

Miljöredovisning

AMF FASTIGHETER

2012



Ansvar för miljön

AMF Fastigheter arbetar systematiskt och långsiktigt för att bidra till en bättre miljö och främja utvecklingen av ett hållbart samhälle. Arbetet drivs utifrån kunskapen att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel; från projektering, byggande och förvaltning till ombyggnad och rivning.

Bygg- och fastighetssektorn står för ca en tredjedel av den svenska energianvändningen och mer än hälften av elanvändningen. Dessutom omsätts närmare en tredjedel av råvarorna i bygg- och fastighetssektorn¹. Som ett av Sveriges största fastighetsbolag har vi ett stort ansvar att tänka långsiktigt och ta ett övergripande ansvar för såväl energibesparingar, materialval, inomhusmiljö och avfallshantering.

Vi vill också vara delaktiga i att skapa goda miljöer runt våra fastigheter och bidra till en levande stadskärna. I samarbete med andra fastighetsaktörer, politiker och myndigheter utvecklar vi mötesplatser, gator och torg. Över 95 procent av fastighetsbeståndet finns i Stockholm. Med våra kunder och leverantörer vill vi ha ett engagerat samarbete så att vi tillsammans kan hitta nya lösningar som bidrar till en mer hållbar samhällsutveckling.



Året i korthet

- AMF Fastigheter får Sweden Green Building Councils nyinstiftade miljöpris för det hållbara ombyggnadsarbetet av Sweco-huset i Marieberg, Kungsholmen. Fastigheten har miljöklassats på högsta nivå (guld) enligt bedömningssystemet Miljöbyggnad.
- Gallerian på Hamngatan i Stockholm blir en av de första handelsfastigheterna i Sverige att miljöklassas enligt Miljöbyggnad (nivå silver).
- Miljöklassning pågår för cirka 50 procent av fastighetsbeståndet.
- Beslut om att erbjuda kontorshyresgäster Gröna hyresavtal. Avtalet bygger på Fastighetsägarnas standardmall.
- Energianvändningen reducerad med ca 19 procent från 2009, vilket motsvarar 5 200 ton koldioxidutsläpp. Övergripande energimål är att reducera energianvändningen med 25 procent till 2014.
- En omfattande uppdatering av miljöledningssystemet har genomförts med nya manualer samt processbeskrivningar.
- Implementering av nytt energiuppföljningssystem.
- Interna utbildningar i miljö- och energiarbetet.
- Undersökning inledd om möjligheten att anlägga en akvifär i Brunkebergsåsen för att leverera kyla och värme till bl a Galleria-fastigheterna.

¹ Källa Sweden Green Building Council.

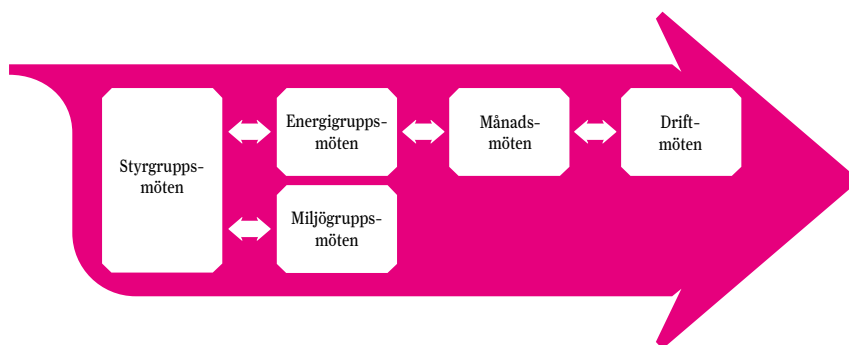
Miljöledningssystem och organisation

Miljöarbetet bedrivs utifrån Miljöpolicyen och ett miljöledningssystem kallat Miljöplattformen utformat i enlighet med ISO 14001. En omfattande uppdatering av Miljöplattformen har utförts under 2012. Nya manualer samt processbeskrivningar för respektive rutin har tagits fram, bland annat på projektsidan för att förtydliga hur miljöaspekterna ska hanteras under respektive fas i projekt- samt byggskedet.

Miljöarbetet fokuseras i ett antal forum:

- En styrgrupp diskuterar mer strategiska frågor, bl a miljömål. Ledningsgruppen beslutar om miljömål.
- En miljögrupp utvecklar och diskuterar miljöfrågor i verksamheten. Gruppen är också ett förberedande forum för styrgruppen.
- En energigrupp diskuterar energioptimeringar, energimål och energiåtgärder samt utveckling av energiledningssystemet. Gruppen är också ett förberedande forum för styrgruppen.
- Energisstatistik analyseras varje månad med de tekniska förvaltarna för vidare implementering vid driftmötena.

Miljöansvarig deltar vid alla möten förutom driftmöten.




AMF Fastigheter deltar även i moderbolagets hållbarhetsarbete och är representerad i AMFs hållbarhetsråd.

Fokus på energireducering

Miljöarbetet fokuseras på att reducera energianvändningen, vilken är en av de bidragande orsakerna till växthuseffekten, dvs den globala uppvärmningen.

- Under 2012 har ett nytt system för energiuppföljning implementerats med syfte att stödja driftorganisationen i sitt dagliga arbete med energioptimering. Verktøget förbättrar möjligheterna till energi- och miljöuppföljning på såväl detaljerad som övergripande nivå. All energistatistik importerar automatiskt från energileverantörerna via timvärden för bättre uppföljning och felsökning.
- Ett antal interna utbildningar har genomförts för att ytterligare öka fokus på energioptimering i organisationen. Förutom en utbildning i energiuppföljningsverktøget har berörd personal utbildats i energiledningsprocesser samt i allmän energikunskap. Kvartalsmöten, månadsmöten och driftmöten är en central del av energiarbetet för att nå ut i alla delar av verksamheten.
- I syfte att hitta fler möjligheter till energibesparingar utförs energikartläggningar av fastigheterna. Under 2012 har kartläggningar gjorts för sex fastigheter (Trumman 2 och Vattenpasset 11 på Södermalm, Sundbyberg 2:81, Fältöversten 7, Trossen 12 (Västermalmsgallerian) och Rektangeln 21 (Ringen). Utifrån kartläggningarna har handlingsplaner tagits fram. Ett antal åtgärder kopplade till föregående års energikartläggningar har genomförts.
- Alla fastigheter förses med el märkt Bra miljöval samt klimatneutral fjärrvärme. Klimatneutral fjärrvärme är ett tillval till det befintliga fjärrvärmeavtalet och innebär att leverantören köper andelar i internationella klimatprojekt som motsvarar den klimatpåverkan som orsakas av fjärrvärmens. Klimatprojekten genomförs i Östeuropa och i utvecklingsländer i enlighet med Kyotoprotokollet och Energimyndighetens rekommendationer.
- Årligen mäts den mängd koldioxid som orsakas av energianvändningen i fastigheterna enligt redovisningssystemet GHG-protokollet.



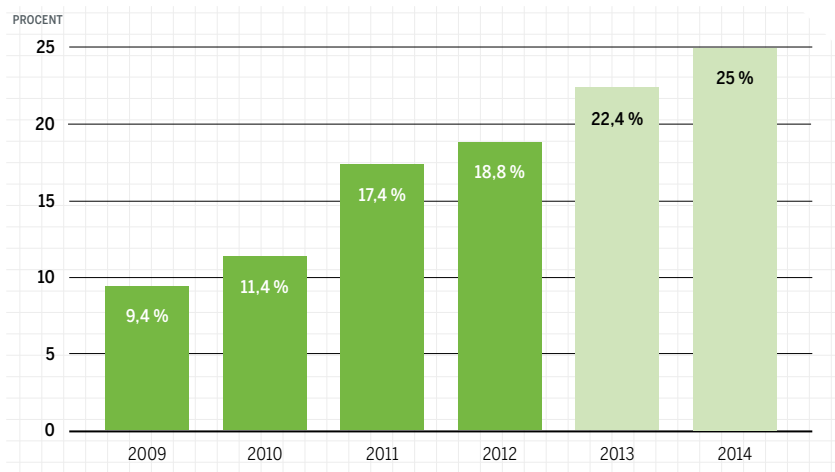
Alla fastigheter
förses med el märkt
”Bra miljöval”

Energimål

AMF Fastigheter övergripande energimål är att reducera energianvändningen med 25 procent till 2014 från 2009. Målet gäller 25 fastigheter². Minskningen sker utifrån en redan låg förbrukning, särskilt på värmeenergi där användningen i dagsläget ligger cirka 45 procent under riksgenomsnittet för lokaler i Sverige.

Utfallet till och med 2012, från 2009, blev en reduktion av el, värme och kyla med 18,8 procent, vilket motsvarar ca 5 200 ton koldioxidutsläpp (CO₂). För att nå slutmålet om 25 procent bör energianvändningen 2013 reduceras med totalt 22,4 procent från 2009.

Energiprojekt Mål 2014

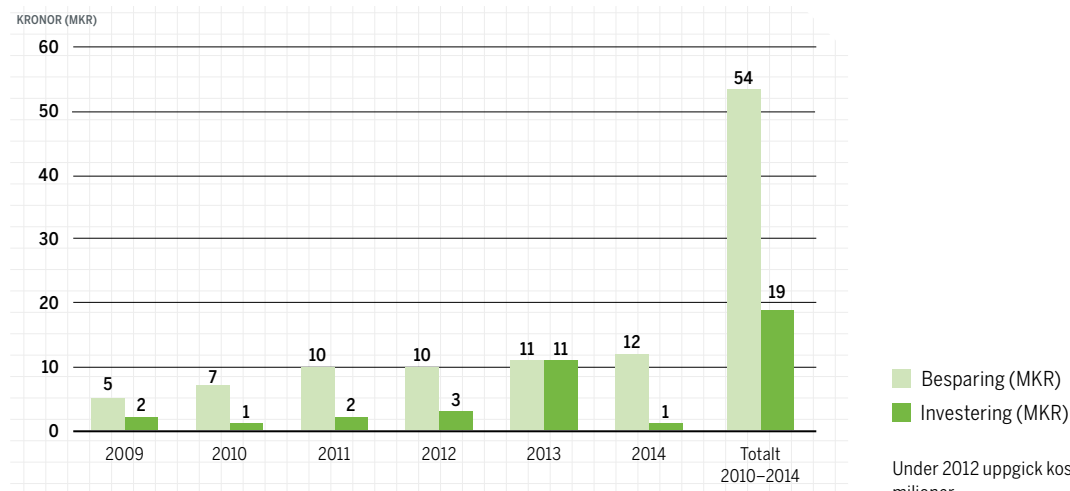


Energianvändningen till och med 2012, från 2009, har reducerats med 18,8 %. För att nå slutmålet om 25 % bör energianvändningen 2013 reduceras med 22,4 %.

² Enligt fastighetsbeståndet 2009.

Energibesparingar utförs både för att minska belastningen på miljön och för att minska kostnader. Under 2012 uppgick kostnadsbesparingen till 9,6 miljoner. Den ackumulerade besparingen i hela energiprojektet beräknas uppgå till totalt 35 miljoner kronor.

Kostnader och besparingar



Miljöklassning av fastigheter

De senaste decennierna har kraven ökat från hyresgäster med flera på att fastigheter ska klara högt ställda miljö- och klimatkrav. En rad miljöklassningssystem har vuxit fram för byggnader, till exempel Miljöbyggnad, BREEAM, LEED och Green Building. AMF Fastigheter har valt att fokusera på det svenska klassningssystemet Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem baserat på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Certifieringen ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Miljöbyggnad används för nyproducerade och befintliga byggnader oavsett storlek. En byggnad kan uppnå betyget brons, silver eller guld.

Under 2012 har fastigheterna Trängkåren 6, Fröfjärden 6 & 7 samt handelsdelen av Gallerian miljöklassats enligt Miljöbyggnad.

Klassningsprocesser har inletts för fyra fastigheter; Vattenpasset 11, Pelarbacken mindre 23, Oxen större 21 (MOOD Stockholm), Sundbyberg 2:81.

En miljöklassning föregås av en klassningsbedömning. Under 2012 har klassningsbedömningar utförts på sju fastigheter (Svalan 9, Marievik 14, Marievik 19, Marievik 24, Hammaren 15, Sundbyberg 2:81, Pelarbacken mindre 23) Av dessa bedöms samtliga,



förutom Hammaren 15, miljöklassas under 2013. Målet är att 59 procent av fastighetsbeståndet ska vara miljöklassat vid utgången av 2013.

Gröna hyresavtal

Beslut har tagits om att erbjuda kontorshyresgäster gröna hyresavtal efter att ha utvärderat Fastighetsägarnas koncept. I det gröna hyresavtalet, som är ett tillägg till det befintliga hyresavtalet, beskrivs konkret hyresvärdens respektive hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar. Det kan handla om att minska lokalens energi-användning, öka mängden återvunnet avfall, materialval och transporter. Ett antal minimikrav finns som kan kompletteras med ytterligare åtaganden.

Avtalet bygger på en standardmall som Fastighetsägarna har tagit fram och är i första hand utvecklat för kontorshyresgäster.

Under 2013 ska en process tas fram för att hantera de framtida gröna hyresavtalen för kontor. Avsikten är att även ta fram ett grönt hyresavtal som omfattar retail.



Miljösäkra materialval

Vid ny- och ombyggnad används enbart byggmaterial godkända enligt databasen Byggvarubedömningen (BVB). Under 2012 har en manual tagits fram för materialhanteringen i projekt och förvaltning.

Övergripande miljömål

AMF Fastigheter har tre övergripande miljömål:

- Minimera energianvändning och koldioxidutsläpp.
- Systematiskt förbättra resurshushållningen i alla aspekter av verksamheten.
- Minska förekomsten och användningen av miljöstörande ämnen i fastighetsbeståndet.

Detaljerade miljömål 2012

Mål	Mål 2012	Utfall 2012
Reducera energianvändning med 25 % till 2014 från basåret 2009	20 %	18,8 % *
Energikartläggning	6 fastigheter	6 fastigheter
Miljöinventering/klassningsbedömning av fastigheter	6 fastigheter	7 fastigheter
Kartlägga avfallshanteringen i fastighetsbestånd och införa restprodukthantering	2 soprum genomförs enligt plan, 9 soprum - handlingsplan tas fram	Klart

* Målet att reducera energianvändningen 2012 har inte uppnåtts på grund av att planerade energiåtgärder flyttades fram till 2013.

Detaljerade miljömål 2013

För 2013 har två detaljerade miljömål fastställs.

Mål	Mål 2013
Reducera energianvändning med 25 % till 2014 från basåret 2009	22,4 %
Andel miljöklassade fastigheter (exkl projektfastigheter)	59 %

För att uppnå målen för 2013 samt för att utveckla miljö- och energiarbetet i verksamheten kommer flera aktiviteter att genomföras:

- Fortsatt förbättringsarbete av driftuppföljning och driftoptimering, dels genom installation av stödjande styr- och reglerverktyg samt genom kompetensförsörjning.
- En miljöutbildning för respektive verksamhet för att ytterligare implementera miljöarbetet i organisationen.
- Fortsatta miljöinventeringar samt klassningsbedömningar av fastigheterna.
- Upphandling och utförande av energikartläggningar.
- Fortsatt utbildning av energiuppföljningssystemet.
- Utveckling av en miljömodul i energiuppföljningssystemet för att kunna visualisera verksamhetens miljöpåverkan.
- Framtagande av process för att hantera de framtida gröna hyresavtalen för kontor.

Tre goda exempel

Miljöpris till Swecohuset

Under hösten 2012 fick AMF Fastigheter ta emot Sweden Green Building Councils nyinstiftade miljöpris (Sweden Green Building Award) för det hållbara ombyggnadsarbetet av Swecohuset i Marieberg (Trängkåren 6). Swecohuset vann i kategorin "Miljöbyggnad – befintlig byggnad".

Priset, som delas ut för första gången, ska premiera de fastighetsägare och byggföretag som aktivt arbetar med miljöcertifiering och hållbarhet i byggnadsprojekt.

Arbetet med att omvandla den kulturminnesmärkta fastigheten på Kungsholmen inleddes 2010. Alla våningsplan och ytor, på sammanlagt ca 27 000 kvadratmeter, har byggts om och under hela renoveringsprocessen har höga miljökrav ställts. Målet var guldcertifiering enligt klassningssystemet Miljöbyggnad, vilket infriades. Tack vare omfattande åtgärder, som installation av ventilationsaggregat med 90-procentig återvinning, nyttjande av geoenergi och installation av värmepumpar, kommer energianvändningen att halverats.

Projektet har genomförts i nära samarbete mellan AMF Fastigheter och Sweco som använt sina egna experter inom exempelvis miljö, energi och arkitektur.

Gallerian miljöklassas

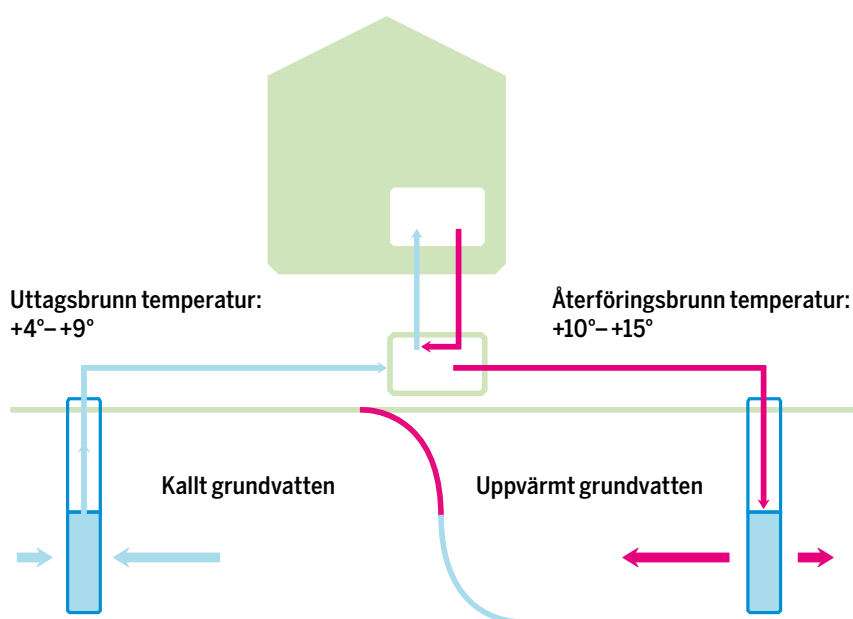
Gallerian på Hamngatan i Stockholm har blivit en av de första handelsfastigheterna i Sverige att miljöklassas enligt det svenska systemet Miljöbyggnad.

AMF Fastigheter har deltagit i ett pilotprojekt för miljöklassning av handelsfastigheter med resultatet att Gallerian miljöklassades på nivå silver enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, ett mycket högt betyg för en befintlig byggnad.

Fastigheternas miljökvaliteter inom energianvändning, inomhusmiljö och byggnads-material bedömdes. Projektet har drivits av Sweden Green Building.



Akvifär i Brunkebergsåsen



AMF Fastigheter har börjat undersöka möjligheten att i Brunkebergsåsen, i centrala Stockholm, anlägga en akvifär för att kunna leverera kyla och värme till fastigheterna i Galleria-kvarteret samt för fastigheterna Grävlingen 12 och Hammaren 15.

Ett akvifärlager innebär att kyla och värme säsongslagras i ett naturligt grundvattenmagasin.

Via vanliga borrhade brunnar pumpas grundvatten från akvifären, i form av värme och kyla till fastighetens sekundära system via värmeväxlare.

Fortsatta utredningar och en tillståndsansökan för vattenverksamhet kommer att ske under 2013. Förhoppningen är att bli självförsörjande på värme och kyla i Galleria-kvarteret.

