

A photograph of a wooden barrel planter filled with orange and white flowers, sitting on a green lawn. In the background, there is a multi-story building with windows and trees. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

MILJÖREDOVISNING 2013



ERNST ROSÉN

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 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 354 500 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. 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. 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 miljö-mål för verksamheten. Miljöarbetet styrs och följs upp med hjälp av ledningssystemet TIM, ett webbaserat verktyg som är tillgängligt för samtliga medarbetare.

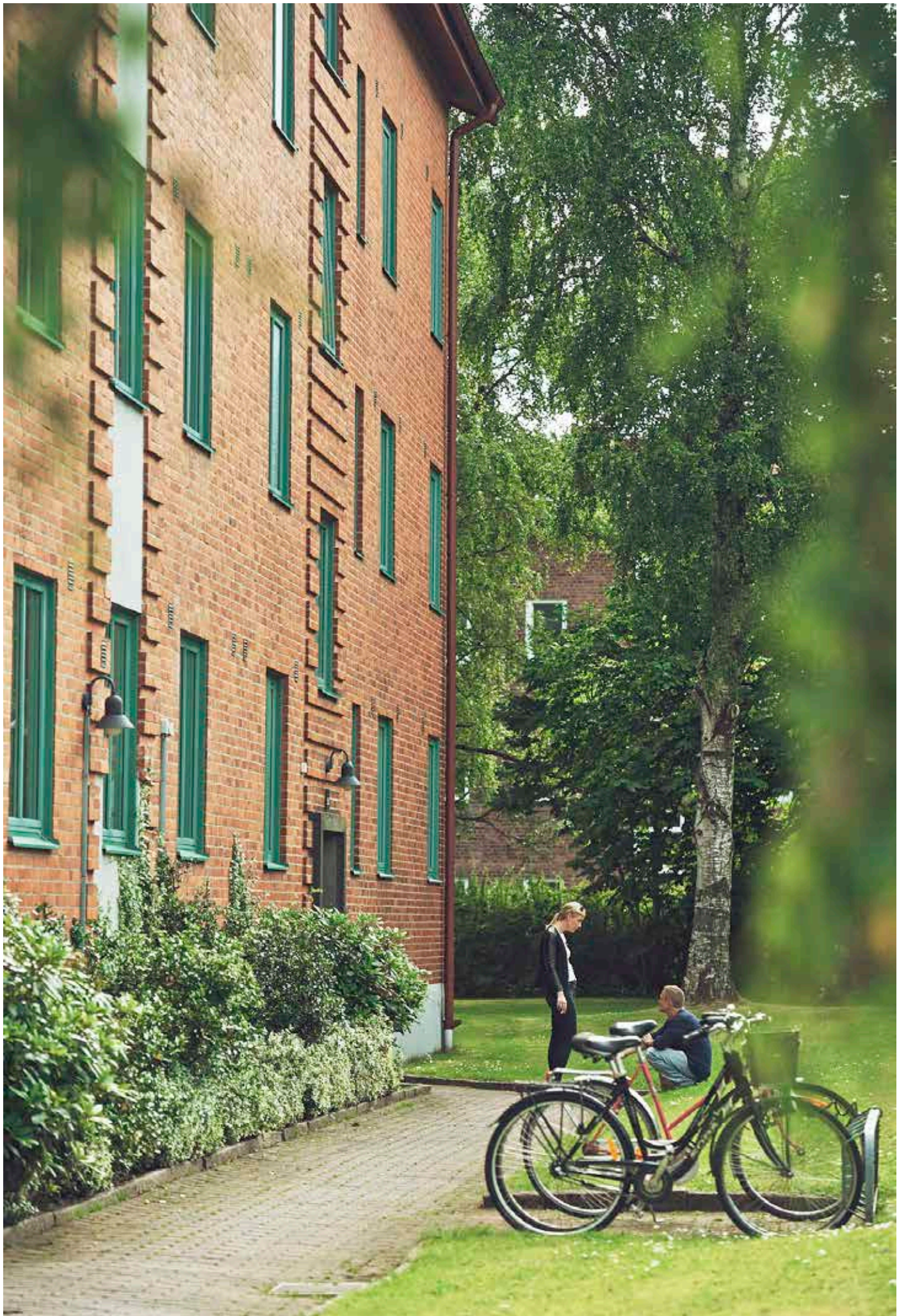
För att säkerställa medarbetarnas kompetens och engagemang finns miljö och energianvändning med som en punkt på de årligen återkommande Roséndagarna. Nyanställda medarbetare introduceras i vårt miljöarbete.

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

Nästa miljöredovisning – som avser 2014 – kommer att presenteras under april 2015.

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 inom en rad miljöområden, vilka är:

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

MILJÖMÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE – MILJÖARBETET 2013

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

För 2013 minskade den totala energi- användningen för värme och varmvatten med drygt 3,5 procent jämfört med 2012. Den så kallade normalårs-korrigerade* användningen per kvadratmeter minskade också med 3,5 procent. Detta förklaras av att 2013 var ett normalår vad gäller väderförhållandena. Vi har under åren vidtagit flertalet energibesparingsåtgärder för att minska vår användning och arbetet har fortsatt under 2013, såsom uppföljning, besiktningar, temperaturmätningar i lägenheter och fastigheter samt löpande tillsyn av värme- och ventilationssystem.

Elanvändningen i form av fastighetsel minskade med 4,7 procent 2013 jämfört med föregående år. Arbetet med att installera energisnåla armaturer och energieffektiva lampor samt rörelsestyrda

belysningar har fortsatt under 2013.

Vi har också arbetat konsekvent med justering och förbättrad styrning av ventilationen samt bytt till mer energieffektiva och behovsstyrda fläktar. Elanvändningen innebär i det närmaste inga koldioxidutsläpp – alltså ingen klimatpåverkan – genom att Ernst Rosén sedan 2007 köper Bra Miljöval-märkt el.

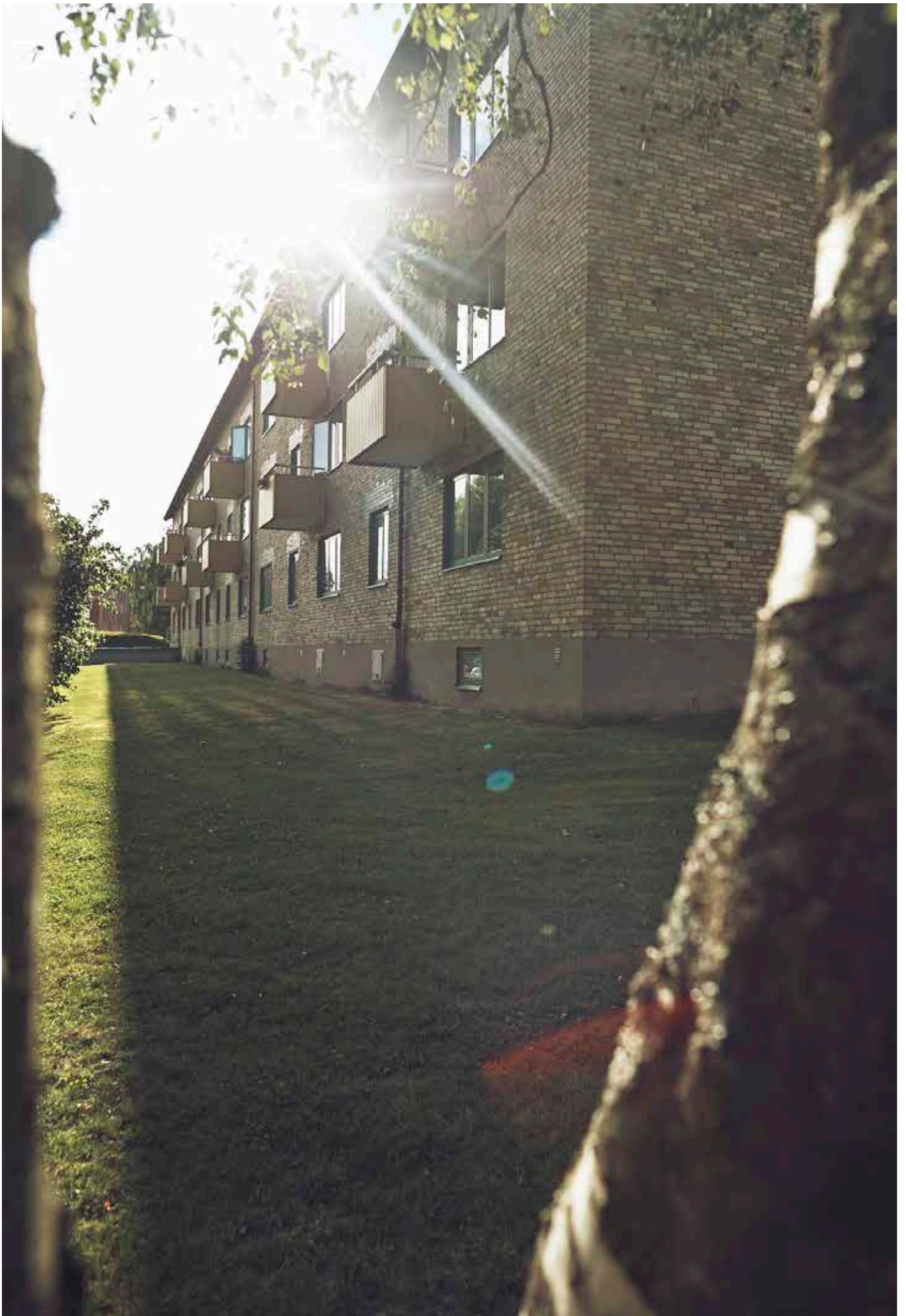
Den totala vattenanvändningen minskade med 0,7 procent 2013 jämfört med föregående år. En minskning med 8 liter per kvadratmeter och år, vilket motsvarar 560 liter för en normalstor lägenhet på 70 kvadratmeter.

Det tredje området där vi i vår verksamhet påverkar miljön är avfallshanteringen. Till största del är det våra hyresgäster som står för avfallet. Det är viktigt att vi som fastighetsägare gör det vi kan för att underlätta för våra hyresgäster att minska avfallet. Detta gör

vi både genom att förbättra förutsättningarna för sortering och informera om vikten av att slänga mindre och sortera mera. 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 om närmaste återvinningsstation och central.

Från och med 2012 vägs restavfallet vid hämtning i Göteborgs kommun vilket gör att det numera går att mäta avfallsmängden och sätta mål för att minska mängden. Vilket vi har gjort för 2014. Den totala mängden restavfall per kvadratmeter uppgick 2013 till 2,62 kg, en minskning med 2,7 procent jämfört med föregående år.

*Normalårskorrigerig 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 blåsigå 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 2013

Under året har vi inventerat och förbättrat märkningen av kärnen i miljörummen för att öka möjligheten till sortering för återvinning. Genom bättre märkning kan vi på ett mer specifikt sätt följa upp så att vi har rätt sorteringskärl i respektive miljörum. Det ska alltid finnas plats i kärnen för hyresgästen som vill sortera. Vi ser även över hur vi på nya sätt kan informera våra hyresgäster för att de ska sortera sitt hushållsavfall ännu mer.

Vi har under 2013 arbetat vidare med driftoptimering av fastigheterna. Vi har fokuserat på att vid varje tillfälle ha rätt temperatur överallt i fastigheten och i varje fastighet. Detta kräver aktiv tillsyn, uppmärksamhet och löpande dialog med våra hyresgäster.

I flera av våra fastighetsområden har vi justerat ventilation och värme. Åtgärder som kan nämnas är:

- injustering av värme och ventilationen på Övre Husargatan 14–26
- injustering och rensning av ventilation på Karl Gustavsgatan 53–67
- rensning av ventilation och

installation av nya fläktar i Olskroken, Redbergsvägen 22–42, Hökegatan och Lilla Redbergsgatan

- installation av nya energieffektiva fläktar på Engelbrektsgratan 63 och Utlandagatan 6–8, Gyllenkrooksgatan 10 samt Rudedammsgatan 6
- ombyggnation av styrutrustning för kyla och fläktar på Stampgatan 20
- installation av energieffektiva ventilationsaggregat på Kungsgatan 24 i Alingsås

Vi har installerat bättre styrutrustning med temperaturgivare i utvalda referenslägenheter i några av våra fastigheter för att på så sätt kunna följa temperaturen inne i lägenheterna och på ett mer effektivt sätt styra rätt värme och ventilation ut i fastigheten.

Vi har fortsatt att löpande byta ut belysningsarmaturer till energieffektiva armaturer med rörelsestyrning i allmänna utrymmen och i våra tvättstugor. Bland annat har det på Falkenbergsgatan 14 installerats ny energieffektiv utebelysning.

Arbetet med vattenbesparingsåtgärder

har fortsatt och bland annat har perlatorer på kranar i 155 lägenheter på Västergatan 19–29 installerats.

I samband med ombyggnationen av vår fastighet på Vegagatan 22–38, med byggår 1969, bygger vi om samtliga försörjningssystem: el, värme, vatten, avlopp och ventilation för att optimera driften av fastigheten. Installation av moderna ventilationsaggregat med värmeåtervinning, FTX, i kombination med nya ventilationskanaler och spiskåpor beräknas närmare halvera fastighetens värmeanvändning.

Under 2013 har vi arbetat med att ta fram normtal för energi- och vattenanvändningen för alla våra fastigheter. Normtalet säger vilken användning som varje enskild fastighet bör ha utifrån ålder och konstruktion. Den verkliga användningen jämförs sedan med normtalen för att identifiera ännu fler förbättringsåtgärder.



MILJÖMÅL



UPPNÅTT



DELVIS UPPNÅTT/PÅGÅR



EJ NÅTT

2013–2014

Minska den normalårskorrigerade energianvändningen i form av värme och varmvatten med minst 1% (kWh/m², jmf med 2012).

Målet ska vara uppnått 2013-12-31.

3,5% lägre 2013 jmf med 2012 *, se diagram.



Minska den normalårskorrigerade* energianvändningen i form av värme och varmvatten med minst 2% (kWh/m², jmf med 2013).

Målet ska vara uppfyllt 2014-12-31.

Minska elanvändningen i form av fastighetsel med minst 2% (kWh/m², jmf med 2012). Målet ska vara uppfyllt 2013-12-31.

4,7% lägre 2013 jmf med 2012, se diagram.



Minska elanvändningen i form av fastighetsel med minst 2% (kWh/m², jmf med 2013). Målet ska vara uppfyllt 2014-12-31.

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

Målet ska vara uppfyllt 2013-12-31.

0,7% lägre 2013 jmf med 2012, se diagram



Minska vattenanvändningen med minst 3% (liter/m², jmf med 2013).

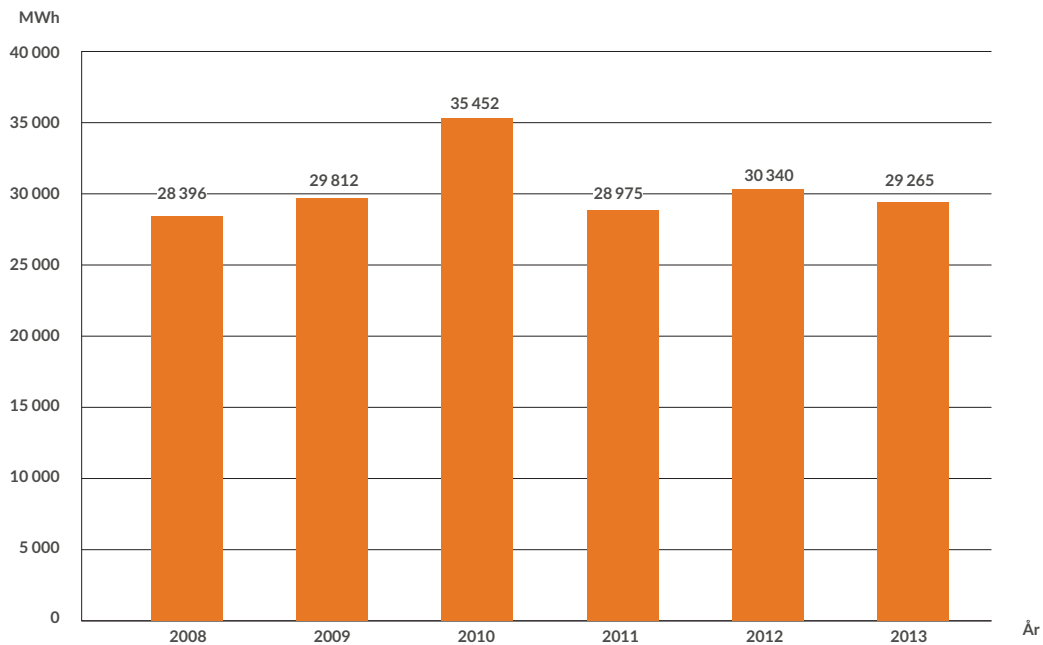
Målet ska vara uppfyllt 2014-12-31.

Minska restavfallet i fastigheterna med minst 2%, jmf med 2013 (kg/m², jmf med 2013). Målet ska vara uppfyllt 2014-12-31.

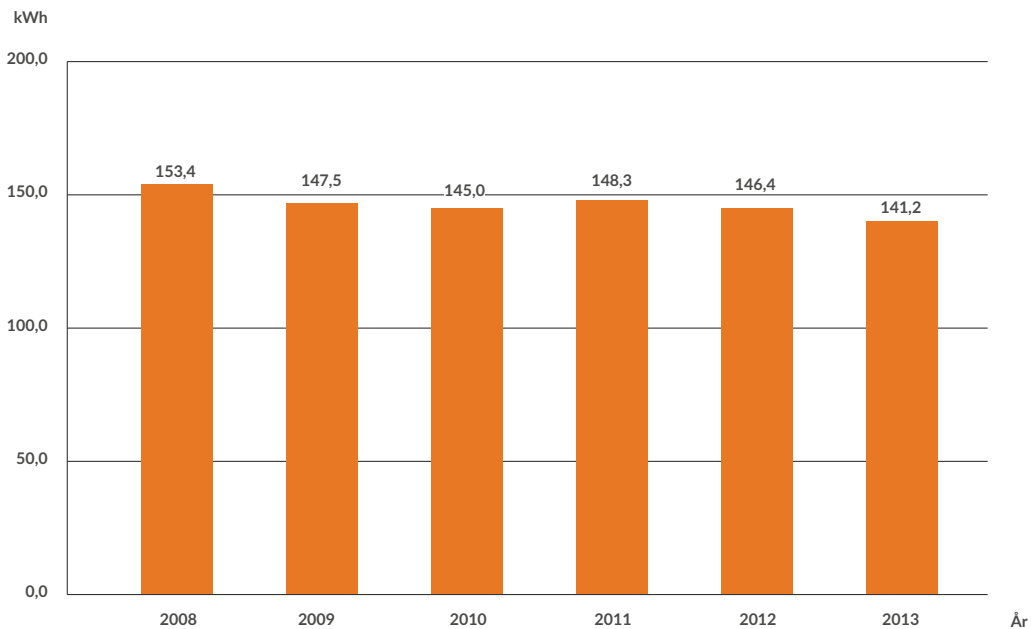
* Nyckeltalet är normalårskorrigerat för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt. Vid extremt varma – och även ovanligt kalla år eller blåsiga, kan korrigeringen dock slå fel. Det är ändå det bästa sättet idag att göra jämförelser mellan olika år så rättvisande som möjligt.

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

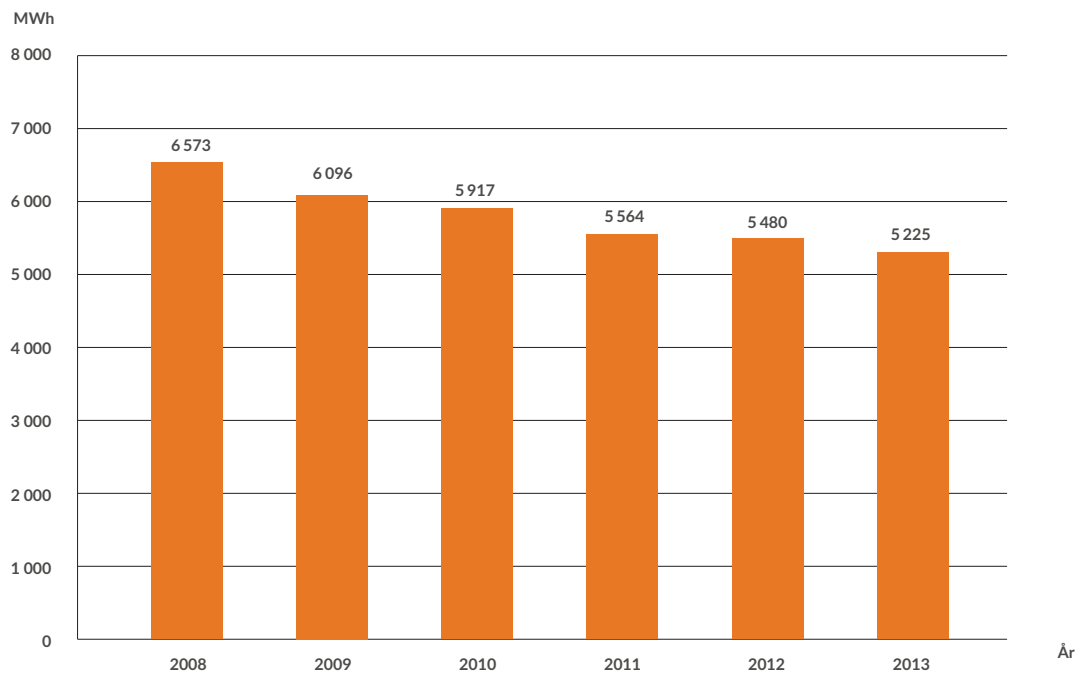
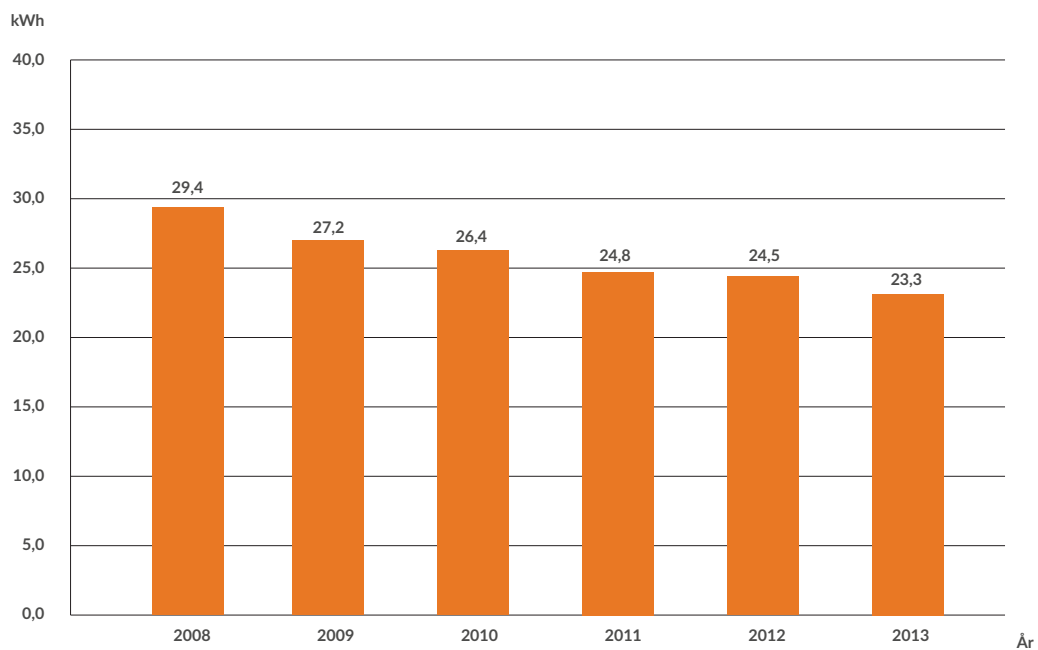
ENERGI FÖR UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN, TOTALT, MWh



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



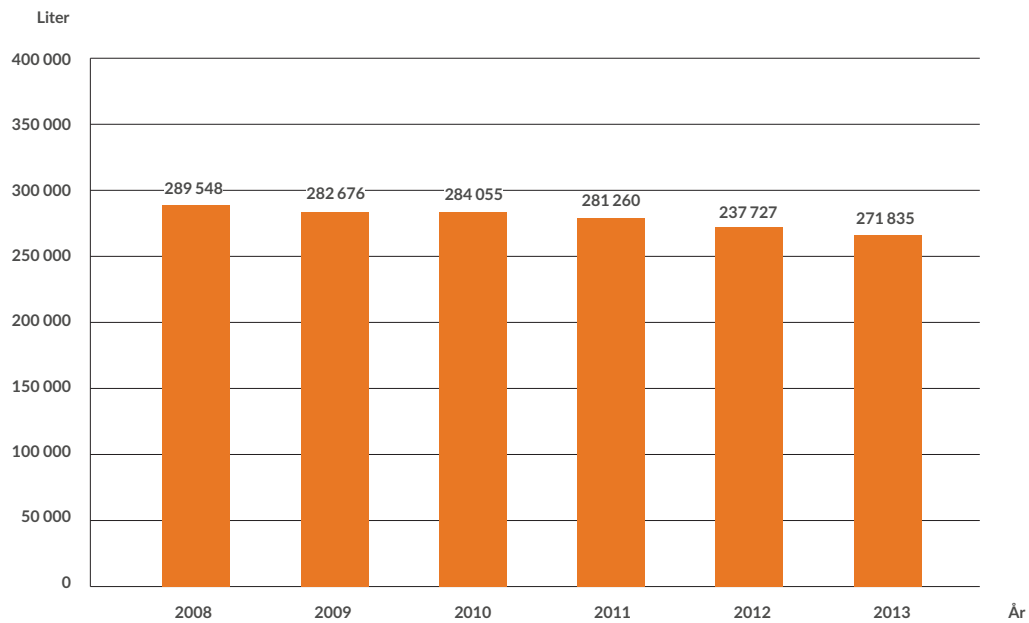
ELANVÄNDNING, FASTIGHETSEL, TOTAL, MWh

ELANVÄNDNING, FASTIGHETSEL, kWh/M²*

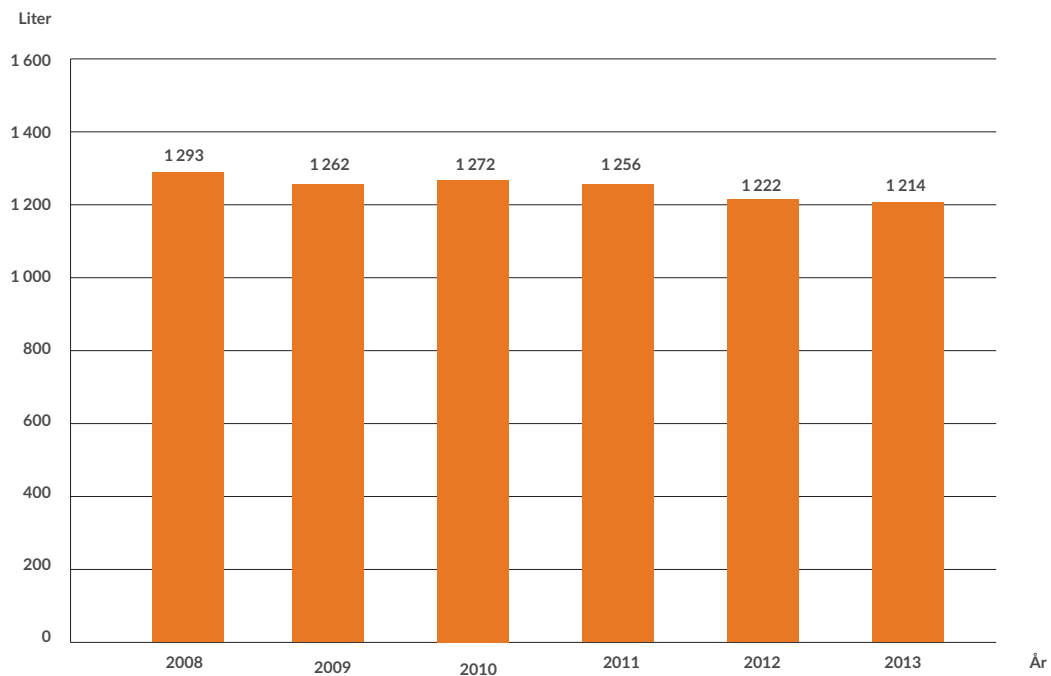
* Korrigering för att kunna jämföra energianvändningen mellan olika år, oberoende av om året varit varmare eller kallare än normalt. Vid extremt varma - och även ovanligt kalla år eller blåsiga år kan korrigeringen dock slå fel. Det är ändå det bästa sättet idag att göra jämförelser mellan olika år så rättvisande som möjligt. 2013 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