

Miljöberättelse för Järfällahus 2018



Innehåll

1	Järfällahus miljöledningssystem	3
1.1	Omfattning av miljöledningssystemet.....	3
2	Miljöförbättringar under 2018	3
2.1	Ekologisk hållbarhet.....	3
2.2	Energi.....	4
2.2.1	Hållbarhetsåtgärder på Tallbohov under 2018.....	4
2.2.2	Byte av belysning på Söderhöjden	4
2.2.3	Energieffektiv belysning på Sångvägen	5
2.2.4	Nytt ventilationssystem på Hårstakontoret.....	5
2.2.5	Energieffektiv belysning på Engelbrekt	5
2.2.6	Energieffektiv belysning i Lilla Ulvsättra	5
2.3	Social hållbarhet.....	5
3	Järfällahus hållbarhetsarbete 2005-2017	6
3.1	Ekologisk hållbarhet.....	6
3.2	Socialt ansvarstagande.....	8
4	Ledningens underskrift	8

1 Järfällahus miljöledningssystem

Järfällahus verksamhet är miljödiplomerat enligt miljöledningsstandarden Svensk Miljöbas. Miljöledningssystemet finns på Järfällahus intranät. Här finns information, dokument, rutiner och miljömålen. Miljöpolicy och miljömål finns tillgängliga på hemsidan för Järfällahus intressenter.

Miljöpolicy för Järfällahus är vägledande och visar vart företaget ska i miljö- och hållbarhetsarbetet. Ledningssystemets omfattning och utformning baseras på en miljöutredning, identifiering av miljöaspekter samt identifiering av intressenter och bindande krav. Järfällahus har under vintern 2018-2019 genomfört workshops för att identifiera företagets miljöaspekter. Fyra betydande miljöaspekter har identifierats där Järfällahus har störst påverkan på miljön, både positiv och negativ. Miljöaspekterna som identifierades som betydelsefulla, och därmed sådana som vi ska arbeta med är **energi, transporter, avfall samt inköp av varor och tjänster**. En handlingsplan för miljöarbetet har upprättats.

För att säkerställa att Järfällahus lever upp till bindande krav (lag- och andra bindande krav), finns rutiner som styr hur vi arbetar. Rutiner är alltid antagna av VD och revideras minst en gång per år.

1.1 Omfattning av miljöledningssystemet

Järfällahus verksamhet är uppdelad i en operativ del med uthyrning, kundtjänst, förvaltning och drift och en organisation som innefattar stöd- och styrfunktioner som ekonomi, kommunikation, digitalisering och IT, HR och hållbarhet. Miljöledningssystemet omfattar hela Järfällahus kärnverksamhet samt tillhörande stöd- och styrfunktionerna.

De fysiska platserna som omfattas är förutom huvudkontoret på Drabantvägen 2, områdeskontoren på Drabantvägen, Frihetsvägen, Snapphanevägen och Termovägen.

2 Miljöförbättringar under 2018

2.1 Ekologisk hållbarhet

Enligt våra mål utvecklar Järfällahus sitt befintliga bestånd och bygger nytt med en långsiktig ekologisk hållbarhet i fokus och möjliggör för hyresgästerna att göra bra miljöval.

- Järfällahus har en miljöpolicy som vi aktivt arbetar efter. Miljöpolicyen finns tillgänglig för våra intressenter på vår hemsida www.jarfallahus.se
- Järfällahus har tagit beslut att stå bakom Allmännyttans Klimatinitiativ och Fossilfritt Sverige, två deklARATIONER för klimatet. Klimatinitiativets övergripande mål är en fossilfri allmännytta senast 2030 samt 30 % minskning av allmännyttans energiförbrukning jämfört med år 2007. Fossilfritt Sverige är ett regeringsinitiativ som siktar på att Sverige ska vara ett av de första fossilfria välfärdsländerna i världen.
- Järfällahus erbjuder sina hyresgäster möjligheten att ladda sina elbilar vid åtta nystallerade laddningsplatser på Söderhöjden. För laddningsplatserna har Järfällahus fått klimatinvesteringsstöd från Naturvårdsverkets Klimatklivet.

- Järfällahus har en bikupa i Tallbohov, ett samarbete med Bee Urban som arbetar med interaktiva och levande miljötjänster i stadsmiljö. Bikupan ger ca 20 kilo honung per år och bidrar till biologisk mångfald i området.
- I februari 2018 togs första spadtaget för nya kvarteret Riddaren, ett flerbostadshus med 132 lägenheter i centrala Jakobsberg. Järfällahus följer Miljöbyggnad nivå silver, en svensk miljöcertifiering för hållbar nyproduktion.
- Järfällahus arbetar för att ständigt minska användningen av risk- och utfasningskemikalier. Vi följer Järfälla kommuns kemikalieplan 2016-2020. Under 2019 kommer det att genomföras kemikalieutbildning för anställda som kommer i kontakt med kemikalier.
- Järfällahus arbetar aktivt med att höja kompetensnivån inom miljöområdet hos medarbetarna. Alla medarbetare har fått möjlighet att gå på miljöutbildning hos kommunen under 2018 och ett studiebesök har gjorts hos Norra Djurgårdsstaden angående hållbara städer. 2019 breddar vi vår omvärldsbevakning inom flera områden med hjälp av bland annat studiebesök inom avfall och riktade utbildningar.

2.2 Energi

Järfällahus mål är att sänka energiförbrukningen med 20 % per kvadratmeter till år 2025 jämfört med basåret 2009. Det innebär att den totala mängden köpt energi ska minskas med 31 %. Genomsnittlig energiprestanda per kvadratmeter uppvärmd area ska ligga på 115 kWh/ m² per år. I dagsläget ligger energiprestandan på 132 kWh/m² per år i genomsnitt.

Under 2018 har Järfällahus köpt totalt 80 GWh energi, vilket är en minskning med 9 % per m² jämfört med år 2009.

2.2.1 Hållbarhetsåtgärder på Tallbohov under 2018

Järfällahus har bytt kökskåpor samt injusterat luftflöden i största delen av lägenheterna på Tallbohov. Arbetet planeras att slutföras i samtliga lägenheter under första kvartalet 2019. Målet är att via sänkt luftomsättning i lägenheter minska energianvändningen samt förbättra inomhusklimatet. Beräknad minskning av energianvändningen per kvadratmeter uppvärmd area efter ventilationsåtgärder är 9 %, vilket innebär minskning från 172 kWh/kvm och år till 156 kWh/kvm och år. Den befintliga energiförbrukningen för år 2018 var 167 kWh/kvm, en minskning med 3 % jämfört med år 2017. Under 2018 har mängden köpt energi minskat med 468 MWh eller 5 %. VVC-åtgärderna (varmvattencirkulation) som påbörjades 2017 har nu slutförts.

2.2.2 Byte av belysning på Söderhöjden

Byte till ny LED-belysning i samtliga trapphus på Frihetsvägen 37-51 respektive Hammarvägen 57-61. Arbetet fortsätter under 2019 för hela Söderhöjden.

2.2.3 Energieffektiv belysning på Sångvägen

Majoriteten av belysningsarmaturer i garage är utbytt under 2017-2018 till nya behovsstyrda och sektionerade grupper. Även armaturer i trapphus och källargångar är i det stora hela utbytt. Den totala mängden av köpt el för hela Sångvägen har minskat med 6,5 % under år 2018.

2.2.4 Nytt ventilationssystem på Hårstakontoret

Ett ventilationsaggregat med roterande värmeåtervinning har installerats. Syftet är att återvinna värme från ventilationssystemet och spara energi. Energiförbrukningen beräknas minska med ca 80 % på värmeanvändning.

2.2.5 Energieffektiv belysning på Engelbrekt

Trapphusbelysning är utbytt under 2017-2018 till nya behovsstyrda armaturer. Även i tvättstugor har armaturer bytts ut mot nya närvarostyrda.

2.2.6 Energieffektiv belysning i Lilla Ulvsättra

Projekt för smart belysning har genomförts i trapphus, gemensamma hisshallar, korridorer samt tvättstugor. De äldre armaturerna är utbytt till nya behovsstyrda armaturer med LED ljuskällor. Elbehovet per år beräknas att minska med ca 60 %.

2.3 Social hållbarhet

Enligt våra mål utvecklar Järfällahus sin verksamhet utifrån långsiktig social hållbarhet i samråd med hyresgästerna för att skapa trivsamma och attraktiva boendemiljöer.

- Trygghetsarbete är en viktig del av vår verksamhet. Två av våra bostadsområden, Sångvägen och Termovägen är med i polisens nationella lista över utsatta områden. Vi har en hög närvaro i dessa områden och utför trygghetsvandringar i samarbete med Järfälla kommun, socialtjänsten och närpolisen
- Järfällahus sponsrar Grannstödsbilen som är en trygghetsåtgärd på dagtid. Trygghetsvärdar ronderar Järfällahus bostadsområden kvälls- och nattetid. Hyresgästerna har möjlighet att ringa trygghetsvärdarna om de känner sig otrygga.
- Järfällahus anvisar lägenheter till Järfälla kommuns socialförvaltning som tillhandahåller så kallade sociala hyreskontrakt, detta är en del av Järfällahus samhällsnytta. De sociala hyreskontrakten kan efter två års provperiod omvandlas till förstahandskontrakt.
- För Järfällahus är det viktigt att rätt hyresgäst bor i rätt lägenhet för att kunna säkerställa att kösystemet är rättvist samt för att det ökar den upplevda tryggheten i bostadsområdena. Järfällahus arbetar aktivt med att minska olovlig andrahandsuthyrning av lägenheterna.
- Störningsjouren är en service för hyresgästerna som de kan ringa till vid störningar, som t ex hög musik kvällar, nätter och helger. Störningsjouren har möjlighet att rycka ut för att

störningen ska upphöra. Alla störningsärenden återrapporteras till bostadskonsulenterna och följs upp.

- Boutvecklingsrådet, som samlas ca 6 gånger per år, är en länk mellan Järfällahus och våra hyresgäster. Här hanteras aktuella ärenden, trygghetsfrågor och fördelning av boinflytandemedel. Järfällahus avsätter årligen 170 kr per lägenhet för boinflytandemedel.

Med boinflytandemedel möjliggörs för hyresgäster att ta initiativ och genomföra grannfrämjande aktiviteter för ökad trygghet i våra områden. Alla hyresgäster kan vara med och påverka genom att ge förslag på aktiviteter.

- 2018 sommarjobbade 20 ungdomar på Järfällahus som en del av kommunens satsning på sommarjobb för ungdomar i Järfälla. Flertalet arbetade med enklare fastighetsskötsel och ett fåtal fick i uppdrag att genom intervjuer med våra hyresgäster ge ett ungdomsperspektiv på trygga och otrygga bostadsområden.

På Termovägen och Sångvägen, som båda har klassats som utsatta områden av polisen, satsar vi extra mycket på åtgärder inom social hållbarhet. Boverket har medfinansierat satsningar på utemiljö med 9,3 mkr och förutsättningen är att Järfällahus bidrar med minst lika mycket pengar. I båda områdena har Järfällahus genom boendedialog skapat mötesplatser och delaktighet i arbetet med att planera upprustningen av utomhusmiljön.

I augusti 2018 var det inflyttning i Almen, vår satsning på att ge ungdomar möjlighet till ett eget boende. Ett tidigare uttjänt äldreboende byggdes om till 56 nya student- och ungdomslägenheter.

NKI – nöjd kund-index är en enkätundersökning där vi ställer ett antal frågor till våra hyresgäster om vad de tycker om sitt boende och Järfällahus som hyresvärd. 2018 bytte vi till AktivBo som är störst på hyresgästenkäter i Sverige. Detta ger oss ett bra verktyg för framtida jämförelser både intern och externt. Den första mätningen av kundnöjdhet ger oss en bild av att hyresgästerna är generellt nöjda med oss samtidigt som det finns flera förbättringsområden. Resultatet av undersökningen innebär ett ovärderligt stöd för oss i vår planering och i våra insatser. Vårt mål är att under 2019 höja vår serviceindex med 1 %.

3 Järfällahus hållbarhetsarbete 2005-2017

3.1 Ekologisk hållbarhet

Järfällahus har under många år arbetat med miljöförbättringar inom områdena energi, avfall, transporter, inköp av varor och tjänster samt kemikalier.

Nedan finns ett axplock av alla åtgärder som genomförts under 2005-2017.

- 2005-2007 inleds ett arbete med fönsterbyten på Söderhöjden för att uppnå bättre energiprestanda. Fönstren på Frihetsvägen byts.
- 2005-2006 byggs 18 källsorteringshus på Söderhöjden, Tallbohov, Dackevägen, D-området och Magnusvägen 1. Totalt 2276 lägenheter får förutsättningar för att källsortera sitt avfall hushållsnära.
- 2007 stängs samtliga biltvättplatser.
- 2008 träder lagen om Energideklarationer i kraft, samtliga fastigheter energideklareras.

- 2008-2009 fortsätter arbetet med fönsterbyte på Söderhöjden. Fönsterbyten utförs på Tomas- och Vasavägen
- 2008-2009 byggs ventilationen i området Övre Hammaren om från självdragsventilation till mekanisk frånluft. Hyresgästerna upplever ett bättre inomhusklimat, från 30 % missnöjda till 14% missnöjda.
- 2008-2013 inventeras och saneras PCB i Järfällahus fastigheter.
- 2009 förses marklägenheter i Söderhöjden och Dackehöjden med tilluftsdon för att förbättra inomhusklimatet och för att minska radonhalten.
- Sedan 2010 köper Järfällahus el märkt Bra miljöval från förnybara källor.
- 2010 byggs källsorteringshusen på Tallbohov om.
- 2010 byggs nya källsorteringshus i området Tallen. Ytterligare 140 lägenheter får hushållsnära källsorteringsmöjligheter.
- 2010: Nybyggnad av källsorteringshus i området Övre Hammaren 2010 förbättrar möjligheten för 430 lägenheter att källsortera sitt avfall.
- 2010 byggs källsorteringshus i Stäket om.
- 2010 byggs nya källsorteringshus på Hammarvägen. Dessa medför förbättrad källsortering av avfall för Järfällahus egen verksamhet.
- 2010 MIBB, miljöinventering i befintlig bebyggelse, utförs i samtliga bostadsområden.
- 2010 installeras värmepumpar för återvinning av frånluften i garagen på Söderhöjden.
- 2011-2012 tilläggsisolerar fasaderna på Sångvägen.
- 2012 byts fönster och fönsterdörrar i Engelbrektsområdet. Åtgärden ger effekt i den graddagsjusterade värmeförbrukningen som minskar från 6218 MWh 2011 till 5954 MWh 2013, en minskning med 4 %.
- 2012 byggs källsorteringsutrymmen ut i Engelbrektsområdet, Ulvsätra och i Södra berget.
- 2012-2015 drivs två befintliga dieselbilar med Ecopar, ett syntetiskt drivmedel som minskar mängden partiklar, NOx och kolväten från körningen.
- 2012-2016 sker byte av ett antal fläktar till EC-motorer vilket i medeltal förbrukar 30 % mindre energi än motsvarande AC-fläkt.
- 2013-2017 genomförs byte av ventiler samt injustering av värme och ventilation för minskad energiförbrukning i D-området, Sångvägen, Nibblevägen, Tomasvägen och Vasavägen.
- 2015 utbildas samtlig personal som kör bil i tjänsten i eco-driving.
- 2015 tas rutiner fram för dokumentering och hantering av avvikelser från kemikaliepolicy/ kemikalielistan vid inköp av kemikalier.
- 2015 införs en policy för inköp, hantering och förvaring av kemikalier. Flera produkter fasas ut eller byts ut mot mindre skadliga produkter.
- Sedan 2015 används produkter som rekommenderas av Sunda Hus och som uppfyller kriterierna i Basta, förutom i undantagsfall.
- 2015 och framåt köps endast ekologiskt kaffe, mjölk och frukt in.
- 2016 byts gamla fläktar ut i Tallbohov mot nya energisnålare. Fjärrvärmeförbrukningen sänks med 2 % och elförbrukningen med 11 % jämfört med tidigare tack vare fläktbytena.
- 2016: Byte till kondensskåp och modernare tvättmaskiner på Tomasvägen sänker elförbrukningen med 34 000 kWh på årsbasis.

- 2018 byts gamla fläktar ut på Sångvägen och Frihetsvägen, vilket ger en sänkning av fastighetselen med 30 % på Sångvägen och 10 % på Frihetsvägen 37-51.
- 2016: Byte till nya moderna och mer energieffektiva fläktar på Tomas- och Vasavägen ger en sänkning av fastighetselen med 38 % för september 2016 jämfört med september 2014.
- Asbest saneras kontinuerligt.
- Järfällahus fordon byts kontinuerligt ut mot mer bränslesnåla modeller. Nio av bilarna är mindre elbilar, så kallade golfbilar.
- All personal genomgår Järfälla kommuns utbildning i grundläggande miljökunskap.

3.2 Socialt ansvarstagande

Järfällahus har en lång tradition av att stötta projekt och organisationer. Ett exempel på verksamheter och organisationer Järfällahus har sponsrat under åren är Grannstödsbilen, som båda på olika sätt verkar för trygghet och delaktighet i Järfällahus bostadsområden.

Många av sponsringsmålen är riktade mot barn. Exempel på dessa är idrottsföreningar, simskola för boende i samarbete med Järfälla simsällskap, Nova-stipendium för kulturprojekt som genomförs av barn och ungdomar, Trafikkalendern till förmån av bättre trafiksäkerhet i barnens närmiljö, City Summer, sommarlovsaktiviteter för barn och ungdomar, BRIS i Järfälla, Nolltolerans mot mobbning och Företag mot sexövergrepp på barn.

Järfällahus sponsrar initiativ mot droger och alkohol, som informationskalendern som utdelas till högstadiungdomar och Rotaryklubbarnas drogsnurra.

4 Ledningens underskrift

den 28 mars 2019, Peter Sjerling, VD för Järfällahus