

Miljöredovisning 2021



Redovisning av arbetet med ledningssystemet under verksamhetsåret 2021

2021 blev ett år som till stor del präglades av den fortsatta coronapandemin. Ett nytt fastighetssystem, Vitec, har implementerats och eftersom det är själva hjärtat i vår administration så har det såklart haft en stor inverkan på vår förvaltning. Vi har också på allvar börjat använda oss av vårt hyresenkätsystem för att på det viset få en kontinuerlig kontroll på vad våra hyresgäster egentligen tycker och tänker. De rutiner vi initialt tog fram för att hantera coronan har vi till stor del fortsatt med, alltifrån digitala arbetssätt till hur vi möter vår hyresgäst i lägenheten.

Vårgårda Bostäders miljöarbete uppfyller de krav som ställs i den internationella miljöledningsstandarden ISO 14001 och Vårgårda Bostäder har varit certifierade sedan 2010-04-13. Årligen utförs en löpande tredjeparts-revision av externt certifieringsbolag, Svensk Certifiering Norden AB.

Miljöpåverkan

Vårgårda Bostäders 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).

Vårgårda Bostäders 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.

Vår betydande miljöaspekt under 2021 bedömdes vara:

- Ny- och ombyggnation, större renoveringar samt rivning.

Miljöaspektsregistret revideras minst en gång årligen.



Policy, organisation och samverkan

Miljö- och kvalitetspolicy:

Vårgårda Bostäder har antagit en miljö- och kvalitetspolicy, vilken uttrycker företagets ambitioner med ledningsarbetet. Nuvarande policy antogs av styrelsen 2016-08-22 och bedöms årligen av styrelsen.

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 2021 tillsattes VD Katarina Jordansson, efter att interim VD Ulf Bengtsson avslutade sin tjänst i februari 2021. VD har det övergripande ansvaret för miljö- och kvalitetsarbetet samt ledningssystemet. Miljöansvaret har under 2021 lagts på projektledare Anders Eriksson, som ansvarade för det operativa arbetet. Anders fungerade även som miljörevisor tillsammans med Kent Persson. 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 Vårgårda Bostäder 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 under 2021 haft en publik hemsida, 7miljo.se, vilken man har via hemsidan kunnat nå det gemensamma integrerade verksamhetsledningssystem, web-handboken. Från januari 2022 har ledningssystemet lagts över till office365's sharepoint och den publika hemsidan 7miljo.se kommer att avvecklas.

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, 2021-05-17. Ledningens genomgång med VD, förvaltningssamordnare, ekonom och miljöansvarig har hållits 2021-06-21. Miljö- och kvalitetsmöte med personalen hölls 2021-09-22.

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

Övergripande mål för 2021

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 2021

- Färdigställande av ombyggnation Backgårdsgatan 11 med inflyttning i april 2021.
- Beslut från ägaren att avbryta vätgasprojektet.
- Ombyggnad av Backgårdsgatan 3 och 9 påbörjades under hösten. Klart under 2022.
- Ombyggnad av 2 st tvättstugor till 4 st på Hökvägen 7 och 9 är färdigställt.
- 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.
- Nya planteringar vid entréer på Backgårdsgatan 5, 7 och 11.
- Ett fortsatt arbetsmiljöarbete har skett under 2021 där rutiner mm som togs fram under 2020 har implementerats i organisationen.
- Fortsatt arbete med att koppla upp samtliga fastigheter till ett överordnat övervakningssystem Webport.
- 500 000 avsätts varje år för energibesparande åtgärder tex armaturbyte. Så gjordes också 2021.
- Nytt tak på del av Floragatan 5-7.
- En omcertifiering (sker vart tredje år) har genomförts av Svensk Certifiering Norden AB.
- En digital internrevision har genomförts, vår.

Aktuellt inför år 2022

- Färdigställande av ombyggnationen på Backgårdsgatan 3 och 9, klart för inflyttning maj/juni.
- Målning av fasaden på Stockholmsvägen.
- Fortsatt byte av delar av fasad och målning av fasad på Hantverksgatan.
- Fortsatt implementering av nytt system för underhållsplanering.
- Försättning av införandet av fastighetsövervakning.
- Fortsatt implementering av nytt fastighetssystem.
- Utbildning för alla i "hot och våld"



Resultat

Insamling av mätdata till allmännyttans klimatinitiativ startade år 2019 med mätdata för år 2018. Resultaten redovisas i en "Energi- och klimatrapport" av Sveriges Allmännytta årligen. I rapporten finns diagram och nyckeltal som visar Vårgårda Bostäders utveckling jämfört med företagets storleksgrupp och riket (alla deltagande i Klimatinitiativet). Basåret för Vårgårda Bostäder är 2007. Energi- och klimatrapporten är indelad i fyra områden;

- Mål fossilfritt.
- Mål energieffektivisering.
- Företagets resurser – använda och tillförda.
- Klimatutsläpp, vilka inte redovisas i denna rapport då slutresultat kommer i oktober 2022.

I årets miljöredovisning för Vårgårda Bostäder redovisar vi resultat (diagram) från klimatinitiativets rapport när det gäller fossilfrihet, energieffektivisering och kallvattenanvändning. I årets redovisning återfinns även diagram för användningen av köldmedier och drivmedelsförbrukning likt tidigare miljöredovisningar.

Klimatinitiativet är en fortsättning på Skåneinitiativet. Vårgårda Bostäder har rapporterat in resultat för 2010, 2012 och 2013 till Skåneinitiativet.

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

Vårgårda Bostäders uthyrning

Yta, bostäder, m ² (BOA)	50 616
Yta, lokaler, m ² (LOA)	4 614
Uthyrningsbar yta, m ² (BOA+LOA)	54 217
Uthyrningsbar yta, m ² (A _{temp})	66 421
Uthyrningsgrad, % (BOA)	95,7
Uthyrningsgrad, % (LOA)	91,6
Uthyrd yta, m ² (BOA+LOA)	52 666
Antal lägenheter	748
Antal lokaler	48

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

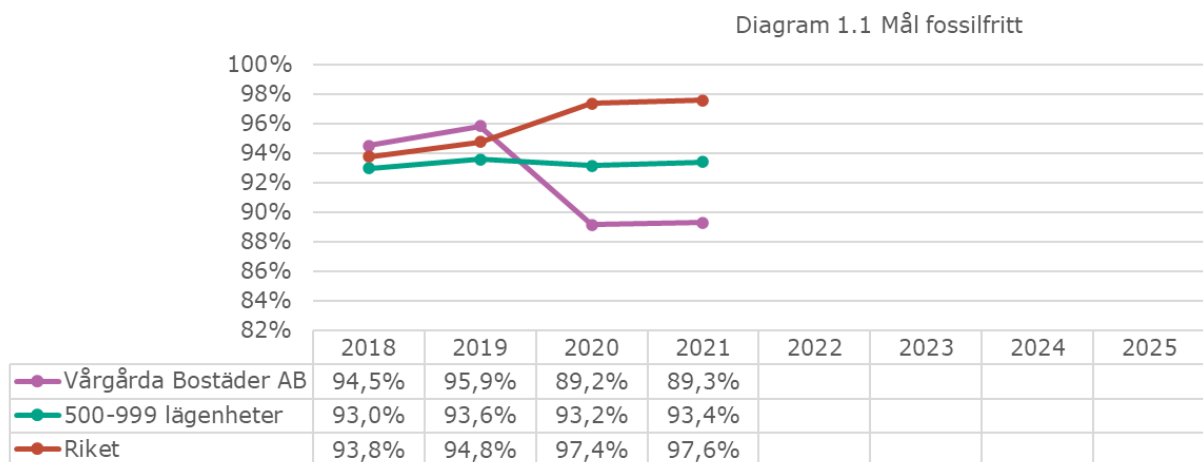
Under 2021 blev Backgårdsgatan 11 klar för inflyttning efter en totalrenovering och tillbyggnad av en tredje våning med ytterligare 9 st. lägenheter.

Mål fossilfrihet

Fossilfrihet uppnås när energikällorna el, fjärrvärme, bränslen och drivmedel är fossilfria. Inom Klimat-initiativet följer man vedertagna definitioner om fossilfritt. Följande energikällor räknas som fossilfria:

- Bränslen till egna pannor: pellets, flis, biogas och bioolja.
- Drivmedel till fordon och arbetsmaskiner: etanol, HVO, FAME, biogas, biodiesel, vätgas och el till elfordon.
- El: ursprungsmärkt el från sol, vind, biokraft och vatten samt el från kärnkraft.
- Fjärrvärme: bioolja, flis, pellets, avfall och torv.

Fossilfrihet

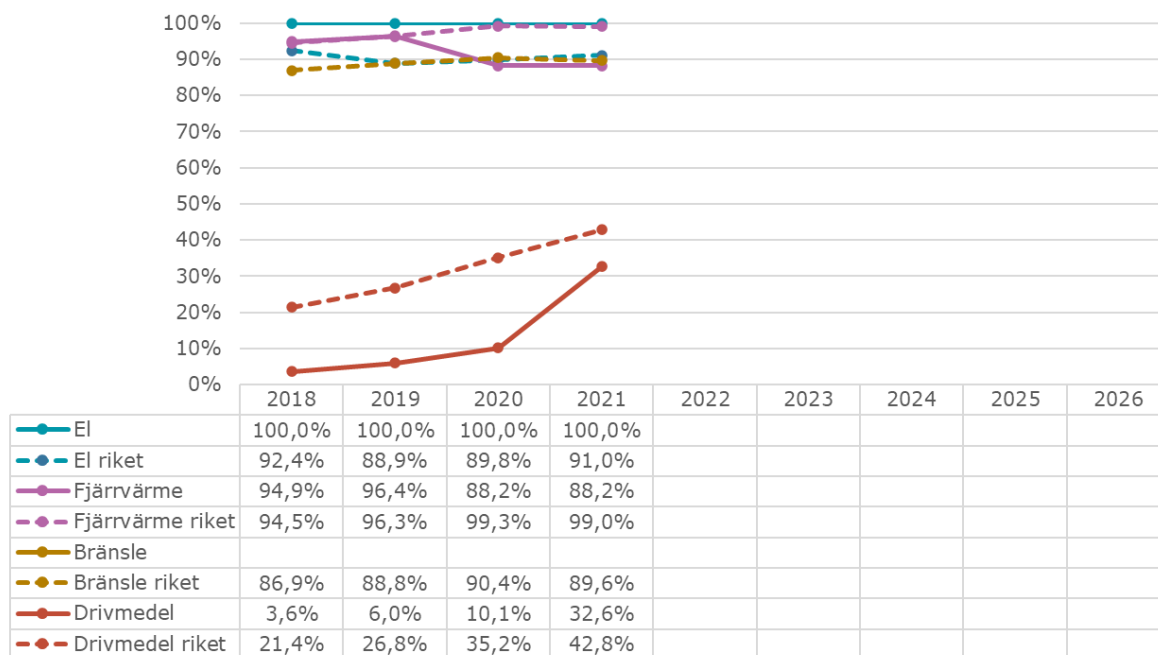


Fossilfriheten minskar mellan 2019 och 2020 vilket beror på att Vårgårda Bostäders fjärrvärmeleverantör Solör började att rapportera in sina emissionsvärden till Energimyndigheten som gäller för alla Solörs kunder i Vårgårda. För 2018 och 2019 är det Rikets värden som gäller för Vårgårda Bostäder.



Andel fossilfritt per energikälla

Diagram 1.2 Andel fossilfritt per energikälla



I diagrammet jämförs Vårgårda Bostäders respektive energikällor och hur de ligger till jämfört med riket. Heldragen linje avser Vårgårda Bostäders energikälla, streckad linje anger samma energikälla men avser snittvärdet för riket. Vårgårda Bostäder har inga egna pannor dvs någon uppvärmning med bränsle.

Mål – energieffektivisering

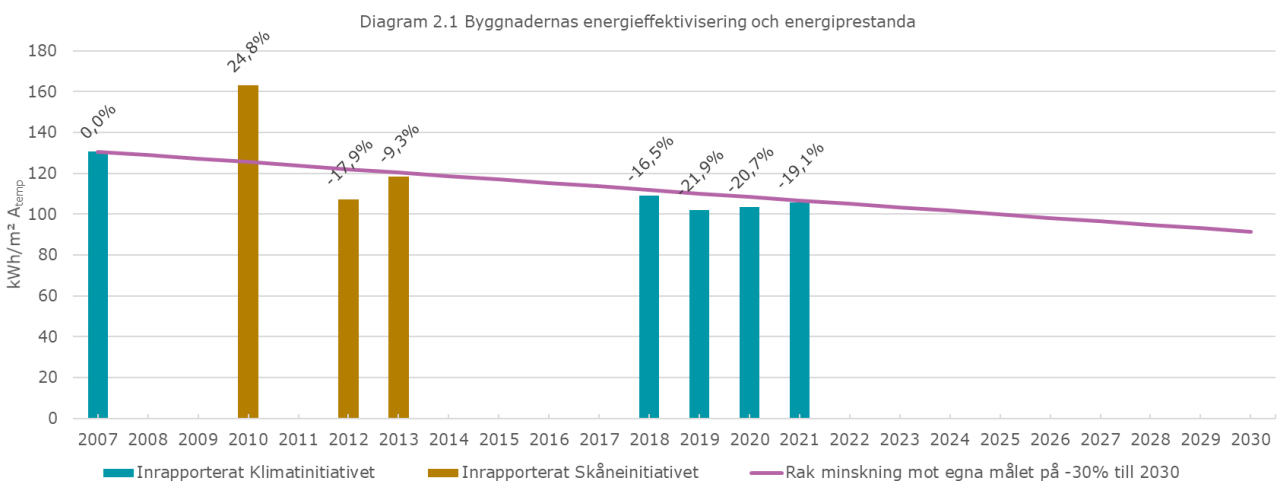
Energieffektiviseringen beräknas som förändringen i byggnadernas energiprestanda mellan basåret och innevarande år.

Byggnadernas energiprestanda består av använd energi (köpt och egenproducerad inom tomt) för uppvärmning, fastighetsel och varmvatten. Andel varmvatten antogs till 40 % av kallvattenförbrukningen. Energin till uppvärmning är energiindexkorrigerad. 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. Allmännyttan har sett en trend att energianvändningen var högre 2021 för många företag och har därför gjort en utredning tillsammans med SMHI. Energiindex verkar inte kompensera för detta fullt ut då vi energiindexkorrigerar på en årlig basis. Vid extra kalla månader (exempelvis december) eller varma månader kan inte ett årligt energiindex kompensera för topparna och dalarna.

Vi använder Vårgårda som referensort för energiindexet.

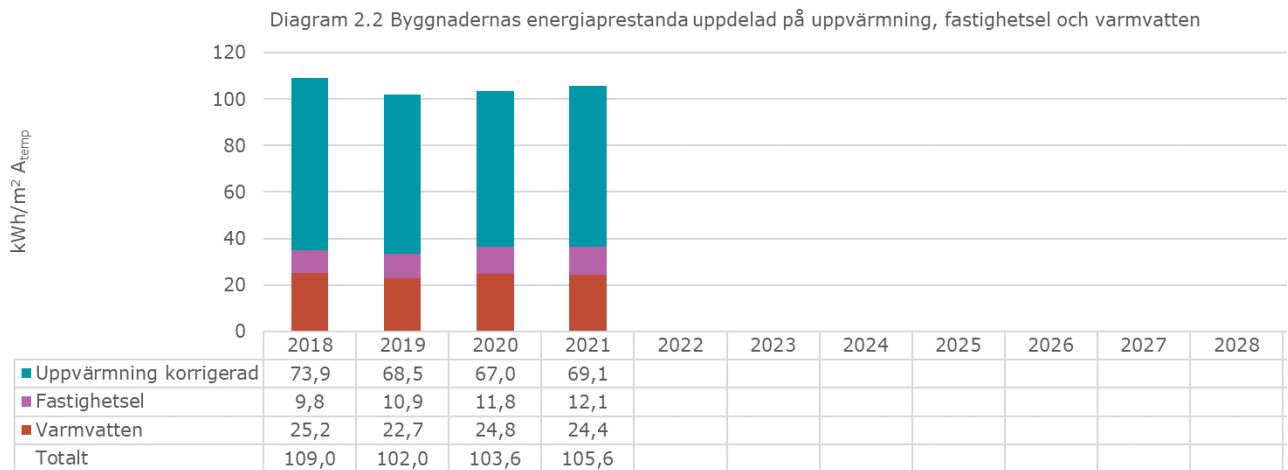
Klimatinitiativet är en fortsättning på det tidigare Skåneinitiativet som pågick mellan 2007 och 2017. Basåret för energieffektivisering valdes till 2007 för att följa den tidigare statistiken från Skåneinitiativet. Byggnader med kallhyra ingår inte i uppgifterna.

Byggnadernas energieffektivisering och energiprestanda



Diagrammet visar Vårgårda Bostäders energieffektivisering från basåret 2009 till valt slutår 2030. Linjen visar förväntad nivå på energieffektiviseringen om utvecklingen följer satta mål. Staplarna visar byggnadernas energiprestanda per år.

Byggnadernas energiprestanda

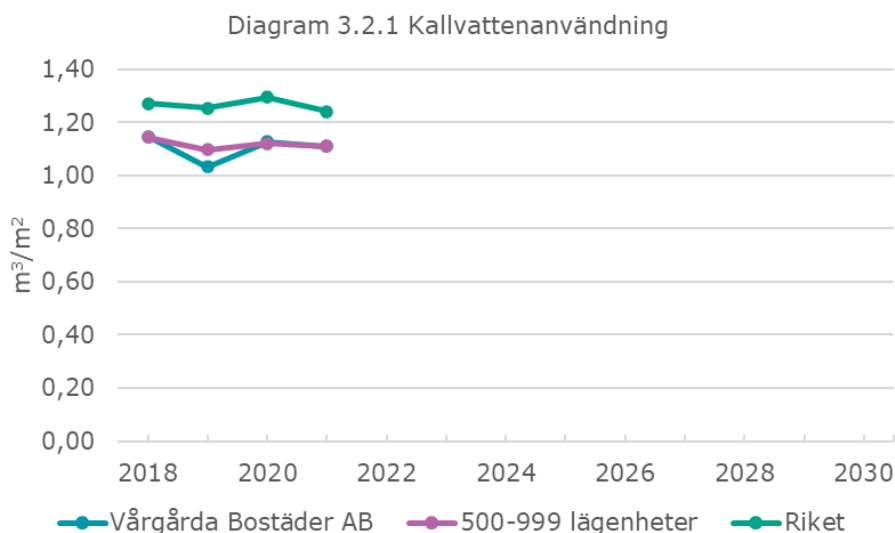


Diagrammet visar Vårgårda Bostäders byggnaders energiprestanda fördelad på energianvändning för uppvärmning, fastighetsel och varmvatten. Energi till uppvärmningen är energiindexkorrigerad. Vid en jämförelse mellan Vårgårda Bostäders resultat och normalintervall, se nedan, är det inget som faller utanför intervallen.

Normalintervall:

- Uppvärmning 60–150 kWh/m²
- Fastighetsel 10–20 kWh/m²
- Varmvatten 15–45 kWh/m²
- Totalt, byggnadernas energiprestanda, korrigerad 100–200 kWh/m²

Vattenförbrukning

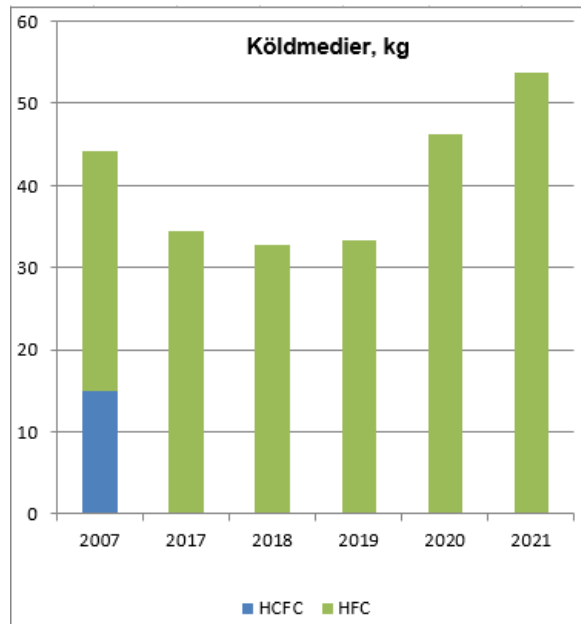


Här kan vi se Vårgårda Bostäders kallvattenanvändning jämfört med företag i samma storleksgrupp och riket. Vårgårda Bostäder arbetar aktivt med att minska vattenförbrukningen men på grund av pandemin under 2021 har inga direkta åtgärder i lägenheterna kunnat utföras.

Under 2018 var det ett omfattande läckage av varmvatten i en kulvert vid Trädgårdsgatan 12.

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



Vårgårda Bostäder hade vid årets slut sammanlagt 53,8 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 2021 hade 11 aggregat som var kontrollpliktiga. Köldmedia ökar på grund av nyinstallation av värmepumpar vid renovering.

Rapporterade avvikelser, tillbud mm

	2017	2018	2019	2020	2021
Avvikelser, egen verksamhet	1	5	13	7	19
Avvikelser, revisioner	20	16	13	6	6
Tillbud	1	3	0	0	3
Förbättringsförslag		2	1	0	0
Kundklagomål		1	1	0	0
Totalt	22	27	28	13	28

Från och med 2021 har avvikelser (egen verksamhet och från revisioner), kundklagomål, förbättringsförslag, olyckor och tillbud rapporterats in i avvikelshanteringssystemet Safety Manager.

Rapportering av avvikelser är en grundläggande förutsättning för att kunna bedriva ett bra miljö- och kvalitetsarbete.

Under 2021 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 lagbevakningstjänst "Ramboll lagbevakning". Denna uppdateras löpande och ändringar meddelas kontinuerligt till företagen. Företagets verksamhet berörs även av lokala, kommunala krav, branschöverenskommelser och regionala krav.

En lagrevision genomförs i lagbevakningstjänsten en gång om året. Revisionen visar att vi lever upp till lagkraven. Vårgårda Bostäder har inte varit föremål för sanktioner eller betydande böter till följd av miljöbrott eller annat brott.

Under 2021 genomfördes den andra revisionen med avseende på GDPR av Boråsregionens dataskyddsombud. Revisionen genomfördes inom nätverket.

Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

Vårgårda Bostäder 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.

Vårgårda Bostäder har 11 aggregat som är kontrollpliktiga. Jämfört med 2020 har antalet utökats med nya värmepumpar på Backgårdsgatan. I köldmedieförteckningen återfinns samtliga aggregat.

Kemiska produkter

Vårgårda Bostäder 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.

Vårgårda Bostäder har tillstånd för egentransport av farligt avfall som uppkommit i egen yrkesmässig verksamhet. Transportdokument skrivs och signeras vid transporter i egen regi. Transporter från vårt avfallsskåp sköts av extern aktör.

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 Vårgårda Bostäder sorteringen med ett skåp för farligt avfall.



Vårgårda Bostäder är stolt medlem av Miljönätverket Sjuhärad (7miljö)!



Vårgårda, 2022-08-25

Cathrine Andersson
Verksamhetssamordnare
cathrine.andersson@stubo.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:	14001-0897
Ursprungsdatum:	13 Apr 2010
Utfärdandedatum:	18 Oct 2021
Giltighet till:	04 Sep 2024



Svensk Certifiering Norden AB, Kanalvägen 2B, SE-184 41 Åkersberga, Sweden +46 (8) 540 676 20 info@svenskcrtifiering.se
Validity of the certificate contact: www.svenskcrtifiering.se