

Miljöredovisning 2020



VÅRGÅRDA BOSTÄDER
för ett trivsamt boende

Redovisning av arbetet med ledningssystemet under verksamhetsåret 2020

2020 är ett år som vi aldrig kommer att glömma. För våra hyresgäster och vår verksamhet präglades året av nya förutsättningar. Coronapandemin har inneburit nya utmaningar och lärt oss nya arbetssätt. Vår digitala kompetens har utvecklats och digitala möten är idag en självklarhet.

Vårgårda Bostäders miljöarbete (härefter VBAB) uppfyller de krav som ställs i den internationella miljöledningsstandarden ISO 14001 och VBAB har varit certifierade sedan 2010-04-13. Årligen utförs en löpande tredjepartsrevision av externt certifieringsbolag. Under 2020 bytte nätverket 7miljö certifieringsorgan, från RISE till Svensk Certifiering Norden AB.

Miljöpåverkan

VBAB:s 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 (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).
- Entreprenadprojekt (nybyggnation, rivning, större renoveringar).

VBAB:s 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 under 2020 bedömdes vara:

- Förbrukning av rent vatten.
- Ny- och ombyggnation, större renoveringar samt rivning.

Miljöaspektsregistret revideras minst en gång årligen.



Policy, organisation och samverkan

Miljö- och kvalitetspolicy:

VBAB har antagit en miljö- och kvalitetspolicy, vilken uttrycker företagets ambitioner med ledningsarbetet. Nuvarande policy antogs av styrelsen 2016-08-22 och bedöms årligen i samband med ledningens genomgång.

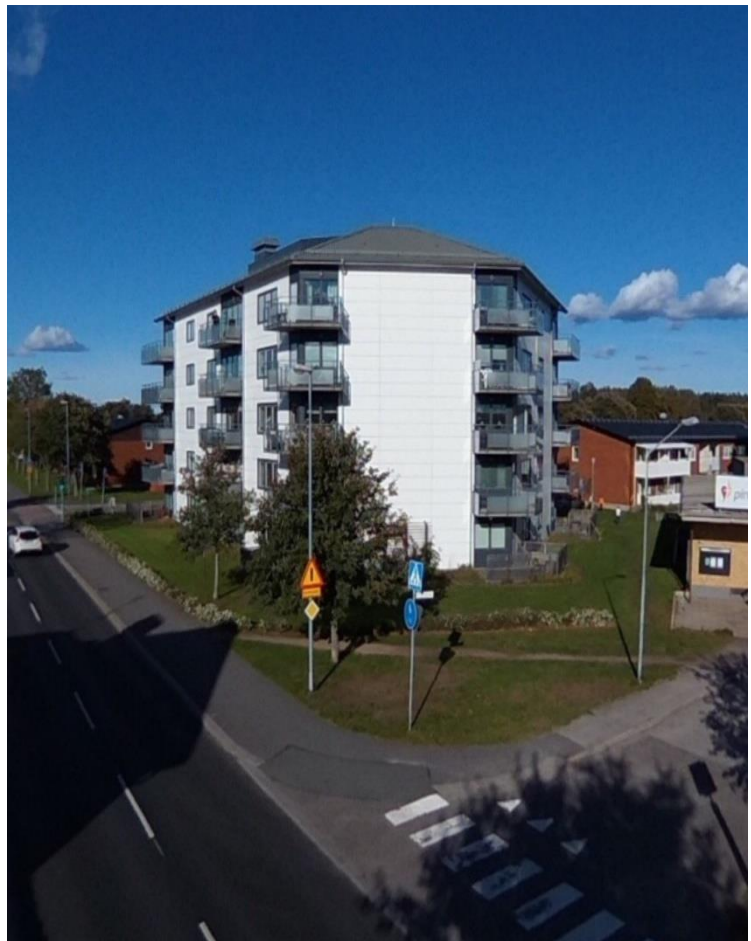
Vårgårda Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som strävar efter det goda boendet. Vi skall bedriva vår verksamhet så att vi ser till att miljöhänsyn tas och god kvalitet upprätthålls i alla led, från projektering och produktion till förvaltning och rivning.

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 där så är ekonomiskt försvarbart 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 relevanta 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, samt entreprenörer och leverantörer. Den finns tillgänglig på företagets hemsida.

Organisation

Under 2020 var det interim VD Ulf Bengtsson, efter det att VD Jan Thorsson avslutade sin tjänst i februari 2020, som hade det övergripande ansvaret för miljö- och kvalitetsarbetet samt ledningssystemet. Miljöansvaret har under 2020 lagts på förvaltarrollen – för närvarande Anders Eriksson – som ansvarade för det operativa arbetet. Anders fungerade även som miljörevisor tillsammans med Lars Forsberg. Alla medarbetare förväntas emellertid ta sin del av ansvaret för företagets miljö- och kvalitetsarbete.

Miljönätverket Sjuhärad

Vi är en del av Miljönätverket Sjuhärad (7miljö) där förutom VBAB följande företag ingår: Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, Fristadbostäder AB, Stubo AB och Tranemobostäder AB.

Vi samarbetar inom nätverket inom en rad områden, bland annat miljö, kvalitet och arbetsmiljö.

Miljönätverket 7miljö har en publik hemsida, www.7miljo.se. Hemsidan är även hemvist för vårt gemensamma integrerade verksamhetsledningssystem, web-handboken.

Miljönätverket träffas vid flera tillfällen i olika konstellationer (VD, miljöansvariga och miljörevisorer, förvaltare, ekonomer, uthyrare, GDPR-ansvariga etc).

Sveriges Allmännyttas

Vårgårda Bostäder AB, styrelseordförande och VD, skrev på en avsiktsförklaring för Allmännyttans Klimatinitiativ under 2018.

Klimatförändringarna är ett hot mot kommande generationers möjligheter att leva på vår planet. Vi som deltar i Allmännyttans klimatinitiativ ska aktivt bidra till att hejda klimatförändringarna och leva upp till Parisavtalets ambitioner.

Klimatinitiativets övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030. 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).



Kemikaliehantering

Nätverket använder EcoOnline's system Chemical Manager inklusive mobilanpassad app för hantering av våra faro-märkta produkter. Detta innebär att vi har en förteckning över samtliga kemikalier, senaste versionen av säkerhetsdatablad (SDB) och att all personal har snabb tillgång till SDB via sina smartphones och tablets. Samtidigt får vi en säkrare arbetsplats för de anställda.

Information och ledningens genomgång

Under året har informationstillfällen ägt rum i form av personalmöten samt information till styrelsen.

Ledningens genomgång med interim VD, förvaltare, förvaltningssamordnare, ekonomer och miljöansvarig har hållits vid ett tillfälle under året, 2020-08-25.

Miljö- och kvalitetsmöte med personalen hölls 2020-06-16.

Mål och Åtgärder

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

Övergripande mål

Vårgårda Bostäder ska

- medverka till miljömässigt optimerade förbrukningar och transporter, där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart.
- medvetet ha en miljövänlig urvalsprocess avseende materialval, samt hantering av kemikalier och produkter.
- ha bra kommunikation och samarbete med kunder, styrelse, ägare, leverantörer och entreprenörer.
- tillhandahålla attraktiva, sunda och goda bostäder i trygg miljö.
- ha en god ekonomi i ett affärsmässigt och hållbart perspektiv.
- verka för ett stimulerande arbetsklimat med socialt ansvarstagande och med engagerade, kunniga och serviceinriktade medarbetare.

Åtgärder som har genomförts under året 2020

- Färdigställande av ombyggnation Backgårdsgatan 7 med inflyttning i september 2020.
- Vätgasprojektet stoppades pga avsaknad av ekonomisk styrning. Beslut från ägaren väntas 2021.
- Ombyggnation av Backgårdsgatan 11 med start vår 2020.
- Före detta PUT boende är ombyggd till 6 st nyrenoverade lägenheter.
- Ombyggnad av 2 st tvättstugor till 4 st på Hökvägen 7 och 9 påbörjas. Färdigställs under 2021.
- Samtliga altaner och balkonger är färdigställda inom kv Måsen 2.
- Ombyggnad av 2:a våningen av vårt kontor är slutfört.
- Test av två metoder för att få ner radonhalten är utförd med gott resultat på Floragatan 5 samt Allégatan 30. En av metoderna innebär att vi har monterat ett nytt ventilationssystem, Lunos.
- Radonutredning utförd för Backgårdsgatan 5 och 7, Floragatan 5 samt Allégatan 30.

- EST (Effektiv samordning för trygghet), samverkan med kommunen för ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder. Ett långsiktigt arbetssätt med fasta rutiner för möten, checklistor och dokumentation.
- Dahls park med ny lekplats och utegym är färdigställd. Dammen är ombyggd till en grillplats.
- Nya planteringar vid entréer på Backgårdsgatan 1.
- Nya planteringar på Kyrkogatan.
- Genomfört en uppskattad rensning av cyklar och barnvagnar från gårdar och förråd.
- Ett omfattande arbetsmiljöarbete har skett under 2020 med arbetsmiljöutbildning för samtlig personal, framtagande av rutiner, checklistor, mallar och ansvarsfördelningar.
- Införandet av ett nytt fastighetsövervakningssystem är påbörjat och kommer att pågå ett antal år framöver.
- Nytt avfallskåp från WS-skroten för farligt avfall.
- Byte av en dieselbil till en elbil Nissan NV 200.
- Byte av hjullastaren Wille mot en ny Merlo, vilken körs på HVO.
- En uppföljande revision har genomförts av Svensk Certifiering Norden AB.
- Två digitala internrevisioner har genomförts, vår och höst.

Aktuellt inför år 2021

- Färdigställande av ombyggnationen på Backgårdsgatan 11, klart för inflyttning 1:e april.
- Ombyggnation av Backgårdsgatan 3 och 9 påbörjas. Slutförs under 2022.
- Byte av plåttak och underlagspapp på Kungsgatan 25 och 27.
- Byte av plåttak, underlagspapp, delar av fasaden samt målning av fasad på Stockholmsvägen 13.
- Slutförande av renovering av tvättstugor på Måsen 2.
- Nya altan/entré-plank på Allégatan 2-30.
- Målning av fasaden på Hantverksgatan.
- Byte av delar av fasad och målning av fasad på Kabelgatan. Delvis ett garantiåtagande.
- Nya hängrännor och påbyggnad av taktassar på Floragatan.
- Nytt system för underhållsplanering implementeras.
- Fortsättning av införandet av fastighetsövervakning.
- Upphandling och införande av ett nytt fastighetssystem.
- Nya planteringar vid entréer på Backgårdsgatan 5, 7 och 11.
- Utbildning för alla anställda i HRL och grundläggande brand.

Resultat

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

Förbrukningarna vid värme- och varmvattenproduktion är energiindex-korrigerade för att jämförelse skall kunna göras år för år.

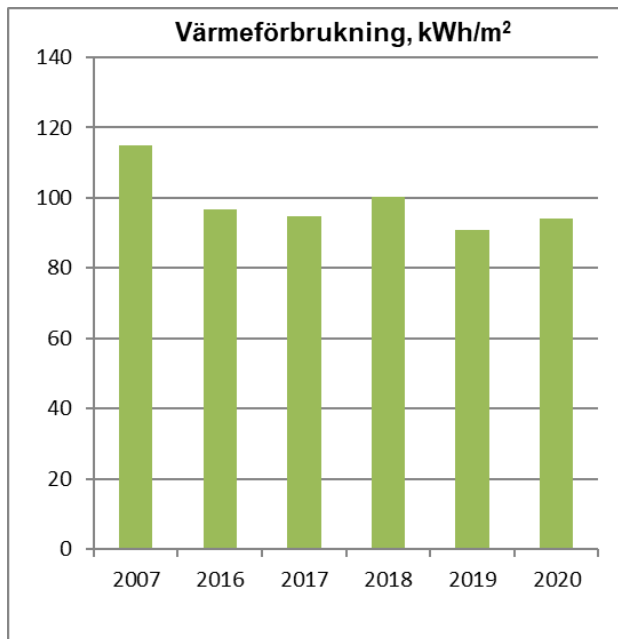
Uthyrning

Yta, bostäder, m ² (BOA)	49 243
Yta, lokaler, m ² (LOA)	4 680
Uthyrningsbar yta, m ² (BOA+LOA)	54 217
Uthyrningsbar yta, m ² (A_{temp})	67 105
Uthyrningsgrad, % (BOA)	93,5
Uthyrd yta, m ² (BOA+LOA)	50 722
Antal lägenheter	733
Antal lokaler	52

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

Under 2020 blev Backgårdsgatan 7 klar för inflyttning efter en totalrenovering och tillbyggnad av en tredje våning med ytterligare 9 st lägenheter.

Energi för uppvärmning och varmvatten



Den energiindexkorrigerade förbrukningen för uppvärmning och varmvattenproduktion är 94 kWh/m² (A_{temp}) för 2020.

Förbrukningen har ökat mellan 2019 och 2020 vilket kan delvis bero på pandemin då hyresgäster har spenderat mer tid i hemmet och därmed har vattenförbrukningen gått upp. En annan orsak är att vi på värmesidan har haft ett stort behov av injustering.

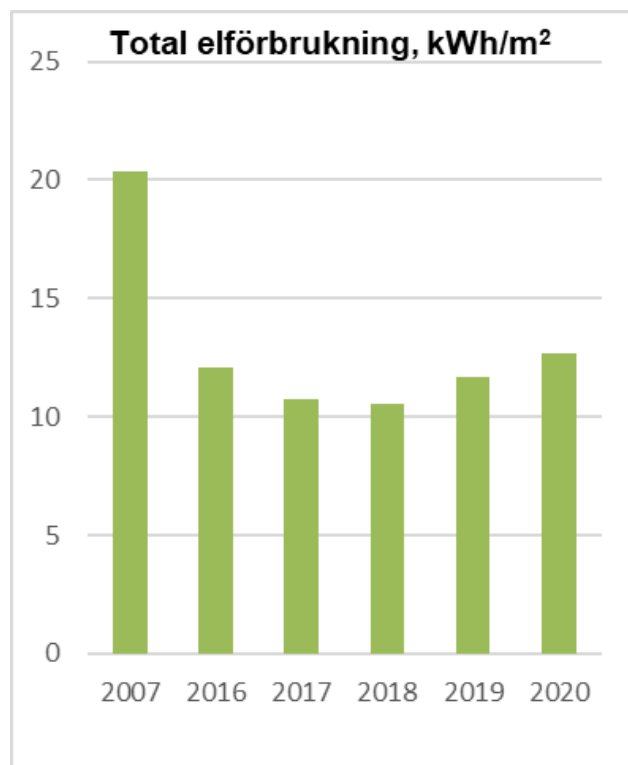
Ökningen av förbrukningen mellan 2017 och 2018 kan delvis bero på ett omfattande läckage av varmvatten i mark i en kulvert som berör Trädgårdsgatan 8-16.

Energiindex

Energiindex tar hänsyn till den sammanlagda 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 Herrljunga som referensort för energiindexet.

Elförbrukning; fastighetsdrift och uppvärmning



Den totala elförbrukningen för 2020 är 12,7 kWh/m² (A_{temp}).

Förbrukningen utgörs främst av fastighetsel, endast en liten del är uppvärmning (7 värmepumpar/ elpanna).

Elförbrukningen har ökat på grund av utökningen av elfordon samt nyinstallation av värmepumpar för uppvärmning och varmvatten vid renovering.

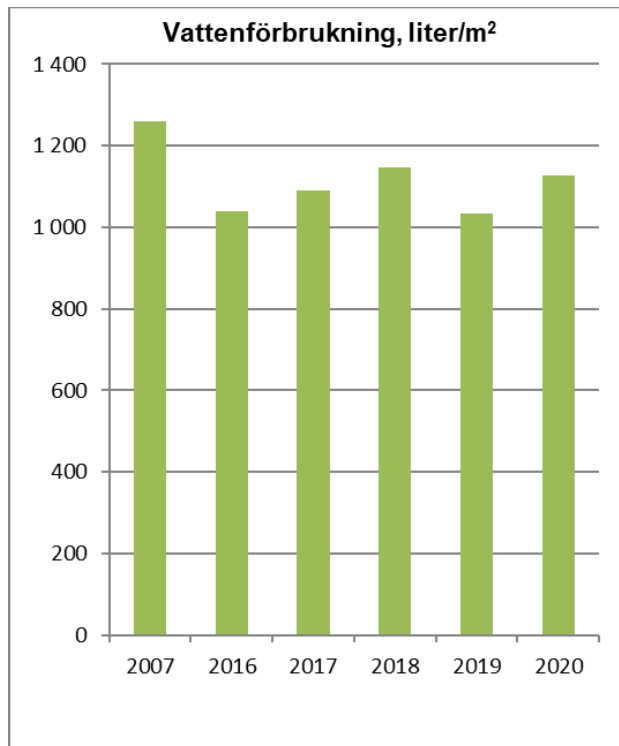
För att minska elförbrukningen pågår ett kontinuerligt arbete med att byta till mer energisnål belysning.

Från och med 2015 har vi elavtal för Bra Miljöval Vatten, vilket innebär att vår koldioxidbelastning från elförbrukning är noll.

Under 2020 producerades 65 MWh el från egna solceller varav 17 MWh användes för eget bruk.



Vattenförbrukning



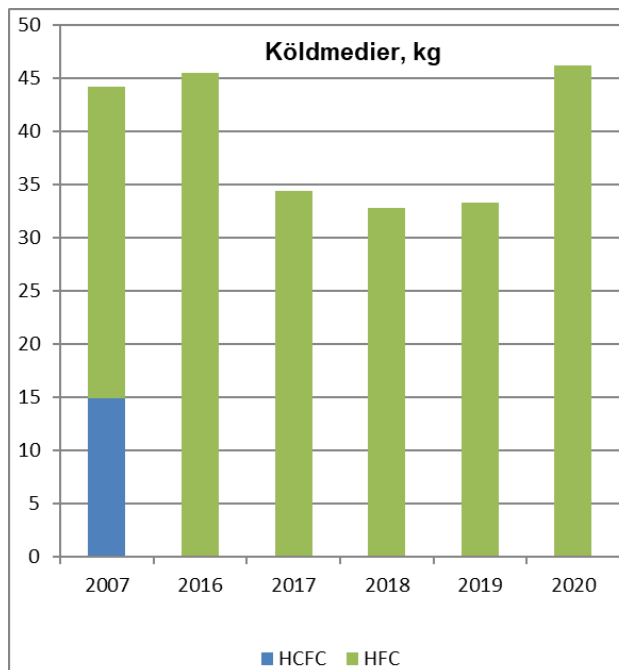
Den totala vattenförbrukningen för 2020 är 1127 liter/m²(A_{temp}).

Under 2018 var det ett omfattande läckage av varmvatten i en kulvert vid Trädgårdsgatan 12. Detta är en förklaring till ökningen av vattenförbrukningen mellan 2017 och 2018.

VBAB har en hög vattenförbrukning och detta är något vi fokuserar på och arbetar aktivt med. Under 2015 bytte vi bl.a. till vattenbesparande perlatorer i ca 95% av beståndet.

Det kommunala vatten vi förbrukar tas från vattentäkten i Siene och vi har ingen betydande påverkan på vattentäkten eftersom inga fastigheter ligger inom vattenskyddsområdet. I dagsläget återvinns eller återanvänds inget av vårt förbrukade vatten i verksamheten.

Köldmedier



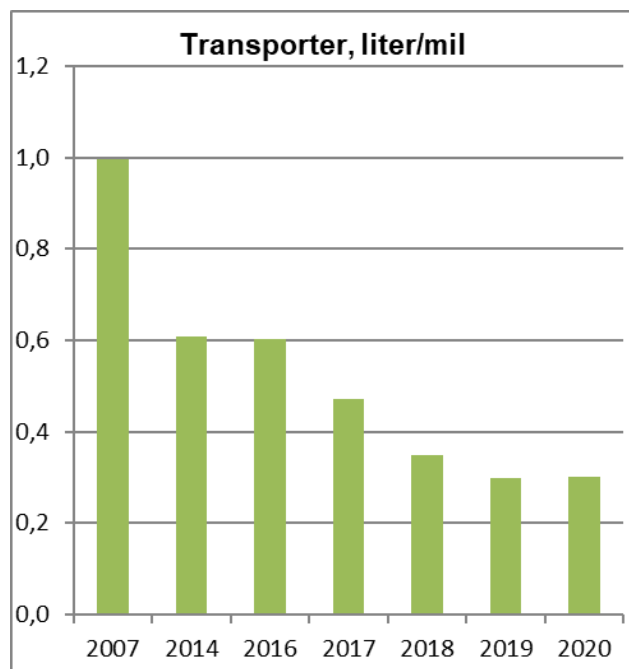
VBAB hade vid årets slut sammanlagt 46,2 kg köldmedier. All HCFC är utfasad.

Observera att lägenheternas vitvaror inte ingår i sammanställningen.

Den nya lagstiftningen som trädde i kraft 2017-01-01 innebär att man istället för köldmediemängd låter koldioxidekvivalenter (CO_{2e}) styra kontrollplikten. Tidigare räknades köldmedier per fastighet och bedömdes utifrån total vikt, nu bedöms i stället varje aggregat utifrån vilken typ och hur mycket köldmedia det innehåller – detta används som grund för att räkna ut CO_{2e}-talet. Aggregat över 5 ton CO_{2e} är kontroll-pliktiga.

För vår del innebär det att vi för 2020 hade 9 aggregat som var kontrollpliktiga. Köldmedia ökar på grund av nyinstallation av värmepumpar vid renovering.

Transporter och drivmedelsförbrukning

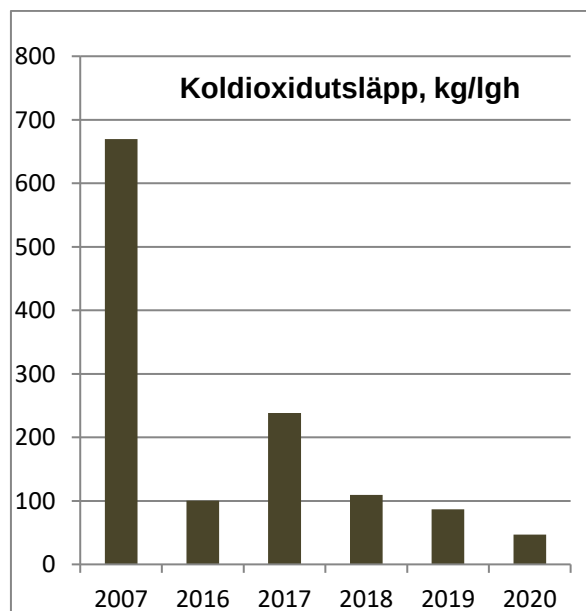


Antal liter drivmedel per mil (för tjänstebilar) är 0,3 l/mil.

VBAB har under de senaste åren gått över till elbilar och har nu 6 st elbilar. Vilket förklarar den lägre förbrukningen per mil och de lägre utsläppen.

Elbilarna förbrukade 3 051 kWh under 2020.

Koldioxidutsläpp



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

Den stora minskningen från 2007 beror främst på att vi har ersatt oljeeldningen med fjärrvärme och värmepumpar, samt att vi har övergått till Bra Miljöval Vatten i vårt elavtal.

Vår verksamhet under 2020 genererade ett totalt koldioxidutsläpp på 35 ton, vilket motsvarar 47 kg CO₂ per lägenhet och år.

Jämförelse mellan 2019 och 2020

	År	Energi* (kWh/m ²)	Fastighetsel (kWh/m ²)	Vatten (liter/m ²)	Koldioxid (kg/lgh)
Klimatinitiativets kontrollintervall	2020		10 - 15	800 - 1500	
VBAB	2019	91	12	1032	87
VBAB	2020	94	13	1127	47

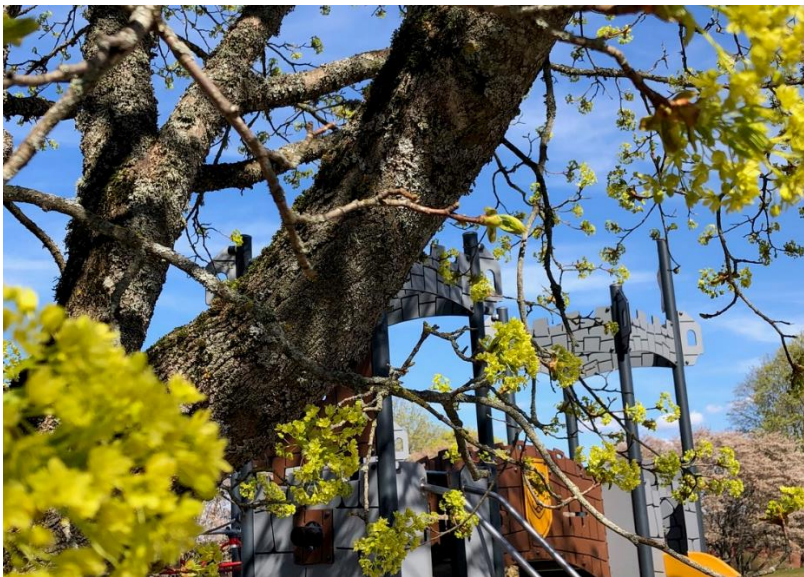
*Energiförbrukningarna är energiindexkorrigerade.

Rapporterade avvikelser, tillbud mm

	2016	2017	2018	2019	2020
Avvikelser, egen verksamhet	12	1	5	13	7
Avvikelser, revisioner	9	20	16	13	6
Tillbud	2	1	3	0	0
Förbättringsförslag			2	1	0
Kundklagomål	2		1	1	0
Totalt	25	22	27	28	13

Andelen rapporterade avvikelser från egen verksamhet ökade under 2019 men har åter minskat under 2020. Rapportering av avvikelser är en grundläggande förutsättning för att kunna bedriva ett bra miljö- och kvalitetsarbete.

Under 2020 hanterades avvikelserna via en stående punkt på varje APT. Kundklagomål kommer in som en felanmälan och hanteras löpande som en service order och registreras därför inte i det här systemet.



Lagkrav och efterlevnad

Lagefterlevnad

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.

Lagefterlevnaden stäms av minst en gång om året. Avstämningen under året visar att vi lever upp till lagkraven. VBAB har aldrig varit föremål för sanktioner eller betydande böter till följd av miljöbrott eller annat brott.

Under 2020 genomfördes den andra revisionen med avseende på GDPR av Boråsregionens dataskyddsombud. Revisionen genomfördes inom nätverket.

Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

VBAB har för närvarande inga verksamheter som är anmälningspliktiga enligt Miljöbalken.

Köldmedier

För att förhindra nedbrytningen av det skyddande ozonskiktet i atmosfären finns en rad lagar och förordningar som reglerar hanteringen av köldmedier. Köldmedier är dessutom synnerligen starka klimatgaser.

VBAB har 9 aggregat som är kontrollpliktiga. Jämfört med 2019 har antalet ökat med nya värmepumpar på Backårdsgatan. I köldmedieförteckningen återfinns samtliga aggregat.

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.

2017 införde vi ett digitalt system, EcoOnline's modul Chemical Manager, för kemikalielistor och säkerhetsdatablad, vilket underlättat denna hantering.

Avfall och producentansvar

Alla hushåll har tillgång till fastighetsnära återvinningsstationer för källsortering.

VBAB har tillstånd för egentransport 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.

Containrar för byggavfall kommer från WS-skroten där det ingår sorteringsoptimering. Det innebär att allt avfall läggs i en container och sorteras i Vårgårda. Respektive fraktion transporteras sedan vidare ut i landet på ett mer miljövänligt sätt än att hantera flera containrar för de olika fraktionerna. Under 2020 kompletterade VBAB sorteringen med ett skåp för farligt avfall.



VBAB är stolt medlem av Miljönätverket Sjuhärad (7miljö)!

Mer information om Miljönätverket Sjuhärad finns på hemsidan www.7miljo.se.



Vårgårda, 2021-05-06

Cathrine Andersson

Verksamhetssamordnare

cathrine.andersson@7miljo.se



Certificate

UTFÄRDAT TILL
ISSUED TO

Vårgårda Bostäder AB

Vårgårda, Sweden

Svensk Certifiering Norden AB intygar härmed att ledningssystemet har granskats och uppfyller kraven i:
Svensk Certifiering Norden AB certifies that the management system has been reviewed and complies with:

ISO 14001:2015

Certifieringens omfattning och villkor framgår av certifieringsbeslutet.
Details of scope and the range of the certificate are defined in the certification decision.

Ledningssystemet omfattar:
The management system covers:

Fastighetsförvaltning, underhåll och ansvar för byggprojekt
Real estate management, maintenance and liability for construction projects



Michael Persaud, CEO
SVENSK CERTIFIERING NORDEN AB

Certifikat nummer: Certificate number:	14001-0897
Ursprungsdatum: Date of origin:	13 Apr 2010
Utfärdandedatum: Issue date:	30 Sep 2020
Giltighet till: Expiry date:	04 Sep 2021



Svensk Certifiering Norden AB, Kanalvägen 2B, SE-184 41 Åkersberga, Sweden +46 (0) 540 676 20 info@svenskcrtifiering.se
Validity of the certificate contact: www.svenskcrtifiering.se