



Miljöredovisning 2023



VÅRGÅRDA BOSTÄDER

för ett trivsamt boende till alla

Redovisning av arbetet med ledningssystemet under verksamhetsåret 2023

Vi vet att vi har ett väldigt bra verktyg i vårt ledningssystem. Vårt fokus under det senaste året har varit att se till att det också används i vardagen, i vårt dagliga arbete. Jobbar vi på det sätt vi säger att vi ska göra? Månadens policy har införts, fokus på att text och verklighet stämmer överens.

Vi fortsätter vår satsning på robotgräsklippare, ytterligare 2 st är införskaffade. 8 st publika laddstationer har monterats, även på det här området kan vi redan nu säga att utbyggnaden kommer att fortsätta.

Och som det skrevs i föregående års miljöredovisning; fortsatt arbete för en hållbar förvaltning, ekologiskt-socialt- och ekonomiskt, är en självklarhet.

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 2023 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 kvalitets-medvetenhet, 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

Företagets VD Katarina Jordansson, har det övergripande ansvaret för miljö- och kvalitetsarbetet samt ledningssystemet. Miljöansvaret har under 2023 legat på förvaltare Energi-Miljö Anders Eriksson, som ansvarade för det operativa arbetet. Anders fungerade även som internrevisor 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 det gemensamma ledningssystemet i office365's sharepoint.

Miljönätverket träffas vid flera tillfällen i olika konstellationer (VD, miljöansvariga och internrevisorer, förvaltare, ekonomer, uthyrare, GDPR-handläggare mfl).

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 samt 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, 2023-09-18. Miljö- och kvalitetsmöte med personalen hölls 2023-03-17, 2023-06-16, 2023-09-25 samt 2023-11-20. Ledningens genomgång med VD, ekonom och miljöansvarig har hållits 2023-07-07. Under hösten 2023 började vi inom nätverket att ha genomgång av en policy eller rutin med personalen några gånger.

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.

Verksamhetsmål

Vårgårda Bostäder ska

- erbjuda attraktiva hem.
- skapa fler hem.
- bidra till en enkel och hållbar vardag för hyresgästerna.
- bidra till den goda kommunen Vårgårda.

Åtgärder som har genomförts under året 2023

- Tagit över förvaltningen av 52 st lägenheter åt Vårgårda Kommun.
- Fasadåtgärder på Linnéan, delvis ny panel och helt ommålat
- Badrumsrenoveringar, 6 st, genomförda på Klocket.
- Påbörjat nytt miljöhus samt ny asfaltering på Backgårdsgatan 1-3
- 500 000 kr avsätts varje år för energibesparande åtgärder tex armaturbyte. Så gjordes också 2023.
- Fortsatt arbete med att koppla upp samtliga fastigheter till ett överordnat övervakningssystem Webport.
- Bytt perlatorer på Hantverksgatan, Kungsgatan, Kyrkogatan, Kabelgatan och Trädgårdsgatan 1-5 , totalt 140 st lägenheter.
- 2 st robotgräsklippare med utplacering på Kabelgatan respektive Stockholmsvägen.
- Trygghetsvandringar tillsammans med hyresgästföreningen på Allégatan och Klocket.
- Ett fortsatt arbetsmiljöarbete har skett under 2023 där fokus har varit implementering i organisationen.
- Tagit fram en instruktion för arbete med kvartsdamm vilket sker i samband bland annat vid upptagning av grus på våren.
- Tagit fram en instruktion för ensamarbete främst med tanke på att sommarjobbare jobbar ensamma vid gräsklippning.
- Bytt IT-leverantör.
- Utbildning för alla i "HLR" och brand.
- En uppföljande revision har genomförts av Svensk Certifiering Norden AB.
- En internrevision har genomförts, vår.

Aktuellt inför år 2024

- Fortsätta förvalta 52 st lägenheter åt Vårgårda Kommun.
- Lokalanpassning på Trädgårdsgatan 4 för uthyrning.
- Årliga energibesparande åtgärder.
- Försättning av införandet av fastighetsövervakning.
- Sätta individuella energiförbrukningsmål per fastighet och prioritera dem.
- Injustering av värmen på Trädgårdsgatan 2-16.
- Göra klart nytt miljöhus med källsortering på Klocket.
- Starta upp med miljöhusvärdar på Backgårdsgatan 1 och 3.
- Elsäkerhet – ta fram rutiner och genomföra kontroller utifrån ny lagstiftning.
- Genomföra minst 4 st djupintervjuer med slumpmässigt utvalda hyresgäster och utifrån intervjuerna genomföra aktiviteter.

- Öka den digitala kommunikationen med hyresgäster genom Facebook och Instagram.
- Nytt lunchrum på Stockholmsvägen 13



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)	53 596
Uthyrningsbar yta, m ² (A _{temp})	67 964
Uthyrningsgrad, % (BOA)	99,1
Uthyrningsgrad, % (LOA)	95,4
Uthyrd yta, m ² (BOA+LOA)	52 595
Antal lägenheter	766 (748)*
Antal lokaler	48

* 12 lgh är blockuthyrda

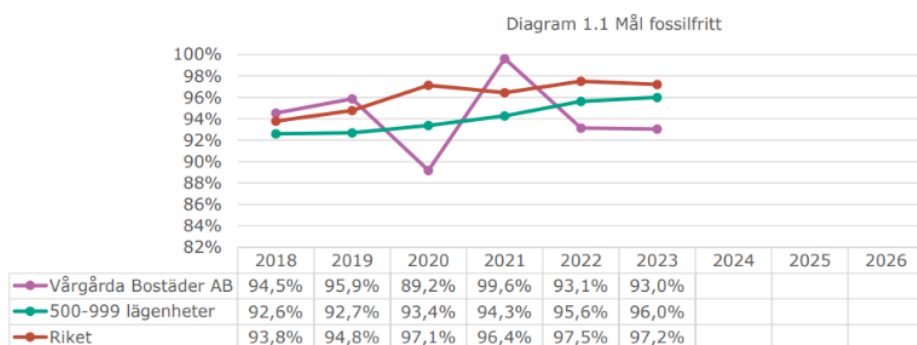
Eftersom vissa av företagets förbrukningssiffror vägs mot uthyrningsbar och uthyrd yta (ekonomisk uthyrningsgrad), redovisas dessa siffror här.

Mål fossilfrihet

Fossilfrihet uppnås när energikällorna el, fjärrvärme, bränslen och drivmedel är fossilfria. Inom Klimatinitiativet 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.

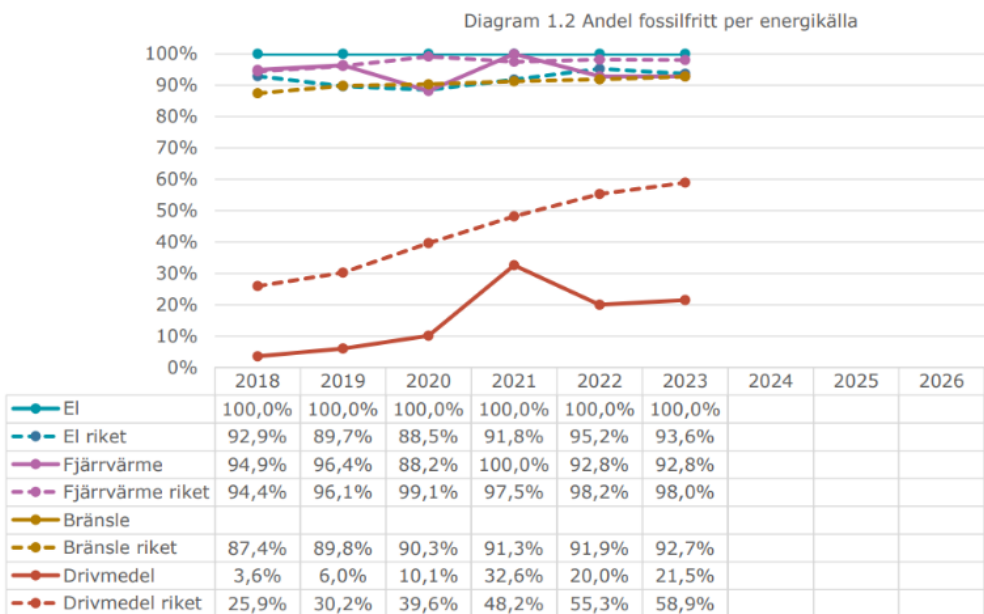
Fossilfrihet



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. Solör har för 2021 delat redovisningen mellan kunder som har ånga (vilket kräver fossil spetslast) och kunder som inte har ånga (där Vårgårda Bostäder ingår). Vilket förklarar ökningen mellan 2020 och 2021. För 2022 är det åter värden för alla kunder. 2023 års värden är inte framme till dagens datum.



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

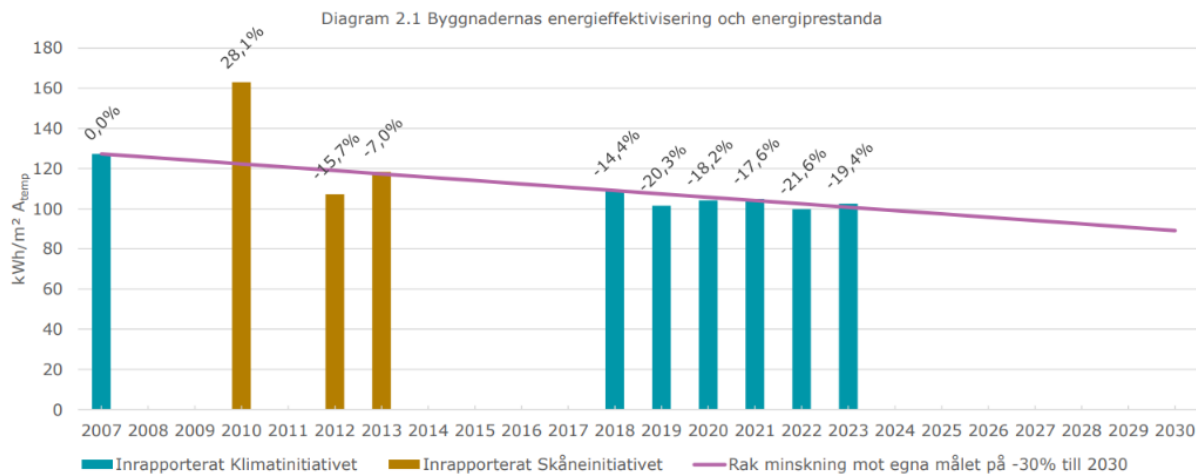
Energieffektiviseringen beräknas som förändringen i byggnadernas energiprestanda mellan basåret och innevarande år.

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. SMHI har uppdaterat normalårsperioden, vilket innebär att det korrigerade energibehovet för uppvärmning har sjunkit med 3-5 % i Sverige, med lokala avvikelser som är högre och lägre. Klimatinitiativet har korrigerat data för tidigare år med avseende på de nya förutsättningarna.

Vi använder Vårgårda som referensort för energiindexet.

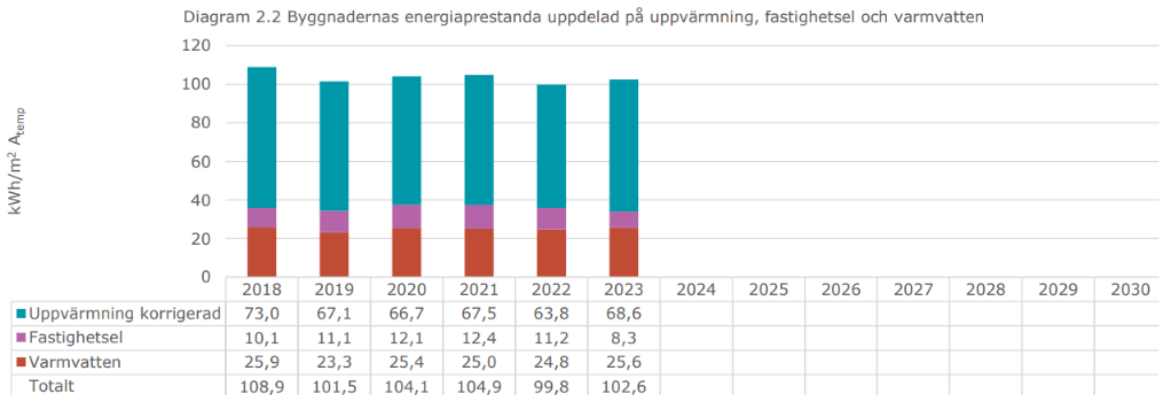
Klimatinitiativet är en fortsättning på det tidigare Skåneinitiativet som pågick mellan 2007 och 2017. Basåret för energieffektivisering valdes till 2007 för att följa den tidigare statistiken från Skåneinitiativet. Byggnader med kallhyra ingår inte i uppgifterna.

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

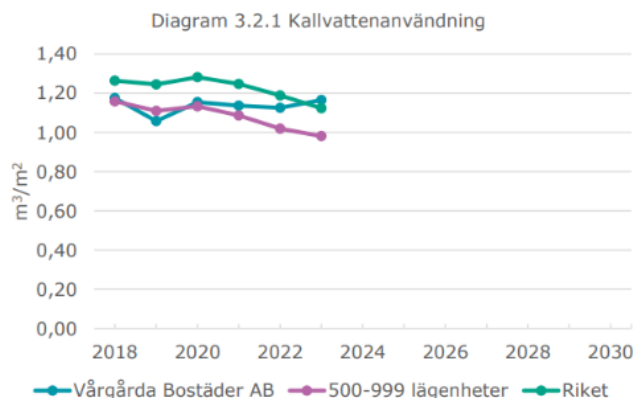


Diagrammet visar Vårgårda Bostäders byggnaders energiprestanda fördelad på energianvändning för uppvärmning, fastighetsel och varmvatten. Energi till uppvärmningen är energiindexkorrigerad. Vid en jämförelse mellan Vårgårda Bostäders resultat och normalintervall, se nedan, är fastighetselen lägre än normalintervallet.

Normalintervall:

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

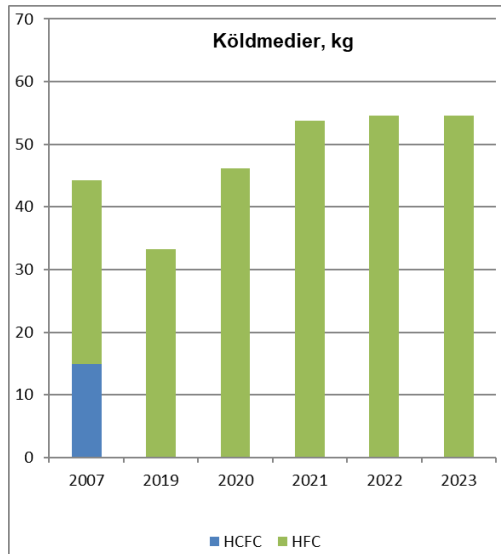
Vattenförbrukning



Här kan vi jämföra Vårgårda Bostäders kallvattenanvändning med andra företag i samma storleksgrupp i hela landet. Vårgårda Bostäder jobbar aktivt med att minska vattenförbrukningen, och under 2022 genomfördes vattenbesparande åtgärder i 60 lägenheter på Trädgårdsgatan. Under 2023 har dock vattenanvändningen ökat något på andra adresser vilket inte är positivt. För att bättre kunna övervaka och snabbt identifiera höga förbrukningar har vi inför 2024 skaffat ett energiuppföljningssystem där vi kan följa upp energi och förbrukningar.

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 54,6 kg köldmedier. All HCFC är utfasad.

Observera att lägenheternas vitvaror inte ingår i sammanställningen.

Enligt lagstiftning är det koldioxidekvivalenter (CO_{2e}) som styr kontrollplikt av aggregat med köldmedia. CO_{2e}-talet räknas ut för varje aggregat utifrån vilken typ och hur mycket köldmedia det innehåller. Aggregat över 5 ton CO_{2e} är kontrollpliktiga.

För vår del innebar det att vi för 2023 hade 11 aggregat som var kontrollpliktiga. Köldmedian har ökat på grund av nyinstallation av värmepumpar vid renovering.

Rapportering av avvikelser

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

Under 2023, med start 1 juli, bytte man system inom nätverket för rapportering av avvikelser, olyckor och tillbud till afa's IA-system. IA är en förkortning för Informationssystem om arbetsmiljö. IA-systemet är ett webbaserat system som främst är ett stöd i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Systemet går även att använda för rapportering av kvalitets- och miljöavvikelser och förbättringsförslag inom verksamheten. Nätverket har valt att använda systemet för att rapportera in olyckor, tillbud, riskobservationer, färdolycksfall till och från arbetet, avvikelser inom egen verksamhet gällande kvalitet och miljö, klagomål och förbättringsförslag. Ett arbete pågår även med att den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet och att skyddsronder kommer att dokumenteras i IA.

Under 2023 hanterades avvikelserna via en stående punkt på varje APT. Kundklagomål kommer oftast in som en felanmälan och hanteras löpande som en serviceorder 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 2023 genomfördes granskning med avseende på GDPR av Boråsregionens dataskyddsombud. Granskningen 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. 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, 2024-08-21

Cathrine Andersson
Verksamhetsamordnare
cathrine.andersson@stubo.se



Certificate

UTFÄRDAT TILL
ISSUED TO

Vårgårda Bostäder AB

Vårgårda, Sweden

Svensk Certifiering Norden AB intygar härmed att miljöledningssystemet har granskats och uppfyller kraven i:
Svensk Certifiering Norden AB certifies that the environmental 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:

Fastighetförvaltning, 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:	28 Feb 2023			
Giltighet till: Expiry date:	30 Nov 2024			

Svensk Certifiering Norden AB, Företagsvägen 10, SE-184 40 Åkersberga, Sweden +46 (0) 540 676 20 info@svenskcetifiering.se
Validity of the certificate contact: www.svenskcetifiering.se