

# Miljöredovisning 2014



**Vårgårda  
Bostäder**

*För ett trivsamt boende.*

---

---

# REDOVISNING AV ARBETET MED LEDNINGSSYSTEMET UNDER VERKSAMHETSÅRET 2014

---

---

Vårgårda Bostäders (härefter VBAB) miljöarbete uppfyller de krav som ställs i den internationella miljöledningsstandarden ISO 14001 och bolaget certifierades 2010-04-13. Sedan dess har löpande tredjepartsrevisioner utförts och certifikatet förnyats var tredje år.

---

## MILJÖPÅVERKAN

---

VBABs verksamhet kan i första hand ge upphov till miljöpåverkan inom följande nyckelområden:

- Förbrukningar (el, vatten, samt energi för uppvärmning och varmvattenberedning)
- Avfall (hushållsavfall och avfall från företagets egen verksamhet)
- Kemikaliehantering (inköp, användning, förvaring m.m.)
- Transporter och fastighetsskötsel (förbrukning av drivmedel)
- Inomhusmiljö (buller, fukt, mögel, radon m.m.)

Företagets hyresgäster har tillsammans en stor påverkan på miljön genom sitt utnyttjande av lägenheterna och sina olika livsstilar.

---

## MILJÖASPEKTER

---

Verksamhetens miljöaspekter (dvs hur vi skulle kunna påverka miljön) finns samlade i ett miljöaspektregister där bedömning och identifiering av de betydande miljöaspekterna har gjorts.

Våra betydande miljöaspekter bedöms vara:

- Förbrukning av vatten (hyresgäster och egen verksamhet)
- Resursförbrukning i form av avfall från hyresgäster och i egen verksamhet
- Exponering av radon i våra lägenheter
- Projekt och entreprenader

Miljöaspektsregistret revideras minst en gång årligen och beslutas under ledningens genomgång.

---

## POLICY OCH ORGANISATION

---

VBAB har antagit en kvalitets- och miljöpolicy som uttrycker våra ambitioner med ledningsarbetet. Policyn antogs av styrelsen 2007-12-14 och bedöms årligen i samband med ledningens genomgång.

---

### MILJÖ- OCH KVALITETSPOLICY

---

*Vi på Vårgårdabostäder AB skall bedriva vår verksamhet så att vi ser till att miljöhänsyn tas och god kvalitet upprätthålls i alla led, från projektering och produktion till förvaltning och rivning.*

*Vi skall i all vår verksamhet bedriva ett ständigt förbättringsarbete, samt förebygga föroreningar till luft, vatten och mark.*

*Vi skall hushålla med resurser och använda bästa möjliga teknik så att naturtillgångar nyttjas effektivt, samt i första hand välja material som inte skadar människor, djur eller natur.*

*Vi skall i all verksamhet följa gällande lagstiftning och övriga krav som vi berörs av.*

*Vi skall kontinuerligt öka våra medarbetares, leverantörers och kunders miljö- och kvalitetsmedvetenhet, inspirera till ett personligt engagemang och därigenom gemensamt skapa förutsättningar för en miljöanpassad förvaltning med god kvalitet.*

Policyn har kommunicerats till samtliga anställda, styrelsen och entreprenörer. Den kommer även att finnas tillgänglig på företagets hemsida.

---

### ORGANISATION OCH SAMVERKAN

---

Företagets VD Jan Thorsson har det övergripande ansvaret för kvalitets- och miljöarbetet och ledningssystemet. VBAB har även utsett en miljöansvarig – Anders Eriksson – som ansvarar för det operativa arbetet. Alla medarbetare förväntas emellertid ta sin del av ansvaret för företagets kvalitets- och miljöarbete. Anders fungerar även som miljörevisor tillsammans med Elisabeth Erkenborn

Samarbete i miljöfrågor sker inom Miljönätverket Sjuhärad där även följande företag ingår: Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, Fristadbostäder AB, Stubo AB och Tranemobostäder AB.

Miljönätverket Sjuhärad har byggt upp ett gemensamt integrerat ledningssystem som finns tillgängligt via miljönätverkets hemsida ([7miljo.se](http://7miljo.se)). Här finns även VBABs egna interna rutiner och hjälpdokument tillgängliga.

Miljönätverket har träffats vid flera tillfällen i olika konstellationer. De miljöansvariga i bolagen har regelbundna träffar, likaså uthyrare, ekonomer, VD:ar och förvaltare.

Interna revisioner utförs av Miljönätverket Sjuhärads revisionsgrupp.

---

### INFORMATION OCH UTBILDNINGAR

---

Under året har flera internutbildningstillfällen ägt rum i form av personalmöten, grund- och vidareutbildning av personal, samt information till styrelsen.

Ledningens genomgång har hållits vid ett tillfälle under året (2014-05-12).

Personalens genomgång hölls 2014-09-23.

---

---

## MÅL OCH ÅTGÄRDER

---

---

Policyns vision och ledningssystemets krav på ständig förbättring skall förverkligas genom att företaget ställer upp övergripande och detaljerade mål. Målen är kopplade till de betydande miljöaspekterna. Åtgärder som skall säkerställa att målen nås finns samlade i handlingsplaner med ansvarsfördelning och tidsangivelser.

De detaljerade mål som innefattar förbrukningar redovisas här, övriga återfinns i dokumentet *Detaljerade mål*.

---

### MÅL

---

VBAB skall:

- medverka till minskade förbrukningar (energi, vatten och avfall) i alla fastigheter.
- förbättra inköps- och upphandlingsprocesserna för att bl.a. minska kemiska produkters påverkan på miljön.
- förbättra vår interna och externa kommunikation.
- förbättra inomhusmiljön för våra hyresgäster.
- Öka kvalitets-, miljö- och arbetsmiljömedvetenheten genom utbildning, information, samt genom leverantörs- och entreprenörskrav.
- tillskapa nya lägenheter.
- förbättra bolagets arbetsmiljöarbete.

---

### ÅTGÄRDER SOM HAR GENOMFÖRTS UNDER ÅRET

---

- VBAB är fortsatt anslutet till Allmännyttans energispar kampanj.
- Fortsatt utbyte av ljuskällor till lågenergi- och LED-belysning.
- Fortsatt utbyte till snålspolande armaturer.
- Medverka i projektet Energiutmaningen med fastigheterna Kajan 15 & Kempen 1.
- Tagit fram radonmättningsplan för hela beståndet.
- Byggnation av 32 lägenheter i kv Anden har slutförts.
- 39 kyl/frys har bytts ut enligt underhållplanen.

Under året har olika arbetsgrupper inom miljönätverket arbetat med att revidera existerande styr- och hjälpdokument, samt ta fram nya för de delar som saknats i ledningssystemet.

---

### AKTUELLT INFÖR NÄSTA ÅR

---

- Minst två internrevisioner kommer att genomföras av Miljönätverket Sjuhärads internrevisionsgrupp.
- Omcertifieringsrevision mot miljöledningsstandarden ISO 14001 kommer att utföras av vårt certifieringsorgan SP Certifiering.
- Fortsatt arbete med radonåtgärder.
- Fortsätt arbete med de åtgärder som framkommit i energideklarationerna.
- Fortsatt utbyte till lågenergi- och LED-belysning.
- Fortsatt utbyte till snålspolande pelatorer.
- Injustering av värme i kv Korpen, Trädgårdsg 1-5, samt Klockarebolet 2, 4, 9 & 10.

---



---

## RESULTAT/AVSTÄMNINGAR

---



---

Referensår för målen är 2009.

Förbrukningarna vid värme- och varmvattenproduktion är energiindexkorrigerade.

Förbrukningarna för uppvärmning, varmvatten och el redovisas per kvadratmeter uttryckt i Atemp (tempererad area). Vattenförbrukningen i BOA+LOA (bostads- och lokalarea).

I slutet av redovisningen jämförs årets resultat med nyckeltal från SABO, SCB och Miljönätverket Sjuhärad.

Vi redovisar inte längre hushållsavfall eftersom vi har mycket liten möjlighet att påverka utfallet av detta.

---

### UTHYRNING

---

Eftersom vissa av företagets förbrukningssiffror vägs mot uthyrningsbar och uthyrd yta, redovisas dessa siffror här. Uthyrningsgraden baseras på antal lägenheter.

<b>Uthyrningsbar yta, bostäder m<sup>2</sup> (BOA)</b>	50 511
<b>Uthyrningsbar yta, lokaler m<sup>2</sup> (LOA)</b>	3 552
<b>Uthyrningsbar yta, totalt m<sup>2</sup> (BOA + LOA)</b>	54 063
<b>A<sub>temp</sub> m<sup>2</sup></b>	66 814
<b>Uthyrningsgrad, % (BOA)</b>	99,2%
<b>Uthyrd yta, m<sup>2</sup> (BOA + LOA)</b>	53 659
<b>Antal lägenheter</b>	739
<b>Antal lokaler</b>	22

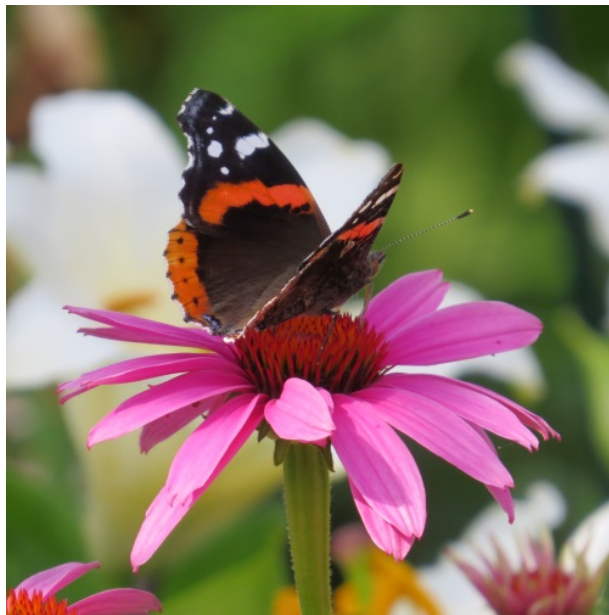


Foto: Ingela Sandqvist

## ENERGIFÖRBRUKNING, UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN

Id	Detaljerat mål	Mätetal	Resultat
DV1-1	Sänka energiförbrukningen för värme och varmvatten till högst 110 kWh/m <sup>2</sup> till 2020.	Energiindexkorrigerad förbrukning kWh/m <sup>2</sup> (A <sub>temp</sub> )	106 kWh/m <sup>2</sup>

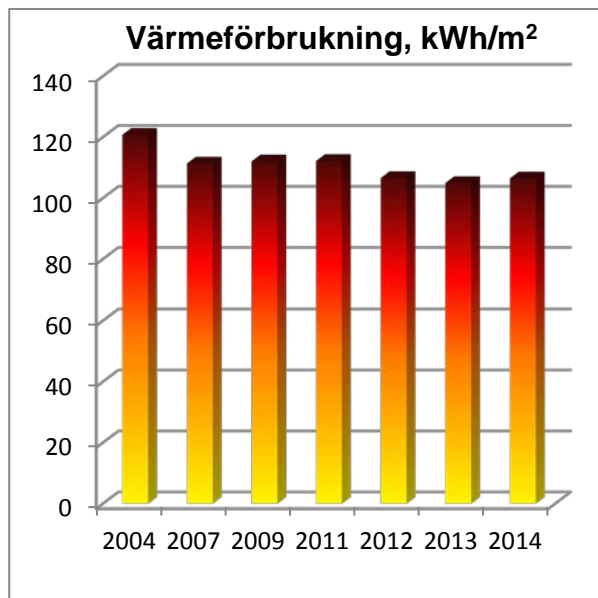
Den energiindexkorrigerade energiförbrukningen för uppvärmning och varmvattenproduktion har minskat med 263 MWh (jmf 2009), vilket motsvarar en minskning med 3,6%.

Förbrukningen uttryckt i kWh/m<sup>2</sup> (A<sub>temp</sub>) har minskat med 5% (6 kWh/m<sup>2</sup>) under samma period.

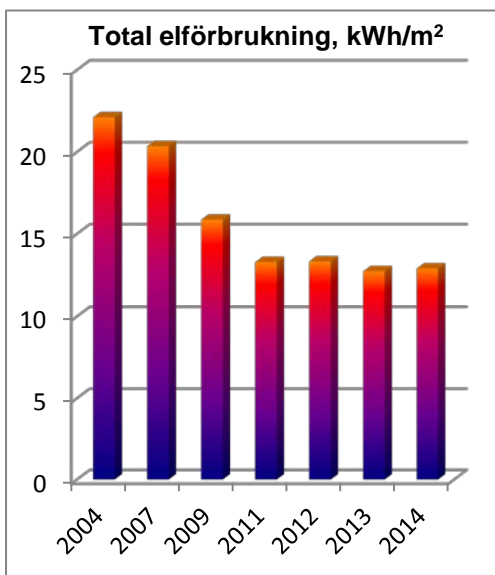
Oljeförbrukningen för uppvärmning har upphört helt. 2006 förbrukade vi drygt 80 m<sup>3</sup> olja, från och med 2012 ingen olja alls.

Vi använder Herrljunga som referensort för energiindexet.

Vi har nu tre på varandra följande år där vi kommit under vårt målvärde 110 kWh/m<sup>2</sup>. Under 2015 kommer vi att revidera detta mål.



## ELFÖRBRUKNING, FASTIGHET OCH UPPVÄRMNING



Totalförbrukningen av el har minskat med 184 MWh jämfört med 2009, vilket motsvarar en minskning med 18%. Förbrukningen uttryckt i kWh/m<sup>2</sup> (A<sub>temp</sub>) har minskat med 20% (3 kWh/m<sup>2</sup>).

Förbrukningen utgörs främst av fastighetsel, endast en liten del är uppvärmning (1 värmepump/panna).

En stor anledning till minskningen under 2011 var att en värmepump togs ur drift och ersattes med fjärrvärme. Minskningen under 2009 beror främst på fläktbyten.

Bland annat genom vårt arbete med att kontinuerligt byta till mer energisnål belysning, fortsätter vi att stadigt minska vår elförbrukning.

Från och med 2014 har vi elavtal för Bra Miljöval (vattenkraft), vilket har sänkt vår koldioxidbelastning från elförbrukning radikalt.

---

**VATTENFÖRBRUKNING**


---

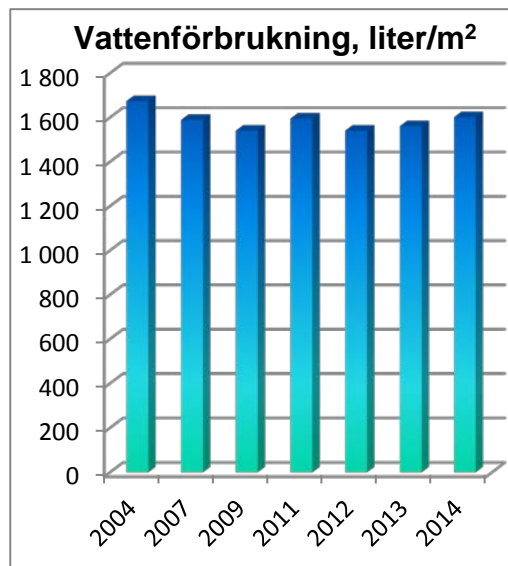
Id	Detaljerat mål	Mätetal	Resultat
DV1-2	Minska vattenförbrukningen till max 1.300 liter/m <sup>2</sup> till 2015.	Liter per m <sup>2</sup> uthyrd yta och år (BOA+LOA)	1 601 l/m <sup>2</sup>

Den totala vattenförbrukningen har ökat med 5 6011 m<sup>3</sup> jämfört med 2009, vilket motsvarar en ökning med 7%.

Om man tar hänsyn till uthyrningsgraden har förbrukningen uttryckt i liter/m<sup>2</sup> ökat med 4%.

VBAB har hög vattenförbrukning och detta är något vi kommer att försöka åtgärda framgent. Vi har utrett vilka fastigheter som förbrukar mest vatten och kommer att främst fokusera på dessa bestånd.

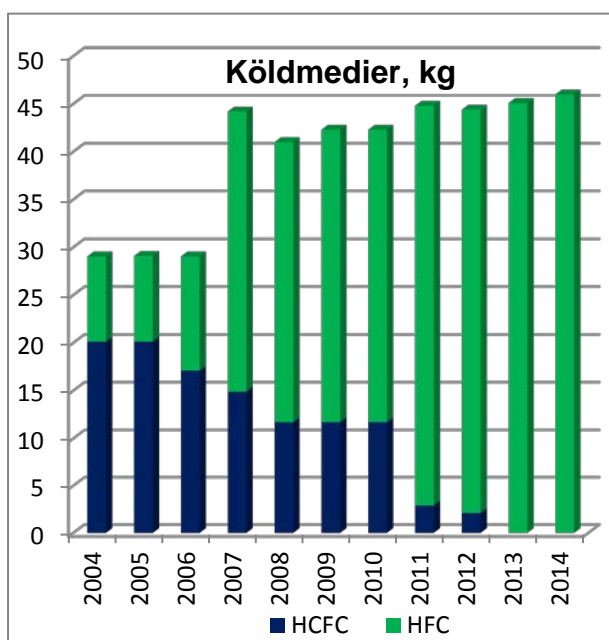
Vi kommer förmodligen inte att nå vårt mål när det gäller vattenförbrukningen, så detta mål kommer att revideras eller förlängas.




---

**KÖLDMEDIER**


---



VBAB hade vid årets slut sammanlagt 46 kg köldmedier.

Den totala köldmedieanvändningen har ökat något (9% eller 4 kg) jämfört med 2009.

Vi har fasat ut all HCFC.

Anledningen till ökningen under 2011 (trots borttag av större värmepump på Kungsgatan), är att förvärvet av E20-center gjorde att vi fick ytterligare värmepumpar.

Uppgifterna för 2004-2006 är inte kompletta.

Lägenheternas kyl/frys/sval ingår inte i sammanställningen.

---

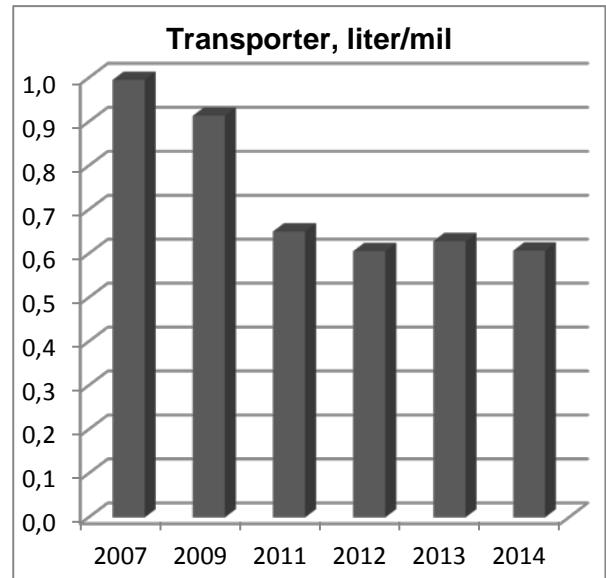
**TRANSPORTER OCH TJÄNSTERESOR**


---

Jämfört med 2009 har transporter och tjänsteresor ökat med drygt 300 mil, dvs 10%.

Transporter med tjänstebilar har ökat med 326 mil (15%).

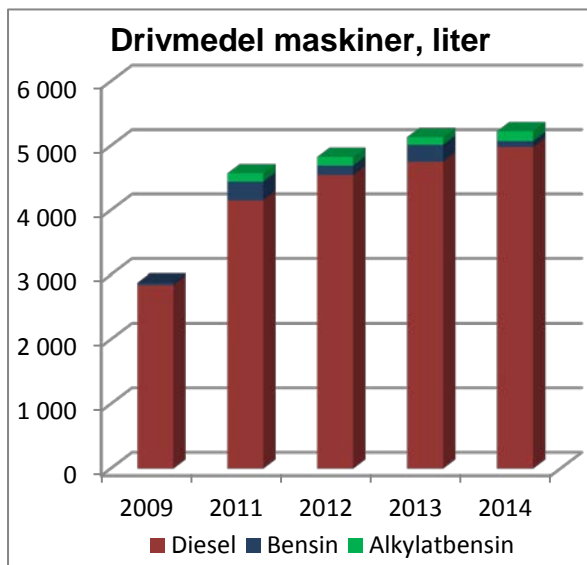
Antal liter drivmedel per mil har minskat med 0,3 liter (33%) till 0,61 l/mil.




---

**DRIVMEDELSFÖRBRUKNING**


---



Drivmedel för tjänsteresor och transporter ingår inte i diagrammet.

Den totala drivmedelsförbrukningen har ökat med 81% (2 347 liter).

All förbrukning kommer från vår egen verksamhet – vi har inga entreprenörer vad gäller grönyteskötsel etc.



---



---

## JÄMFÖRELSE OCH ANALYS

---



---

Atemp för energi & el, BOA+LOA för vatten.	År	Energi (kWh/m <sup>2</sup> ) §	El (kWh/m <sup>2</sup> )	Vatten (liter/m <sup>2</sup> )	Koldioxid (kg/lgh)
<b>Sabo (Skåneinitiativet)</b>	2013	117	17	1 420	
<b>SCB/Energimyndigheten</b>	2013	124		1 866	
<b>Miljönätverket</b>	2013	119	25	1 307	355
<b>Vårgårda Bostäder</b>	<b>2013</b>	<b>105</b>	<b>13</b>	<b>1 561</b>	<b>368</b>
<b>Vårgårda Bostäder</b>	<b>2014</b>	<b>106</b>	<b>13</b>	<b>1 601</b>	<b>77</b>

Som framgår av sammanställningen ovan ligger VBAB bra till när det gäller förbrukningar, om man undantar vattenförbrukningen som skall minska med minst 301 liter till 2015 (detaljerat mål).

---



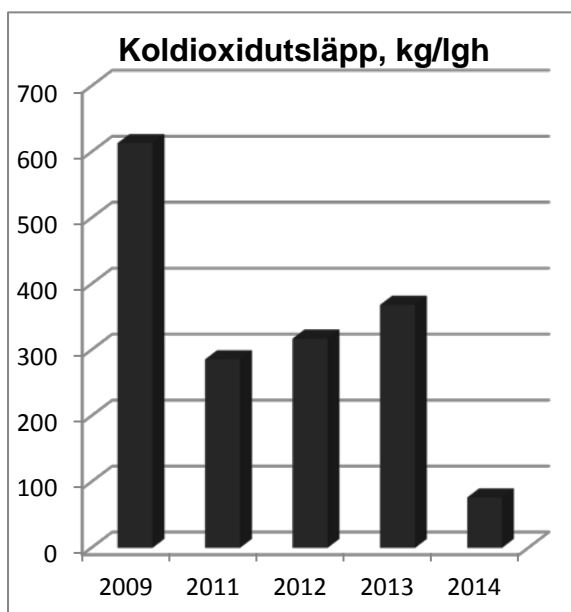
---

## KOLDIOXIDUTSLÄPP

---



---



Diagrammet visar utsläpp av fossil koldioxid. Uppgifterna för fjärrvärme och el kommer från våra leverantörer, övriga beräknas utifrån omräkningstal.

Utsläppet av fossil koldioxid från oljeeldning i egen regi har försvunnit helt.

Det totala utsläppet av fossil koldioxid har minskat med 87% jämfört med 2009. Detta beror främst på att vi har ersatt oljeeldningen med fjärrvärme och värmepumpar, att vår fjärrvärmeleverantör minskat sina utsläpp, samt att vi har övergått till Bra Miljöval i vårt elavtal.

---

## RAPPORTERADE AVVIKELSER, TILLBUD MM

---

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Avvikelser, egen verksamhet</b>	21	46	30	14	11	8	2
<b>Avvikelser, revisioner</b>	14	18	22	20	15	20	19
<b>Tillbud</b>				2		1	
<b>Förbättringsförslag</b>		1					
<b>Kundklagomål</b>							
<b>Totalt</b>	<b>35</b>	<b>65</b>	<b>52</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>21</b>

Andelen rapporterade avvikelser från egen verksamhet har tyvärr minskat radikalt under perioden. Under 2015 kommer vi att informera mer om vikten av avvikelser och följa upp dem bättre.

Antalet avvikelser vid revisioner håller en jämn nivå.

---

## LAGKRAV OCH EFTERLEVNAD

---

Den lagstiftning som berör företagets verksamhet finns specificerad i nätverkets lagförteckning. Denna uppdateras löpande och en lagbevakningstjänst finns att tillgå. Företagets verksamhet berörs även av lokala, kommunala krav, branschöverenskommelser och regionala krav.

### **Miljöfarlig verksamhet**

Bostadsföretag har få verksamheter som klassificeras som miljöfarliga enligt miljöbalkens förordning om miljöfarlig verksamhet och miljöskydd.

Följande av Vårgårda Bostäders fastigheter inhyser aggregat som är kontrollpliktiga (minst 3 kg) eller rapporteringspliktiga (totalt 10 kg):

- Floragatan 7B, 11 kg HFC (rapporterings- och kontrollpliktigt)
- Kungsgatan 27, 4 kg HFC (kontrollpliktigt)
- Stockholmsvägen 23-25, 3,6 kg HFC (kontrollpliktigt)

### **Kemiska produkter**

VBAB hanterar ett minskande antal olika kemiska produkter. Undan för undan har vi fasat ut de farligaste kemiska produkterna och ersatt dem med mindre skadliga. Vi har minskat antalet produkter med mer än 70% sedan 2008.

Under 2015 kommer vi att införa ett digitalt system för hantering av kemikalielistor och säkerhetsdatablad, vilket kommer att underlätta denna hantering.

### **Köldmedier**

För att förhindra nedbrytningen av det skyddande ozonskiktet i atmosfären finns en rad lagar och förordningar som reglerar hanteringen av köldmedier.

### **Avfall**

Alla hushåll har tillgång till fastighetsnära återvinningsstationer för källsortering.

VBAB har tillstånd för egen transport av farligt avfall som uppkommit i egen yrkesmässig verksamhet. Transportdokument skrivs och signeras vid alla transporter av farligt avfall, oavsett om transporten utförs i egen regi eller inte.

Vårgårda, 2015-05-07

*Per Östlund*

Verksamhetssamordnare, Miljönätverket Sjuhärad

[per.ostlund@stubo.se](mailto:per.ostlund@stubo.se)



Miljönätverket Sjuhärads miljögrupp 2015 (miljöansvariga och revisorer), fr.v. Annica Blom, Jacob Andersson, Tommy Borg, Tina Andersson, Anders Eriksson, Michael McCleave, Annika Björklund-Fagrell och Kjell-Ove Sethson.

Andréa Ekeröth, Elisabeth Erkenborn, Mattias Severinsson, Martin Stigsson, Bengt Söderlund, Lizz Wiklund och Per Östlund saknas på bilden.

# ISO 14001

# CERTIFIKAT

SP är ett av SWEDAC ackrediterat organ för certifiering av miljöledningssystem  
SP is a Certification Body, accredited by SWEDAC, for certification of environmental management systems



## CERTIFICATE nr/no. 5176 M

Härmed intygas att/This is to certify that:

# VÅRGÅRDA BOSTÄDER AB

har ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt SS-EN ISO 14001:2004 vad gäller:  
*has an environmental management system that fulfils the requirements of SS-EN ISO 14001:2004 with respect to:*

**Fastighetsförvaltning**  
*Real estate management*

Certifikatet är giltigt till och med 13 april 2016 och utfärdades ursprungligen 13 april 2010.  
Kompletterande uppgifter finns på [www.sp.se/certifiering](http://www.sp.se/certifiering).  
*This certificate is valid until and including 13 April, 2016 and was originally issued 13 April, 2010.*  
*Additional details are provided at [www.sp.se/certification](http://www.sp.se/certification).*

Borås den 18 mars 2013/18 March, 2013

**SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut**  
*SP Technical Research Institute of Sweden*  
Certifiering - Certification

Lennart Månsson

Detta är en avskrift av  
originalcertifikatet  
utförd av SP/ This is  
a duplicate of the  
original certificate  
issued by SP.

