

Bollebo

Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder

Miljöredovisning 2015

REDOVISNING AV ARBETET MED LEDNINGSSYSTEMET UNDER VERKSAMHETSÅRET 2015

Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder (Bollebo) uppfyller de krav som ställs i den internationella miljöledningsstandarden ISO 14001 och vi har varit certifierade sedan 2001-10-26. Sedan dess har löpande tredjepartsrevisioner utförts och certifikatet förnyats var tredje år.

MILJÖPÅVERKAN

Bollebos verksamhet ger i första hand upphov till miljöpåverkan inom följande nyckelområden:

- Energiförbrukning (uppvärmning, varmvattenberedning och el för fastighetsdrift)
- Vatten och avlopp (förbrukning av rent vatten och utsläpp av spillvatten)
- Avfall (hushållsavfall och avfall från företagets egen verksamhet)
- Kemikaliehantering (inköp, användning, förvaring mm)
- Transporter och motorredskap (förbrukning av fossila drivmedel, utsläpp till luft mm)
- Inomhusmiljö (buller, fukt, mögel, radon mm)

Bollebos hyresgäster har tillsammans en stor påverkan på miljön genom sitt nyttjande 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 el vid uppvärmning (direktverkande el)
- Resursförbrukning i form av osorterade avfallsfraktioner (hyresgäster och egen verksamhet)
- Exponering av radon i våra lägenheter
- Större projekt och entreprenader

Miljöaspektsregistret revideras minst en gång årligen.

POLICY OCH ORGANISATION

Bollebo har antagit en miljö- och kvalitetspolicy, vilken uttrycker stiftelsens ambitioner med ledningsarbetet. Policyn antogs av styrelsen 2007-12-03 och bedöms årligen i samband med ledningens genomgång.

MILJÖ- OCH KVALITETSPOLICY:

Vi på Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder 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, företrädare för ägarna, samt entreprenörer och leverantörer. Den finns tillgänglig på företagets hemsida.

ORGANISATION OCH SAMVERKAN

Företagets VD Heléne Persson Alsin, har det övergripande ansvaret för kvalitets- och miljöarbetet, samt ledningssystemet. Bollebo har också utsett en miljöansvarig, Tina

Andersson, som ansvarar för det operativa arbetet med ledningssystemet. Hon fungerar även som internrevisor tillsammans med Andréa Ekeröth. Alla medarbetare förväntas emellertid ta sin del av ansvaret för företagets kvalitets- och miljöarbete.

Samarbete inom många olika områden sker inom Miljönätverket Sjuhärad där följande företag ingår: Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, Fristadbostäder AB, Stubo AB, Vårgårda Bostäder AB och Tranemobostäder AB.

Miljönätverket Sjuhärad har byggt upp ett gemensamt integrerat verksamhetsledningssystem som finns tillgängligt via miljönätverkets hemsida (7miljö.se). Här finns även Bollebos egna interna rutiner och hjälpdokument tillgängliga.

Miljönätverket har träffats vid flera tillfällen i olika konstellationer. De miljöansvariga i bolagen har regelbundna träffar.

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 (2015-05-18).

Personalens genomgång hölls 2015-04-07.

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 som innefattar förbrukningar redovisas i denna miljöredovisning, övriga återfinns i dokumentet *Detaljerade mål*.

MÅL

Bollebo skall:

- medverka till minskade förbrukningar (uppvärmning, el, varm- och kallvatten)
- förbättra inköps- och upphandlings- processerna för att bl.a. minska kemiska produkters påverkan på miljön
- förbättra vår interna och externa kommunikation
- förbättra inomhusmiljön för våra hyresgäster
- öka medvetenheten och kunskapen genom utbildning, information, samt leverantörs- och entreprenörskrav
- förbättra arbetsmiljöarbetet

ÅTGÄRDER SOM GENOMFÖRTS UNDER ÅRET

- Bytt ut 19 kyl/frys till nya
- Informerat hyresgästerna om brand
- Radonmätt 35 lägenheter.
- Infört ett digitalt system för hantering av kemikalier (EcoOnline). Vi kan nu se säkerhetsdatablad mm i våra smarttelefoner.
- Startat en förvaltargrupp inom nätverket (fyra träffar under året).
- Utbildningar i "Fukt och täta hus", elsäkerhet och skattefrågor, samt styrelseutbildning för styrelsen, VD och ekonomiansvarig.
- Informationsdag hos SP och Borås Energi och Miljö.
- Genomfört en entreprenörsträff (2015-09-15).
- Bytt låssystem i tre fastigheter.
- Förbättrat inommiljön i källaren i Töllsjö, installerat ventilation, Törevägen.
- Inlett ett samarbete med kommunens energirådgivare om solfångarsystemet på Örelundsvägen och nytt värmesystem på Vinkelvägen 9-37
- Tillgänglighetsmarkerat alla trappor på Bollegården.
- Bytt två värmepumpar på Kråkvägen.
- Två stolpbelysningar och två pollare med kvicksilverbelysning har bytts ut till LED på Kungsbackavägen 1.
- Utbyte av fyra motorvärmare till tid- och temperaturstyrda på Örelundsvägen.
- Nytt kassaskåp för nycklar (huvudkontoret).

- Monterat taggläsare på miljöhuset (Odensväg och Odinslundsvägen).
- 31 fasadarmaturer byts ut från lågenergilampor till LED i tre fastigheter.
- Nybyggnation av 58 lägenheter på Skattegårdsvägen.
- Löpande information till hyresgäster och personal.

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

- Under 2016 kommer omcertifierings- revision att genomföras av SP Certifiering. Minst två interna revisioner kommer att genomföras av Miljönätverket Sjuhärad's internrevisionsgrupp under året
- Åtgärder mot radon, samt nya radonmätningar
- Fortsatt arbete med att ständigt förbättra vårt ledningssystem
- Fortsatt utbyte av kyl/frys/sval till nyare, energisnålare modeller
- Löpande utbyte av mindre värmepumpar
- Utredda värmesystem och solfångare i Olsfors
- Konvertera oljeeldning till värmepump på Gamla Vinkelvägen.
- Ta fram krishanteringsplan för inträffad brand/olycka
- Ta fram ett framtidsscenario/vision för Bollebo
- Utredda nybyggnationer långsiktigt
- Utveckla internkontrollplanen
- Byta ut en av bilarna (diesel) mot en elbil.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

På sikt får vi se mer av det som redan märks idag: mer nederbörd, varmare vintrar, instabil väderlek (maj 2015 var t.ex. 38% kallare än normalt enligt SMHI:s energiindex) och det påverkar naturligtvis våra bestånd. Både positivt, men främst negativt. Några frågeställningar som vi bör arbeta med i ett längre perspektiv:

Ökad nederbörd:

- dyrare vatten (ökat regnande ger mer urlakning av ämnen ur marken vilket försvårar och fördyrar vattenreningen)
- ökad översvämningrisk (hur säkrar vi byggnaderna? vad har kommunen för plan? hur planerar vi nybebyggelse? hur bygger vi mer klimatsäkert? fler vattenskador etc)
- större slitage på fasader (det myckna regnandet sliter hårt på våra hus, fler vatten- och frostsador)

Temperaturförändringar:

- i och för sig ger högre temperaturer lägre energiförbrukning, men vi får en mer svårplanerad variation i värmen. Ekonomiskt ger det förmodligen ingen besparing.
- om vi behöver mer energi under vår och höst och mindre under vinter, ger det mer och bättre utrymme för alternativa energikällor som solceller (el) och solpaneler (värme).

När det gäller energipriserna ser vi redan idag att de fasta kostnaderna ökar drastiskt, vilket får till följd att de insatser vi gör inte leder till ekonomiska besparingar. Alternativet att inte göra

något alls leder dock till att energikostnaderna skjuter i höjden, så vi måste självfallet fortsätta jobba med energibesparingar för att hålla kostnaderna på något sånär samma nivå.

Samma sak gäller för vattenförbrukningen – höjda avgifter kommer att ge starkt ökande kostnader om vi inte fortsätter arbetet med att minska förbrukningarna.

RESULTAT

1997 och 2004 utgjorde referensår för tidigare mål och redovisas därför.

Förbrukningarna för uppvärmning, varmvatten och el redovisas per kvadratmeter uttryckt i A_{temp} (tempererad area) i stället för BOA+LOA (bostads- och lokalarea).

Förbrukningarna vid värme- och varmvattenproduktion är energiindexkorrigerade.

I slutet av redovisningen jämförs resultaten med nyckeltal från SABO, SCB och genomsnittet för Miljönätverket Sjuhärad (föregående år).

Den nybyggda fastigheten på Skattegårdsvägen är ej medtagen i redovisningen (varken ytor eller förbrukning) eftersom inflyttning skedde så sent på året.

Alla förbrukningar redovisas exklusive Bollegården – dock finns den med i de tidiga förbrukningarna (tom 2007).

Vi redovisar inte längre avfall och återvinning eftersom vi dels har väldigt lite avfall från egen verksamhet, dels har mycket liten möjlighet att påverka hyresgästernas avfallsmängder.

UTHYRNING

Eftersom vissa av företagets förbrukningssiffror vägs mot uthyrningsbar och uthyrd yta (ekonomisk uthyrningsgrad), redovisas dessa siffror här.

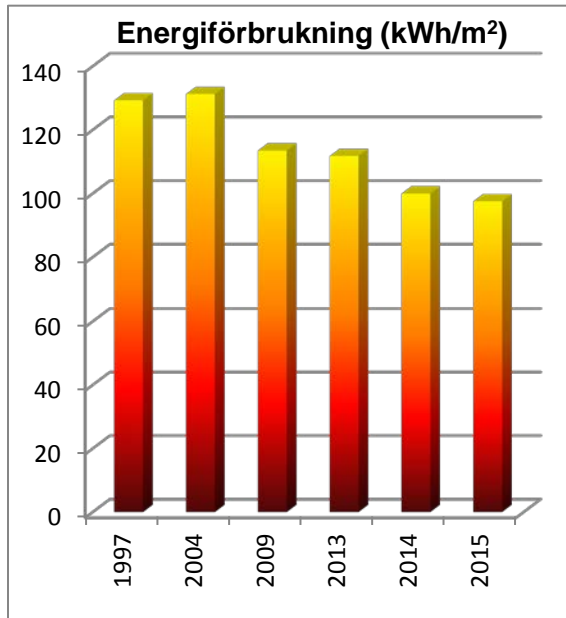
Lägenheter med kallhyra (vars förbrukning inte ingår i våra uppgifter) räknas inte med i arean när det gäller förbrukning för uppvärmning och varmvatten.

Bollegårdens ytor ingår ej i redovisningen.

Yta, bostäder, m ² (BOA)	22 620
Yta, lokaler, m ² (LOA)	1 041
Uthyrningsbar yta, m ² (BOA+LOA)	23 661
Uthyrningsbar yta, m ² (A_{temp})	27 374
Uthyrningsbar yta exkl kallhyra, m ² (A_{temp})	23 212
Uthyrningsgrad, % (BOA)	99,9%
Uthyrd yta, m ² (BOA+LOA)	23 636
Antal lokaler	11
Antal lägenheter	315

ENERGIFÖRBRUKNING, UPPVÄRMNING OCH VARMVATTEN

Mål nr	Detaljerat mål	Mätetal	Resultat
DB1-1	Energiförbrukning för uppvärmning och varmvatten skall senast 2020 uppgå till högst 100 kWh/m ² .	Energiindexkorrigerad förbrukning i kWh/m ² (A _{temp}) exkl Bollegården och kallhyror	97,5 kWh/m ²



Bollegårdens förbrukningar och ytor, samt byggnader med kallhyra ingår i uppgifterna för åren 1997-2007. Därför kan det vara svårt att jämföra de olika perioderna.

Den totala energiindexkorrigerade förbrukningen har minskat med 252 MWh (10%) jämfört med 2009.

Räknat i kWh per m² har den korrigerade förbrukningen minskat med 14% (16 kWh/m²) under samma period.

Under perioden 1997-2015 har den faktiska oljeförbrukningen minskat med 76% (174 m³). Vi planerar att byta ut vår sista oljepanna mot en bergvärmepump under 2016.

Målet på 100 kWh/m² har uppnåtts två år i rad och vi kommer att revidera målet under 2016. Den

nybyggda fastigheten på Skattegårdsvägen kommer att ha en låg förbrukning, vilket också kommer att synas i vår totala förbrukning. Dessutom kommer en oljepanna på G:a Vinkelvägen att bytas ut mot värmepump. Detta är vår sista oljepanna (undantaget lite spets i Olsfors)!

Energiindex

Energiindex tar hänsyn till den sammantagna effekten av temperatur, sol och vind under ett år. Tack vare detta kan man jämföra energiförbrukningen år för år oberoende av hur varmt/kallt året har varit. Det är SMHI som tar fram aktuella energiindex.

Vi använder Borås som referensort för energiindexet.

ELFÖRBRUKNING, FASTIGHETSDRIFT OCH UPPVÄRMNING

Mål nr	Detaljerat mål	Mätetal	Resultat
DB2-1	Minska den totala elförbrukningen till högst 40 kWh/m ² till 2020.	Förbrukning i kWh/m ² (A _{temp}) exklusive Bollegården	48,9 kWh/m ²

Även här ingår Bollegårdens förbrukningar och ytor i uppgifterna för åren tom 2007.

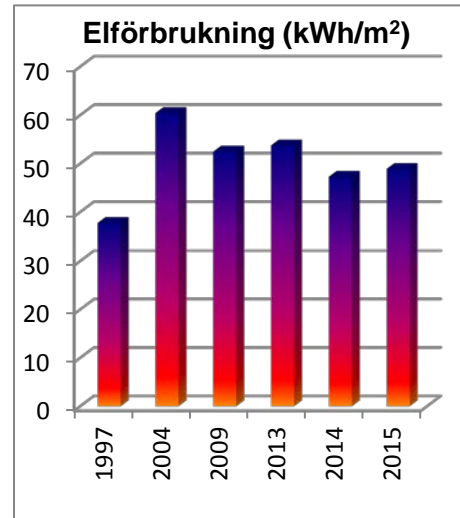
Den totala elförbrukningen har minskat med 81 MWh (ca 6%) jämfört med 2009.

Totalförbrukningen i kWh/m² har minskat med ca 7% (3,6 kWh/m²).

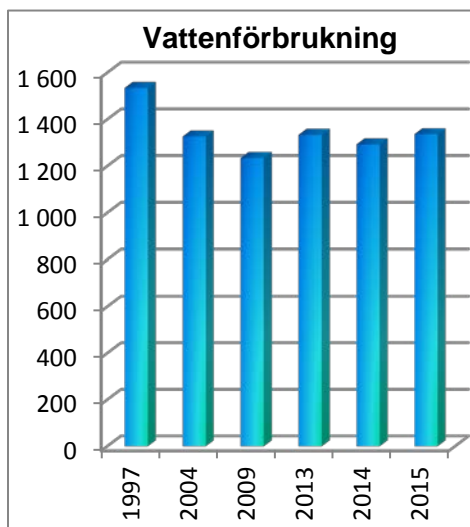
Vi har sedan 2015-01-01 ett elavtal med EPD-certifierad vattenel, vilken inte genererar koldioxidutsläpp vid elproduktionen. Detta nya avtal innebar att vi sänkt vår klimatpåverkan med 377 ton koldioxid årligen.

Vi har en hög elförbrukning, vilket främst beror på att vi har bestånd med direktverkande eluppvärmning, samt kontrakt där elen "ingår" i hyran.

Vi arbetar löpande med energibesparande åtgärder vad gäller el och kommer att utreda elförbrukningen, samt ta fram en handlingsplan för att få ned den.



VATTENFÖRBRUKNING



Den totala vattenförbrukningen har under perioden 2009-2015 ökat med 2 803 m³ (ca 10%).

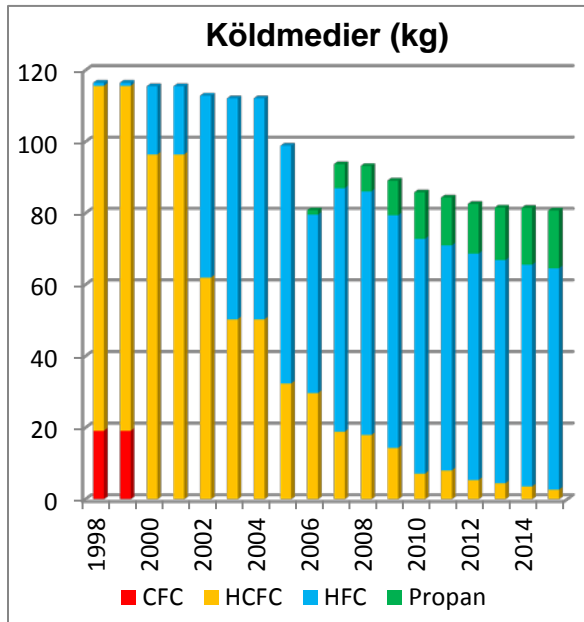
Om man tar hänsyn till uthyrningsgraden så har förbrukningen ökat med ca 8% (101 liter/m²).

Sedan 1998 har vår totala vattenförbrukning minskat med 7 381 m³ (ca 19%).

Totalt sett ligger Bollebo på en aningen hög nivå (1 336 liter/m²) när det gäller vattenförbrukningen.

Under 2016 kommer ett projekt inom Miljönätverket att startas upp för att utreda hur vi kan höja vattnets värde hos bl.a. våra hyresgäster. Projektet finansieras genom stöd från Boråsregionen.

KÖLDMEDIER



Bollebo hade vid utgången av året sammanlagt 80,8 kg köldmedier.

Den totala köldmedieanvändningen har minskat med 36 kg jämfört med 1998 (31%).

Användningen av CFC avslutades under 1999.

Mängden HCFC (bl.a. R22) har minskat med 94 kg (jmf 1998), dvs en minskning med 97%. Arbetet med att avveckla eller konvertera aggregat som innehåller HCFC pågår.

Observera att lägenheternas vitvaror ej ingår i sammanställningen.

Den nya lagstiftningen som träder i kraft 2017-01-01 innebär att man istället för köldmediemängd låter koldioxidekvivalenter styra. För vår del innebär det att vi får en ökning till nio aggregat (idag fyra) som blir kontrollpliktiga från nästa årsskifte.

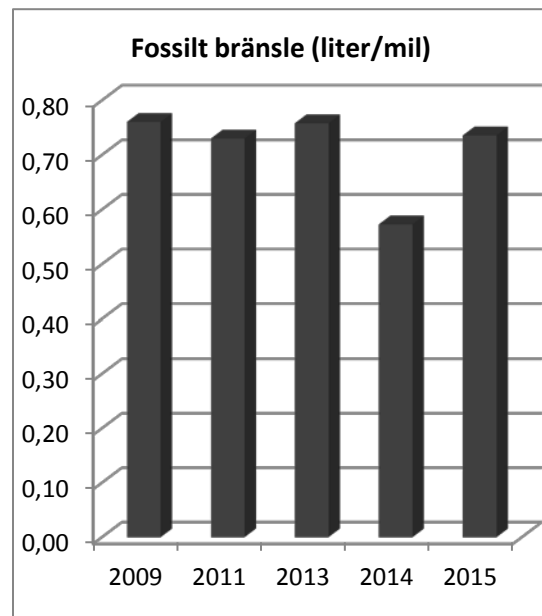
TRANSPORTER

Det totala antalet körda mil har under perioden 2009-2015 minskat med drygt 3% (36 mil).

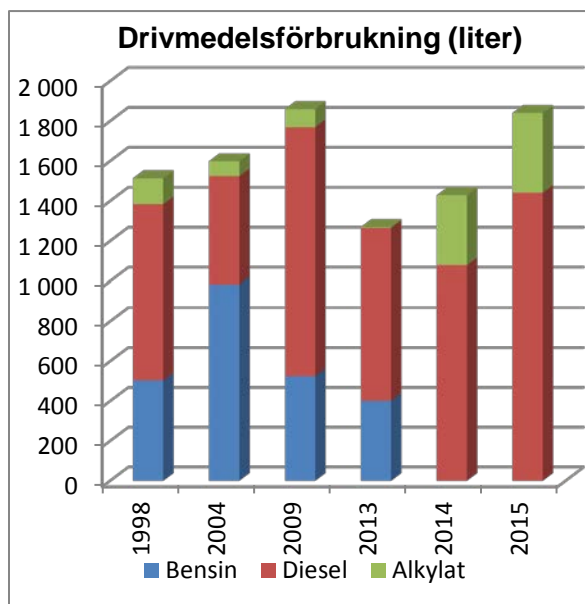
Förbrukningen per körsträcka för tjänstebilarna har minskat med drygt 3% till 0,74 liter/mil under samma period.

Vi saknar uppgifter om drivmedelsförbrukningen för åren före 2009.

Bollebo planerar att byta ut en av de befintliga dieselbilarna mot elbil under 2016.



DRIVMEDELSFÖRBRUKNING



I dessa uppgifter ingår bränsleförbrukning för transporter, traktorer och maskiner.

Den totala mängden förbrukade drivmedel är relativt oförändrad jämfört med 2009.

Grönyteentreprenörernas förbrukning ingår i sammanställningen.

Glädjande är att bensinen är helt borta och har ersatts av alkylatbensin.

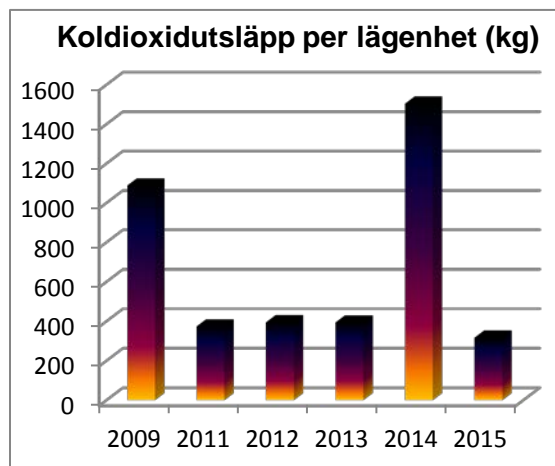
JÄMFÖRELSE OCH ANALYS

Atemp för energi & el, BOA+LOA för vatten.	År	Energi (kWh/m ²)	Fastighetsel (kWh/m ²)	Vatten (liter/m ²)	Koldioxid (kg/lgh)
Sabo	2014	110,5	17	1 430	
SCB/Energimyndigheten	2014	117,6		1 866	
Miljönätverket	2014	108,6	18	1 290	472
Bollebo	2014	100,0	23,6	1 293	1 504
Bollebo	2015	97,5	24,4	1 336	317

När det gäller vattenförbrukning, ligger Bollebo på en normal nivå. Energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten ligger på en låg nivå, fastighetselen på en hög nivå, vilket till viss del kan bero på en schabloniserad uppdelning av fastighetsel och uppvärmningsel (50/50).

Energiförbrukningarna är energiindexkorrigerade (gäller ej elen). Energiuppgiften från SCB är omräknad från BOA+LOA till Atemp (faktor 0,8). Vattenuppgiften från SCB är från 2011 (sammanställs vart femte år).

KOLDIOXIDUTSLÄPP



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

Den stora sänkningen av koldioxidutsläpp 2009-2011, beror främst på byte till miljömässigt bättre el. På motsvarande sätt beror ökningen under 2014 på en tillfällig återgång från grön el.

Vår verksamhet under 2015 genererade ett koldioxidutsläpp på 100 ton, vilket motsvarar drygt 0,3 ton per lägenhet.

RAPPORTERADE AVVIKELSER, TILLBUD MM

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Avvikelser, egen verksamhet	46	40	50	59	42	41	62	53	52
Avvikelser, revisioner	9	13	12	15	19	9	19	10	14
Tillbud				1					
Förbättringsförslag							5	1	9
Kundklagomål					5	1		8	
Totalt	55	53	62	75	66	51	86	72	75

Andelen rapporterade avvikelser från egen verksamhet ligger genomgående på en mycket hög nivå, vilket är en grundläggande förutsättning för att kunna bedriva ett bra miljö- och kvalitetsarbete.

Under 2016 kommer vi inom Nätverket Sjuhärad att fokusera mer på kvalitet än kvantitet när det gäller avvikelser, dvs färre men mer relevanta avvikelser.

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 och hälsoskydd

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

Följande av Bollebos fastigheter inhyser köldmedieaggregat som är kontrollpliktiga (totalt minst 3 kg) eller rapporteringspliktiga (totalt minst 10 kg):

- Bollegårdens äldreboende (21 kg HFC, rapporterings- och kontrollpliktigt)
- Vinkelvägen 1-7 (6,4 kg HFC)
- Boråsvägen 35, Olsfors (4,4 kg HFC)

Fastigheten på Vinkelvägen inhyser dessutom två hermetiskt tillslutna aggregat på totalt 7 kg HFC som inte är rapporterings- eller kontrollpliktiga.

Risicanalys och internkontrollplan

Under 2014 infördes risicanalys och internkontrollplan hos Bollebo. Drygt 100 olika risker bedömdes och utifrån dessa togs en internkontrollplan fram.

Risicanalysen och internkontrollplanen stäms av och revideras löpande och är en fast punkt på agendan för styrelsemöten.

Kemiska produkter

Bollebo hanterar ett mycket litet antal olika kemiska produkter. Undan för undan har vi fasat ut de farligaste kemiska produkterna och ersatt dem med mindre skadliga.

Avfall och producentansvar

Alla hushåll har tillgång till fastighetsnära återvinningsstationer för källsortering.

Bollebo 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.

Bollebygd, 2016-03-17

Per Östlund

Verksamhetssamordnare
per.ostlund@stubo.se



Miljönätverket Sjuhärads miljögrupp 2016 (miljöansvariga och revisorer), fr.v. Michael McCleave, Anders Eriksson, Elisabeth Erkenborn, Tommy Borg, Mattias Severinsson, Tina Andersson, Tommy Czolowski, Andréa Ekeroth, Martin Stigsson, Per Östlund och Kjell-Ove Sethson.

Jacob Andersson och Annika Björklund-Fagrell 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. 2831 M

Härmed intygas att:/This is to certify that:

STIFTELSEN BOLLEBYGDS HYRESBOSTÄDER

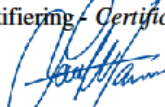
har ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt SS-EN ISO 14001:2004 vad gäller:
has an environmental management system that fulfils the requirements of SS-EN ISO 14001:2004 with respect to:

Förvaltning av bostäder och lokaler
Administration of residences and premises

Certifikatet är giltigt till och med 26 oktober 2016 och utfärdades ursprungligen 26 oktober 2001.
Kompletterande uppgifter finns på www.sp.se/certifiering.
This certificate is valid until and including 26 October, 2016 and was originally issued 26 October, 2001.
Additional details are provided at www.sp.se/certification.

Borås den 2 oktober 2013/2 October, 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.

