

Miljö- och arbetsmiljöredovisning 2006



BYGGNADSFIRMAN

ERNST ROSÉN AB

VERKSAMHETEN I KORTHET.

Byggnadsfirman Ernst Rosén AB har i drygt 50 år ägt och förvaltat centralt belägna fastigheter i Göteborg, vilka i huvudsak har uppförts i egen regi.

Bolaget äger och förvaltar med långsiktig inriktning i dagsläget cirka 2 100 lägenheter och drygt 200 lokaler med butiker och kontor i centrala delar av Göteborg. Totala ytan i moderbolagets bestånd uppgår till 188 000 kvm, varav 42 000 kvm lokaler.

Rosénkoncernen äger även fastigheter i Lerum, Alingsås och Kungsbacka via dotterbolagen Flodén Fastighets AB, Flodén Byggnads AB, Nääs Fabriker AB och Aranäs AB. Rosénkoncernen omfattar totalt 360 000 kvm uthyrningsbar yta, varav 110 000 kvm lokaler.

Alltsedan grundandet av Byggnadsfirman Ernst Rosén 1952 har hyresgästen stått i centrum för förvaltningen. Bästa sättet att konsekvent genomföra den strategin är lyhörd dialog med hyresgästerna, aktivt engagemang och långsiktigt tänkande för att utveckla boendemiljön.

Affärsidé.

Vi ska tillhandahålla ett boende som ger nöjda hyresgäster. Det görs genom byggnation och ett långsiktigt ägande och förvaltande av egna hyresfastigheter. Nöjda kunder ger grunden för fortsatt utveckling och tillväxt.

Vi är organiserade så att beslutsfattandet har förts närmare hyresgästen och med engagerad och kompetent personal kan

vi hålla en hög service- och kvalitetsnivå.

VIKTIGA HÄNDELSE 2006.

Under 2006 har vi börjat byta ut våra fossildrivna fordon och framgångsrikt ersatt dem med gasdrivna miljöfordon. Detta innebär att vi redan nu har nått ett av våra mål för 2007 – att hälften eller mer än hälften av våra servicebilar ska vara miljöfordon.

Under 2006 har vi fortsatt arbetet med att försöka tillmötesgå hyresgästernas krav och förväntningar inom miljöområdet. Det gäller allt från de fastighetsansvarigas arbete i områdena till den tekniska förvaltningen, framför allt i form av uppföljningar och styrning av energi- och vattenanvändningen, liksom förbättringar i avfallshanteringen.

Totalt är 95,5 procent av hyresgästerna mycket nöjda eller nöjda med vårt engagemang i miljöfrågor och 85,3 procent är nöjda eller mycket nöjda med de förutsättningar man har att själv agera miljömedvetet. Mellan 80 och 88 procent är till exempel nöjda eller mycket nöjda med avfallshanteringen.

I januari 2007 gick Byggnadsfirman Ernst Rosén AB in som delägare i Rabbalshede Kraft AB. Vi tror på vindkraften som ett miljöanpassat energialternativ. I första etappen uppför bolaget tio vindkraftverk i norra Bohuslän som ska vara i produktion under 2008. Dessa kommer att producera 55 000 KWh per år.





SÅ STYRS VERKSAMHETEN.

Ernst Roséns verksamhet styrs såväl av egna klart uttalade målsättningar och ambitioner som av lagstiftning och förväntningar från kunder och andra intressenter.

Miljö- och arbetsmiljöarbetet.

Ernst Rosén inledde sitt miljöarbete redan i mitten av 1990-talet och har under de senaste åren byggt upp ett heltäckande miljöledningssystem. Som ett av de första företagen i fastighetsbranschen certifierades Byggnadsfirman Ernst Roséns miljöledningssystem under hösten 2001 enligt den internationella standarden ISO 14 001.

Sedan flera år är Byggnadsfirman Ernst Rosén AB också miljödiplomerade av Göteborgs stad.

Det certifierade ledningssystemet fungerar som ett redskap för ständiga förbättringar och grunden för insatserna på miljö- och arbetsmiljöområdet är våra policies. De fungerar som ledstjärnor och innehåller såväl värderingar och visioner som förhållningssätt och strategier.

Miljöpolicyen upprättades och antogs 1997 med utgångspunkt i en förstudie som kartlade vår befintliga miljöstatus och miljöbelastning.

Miljöpolicy.

Vi skall tillhandahålla ett boende som ger nöjda hyresgäster. Det görs genom byggnation och ett långsiktigt ägande och förvaltande av egna hyresfastigheter. Nöjda kunder ger grunden för fortsatt utveckling och tillväxt.

Vi är organiserade så att beslutsfattandet har förts närmare hyresgästen och med engagerad och kompetent personal kan vi hålla en hög service- och kvalitetsnivå.

Verksamheten 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. Vi poängterar det personliga engagemanget i strävan efter att alltid bli bättre. Denna policy skall årligen följas upp och revideras av företagets styrelse.

MILJÖPOLICYEN ANTogs 1997 OCH REVIDERADES 2000, 2001 OCH 2006.

Arbetsmiljöpolicy.

Vår verksamhet ska bedrivas så att våra medarbetare har en trygg arbetsmiljö när det gäller hälsa och säkerhet samt även i övrigt har en god arbetsmiljö.

Vi ska arbeta så att vi förebygger ohälsa och olycksfall i arbetet. Vi ska ha en arbetsorganisation som stimulerar till kreativitet och utveckling. Vi ska verka för att medarbetarna på Ernst Rosén har möjlighet till inflytande, handlingsfrihet, utveckling, variation, samarbete och sociala kontakter.

De krav som vilar på varje medarbetare ska alltid vara klart uttalade och ansvar ska alltid vara kopplat till befogenhet. Alla ska själva kunna avgöra när de gör ett gott arbete eller motsatt. Arbetet ska ge ett positivt utbyte i form av ett rikt arbetsinnehåll, arbetstillfredsställelse, gemenskap och personlig utveckling.

Vi vill att våra medarbetare ska vara motiverade, medvetna och engagerade.

Genom utbildning och kompetensutveckling ska vi säkerställa medarbetarnas delaktighet.

Ernst Rosén betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. Vi vill vara ett pålitligt företag och ligga före de regler och rekommendationer som gäller vår verksamhet och i vår bransch.

Vi poängterar det personliga engagemanget i strävan efter att alltid bli bättre. Denna policy ska årligen följas upp och revideras av företagets styrelse.

ARBETSMILJÖPOLICYN ANTOGS 2002 MED UTGÅNGSPUNKT
I EN NULÄGESUTREDNING.

Övergripande mål.

I arbetet med att minska Ernst Roséns miljöpåverkan har de för företaget viktigaste miljöpåverkande aktiviteterna identifierats inom en rad miljöområden. Dessa är:

Miljö- och arbetsmiljöområden.

Avfallshantering

Energi, vatten och avlopp

Transporter

Utemiljö

Nyproduktion och underhåll

Miljöskadliga och hälsovådliga produkter

Inköp och upphandling

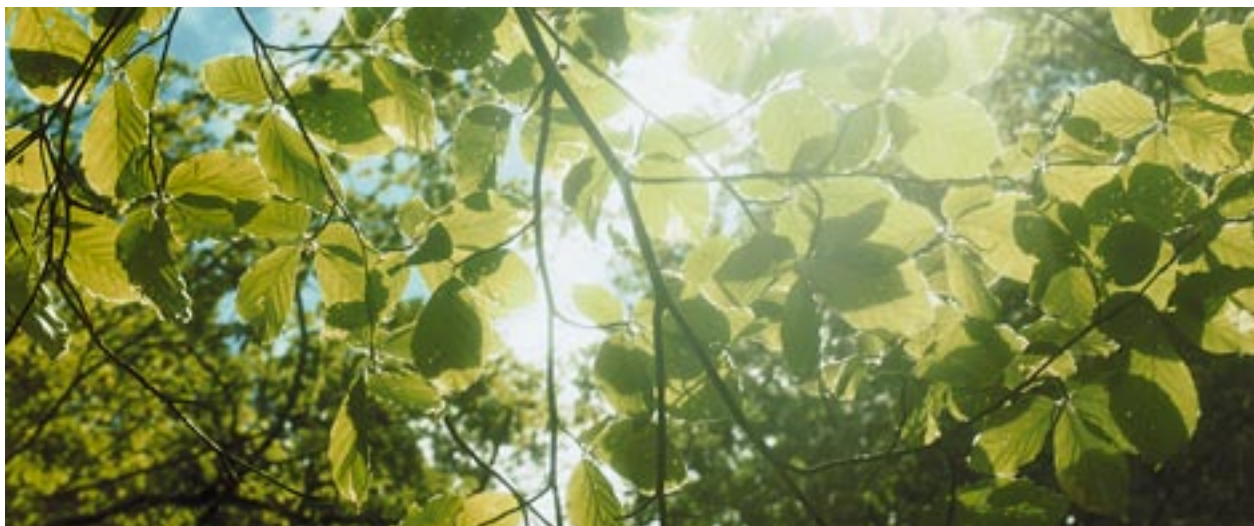
Administration och kontor

Intressenter

Utifrån policyn har övergripande mål fastställts för de olika miljöområdena och till varje övergripande mål har vi formulerat ett antal mått- och tidsatta miljömål för verksamheten. En miljögrupp träffas med jämna mellanrum under ledning av miljösamordnaren där man följer upp miljöledningssystemet. Miljö är också en stående punkt vid de årligen återkommande Roséndagarna.

Denna miljöredovisning är en viktig del av vårt arbete med miljö och arbetsmiljö; att peka på vilka resultat vi har uppnått och vilka områden vi behöver bli bättre på.

Nästa miljö- och arbetsmiljöredovisning – som avser 2007 – kommer att presenteras senast under maj 2008.





MILJÖ- OCH ARBETSMILJÖMÅL – MÅLUPPFYLLELSE.

I början av året fastställdes detaljerade miljö- och arbetsmiljömål för 2006 och framåt. Många av målen sträcker sig över flera år för att på så sätt medverka i ett långsiktigt och planerat arbete. Bland de långsiktiga målen finns minskningar av energi- och vattenanvändningen. Här blev resultatet för 2006 att energianvändningen för värme och varmvatten har minskat med drygt två procent och vattenanvändningen med drygt tre procent sedan 2002. Elanvändningen minskade med drygt en och en halv procent 2006 jämfört med 2005, men ökade med knappt en halv procent jämfört med 2002.

Tio mål gällde hyresgästernas bedömning av miljöarbetet i några utvalda fastigheter. Här nådde vi inte ända fram och arbetet med att förbättra bland annat avfallshanteringen i dessa områden kommer att fortsätta under de närmaste åren. I övriga fastigheter är hyresgästerna mycket nöjda med vårt miljöarbete. Totalt är 95,5 procent av hyresgästerna mycket nöjda eller nöjda med vårt engagemang i miljöfrågor och 85,3 procent är nöjda eller mycket nöjda med de förutsättningar man har att själva agera miljömedvetet. Mellan 80 och 88 procent är till exempel nöjda eller mycket nöjda med avfallshanteringen.

Exempel på genomförda miljöåtgärder under 2006.

I början av 2006 påbörjade vi utbytet av våra fossildrivna servicebilar. De ersätts med gasdrivna miljöfordon. Detta innebär att vi redan nu har nått ett av våra mål för 2007 - att hälften eller mer än hälften av våra servicebilar ska vara miljöfordon. Inköpen av miljöfordon kommer att fortsätta 2007 och 2008. Vi beslöt också att servicebilarna fortsättningsvis ska köra på dubbfria vinterdäck, för att minska uppkomsten av miljö- och hälsoskadliga partiklar.

Under året fortsatte arbetet med energibesparingsåtgärder med uppföljning, besiktningar och temperaturmätningar i lägenheter och fastigheter samt löpande justeringar av värme och ventilation. Bland annat byttes flera gamla undercentraler till moderna datoriserade, för att på så sätt ge förutsättningar för att bibehålla ett bra inomhusklimat och förbättra energianvändningen. I början av året installerade vi prognosstyrning av värmen i vår fastighet på Karl Gustavsgatan, något som ser ut att ha gett ett mycket gott resultat. Vi har också genomfört flera energiutredningar som gett oss underlag för framtida besparingsåtgärder. Vi går årligen igenom energistatistik och möjliga besparingsåtgärder med våra fastighetsansvariga för att få deras engagemang och synpunkter på hur vi ska kunna nå våra mål.

För att minska elanvändningen har vi bytt till lågenergilampor i flera källarutrymmen. Under året har vi också utvärderat den rörelsestyrda belysning som vi tidigare installerade i alla trapphus på Jungmansgatan. Det goda resultatet med femtio procents minskning, har lett till att vi installerade liknande armatur i samtliga trapphus på Vegagatan vid årsskiftet 2006-2007. Vi kommer också att fortsätta detta arbete i fler fastigheter under 2007.

Ernst Roséns hyresgäster har sedan länge haft möjlighet till källsortering av avfallet. Vi har också förbättrat informationen – både med hjälp av skyltar och med annan skriftlig information samt genom muntlig information från våra fastighetsansvariga.

MILJÖ- OCH ARBETSMILJÖMÅL FÖR 2006 OCH FRAMÅT.



EJ NÅTT



DELVIS UPPNÅTT/
PÅGÅR



UPPNÅTT

Minst 80% av hyresgästerna i område 4* ska vara positiva till
"städningen av miljö- och/eller grovsoprum".
Målet skulle vara uppnått 2006-12-31.



Av servicebilarna ska andelen miljöfordon vara 50 % eller mer.
Målet ska vara uppnått 2007-12-31.

(2006 = 50 %)



Antal tillbud ska vara högst 1 per 10 manår.
Målet ska vara uppnått 2007-12-31.

(2006 under 0,5)



Genomföra inventering – i ca 300 lägenheter/år –
av vilka miljöskadliga ämnen som finns inbyggda i fastigheterna.
Målet skulle vara uppnått 2006-12-31.



Inventera radonhalten i befintligt fastighetsbestånd samt
ta fram en handlingsplan för att komma ner under 200Bq/m³.
Målet ska vara uppnått 2007-12-31.



Minska mängden installerad HFC (köldmedium - klimatpåverkande
växthusgas) med minst 50 % jämfört med 2002.
Målet ska vara uppnått 2012-12-31.



Minska mängden installerad HCFC (köldmedium - ozonnedbrytande)
med 50% eller mer jämfört med 2002.
Målet ska vara uppnått 2008-12-31.



Andelen komposterbart avfall ska öka jämfört med 2004.
Målet ska vara uppnått 2007-12-31.

Ej uppmätt 2006.



Minska energianvändning i form av värme (och varmvatten)
med minst 10 % jämfört med 2002.
Målet ska vara uppnått 2012-12-31.

Se diagram sid. 8.



Minska energianvändning i form av fastighetsel med minst 5% jämfört med 2002.

Målet ska vara uppnått 2007-12-31.

Se diagram sid. 8.



Minska vattenanvändning med minst 15 % i områdena 1, 6, 8 och 9* jämfört med 2002.

Målet ska vara uppnått 2007-12-31.



Den totala mängden restavfall ska minska jämfört med 2004.

Målet ska vara uppnått 2007-12-31.

Ej uppmätt 2006.



Förmånsbilarna och servicebilarna (ej lätta lastbilar) ska ha ett genomsnittligt Koldioxidutsläpp under 140 g/km.

Målet ska vara uppnått 2008-12-31.



Minst 80% av hyresgästerna i område 6* ska vara positiva till "information om sophantering".

Målet skulle vara uppnått 2006-12-31.



Av hyresgästerna i område 7* ska:

minst 82% vara positiva till "hanteringen av hushållsavfall".

minst 75% vara positiva till "hantering av återvinningsmaterial".

minst 80% vara positiva till "hanteringen av grovsopor".

minst 85% vara positiva till "städningen av miljö- och/eller grovsoprum".

minst 80% vara positiva till "förutsättningarna att agera miljömedvetet".

Målet skulle vara uppnått 2006-12-31.



Av hyresgästerna i område 9* ska:

minst 72% vara positiva till "hantering av återvinningsmaterial".

minst 70% vara positiva till "information om sophantering".

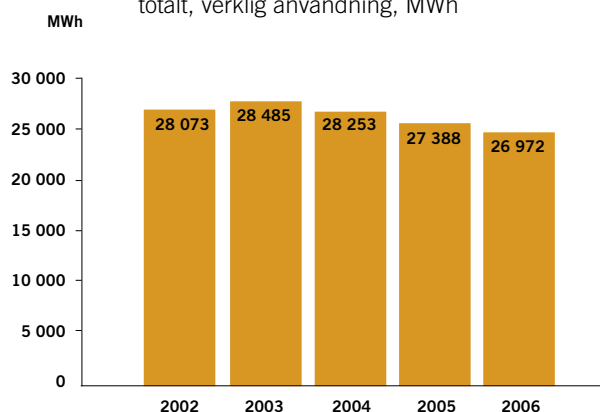
minst 70% vara positiva till "förutsättningarna att agera miljömedvetet".

Målet skulle vara uppnått 2006-12-31.

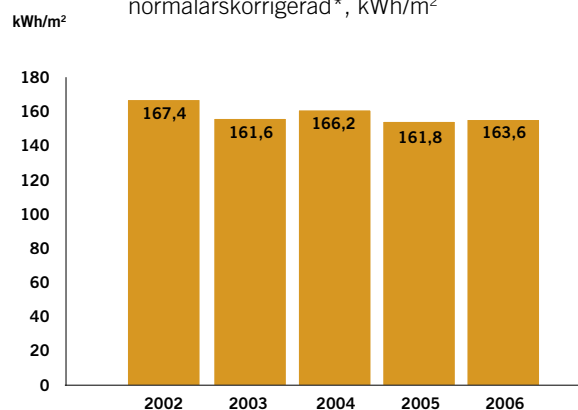


ENERGI-, EL- OCH VATTENANVÄNDNING.

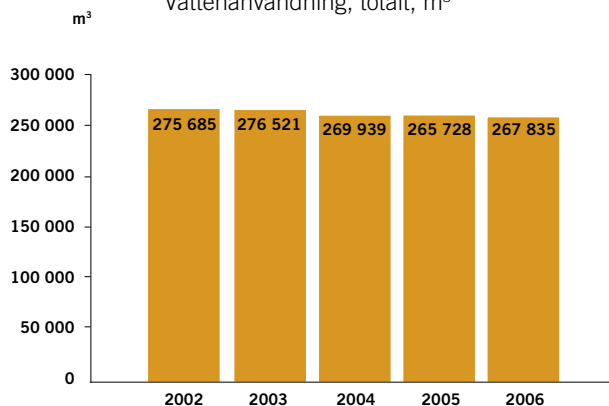
Energi för uppvärmning och varmvatten,
totalt, verklig användning, MWh



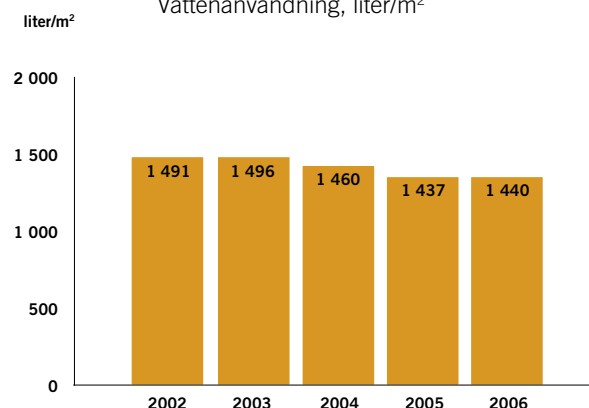
Energi för uppvärmning och varmvatten,
normalårskorrigerad*, kWh/m²



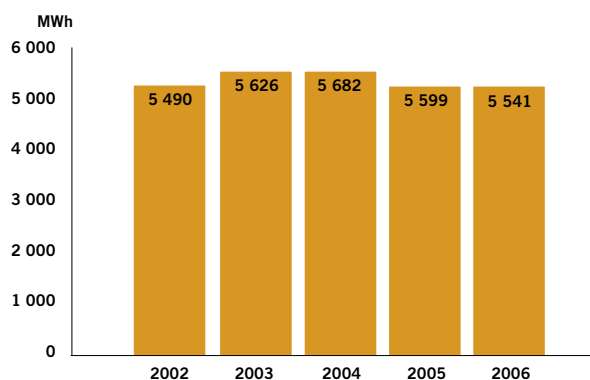
Vattenanvändning, totalt, m³



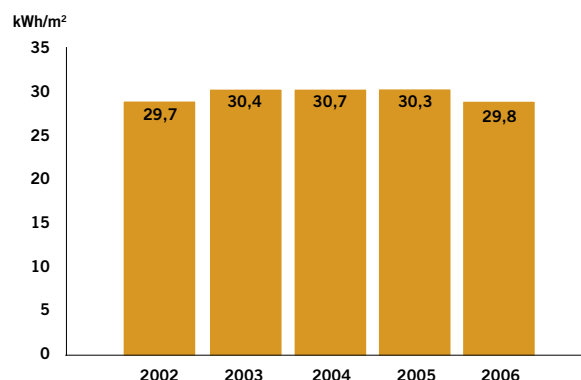
Vattenanvändning, liter/m²



Elanvändning (sk. fastighetsel), totalt, MWh



Elanvändning (sk. fastighetsel), kWh/m²



För frågor och kommentarer till miljöarbetet kontakta miljösamordnare Leif Elvestål
på tel 031 - 80 60 80 eller e-post: leif.elvestal@ernstrosen.se