

# TranemoBostäder

Hyreshus i markplan, parhus och våningshus runt om i Tranemo kommun



# HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2015



hemma  
bäst

## VD har ordet

*Tranemobostäder AB är sedan 2001 certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001 och tillsammans med personalen har vi arbetat fram etiska riktlinjer och en etisk handbok som blivit en självklar del av företagets verksamhet. Med ledord som god miljö, arbetsmiljö och ett tydligt ställningstagande mot korruption, är ett naturligt nästa steg att införa en hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen kommer att stödja och tillsammans med övriga styrdokument komplettera bolagets verksamhetsstrategi för att säkerställa nuvarande och kommande generationers möjligheter till en trygg och sund boendemiljö.*

*På kort sikt innebär detta att upprätta en hållbarhetsredovisning, på medellång sikt skall implementeringen av ett livscykelperspektiv påbörjas i bolagets samtliga verksamhetsled som ny-, till- och ombyggnation samt rivning. På längre sikt är bolagets uttalade vision att inte lämna några ekologiska fotavtryck efter sig. Detta förutsätter en ekonomi i balans och ett socialt ansvarstagande för såväl de egna kunderna som för kommunen och dess invånare.*

*Tranemobostäders vision är*

*"Ett boende utan ekologiska fotavtryck i harmoni med och av naturen".*

*Rolf Granlöf*

VD

---

# HÅLLBARHETSREDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 2015

---

---

## VAD ÄR HÅLLBARHET?

---

*"Att utvecklingen tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov".* Detta är den mest kända definitionen av hållbarhet och kommer från Brundtland-kommissionens rapport *Vår gemensamma framtid* 1987.

Hållbar utveckling består av tre delar:

**Ekologisk hållbarhet** - att långsiktigt bevara vattens, jordens och ekosystemens produktionsförmåga

och att minska påverkan på naturen och människans hälsa.

**Ekonomisk hållbarhet** - att hushålla med mänskliga och materiella resurser på lång sikt.

**Social hållbarhet** - att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls.

---

## HÅLLBAR VERKSAMHET

---

Tranemobostäder AB är helägt av Tranemo kommun. Bolaget drivs utifrån ägarens syfte med det allmännyttiga bostadsbolaget och kommunens prioriterade mål. Hållbarhetsfrågor värderas högt hos oss såväl som kommunen.

Våra medarbetare arbetar dagligen för att kunna erbjuda våra cirka 1.300 hyresgäster ett bra boende. Totalt förvaltar bolaget 813 hyreslägenheter och 52 lokaler i 13 orter inom kommunen. Vårt huvudkontor är beläget i Tranemo och vår personal utgår från detta.

Bolagets styrelse och lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige. Tillsammans med VD diskuterar styrelsen årligen bolagets strategiska fokusområden inom hållbarhet. Utifrån dessa utformar vi en konkret handlingsplan och rapporterar tillbaka löpande under året.

Tranemobostäders omsättning och resultat under året redovisas i årsredovisningen. Bolaget är självfinansierat och mottar inga bidrag.

Vi har under året inte erhållit några utmärkelser.

---

## INRIKTNING OCH OMFATTNING

---

Verksamheten berör direkt eller indirekt ett stort antal intressenter såsom hyresgäster, medarbetare, entreprenörer, organisationer, företag, ägare, styrelse, grannar och samhället i övrigt. Bolagets agerande har således stor påverkan på miljön, samhället och samhällsekonomin varför hållbarhetsredovisningen lyfter fram de mest betydelsefulla aspekterna och händelserna under året. Uppgifter om förbrukningar och andra resultat hämtas från bolagets ekonomisystem, fastighetssystem och andra under året framtagna rapporter.

Styrelsen tog 2013 beslut om att vår tidigare miljöredovisning skall ersättas med en likaledes årlig hållbarhetsredovisning. Redovisningen gäller hela bolaget. Hållbarhetsredovisningen för 2014 publicerades 2015-06-22.

Informationen i vår hållbarhetsredovisning har inte granskats av tredje part, men det är vår bedömning – och vårt mål – att informationen i års- och hållbarhetsredovisningen kommer att uppfylla GRI:s informationskrav för tillämpningsnivå C när införandet är klart. Vi avser att successivt införa all information för att nå GRI(C-nivå) i hållbarhetsredovisningen.

---

## SAMARBETE FÖR EN LÅNGSIKTIG OCH HÅLLBAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

---

Tranemobostäder ingår tillsammans med fyra andra allmännyttiga bostadsbolag (Stiftelsen Bollebygds Hyresbostäder, Fristadbostäder AB, Stubo AB och Vårgårda Bostäder AB) i Miljönätverket Sjuhärads, där vi tillsammans kontinuerligt arbetar aktivt med miljö-, arbetsmiljö-, kvalitets- och CSR-frågor. Nätverket har en gemensam resurs i form av en anställd verksamhetssamordnare, som driver dessa frågor.

Miljönätverket har även ett i stora delar gemensamt integrerat verksamhetsledningssystem som finns tillgängligt via miljönätverkets hemsida (*7miljö.se*). Alla ingående bolag är certifierade enligt miljöledningsstandarden ISO 14001.

Nätverket har även tagit fram en gemensam etik- och moralhandbok, som harmoniserar med Tranemobostädernas etiska riktlinjer. Miljönätverket har träffats

vid flera tillfällen i olika konstellationer. De miljöansvariga i bolagen har regelbundna träffar. Interna revisioner utförs av Miljönätverket Sjuhärads revisionsgrupp.

Branschorganisationen SABO, där Tranemobostäder är en aktiv medlem, arbetar löpande med hållbarhets- och opinionsfrågor.

Vi kommer under 2016 att övergå till den uppgraderade miljöledningsstandarden ISO 14001:2015. Mycket av det nya i standarden har vi redan på plats, men en del saker har tillkommit. Vi kommer därför att fokusera övergången på bl.a. intressenter (identifiering, bedömning mm), ledningen (engagemang mm), livscykelperspektiv (inköp, upphandling mm), samt kommunikation (internt och externt).

---

## VÅR INTERNA KONTROLL

---

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att all rapportering är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. Riskhantering och internkontroll finns på plats för att ge en rimlig försäkran om att detta fungerar.

Hela verksamheten har setts över avseende bl.a. korruption och granskningen visade inga tecken på att bolaget eller medarbetare har agerat i strid med

företagets etikhandbok och etiska riktlinjer. Alla medarbetare utbildas också kontinuerligt i etik- och hållbarhetsfrågor. Den interna riskhanteringen och internkontrollen har också stärkts för att säkerställa att lagar och regler följs. Bolaget var vid upprättandet av denna redovisning inte inblandat i några tvister eller rättsprocesser med koppling till hållbarhetsfrågorna, ej heller dömt till böter eller sanktioner.

---

## ANSVAR, STYRNING OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

---

### Styrning

Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning och VD-instruktion, attestinstruktion samt ett antal policydokument och andra styrdokument. Genom tydlig ansvarsfördelning samt kunskap och förståelse för dessa dokument tillsammans med bolagets gemensamma värderingar skapas förutsättningar för att uppnå en god kontrollmiljö.

### Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i bolagets verksamhet är av yttersta vikt. Riskbedömningen i den interna kontrollplanen omfattar bolagets alla väsentliga processer och även omvärldsfaktorer. I den interna kontrollplanen finns

aktiviteter som syftar till att reducera identifierade risker som utvärderas och uppdateras löpande.

Tranemobostäder har även tagit fram övergripande och detaljerade mål som uppdateras årligen. För att säkerställa att aktiviteterna i internkontrollplanen och målen genomförs, tas en årlig handlingsplan fram. Denna handlingsplan stäms av och följs upp löpande under året.

### Uppföljning/förbättring

Det sker löpande uppföljning och olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker hanteras på ett betryggande sätt.

Styrelsen utvärderar löpande information som VD och revisorerna lämnar. Styrelsen gör årligen en

genomgång av den interna kontrollplanen samt beslut om det fortsatta arbetet. De externa revisorerna och lekmannarevisorerna lämnar sina rapporter avseende årets granskning. Bland annat dessa rapporter ligger till grund för vidare utveckling av den interna kontrollen.

### Information och kommunikation

Det finns riktlinjer, rutiner och checklistor som uppdateras och kommuniceras löpande med berörda medarbetare, för att säkerställa att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig. Det finns vidare rutiner och instruktioner för hur väsentlig information kommuniceras till styrelse, företagsledning, medarbetare och övriga intressenter.

### Ägare

Tranemobostäder AB är helägt av Tranemo kommun och bolagets ägardirektiv har antagits av kommunfullmäktige. Direktivet innefattar mål, motiv och affärsidé för bolaget.

Kommunfullmäktige utser styrelse och lekmannarevisorer för bolaget samt fastställer bolagsordning och utser en representant att föra ägarens talan vid årsstämman. Årsstämman beslutar om:

- Fastställande av resultat- och balansräkningen
- Disposition av vinst eller förlust samt utdelning
- Val av styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer
- Ersättning till styrelse och revisorer
- Övriga viktiga frågor

### Styrelse

Styrelsens politiska sammansättning motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige.

Styrelseordförande ska genom kontakter med VD följa bolagets utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget.

Styrelsen utvärderar årligen inriktningen för sitt arbete, arbetsformer och arbetsklimat samt kompetens för att vidareutvecklas och säkerställa utfört uppdrag.

Kommuninnevånarna påverkar indirekt styrelsens sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år. Mellan valen kan kommuninvånarna komma i kontakt med styrelseledamöterna antingen genom kommunens växel eller via ledamöternas respektive partiorganisation.

### VD

VD leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda VD-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten. VD är föredragande i styrelsen, men ingår inte som ledamot, och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. VD ansvarar även för att beslut som fattats av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

### Revisorer

Varje år genomgår Tranemobostäder två slags revisioner. En revision av årsredovisningen, samt styrelsens och VD:s förvaltning baserad på aktiebolagslagens krav, som utförs av auktoriserade revisorer enligt aktiebolagslagen. Den andra utförs av lekmän som utses av kommunfullmäktige.

Revisionen enligt aktiebolagslagen syftar dels till att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av bolagets finansiella resultat och ställning, dels att VD och styrelse inte handlat i strid med tillämpliga lagar och regler samt ett uttalande om föreslagen vinstdisposition. Revisionen beaktar de delar av den interna kontrollen som är relevanta för upprättande av årsredovisningen, men har inte som syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. Den lagstadgade revisionen redovisas i en revisionsberättelse till årsstämman.

Lekmannarevisionens uppdrag och arbetsformer regleras genom kommunallagen, aktiebolagslagen och Tranemo kommuns revisionsreglemente. Lekmannarevisionen har till syfte att bedöma om bolagets verksamhet är ändamålsenlig och ekonomiskt tillfredsställande och att den interna kontrollen är tillräcklig. Lekmannarevisorerna upprättar en granskningsrapport och en granskningsredogörelse som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll. Granskningen redovisas till kommunfullmäktige.

Eftersom bolaget är certifierat enligt miljöledningsstandard ISO 14001 revideras bolaget minst tre gånger årligen avseende sitt verksamhetsledningssystem. Dels en omcertifierings/uppfoljande revision som utförs av vårt externa revisionsorgan (f.n. SP Certifiering), dels minst två internrevisioner som utförs av revisorer från Miljönätverket Sjuhärad.

### Rapportering till ägaren

Bolaget upprättar helårsprognos den 30 april och delårsbokslut med helårsprognos den 31 augusti. Inför verksamhetsåret upprättas budget.

Arbetet med verksamhetsledningssystem och utfallet av detta redovisas en gång per år under ledningens genomgång. Ledningens genomgång har hållits vid

ett tillfälle under året (2015-09-22). Miljö finns som en fast punkt på agendan för styrelsemöten.

---

## PERSONAL OCH ORGANISATION

---

Företagets VD Lizz Wiklund – senare Rolf Granlöf - har det övergripande ansvaret för kvalitets- och miljöarbetet och verksamhetsledningssystemet. Jacob Andersson fungerar som miljöansvarig och ansvarar för det operativa miljöarbetet, dessutom har han, Annica Blom och Annika Björklund-Fagrell haft roller som internrevisorer i Miljönätverket. Alla medarbetare förväntas emellertid ta sin del av ansvaret för företagets arbete med ledningssystemet.

Rolf Granlöf tillträdde som VD, Gunnar Henningsson anställdes hantverkare och Sofie Stenblock som målare under 2015.

Under året har ett flertal informationstillfällen ägt rum vid personal- och gruppmöten.

Personalens genomgång hölls 2015-06-10.

---

## POLICYER OCH RIKTLINJER

---

Tranemobostäder har antagit en miljö- och kvalitetspolicy som uttrycker våra ambitioner med ledningsarbetet. Nuvarande policy antogs av styrelsen 2008-02-19 och bedöms årligen i samband med ledningens genomgång.

### **Miljö- och kvalitetspolicy:**

*Vi på Tranemobostäder AB skall bedriva vår verksamhet så att vi ser till att miljöhänsyn tas och god kvalitet upprätthålls i alla led, från projektering och produktion till förvaltning och rivning.*

*Vi skall i all vår verksamhet bedriva ett ständigt förbättringsarbete, samt förebygga föroreningar till luft, vatten och mark.*

*Vi skall hushålla med resurser och använda bästa möjliga teknik så att naturtillgångar nyttjas effektivt, samt i första hand välja material som inte skadar människor, djur eller natur.*

*Vi skall i all verksamhet följa gällande lagstiftning och övriga krav som vi berörs av.*

*Vi skall kontinuerligt öka våra medarbetares, leverantörers och kunders miljö- och kvalitets-medvetenhet, inspirera till ett personligt engagemang och därigenom gemensamt skapa förutsättningar för en miljöanpassad förvaltning med god kvalitet.*

Miljö- och kvalitetspolicyn har kommunicerats till samtliga anställda, styrelsen, samt till entreprenörer och andra externa intressenter. Den finns tillgänglig på företagets hemsida.

Tranemobostäder har även antagit en arbetsmiljö- och etikpolicy, samt infört etiska riktlinjer som skall följas av samtliga medarbetare och entreprenörer. Utöver detta är Miljönätverkets Etik- och Moralhandbok införd i organisationen och kommunicerad till entreprenörer, hyresgäster, styrelse m.fl.

Vi har utarbetat en vision för bolaget med tillhörande affärsidé och affärsplan.

---

---

## MILJÖPÅVERKAN

---

---

Tranemobostäders miljöarbete uppfyller de krav som ställs i den internationella miljöledningsstandarden ISO 14001:2004 och företaget har varit certifierat sedan 2001-12-11. Sedan dess har löpande tredjepartsrevisioner utförts och certifikatet förnyats var tredje år.

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

- Förbrukningar (el, vatten, samt energi för uppvärmning och varmvattenberedning)
- Avfall (hushållsavfall och avfall från företagets egen verksamhet)
- Kemikaliehantering (inköp, användning, förvaring m.m.)
- Transporter och fastighetsskötsel (förbrukning av drivmedel)
- Inomhusmiljö (buller, fukt, mögel, radon m.m.)

Företagets hyresgäster har tillsammans en stor påverkan på miljön genom sitt utnyttjande av lägenheterna och sina olika livsstilar.

### Miljöaspekter

Verksamhetens miljöaspekter (dvs hur skulle kunna påverka miljön negativt) finns samlade i ett miljöaspektregister där bedömning och identifiering av de betydande miljöaspekterna har gjorts.

Våra betydande miljöaspekter bedöms vara:

- Förbrukning av el för uppvärmning
- Eventuellt utsläpp av köldmedier
- Eventuell exponering av radon i våra lägenheter
- Utsläpp av bl.a. partiklar, koldioxid och kolväten vid transporter och maskinanvändning
- Projekt och entreprenader

Miljöaspektsregistret revideras minst en gång årligen och beslutas vid ledningens genomgång.

---

---

## KLIMATFÖRÄNDRINGAR

---

---

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

### Ökad nederbörd:

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

### Temperaturförändringar:

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

När det gäller energipriserna ser vi redan idag att de fasta kostnaderna ökar drastiskt, vilket får till följd att de insatser vi gör inte leder till ekonomiska besparingar. Alternativet att inte göra något alls leder dock till att energikostnaderna skjuter i höjden, så vi måste självfallet fortsätta jobba med energibesparingar för att hålla kostnaderna på något sånär samma nivå.

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

---

## MÅL OCH RESULTAT

---

Policyernas 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 mål som omfattar förbrukningar redovisas i denna hållbarhetsredovisning, övriga återfinns i dokumentet *Detaljerade mål*.

---

### MÅL

---

Tranemobostäder skall:

- medverka till minskade förbrukningar (energi, vatten och avfall) i alla fastigheter.
- förbättra inköps- och upphandlingsprocesserna för att bl.a. minska kemiska produkters påverkan på miljön.
- förbättra vår interna och externa kommunikation.
- förbättra inomhusmiljön för våra hyresgäster.
- öka kvalitets-, miljö- och arbetsmiljömedvetenheten genom utbildning, information, samt genom leverantörs- och entreprenörskrav.
- förbättra bolagets arbetsmiljöarbete.

---

### ÅTGÄRDER SOM HAR GENOMFÖRTS UNDER ÅRET:

---

- Uppföljande miljörevision mot ISO14001 av vårt certifieringsorgan SP.
- Genomfört två internrevisioner.
- Inlett arbetet med att systematiskt byta till snålspolande perlatorer i våra lägenheter.
- Reviderat internkontrollplanen.
- Infört ett digitalt system för hantering av kemikalier (EcoOnline). Vi kan nu se säkerhetsdatablad mm i våra smarttelefoner. I samband med detta har vi fasat ut en del faromärkta produkter.
- Startat en förvaltargrupp inom nätverket (fyra träffar under året).
- Informationsdag hos SP och Borås Energi och Miljö.
- Påbörjat arbete med att byta ut gammal FTX ventilation. På Svanvägen 7 och Valthornsvägen 1B byttes även elpanna mot från- och tilluftsvarmepump, för att både säkerställa god ventilation och lägre förbrukning.
- Hagagatan 4 har eldningsoljan ersatts med varmpump i samband med nybyggnationen.
- I en upphandling med Tranemo rör angående Svanvägen 2,4 och 6 ersätts befintlig värme med luft/vatten-varmpumpar. Två av dessa berörda lägenheter på Svanvägen värms upp med eldningsolja, och det innebär att när dessa byts finns eldningsoljan bara kvar som spets på Salängsgatan i Länghem.
- OVK, Besiktningar har tidigare inte legat i fas. Under 2015 gjordes ansträngningar för att åtgärda detta och kommer pågå in på 2016.
- Mätningar av Radon har gjorts enligt plan för 2015. Vid förhöjda värden har även "sniffmätningar" genomförts. Åtgärder för dessa fastigheter/lägenheter diskuteras.
- Ny värme och energibesparande mekanisk frånluftventilation på Envägen 1-9 i Dalstorp.
- Fönsterbyten på Solgårdsgatan 5 & 7 samt Rosenhöjdsgatan 12.
- Bytt ut 33 kyl/frys till nya miljömässigt bättre.
- Löpande utbyte till lågenergi- och LED-lampor utomhus och i gemensamma utrymmen.

Under året har olika arbetsgrupper inom miljönätverket arbetat med att revidera existerande styr- och hjälpdokument, samt ta fram nya för de delar som saknats i ledningssystemet.



## AKTUELLT INFÖR NÄSTA ÅR

- Under 2016 kommer omcertifieringsrevision att genomföras av revisorer från SP Certifiering. Detta görs mot den nya standarden ISO 14001:2015 som håller på att implementeras i organisationen.
- Minst två interna revisioner kommer att utföras av Miljönätverket Sjuhärads revisionsgrupp.
- Fortsatt radonmätning i beståndet.
- Fortsatt arbete med att ständigt förbättra vårt ledningssystem.
- Fortsatt utbyte av kyl/frys/sval till nyare, energisnålare modeller.
- Löpande utbyte av vattenbesparande utrustning (perlatorer etc).
- Ta fram kontinuitetsplan för kontoret, samt genomföra nödlägesövning.
- Revidera rutinerna för inköp och upphandling.
- Hålla minst en entreprenörsträff.
- Genomföra nödlägesövning för kontoret och lagret.
- Identifiera fastigheter med höga vatteförbrukningar och utreda detta.
- Löpande utbyte till lågenergi- eller LED-lampor utomhus och i gemensamma utrymmen.
- När behov uppstår byts generellt elpannor mot värmepumpar där vi har FTX-vent i lgh.
- Fortsatt utbyte av fönster.

## RESULTAT/AVSTÄMNINGAR

1998 och 2004 utgjorde referensår för tidigare mål och redovisas därför. Nuvarande referensår är 2009.

Förbrukningen för uppvärmning, varmvatten och el redovisas per kvadratmeter uttryckt i  $A_{temp}$  (temperaturerad area). Vattenförbrukningen i BOA+LOA (bostads- och lokalarea).

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

Vi redovisar inte längre avfall och återvinning eftersom vi har mycket liten möjlighet att påverka detta.

## UTHYRNING

Eftersom ett flertal av förbrukningssiffrorna vägs mot uthyrningsbar och uthyrd yta, redovisas även dessa uppgifter här.

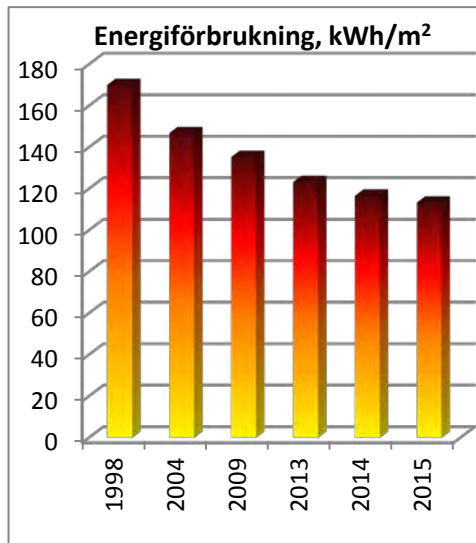
För att ge en bra bild av företagets miljöprestanda redovisas mätetalen för vatten i förhållande även till uthyrningsgraden (beräknad på antalet uthyrda bostäder och lokaler per tid under året).

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

Uthyrningsbar yta lägenheter, m <sup>2</sup> BOA	55 099
Uthyrningsbar yta lokaler, m <sup>2</sup> LOA	6 447
Uthyrningsbar yta totalt, m <sup>2</sup> BOA+LOA	61 546
Uthyrningsbar yta totalt, m <sup>2</sup> $A_{temp}$	73 376
Uthyrningsbar yta totalt exkl kallhyra, m <sup>2</sup> $A_{temp}$	60 365
Uthyrningsgrad, % (BOA)	95,0%
Uthyrd yta, m <sup>2</sup> BOA+LOA	58 791
Antal lägenheter	813
Antal lokaler	52

## ENERGIFÖRBRUKNING

Mål nr	Detaljerat mål	Mätetal	Resultat
DT1-1	Energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten skall minska med minst 14% till år 2020 jämfört med 2009.	Energiindexkorrigerad förbrukning kWh per m <sup>2</sup> (A <sub>temp</sub> )	Minskat 16,2%



Den totala energiindexkorrigerade energiförbrukningen för uppvärmning och varmvattenproduktion har under perioden 2009-2015 minskat med 1 277 MWh, vilket motsvarar 16%.

Energiförbrukningen i kWh/m<sup>2</sup> har minskat med 22 kWh/m<sup>2</sup> (16%).

Den faktiska oljeförbrukningen har under perioden 1998-2015 minskat med 99% (833 m<sup>3</sup>).

Uppgifterna före 2011 är schabloniserade vad gäller A<sub>temp</sub> och kallhyra. Dessa siffror ger alltså inte en fullt exakt, men ändå mycket god bild av förbrukningen.

Vi har redan nått vårt mål, men avvaktar ett år till med att revidera målet för att säkerställa förändringen.

167 av våra 813 lägenheter har kallhyra, dvs de sörjer för den egna värmen. Dessa lägenheter ingår inte i redovisningen.

### Energiindex

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

## ELFÖRBRUKNING

Den totala elförbrukningen har minskat med 133 MWh (drygt 7%) under perioden 2009-2015.

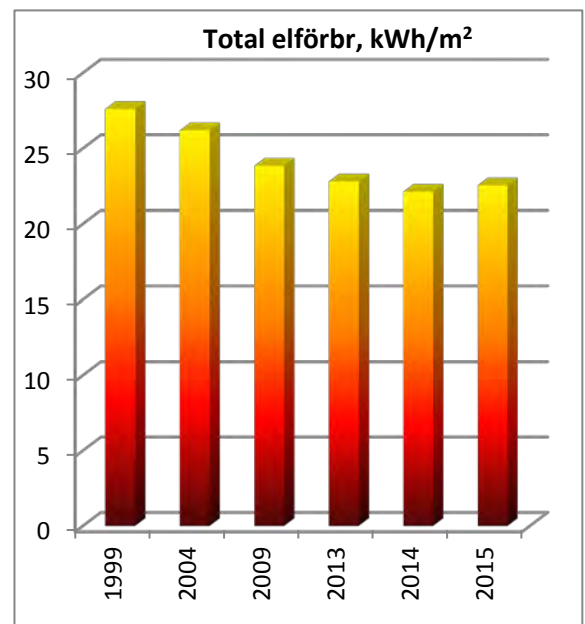
Förbrukningen av el per uthyrningsbar yta har minskat med 1,3 kWh/m<sup>2</sup> (drygt 5%) under samma period.

2007 inledde vi arbetet med att kontinuerligt byta ut oljepannor mot värmepumpar, vilket naturligtvis ökar elförbrukningen.

Vi kan inte särskilja förbrukningen för fastighetsel och uppvärmning, varför vi här redovisar den totala elförbrukningen. En schabloniserad del (35%, från 2015 45%) av den totala elförbrukningen räknas med i energiförbrukningen för uppvärmning och varmvatten (se ovan).

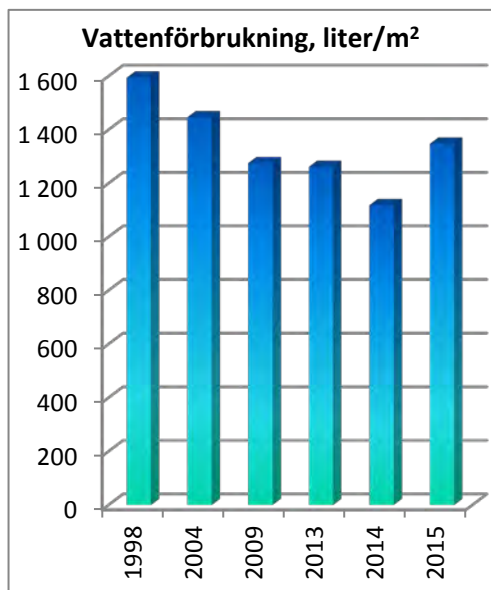
Vi har 100% förnyelsebar el sedan 2014 (undantaget perioden 2015-03—2016-02), så produktionen av vår elförbrukning genererar inget CO<sub>2</sub>-utsläpp. Dock blev den hög under 2015 beroende på att miljövalet löpte ut. Vi har idag avtal för GoO Vatten med Energi Försäljning Sverige.

Ca 25 lägenheter har el som ingår i hyran, dvs de debiteras inte för sin elförbrukning.



## VATTENFÖRBRUKNING

Mål nr	Detaljerat mål	Mätetal	Resultat
DT1-2	Minska vattenförbrukningen till max 1.200 liter/m <sup>2</sup> till 2015.	Liter per m <sup>2</sup> uthyrd yta	1.347 liter/m <sup>2</sup>



Den totala vattenförbrukningen har ökat med ca 5.300 m<sup>3</sup> (7%) under perioden 2009-2015. Förbrukningen i liter per uthyrd yta har ökat med knappt 6% (72 liter/m<sup>2</sup>). Mellan 1998 och 2015 har vattenförbrukningen minskat med 3% (19 liter/m<sup>2</sup>).

Under 2014 hade vi ett mätfel (oklart hur mycket) som gav för låga siffror. Detta mätfel spiller över i 2015 års siffror, som blivit för höga. Om vi adderar förbrukningarna för 2014-15 och dividerar med två, så får vi ett snitt på 1.233 liter/m<sup>2</sup>, vilket torde vara ett mer rimligt värde. Med detta värde får vi i stället en minskning med drygt 3% av vattenförbrukningen 2009-2015 (42 liter/m<sup>2</sup>)

Målet för vattenförbrukningen kommer att revideras under 2016.

Vattenleverantör är Tranemo kommun. Inga vattenkällor påverkas väsentligen av vår vattenanvändning.

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

## KÖLDMEDIER

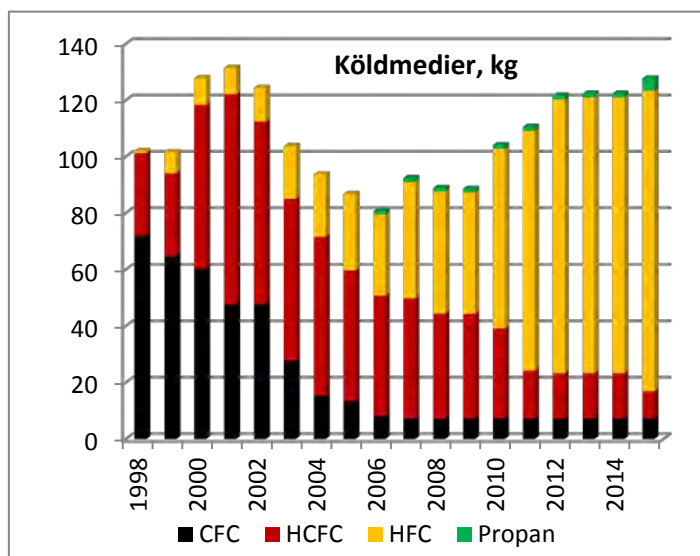
Tranemobostäder hade vid årets slut sammanlagt 128 kg köldmedier i främst värmepumpsanläggningar och avfuktare. Den totala köldmedieanvändningen har sedan 2009 ökat med 39 kg, vilket motsvarar en ökning med 44%.

Anledningen till ökningen under de senaste åren är att oljeuppvärmning bytts mot värmepumpar.

Hushållens vitvaror ingår inte denna redovisning.

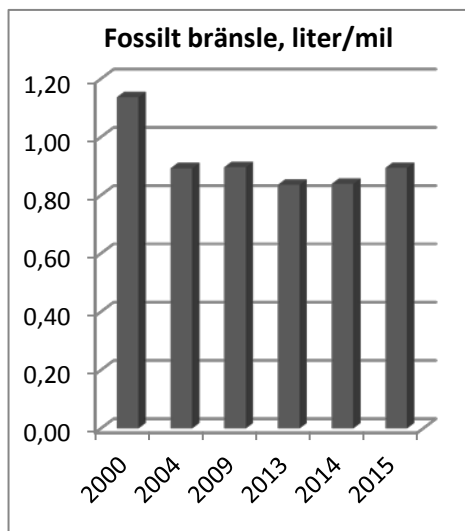
Under 2015 har inga läckage av köldmedier rapporterats.

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



del oklarheter, så det kan bli en liten sänkning av antalet.

## TRANSPORTER



Antalet totalt körda mil jämfört med 2009, har ökat med 57% (5.000 mil). Drivmedelsförbrukningen för tjänstebilarna har ökat med 74% (4.700 liter). Sett till förbrukning per körsträcka, så är förbrukningen oförändrad.

Det finns flera orsaker till den stora ökningen av antalet körda mil, framför allt har antalet tjänstebilar ökat från 4 till 10 under perioden 2006-2010.

Totalt 35 ton koldioxid släpptes ut från våra transporter under 2015 (schablon för privata bilar). Detta innebär en ökning med 13 ton jämfört med 2009.

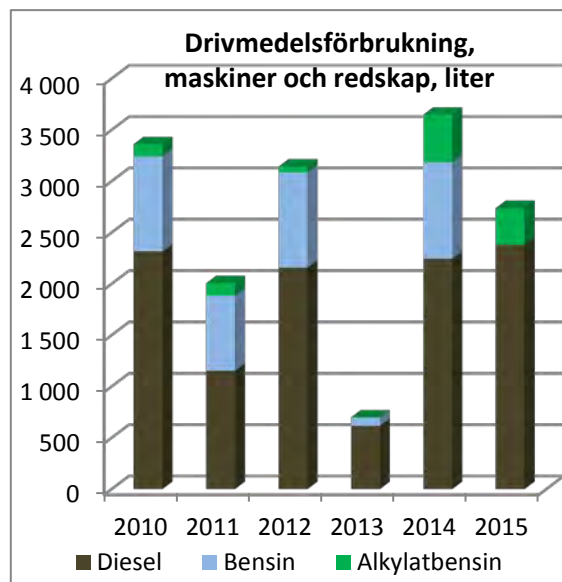
## MASKINER OCH MOTORREDSKAP

Totalförbrukningen drivmedel för traktorer, maskiner och verktyg minskade under 2011, vilket främst berodde på att vintrarna detta år var snöfattiga.

All yttre grönyteskötsel och snöröjning/halkbekämpning ligger från och med 2013 på entreprenad. Vi har tyvärr inga uppgifter om entreprenörens drivmedelsförbrukning för 2013, däremot för de följande åren.

Grönyntreprenören använder numera endast alkylatbensin (i stället för bensin) till handredskapen, vilket genererar betydligt mindre utsläpp av farliga ämnen, samt ger förbättrad arbetsmiljö.

Förbrukning från transporter och tjänsteresor ingår inte i diagrammet.



## JÄMFÖRELSE OCH ANALYS

Atemp för energi & el, BOA+LOA för vatten.	År	Energi (kWh/m <sup>2</sup> )	El (kWh/m <sup>2</sup> )	Vatten (liter/m <sup>2</sup> )	Koldioxid (kg/lgh)
<b>Sabo</b>	2014	111	17	1 430	
<b>SCB/Energimyndigheten</b>	2014	118		1 866	
<b>Miljönätverket</b>	2014	109	18	1 290	472
<b>Tranemobostäder</b>	<b>2014</b>	<b>117</b>	<b>22</b>	<b>1 118</b>	<b>96</b>
<b>Tranemobostäder</b>	<b>2015</b>	<b>113</b>	<b>23</b>	<b>1 347</b>	<b>632</b>

Som framgår av siffrorna ovan så ligger Tranemobostäder på relativt normala nivåer när det gäller samtliga förbrukningar.

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

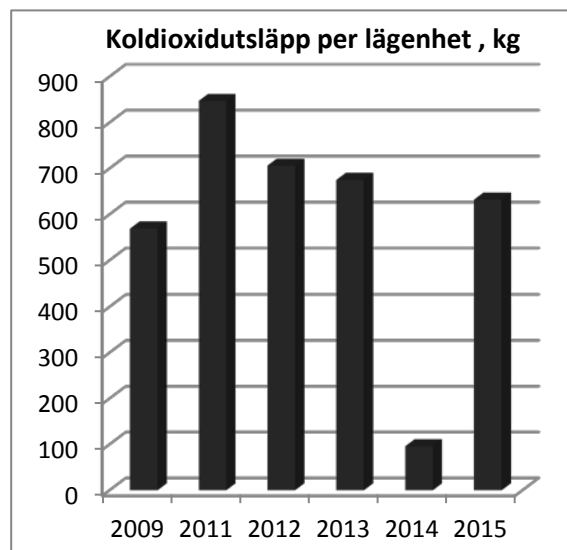
## FOSSILT KOLDIOXIDUTSLÄPP

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

Minskningen 2011-13 beror dels på att vår fjärrvärmeleverantör har sänkt sina utsläpp, men framför allt på att vi kontinuerligt har bytt ut oljeeldning mot fjärrvärme och värmepumpar.

Den radikala minskningen 2014 beror på att vi bytte till el från fossilfri produktion (dvs utsläppen är så gott som noll). På samma sätt beror den tillfälliga höjningen under 2015 på att vårt miljöval (el) gick ut. Detta är åtgärdat och under 2016 kommer vi återigen att nå en mycket låg utsläppsnivå av fossil koldioxid.

2009-2015 har vi höjt vårt totala fossila koldioxidutsläpp med 33 ton (7%). Det är som sagt en temporär höjning under 2015.



---



---

## RAPPORTERADE AVVIKELSER, TILLBUD MM

---



---

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Avvikelser, egen verksamhet</b>	15	16	11	15	16	36	16	9	23	6
<b>Avvikelser, revisioner</b>	32	22	17	22	17	19	15	16	15	26
<b>Tillbud</b>				3	1	6	2		1	3
<b>Förbättringsförslag</b>										2
<b>Kundklagomål</b>									4	
<b>Totalt</b>	47	38	28	40	34	61	33	25	43	37

Andelen rapporterade avvikelser från egen verksamhet är fortfarande låg. Det löpande arbetet med ledningssystemet och ständiga förbättringar är väldigt beroende av denna rapportering.

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

---



---

## LAGKRAV OCH 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.

Bolaget har aldrig varit föremål för sanktioner eller betydande böter till följd av miljöbrott eller annat brott.

---



---

## KEMISKA PRODUKTER

---



---

Tranemobostäder hanterar ett mindre antal olika kemiska produkter, men det rör sig i de flesta fall om begränsade mängder. Undan för undan har vi fasat ut de farligaste kemiska produkterna och ersatt dem med mindre skadliga.

Vi fortsätter vårt arbete med att kontinuerligt byta till mindre skadliga och farliga produkter i enlighet med våra rutiner som innefattar bl.a. Miljöbalkens försiktighets- och utbytesprinciper.

Under året har vi inventerat alla faromärkta produkter, fasat ut vissa produkter, samt infört ett digitalt system (EcoOnline) för att hantera bl.a. säkerhetsdatablad och kemikalieförteckningen. Systemet finns tillgängligt i alla medarbetares smartphones och har underlättat och förbättrat inköp och hantering av faromärkta produkter.

---

## KÖLDMEDIER

---

För att förhindra nedbrytningen av det skyddande ozonskiktet i atmosfären finns en rad lagar och förordningar som reglerar hanteringen av köldmedier.

Förbud för användning av hårda freoner (CFC) gäller efter 1999-12-31. Små anläggningar som innehåller 900 gram eller mindre får dock efter beslut av regeringen 2004-11-18 användas så länge de fungerar.

Köldmediet HCFC skall vara utfasat senast vid utgången av 2014 (gäller aggregat innehållande 3 kg eller mer). Denna utfasning är vi redan klara med.

Vi har för närvarande sju värmepumpar som är kontrollpliktiga (totalt minst 3 kg). Vilka dessa är framgår av köldmedieförteckningen.

---

## RISKANALYS OCH INTERNKONTROLLPLAN

---

Under 2013 infördes riskanalys och internkontrollplan hos Tranebo. Drygt 100 olika risker bedömdes och utifrån dessa togs en internkontrollplan fram.

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

---

## AVFALL

---

Alla hushåll har tillgång till fastighetsnära återvinningsstationer för källsortering.

Tranemobostäder 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.

Vi redovisar inte hushållens avfalls- och återvinningsmängder i vår hållbarhetsredovisning dels beroende på att vi har mycket liten möjlighet att påverka dessa, dels avvaktar vi avfallsutredningen och utfallet av denna.

Vi mäter dock dessa mängder på årlig basis.

---

## GRI-INDEX

---

Vi rapporterar vårt hållbarhetsarbete i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiative) riktlinjer enligt nivå C. Definitionerna av redovisningens innehåll utgår från de frågor som internt bedömts som prioriterade.

Data och information som presenteras har samlats in under verksamhetsåret och rapporten omfattar samtliga fastigheter som ägs och förvaltas av oss. Inga avgränsningar har gjorts avseende organisationens ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan. Eftersom historiken bakåt är kort (pga kort tid med hållbarhetsredovisning) saknas jämförelser, undantaget miljödelarna som funnits i tidigare års miljöredovisningar.

Redovisningen omfattar – förutom beskrivningar av organisation och verksamhet – förbrukningar av

värme, el, vatten och drivmedel, samt utsläpp av koldioxid och status vad gäller köldmedier.


I rutinen för redovisning beskrivs processen för att ta fram redovisningen. I rutinen för nyckeltal, avläsningar och mätinstrument beskrivs hur datainsamlingen går till.

I de fall där det krävs kvantitativa mått på hållbarhetsarbetet och där Tranemobostäder redovisar sådana, anses dessa vara redovisade. I de fall redovisningen är mer kvalitativ har dessa ansetts delvis redovisade.

Nedanstående tabell innehåller samtliga kärnindikatorer samt de tilläggsindikatorer som vi har bedömt som relevanta. Hållbarhetsredovisningen är en del av vår årsredovisning och sidhänvisningar till årsredovisningen har markerats med ÅR.

## Förklaring, uppfyllandegrad enligt GRI:




















 Rapporteras

 Rapporteras delvis

 Rapporteras ej

 Förekommer ej

GRI-REFERENS		REDOVISNING	SIDA
<b>1</b>	<b>Strategi och analys</b>		
1.1	Uttalande från VD		2
<b>2</b>	<b>Organisationsprofil</b>		
2.1	Organisationens namn		1
2.2	Huvudsakliga produkter och tjänster		3
2.3	Organisationsstruktur		6
2.4	Huvudkontorets säte		3
2.5	Verksamhet, länder		3
2.6	Ägarförhållanden		3
2.7	Marknader		3
2.8	Organisationens storlek		3
2.9	Betydande organisatorisk förändringar		6
2.10	Erhållna utmärkelser		3
<b>3</b>	<b>Redovisningens profil och omfattning</b>		
3.1	Redovisningsperiod		3
3.2	Tidpunkt för senaste redovisning		3
3.3	Redovisningsfrekvens		3
3.4	Kontaktperson		18
3.5	Process för att fram redovisningens innehåll		15
3.6	Redovisningens omfattning		3
3.7	Särskilda begränsningar i redovisningen		15
3.8	Skillnader i jämförbarhet		15
3.9	Beskrivning av mätmetoder, inklusive avvikelser från GRI:s indikatorprotokoll		15
3.10	Förklaring till förändring av tidigare angiven information		3
3.11	Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder		15

GRI-REFERENS		REDOVISNING	SIDA
3.12	GRI-index		15-18
<b>4</b>	<b>Styrning, åtaganden och engagemang</b>		
4.1	Struktur för bolagsstyrning		4-5
4.2	Styrelseordförandens ställning i organisationen		6
4.3	Antal oberoende, ej verkställande styrelseledamöter		ÅR 3
4.4	Möjligheter att lämna rekommendationer till styrelsen		5
4.5	Koppling mellan ersättning till ledning och verksamhetsresultat		
4.6	Rutiner för motverkande av intressekonflikter inom styrelsen		
4.7	Rutiner för styrelsens kvalifikationer		5
4.8	Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande		6
4.9	Rutiner och processer för CSR-arbetet i styrelsen		
4.10	Utvärdering av styrelsens egna prestationer		
4.11	Försiktighetsprincipen		14
4.12	Anslutning till externa deklaringar, principer, standarder och andra initiativ		3,4
4.13	Medlemskap		4, ÅR3
4.14	Organisationens intressenter		3
4.15	Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter		
4.16	Kommunikationsinsatser		
4.17	Viktiga frågor som kommunicerats med intressenter		
<b>5</b>	<b>Hållbarhetsstyrning och resultatindikatorer</b>		
<b>EC</b>	<b>Ekonomiska indikatorer</b>		
EC1	Direkt ekonomiskt värde		ÅR 9



GRI-REFERENS		REDOVISNING	SIDA
EC2	Risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar		7
EC3	Pensioner och andra förmånsplaner		ÅR 13
EC4	Ekonomiskt stöd från offentliga organ		3
EC5	Ingångslön lägre än minimilön		Förekommer ej
EC6	Lokala leverantörer		
EC7	Lokala anställningar		3
EC8	Utveckling av samhällets infrastruktur och utbud		
<b>EN</b>	<b>Miljömässiga indikatorer</b>		
EN1	Materialanvändning		
EN2	Återvunnet material		
EN3	Direkt energiförbrukning		10
EN4	Indirekt energiförbrukning		
EN5	Energibesparingar		10
EN6	Initiativ och resultat för energieffektiva produkter och tjänster		8-9
EN7	Initiativ och resultat för att minska indirekt energiförbrukning		8-9
EN8	Vattenanvändning och vattenkällor		11
EN9	Vattenkällor som väsentligen påverkas av användningen		11
EN11	Verksamhet inom områden med rik biologisk mångfald		
EN12	Påverkan på den biologiska mångfalden		
EN16	Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser		11,13
EN17	Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser		
EM18	Minskning av utsläpp av växthusgaser		13
EN19	Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen		11
EN20	Utsläpp av NO <sub>x</sub> SO <sub>x</sub> och andra ämnen		
EN21	Utsläpp till vatten		
EN22	Avfallsvolym och hantering		15
EN23	Väsentligt spill		
EN24	Mängd farligt avfall		

GRI-REFERENS		REDOVISNING	SIDA
EN26	Initiativ och resultat för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster		8-9, 14
EN27	Återvinning av sålda produkter		Förekommer ej
EN28	Betydande böter, samt sanktioner till följd av miljöbrott		14
EN29	Miljöpåverkan från transporter och tjänsteresor		12

<b>LA</b>	<b>Anställningsförhållanden och arbetsvillkor</b>		
LA1	Personalstyrka		ÅR 3
LA2	Personalomsättning		ÅR3
LA4	Antal medarbetare som omfattas av kollektivavtal		
LA5	Varseltid vid betydande verksamhetsförändringar		
LA7	Arbetsrelaterade olyckor och sjukdomsfall		
LA8	Åtgärder för att bistå anställda vid sjukdom		
LA10	Antal utbildningstimmar per anställd		
LA11	Program för kompetensutveckling		
LA12	Andel medarbetare med regelbundna utvecklingssamtal		
LA13	Mångfaldsindikatorer för styrelse, ledning och medarbetare		
LA14	Lönkvot mellan män och kvinnor per yrkeskategori		

<b>HR</b>	<b>Resultatindikatorer för mänskliga rättigheter</b>		
HR1	Investeringsbeslut med beaktande av mänskliga rättigheter		
HR2	Leverantörer som granskas avseende mänskliga rättigheter		
HR3	Antal utbildningstimmar i mänskliga rättigheter		
HR4	Antal fall av diskriminering och åtgärder		
HR5	Verksamhet där föreningsfrihet/kollektivavtal kan riskeras		
HR6	Verksamhet där barnarbete kan förekomma		

GRI-REFERENS		REDOVISNING	SIDA
HR7	Verksamhet där tvångsarbete kan förekomma		

SO	Indikatorer för resultat avseende samhällsfrågor		
SO1	Rutiner som hanterar bolagets påverkan på samhället		
SO2	Affärsområden som har bedömts avseende risker/korruption		4,15
SO3	Andel medarbetare som utbildats i bolagets korruptionsriktlinjer		
SO4	Vidtagna åtgärder vid fall av korruption		
SO5	Politiska ställningstaganden och deltagande i lobbying		

GRI-REFERENS		REDOVISNING	SIDA
S08	Böter/sanktioner pga brott mot gällande lagar och regleringar		4,14

PR	Resultatindikatorer för produktansvar		
PR1	Utvärdering av produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet		
PR3	Typ av produkt- och tjänsteinformation som krävs		
PR5	Rutiner för kundnöjdhet och utfall av undersökningar		
PR6	Rutiner för lagefterlevnad avseende marknadskommunikation		
PR9	Betydande bötesbelopp för lagbrottm		14

Tranemo, 2016-03-30

*Per Östlund*

verksamhetssamordnare

Miljönätverket Sjuhärad

(0707-20 14 75, per.ostlund@stubo.se)



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

Jacob Andersson och Annika Björklund-Fagrell saknas på bilden.



# ISO 14001

# CERTIFIKAT

SP är ett av SWEDAC ackrediterat organ för certifiering av miljöledningssystem  
SP is a Certification Body, accredited by SWEDAC, for certification of environmental management systems



**CERTIFICATE**  
nr/no. 2835 M

Härmed intygas att/*This is to certify that:*

## TRANEMO BOSTÄDER AB

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

**Förvaltning av bostäder och lokaler**  
*Administration of dwellings and premises*

Certifikatet är giltigt till och med 11 december 2016 och utfärdades ursprungligen 11 december 2001.  
Kompletterande uppgifter finns på [www.sp.se/certifiering](http://www.sp.se/certifiering).  
*This certificate is valid until and including 11 December, 2016 and was originally issued 11 December, 2001.*  
*Additional details are provided at [www.sp.se/certification](http://www.sp.se/certification).*

Borås den 7 oktober 2013/*7 October, 2013*

**SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut**  
*SP Technical Research Institute of Sweden*  
Certifiering - Certification

Lennart Månsson

Detta är en avskrift av  
originalcertifikatet  
utförd av SP./ This is  
a duplicate of the  
original certificate  
issued by SP.

