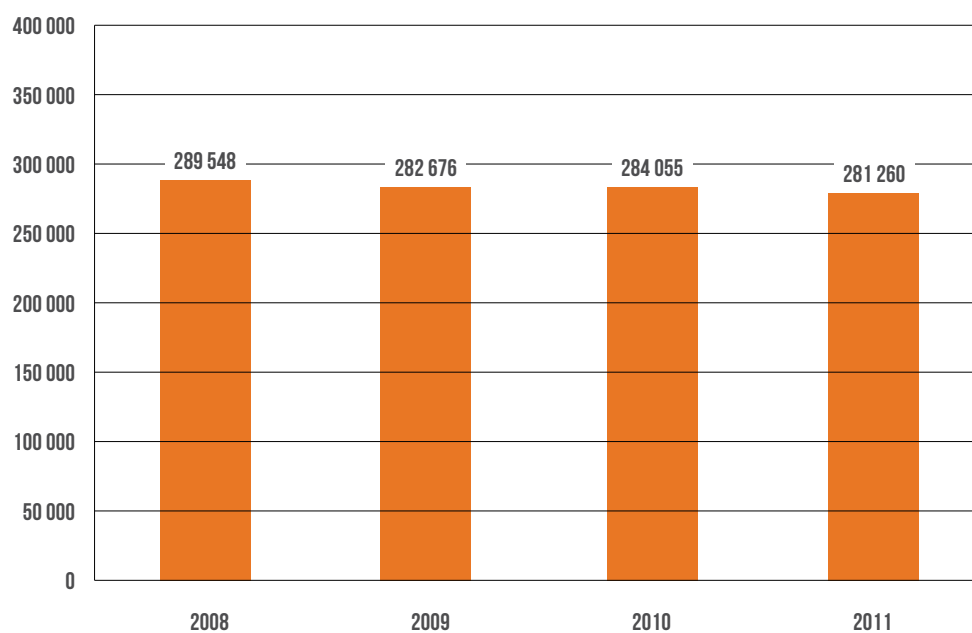
ENERGI FÖR UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN, TOTALT, MWH**ENERGI FÖR UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN, NORMALÅRSKORRIGERAD*, KWH/M^{2**}**

* Korrigering för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt. Men vid extremt varma – och även ovanligt kalla år – kan korrigeringen slå fel. Det finns idag dock inte något bättre sätt att göra jämförelser mellan olika år så rättvisande som möjligt. 2011 var ett av de varmaste åren sedan 1930-talet. Nästan alla månader var varmare än ett så kallat normalår.

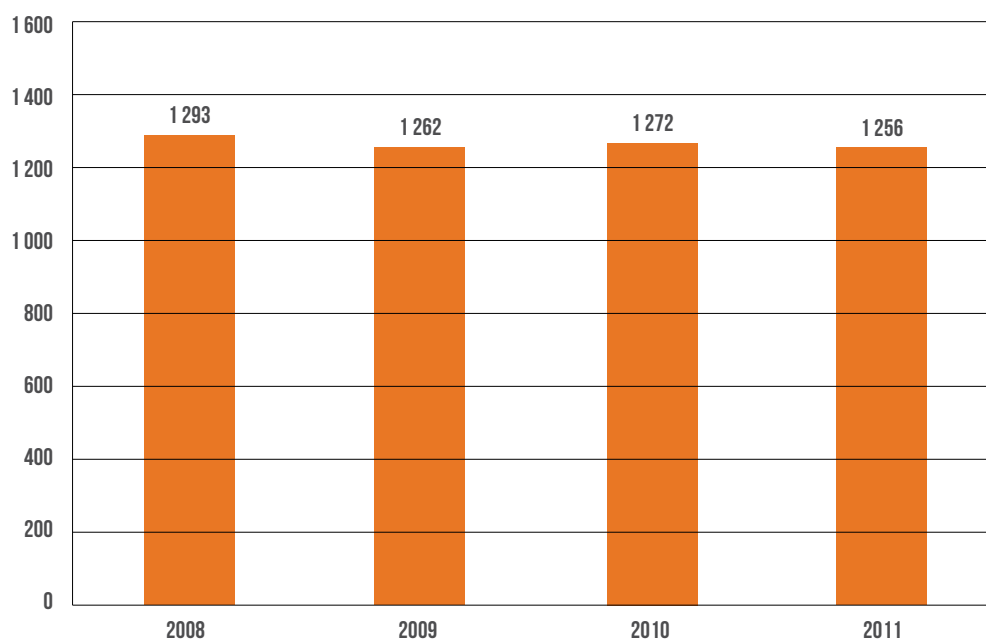
** Genom att jämföra energianvändningen per kvadratmeter påverkas inte det nyckeltalet av eventuella förändringar av fastighetsbeståndet.

ELANVÄNDNING, FASTIGHETSEL, TOTAL, MWH**ELANVÄNDNING, FASTIGHETSEL, KWH/M²**

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**



ERNST ROSÉN

Stampgatan 20, Box 135, 401 22 Göteborg

Växel: 031-80 60 80 | Fax: 031-15 31 15 | e-post: info@ernstrosen.se