

# Miljöredovisning 2010



## Wallfasts Miljöpolicy

Wallfast erbjuder sunda och miljöcertifierade lägenheter och lokaler i Stor-Stockholm.

Verksamheten bidrar till en hållbar utveckling och tryggare tillvaro i våra fastigheter genom ett strukturerat arbete inom områdena energi- och materialhushållning, farliga ämnen, inne- och närmiljö samt medarbetare.

Vårt miljöarbete integreras i affärsplaneringen och utgår alltid från principen att vi prioriterar åtgärder som angriper orsaker snarare än symptom, även kallat uppströmslösningar.

I praktiken innebär det att vårt arbete bygger på

- att vi ständigt förbättrar vårt miljöarbete och regelbundet utvärderar och kontrollerar arbetet
- information till entreprenörer och samarbetspartners om vår syn på miljöfrågor och uppströmslösningar
- att vi följer gällande lagkrav och strävar efter att överträffa dessa
- kommunikation med hyresgäster för att gemensamt minska miljöpåverkan
- att vi utbildar våra medarbetare för att öka kännedom om och ge dem en inblick i hur miljöarbetet bedrivs så att alla i sitt dagliga arbete kan ta ansvar för att miljöpolicyn efterlevs

# MILJÖREDOVISNING 2010

- Sida 1 Wallfasts Miljöpolicy
- 3 Om Wallfast
- 4 Vårt miljöengagemang
- 4 Huvudsakliga målsättningar inför 2010

## Energi

- Sida 5 Kan värmeförbrukningen sänkas?
- 7 Driftstatus i realtid
- 7 Exempel på energibesparande projekt som drivits under 2010
- 9 Bara miljömärkt el
- 10 Wallfast investerar i vindkraftverk

## Vatten

- Sida 11 Vattenförbrukning

## Materialhushållning

- Sida 12 Materialhushållning

## Farliga ämnen

- Sida 12 Farliga ämnen

## Arbetsätt

- Sida 13 Arbetsätt

## Milstolpar genom åren

- Sida 16 2002 till 2010

## Huvudsakliga målsättningar 2011

- Sida 18 Huvudsakliga målsättningar 2011



## Om Wallfast

Med ca 3 600 lägenheter och ett flertal kommersiella lokaler i Stockholm, räknas fastighetsbolaget Wallfast AB till ett av Stockholms största privata fastighetsbolag. Verksamheten drivs med ambitionen att långsiktigt minska miljöpåverkan. Det är därför naturligt att Wallfast är och har varit certifierat enligt ISO 14001 sedan 2002.

Alla fastigheter som ägs av Wallfast är införlivade i certifikatet. Utöver dem är företaget också ansvarigt för förvaltning av externt ägda fastigheter. Dessa fastigheter är idag inte tänkta att miljöcertifieras, men förvaltas utifrån samma miljömässiga krav och grunder som övriga fastigheter.

Bolagsgruppen består förutom av moderbolaget Wallfast även av dotterbolagen Hässelby Hem AB och AB Cisterna. Moderbolaget ansvarar för förvaltning av ett 50-tal fastigheter, till största delen placerade i Stockholms innerstad.

Hässelby Hem bildades i samband med förvärvandet av 27 bostadsfastigheter i området Hässelby nordväst om Stockholm och ansvarar för ägande och förvaltning av dessa. Samtliga fastigheter är införlivade i miljöcertifikatet.

Cisterna är ett fastighetsutvecklingsföretag som på egen hand, eller tillsammans med partners, huvudsakligen projekterar och bygger bland annat bostäder med hög boendekvalitet och en stark miljöprofil. Cisterna äger och förvaltar även fastigheter, exempelvis seniorboendet Björnbo och äldreboendet Nilstorpsgården. Cisterna som bolag är idag inte införlivat i miljöledningssystemet, men fastigheterna förvaltas med samma miljömässiga krav som övriga fastigheter.

## Vårt miljöengagemang

Alla typer av verksamheter, även fastighetsbranschen, påverkar miljön på flera sätt. Därmed finns det stor potential för förbättringar, både vad gäller tekniska lösningar, men också av mjukare frågor såsom information om slutanvändarens användning.

För att kunna fokusera samt intensifiera arbetet för att minska miljöbelastningen har fastigheternas effekt på miljön utvärderats och tre huvudområden identifierats: **energihushållning**, **material/avfall** samt **farliga ämnen**. Inom varje område pågår ett antal olika aktiviteter vilka kan brytas ner i olika underrubriker. Dessutom finns det huvudfrågor inom området socialt ansvar som har brutits ned till inomhusmiljö/närområden respektive medarbetare. Varje år görs en ny utvärdering för att identifiera nya förbättringsmöjligheter.

Den enskilt största miljöfaktorn för fastighetssektorn är energiförbrukning. Det är därför naturligt att den mest prioriterade miljöfrågan för Wallfast är just energifrågan. Och då handlar det både om att minska användningen så långt det är möjligt, men också om att studera alternativ till fossilbaserad energi såsom vind, våg, vatten, sol och bioenergi. Att minska användningen oavsett ursprung är viktigt eftersom en klok och sparsam energianvändning ger möjligheter att i större utsträckning använda förnyelsebara källor.

### Huvudsakliga målsättningar inför 2010

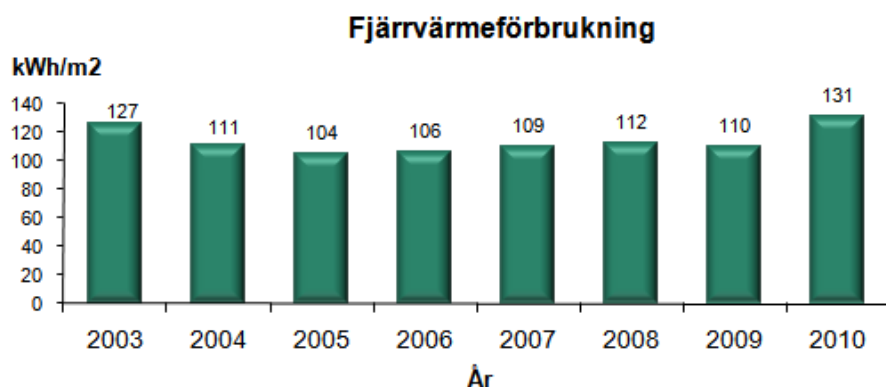
- Fortsatta energibesparande åtgärder så som byte av undercentraler, renovering av fläktrum samt ett webbaserat analysverktyg för att följa upp fastigheternas energiförbrukning i realtid
- Fortsatt projektering för vindkraftverken på Tjörn och i Åsele
- Införliva Hässelbyfastigheterna i miljöledningssystemet
- Fortsatta försök att hitta en bra modell för att beräkna verksamhetens utsläpp av koldioxid
- Mäta och åtgärda radon i de lägenheter i Hässelby som ej ännu har godkända värden
- Fortsatt projektering och genomförande av energiåtgärder i området Hässelby Villastad
- Fortsatt individuell mätning i Verkstadsklubben 3
- Följa upp det nybyggda äldreboendet Nilstorpsgården avseende energiförbrukning

# Energi

## Kan värmeförbrukningen sänkas?

Värmen står för den enskilt största posten av fastighetens energiförbrukning och även för en stor del av energiresursuttaget i samhället. Att minska värmeförbrukningen är därför en mycket viktig del i miljöarbetet. Fastigheterna inom Wallfast värms huvudsakligen upp med fjärrvärme. Som alternativ energikälla används i vissa fastigheter luftvärmepumpar och i andra bergvärmepumpar. I båda fallen används också fjärrvärme alternativt el-patron som komplement.

Att hitta alternativa och mer effektiva sätt att värma upp fastigheterna är självklart ett huvudsakligt fokus. Minst lika viktigt är det dock att värmen i fastigheterna nyttjas maximalt. Ett exempel på detta är återvinning av värmen i ventilationen. Genom att låta den avgående luften värma upp den tillkommande kan man minska energiförbrukningen avsevärt, vilket vi åstadkommit i Wallfasts kontorsfastighet Havsfrun 26.



*Genomsnittlig fjärrvärmeförbrukning (graddagsjusterad) relaterat till bruttoarea (BTA) för samtliga miljöcertifierade fastigheter.*

Diagrammet visar en kraftig ökning av fjärrvärmeförbrukningen under 2010. Förklaringen till detta är uteslutande att det stora beståndet i Hässelby har införlivats i vårt miljöledningssystem vilket drar upp snittet. Vid en jämförelse från föregående år, sett till beståndet exklusive Hässelby, har fjärrvärmeförbrukningen istället gått ned med 8 % och landar på 101 kWh/m<sup>2</sup>. Det goda resultatet beror på våra genomförda energibesparingsprojekt.

Att fjärrvärmeförbrukningen per kvadratmeter är så mycket högre i Hässelby beror till viss del på att det ännu inte genomförts så många energibesparande projekt i beståndet.

En annan orsak är den betydligt större mängd varmvatten (vilken värms upp av fjärrvärme) som förbrukas per kvadratmeter i Hässelby jämfört med det övriga

### Graddagsjustering:

För att kunna jämföra energianvändningen år från år och mellan olika företag måste man ta hänsyn till om det varit varmare eller kallare än normalt. Siffrorna justeras för temperaturskillnader med hjälp av SMHI:s graddagar och normalår. Vid år som avviker extremt från normalåret kan graddagsjusteringen bli missvisande. (Källa: SMHI)

beståndet. Byggnadstekniskt är även fastigheterna i Hässelby betydligt större enheter vilket innebär större värmeförluster när värmen transporteras långa sträckor i slitsar och kulvertsystem. Dessa sammantagna leder till en högre värmeförbrukning per kvadratmeter.

En ny rutin som införlivats under 2010 är att respektive förvaltare kontinuerligt får rapporter med den månatliga förbrukningen per fastighet. På så sätt går det snabbt att se när förbrukningen blivit orimligt hög och man kan då starta en felsökning med åtgärd direkt.

### Individuellt fastighetsindex

Varje fastighet är unik och har unika förutsättningar vilket gör det svårt att jämföra dess energiförbrukning med andra. Därför har ett individuellt energiindex beräknats för varje fastighet som visar vad den normalt borde förbruka. Faktorer som påverkar detta index är bland annat fastighetens fasad, fönster, tak, luftomsättning, varmvattenförbrukning och area. Beräkningsmodellen tar dessutom hänsyn till fastighetens skick, isolering, installationer mm. Detta värde jämförs sedan med det faktiska värdet för att kontrollera att förbrukningen hålls under index.

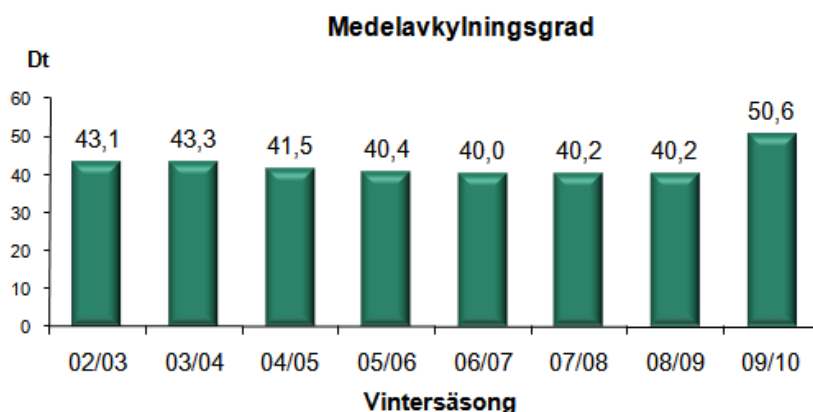
För att ytterligare minska fjärrvärmeförbrukningen är det viktigt att den mängd värme som används nyttjas på ett så effektivt sätt som möjligt. Som verktyg för att säkerställa detta mäts medelavkylningsgraden, Delta T, där ett högt värde tyder på ett effektivt nyttjande av fjärrvärmens, vilket är positivt.

Wallfasts miljömål är att erhålla ett Delta T som överstiger 40°C. En kontinuerlig justering av fastigheternas värmesystem för att hela tiden säkerställa en optimal värmenivå är därför av hög prioritet.

Som diagrammet nedan visar resulterade vintersäsongen 09/10 i ett mycket bra Delta T-värde. Ökningen beror delvis på att beståndet i Hässelby införlivats i statistiken, men också på att medelavkylningsgraden för det redan tidigare beståndet har ökat. Den ökningen beror delvis på att vi optimerat och justerat in vissa fastigheters värmesystem, men den beror också på den ovanligt kalla vintern vilka båda leder till högre Delta T-värden. Att medelavkylningsgraden är hög i Hässelby beror på att fastigheterna där har lågflödesvärmesystem vilket ger höga Delta T-värden.

#### Delta T-värdet (avkylningen)

För att minimera värmeförlusterna i fjärrvärmesystemet krävs att avkylningen av fjärrvärmevattnet hos kunden är så stor som möjligt. Avkylningen anges med värdet Delta-T. Om till exempel det ingående hetvattnet till fjärrvärmecentralen håller 90°C och returvattnet 55°C, blir Delta-T-värdet 35°C (90-55=35).  
(Källa: Svensk Fjärrvärme)



Genomsnittlig medelavkylningsgrad (Delta T,  $\Delta t$ ) per år för samtliga miljöcertifierade fastigheter.

## Driftstatus i realtid!

För att i realtid kunna se hur fastigheternas undercentraler och ventilationsanläggningar arbetar och vid behov justera eventuella värden, övervakas och styrs de via ett driftsdatorsystem. I systemet kan även driftsdata bearbetas och analyseras för att ha som underlag vid framtida förbättringar och effektiviseringar i fastigheterna. Vi arbetar kontinuerligt med att koppla upp samtliga fastigheter mot systemet som gör att vi kan övervaka och styra dem i realtid via internet.

## Exempel på energibesparande projekt som drivits under 2010:

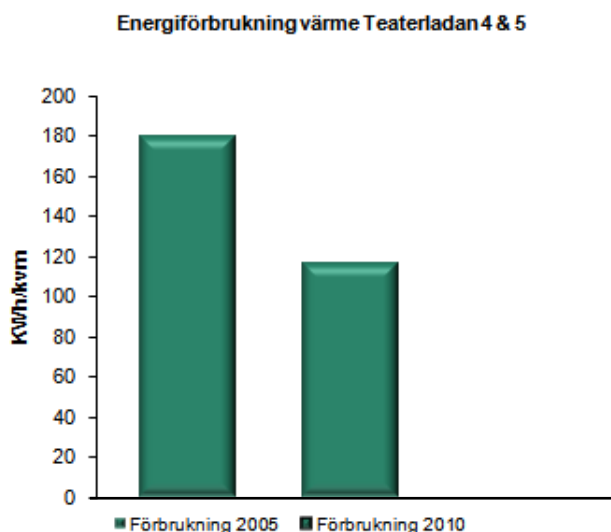
### Nilstorpsgården — hälften av energin med bergvärme

2009 stod det nya äldreboendet Nilstorpsgården klart. Som ett led i miljöarbetet präglades byggnationen av miljötänkande och som huvudsaklig uppvärmningskälla valdes bergvärme. 15 stycken borrhål, 200 meter djupa, förser nu fastigheten med den värme som behövs för att ge ett behagligt inomhusklimat. Hela fastigheten är dessutom utrustad med ett mekaniskt ventilationssystem för till- och frånluft, där värmen i frånluften används för att värma upp den nya tilluften.

2010 är det första hela året som Nilstorpsgården varit i drift, vilket gett oss möjlighet att följa upp energianvändningen för att se om våra ansträngningar gett resultat. Energiåtgången för värme visade sig hamna på 30 kWh/m<sup>2</sup> vilket är klart bättre än förväntat. Denna förbrukning motsvarar ungefär hälften jämfört med om fastigheten hade värmts upp med fjärrvärme. Alltså ett mycket bra resultat.

### 35 % minskad energiförbrukning i Teaterladan 4 & 5

Renoveringen av fastigheterna Teaterladan 4 & 5 skedde redan 2006. Därefter har vi tyvärr haft problem med ventilation, intrimningar och att få luftvärmepumpen att fungera optimalt varför energibesparingen inte varit så stor som förväntat. Under 2010 har vi fått ordning på tidigare problem och vi kan nu se effekter av våra ansträngningar. Som diagrammet nedan visar har energiförbrukningen för 2010 jämfört med innan renoveringen 2005 minskat med drygt 35 %.



### **Energibesparande åtgärder — högst på agendan**

För att sätta fokus på energifrågan och satsa på energibesparingar har vi sedan fem år arbetat med flertalet energibesparande åtgärder inom ett gemensamt projekt. Trenden för vår genomsnittliga energiförbrukning, vilket redovisats i tidigare stycke, visar tydligt att vi gjort rätt prioriteringar och satsat på projekt som gett resultat.

Projektet avslutades under 2010 med många goda erfarenheter och bra resultat i bagaget. Energibesparingar kommer även fortsättningsvis att ha stor och viktig del i vårt miljöarbete, men kommer då hanteras som enskilda projekt, styrda mot respektive fastighet.

Några exempel på åtgärder för energibesparingar som utvecklats under projektets gång är:

- Installation av digitaliserade undercentraler (DUC'ar) samt ny styrutrustning för att bättre kunna styra och finjustera fastigheternas värmeförsel och värmeförbrukning
- Injusteringar av värmesystem, vilket innebär att systemet optimeras så att det hela tiden går ut rätt mängd värme till respektive lägenhet och utrymme i fastigheten
- Renovering av undercentraler till ny och mer effektiv utrustning
- Temperaturstyrning på frånluftsventilationen vilket innebär att lägenheternas frånluftsflöde inte blir onödigt högt när det är kallt ute. På så sätt minskas energiförbrukningen, samt upplevelsen av drag blir mindre.

### **Läcksökning av energiförluster i Hässelby**

Under året har vi lagt stor fokus på att minska energiförbrukningen i området i Hässelby Villastad. Värmeförseln till de närmare 700 lägenheterna i området går via en stor driftcentral. Från driftcentralen går kulvertar ut till 18 undercentraler vilka förser bostäderna med värme. Energiåtgången är onormalt stor för detta område.

Under 2010 kunde vi konstatera att det fanns flera orsaker till den höga energiåtgången. Delvis beror det på att de långa kulvertsystemen är dåligt isolerade och delvis beror det på ett dåligt optimerat värmesystem. Under året har vi därför genomfört ett flertal åtgärder. Driftcentralen har byggts om och optimerats för fjärrvärme. Det innebär att ett flertal kretsar har kopplats om, växlare har bytts och nya ventiler har satts in. Även nya luftvärmepumpar har installerats. Dessa tar tillvara på den värme som finns i frånluften från lägenheterna. Det mediasystem som transporterar denna värme från de olika byggnaderna till driftcentralen har också inventerats och lagats under året.

### **Individuell mätning av värme och vatten**

I slutet av 2009 påbörjades ett projekt med individuell mätning av vatten och värme i fastigheten Verkstadsklubben 3. I varje lägenhet, lokal och gemensamt utrymme mäts förbrukningen av kall- och varmvatten samt varje elements

effektförbrukning. Under 2012 kommer även temperaturgivare att installeras i lägenheternas respektive rum för att säkerställa rätt temperatur.

Tanken med individuell mätning är att öka hyresgästernas incitament att minska förbrukningen och därmed minska miljöbelastningen och påverka den egna ekonomin. Samtidigt måste modellen vara rättvis och inte minska fastighetsägarens incitament att reducera fastighetens vatten och energiförbrukning.

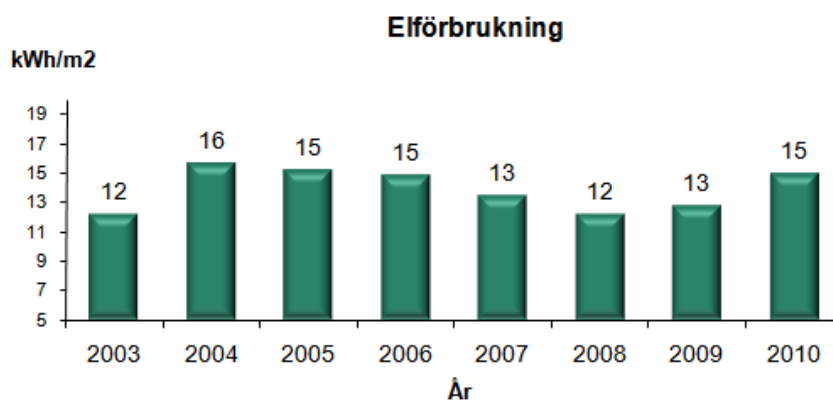
## Bara miljömärkt el

Bostäder & service är den sektor som står för störst andel av Sveriges elanvändning. Användningen av hushållsel har ökat kraftigt (mer än fördubblats) från år 1970 till 2008, vilket till stor del kan förklaras av fler hushåll och större innehav av elektriska apparater. Sett över hela året är belysning den enskilt största posten när det gäller användningen av hushållsel. Som god tvåa respektive trea kommer kyl & frys respektive underhållningsteknik (TV, datorer etc). För lokaler går merparten av elen åt till belysning samt ventilation.

I en fastighet förbrukas el dels i varje lägenhet och dels i gemensamma utrymmen. Den sistnämnda förbrukningen kallas fastighetsel och avser exempelvis drift av tvättstugor, fläktar, hissar, takvärme och belysning i allmänna utrymmen.



Mätutrustning för att mäta värme och vatten i lägenheter



*Genomsnittlig elförbrukning relaterat till bruttoarea (BTA) för samtliga miljöcertifierade fastigheter.*

Elförbrukningen 2010 har ökat sedan 2009 vilket uteslutande beror på att beståndet i Hässelby införlivats i vårt miljöledningssystem. Den genomsnittliga elförbrukningen för fastigheterna i Hässelby ligger nämligen högre jämfört med förbrukningen i beståndet i övrigt. Varför elförbrukningen per kvadratmeter är högre i Hässelby är idag inte klarlagt, men sannolikt beror det på att hyresgästsammansättningen är tätare per kvadratmeter i Hässelby jämfört med det övriga beståndet. Det resulterar i att exempelvis hissar och tvättstugor brukas oftare och därmed förbrukas mer el.

Wallfasts miljömål är att bibehålla eller minska elförbrukningen i samtliga fastigheter och organisationen arbetar därför kontinuerligt med att exempelvis installera lågenergilampor i trapphus och allmänna utrymmen. I dessa utrymmen installeras även strömbrytare med rörelse- och ljuddetektorer för att styra så att ljuset endast är tänd när det finns människor där. Ett annat exempel är krav på låg energiförbrukning på alla nyinstallerade vitvaror.

En ny rutin som införlivats under 2010 är att respektive förvaltare kontinuerligt får rapporter med den månatliga förbrukningen per fastighet. På så sätt går det snabbt att se när förbrukningen blivit orimligt hög och man kan då starta en felsökning med åtgärd direkt.

Utöver att kontinuerligt arbeta för en lägre elförbrukning använder Wallfast bara miljömärkt el sedan flera år tillbaka.

### Wallfast investerar i vindkraftverk

Wallfast har sedan flera år haft en önskan att kunna producera förnyelsebar energi. Nu uppfylls önskan i och med ett samarbete med Åsele Kraft AB där en vindkraftspark om fyra stycken Vestas-verk ska uppföras i Åsele i augusti 2011. Wallfast ansvarar för två av dessa verk och ett gemensamt driftsbolag kommer att sköta hela anläggningen. Parallellt med detta pågår också projekteringen för etapp två av vindkraftsparken.

Det pågår också ett arbete med att uppföra ett verk på Tjörn på Västkusten. Tillståndsprövningen för detta har dock dragit ut på tiden och vi vet i dagsläget att det faktiska uppförandet inte kan bli aktuellt förrän tidigast 2012.

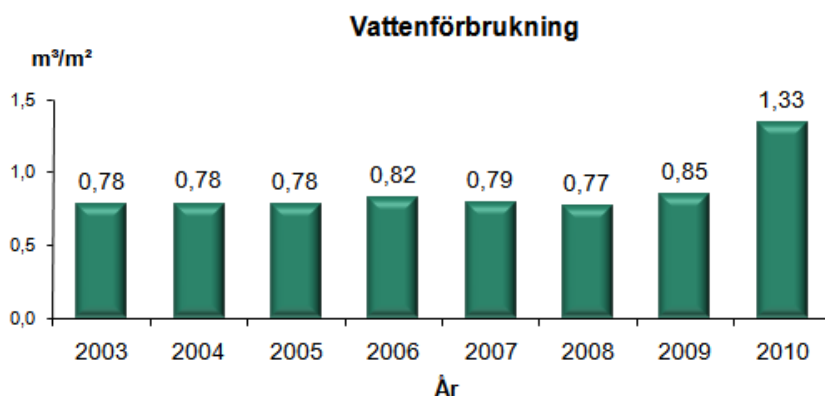
En bedömning av vilka energislag som har lägst miljöpåverkan kan göras exempelvis genom en värdering av energislagens externa miljökostnader. Externa kostnader är sådana kostnader som inte avspeglas i en varus pris. En sådan studie har visat att vindkraft har lägst miljöpåverkan, följt av solceller och därefter vattenkraft, enligt Energimyndigheten.



# Vatten

## Vattenförbrukning

Att minska fastigheternas vattenförbrukning är inte ett av de mest prioriterade miljömålen då miljöbelastningen är relativt låg. Däremot finns vissa åtgärder som ingår naturligt i den dagliga verksamheten. Installation av vattenbesparande munstycken till kranar och duschar samt snålspolande toaletter är några exempel. Störst påverkan för vattenförbrukningen har dock hyresgästernas vanor och beteenden. Därför är det viktigt att informera om enkla åtgärder för att spara vatten.



*Genomsnittlig vattenförbrukning per år relaterat till bruttoarea (BTA) för samtliga miljöcertifierade fastigheter.*

Vattenförbrukningen ökade under 2010 orsakat av införlivandet av beståndet i Hässelby i miljöledningssystemet. Fastigheterna i Hässelby har en betydligt högre genomsnittlig förbrukning vilket drar upp snittet generellt. Jämfört med 2009 exklusive Hässelby har förbrukningen däremot minskat med 5 %.

Varför beståndet i Hässelby förbrukar mer vatten per kvadratmeter är svårt att svara på, men det kan bero på beståndets hyresgästsammansättning vilken är betydligt tätare per kvadratmeter jämfört med det övriga beståndet. Fler hyresgäster per kvadratmeter leder till högre vattenförbrukning vid exempelvis matlagning, toalettbesök och personlig hygien. Mer frekvent användande av tvättstugorna leder också till högre vattenförbrukning.

En ny rutin som införlivats under 2010 är att respektive förvaltare kontinuerligt får rapporter med den månatliga förbrukningen per fastighet. På så sätt går det snabbt att se när förbrukningen blivit orimligt hög och man kan då starta en felsökning med åtgärd direkt. Under 2010 har samtliga bostäder i Hässelby Villastad utrustats med vattenbesparande munstycken i kök och badrum för att minska förbrukningen. Detta ger effekt på både förbrukningen av vatten och värme.



HUSHÅLLSAVFALL



MOLOK

## Materialhushållning

Materialanvändning och avfallshantering är två miljöfrågor med stark koppling till varandra. All produktion och konsumtion av varor och material kräver energi och resurser, samt genererar föroreningar och avfall. Det är därför viktigt att resurser nyttjas effektivt för att på så sätt minska uttaget av jordens resurser samt minska uppkomsten av föroreningar och avfall.

Byggsektorn svarar för en stor del av de totala materialflödena och avfallsmängderna i samhället. Genom att utforma byggnader på ett sådant sätt att de kan plockas isär och återanvändas samt genom att källsortera och återvinna uttjänta material kan byggsektorn reducera sin resursförbrukning samtidigt som miljöpåverkan från det avfall som uppkommer minskas.

### Därför arbetar Wallfast med följande:

- Utvärdering pågår om vilka möjligheter som finns för materialförteckning vid nybyggnation
- Byggavfall hanteras i enlighet med Kretsloppsrådets riktlinjer
- Kasserade vitvaror tas om hand på ett miljömässigt korrekt sätt
- I bostadsfastigheterna ska det finnas miljöstationer med så många fraktioner tillgängliga som de tekniska och praktiska förutsättningarna tillåter

## Farliga ämnen

Varje dag utsätts vi för tusentals kemikalier, många gånger genom alla produkter och material som omger oss. Flera av dessa är skadliga för både hälsa och miljö och ibland saknas tyvärr kunskapen om hur dessa ämnen påverkar oss.

I byggbranschen används mängder av kemiska produkter och byggvaror med olika kemiska tillsatser. Byggsektorn har därför en viktig uppgift i att utveckla och välja material som är bra för miljön samt att säkerställa att byggvaror är fria från farliga ämnen. En ännu större utmaning är att sanera de farliga ämnen som redan finns inbyggda i befintliga fastigheter.

### Därför arbetar Wallfast med följande:

- De kylanläggningar som finns drivs och sköts på ett riktigt sätt enligt fastställda rutiner för att minska risken för läckage. Det sker också ett kontinuerligt arbete för att försöka ersätta befintliga köldmedel med mindre miljöbelastande alternativ.
- Miljömärkta produkter används så långt det är möjligt inom fastighetsdrift och lokalvård

- Fastigheterna mäts och åtgärdas med avseende på radonförekomst. De flesta fastigheterna i Wallfasts bestånd har ett radonvärde som ligger under det gränsvärde om 200 Bq/m<sup>3</sup> som enligt svensk lagstiftning ska vara uppnått senast 2020. I Hässelby-beståndet kvarstår dock fortfarande ett fåtal fastigheter som den tidigare ägaren inte hade åtgärdat.
- Byggmaterial kontrolleras mot databasen BASTA som har som syfte att fasa ut farliga ämnen ur byggprodukter

## Arbetsätt

För att Wallfasts miljöarbete ska gå framåt och drivas på ett strukturerat sätt finns även en del viktiga delar i arbetsättet. Här nedan följer några exempel:

### Uppströmlösningar

Att sträva efter att använda uppströmlösningar är en grundprincip för Wallfast. Detta innebär analys och åtgärd av källan till problemet snarare än att effekterna åtgärdas. Alltså riskerar man inte orsaka ett nytt miljöproblem när man åtgärdar ett annat.

### Miljöstatus på fastigheter

När nya fastigheter införlivas i miljöledningssystemet kan en miljöstatusinventering bli aktuell. Då analyseras bl.a. byggnadens tekniska skick och inomhusklimat. Även förekomsten av PCB, asbest, kvicksilver, bly, freon och radon analyseras. Resultatet redovisas i en skriftlig rapport där en överskådlig bild av fastighetens miljöstatus framgår med både positiva och negativa observationer. Likaså redovisas förslag till åtgärder som delas in i grupper om: omedelbara, kortsiktiga och långsiktiga. Likaså kan information från Due Diligens-besiktningar komma ifråga, som beaktar liknande parametrar, samt energideklARATIONER som innehåller värdefulla förbättringsförslag.

### Lagkrav

Lagar och andra krav inom miljöområdet skall uppfattas som den lägsta kravnivån i miljöarbetet. Exempel på områden som berörs är OVK (obligatorisk ventilationskontroll), hiss- och garageportbesiktningar, SBA (systematiskt brandskyddsarbete), besiktningar av tryckkärl, energideklARATIONER samt kontroll av tappvarmvattnets temperatur med avseende på risk för legionellabakterier.

### Information till Hyresgäster och entreprenörer

Att regelbundet informera hyresgäster och entreprenörer om ambitioner att minska miljöbelastningen är en mycket viktig del i miljöarbetet. Två gånger per år skickas informationsbladet "Kvarteret" ut till samtliga bostadshyresgäster. I bladet informeras om aktuella ämnen, lagar och övrig nyttig information ur ett miljöperspektiv. I fastigheternas entréer annonseras om att information om miljöarbetet finns på hemsidan.



Informationsbladet "Kvarteret" delas ut till hyresgästerna 2ggr/år

### Hyresgästenkäter

För att ta reda på vad hyresgästerna tycker samt ge dem möjlighet att komma med synpunkter och förslag på förbättringar genomförs regelbundet en hyresgästenkät. En del av enkäten är riktad mot miljöfrågor.

### Samarbete entreprenörer

Entreprenörer informeras regelbundet, såsom vid nyetablering av kontakt samt vid upphandlingar. Genom att vara tydliga mot entreprenörer gällande miljömål och krav är ambitionen att kunna påverka dem till att själva prioritera sitt miljöarbete. Förhoppningsvis kan det i förlängningen leda till att de själva upprättar ett miljöledningssystem eller tar steget att miljöcertifiera sin verksamhet.

### Leverantörsutvärderingar

För att ta reda på hur leverantörerna arbetar med att minska miljöbelastningen i sin verksamhet utförs regelbundet en leverantörsutvärdering. Målet är att öka mängden leverantörer som arbetar aktivt med miljöfrågor och att välja bort dem som inte gör det.

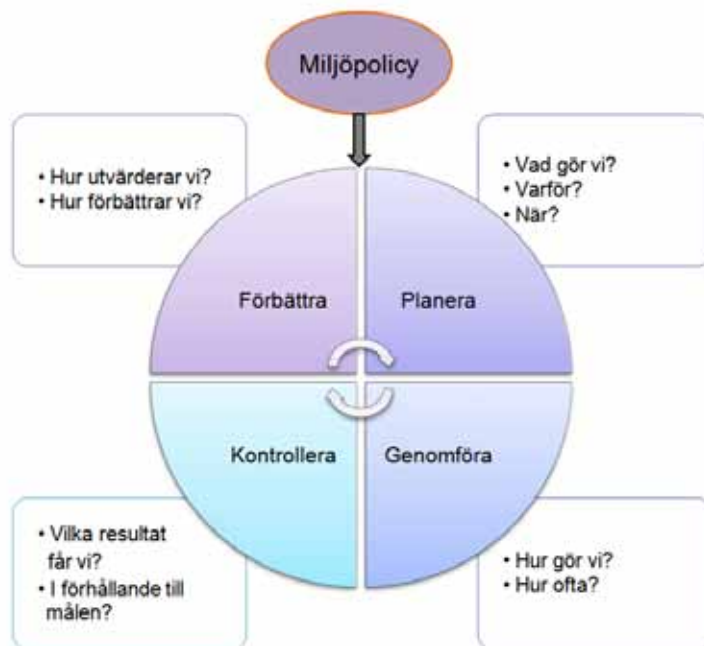
### Miljöledningssystem

ISO 14001 är en standard för miljöledningssystem som i sin tur är en arbetsmetod som syftar till att systematisera och effektivisera en organisations miljöarbete. Ett miljöledningssystem utgår från helhetsperspektivet och styr miljöarbetet så att åtgärder genomförs där de bäst behövs. ISO 14001 definierar och specificerar de krav som miljöledningssystemet måste uppfylla. Företaget eller organisationen avgör sedan hur kraven ska uppfyllas utifrån sin egen verksamhet. Det innebär att standarden varken definierar hur miljöarbetet ska bedrivas eller från vilken nivå man startar. Däremot blir certifikatet ett kvitto för att man har utformat ett miljöprogram med långsiktiga mål som kontinuerligt förbättras.

Det finns också krav på att frågorna förs upp på ledningsnivå och följer nedanstående mönster:

- Planera – fastställa mål och processer som krävs för att nå dit
- Genomföra – implementera processerna i verksamheten
- Granska – utvärdera resultatet från processerna och jämföra med målen
- Agera – analysera resultaten och eventuella brister samt vad som orsakat dem, planera nya åtgärder

Antalet ISO 14001-certifikat i världen ökar för varje år som går. I Sverige är intresset för miljöledningssystem nästan lika stort som för kvalitet och det finns nu ca 5000 miljöledningssystem och ca 6000 kvalitetsledningssystem dokumenterade.



### Miljöledningssystem för Wallfast

Omsorg om miljön har alltid varit viktigt för Wallfasts ledning och ägare. 2002 certifierades Wallfast för att underlätta och säkerställa ett systematiskt och kontinuerligt förbättrat miljöarbete.

Wallfast AB har valt att bygga upp och certifiera ett miljöledningssystem i enlighet med ISO 14001. Då basen i ISO-systemet är ständig förbättring har detta fungerat som ett effektivt verktyg i det ständiga arbetet mot utveckling och förbättring av verksamheten.

Ledningssystemet säkerställer att fokus läggs på de betydande miljöaspekterna, alltså de områden där den största miljöpåverkan uppstår, vilket för Wallfast innebär energihushållning, materialhushållning samt farliga ämnen.

Certifikatet omfattar förvaltningen samt en stor del av fastighetsbeståndet, men ledningssystemet och sättet att arbeta appliceras på alla fastigheter. Under 2010 har ytterligare 27 bostadsfastigheter placerade i Hässelby införlivats i certifikatet.

Som en del av miljöcertifieringen sker årligen en intern samt en extern miljörevision. Den externa revisionen genomförs av certifieringsföretaget LRQA Sverige AB och den interna revisionen genomförs av utbildade internrevisorer. Fastigheterna som ingår eller som ska införlivas i miljöledningssystemet granskas då utifrån ovanstående miljöpåverkande aspekter, men också beträffande driftstatus och kvalitet.



# Milstolpar genom åren

## 2010

- Samtliga 27 bostadsfastigheter i Hässelby införlivade i miljöledningssystemet
- Tack vare bergvärme och andra energibesparande åtgärder har energiförbrukningen på Nilstorpsgården minskat med hälften jämfört med om fastigheten värmts upp med fjärrvärme
- 35 % minskning av energiförbrukning uppnådd efter tidigare renovering av Teaterladan 4 & 5
- Kontrakt påskrivet för uppförande av vindkraftverk

## 2009

- Det nybyggda energieffektiva äldreboendet Nilstorpsgården stod färdigt
- Miljömärkningen Green Building erhållen för den kommersiella fastigheten Havsfrun 26
- Ytterligare en fastighet införlivad i systemet
- De sista fastigheterna i beståndet energideklarerades
- Värmesystemet injusterat i två fastigheter för att minska energiförlusterna
- Digitaliserad styrutrustning i undercentralerna (DUC) installerade i fem fastigheter för att effektivisera energiförbrukningen
- Byte eller renovering av undercentral i sex fastigheter för att ytterligare effektivisera och minska energiförbrukningen
- Installation av temperaturstyrning på frånluftsventilationen i en fastighet

## 2008

- Totalrenoveringen av fastigheten Oporto 4 med fokus på energieffektivisering, modernisering och ökad trygghet färdigställdes, värmeförbrukningen minskade med 30 % per kvm
- Värmesystemet injusterat i nio fastigheter för att minska energiförlusterna
- En fastighet införlivad i systemet
- Energideklarering av fastigheterna påbörjad

## 2007

- 11 nya fastigheter införlivade i systemet
- Endast Bra Miljöval-märkt el används från och med nu
- Påbörjade funderingar om vindkraft
- Hela beståndet inventerat med avseende på PCB
- Värmesystemet injusterat i nio fastigheter
- Digitaliserad styrutrustning i undercentralerna (DUC) installerade i sex fastigheter
- Byte eller renovering av undercentral i tre fastigheter

## 2006

- Renovering och stambyte av fastigheterna Teaterladan 4 & 5
- 6 fastigheter införlivade i systemet
- Införande av bruttolista för kemikalier som används i drift och lokalvård
- Lansering av projektet W10 med syfte att sänka energiförbrukningen

## 2005

- Ombyggnation av den kommersiella fastigheten Havsfrun 26 gav en energibesparing upp emot 60 %
- 80 % av alla leverantörer miljöcertifierade eller arbetade med miljöprogram

## 2004

- 10 fastigheter införlivade i systemet
- Miljöstatusinventeringar gjorda på samtliga certifierade fastigheter
- Perlatorer för att minska vattenförbrukningen installerade på alla fastigheter i beståndet
- 86 % av fastigheterna försedda med miljörum för sopsortering

## 2003

- 70 % av fastigheterna försedda med miljörum för sopsortering
- Intrimning av miljöledningssystemet

## 2002

- Verksamheten certifierades enligt ISO 14001
- 4 fastigheter införlivade i systemet

## HUVUDSAKLIGA MÅLSÄTTNINGAR 2011

- Fortsatt projektering och genomförande av energibesparande åtgärder i området Hässelby Villastad
- Fortsättning av projektet med individuell mätning i Verkstadsklubben 3
- Utveckling av vårt fastighetsindividuella energiindex
- Utvärdering samt ev installation av värmeåtervinning i Oporto 5
- Drifttagande av vindkraftverken i Åsele

Wallfast AB är en av Stockholms största privata fastighetsförvaltare av flerfamiljshus och kommersiella fastigheter.

Wallfast bedriver ett aktivt miljöarbete för att kontinuerligt minska verksamhetens miljöbelastning och är miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan 2002.





## **WALLFAST AB**

**BOX 17074 • 104 62 STOCKHOLM**

**BESÖKSADRESS: SWEDENBORGSGATAN 19**

**E-POST: [info@wallfast.com](mailto:info@wallfast.com)**

**WEBB: [www.wallfast.com](http://www.wallfast.com)**

**TEL: 08-772 07 00**

**FAX: 08-714 95 00**