2022

Året då engagemang och framtidstro blev viktigare än någonsin

Årsberättelse och hållbarhetsredovisning

EINAR MATTSSON

Inledning

ÅRET ÄR 1935 och Stockholm får en ny byggmästare. Byggnadsfirman Einar Mattsson bildas. Med färskt byggnadskreditiv och ett blygsamt startkapital drar Einar igång firmans första byggprojekt, en tvåplans femrumsvilla med källare i kvarteret Scenen 2, i Södra Ängby. Tiderna är ljusa och människor behöver sunda bostäder. Det finns bara möjligheter.

FYRA ÅR SENARE invaderas Polen och världsfreden bryts. Einar blir inkallad men har turen att bli krigsplacerad i Stockholm. Under permissionerna jobbar han hårt för att hålla firman vid liv och försörja sin familj. Men tiderna är utmanande och bristen på material gör livet som byggare svårt. Golvbrunnar i gjutjärn är smått omöjliga att få tag på, och just en sådan behövs för att Einar ska kunna slutföra ett villabygge.

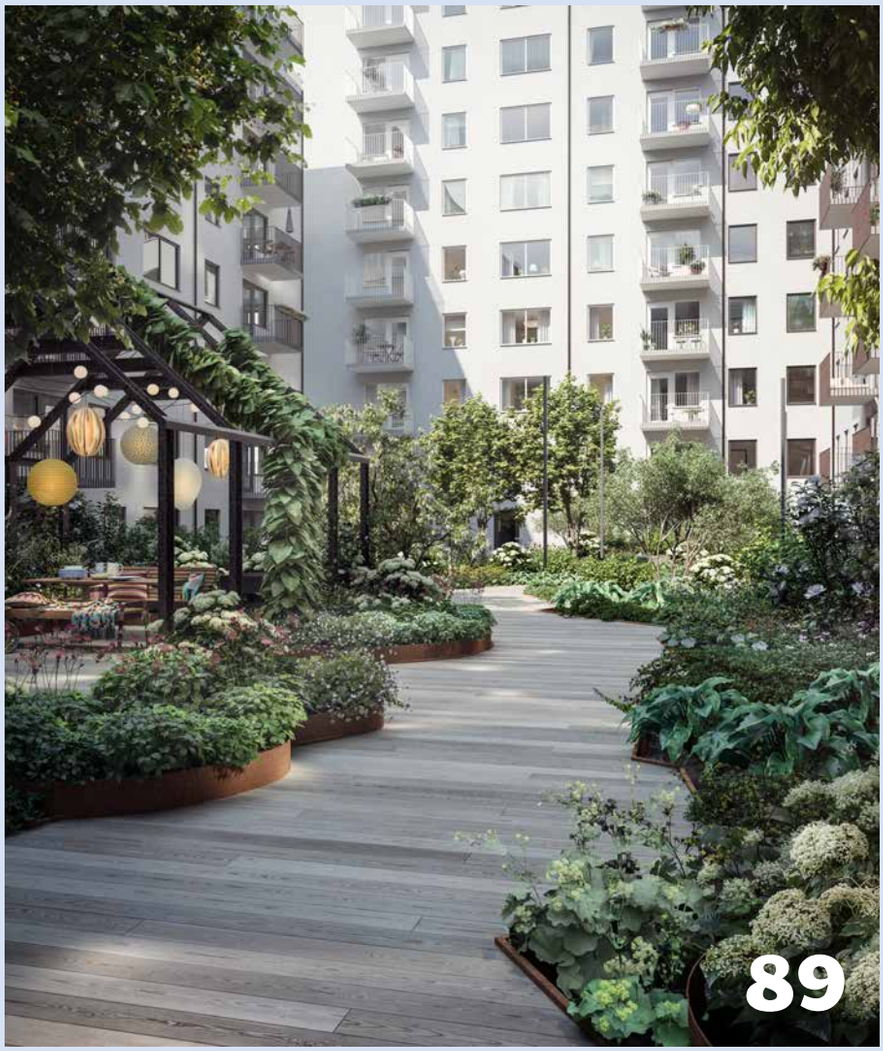
AV EN TILLFÄLLIGHET får Einar tips om att en golvbrunn dykt upp hos en bygghandlare i Hägersten. Ingen tid att förlora, Einar kastar sig på cykeln och trampar dit med blixtens fart så att ingen annan hinner före. Jakten på golvbrunnen blir lyckosam, villan byggs klar och säljs med förtjänst, och så småningom tar världskriget slut. 1945 uppför Einar tillsammans med sin bror sitt första hyreshus. Krigsåren har passerat, men erfarenheterna finns kvar och blir byggstenar för en bättre framtid. En framtid där byggmästaren även blir förvaltare.

IDAG ÄR EINAR MATTSSON en familjeägd koncern som efter två generationsskiften fortsätter att värna om helheten, hela vägen från projektutveckling och byggnation till den långsiktiga förvaltningen.

2022 blev på många sätt ett prövningarnas år, men vi fullföljde våra projekt, fortsatte vårt hållbarhetsarbete och skapade återigen starka resultat – allt tack vare alla engagerade medarbetare och mycket gott samarbete med kunder och övriga intressenter.

VÄLKOMMEN till Einar Mattssons årsberättelse och hållbarhetsredovisning 2022 – året då engagemang och framtidstro blev viktigare än någonsin.

Innehåll



→ 02 Inledning

06 Koncernchefen har ordet
Koncernchef Stefan Ränk om året då engagemang och framtidstro blev viktigare än någonsin.

08 Einar Mattssons värdekedja
Vi skapar värde i alla delar av fastighetens livscykel.

10 Året i korthet
Händelser i verksamheten, Sverige och omvärlden.

12 Medarbetarresan
Ylva Forslund håller dörren öppen för människor och möjligheter.

14 Den långsiktiga fastighetsresan

16 På rondering med fastighetschefen
Martin Fors och kollegor ledsagar på den långsiktiga fastighetsresan.

22 Vi bygger framtiden med kvalitet och omtanke
Peter Svensson, vd för projekt och bygg, om projektåret och framtiden.

26 Hyllning till hantverket
Projektledare John Magnusson presenterar gott hantverk.

32 Stad i förvandling
Stadens Jan Valeskog och vår Jessica Lukashina blickar framåt.

35 Hållbar fastighetsförvaltning
Upplev nya förvaltningstjänster med Emma, Christian och Magnus. Mikael Eskils på Wallfast är en nöjd kund.

38 Så utvecklar vi Stockholm och vår affär
Vad händer i Slakthusområdet? Eric, Bror och Li från Einar Mattssons projektbolag gläntar på dörren till framtidens hållbara stadsdel.

42 Koncern och finans

44 Om Einar Mattsson
Koncernstruktur och fakta i korthet, samt presentation av koncernledning och styrelser.

48 Ekonomi 2022 i korthet
Med kommentar av ekonomi- och finanschef Björn Strid.

DESIGN, LAYOUT, ILLUSTRATION: EDIT & BJÖRNEN **TEXT**: BRAND MISSION / TOMAS LÅNGDAHL
FOTO: JOHN SANDLUND (MATTIAS HAMRÉN S. 58) **TRYCK:** GÖTEBORGSTRYCKERIET

54 Hållbarhets-redovisning

57 Strategi och styrning, väsentlighetsanalys och intressentdialog

60 Hållbarhetsstrategi, fokusområden och måluppföljning
Presenteras av koncernens hållbarhetsutvecklingschef Johanna Wikander.

63 Miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet

71 Möjligheter och risker

74 Om hållbarhetsredovisningen Indikatorer och GRI-index

80 Bestånd och projektportfölj

82 Fastighetsbestånd
Fakta om Einar Mattsson-gruppens fastigheter i Storstockholm.

86 Projektportfölj
Projekten som var aktiva vid årsskiftet 2022–2023.

90 Slutord

90 Engagerade i nuet och nyfikna på framtiden
Delägarna Anders Ränk och Kristina Ränk om familjeföretagande, drivkrafter och framtidstro.

Vi är Einar Mattsson

→ Vår vision

Nästa kapitel ska bli det bästa i Einar Mattssons och stadens historia.

→ Därför finns vi

För att kunna erbjuda genomtänkta hus och lösningar som skapar värde för medvetna kunder som vill ha ett bättre och enklare liv, vilket gör att de känner sig respekterade, stolta och trygga.

→ Vår personlighet

Engagerad, omtänksam och framåt.

Året då engagemang och framtidstro blev viktigare än någonsin

STEFAN RÄNK

Titel: Koncernchef, delägare och även vd för Einar Mattsson Fastighets AB och Heirloom Asset Management AB

2022 skulle bli ett år av möjligheter. I stället överrumplades världen av Rysslands anfallskrig mot Ukraina och dess konsekvenser. Tack vare kompetensen och engagemanget hos våra medarbetare kunde Einar Mattsson hantera utmaningarna, fortsätta planera för framtiden och skriva nya kapitel i koncernens och stadens historia.

VI HADE STORA FÖRVÄNTNINGAR på det nya året, 2022. Året då vi skulle återgå till det normala efter två år av pandemi. Allt såg ljust ut tills slutet av februari, då Ryssland oprovocerat anföll Ukraina. Återigen förändrades spelplanen. En spiral av utmaningar tog sedan fart i krigets spår och i skrivande stund är omvärldssituationen fortsatt otrygg och oviss. Bedömare menar att kriget kan bli långvarigt, att utmaningar som lågkonjunktur, inflation, ränteoro, leveransstörningar och varierande priser förblir en del av vår vardag under överskådlig tid. Allt detta är dock hanterbart och vi måste enat fortsätta stödja Ukraina för att i möjligast mån motverka det mänskliga lidandet.

Historien har lärt oss att tro på framtiden – en hållbar framtid

Det som hände i februari skakade om oss alla. Det var svårt att orientera sig i den nya situationen men ganska snart landade vi och fann en trygghet i Einar Mattssons historia. Under de snart 90 år som företaget varit verksamt har världen tagit sig igenom världskrig, energikriser, finanskriser, politisk oro och nu senast en pandemi. Med stor respekt för det som sker just nu, landar min slutsats i att det alltid har blivit bättre på andra sidan. Med erfarenhet växer dessutom förmågan att hantera svåra situationer, anpassa sig till förutsättningarna och skapa nya möjligheter.

I allt detta ser jag likheter med hur vi möter klimatförändringarna. Även om vi inte ser alla lösningar framför oss här och nu, så vet vi att vårt klimatarbete ger effekt, samt att det längs vägen kommer att skapas innovationer som minskar klimatpåverkan ytterligare och hjälper oss nå klimatmålen. Vi fick uppleva ett sådant innovationskliv under året då Northvolt installerade industribatterier till forsknings- och utvecklingsprojektet vid Live-in Lab på KTH, där Einar Mattsson är medfinansiär och aktivt deltar i batteriforskningen. Projektets syfte är att forska kring nyckelfärdiga lösningar med solceller och storskalig energilagring, med målet att öka utbytet av fastigheters solcellsanläggningar och minska beroendet av köpt el. Mot bakgrund av vår egen analys att vår verksamhet kan nå nettonollutsläpp 2045 anslöt vi oss under 2022 till Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft. ►

► Vi tror på det vi gör och det vi kan påverka. Därför tror jag på framtiden. Vi äger den.

Kvalitet lönar sig även när marknaden sviktar

Bostadsmarknaden avmattades rejält under 2022 och efterfrågan på nyproducerade bostadsrättslägenheter gick tydligt ner. Därför var det med glädje vi kunde konstatera att våra produkter står starka även på en svag marknad. Under året inledde vi försäljningen av bostadsrätter i våra pågående projekt Elddonet i Täby och brf Söderdepån på Södermalm, och med tanke på omvärldsläget var intresset stort. För mig är det ett bevis på att vi gjort en god marknadsanalys samt att kunderna uppskattar den höga kvalitet och långsiktiga omtanke som Einar Mattson står för. På hyresbostadssidan såg vi ingen avmattning alls under året, efterfrågan var stabil. Samma sak gällde i stort sett också på lokalsidan, där det dock finns tecken på att konjunkturen påverkar vissa hyresgäster.

När det kommer till fastighets- och byggrättsmarknaden var situationen fortsatt avvak tande. Fastighetsvärden sjunker, så även våra, men säljare och köpare hade svårt att mötas prismässigt vilket bidrog till en låg omsättning på marknaden. Vid årsskiftet hade fastighetsvärderarna ännu inte fullt ut fångat upp effekterna av de nya avkastningskrav som råder på marknaden. Som jag skrev i årsberättelsen i fjol är vi förberedda på fluktuationer i fastighetsvärdena. Vi ser framför oss många intressanta förvärvsmöjligheter framöver.

Genomförandekraft i hela värdekedjan

Av naturliga skäl kom verksamhetsåret 2022 att präglas av extrema utmaningar kopplade till bristen på material och komponenter, kombinerat med inflation och skenande priser på byggvaror och energi. Med den utgångspunkten blev det uppenbart vilken kraft det finns i att Einar Mattsson har alla kompetenser i värdekedjan samlade under ett tak – från projekt och byggande till ägande och förvaltning. Tillsammans har vi en genomförandekraft som hjälper oss att alltid fullfölja våra projekt och leverera bostäder av hög kvalitet. Som till exempel bostadsrättsföreningen Telefoncentralen i Hägersten. Projektet, som tillför området 157 attraktiva lägenheter i bästa läge vid Telefonplan, avslutades under 2022 och belönades med högt betyg av kunderna.

Vårt projektbolag och vårt byggbolag rullade under året vidare med produktionen av kv Elddonet i Täby och kv Persikan på Södermalm, trots störningar i materialleveranserna. En framgångsfaktor för vår försäljning är att vi anpassat lånen i bostadsrättföreningarna till de normala räntenivåer som åter råder. Köparna och bankerna kan känna sig trygga i att föreningens ekonomi är mer robust än många andra projekt på marknaden. Det har naturligtvis påverkat projektverksamhetens ekonomi negativt i det korta perspektivet men är en självklar åtgärd om förtroendet för bostadsrätten som upplåtelseform ska upprätthållas. På projektsidan presenterade vi under året projektidéer för nya vård- och omsorgsboenden på Hovings malmgård i kvarteret Sommaren 10. Detaljplanearbetet har inletts och beräknas ta cirka två år. Vidare fick projektbolaget markanvisningar för bostadsrätter och LSS-boende i Bredäng, samt för hyresrätter i Bagarmossen. Vid årets utgång hade projektbolaget 14 projekt i olika skeden i projektportföljen (se s 86).

Vår förvaltningsverksamhet fortsatte under året att utveckla sitt energiarbete i riktning mot koncernens energi- och klimatmål. Med 11 procents minskad energianvändning i Einar Mattssons fastigheter 2022 är vi på god väg mot målet 25 procent till år 2025 (se s 61). Många externa fastighetsägare efterfrågar Einar Mattssons kompetens inom hållbar förvaltning. Flera nya förvaltningsuppdrag välkomnades under året och våra befintliga kunder gav fina betyg i den årliga NKI-mätningen (se s 37). Jag vill passa på att tacka alla kunder för det förtroende ni ger oss.

Vårt fastighetsbolag kunde summera ännu ett gott förvaltningsår med fortsatt nöjda hyresgäster enligt 2022 års AktivBo-undersökning. Extra glädjande är att den upplevda tryggheten i och omkring våra fastigheter har ökat nästan sju procent sedan 2017 – ett resultat av konsekvent och långsiktig förvaltning med hyresgästernas trivsel och trygghet i fokus. Tre större ROT-projekt avslutades under året, bland annat etapp 1 på kv Bergsgruvan som bland annat fick två nya lägenheter på vindsvåningen, ett fint tillskott i ett område med hög efterfrågan på bostäder. Tre nya projekt startades upp: kv Luxlampan 5 på Lilla Essingen, samt kv Kvadraten och kv Bergsgruvan etapp 2, båda på Södermalm. Våra ROT-processer påverkar av naturliga skäl de boende, men vårt omtänksamma arbete med hyresgästerna och det slutgiltiga resultatet möter i regel mycket stor uppskattning.

Vår omsättning för koncernen uppgick till 1 519 mkr 2022. Fastighetsbolagen, bygg- och förvaltningsverksamheten ökade sin omsättning medan projektverksamheten minskade. Det sistnämnda mot bakgrund av en återhållsamhet med investeringar i byggrätter under senare år och att flera projekt försenats på grund av kommunernas förändrade eller försenade plan- och exploateringsarbeten. Koncernens samlade rörelseresultat uppgår till 220 mkr. Resultatet belastas av den lägre volymen projekt i kombination sänkta vinstprognoser och garantiarbeten.

Vi kraftsamlar för en attraktiv Stockholmsregion

Som koncern har vi varit återhållsamma i vårt risktagande under senare år, vilket gör att vi har kraften och möjligheterna att rikta vår energi framåt. Under 2022 fokuserade vi på att anpassa projekten och organisationen till det nya omvärldsläget samtidigt som vi ägnade mycket tid åt framtidsfrågor. Till exempel hur vi ska organisera oss och hur vi ska forma vår affär för att vara väl positionerade när situationen i omvärlden förändras till det bättre. Sammantaget har vi alla förutsättningar att bidra till vändningen när den kommer. Dels har vi styrkan att investera. Dels har vi genomförandekraften som behövs för att utveckla och leverera boendemiljöer av hög kvalitet som stärker Stockholmsregionens attraktivitet. Jag ser fram emot alla planer för en fortsatt utbyggnad av Stockholm och är trygg i att Einar Mattsson har den stabilitet och uthållighet som krävs för att förverkliga nya kapitel i stadens historia.

Med engagemang kan vi göra skillnad – på riktigt

2022 blev året då engagemang och framtidstro blev viktigare än någonsin. Jag vill tacka våra medarbetare, våra leverantörer och partners, vår styrelse och intressenter, för den vilja och drivkraft alla visat under året. I sammanhanget vill jag passa på att lyfta en händelse som för mig visar att vägen till en bättre framtid börjar med engagemang. Mot slutet av året, i november, fick områdesförvaltare Ylva Forslund och biträdande förvaltare Christina Åkerblad ta emot Polisens medalj för sitt och förvaltningsteamets mångåriga och målinriktade arbete i Hjulsta. Ett uthålligt arbete nära hyresgästerna och övriga aktörer som i hög grad bidragit till den positiva utveckling vi ser i Hjulsta idag. En utveckling där trivsel och trygghet byggs med ett ömsesidigt förtroende som grund. För mig kommer Ylva och Christina alltid att vara förebilder och ett bevis på att engagemang, omtänksamhet och framtidsanda kan göra skillnad – på riktigt. //

STEFAN RÄNK
Koncernchef

Vi skapar värde byggt på helhetstänkande

År 1950 var året då vår grundare Einar Mattsson för första gången valde att bygga ett hyreshus för eget ägande, och egen förvaltning. Einars tanke? Att skapa ännu bättre förutsättningar för god och långsiktig fastighetsekonomi. På den vägen har vi fortsatt.

I MER ÄN 70 ÅR har familjeföretaget Einar Mattsson utvecklat och förädlat idén om att bygga för egen förvaltning. En idé byggd på helhetstänkande som idag sitter djupt rotad i företaget. Att bygga för egen förvaltning är en inställning som präglar allt från kvalitet och omsorg i hantverket, till det långsiktiga ansvarstagandet för människors bostäder och stadens utveckling. Allt med sikte på visionen – att varje nytt kapitel ska bli det bästa i Einar Mattssons och stadens historia.

Allting startar med en idé

Fastigheter är kärnan i Einar Mattssons verksamhet, en verksamhet som utvecklats utifrån fastighetens behov, under hela dess livscykel. Resultatet är en fullständig värdekedja där koncernens bolag samverkar och kompletterar varandra för att utveckla fastighetens värde.

Stefan Ränk, Einar Mattssons koncernchef, ledsagar oss genom Einar Mattssons värdekedja och förklarar hur allt hänger samman.

”Varje ny fastighetsresa startar med en idé om hur vi kan skapa och utveckla värde på en plats. Vi investerar i en bit mark där vi vill utveckla ett projekt som människor upplever som attraktivt och värt att lägga sina pengar på. Det är det som är grunden för fastighetsaffären.

Under projektutvecklingsfasen utvecklas idén, så att det framtida huset ska möta det som kunderna efterfrågar på just den platsen. Huset ska givetvis också kunna uppföras på ett så bra sätt som möjligt, så att det finns ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet med en vinst som gör det möjligt att investera i nya projekt”, förklarar Stefan Ränk.

Idén blir verklighet

”Projektutvecklingen resulterar i att en beställning görs till vår byggverksamhet. De planerar byggnationen och uppför huset med all den kunskap de har om hur ett hus ska byggas – med högst kvalitet till lägst kostnad och på kortast möjliga tid”, fortsätter Stefan.

”När huset står klart kliver vår förvaltning in och arbetar med inflyttningen av hyresgäster. Handlar det om bostadsrätter så tar vår marknadssida över och tar ansvaret för försäljningen och tillträdet för de nyblivna bostadsrättsägarna. Nöjda kunder är det vi drivs av, oavsett upplåtelseform”.

Förvaltning för långsiktig trivsel och trygghet

”I förvaltningen tar vi hand om ekonomi och alla former av ärendehantering – som exempelvis uthyrningar, byten och överlåtelser. Felanmälningar åtgärdas av vår drift och skötselsida som även ser till att fastigheterna fungerar som de ska tekniskt. Att de håller rätt temperatur på ett energieffektivt sätt är grundläggande, och att alla system i fastigheten är optimerade och fungerar tillsammans”, berättar Stefan och belyser vikten av proaktivt underhåll.

”Fastigheter blir precis som vi äldre och behöver underhåll för att fungera och för att hyresgästerna ska uppleva att de trivs, vill bo kvar och får utbyte av hyran de betalar. För bostadsrättsinnehavare är det viktigt att känna att fastigheten är bra förvaltad, så att bostaden är attraktiv den dag den behöver säljas”.

Till slut kommer alla fastigheter till en punkt när det behövs större åtgärder.

”Det är då vi renoverar, bygger om och bygger till fastigheterna. Vi eftersträvar att göra så många omfattande åtgärder som möjligt vid en och samma tidpunkt. På så sätt minimerar vi påverkan på de boende och ser till att fastigheten kan förvaltas och fungera fint i ytterligare 50 år, tills det är dags igen för renovering”, säger Stefan.

Långsiktigt god fastighetsekonomi

Den organisation som Einar Mattsson skapat finns för att fastigheterna ska ha en positiv värdeutveckling och bli mer attraktiva över tid.

”Fastighetsekonomi handlar om just det. Och genom att vi har all kunskap under ett och samma tak så kan vi skapa bättre ekonomi i våra fastigheter. Att vi dessutom synliggör vår helhet på det här sättet, med hjälp av Einar Mattsssons värdekedja, skapar en medvetenhet om våra resurser och inspirerar till utbyte av kunskap och erfarenheter. Såväl inom som utanför verksamheten. På så vis bidrar vi till ständig utveckling av bostadsmarknaden där vi verkar”, avslutar Stefan Ränk. //

Investering
Projektutveckling
Byggnation
Inflyttning
Ekonomi och ärendehantering
Drift och skötsel
Underhåll
Renovering, ombyggnad och tillbyggnad
EM
FLYTT

ÅRET I KORTHET

2022

EM

Fasadrenoveringen med vackert putsarbete blir klart i kvarteret Liden.

EM får start-PM för att utveckla ett vårdboende åt Judiska hemmet och rusta upp Hovings malmgård.

Belysningsprojektet i Hjulsta inleds med början i lekparkerna.

Kombinationen av ett långsiktigt strategiskt arbete, investeringar i teknik och dagligt gnetande, har minskat energianvändningen med 11 procent i koncernens fastigheter sedan 2018.

Gjutningsevent i kv. Persikan med finansborgarrådet Anna König Jerlmyr för att fira byggstart av bostadsrätter och hyresrätter på Södermalm.

EM inleder unikt samarbete med Castellum i Hagastaden.

EM får markanvisning i Bredäng.

	januari	februari	mars	april	maj	juni
Sverige	**Stormen Malik** drar in över landet och orsakar stor förstörelse.	**Regeringens åtgärder** mot Covid avvecklas.	**Sverige** tar bort inreseförbudet för resande från länder utanför EU/EES som införts pga Corona-pandemin.	**Upplopp på** flera platser i landet där partiet Stram Kurs bränner Koranen.	**Sverige ansöker** om medlemskap i Nato. Hela 70% av svenskarna vill gå med.	**Riksbanken höjer** styrräntan till 0,75 procentenheter, den största höjningen sedan 2000.
Världen	**USA:s president** Joe Biden nominerar den första svarta kvinnan någonsin till Supreme Court (Högsta Domstolen).	**24 februari** inleder Ryssland sin fullskaliga invasion av Ukraina.	**Federal reserve** (USA:s Riksbank) höjer räntan för första gången sedan 2018.	**Entreprenören Elon Musk** inleder sitt köp av Twitter.	**ABBA Voyage** har världspremiär i London. En helt digital konsert med ”abbatarer” (avatarer) av bandmedlemmarna som uppträder på scenen.	**Aborträtten** upphävs på federal nivå i USA och respektive delstats lagstiftning gäller.

Mot nästa kapitel!

Ylva Forslund och Christina Åkerlund tar emot Polisens medaljer för sitt långa engagemang i Hjulsta.

Einar Mattsson skänker en miljon kronor till SNS insamling för ett nyinstiftat forskningspris.

Sex ton batterier anländer till kvarteret Forskningen på KTH Campus för laddning av el från solcellerna på de tre fastigheterna.

Visningslägenheten i kvarteret Elddonet färdigställs.

EM deltar i Almedalsveckan i Visby igen efter pandemin.

Koncernen får sina klimatmål godkända av SBTi, Scienced Based Targets initiative.

Vi vinner Publishingsprisets guldstatyett för andra året i rad i klassen för årsredovisning privat sektor. Med full pott igen, det enda bidraget med 100 poäng.

EM får markanvisning i Bagarmossen.

juli

En omfattande SAS-strejk inleds, som påverkar många resenärer inrikes och utrikes.

Armand Duplantis sätter nytt världsrekord i stavhopp på 6,21 meter under Friidrotts-VM.

augusti

Inflationen ökar ytterligare och ligger på 9,0 procent.

Nancy Pelosi, USA:s talman, besöker Taiwan, och skapar upprörda känslor i Kina.

september

Val till riksdag, regioner och kommuner genomförs.

Drottning Elizabeth II av Storbritannien avlider efter 70 år på tronen.

oktober

Ny regeringskonstellation upprättar Tidö-avtalet och Ulf Kristersson tillträder som statsminister.

Lula da Silva väljs till ny president i Brasilien.

november

Elpriset ökar drastiskt, främst i elområde 3 och 4.

FN:s klimatkonferens COP27 avslutas med överenskommelsen om en klimatskadeståndsfond.

december

Börsen slutar året med 25 procent nedgång. Riksbankens styrränta ligger på 2,5 procent.

Den mest streamade låten på Spotify under året är Ed Sheerans ”Shape of You”.

Ylva håller dörren öppen för människor och möjligheter

Efter 23 händelserika år på Einar Mattsson gick Ylva Forslund i pension den 1 december 2022. Möt humanisten som satte fart på Einar Mattssons bostadsrättsaffär, värvade de första externa förvaltningskunderna och senare ledde sitt Hjulsta-team så förtjänstfullt att hon belönades med Polisens medalj.

”NÄR JAG TÄNKER TILLBAKA känns det som om jag haft en fantastisk tur. Allt har liksom fallit på plats”, säger en glad och lite rörd Ylva Forslund när hon gör sig klar för intervju. Tur eller inte. Allt som hänt kring Ylva är nog i grunden hennes egen förtjänst. Med sitt smittande engagemang och genuina intresse för människor har Ylva ständigt öppnat dörrar till nya möjligheter och gjort avtryck i Einar Mattssons verksamhet. Låt oss ta det från början.

Tillfälligheter ledde till fastighetsbranschen

Under ett antal år arbetade Ylva med människor med intellektuella funktionsnedsättningar. Av privata skäl började hon engagera sig i hyresgästföreningen på sin fritid. Ett engagemang som skulle komma att förändra Ylvas yrkesmässiga framtid.

”Jag kom i kontakt med en fastighetsägare som lite oväntat erbjöd mig arbete. Bolaget hette Formator. Det blev mitt första fastighetsjobb och jag lärde mig otroligt mycket den här tiden. Efter ett par år fick jag möjlighet att börja på Swedbanks fastighetsbolag. Vi förvaltade fastigheterna som banken ägde och hade även privata fastighetsägare som kunder. Det var ett roligt och utvecklande jobb. Efter några år såldes dock fastighetsverksamheten och resultatet blev inte bra. Jag själv och många kollegor tröttnade, och även kunder var besvikna”.

Ny medarbetare flyttar in

Året var 1999 och en platsannons i DN väckte Ylvas intresse. Avsändaren hette Einar Mattsson.

”Redan vid intervjun kände jag att detta var någonting annat. Det var så familjärt, så omtänksamt. Jag erbjöds tjänsten som bostadskonsulent och fick på köpet en underbar chef, Bengt Olsson. Dessutom fick jag flera gånger förmånen att träffa Einar själv och uppleva hans vänliga personlighet och karisma. Jag trivdes från första dagen och har sedan dess alltid känt mig så stolt över att arbeta för Einar Mattsson”.

Till historien hör också att Ylva inte kom ensam. Hon hade frågat sin nye chef om hon fick ta med sig tre förvaltningskunder från sitt förra jobb. De blev början på Einar Mattssons externa förvaltningsaffär.

Flygande start med första bostadsrätterna

Samtidigt som Ylva började på kontoret byggde Einar Mattsson sina första bostadsrätter, närmare bestämt i Norra Hammarbyhamnen på Södermalm. Efter en namntävling på kontoret döptes bostadsrättsföreningen till Sofia Strand.

Ylvas erfarenhet av bostadrättsrättsförvaltning kom till omedelbar nytta och hon tog ansvar för administrationen rörande Sofia Strand. Och inte nog med det.

”Jag blev tillfrågad om att även arbeta med försäljningen. Anders Ränk, delägare i koncernen, skötte utrustning och tillval, jag sålde. Ingen av oss hade säljerfarenhet men det var otroligt kul. Vi sålde lägenheterna på ritning och trycket var högt”.

Lite knepigare blev det när en av lägenhetskunderna, en 80-årig dam, krävde att få bidé i sitt badrum.

”Några bidéer fanns varken som standard eller tillval. Damen var jättegullig men kunde inte tänka sig lägenheten utan bidé. Jag ville verkligen göra kunden nöjd, så vi kom överens om att sätta in en bidé om hon stod för merkostnaden. Installationen blev inte billig men damen var självaglad. Tänk vad en bidé kan betyda”, säger Ylva muntert.

En ny vändning i arbetslivet

Som bostadskonsulent hanterade Ylva alla slags ärenden gällande de fastigheter som ►

← **YLVA FORSLUND**
Nybliven pensionär
med hjärta för Järva.

► låg under hennes ansvar. Hon fortsatte arbeta med både hyresrätter och bostadsrätter och stortrivdes med variationen och direktkontakten med boende. År 2008 köpte Einar Mattsson Hjulsta-området i Järva. Strax efter förvärvet deltog Ylva i ett studiebesök på Hjulsta som företaget arrangerade.

”Något väcktes i mig den gången. Efteråt kunde jag inte riktigt släppa tanken på att få vara mitt bland hyresgästerna, att få göra skillnad på riktigt tillsammans med likasinnade kollegor”.

Några år senare blev tanken plötsligt verklighet. Återigen föll alla bitar på plats.

”Jag hade fått vetskap om att en plats på en intern förvaltarutbildning fanns ledig och tänkte att lite ny kunskap skadar väl aldrig. Alldeles i slutet av kursen fick jag veta att områdesförvaltaren i Hjulsta skulle sluta”.

Betänketid behövdes inte. Ylva var klar med utbildningen, ansökte på direkten, fick jobbet och började 1 januari 2013.

”Det kändes rätt redan från början”, säger Ylva.

Förvaltningsteamet ledde lyftet i Hjulsta

Det fanns utmaningar i Hjulsta, men också stor potential. Förvaltningsteamet, med Ylva i spetsen, mötte utmaningarna med en kombination av nytänkande och jordnära attityd.

”Vi började med en så enkel sak som att alltid säga hej, att vara tillgängliga och visa de boende respekt. Samtidigt jobbade vi målmedvetet med att skapa ordning och reda, att få området snyggt och tryggt. Vi märkte att människor tog intryck, kom fram och pratade och uppskattade det vi gjorde. De boende blev mer medvetna och tog allt större ansvar själva”.

Ylva och teamet införde också nya sätt att direkt ta tag i problem och möta hyresgästerna i sin vardag.

”Vi fick höra om stök i en trappuppgång och kallade de boende till möte i en hyresgästlokal. Bara en person kom. Då provade vi i stället greppet att möta hyresgästerna i porten när de kom hem från jobbet på kvällen. Det blev otroligt lyckat. Vi såg hur en sammanhållning började spira och fortsatte sedan använda trapphusmöten som ett sätt att fånga upp frågeställningar och skapa engagemang. Hyresgästernas engagemang har varit avgörande för att Hjulsta idag är ett område som de boende är stolta över”.

Engagemanget belönades med förtjänstmedalj

Parallellt med Einar Mattssons omfattande renoveringar av hus och utemiljö har förvaltningsteamet tagit flera initiativ för trygghet och sammanhållning. Dit hör exempelvis den årliga Hjulsta-dagen, trygghetsvandringar, trivselaktiviteter, sommarturneringar i fotboll och den stora muralmålning som lyser upp hela Hjulsta. Idén om en målning fick Ylva vid ett besök i Hammarkullen i Göteborg. Projektet sattes igång ihop med en konstnär och genomfördes tillsammans med unga och vuxna i Hjulsta.

”Vi har fått så mycket fin respons av boende som är stolta över muralmålningen. Det visar hur viktigt det är att involvera människor som bor på platsen i försköningen av sitt område”.

Genom åren har teamet haft nära samarbete med samtliga aktörer och myndigheter som verkar i Järva. Allihop deltog när Ylva och hennes förvaltarkollega Christina Åkerblad, som samtidigt bytte jobb inom koncernen, avtackades i november. Som grädde på moset visade Polisen sin uppskattning genom att dela ut förtjänstmedaljer till Ylva och Christina för deras resultatgivande trygghetsarbete.

”Jag blev jätteglad och mina barnbarn är så imponerade. För mig är medaljen ett erkännande för hela teamet. Vi har gjort det tillsammans och jag har alla fantastiska kollegor att tacka för den här tiden. Den bästa i mitt yrkesliv”, säger Ylva med värme i rösten.

Pensionär på heltid? Inte alls

När adrenalinkicken efter avtackningen hade lagt sig började Ylva fundera över sin framtid som pensionär.

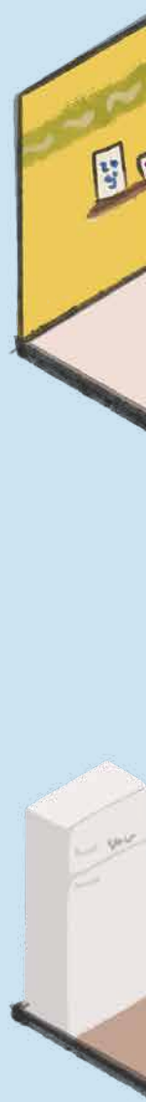
”Jag kände att jag ville fylla tiden med något meningsfullt så jag gick till volontärbyrån. Där fick jag tips om att ett språkkafé i Tensta behövde fler som vill hjälpa människor att bli tryggare i att konversera på svenska. En jättefin och viktig verksamhet som bedrivs av Röda Korset på onsdagskvällar. Jag hoppade in direkt och bara några onsdagar senare fick jag en spännande förfrågan – att bli Röda Korsets läxhjälpsamordnare i Järva. Så nu är jag anställd där.”

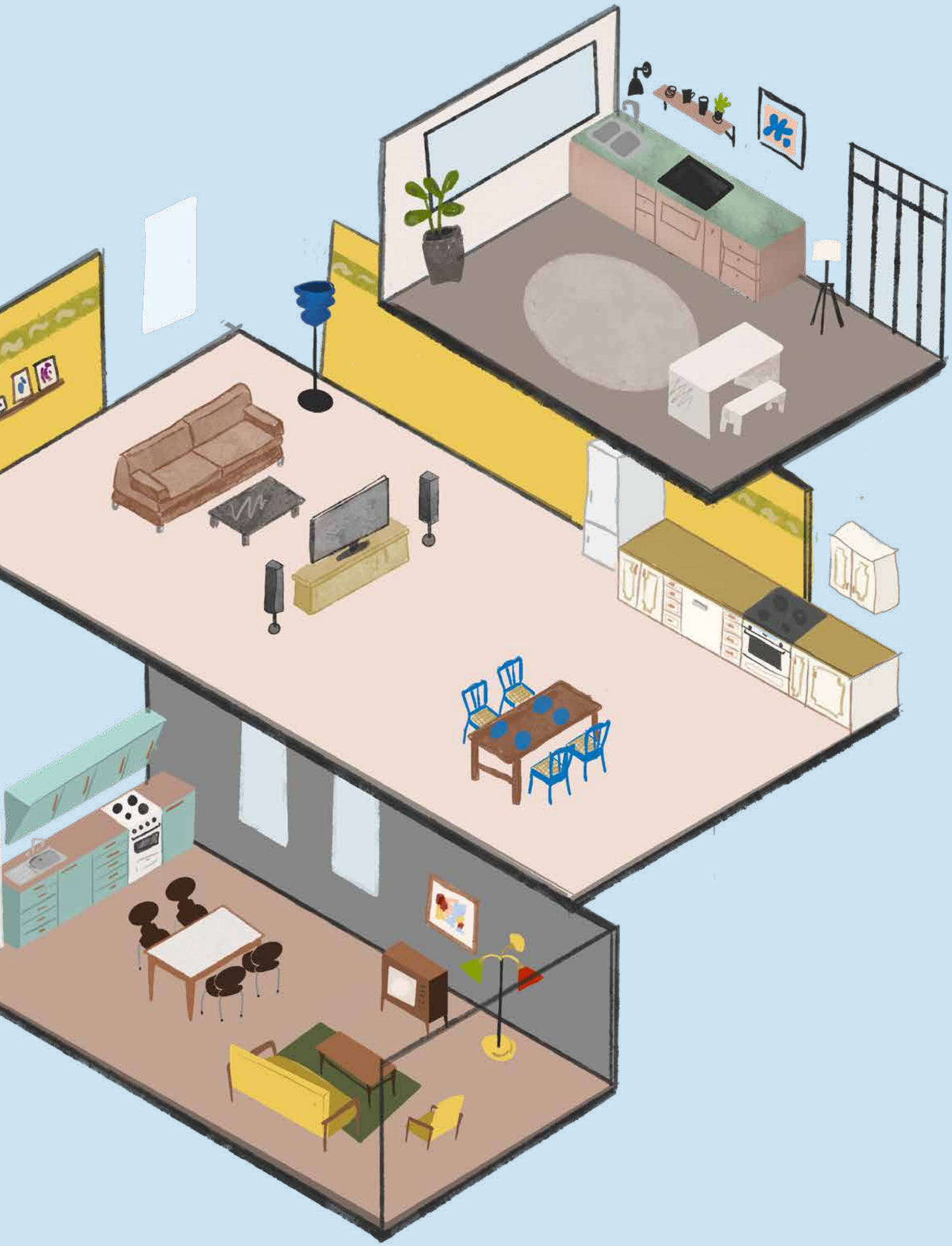
Samtalet går mot sitt slut. Efter helgen ska Ylva till Rinkeby och träffa läxhjälpare. Engagemanget går inte att ta miste på. Vi önskar Ylva Forslund all lycka i sin fortsatta strävan att göra skillnad för de unga i Järva. //

Den långsiktiga fastighetsresan

Hur uppdaterar man ett 60-talshus till en helt ny nivå – bokstavligt talat? Varför är Einar Mattsson så noggranna med material och hantverk? På vilka sätt vill våra fastighetsutvecklare utveckla staden? Hur förvaltar vi för att skapa förutsättningar för kundnöjdhet och trivsel – generation efter generation?

Nyfiken på svaren? Välkommen att följa med oss när vi berättar om den långsiktiga fastighetsresan.





← **MARTIN FORS**
Fastighetschef på
Einar Mattsson Fastighets AB.

PÅ RONDERING MED fastighets-chefen

Följ med när fastighetschef Martin Fors ger oss en inblick i den långsiktiga fastighetsresan. Var börjar färden? Vart gick resan i år? Och hur ser fastighetschefens jobb ut på 2070-talet? Svaren finns här.

”**ALLA FASTIGHETSBOLAG** har en idé, en ledstjärna för sitt arbete. Somliga prioriterar nyproduktion och väljer bort äldre fastigheter. Vi på Einar Mattsson har en annan filosofi. Vi vill både utveckla och äga långsiktigt och göra det så bra, så hållbart som möjligt. Sedan ligger det förstås en utmaning i att vårt bestånd är så mångfacetterat. Vi kan aldrig slå oss till ro och tro att vi är färdiga. Varje fastighet är unik och däri ligger också utmaningen och knixigheten i det vi försöker åstadkomma”, förklarar **MARTIN FORS**, fastighetschef och ansvarig för alla fastigheter som ägs inom Einar Mattsson-sfären.

Här börjar den långsiktiga fastighetsresan

Ända sedan 1950 har Einar Mattsson själva utvecklat och byggt hyresrätter för eget ägande och förvaltning. I beståndet finns även fastigheter som uppförts av andra byggherrar. De allra äldsta byggdes redan på 1880-talet. Gemensamt för Einar Mattssons fastigheter är att samtliga, gamla som nya, förvaltas med samma höga kvalitet oavsett om de finns innanför tullarna eller runt om i Storstockholm. Den långsiktiga fastighetsresan är ett ständigt pågående arbete och Martin berättar hur resan oftast brukar börja:

”Låt mig ta ett exempel. Just nu bygger Einar Mattsson en hyresfastighet i en del av kvarteret Persikan på Södermalm. När den står klar under 2023 kommer jag ta över nycklarna och där börjar fastighetsresan för mig. De första ett till två åren behövs för att se till att hyresgästerna kommer väl tillrätta, att tekniken trimmas in, att värme och faciliteter i övrigt fungerar som de ska. Att helt enkelt lära känna fastigheten och förstå hur den fungerar”.

Enligt Martin är nybyggda fastigheter både enklare och mer komplicerade än äldre hus. Installationerna är i allmänhet mer logiska, samlade och tillgängliga. Däremot ►

↑ **HYRESRÄTTERNA**
i Persikan byggs för egen förvaltning.

► händer det ibland att vissa lösningar inte fungerar som det var tänkt från början. Det kan handla om allt från hur en takavvattning är konstruerad till placeringen av bord och bänkar på innergården. I ett nytt hus har hyresgästerna självklart höga förväntningar på att allt fungerar från start.

”Om fel eller problem uppstår måste vi vara snabba på att åtgärda dem i alla våra fastigheter. Som fastighetsägare kan vi se till att allt det grundläggande fungerar, medan trivsel är ett ansvar som alla i huset delar. Där kommer den sociala dimensionen in. I grunden handlar det om att visa sina grannar respekt och gemensamt bidra till ordning och reda. Här behöver vi vara lyhörda och tydliga om det behövs”.

Nästa anhalt: 50–70 år framåt i tiden

Ur ett långsiktigt perspektiv är inflyttningen i det nya huset en kort period i början av fastighetens långa livscykel (sid 8). Sedan följer årtionden av allt det som förvaltning handlar om; drift, skötsel, underhåll, ärendehantering, ekonomi och givetvis att bygga goda relationer med boende och lokalhyresgäster. Cirka 50–70 år efter att huset byggts, är det dags för ett omfattande ROT-projekt där huset renoveras för att kunna fungera minst lika länge till. Alla större åtgärder samlas till ett tillfälle för att minimera påverkan på hyresgästerna och kunna arbeta så effektivt som möjligt. Varje ROT-projekt följer en strukturerad process (sid 21) som inleds med en fullständig statusbesiktning och idéer om hur huset kan utvecklas. På vägen fram till ROT-projektet sker periodiskt underhåll som styrs av 25-årsplaner. Behoven identifieras via ronderingar och besiktningar som Einar Mattsson genomför själva eller med konsulter och specialister inom vissa områden.En större ombyggnation påverkar många och ibland händer det att olika intressen krockar med varandra. Martin ger ett exempel:

”Återbruk är ytterligare en fråga där målkonflikter kan uppstå. Ett parkettgolv som inte klarar en ytterligare slipning är ingen hållbar lösning, det måste bytas. Det händer också att behov som exempelvis energieffektivisering, ny ventilation eller nya byggregler styr oss att välja moderna lösningar. Med detta sagt vill jag understryka att återbruk är en väsentlig del av vår hållbarhetsstrategi”.

2022: Projekten höll tidtabellen

Trots årets alla kriser och utmaningar kunde de stora ROT-projekten löpa på som planerat. Luxlampan 5 på Lilla Essingen och etapp 1 på Bergsgruvan St 52 på Södermalm kunde färdigställas som planerat. I augusti 2022 startade vårt projekt på Kvadraten 36, även det på Södermalm. Etapp 2 på Bergsgruvan samt renoveringen/tillbyggnaden på Råttan 13 kommer att starta tidigt 2023.

Övriga större underhållsprojekt dominerades av arbeten med klimatskalet, tak och fasad samt fönster i ett antal fastigheter. Vidare fortsatte arbetet med att installera digitala inpasseringssystem i flera fastigheter, samt utbyte av tvättsmaskiner baserat på den stora inventeringen av tvättstugorna som genomfördes 2021.

I Hjulsta fortskred projektet där gamla loftgångsbelysningar ersätts av effektiva och energisnåla LED-installationer med mycket bättre belysningsbild. Projektet slutförs 2023 och bidrar till en ytterligare ökad upplevelse av trygghet i området.

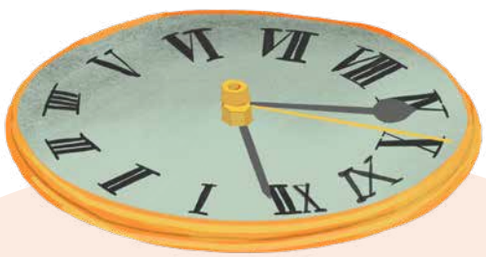
Den årliga hyresgästundersökningen AktivBo indikerade hög kundnöjdhet även 2022. Utemiljön fick särskilt bra betyg, bland de bästa i Sverige. Därtill visade undersökningen att trygghetsindex har ökat hela 6,9 procentenheter sedan 2017.

”Resultaten visar att vi är på rätt väg, men det finns alltid utrymme för förbättringar. För mig är hyresgästernas återkoppling otroligt viktig”, säger Martin.

Att vara fastighetschef på 2070-talet

Som fastighetschef gäller det mer än någonsin att navigera rätt i en tid av klimatförändringar och andra stora omvärldsutmaningar. Vilka frågor tror du att dina efterträdare funderar över om 50–70 år?

”I grunden kommer nog arbetet att likna det vi gör idag. Däremot tror jag att hållbarhetsfrågorna slagit igenom fullt ut och att beslutsfattandet i ännu högre grad utgår från ett hållbarhetsperspektiv. Vi vet att fastigheter gör stora klimatavtryck som måste minskas så mycket som det någonsin går. Det här kommer framtidens fastighetschefer också brottas med. Förhoppningsvis kommer mina efterträdare att säga att vi gjorde rätt saker. Att vi tog vårt sociala ansvar, valde hållbara material och lösningar och gjorde rätt energieffektiviseringsåtgärder. För mig är riktig hållbarhet kopplad till kvalitet. Det är så vi driver den långsiktiga fastighetsresan framåt”, avslutar Martin Fors. //



Dubbel uppgradering när Bergsgruvan renoveras för framtiden

Bergsgruvan är en fastighet med en speciell historia. På samma adress finns två olika hus. Det ena byggt 1910 och det andra 1971. Följ med när två hus från olika tidsepoker renoveras med ett och samma syfte – att möta framtiden på ett långsiktigt och hållbart sätt.

STOCKHOLM BEHÖVDE fler och mer hälsosamma bostäder. Därför blev 1960-talet en särskilt expansiv period för Einars byggfirma. Nya hyreshus byggdes i områden som bland annat Vårberg och Sätra, och företaget hade fler byggnadsarbetare än anställda än någonsin. Samtidigt fortsatte Einar att på samma sätt som under 1950-talet leta efter äldre hus i innerstaden som behövde rustas upp eller ersättas av nya. Den här strategin visade sig värdefull när nybyggnadsboomen i Stockholm så småningom avtog.

För Einar var det lika naturligt att bygga nytt som att förvalta, vårda och värna bebyggelse som redan fanns. Som förvaltare kände Einar dessutom ett ovanligt stort ansvar för både fastigheterna och de boende. Välskötta och väl underhållna hus, hög kvalitet i materialval och nöjda hyresgäster var självklara delar i den långsiktiga ägar- och förvaltningsfilosofin.

”Jag har strävat efter att mina hyresgäster skulle få hemkänsla var de än bodde. Och jag har glatt mig när jag sett exempel på att det lyckats”, har Einar sagt. Samma inställning präglar kulturen inom Einar Mattsson-koncernen än idag.

Bergsgruvan: En fastighet, två olika hus

Genom åren köpte Einar Mattsson fastigheter i Stockholm på framförallt Södermalm, men också på Norrmalm, i Vasastan, City och i andra stadsdelar. De bästa husen bevarades och renoverades enligt tidens kvalitetsnormer. Nedgångna hus revs och ersattes av nya byggnader med modern standard. Bergsgruvan representerar båda delarna – bevarande och nybyggnation.

”Einar Mattsson förvärvade Bergsgruvan på 60-talet. Fastigheten bestod av ett hus byggt 1910 och ett annat som var äldre. Det äldre huset var i sämre skick och revs, medan 1910-huset bedömdes värt att bevara och bygga om”, berättar **MARTIN FORS**, fastighetschef på Einar Mattsson.

Sagt och gjort. 1910-huset renoverades samtidigt som ett nytt hus uppfördes vägg i vägg i hörnet av Timmermansgatan och Prästgårdsgatan. År 1971 stod båda husen inflyttningsklara. Ännu ett kapitel i Einar Mattssons och stadens historia hade inletts.

Uppgradering i etapper

Att husen är byggda under olika tidsepoker innebär utmaningar men också spännande möjligheter. En fördel är givetvis att båda husen kan åtgärdas inom ramen för samma projekt, uppdelat på varsin etapp. Första etappen, ombyggnationen av 1910-huset, påbörjades 2021 och gick i mål hösten 2022. Parallellt förbereddes den andra etappen och planen är att 1971-huset ska stå inflyttningsklart i december 2023.

”I ROT-projekten utvecklar vi fastigheterna för att möta de boendebehov och hållbarhetskrav som vi ser idag och de närmaste 50–70 åren framåt. Det innebär i praktiken att varje fastighet uppgraderas till en ny och bättre version, med rätt egenskaper för att möta framtiden. Nästa stora ROT-projekt på Bergsgruvan kommer att ske tidigast på 2070-talet. Beställningen på det arbetet lär komma från en ny fastighetschef på Einar Mattsson. Inte från mig”, skrattar Martin.

Etapp 1: Timmermansgatan 38B

Ombyggnationen av 1910-huset i Bergsgruvan gick planenligt i mål hösten 2022. ►

► På utsidan antyder nyrenoverade fönster och en ny ekport om att byggnaden har förnyats. Väl inne i det fina trapphuset känns det som om vi plötsligt förflyttas tillbaka till tiden då huset stod nybyggt, med vackra stengolv och trappor, bevarade smidesdetaljer och originalbelysning som sprider ett vackert sken. Inuti väggarna och på vinden är däremot allting nytt. Stammarna är bytta liksom elsystem och värmesystem. Dessutom har huset fått förbättrad ventilation och FTX-system som reglerar tilluft/frånluft och återvinner värme. Som kronan på verket har husets ursprungliga 16 lägenheter fått sällskap av två nya vindslägenheter. Känslan är att huset har behållit sin själ och samtidigt tagit ett stort kliv mot framtiden.

”Normalt gör vi en fullständig ombyggnation invändigt, och så skedde även här. Däremot bedömde vi att fasaden har en sådan teknisk livslängd, och så pass bra energivärden, att den kan få leva vidare i 15–20 år till. Det är alltid en avvägning att ta sådana beslut. I det här fallet var det mest hållbart att låta fasaden leva kvar ett tag till. Fönstren var dessutom jättefina och vi valde därför att renovera dem och byta ut innerglasen till energiglas”, förklarar Martin.

Återbruksinventering satt i system

Att bevara fönstren i 1910-huset är i sig ingenting ovanligt. Einar Mattsson har länge återbrukat material av det enkla skälet att det handlar om sunt ekonomiskt hållbart förnuft. Nu ska återbruket utvecklas med utgångspunkt från koncernens hållbarhetsstrategi. Kopplat till strategin har återbruksinventeringar genomförts som pilotprojekt i bland annat kvarteret Bergsgruvan. Martin förklarar varför:

”Varje fastighet är unik och återbruksinventeringen ger en strukturerad bild av vilka produkter som eventuellt kan återbrukas i fastigheten eller i andra projekt. Inventeringen är också viktig för att vi i slutänden ska kunna göra de bästa valen för miljö, klimat och ekonomi. Även återbruk måste fungera långsiktigt för att bli hållbart”.

Återbruksinventeringen gav både inspiration och konkreta svar på vilka material som var lämpliga att återbruka i 1910-huset. Utöver redan nämnt bevarades även fönsterbänkar, dörrpartier i entréerna, flera parkettgolv, trappor och trappräcken samt betonggolvet i ett antal badrum.

Nya vindslägenheter och nöjda hyresgäster

När Einar genomförde ROT-projekt på 1950-talet och framåt var det inte självklart att omvandla vindar till lägenheter. Idag är efterfrågan på bostäder desto högre och det gäller inte minst på Södermalm. På vindsvåningen i 1910-huset i Bergsgruvan fanns redan en 2:a samt en förrådsdel. Planen blev att flytta förråden och bygga två nya ettor om vardera 34 kvm. Men först behövde en utmaning hanteras. Det visade sig att bjälklag och takstolar behövde förstärkas. Trots detta extra moment kunde vindslägenheterna byggas och slutbesiktas i tid. Att resultatet blev fantastiskt kan ROT-koordinatorn på Bergsgruvan, **ELEONORA SAND**, intyga.

”Vindslägenheterna blev jättefina, med magiskt ljusinsläpp och härlig utsikt över takåsarna på Södermalm. Som helhet har ROT-teamet verkligen lyckats återskapa husets ursprungliga kvaliteter genom både återbruk och nya material av hög kvalitet. Flera av återflyttarna och de nya hyresgästerna har uttryckt att de upplever resultatet som ännu bättre än förväntat. Det glädjer oss alla”, sammanfattar Eleonora.

Etapp 2: Timmermansgatan 38A

Första etappen i ROT-projektet på Bergsgruvan är alltså avklarad. Nu intensifieras arbetet med den andra etappen – huset som Einar Mattsson byggde år 1971. Byggnaden tomställdes under december 2022 och ombyggnationen drar i gång efter årsskiftet. Precis som för 1910-huset bredvid kommer stammar och installationer att bytas. Men det finns även annat som behöver åtgärdas på just 1971-huset. Martin Fors förklarar:

”Det finns två större skillnader jämfört med det nyss färdigställda huset intill. Den första är att vi helt kommer att byta fönster, de har tyvärr uppnått sin tekniska livslängd. Den andra är att vi kommer att renovera fasaden även om det egentligen är några år för tidigt. Anledningen är de små burspråken som finns i varje lägenhet. Med åren har det visat sig att isoleringen i burspråken är bristfällig och ger upphov till kallras. När vi åtgärdar burspråken kommer fasaden oundvikligen att påverkas”.

Mest hållbart med ny fasad

Fasadrenovering är ett stort ingrepp och därför är Martin noga med att förklara vad som ligger bakom beslutet att riva fasaden i förtid.

”För att förstå mitt resonemang är det enklast att börja från början. Huset byggdes under en tid då energi var billigt. Ingen kunde då förutse att energi skulle bli en bristvara. Idag vet vi hur oerhört viktigt det är med hus som är energieffektiva. Om vi åtgärdar de energimässigt ogynnsamma burspråken, tilläggsisolerar fasaden och sätter in fönster med bättre energivärden och längre livslängd, så blir kalkylen gynnsam för både ekonomin och klimatet. Huset får ett klimatskal som sänker energiförbrukningen och kostnaderna samtidigt som det håller i 50–70 år framåt. Därför kan jag med trygghet säga att vi har valt den mest hållbara lösningen. Det känns fint för framtiden”, avslutar Martin Fors. //

HÅLLBART HANTVERK
I Bergsgruvan förenas nyskapande och återbruk.

ELEONORA SAND
Titel: ROT-koordinator
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

FREDRIK WESTERBERG
Titel: Fastighetsutvecklingschef
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Engagerat lagarbete från start till mål

Vad är hemligheten bakom ett framgångsrikt ROT-projekt? Gott lagarbete är grunden.

EINAR MATTSSONS bolagsgrupp står för hög kompetens och genomförandekraft i alla delar av fastighetens livscykel. Den här ”verktygslådan” är en unik tillgång vid de stora ROT-projekten. 2017 inleddes arbetet med att formera en effektiv organisation och process för de stora renoveringsarbetena. Idag rullar alltid tre stora ombyggnationer parallellt, samtidigt som kommande projekt utvecklas.

Ett starkt lag i en strukturerad ROT-process

Genomgripande ROT-projekt, med stambyten och förbättringar av fastigheten, sker var 50–70:e år under fastighetens livscykel.

”En ROT-process tar cirka tre år och uppåt. Ledtiden beror i huvudsak på hur tillståndsprocessen utvecklas, med bygglov och hyresgästernas godkännande. Förarbetet tar längst tid, själva ombyggnationen tar lite mer än ett år. Vid detaljplaneändringar förlängs ledtiden”, förklarar **FREDRIK WESTERBERG**, fastighetsutvecklingschef på Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

I Fredriks grupp finns fyra projektledare som utgör beställar- och byggherreombud i ROT-projekten.

”Min lilla grupp är spindeln i nätet. Vi startar och utvecklar projekten medan förvaltningen sköter hyresgästfrågorna. Längs vägen får koncernens byggbolag ansvaret för totalentreprenaden. Att förvaltningen aldrig släpper fastigheten är en styrka. Inga frågor faller mellan stolarna och vi tar vara på kunskapen om fastigheten och hyresgästerna. Tillsammans har vi ett otroligt starkt lag och en effektiv ROT-process”, menar Fredrik.

ROT-processens fyra delar

INVESTERINGSFASEN inleder Einar Mattssons ROT-process. Fastighetens tekniska skuld utreds, lägenhetskoncept bestäms och idéer för utveckling och förbättringar tas fram. Bygglov söks. Programarbetet fullbordas i och med att affärsplan och lönsamhetskalkyl godkänns av fastighetsbolagets styrelse.

UTVECKLINGSFASEN startar med systemprojektering och hyresgästsamråd. Vid systemprojekteringen fördjupas och prövas idéerna från programskedet. När systemhandlingen godkänts tar byggprojektledaren hand om byggprojekteringen. Hyresgästsamrådet inleds med informationsmöte där planerna presenteras och därefter vidtar processen med att få hyresgästernas godkännande. Einar Mattssons ROT-koordinatorer är nyckelpersoner för hyresgästrelationen under projektets gång. **ELEONORA SAND** berättar om sin roll:

”ROT-koordinatorns uppgift är att vara bryggan mellan hyresgäst, projektledare och förvaltning. Utöver den löpande kontakten jobbar jag exempelvis med hyresgästernas utflytt och återflytt”.

GENOMFÖRANDEFASEN innebär byggproduktion. **IRENE MYRSELL** är ROT-projektchef. I hennes tre ROT-team finns projektledare, platschefer, arbetsledare, entreprenadingenjörer och bolagets egna hantverkare.

”På Einar Mattsson satsar vi på kvalitet och detaljer på ett sätt som jag inte upplevt någon annanstans. ROT-projekt är komplexa och jag brinner för att få ihop helheten, att få arbetet med byggande och alla inblandade att fungera som ett välsmort maskineri. Vi har allt som behövs för att skapa fina fastigheter för en kommande tid”.

PROJEKTAVSLUTET är sista anhalten och projektet överlämnas nu till garantigruppen hos Einar Mattsson. När projektet är godkänt och klart lämnas nycklarna över till förvaltningen. Hyresgäster återflyttar och eventuellt nya kommer till. Den långsiktiga fastighetsresan fortsätter.

”Att se glädjen hos en hyresgäst som för första gången upplever sin nyrenoverade lägenhet – det är en av de bästa stunderna i mitt jobb”, avslutar Eleonora Sand. //

IRENE MYRSELL
Titel: ROT-projektchef
Einar Mattsson Byggnads AB

PETER SVENSSON
Titel: Vd Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB

Vi bygger framtiden med kvalitet och omtanke

Det är med omsorgen om människor och de små detaljerna som möjliggör de stora visionerna. Det menar Peter Svensson, som leder Einar Mattsson-koncernens verksamheter för projektutveckling och byggnation.

2022 ÅRS KRISER SLOG slog med oanad kraft mot hela samhället, och kanske extra mycket mot byggbranschen. Byggfolk är visserligen duktiga på problemlösning men utmaningarna som radade upp sig överträffade det mesta: materialbrist, leveransförseningar, inflation, räntespiral, skenande materialpriser och sist men inte minst – en mycket oviss framtid.

”Det har varit ett extremt år. Jag tycker jag sett det mesta, men aldrig en så komplex och utmanande marknad. Långsiktighet har aldrig varit viktigare än nu”.

PETER SVENSSON vet vad han talar om efter ett år som krävt mycket problemlösning. Men som vd på Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB står han trygg i att bolagen har de muskler och strategier som krävs även om krisen blir långvarig.

”Det har varit tufft men vi har genomfört våra projekt under året. Det som förändrats är lönsamhetsförutsättningarna, men vi fullföljer det vi lovar och fokuserar på det vi själva kan påverka. Det är en enorm styrka att tillhöra Einar Mattsson, det finns inte många bolag som har en sådan genomförandekraft. Vi har även beslutat att planenligt starta upp vårt stora projekt Lokstallarna i Hagastaden under 2023. Vår finansiella styrka och tron på vår egen skicklighet gör att vi vågar starta, och vi bedömer att marknaden trots omständigheterna är tillräckligt bra”.

Vad blir viktigt framåt?

”Vi kan inte påverka omvärlden men däremot förbereda oss väl och anpassa oss. Vi projekterar och planerar så att produktionen blir så bra som möjligt, och vi är noga med att slutprodukten utformas så att vi levererar de kvaliteter som staden och kunderna förväntar sig av Einar Mattsson. Allt handlar om att fortsätta tänka och agera långsiktigt, oavsett den marknad vi har”.

Hög kvalitet från koncept till kundupplevelse

Enligt Peter är kvalitet ingenting som kommer av en tillfällighet. Kvalitet finns inbyggt byggprojektets i alla delar, från planering och det initiala konceptarbetet till den långsiktiga kundupplevelsen.

”Det vi gör i en produktion är förutbestämt och vi vet hur det ska utföras. Allting börjar med vårt koncepttänkande, Einar Mattsson Koncept, EMK. Konceptet sätter ramarna för bostädernas design- och ►

► inredningsstandard, och därmed för den upplevda kvaliteten i slutänden. Kvalitet är något vi påbörjar väldigt tidigt, genom vårt koncept, genom projekteringen, förberedelser och den kompetens vi bär med oss. Här ingår också återbruk; hur vi ska återanvända, anpassa och förfina eventuella befintliga material i projektet. Sedan kommer vi ner på utförandet och detaljerna i allt från stommar till teknikinstallationer och precisionen i inredningsarbetet.

Det är omsorgen om detaljerna som möjliggör de stora visionerna, och här kommer yrkesstoltheten in. Vi är stolta över vår byggmästartradition, vi gör hantverket ordentligt och därför håller det länge”.

Och då kommer vi in på hållbarhet?

”Absolut. Kvalitet är kopplat till hållbarhet och omtanke om människor och miljö. Allt från att klimatberäkna projekt till att använda kvalitativa byggmaterial med lång livslängd. Det bidrar till hållbarhet och även lönsamhet. Hållbarhet lönar sig även för de som bor i våra hyresrätter eller köper våra bostadsrätter. Lägenheter som håller tjugo år längre än andra och har bättre driftsekonomi gynnar i förlängningen de boende”.

Hur märks det att ett hus är byggt av Einar Mattsson?

”Det är flera delar. Redan på håll vill vi förmedla en upplevelse av harmoni och stockholmskänsla i arkitektur och design, att fasader och socklar är robusta och andas kvalitet – en känsla av att huset kommer att hålla i många år. Kikar du på innergården så är den designad för trivsel och grönska, både inbjudande och funktionell. Väl framme vid huset ska du uppleva en välkomnande, trygg och generös entré. Med pålitliga och vackra ekdörrar, känsla av rymd och god belysning, och hög kvalitet i allt från stengolv och stentrappor till måleri och konstutsmyckningar”.

Och lägenheterna?

”Rumsplaneringen är en väldigt viktig del. Funktion, design och materialval bidrar sedan till upplevelsen av kvalitet och helhet, att bostaden verkligen är genomtänkt. Även i inredningen väljer vi material som håller och är vackra, som stenskivor i fönsterbänkarna. Sedan finns det kvalitet som inte syns. Till exempel använder vi innerdörrar med bättre kvalitets- och ljudegenskaper än vad som är normalt i branschen. Likaså ljudisolerar vi väggarna mellan rum och sätter ofta förstärkningar bakom gipsskivorna så att TV:n kan hängas tryggt på väggen. Som sagt, omsorgen ska märkas i detaljarbetet”.

Människor har olika behov. Hur viktig är kundkännedomen?

”Jätteviktig. Vi gör alltid en marknadsanalys för att identifiera potentiella kunder och kartlägga upptagningsområdet. Utifrån den kunskapen och Einar Mattsson Koncept utformar vi produkten och sätter designlinjen. Här samarbetar våra skickliga medarbetare på sälj- och marknadssidan med arkitekten och våra projektutvecklare, och det är ett gäng med extremt god fingertoppskänsla vågar jag påstå. En bit in i byggproduktionen bygger våra hantverkare en visningslokal där intresserade får chansen att uppleva produkten i förväg, så att de i lugn och ro får känna på material och lösningar i olika rum. Allt för att få en uppfattning om lägenheterna och lättare kunna ta beslut. Att vi gör grundjobbet ordentligt är en del av kvalitetsupplevelsen”.

Hantverksstrategi säkrar kompetensen

År 2020 föddes de första tankarna kring en strategi för att långsiktigt säkerställa den egna och höga hantverkarkompetensen inom Einar Mattsson. Arbetet utmynnade i en hantverksstrategi som sedan implementerats under 2021 och 2022.

”Vår hantverksstrategi går ut på att bygga upp en egen bas av hantverkare som kan arbeta med både nyproduktion och ROT. Vi inriktar oss framförallt på de arbetsmoment som kräver mer kompetens och erfarenhet. Därför rekryterar vi hantverkare med känsla för kvalitet och inställningen att verkligen göra jobbet bra. Idag är de 25 och i slutet av 2023 vill vi rekrytera ytterligare fem till tio till. Antalet avgörs utifrån vilka som klarar vår kravbild på våra hantverkare”.

Resultat hittills av hantverksstrategin?

”Det har fallit väldigt väl ut på kort tid. Vi har färdigställt Brf Telefoncentralen plus några ROT-projekt, och bland andra så är Einar Mattssons fastighetschef så här långt nöjd med kvaliteten och genomförandet. För Telefoncentralen fick vi dessutom högt kundbetyg för slutfinish och andra delar vid den efterföljande NKI-undersökningen. Kopplat till hantverksstrategin har vi också tagit fram en platsledningsstrategi som talar om hur vi ska jobba. Grundtanken är att vi ska jobba med tre produktionslinjer i ROT-projekt och upp till tre produktionslinjer i nyproduktion. Till varje sådan enhet finns ett kärnteam av platsledning och några av våra hantverkare. På så sätt startar vi projekten på en högre nivå, teamet vet i hög grad vem som gör vad, det är lättare att förbättra oss löpande mellan projekten och vi får flexibilitet och kraft att genomföra såväl nybyggnation som renoveringar”.

Att bygga för en hållbar stad

Fastighetens livscykel börjar med ett markköp och en idé om vad som ska byggas. I projektets tidiga skeden skapas förutsättningarna för en så hållbar produktion och förvaltning som möjligt.

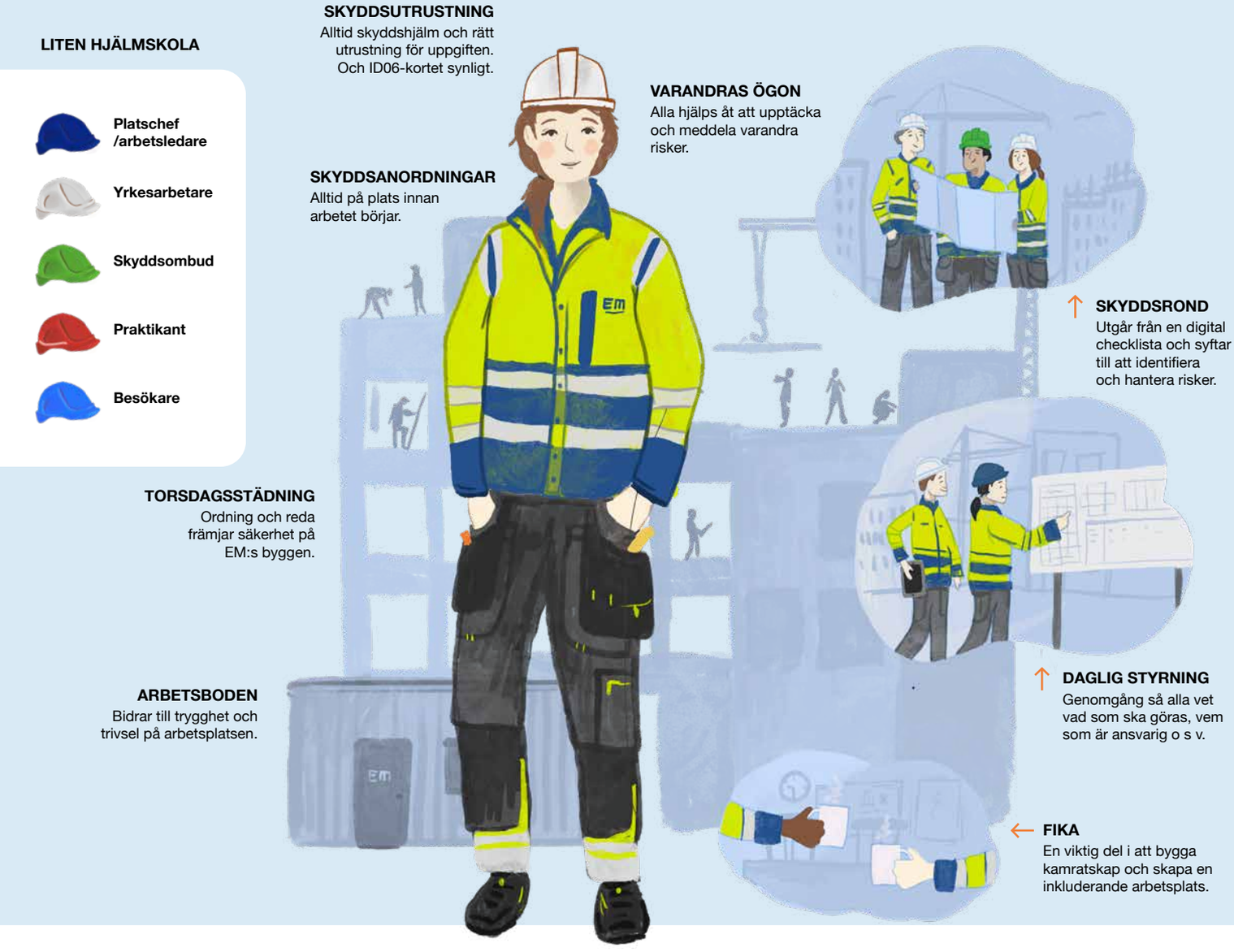
”Hållbarhet är en del av vår affär och en stor del är att hushålla med resurser. Ju bättre vi blir på att energieffektivisera och använda material på ett klokt sätt, desto mindre blir påverkan på klimatet. Genom att i tidigt skede klimatberäkna nya projekt och planera för klimatanpassning relaterat till extrema temperaturer och skyfall, blir vi effektivare i arbetet med att bygga långsiktigt hållbara hus och områden. En annan aspekt som är ganska unik för oss är att vi även väver in förvaltningsperspektivet i projekten. Husen vi bygger ska erbjuda en säker arbetsmiljö för förvaltningspersonalen och vara effektiva att renovera när den tiden kommer. I det långa perspektivet är det också viktigt att vi arbetar med material och metoder som vi verkligen tror på, som håller länge och minimerar risken för fel i fastigheten. Materialindustrin driver utvecklingen i rasande takt och det gäller att hålla huvudet kallt. Vi vill inte bygga in något som på sikt visar sig vara dåligt. Byggfysiken har sina lagar, det ändrar inte på sig”.

Vad betyder Einar Mattssons kvalitet och långsiktighet för Stockholms attraktivitet?

”Det finns flera svar på den frågan. Generellt lyfter våra projekt ett område genom att de bostäder vi bygger är attraktiva och möter kundbehov. Attraktiva fastigheter och områden lockar människor att bo och verka där, vilket bidrar till en levande, trygg och sammanhållen stad. Som aktör har vi dessutom lång erfarenhet av större stadsbyggnadsprojekt och min upplevelse är att många vill se oss i projekten tack vare de kvaliteter vi tillför. Plus att vi levererar det vi lovar att bygga. Sist men inte minst tror jag att det även för staden finns ett värde i att vi bygger för ett eget och långsiktigt ägande. Det visar att vi vill vara delaktiga och närvarande i bostadsområdena under mycket lång tid framåt. Vår historik på Söder visar det. Att bidra till en både vackrare och tryggare stad är en viktig del i arbetet för attraktivitet”, avslutar Peter Svensson. //

→ **FÖLJ MED TILL BYGGET**
Ta på hjälmen!

Välkommen till bygget



En arbetsmiljö är summan av många olika saker. I synnerhet på en byggarbetsplats. Så ta på den blå hjälmen innan du följer med oss in på bygget. Här är säkerhet och trygghet prioriterat.

BYGGARBETSPLATSEN ÄR OMGÄRDAD av en rejäl inhägnad och grind så inte obehöriga kommer in. Redan här märker du hur högt säkerheten prioriteras när du besöker Einar Mattssons byggarbetsplats. Och så det där med hjälmen. Den skyddar förstås, men framför allt signalerar den blå färgen att du är en besökare på bygget. Då vet personalen att du behöver visas särskild hänsyn. Din värd på besöket heter **PETER SVENSSON**, vd för Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB.

Arbetsmiljö med omtanke

På Einar Mattsson är arbetsmiljöfrågan en självklar del av hållbarhetsarbetet. I början av 2023 rekryteras en ny KMA-samordnare med särskilt fokus på arbetsmiljö.

”Vi ska vara riktigt bra på arbetsmiljö och där är säkerhet en central del. En trygg och bra byggarbetsplats är effektiv, har ordning och reda och värnar om alla som arbetar på området. Medarbetare ska kunna trivas, hålla sig friska och ha rättvisa villkor. Vår bransch har slagits sönder av oseriösa aktörer med

MATTIAS SÖDERBERG är återvändaren som även haft egen snickarfirma. Han har just jobbat med ROT på Luxlampan och är nu på väg till nyproduktion på Persikan.

Varför Einar Mattsson igen?
”Jag trivs och har jobbat tillsammans med många av kollegorna. Känslan är väldigt familjär, till skillnad från de stora byggbolagen. Det gillar jag”.

Vad är roligast på jobbet?
”Det är variationen. Att bygga nytt är trevligt, att gå på ROT-projekt är kul för att man får tänka, vara kreativ och lösa problem. Och så är jobbet bra för kroppen!”

Vad betyder kvalitet för dig?
”Otroligt viktigt. Det är väldigt tillfredsställande för mig att det jag lämnar ifrån mig är bra gjort, och att det underlättar för nästa led att ta vid. Det handlar om yrkesstolthet”.

Vad tänker du om arbetsmiljön hos Einar Mattsson?
”Väldigt bra. Jag upplever att vi är noga med allt; ställningar, avspärrningar, skyddsräcken. Sedan är det ju upp till var och en att ta ansvar och det gör vi”.

Vilket är ditt favoritverktyg?
”Sticksågen. Med den kan man göra så många olika saker med trä”. //

ADAM MYHRSKÖLD är just nu pappaledig snickare. Han kom till Einar Mattsson i början av 2022. Adam har stor erfarenhet av olika typer av byggprojekt.

Varför Einar Mattsson?
”Det är roligt att jobba med bostäder på ett långsiktigt bolag. Här är det väldigt familjärt och jag gillar att jag får vara med och påverka!”

Vad är roligast på jobbet?
”Skapandet. Att bygga och se huset växa fram. Och att jag får röra på mig. Att jobba stillasittande och gå på möten är ingenting för mig”.

Vad betyder kvalitet för dig?
”Massor. Lägger du ner två minuter extra på att ta mått och tänka till, så har du det tillbaka. Jag är stolt över projekten jag varit med och byggt, och känner att Einar Mattsson tänker likadant som jag – att kvalitet tar tid men lönar sig”.

Vad tänker du om arbetsmiljön hos Einar Mattsson?
”Jag är skyddsombud och upplever att vi har en jättebra dialog. Du blir aldrig klar med säkerhet, vi måste vara varandras ögon. Här jobbar alla tillsammans mot samma mål”.

Vilket är ditt favoritverktyg?
”Hammaren är underskattad. Vi har fina maskiner men med hammaren i handen blir det så tydligt att vi är hantverkare, ja träarbetare. Jag skulle gärna bygga bostadshus helt i trä”. //

MUHAMMED ALMAUED är i grunden möbelsnickare. Efter olika snickarjobb och sju år på bemanningsföretag upptäcktes hans talang av Einar Mattsson vid ett projekt.

Hur trivs du på Einar Mattsson?
”Jättebra. Det är en helt annan trygghet jämfört med bemanningsföretag och så trivs jag med de andra kollegorna”.

Vad är roligast i jobbet som snickare?
”Jag gillar särskilt att jobba med inredning och detaljer, som att montera kök, dörrar och annat invändigt arbete”.

Vad betyder kvalitet för dig?
”Det ska vara ’high quality’ såklart! Jag vill göra jobbet noga så att det blir rätt och ordentligt. Som person tittar jag mycket på detaljer, jag vill att det ska vara felfritt. Då blir jag nöjd med mitt arbete.”

Vad tänker du om arbetsmiljön hos Einar Mattsson?
”Alla är noga med säkerheten. Just nu jobbar jag på taket i Persikan, och vi pratar mycket om säkerhet, att det ska vara noll risk. Så det fungerar bra!”

Vilket är ditt favoritverktyg?
”Fräsmaskinen! Jag snickrar mycket på fritiden, konstsnickeri kan man kalla det. Med fräsmaskinen går det att göra fina kanter och profiler”. //

slaveriliknande arbetsförhållanden. Einar Mattsson ska vara en motvikt till detta. Den omtanke och kvalitet som vi bygger in i våra produkter ska vi också ha inbyggd i vår arbetsmiljö”, säger Peter Svensson.

Gemenskap är grunden

Arbetsplatssäkerheten hos Einar Mattsson utgår från regler och policyer (sid 66), och byggs genom att involvera, främja kamratskap och skapa engagemang i teamet.

”Arbetsmiljö handlar i grunden om beteende och bemötande. Att vi tar hand om varandra, att vi har en gemenskap där alla i teamet strävar mot samma mål; att på säkrast möjliga sätt få upp ett hus. Vår arbetsmiljö påverkar också vårt varumärke. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare, en seriös uppdragsgivare för våra underleverantörer och partners och en trovärdig aktör i stadsutvecklingen i Stockholm”.

Säkra och effektiva verktyg

Einar Mattsson har ett eget logistikcenter som försörjer nyproduktions- och ROT-projekten med säkra och ergonomiska verktyg och maskiner. Maskinerna beställs via en webbshop och kommer välservade och i toppskick till byggarbetsplatsen.

”Med rätt verktyg, i rätt tid och i rätt skick, skapar vi förutsättningar för ett effektivt, säkert och lönsamt projekt. Att moderna och fräscha maskiner minskar risken för skador är viktigast av allt”, avslutar Peter Svensson. //

Glimrande vackert och hållbart hantverk

Har du någon gång strosat på stan och plötsligt fångats av en riktigt vacker fasad? Med en puts som glimmar i morgonsolen? Följ med när John Magnusson avslöjar putsens hemligheter och visar oss tre fina och nyrenoverade Einar Mattsson-fastigheter.

JOHN MAGNUSSON är målaren och egenföretagaren som bytte karriär och började på Einar Mattsson Fastighetsförvaltning år 2019. Men det var inte utan nervositet som John tog sig an rollen som projektledare för ROT-arbeten på fastigheternas klimatskal.

”I början var jag oerfaren kring renovering av tak, fasader, balkonger och allt annat som sitter på utsidan av ett hus. Men jag brinner för gott hantverk, är nyfiken som person och såg fram emot att få utvecklas tillsammans med hantverkare som delar Einar Mattssons passion för långsiktighet och kvalitet”.

Ett dream team med puts som specialitet

Det första John gjorde i sitt nya uppdrag var att ge sig ut på jakt efter en entreprenör med spetskompetens inom renovering av putsade fasader. ►

↑ **JOHN MAGNUSSON**
Projektledare för ROT-arbeten
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

► **Du fann ditt team av vassa underentreprenörer?**

”Jadå. I ett uppdrag som detta måste jag som projektledare ha fullt förtroende för entreprenörerna, och vice versa. Vi behöver externa specialister eftersom vi inte alltid har den typen av kompetens inom koncernen. Vi har väldigt duktiga hantverkare som tar hand om renoveringsjobben på insidan av husen”.

Vad är gott hantverk för dig?

”Det handlar om yrkesstolthet och kvalitet. Du ska kunna vara stolt och nöjd med det du gör varje dag, och extra stolt när jobbet är klart. Då sover du gott om natten. Det vi gör utvändigt ska hålla i upp till 70 år, vilket kräver både kunskap och engagemang”.

En gång putsat, alltid putsat

Den övervägande delen av Einar Mattssons fastighetsbestånd har putsade fasader. Och eftersom koncernen har inställningen att husen alltid ska återställas till ursprungligt skick vid en fasadrenovering, kommer det alltid finnas ett behov av hängivna hantverkare som behärskar området.

Vilka är fördelarna med puts?

”Puts är ett väldigt hållbart material, fasaden får lång livslängd om jobbet är bra gjort. Dessutom kan puts andas så att fukt kan vandra in eller ut. Att putsade hus ofta är väldigt vackra är också en styrka förstås. En stor del av husen som Einar Mattsson äger och förvaltar har spritputsade eller rivputsade fasader.

Vilka mål har du med dina renoveringsprojekt?

”Mitt uppdrag är så gott som alltid att bevara fasaderna och se till att de renoveras till samma skick som när de byggdes. Extra roligt är det när hyresgäster som bott i ett hus hela sitt liv är stolta och säger att huset blivit som nytt igen. För du ska komma ihåg att ett fasadprojekt är väldigt stökigt för hyresgästerna. Det är ställningar runt huset och deras fönster blir inplastade under ganska lång tid. Därför är jag noga med att ha en dialog, informera om projektet och svara på hyresgästernas frågor inför och under projektet. Mitt mål är att de ska vara trygga i att resultatet blir bra och något att vara stolta över länge”.

Så varför glimmar ädelputsen?

Under 40- och 50-talen och framåt var det populärt att använda en genomfärgad spikriven ytputs som hette Terrasit. En av finesserna med Terrasit var att glimmer fanns inblandat i putsbruket. När putsen sedan revs med spikbräda uppstod en glittereffekt i ytan.

Vilken är skillnaden mellan spritputs och spikriven ädelputs?

”I grunden är det samma sak men rivputsen är finare och dyrare. En viktig egenskap hos båda är att bruket är genomfärgat och kan rivas för att få önskad yta. ►

Tre råd för ett lyckat putsjobb:

1. **GÖR RESEARCH.** Gör en grundlig research om huset, ta fram dess historia, analysera material och fastställ kulörer och utförande. Anlita kunniga och erfarna experter för detta viktiga jobb.

2. **KOMMUNICERA.** Visa förståelse för hyresgästerna som ska bo kvar under renoveringen. Informera regelbundet och var beredd att lyssna, förklara och peppa under projektets gång.

3. **PLANERA**. God planering är grunden, för både hyresgästernas och slutresultatets skull. Alla ska känna sig nöjda och stolta när jobbet är klart och huset står där pånyttfött.

► Efter ett tag, när vind och regn ”tvättat” den nya putsen, ser man hur den börjar blänka vackert i solljuset. Det är dolomiterna, ett stenmaterial, som kommer fram och ger den här effekten. Rivputsen är den snyggaste och dyraste puts du kan sätta på en vägg, putsens Rolls Royce.”

Om du tar det från början, hur går det till att renovera en putsfasad?

”Låt oss säga att du har ett hus från 50-talet med fasad i ädelputs. Jobbet har projekterats och metod och kulör har fastställts tillsammans med en konsult, en expert på området. Ställningar har byggts och nu drar vi igång arbetet. Först gör vi ett så kallat rotsystem. Den gamla putsen får sitta kvar, men vi trycker in förankringar och sätter ett nät, typ hönsnät, över hela fasaden. Lager för lager av puts sprutas sedan på väggen så att en grund byggs upp, man kan säga att hela huset spacklas. När grunden är klar är det dags för sista lagret, ädelputsen. Det är den som sätter färg och karaktär på huset. Till skillnad från vanlig slätputs, som målas, är ädelputsen genomfärgad. När tjocklek, temperatur och tidpunkt är rätt, bearbetas väggen med en spikförsedd rivbräda. Det här momentet är kritiskt, varenda centimeter på väggen måste rivas i ett svep, från morgon till kväll om så krävs. Råkar man avbryta så är det kört. Här krävs jättenoggrann planering och ett team som samarbetar ända till sista taget med rivbrädan”.

Använder ni alltid ädelputs?

”Det är huset som bestämmer, vi ska återställa det till originalskick, så som det var från början. Under vissa tidsperioder var det vanligt att man rivputsade fasaden mot gatan och satte enklare slätputs mot gården. Även i sådana fall gör vi likadant som när huset byggdes”.

Till sist, hur ser du på hantverket som utförs på Einar Mattssons fasader?

”Det är så roligt att se ett sådant fint gammalt hantverk utföras. Mina entreprenörer som jobbar med fasaderna och plåtslageriarbetena är verkliga hjältar, de brinner för sitt jobb oavsett väder och vind. De planerar sitt jobb in i minsta detalj, har känsla för utförandet och enorm yrkesstolthet. Och så bryr de sig om det allra viktigaste – att hyresgästerna blir nöjda”, avslutar John. //

Tre adresser, samma omtanke

På Einar Mattsson ägnas alla fastigheter omtanke och engagemang. Oavsett om de finns belägna innanför eller utanför tullarna. Följ med till tre nyligen renoverade fastigheter i olika delar av Stockholm – i Sundbyberg, Sätra och på Lilla Essingen.

»Liden är en riktig pärla«

Liden 12

I HJÄRTAT AV SUNDBYBERG, alldeles intill Tornparken, hittar du Liden, en fastighet som verkligen lyser upp sin omgivning. Liden byggdes av Einar Mattsson på 50-talet och är något av en favorit i fastighetsbeståndet. ”En riktig pärla”, enligt projektledaren **JOHN MAGNUSSON** som ledde renoveringen av fasaden 2021. Den olikfärgade fasaden innebar utmaningar. Tack vare förstklassigt hantverk blev resultatet perfekt. Den vackert skimrande ädelputsen är uppdelad i olikfärgade och vita fält. Byggnaden känns precis som ny och fasaden ser ut exakt som när huset uppfördes. Balkonger och utvändiga detaljer renoverades också. Entrén fick en ny och vacker ekport. Liden är ett projekt att vara stolt över. //

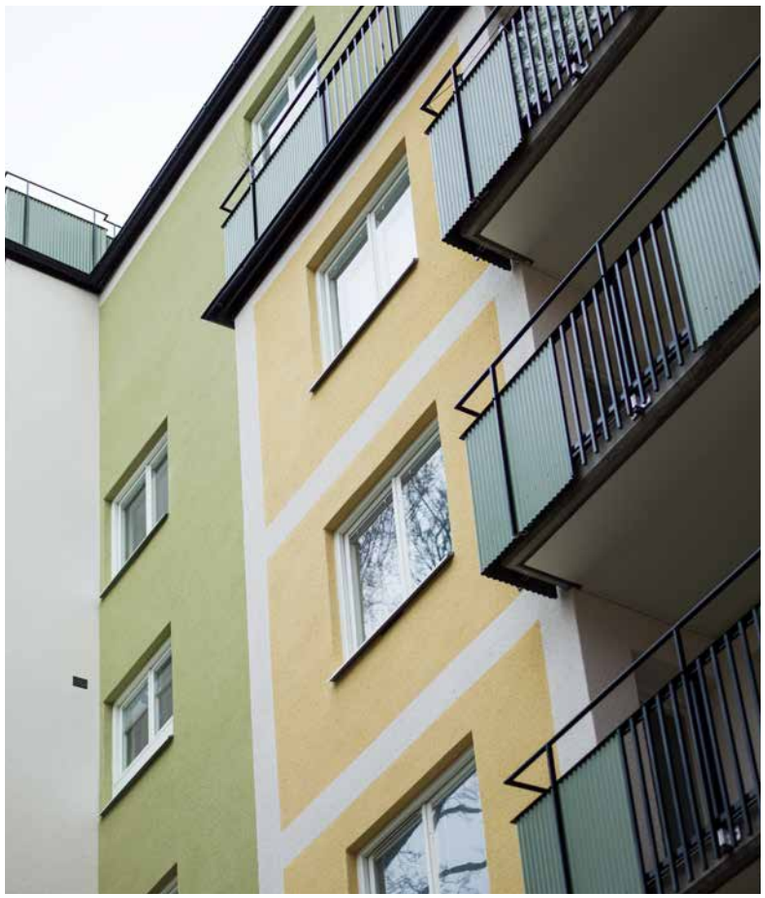
OM FASTIGHETEN

→

LIDEN 12

Adress: Esplanaden 22, Sundbyberg
Byggår: 1957
Renovering byggnad och lägenheter: 2017
Renovering fasad: 2021
Antal lägenheter: 27

KÄNSLA FÖR DETALJER
Med skimrande ädelputs, tidstypiska ekportar och balkonger restaurerade till originalskick är Liden kvarterets pärla.



NÄSTAN SOM NYBYGGT
Hur hittar man tillbaka till originalkulören på en putsad och grönklassad fastighet? Med hjälp av en expert såklart. Så här fint blev huset till sist.

»Hållsätra blev som nytt igen«

Hållsätra 6

ATT ÅTERSTÄLLA EN FASAD till dess originalkulör är inte alltid enkelt. I Sätra finns fastigheten Hållsätra 6 som Einar Mattsson uppförde 1966. De fyra husen är grönklassade och särskilt värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt. I samarbete med stadsantikvarien och expertis på kulörområdet landade diskussionen till sist i vilken färg på putsen som bäst skulle motsvara den ursprungliga. Den väderbitna fasaden, vid det här laget gråaktig efter alla år, renoverades till perfektion med en nästintill vit ädelputs som bearbetades med rivbräda. Även fönster, stuprör och belysning åtgärdades och husen fick nya men tidstypiska entréer. ”Förbipasserande undrade om vi hade byggt nytt, så vi fick förklara att vi bara hade återställt husen till originalskick”, säger projektledare **JOHN MAGNUSSON**. ”Att de boende är stolta och tycker att det är roligt att komma hem är den bästa belöning vi kan få”. //

OM FASTIGHETEN

→

HÅLLSÄTRA 6

Adress: Lövsätragränd 31–53, Sätra
Byggår: 1966
Renovering byggnad och lägenheter: 2017
Renovering fasad: 2022
Antal lägenheter: 76

OMTANKEN FINNS INBYGGD
Luxlampan 5 byggdes 1936. Nu är lägenheterna renoverade för att vara fina och trivsamma i minst 50 år till.

»Luxlampan renoveras med kärlek och återbruk«

Luxlampan 5

ETT STENKAST FRÅN LUXPARKEN på Lilla Essingen, i hörnet av Disponentgatan och Strålgatan, renoveras fastigheten Luxlampan 5. Fastigheten byggdes 1936 och förvärvades av Einar Mattsson ganska många år senare. 1983 gjorde bolaget en första renovering och 2022 var det alltså dags igen. Det speciella med många av Luxlampans lägenheter är att en hel del fina detaljer har kunnat behållas, renoveras och återbrukas. Trägolv har slipats och fått tillbaka sin forna glans, platsbyggda garderober från golv till tak har behållits och i flera av köken har ursprungliga köksbänkar och köksskåp fått nytt liv. Andra detaljer har tillförts på nytt efter förebilder i huset. Exempelvis har snickare platsbyggt tidstypiska hatthyllor medan målare har återskapat vackra hålkäl i övergångarna mellan tak och vägg. ”På Einar Mattsson tänker vi långsiktigt och lägger gärna extra krut på kvalitet och hantverk. Återbruk är en hållbarhetsfråga och något vi eftersträvar i våra ROT-projekt”, säger **MARTIN FORS**, fastighetschef på Einar Mattsson. ”Luxlampan är ett jättefint exempel på att vi renoverar med kärlek”. //

OM FASTIGHETEN
→
LUXLAMPAN 5

Adress: Disponentgatan 3, Lilla Essingen
Byggår: 1936
Renovering byggnad och lägenheter: 1983/2022–23
Antal lägenheter: 48

Samverkan är nyckeln när staden ska växa

Stockholm är tillväxtmotorn som riskerar att tappa fart när bostadsbyggandet bromsar in. Möt Jan Valeskog, stadsbyggnadborgarrådet som välkomnar samverkan för att nå de ambitiösa och nödvändig bostadsmålen.

”MÖJLIGHETERNAS STOCKHOLM”. Så lyder visionen för Stockholms stad fram till 2040. Visionsdokumentet säger vidare att Stockholm ska växa hållbart utifrån människors och verksamheters behov. Och det kommer att behövas eftersom befolkningen förväntas öka till 1,3 miljoner i Stockholms stad och 3 miljoner i Stockholmsregionen till 2040. För att matcha visionen har staden som mål att det ska byggas 140 000 nya bostäder från 2019 till 2030, men hittills har de årliga delmålen inte nåtts. Nu utmanas målen dessutom av inflation, höga räntenivåer och en lågkonjunktur. En inte alldeles enkel utmaning för den nya politiska majoritet som övertog styret i Stockholms stad hösten 2022. Jan Valeskog (S) är stadsbyggnadsborgarrådet som gjorde comeback på posten efter fyra år i opposition. Han tar emot för en pratstund i sitt ännu inte helt möblerade kontorsrum i Stadshuset. Utanför de vackra fönstren skymtar blytunga moln, och Jan kan inte låta bli att dra en parallell till det allmänna läget.

”Ja, det är många mörka moln just nu. Men både vi och företag som Einar Mattsson arbetar långsiktigt, så låt oss se framåt för en stund”, säger Jan och ler. Samtalet glider över till de närmaste årens bostadsbyggande.

Vilka årliga mål har ni satt upp?

”Vi har antagit samma höga bostadsmål som under vår senaste mandatperiod, det vill säga 8 000 nya lägenheter per år i fyra år. Av dessa totalt 32 000 lägenheter ska allmännyttan stå för 3 500 stycken. Om vi når målen får framtiden utvisa, men från stadens sida hoppas vi kunna hålla takten uppe och bidra så långt det går för att det ska finnas gott om projekt. Sedan rår vi inte över konjunkturen och vi kan heller inte sätta exakta byggstarter. I dagsläget har vi cirka 20 000 lägenheter i portföljen, varav merparten skulle kunna startas så snart förutsättningarna finns. Omvärldsfaktorerna är inte gynnsamma just nu, men långsiktigt gäller våra mål och strategier”.

Bostadsutmaningen behöver lösas

Stockholms översiktsplan lyfter fram fyra övergripande mål för stadsbyggandet. Det första målet formuleras som ”en växande stad” och den målsättningen förutsätter en hög takt i stadsbyggandet.

Hur stort är egentligen behovet av nya bostäder redan idag?

”Sett till arbetsmarknaden har vi tusentals av lediga jobb, och det är tragiskt att människor hindras av bristen på bostäder. I vår region upplever dessutom 30–35 procent av hushållen trångboddhet, vilket får sociala effekter på många sätt. Ovanpå det kom pandemin och behovet av större bostäder sköt i höjden. Risken är stor att ännu fler barnfamiljer lämnar regionen för att de inte finner tillräckligt stor bostad till rätt pris. Det här är något som bostadsutvecklare behöver tänka på, så att det byggs bostäder som matchar olika behov. Sedan vet vi naturligtvis inte vilka effekter som inflation och omvärldsläge får på räntenivåer och möjligheten att bygga. Jag har givetvis en förhoppning om att räntetoppen är tillfällig, men i nuläget är det omöjligt att säga hur det blir”.

Tillsammans för ökad attraktivitet

Stadsbyggandet i en växande storstad är komplext. Avvägningar mellan olika intressen är en stor utmaning när projekt ska förverkligas och ledtiderna är långa. Att bygga ”Möjligheternas Stockholm” är ett ofantligt lagarbete där uppdragsgivare och bostadsutvecklare måste dra åt samma håll.

Hur viktigt är samarbetet med företagen som bygger staden?

”Jätteviktigt. Vi är oerhört beroende av företag som både vill bygga och verka ►

← **JAN VALESKOG**
Stadsbyggnads-borgarråd, Stockholms stad.

► i Stockholm, företag som är långsiktiga och dessutom kan tillföra innovation i stadsutvecklingen”.

Hur definierar du långsiktighet?

”I markanvisningspolicyn har vi uttryckt att vi prioriterar aktörer som vill bygga hyresrätter för egen förvaltning, aktörer som långsiktigt finns kvar i ett område, nära hyresgästerna. Vi är mindre intresserade av företag som bygger hyresrättsbostäder på spekulation och inte avser att ta det långsiktiga ansvaret. Utöver det väger naturligtvis arbetet för miljömässig och social hållbarhet tungt. Där tror jag företag som varit med länge på Stockholmsmarknaden, som har resurserna och inställningen att utveckla Stockholmsregionen, kan bidra. Även när konjunkturen svänger till det sämre”.

Vad vill du se från företagen?

”Vi vill att de följer händelseutvecklingen och utvecklar idéer som långsiktigt möter efterfrågan, att de är aktiva med att söka markanvisningar och projekt, och kan genomföra det som utlovas. Att som aktör ha uthållighet, resurser och innovationsförmåga är nödvändigt för att Stockholm ska växa hållbart i den takt som behövs”.

Nya årsringar växer fram

Enligt Jan är det önskvärt att förtäta, att öka attraktiviteten i områden som inte används optimalt, och skapa förutsättningar för tryggare och levande platser. Att bygga bort fysiska barriärer som finns mellan områden med olika förutsättningar är ett led i arbetet för ett sammanhållet Stockholm.

”Vi gör ett omtag nu och kommer att ha ett särskilt fokus på Järva, där vi redan har åtskilligt planerat. Nu vill vi öka ambitionerna både i byggnation och i andra insatser som kan bidra till bättre integration i den delen av Stockholm”.

Vad är status i pågående större projekt?

”De sex stora projekten rullar på ganska bra trots allt; Söderstaden, Årstafältet, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Skärholmen och Farsta. Men vi får se, läget kan förändras på bara ett par månader”.

På tal om Söderstaden, vad tänker du om Slakthusområdet?

”På Slakthusområdet blir det både bostäder och arbetsplatser; en utveckling som är viktig och som vi från staden stödjer. Vi har en stor regional obalans i Stockholms län. Hälften av invånarna bor i södra Stockholm, men där finns bara en tredjedel av jobben. Det leder till kraftig pendling, med allt vad det innebär för miljö och klimat, och belastningen på väg- och spårtrafik. Ambitionen är att vi ska arbeta för fler arbetsplatser i södra Stockholm och vi kommer att sätta upp målsättningar och uppdrag för 2030 och 2050 som ska främja detta. Jag ser möjligheter i den riktningen även när Älvsjö utvecklas”.

Hur kommer Stockholms framtida årsringar att se ut?

”Det finns stora områden där vi nu kommer att sätta igång programarbeten, däribland Bromma och Älvsjö. I Älvsjö är markförhållandena utmanande på grund av gammal sjöbotten, men infrastrukturprojekten går framåt och vi kommer att få en fantastiskt bra kollektivtrafik där.

Vidare har vi de fyra fokusområdena som jag tycker är extra intressanta att följa: Kista-Järva, Skärholmen, Farsta och Hagsätra-Rågsved. Vi möttes av skepsis från branschen när vi 2014–2015 förde fram våra tankar om att utveckla ytterområdena, men allt vände och vi fick en bra dialog och stort engagemang i frågor kring bland annat social hållbarhet. Den här utvecklingen i våra förorter tycker jag är otroligt kul, och nyckeln var att branschen med gemensamma krafter ändrade inställning och ville göra den här resan. Vi ser att många vill bo kvar i de områden där de vuxit upp och har sina närmaste. Därför tror vi på att förtäta, öka attraktiviteten och skapa nya värden i och mellan olika delar i ytterområdena. Att skapa ett mer sammanhållet Stockholm”, avslutar Jan Valeskog. //

→ **SÅ TÄNKER PROJEKTUTVECKLAREN**
Möt Jessica Lukashina på nästa sida.

Låt framtiden börja med ett vitt papper

Hur resonerar en nybliven biträdande projektutvecklare på Einar Mattsson kring sitt arbete? Jessica Lukashina delar med sig av tankar om sin roll, sitt första stora uppdrag och sin drivkraft – att vara med och bidra till hållbar stadsutveckling i Storstockholm.

EN NY GENERATION projektutvecklare har börjat göra avtryck i Einar Mattssons projekt, och därmed i stadsutvecklingen. **JESSICA LUKASHINA** kommer från Umeå och är i grunden ekonom. Fastighetssektorn lockade och styrde Jessica till KTH för studier inom fastighet och finans. Stockholm förblev hemmaplan efter examen och den nystartade karriären som fastighetsanalytiker startade på Einar Mattsson. Där väcktes ett nytt intresse.

”Som analytiker hade jag förmånen att jobba med olika delar av värdekedjan på Einar Mattsson. Jag upptäckte tidigt att det var särskilt roligt och intressant att vara ett stöd för projektutvecklarna. Ju mer inblick jag fick, desto större blev min nyfikenhet. Att få arbeta med utveckling, att börja en fastighetsresa med ett vitt papper, det verkade otroligt spännande”.

Jessica följde sin nyfikenhet och det gav resultat. Idag är hon anställd hos Einar Mattsson Projekt AB.

Kvalitet och hållbarhet i Persikan

Sommaren 2022, efter en kort tid som biträdande projektutvecklare, erbjöds Jessica möjligheten att gå in som ansvarig projektutvecklare för Persikan på Södermalm, ett projekt där Einar Mattsson utvecklar bostadsrätter och hyresrätter i samma kvarter, något som Einar Mattsson är bra på.

”Projektet har under 2022 gått framåt, precis som vi tänkt. De fina bostadsrätterna, Brf Söderdepån, säljstartade i november. Vi jobbar mycket med vår produkt i alla projekt så att vi kan erbjuda det lilla extra i utförande och kvalitetskänsla. I vår visningslokal i Persikan fick besökarna uppleva olika rum och känna på vårt designkoncept, och jag tror det gav väldigt mycket. Många intresserade tog sig dit under premiärhelgen, trots snöovädret”, skrattar Jessica.

Värdesätter kunderna kvalitet och hållbarhet?

”Det tror jag absolut. Kvaliteten märks i materialval, detaljarbete och slutfinish – i brf Söderdepån har lägenheterna exempelvis detaljer som släta tak och målade socklar. Kvalitet präglar också våra tekniska lösningar – vi väljer de lösningar som en förvaltare önskar sig. Därför är våra hus energieffektiva och håller länge. Persikan är dessutom ett klimatberäknat projekt där vi bland annat gjutit med klimatförbättrad betong och har stort fokus på att sortera och minimera avfall under byggtiden”.

Brinner för hållbar stadsutveckling

Arbetet som biträdande projektutvecklare på Persikan har gjort Jessica ännu mer motiverad. Hur tänker du kring framtiden?

”Jag vill vara med och påverka hur vi utformar våra framtida bostadskvarter och stadsrum. På Einar Mattsson är vi jättebra på att vara kreativa inom ramen för projekten men det vore intressant om staden öppnade upp för lite mer nytänkande. Vi vill ju alla minska klimatavtrycket av det som byggs, men vi kan bli låsta av alltför styrande detaljplaner. Om till exempel byggnadshöjden är satt utifrån ett betonghus är det svårt att motivera en träkonstruktion eller andra nytänkande lösningar. En trästomme blir av naturen högre, med följden att man riskerar att behöva välja bort ett våningsplan och därmed minska intäkten på grund av begränsningarna”.

JESSICA LUKASHINA

Titel: Biträdande projektutvecklare Einar Mattsson Projekt AB

Hur har du hittills upplevt din tid som projektutvecklare?

”Det har varit fantastiskt roligt och lärorikt. En projektutvecklare behöver ha kunskap kring så många olika delar. Allt från detaljerna i projekteringen till stora frågor som hållbarhet, ekonomi och vad staden långsiktigt behöver. Att skapa någonting som ska stå där permanent och att göra det bästa för projektet under resans gång är väldigt motiverande”.

Vad har du lärt dig av 2022?

”Jag tar med mig hur snabbt det kan svänga på vår marknad, både vad gäller priser och vad kunderna efterfrågar. Därför är det så viktigt hur vi ritar och fördelar lägenheterna i olika storlekar. Vi gör det tidigt, redan i programhandlingen”.

Vad ser du för möjligheter framåt?

Jag tror det kommer öppna sig stora möjligheter att göra markförvärv. Och jag hoppas att staden vid kommande markanvisningar ser värdet i att Einar Mattsson är en stabil aktör som både kan investera och leverera, att vi håller det vi lovar och vill vara med och bygga Storstockholm”, avslutar Jessica Lukashina. //

KUNDEN I FOKUS
Emma-Beck Friis och Christian Ridderborg Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Nu breddar vi vårt förvaltningserbjudande

Einar Mattssons förvaltningsaffär växer. Nu lanseras en tjänsteportal som hjälper fastighetsägare uppnå en långsiktig och hållbar fastighetsaffär. Möt ett bolag med ständigt fokus på kundnytta.

2022 BLEV ÄNNU ETT starkt år för Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. Intresset från fastighetsägare fortsatte öka och bolaget välkomnade flera nya förvaltningskunder. Med ett breddat erbjudande är bolaget väl positionerat för att hjälpa kunderna ta steget mot en starkare fastighetsaffär via långsiktig och hållbar förvaltning.

Personlig och hållbar förvaltning

EMMA BECK-FRIIS är affärs- och verksamhetsutvecklingsansvarig med extra fokus på nya kundrelationer. Emma brinner för dialog och kunskapsutbyte med kunderna och systerbolagen i koncernen.

”Vi kan testa och utveckla våra förvaltningstjänster i Einar Mattson-sfärens bestånd. Därför arbetar vi löpande med energi- och hållbarhetsfrågor, och det är frågor som flertalet fastighetsägare prioriterar. Hållbar förvaltning är för oss att arbeta nära och personligt för att långsiktigt bidra till att kunderna når sina affärsmässiga och hållbarhetsmässiga mål”, förklarar Emma.

Stort intresse för totalförvaltning

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning erbjuder totalförvaltning samt nischad förvaltning inom områdena fastighetsdrift, ekonomi, administration, teknik och förvaltning av bostadsrättsföreningar. Intresset för totalförvaltning växer.

”Fastighetsägare möter idag fler och större frågor. Med oss som totalförvaltningspartner behövs bara en kontakt – vi har alla kompetenser internt. Det skapar synergieffekter som i slutänden kommer kunden till godo i form av en effektivare förvaltning och full kontroll på sitt fastighetsbestånd”.

Innovativa tillvalstjänster

För att möta fastighetsägarens alltmer komplexa behov har Einar Mattsson Fastighetsförvaltning successivt breddat portföljen av tilläggstjänster. 2022 gjordes de tillgängliga på kundportalen.

”Tillvalstjänsterna är framtagna utifrån samtal med kunderna och är därför relevanta för många fastighetsägare. Våra energitjänster, framförallt energikartläggning, uppskattas mycket av kunderna, liksom vår fantastiska utemiljögrupp. Även nyckeltalsrapporter där fastighetsägaren kan utvärdera sin verksamhet nyttjas flitigt”.

Det finns även nya tjänster som sticker ut. Dit hör exempelvis ritningshantering, en digital tjänst som överblickar hela beståndet och varje fastighet.

”Data och händelser kan uppdateras och knytas till fastigheten löpande; till exempel renoveringar, besiktningar och energieffektivisering. Jag vill även nämna vår fiber- och bredbandslösning, även om den inte är ny. Vi har ett öppet fibernät där hyresgästerna själva väljer operatör. En jättebra affärsmodell som alla tjänar på”, avslutar Emma Beck-Friis.

Goda relationer främjar lokaluthyrningen

CHRISTIAN RIDDERBORG är uthyrningsansvarig för kommersiella lokaler hos Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. Christians team jobbade under pandemin framgångsrikt med att utveckla området kommersiella lokaler. Det personliga och kundnära arbetet blir ännu viktigare i lågkonjunktur. ►

← **MAGNUS MOLIN**
VD Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Marknaden längtar efter hållbar fastighetsförvaltning

Trots utmaningarna i omvärlden ser Einar Mattssons förvaltningsbolag mycket ljust på framtiden.

MAGNUS MOLIN är vd på Einar Mattsson Fastighetsförvaltning och menar att marknaden under året har skiftat fokus.

”Vi ser att förvaltning och driftnetto får mycket större fokus än tidigare. För oss som förvaltar ett stort fastighetsvärde innebär det ett rejält ansvar. Därför är det en styrka att vi kommit så långt i hållbarhetsfrågorna och är väl positionerade inom exempelvis energiområdet. Jag ser möjligheter i det förändrade marknadsläget och vad det kräver av oss som förvaltningsleverantör. Vi har satsat på att utveckla och bredda vårt förvaltningserbjudande så att det möter nya förutsättningar och förväntningar”.

Vill utveckla fastighetsägarens affär

För några år sedan satte förvaltningsbolaget upp en vision – att bli bäst på att förstå och utveckla kundens affär.

”För mig blev 2022 ett kvitto på att vi valde rätt väg, rätt vision och att vi jobbar med rätt frågor. Nu ska vi fortsätta på den inslagna vägen, få ut kundnyttan till fastighetsägarna och samtidigt vidareutveckla oss ytterligare inom bland annat energiområdet. Att energikartläggning är vår mest efterfrågade tillvalstjänst säger en del om vad marknaden önskar sig nu och framåt”.

På god väg mot energimålet

För två år sedan inledde förvaltningsbolaget sin satsning på att stärka kompetensen inom energiområdet och utöka gruppen av energispecialister och drifttekniker. Detta som ett led i att uppfylla det strategiska energimålet för koncernens egna fastigheter: att minska energianvändningen med 25 procent från 2018 till 2025. Under året noterades minskningen till 11 procent, så bolaget är definitivt på god väg.

”Vi har tillsammans med fastighetsbolaget arbetat på bred front med mängder av åtgärder vilket sammantaget lett till minskningen med 11 procent. Nu har vi byggt in arbetssättet i våra processer – i drift och förvaltning, i nyproduktion, i ROT-projekt – det borgar för att vi kommer att få ännu mer effekt av investeringarna. Det känns väldigt positivt för fortsättningen och visar att vi startade i rätt tid”.

Engagemang och kompetens ger nöjda kunder

Till årets glädjeämnen hörde också resultaten från kundundersökningen.

”Vi fick ett väldig fint NPS på +43. Jag är stolt över mina engagerade kollegor som jobbar nära kunderna och bygger våra långsiktiga affärsrelationer. Resultaten speglar det vi hela tiden strävar efter, att vi ska vara personliga, proaktiva och långsiktiga i vår förvaltning”, avslutar Magnus Molin. //

Forts från föregående sida

►”Kommersiella lokaler behövs för att tillgodose liv, rörelse och service i ett område. Att arbeta aktivt och strukturerat med lokalhyresgästerna har betydelse för områdets attraktivitet. Våra hyresgäster ska uppleva oss som lösningsorienterade, lyhörda och öppna för dialog”, säger Christian.

Christians team av lokaluthyrare sköter uppdrag åt såväl Einar Mattsson som fastighetsägarkunder utanför koncernen. Vid nyproduktion och ROT-projekt samarbetar teamet med projektledning och förvaltare. Strävan är att skapa ett koncept och finna hyresgäster som passar områdets profil. Långsiktigt är teamet ett verksamhetsstöd för fastighetsförvaltarna. Där ingår omförhandlingar, uppsägningar, överlåtelser, marknadsföring och övriga frågor som rör de kommersiella delarna i fastigheten.

Steget före genom kundmöten

Med en kundvårdsplan som verktyg genomför lokaluthyrningsteamet regelbundna kundmöten en till två gånger per år. Där kartläggs lokalönskemål, långsiktiga investeringsbehov och andra frågor som kunden lyfter.

”För oss är det ett sätt att ligga steget före, att i god tid fånga upp eventuella frågor och finna lösningar tillsammans. Vår inställning är att långsiktigt utveckla affären tillsammans med rätt hyresgäst. Med rätt analys och ett bra koncept för fastigheten blir alla vinnare i slutänden”, sammanfattar Christian Ridderborg. //

»Ingen i Stockholm är mer seriös«

MIKAEL ESKILS
VD Wallfast AB.

Sedan millennieskiftet har Wallfast målmedvetet utvecklat bolagets fastighetsaffär. Mikael Eskils, vd på Wallfast, berättar om det långsiktiga förvaltningssamarbetet med Einar Mattsson.

MIKAEL ESKILS rekryterades som vd till Wallfast år 2000. Mikaels uppdrag: att utveckla bolagets fastighetsaffär. Men låt oss börja där allting startade. Wallfast grundades 1935 av Olof Wallenius som året dessförinnan hade startat Rederi AB Soya. Syftet med Wallfast var att äga och förvalta rederiets huvudkontor och några fastigheter till. Ungefär så arbetade bolaget ända till slutet av 1990-talet då ägarna bestämde sig för att växla upp koncernens fastighetsdel. Idag äger och förvaltar Wallfast 4200 lägenheter och drygt 50 000 kvm kommersiella lokaler i Stockholms- och Malmöregionerna.

”Satsningen inleddes 1999, året innan jag kom in som vd. Under åren fram till 2010 förvärvade vi sedan större delen av det bestånd vi äger idag”, berättar Mikael Eskils på sjungande Rättviksdialekt.

Och nu har ni byggt hyresrätter i Persikan på Södermalm, i närheten av Einar Mattssons projekt i samma område?

”Ja, det stämmer. Vi hann starta upp vårt projekt Papayan redan under 2019, strax innan pandemin. Det är vi väldigt glada för. Papayan är blott vår andra nyproduktion i egen regi, det första var ett äldreboende. Till sommaren ska vi starta ytterligare ett projekt med hyresrätter, på Karlbergsvägen. Vi har sammanlagt 1 500–2 000 lägenheter som vi planerar att bygga men vi får se när det blir. Vissa detaljplaner är dock klara”.

Teknisk förvaltning med långsiktigt fokus

Wallfast har en vurm för god arkitektur och olika stilepoker, vilket avspeglar sig i beståndet. Och det finns en favoritepok.

”Vi är väldigt förtjusta i 30- och 40-talets funkis som präglar våra fastigheter på Gärdet. Det är vårt största område med 19 fastigheter och Einar Mattsson ansvarar för den tekniska förvaltningen. Vi har med åren byggt upp vår egen förvaltningssida, men värnar om samarbetet med Einar Mattson. De ligger långt fram och delar vår inställning till kvalitet och långsiktighet. Ingen i Stockholm är mer seriös än Einar Mattsson”.

Engagerat hållbarhetsarbete

Social och miljömässig hållbarhet är hjärtefrågor för Wallfast. Bolaget miljöcertifierades redan 2003.

”Vårt tidiga miljöarbete inspirerades av vårt moderbolag som på 90-talet bestämde sig för att bli bland de bästa rederierna i världen på miljöområdet. Miljöfrågor engagerade även Anders Ränk, en av delägarna av Einar Mattsson, och vi hade ett fint samarbete som utvecklade oss båda. Idag ligger Einar Mattsson i framkant när det gäller hållbarhet och det försöker vi också göra. Till exempel har vi som mål att en procent av våra lägenheter ska gå till de som inte annars kommer in på bostadsmarknaden. Det är vi mycket stolta över och i arbetet samverkar vi med bland annat Stockholms Stadsmission”.

Hur viktigt är det med en pålitlig förvaltningspartner som Einar Mattsson?

”Jag brukar tänka på Rättvik, platsen jag kommer ifrån. I våra fastigheter bor lika många, ja kanske fler än i hela Rättvik. Det är ett stort ansvar, allt kan hända i ett hus. Med en bra förvaltning kan jag sova gott om natten och det har jag alltid gjort med Einar Mattsson. De delar våra värderingar, håller husen i väldigt gott skick och tar genast tag i saken om något händer. Det skapar trygghet”, avslutar Mikael Eskils. //

Höga betyg från förvaltningskunderna

KUNDUNDERSÖKNINGEN 2022 visar att förvaltningskunderna som besvarat enkäten är mycket benägna att rekommendera Einar Mattsson som förvaltare av fastigheter. Fastighetsägarna är särskilt nöjda med bolagets kompetens och affärsmässighet samt kommunikation och samarbete.

NetPromotorScore* (NPS) var +43 på en skala från -100 till +100. Det kan jämföras med ett värde på 10–15 för ett genomsnittsföretag, i alla branscher inräknat.

*Den årliga mätningen utfördes av Origo group bland Einar Mattssons förvaltningskunder under våren 2022. *NetPromotorScore mäter kundernas rekommendationsbenägenhet.*

Historia möter framtid när Einar Mattsson bygger i Slakthusområdet

När nya stadsdelar tar form finns Einar Mattsson med och utvecklar bostäder. Nu står Slakthusområdet på tur att omvandlas. Här skapas en stad i staden, en nyskapande urban miljö där historia möter framtid och livsstilen är hållbar.

STADSUTVECKLING ÄR ETT VERKTYG för att göra staden bättre på många olika sätt. Mer hållbar, mer attraktiv och mer anpassad för att möta människors behov i ett snabbt föränderligt samhälle. **STOCKHOLMS STAD** och kommunerna i Storstockholm formulerar visioner och sätter mål. Långsiktiga och stabila fastighetsutvecklare som Einar Mattsson bidrar till att förverkliga dem.

Hela Söderstaden ska utvecklas

Stockholms stad har som vision att Söderstaden ska bli navet i södra Stockholm – ”en trygg och tillgänglig destination för tusentals boende, arbetande, studerande och besökare”. Söderstaden har flera delar som nu utvecklas med visionen som ledstjärna – Slakthusområdet, Globenområdet samt Gullmarsplan och Nynäsvägen.

Projekten i Söderstaden beräknas pågå till 2040. Slakthusområdet bebyggs i etapper och ska som helhet stå klart 2033. I Slakthusområdets tredje etapp, Kylrumskvarteren, utvecklar Einar Mattsson 99 högkvalitativa hyresrätter för en modern och hållbar livsstil i en unik stadsmiljö. Byggstart beräknas till 2028 med inflyttning 2030. Ännu en fastighetsresa startar med Einar Mattsson som långsiktig ägare och förvaltare i en ny och attraktiv stadsdel.

Centrum för det matkulturella arvet

För den oinvigde kan namnet ”Slakthusområdet” upplevas något avskräckande. Men namnet har sin historiska förklaring. Området byggdes under åren 1906–1912 och blev Sveriges största och modernaste slakteri. Initiativet togs av Stockholms stad i syfte att få bukt med bristande hygien och smittorisker som följde av att slakt vid sekelskiftet utfördes under mer eller mindre kontrollerade former på ett 100-tal privata slakterier runt om i staden. Genom att koncentrera slakten till det toppmoderna kommunala slakteriet i Enskede skulle problemen motverkas. Ett imponerande flöde byggdes upp, från inkommande djurtransporter och kreatursmarknad, till slakt och livsmedelstillverkning. Så småningom lades kreatursmarknaden ner men områdets betydelse blev inte mindre. Under mer än 100 år har Slakthusområdet försett Stockholm med råvaror, livsmedel och mathantverk av högsta kvalitet – ett matkulturellt arv som förvaltas och förstärks när området nu utvecklas.

Slakthusområdet – en stad i staden

ERIC DAHLÉN gjorde entré som projektutvecklare på Einar Mattsson Projekt AB så sent som i september 2022. Han har KTH-bakgrund och mycket hög kompetens inom stadsutveckling. Eric kom närmast från en roll som projektledare på Exploateringskontoret på Stockholms stad. Där hade han ansvar för etapp 1 på Slakthusområdet och har full koll på hur området som helhet ska utvecklas.

”Stadens ambition är att omvandla området till en liten stad i staden där alla perspektiv finns tillgodosedda – bostäder, skolor, förskolor, äldreboenden, kontor, butiker, restauranger, caféer och ett rikt kulturliv. Förut var Slakthusområdet som en egen liten värld med ett myller av verksamheter. Nu öppnas platsen upp och blir till en levande och dynamisk destination med tonvikt på mat och kultur”, berättar Eric.

Mobilitetslösningar är ett led i den hållbara stadsutvecklingen i Slakthusområdet. Eric är specialist på mobilitetsområdet och ger en liten vägledning.

”Mobilitet i fastighetsutveckling handlar om helhet, inte bara bilparkeringsplatser. I Slakthusområdet prioriteras gående och cyklister, medan bilar parkeras i mobilitetshus under mark. I mobilitetshusen kommer det finnas cykelpooler och annan service som förenklar livet”, förklarar Eric.

En levande stad i historisk miljö

Det industriella arvet ska tillvaratas i Slakthusområdet. Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, men nedtonad i förhållande till den gamla kulturmiljön. Nya byggnader ska samspela med de gamla i ton, kulör och material. Många tidstypiska och kulturhistoriskt viktiga miljöer och byggnader bevaras och utvecklas. Fina byggnadsdetaljer i stål, trä, betong, sten och tegel behålls intakta. Det arkitektoniska språket med fönster, takformer, byggnadsdetaljer och rustika ►

► material förädlas och tolkas i nya byggnader. Den mångfald och brokighet som präglat industriområdet ska tas till vara i det nya stadsrummet. Parker, fickparker, torg och planteringar invid husen kommer att skapas för att tillföra grönska i miljön.

”De byggnader som behålls ska fyllas med nytt innehåll. Tanken har varit att behålla mycket av årsringen från 1910 och åtminstone en byggnad från varje decennium. På så sätt ska man kunna läsa av områdets historia och utveckling sedan det ursprungligen uppfördes”, berättar Eric.

Som exempel kommer Enskede Elverk från 1910 att bevaras i kvarteren där Einar Mattsson bygger sitt projekt.

Einar Mattsson bygger i Kylrumskvarteren

Slakthusområden byggs i fyra etapper. Etapp 3, Kylrumskvarteren, ligger i Slakthusområdets sydvästra del där Enskedevägen begränsar söderut och Lindevägen västerut. På andra sidan Lindevägen ligger Einar Mattssons bostadsområde Trädskolan med 155 hyreslägenheter som företaget byggde 1990. Med andra ord kommer det nya projektet i princip att fördubbla Einar Mattssons långsiktiga närvaro och förvaltning i området.

Kylrumskvarteren kan liknas vid ett Slakthusområde i miniatyr och etappen omfattar cirka 600 bostäder varav 100 vård- och omsorgsboenden. I de nya kvarteren planeras även kontor samt lokaler i bottenvåningarna. Centralt i området anläggs också en större park, Södra Parken, och kvarteren får även tre fickparker.

BROR EKBLOM är projektutvecklare och ansvarig på Einar Mattsson för bolagets projekt i Slakthusområdet. Entusiasmen går inte att ta miste på.

”Slakthusområdet blir en strålande stadsdel där många människor vill bo och leva. I den här miljön kommer våra hyresrätter, i kombination med det fantastiska läget, att bli mycket attraktiva och intressanta för en bred målgrupp. Att staden dessutom har en mycket ambitiös agenda i Slakthusområdet passar oss som planerar för en långsiktig förvaltning”.

Kvarter med karaktär och kontrast

Einar Mattssons fastighet kommer att ligga i hörnet av de nya gatorna Diagonalen och Boskapsvägen. På grannfastigheten i samma kvarter bygger Micasa 100 vård- och omsorgsboenden samt 30 seniorboenden. ►

↑ **MED FRAMTIDEN I SIKTE**
och en av de ursprungliga byggnaderna från 1912 i bakgrunden: Bror Ekblom, Li Cederwall-Frizzo och Eric Dahlén från Einar Mattsson Projekt AB.

↑ **EINAR MATTSSONS KVARTER**
i Slakthusområdet kommer att erbjuda 99 fina och välutrustade hyresrätter i bästa läge.

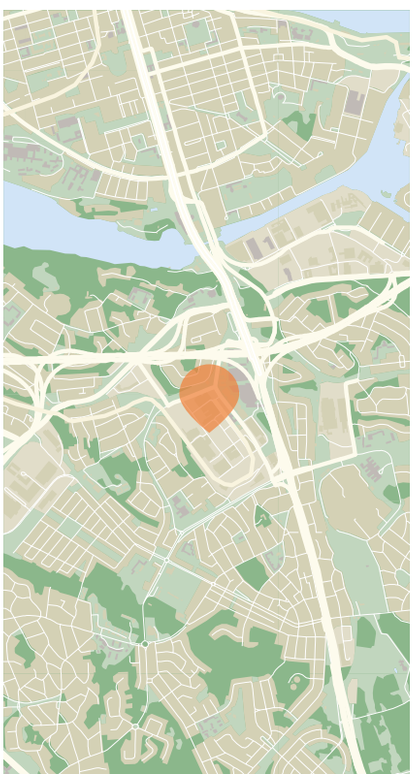
Reservation för ändringar av utförande och material hos byggnaderna som visas i 3D-bilder på detta uppslag.

INSPIRERAT AV INDUSTRIARVET
Kvarteret får uteplatser som inspireras av lastkajer, entréer med känsla av industriportar, och höga spröjsade fönster därtill. Planteringar i friserna och träd längs gatan kommer att addera härlig grönska.

► Den arkitektoniska idén för Einar Mattssons kvarter sammanfattas i ordet relief, som kan översättas till mångfald, variation och kontrast. Temat märks i bland annat ett skiftande fasadliv som skapar djup och variation mot gatan. De historiska spåren tas upp i höga spröjsade glaspartier, dörrar som påminner om industriportar och ”lastkajer” som bildar uteplatser för lägenheter i bottenvåningarna.

Arkitekturen utgår från stadens gestaltningsprogram för Slakthusområdet och det industriella arvet går igen i fasadens kulörer och material. Byggnaden blir sammansatt av fyra huskroppar med olika byggnadshöjder.

”Kvarteret kommer att utstråla Einar Mattsson-kvalitet och verkligen bidra till områdets karaktär”, säger Bror stolt.



SLAKTHUSOMRÅDET, Söderstaden

Attraktiva hyresrätter i bästa läge

I Slakthusområdet kommer bostadsrättslägenheter att dominera, vilket innebär att Einar Mattssons hyresrätter blir ett mycket välkommet och attraktivt tillskott. Läget är dessutom utmärkt, med gröna omgivningar och nära till allt som Slakthusområdet har att erbjuda.

Här planeras 99 lägenheter i storlekar från ett till fyra rum och kök. Den resligaste av de fyra huskropparna är tio våningar hög och har fyra loftlägenheter med fantastisk utsikt högst upp. Samtliga lägenheter får hög standard med utformning och utförande enligt Einar Mattssons koncept, EMK.

”Som alltid vill vi på Einar Mattsson erbjuda hög kvalitetskänsla i materialvalen, omsorgsfullt hantverk och planlösningar som är noga genomtänkta. Ett helhetstänkande som lyfter våra hyreslägenheter jämfört med branschstandard”.

Kvarteret får även två lokaler i bottenvåningen som är tänkta att fyllas med verksamheter som skapar mervärde för området och de boende.

Lätt att leva grönt och hållbart

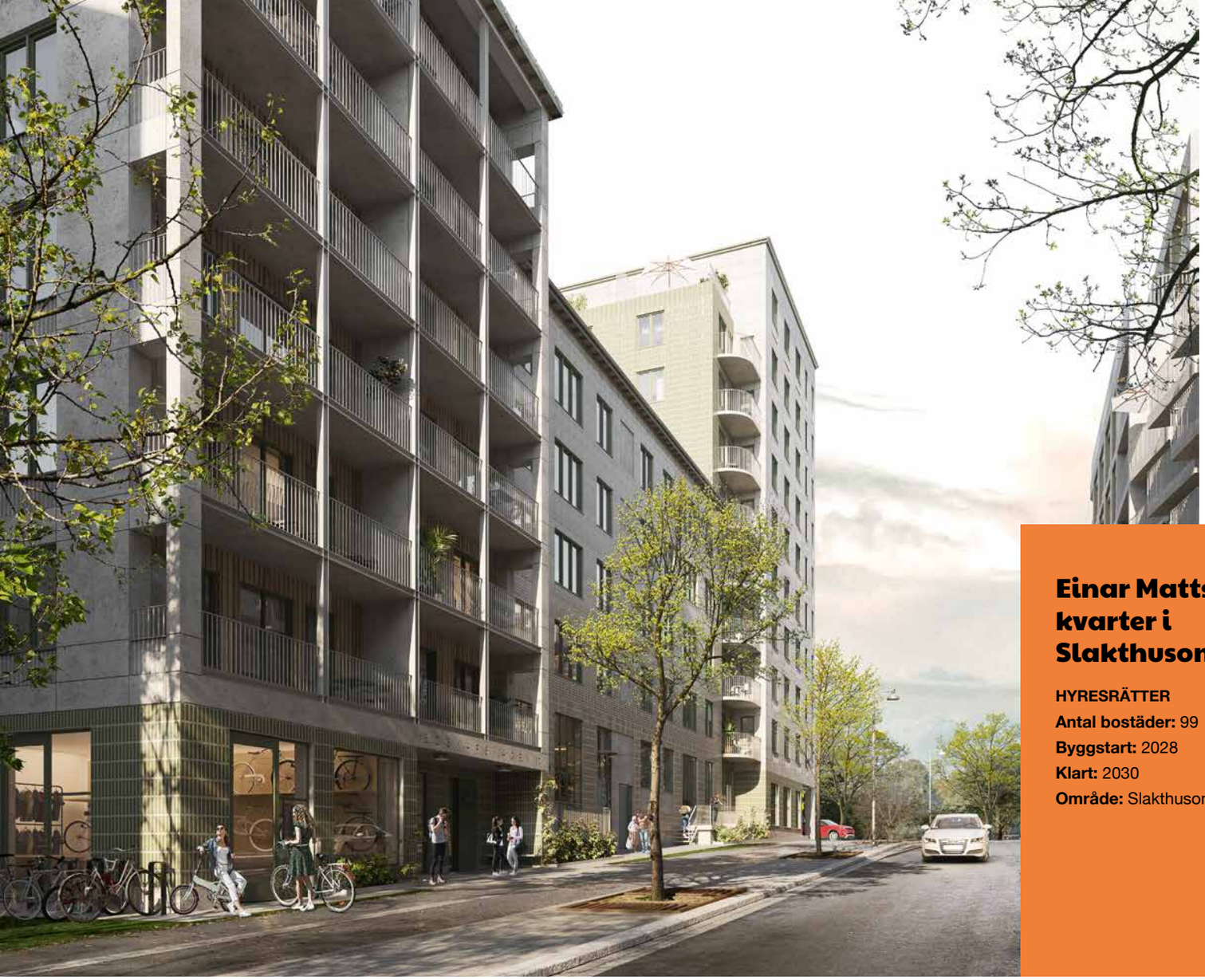
Gården i Einar Mattssons kvarter blir ett litet äventyr i sig. Med inspiration av naturen och den närliggande tallskogen har gården fått formen av en hemlig skogsdunge med slingrande gångar och fina uteplatser. Grönska präglar även miljöerna kring kvarteret. Träd och gröna växter kommer att planteras längs hela Boskapsvägen, och strax nedanför kvarteret anläggs Södra Parken, en av de större parkerna i Slakthusområdet. Den gröna profilen märks även i projekteringen och i planerna för den framtida servicen till hyresgästerna.

”Vi har projekterat för Miljöbyggnad Guld med speciellt fokus på god energihushållning, dagsljuskvaliteter och hållbara materialval. För hyresgästerna kommer det exempelvis att finnas mobilitetslösningar i form av bilpool, cykelpool och cykelverkstad. Dessutom finns ju tunnelbanan på bara fem minuters gångavstånd. Det blir lätt att leva grönt och hållbart i Einar Mattssons kvarter”, berättar Bror.

”Vi utvecklar för långsiktig platsnärvaro”

Slakthusområdet blir ännu ett i raden av projekt där Einar Mattsson utvecklar välbyggda kvarter i nya stadsdelar. I Slakthusområdet handlar det om hyresrätter som byggs för egen förvaltning, vilket innebär att Einar Mattsson finns kvar i området och tar ansvar för bostäderna och hyresgästerna. Samma idé om långsiktig platsnärvaro ligger även bakom koncernens strävan att så ofta som möjligt bygga hyresrätter och bostadsrätter i samma områden – något som är unikt för Einar Mattsson. Affärsutvecklingschefen på Einar Mattsson Projekt AB, **LI CEDERWALL-FRIZZO**, förklarar varför långsiktig platsnärvaro är värt att eftersträva.

”Vi är en koncern som jobbar med fastigheten från ax till limpa, som har hela fastighetens livscykel under samma tak. Det gör att vi kan lära oss av varandra vad som faktiskt är hållbart i längden. Vad som fungerarför de boende, material och för förvaltning. Att vi utvecklar för långsiktig platsnärvaro innebär att vi kan skapa värde både genom våra fina lägenheter och vårt engagemang i området. På Einar Mattsson har vi alltid arbetat för och värderat den sociala hållbarheten högt – att det är viktigt att de boende trivs och känner sig trygga. ►



Einar Mattssons kvarter i Slakthusområdet

HYRESRÄTTER
Antal bostäder: 99
Byggstart: 2028
Klart: 2030
Område: Slakthusområdet

► Där kan vi som en närvarande fastighetsägare verkligen göra skillnad”.

Genomförandekraft oavsett konjunktur

Stadsutvecklingsprojekt i Stockholm är komplexa och processerna tar ofta lång tid. Längs vägen kan väldigt mycket hända i omvärlden och på marknaden. Li ger exempel på hur Einar Mattsson resonerar kring långsiktighet kontra snabbt föränderliga behov:

”Pandemin gav upphov till förändrade beteenden och ökad efterfrågan på större bostäder. Sedan kom kriget i Ukraina, inflation och räntehöjningar, och det har återigen blivit mer fokus på kvadratmeterkostnaden. Många vill säkert fortfarande ha större lägenheter men har fått snävare ekonomiska ramar. När vi projekterar och ritar fram ett projekt kan vi inte ta hänsyn till så snabba svängningar. Vi måste vara långsiktiga och där vet vi av erfarenhet att en blandning av bostäder och en bredare målgrupp är det mest framtidssäkra valet. För oss är det självklart att hålla vad vi lovar, och det bygger på långsiktiga beslut. Vi bygger det vi har ritat, och vi har de finansiella musklerna och genomförandekraften som behövs för att göra det. Även när tiderna är sämre. Einar Mattsson kommer alltid att vara en stabil och långsiktig fastighetsaktör som bygger över konjunkturcyklerna”, försäkrar Li Cederwall-Frizzo.

Vi utvecklar Storstockholm och vår affär

Under 2022 har Einar Mattsson fått markanvisningar i bland annat Bagarmossen, Bredäng och det viktiga stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen.

”Varje nytt projekt är en ny möjlighet för Einar Mattsson att bidra med värdeskapande i hela kedjan, från projektutvecklingskompetens och genomförandekapacitet i byggprojekten, till den långsiktiga förvaltningen och platsnärvaron. Det är så vi utvecklar Stockholm och vår affär”, avslutar Li Cederwall-Frizzo. //

↑ **TOPPLÄGE MED GRÖNA VYER**
Kvarterets högsta husdel får tio våningar och balkonger med härlig utsikt över den nya, grönskande skolgården mittemot och vackra talldungar i väster. Här blir det lätt att trivas.

Koncern och finans

Stadsutveckling är en ständigt pågående kreativ process som berör och engagerar många. På Einar Mattsson bidrar vi till alla delar av processen, hela vägen från idé och projektutveckling till byggnation och långsiktig förvaltning.

Att vi som koncern har både helheten och den finansiella styrkan gör att vi kan hålla det vi lovar. Från tidiga skeden till den långsiktiga fastighetsresan.

Vi kallar det genomförandekraft.

Om Einar Mattsson

Einar Mattsson äger, förvaltar och utvecklar fastigheter samt bygger hus i Storstockholm. Vår verksamhet är organiserad i sex bolag som i sin helhet ägs av Einar Mattsson AB.

FAMILJEFÖRETAGET EINAR MATTSSON finns för att vi vill skapa värde för medvetna kunder som vill ha ett bättre och enklare liv.

Vi bedriver ett långsiktigt företagande som kännetecknas av entreprenörskap och ett ansvarsfullt ägande.

I 87 år har vi aktivt deltagit i utvecklingen av Storstockholm. Vår affärsmodell bygger på att koncernen, genom våra olika bolag, äger, utvecklar och förvaltar fastigheter samt bygger och renoverar hus, allt med långsiktighet och omsorg.

Fastighetsbeståndet inom Einar Mattsson Fastighets AB hade 2022 en totalyta på 353 028 kvadratmeter, i huvudsak bostäder men även lokaler. I EM-sfären, som inkluderar ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav, var 2022 beståndets totalyta 441 996 kvadratmeter (se s 82-85 för detaljerad information). Det gör oss till Stockholms stads i dag största privata ägare av hyresbostäder. Erfarenheter från de egna fastigheterna kommer till stor nytta i förvaltningsuppdrag som gäller andras fastigheter. 40 procent av lägenheterna som Einar Mattsson Fastighetsförvaltning förvaltar ägs av andra.

Vi är också en av de mest aktiva fastighetsägarna och utvecklarna av nya bostäder i regionen och planerar för 4 000 nya bostäder under de kommande åren fram till 2031. Einar Mattsson Projekt AB förvärvar mark runtom i Storstockholm för att utveckla genomtänkta och hållbara bostäder för framtiden, där de boende ska känna sig respekterade, stolta och trygga.

Einar Mattsson Byggnads AB fungerar som koncernens produktionsorganisation, bygger nytt och utför omfattande renoveringar för systerbolagen i den egna koncernen. Fokus ligger starkt på kvalitet, ordning och reda i processer samt kostnadseffektiva, genomtänkta lösningar som adderar värde till de som bor i husen och till oss som fastighetsägare.

Våra bolag har skild affärslogik men värderingarna är gemensamma. Vi tänker långsiktigt och ser alltid till hela livscykeln hos en fastighet och kundernas bästa över tid. Vi har en personlighet som präglas av omtanke, engagemang och framåtanda.

Inte minst är vårt engagemang för platsen vi verkar i bergfast. Vår vision är att nästa kapitel ska bli det bästa i både Einar Mattssons och stadens historia. //

Koncernstruktur →

EINAR MATTSSON AB

Koncernens moderbolag där gemensamma stödresurser finns samlade.

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB

Levererar byggtjänster till koncernens projektbolag och fastighetsbolag.

EINAR MATTSSON FASTIGHETSFÖRVALTNING AB

Levererar förvaltningstjänster till fastighetsägare i Storstockholm.

EINAR MATTSSON PROJEKT AB

Utvecklar bostads- och äganderätter för försäljning samt hyresrätter för systerbolaget Einar Mattsson Fastighets AB.

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB[1]

Investerar i och förvaltar andra tillgångar än de som koncernen i övrigt är verksam i.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB

Äger fastigheter i Storstockholm med ett långsiktigt innehavsperspektiv. Med sin starka balansräkning är bolaget koncernens finansiella muskel.

FASTIGHETS AB SNÖRSLÅN[1]

Fastighets AB Snörslån-koncernen äger andra fastigheter än bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. Koncernen bildades under 2021.

[1] Verksamheten i Heirloom Asset Management AB och Fastighets AB Snörslån tas inte upp i hållbarhetsredovisningen som ingår i denna årsberättelse.

Koncernledning

STEFAN RÄNK
Koncernchef, även vd för Einar Mattsson Fastighets AB samt Heirloom Asset Management AB

PETER SVENSSON
Vd för Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB

MAGNUS MOLIN
Vd för Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

EWELINA HOLM
Kommunikations- och presschef

LENA LIND
HR-chef

JOHANNA WIKANDER
Hållbarhetsutvecklingschef

BJÖRN STRID
Finans- och analyschef

MARTIN FORS
Fastighetschef

Styrelser i Einar Mattsson-koncernen

Einar Mattsson AB

- **ARNE KARLSSON**
  Ordförande
- **ANDERS RÄNK**
  Ledamot
- **KRISTINA RÄNK**
  Ledamot
- **STEFAN RÄNK**
  Vd
- **LEIF JOHANSSON**
  Ledamot
- **GUN NILSSON**
  Ledamot

Einar Mattsson Byggnads AB

- **STEFAN RÄNK**
  Ordförande
- **BJÖRN STRID**
  Ledamot
- **PETER SVENSSON**
  Vd
- **VAKANT**
  Arbetstagarrepresentant
- **FREDRIK SÖDERHOLM**
  Arbetstagarrepresentant, suppleant

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

- **STEFAN RÄNK**
  Ordförande
- **BJÖRN STRID**
  Ledamot
- **MAGNUS MOLIN**
  Vd
- **GÖRAN JALMELL**
  Arbetstagarrepresentant

Einar Mattsson Projekt AB

- **STEFAN RÄNK**
  Ordförande
- **BJÖRN STRID**
  Ledamot
- **PETER SVENSSON**
  Vd

→ Våra ägare

Einar Mattsson AB ägs av Kristina Ränk, Anders Ränk och Stefan Ränk.

Fakta om Einar Mattsson-koncernen

Einar Mattsson bedriver verksamhet i Storstockholm, med huvudkontor på Rosenlundsgatan 58 och områdeskontor på Hjulsta Backar 8 i Hjulsta.

	2022	2021	2020
Medelantalet anställda[2]	313	314	336
varav män	200	206	222
varav kvinnor	113	108	114
Antal anställda personer[3]	305	304	322
Omsättning	1 519 Mkr	1 810 Mkr	1 565 Mkr
Justerad balansomslutning	17 693 Mkr	19 394 Mkr	16 273 Mkr
Balansomslutning	8 238 Mkr	8 640 Mkr	8 070 Mkr
Justerad soliditet	66 %	67 %	64 %
Uthyrbar yta, bostäder och lokaler[4]	353 028 m²	352 984 m²	353 055 m²

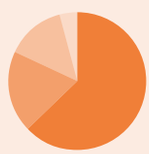
Omsättningen uppdelad per typ av verksamhet:

- **33 %** Hyresintäkter
- **28 %** Byggentreprenad-tjänster
- **24 %** Projektverksamhet
- **15 %** Förvaltningstjänster

Andel förvaltade lägenheter uppdelat efter typ av kund:

- **48 %** Einar Mattsson Fastighets AB
- **40 %** Förvaltningskunder
- **12 %** Övriga EM-sfären[1]

305 anställda, fördelade som följer:



- **63 %** Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB
- **19 %** Einar Mattsson Byggnads AB
- **14 %** Einar Mattsson AB
- **4 %** Einar Mattsson Projekt AB

[1] EM-sfären = Einar Mattsson tillsammans med ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav.
[2] Medelantalet anställda är beräknade enligt totalt arbetade timmar i förhållande till normalarbetstid.
[3] Antalet anställda personer är beräknat enligt genomsnittligt antal utbetalda löner under året.
[4] Inkluderar endast fastigheter ägda av Einar Mattsson Fastighets AB, inte ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav.

2022

Einar Mattsson i siffror

59 406
Mkr
är det sammanlagda värdet på fastigheter som förvaltas.

1 519
Mkr
i omsättning 2022.

375
NYA BOSTÄDER
var under produktion i december 2022.

19 462
Mkr
UPPGÅR MARKNADSVÄRDET till för hela EM-sfärens[1] fastigheter. De fastigheter som ägs inom koncernen har marknadsvärdet 15 640 Mkr.

157
NYA BOSTÄDER FÄRDIGSTÄLLDES under 2022, varav 0 hyresrätter och 157 bostadsrätter.

13 823
lägenheter förvaltas

66
lägenheter
har renoverats eller byggts om under 2022.

6 Dotter-bolag

2 026
BOSTADSBYGGRÄTTER INGÅR i projektportföljen (dec 2022). Av dem är 950 hyresrätter och 1 076 bostadsrätter.

110
bostads-byggrätter
förvärvades under 2022.

Hyresbostadsfastigheter ger stabila driftnetton i en osäker ekonomisk utveckling

Under 2022 har inflation och räntor stigit kraftigt. Det har drivit upp avkastningskraven från rekordlåga nivåer. För Einar Mattssons del har det inneburit sjunkande tillgångsvärden och ett utmanande år för projektverksamheten. Fastigheternas stabila driftnetton ger dock koncernen en god grund för fortsatt expansion på försvagade marknader.

DET GÅNGNA ÅRET har präglats av Rysslands invasion av Ukraina, stigande inflation och stigande räntor vilket skapat ett mer osäkert investeringsklimat och lett till stigande avkastningskrav.

Priserna på bostadsrättsmarknaden har sjunkit i rask takt med de ökade kostnaderna för hushållen i spåren av stigande inflation och räntor. En lägre försäljningstakt, sämre finansieringsförutsättningar för föreningarna och andra förändrade kostnadsprognoser har påverkat vår projektverksamhet negativt.

Koncernens tillgångsmassa uppgår till strax under 17,7 (19,4)* miljarder kronor vid utgången av 2022 och det justerade egna kapitalet har sjunkit till 11,6 (12,9) miljarder kronor.

Priset på bostadsbyggrätter har under slutet av året sjunkit men säljarna har haft en avvaktande inställning till de nya prisnivåerna vilket fördröjer förvärv av bostadsbyggrätter. Koncernens vilja att investera i Stockholms bostadsmarknad kvarstår.

Koncernen har under året fortsatt att investera i befintliga fastigheter och i nyproduktion av hyresrätter. Sammanlagt har 141 miljoner kronor investerats i nyproduktion under året. Koncernen omsatte 1 519 (1 810) miljoner kronor med ett rörelseresultat före avskrivningar om 220 (382) miljoner kronor.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB ökade sina hyresintäkter under 2022, till 643 (630) miljoner kronor, rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 342 (335) miljoner. Bolaget har under året investerat i tidiga skeden avseende nya hyresrätter samt investerat i det befintliga beståndet. Den finansiella ställningen är fortsatt mycket stark även fast fastighetsbeståndets värde har minskat under året till följd av högre avkastningskrav.

FASTIGHETS AB SNÖRSLÅN hade under året hyresintäkter om 5 miljoner kronor, rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 2 miljoner kronor. Bolaget har under året förvärvat tre fastigheter.

EINAR MATTSSON PROJEKT AB:S omsättning landade 2022 på 477 (881) miljoner kronor. Rörelseresultatet uppgick till -80 (86) miljoner kronor. Både omsättning och rörelseresultat drivs av försäljningen i pågående bostadsrättsprojekt. Det negativa rörelseresultatet är en effekt av försämrade vinstprognoser i projekt som är avslutade under året eller under uppförande med tillträden under 2023 samt garantikostnader utöver gjorda avsättningar.

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB ökade under 2022 sin omsättning till 568 (488) miljoner kronor där omsättningen är hänförlig till försäljning av byggentreprenadtjänster inom koncernen och till närstående. Rörelseresultatet uppgick till -18 (-30) miljoner kronor och har påverkats av låg entreprenadvolym samt kostnader hänförliga till garantikostnader utöver avsättningar.

EINAR MATTSSON FASTIGHETSFÖRVALTNING AB ökade under 2022 omsättningen till 295 (291) miljoner kronor med ett rörelseresultat om 14 (22) miljoner kronor. Omsättningsökningen utgörs ►

* Föregående års siffror anges i parentes

BJÖRN STRID →
Ekonomi- och finanschef
Einar Mattsson AB.

Ekonomi i korthet

Omsättning Einar Mattsson AB-koncernen

1 519 Mkr

Andel av omsättning som är hyresintäkter

33 %

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

15,6 miljarder kr

Fastighetsbeståndets marknadsvärde av de totala tillgångarna:

88 %

Justerad soliditet uppgår till

66 %

Belåningsgrad för fastighetsbeståndet

32 %

Med aktuell projektportfölj kommer cirka

5,6 miljarder kr

investeras i bostadsprojekt de kommande fem åren

► huvudsakligen av en ökad efterfrågan på tjänster från befintliga uppdragsgivare. Fastighetsägare utanför EM-sfären står för 41 % av uppdragsportföljens omsättning. Det sammanlagda värdet av de fastigheter som EMFF har i uppdrag att leverera förvaltningstjänster till uppgick vid årsskiftet till 59 miljarder kronor.

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB, koncernens kapitalförvaltande bolag, har innehav som under året lämnat utdelningar. Innehaven i noterade bolag har under det gångna året haft en negativ värdeutveckling, vilket dock inte redovisas i resultatet förrän vid försäljning. //

BJÖRN STRID
Ekonomi- och finanschef
för Einar Mattsson AB

Resultatöversikt 2022[1]

Nedan presenteras Einar Mattsson AB-koncernens respektive de sex dotterbolagskoncernernas resultat 2022 i sammandrag.

Mkr	**EM AB**[2] (koncernen)		**EM Projekt AB** (koncernen)		**EM Byggnads AB** (koncernen)		**EM Fastighets-förvaltning AB**		**Fastighets AB Snörslån** (koncernen)		**EM Fastighets AB** (koncernen)		**Heirloom Asset Management AB**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Omsättning	1 519	1 810	477	881	568	488	295	291	5	0	643	630	-	–
Rörelsens kostnader	-1 287	-1 449	-545	-816	-586	-518	-281	-269	-3	0	-301	-295	-3	-4
Andelar i intresse-företags resultat	-12	21	-12	21	-	–	-	–	-	–	-	–	-	–
Rörelseresultat[3]	**220**	**382**	**-80**	**86**	**-18**	**-30**	**14**	**22**	**2**	**0**	**342**	**335**	**-3**	**-4**
Finansnetto	-78	6	30	8	2	0	0	0	-1	0	-103	-95	10	93
Resultat efter finansnetto	**142**	**388**	**-50**	**94**	**-16**	**-30**	**14**	**22**	**1**	**0**	**239**	**240**	**7**	**89**

Einar Mattsson Projekt AB

Koncernmässig omsättning och resultat i Einar Mattsson Projekt AB beräknas enligt successiv vinstavräkning. Projektportföljen består av ett begränsat antal projekt vilket kan medföra stora variationer i avräkningen. Detta beror på att enskilda projekt får stort genomslag med avseende på resultatprognos, upparbetnings- och försäljningsgrad.

Einar Mattsson Byggnads AB

Bolaget är ett renodlat byggentreprenadbolag som primärt levererar tjänster inom koncernen och till närstående. Successiv vinstavräkning tillämpas.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Bolaget är ett renodlat förvaltningstjänstebolag.

Fastighets AB Snörslån

Fastighets AB Snörslån-koncernen äger andra fastigheter än bostadsfastigheter i Stockholmsområdet.

Einar Mattsson Fastighets AB

Einar Mattsson Fastighets AB-koncernen äger bostadsfastigheter i Stockholm för långsiktig förvaltning.

Heirloom Asset Management AB

Heirloom Asset Management AB är ett kapitalförvaltande bolag där resultatposterna är vissa löpande kassaflöden, exempelvis utdelningar, och resultateffekter av förändringar i portföljens sammansättning.

Flerårsöversikt[2]

Nedan sammanfattas de senaste årens resultaträkningar för Einar Mattsson AB-koncernen, med utbrytning av omsättning per huvudsakligt verksamhetsområde.

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	1 519	1 810	1 565	1 698	1 822
- varav hyresintäkter	648	630	619	560	494
- varav förvaltning	295	291	288	248	239
- varav byggentreprenader	568	488	422	496	738
- varav projektutveckling bostads-/ äganderätter	477	881	510	628	643
Rörelseresultat[3]	**220**	**382**	**339**	**323**	**206**
Resultat efter finansnetto	**142**	**388**	**257**	**244**	**284**

[1] Eftersom Einar Mattsson Fastighets AB:s och Fastighets AB Snörslåns förvaltningsfastigheter upptagits till marknadsvärden i balansräkningen belastas inte resultatmåtten i denna sammanställning av avskrivningar. Orealiserade värdeförändringar har inte räknats med i resultaten.

[2] Einar Mattsson AB-koncernens siffror kan avvika från summan av dotterbolagskoncernernas siffror, eftersom de innehåller elimineringar av transaktioner mellan koncernbolagen.

[3] Einar Mattsson AB-koncernen tillämpar redovisningsregelverket K3.

Balansräkningar i marknadsvärden 2018-2022[4]

Nedan presenteras en flerårsöversikt av Einar Mattsson AB-koncernens balansräkning i marknadsvärden.

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	15 640	16 498	14 119	13 661	12 238
Projektfastigheter	629	1 264	829	1 013	1 168
Värdepappersinnehav	1 014	967	686	608	416
Övriga tillgångar	194	266	265	251	215
Likvida medel	216	399	374	299	316
Summa tillgångar	**17 693**	**19 394**	**16 273**	**15 832**	**14 353**
Justerat eget kapital	**11 624**	**12 916**	**10 354**	**9 870**	**8 803**
Finansiella skulder	5 286	5 587	5 197	4 950	4 449
Uppskjuten skatteskuld	437	526	354	325	342
Övriga skulder	346	365	368	687	759
Summa skulder	**6 069**	**6 478**	**5 919**	**5 962**	**5 550**
Summa skulder och justerat eget kapital	**17 693**	**19 394**	**16 273**	**15 832**	**14 353**

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheterna är koncernens finansiella motor med stabila kassaflöden och ökande värden. Bedömt marknadsvärde för Einar Mattsson Fastighets AB:s bestånd uppgår per 2022-12-31 till 15,5 miljarder kronor, cirka 88 procent av de totala tillgångarna i Einar Mattsson AB-koncernen. Fastighetsvärdet på förvaltningsfastigheterna motsvarar cirka 43 500 kronor per kvadratmeter och ett direktavkastningskrav om 3,1 procent. Inom EM-sfären finns ytterligare fastigheter värda 3,8 miljarder kronor vilket ger ett totalt fastighetsvärde om 19,5 miljarder kronor. Utförlig information om fastighetsbeståndet finns på sid 82-85.

[4] Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde har bedömts med Datschas värderingsmodell och schablonmässiga direktavkastningskrav, med justering för verkliga areor och hyresnivåer. För pågående nyproduktion av hyresrätter har värdering dock skett till upparbetad investeringsvolym. Noterade värdepapper har värderats till kurs på balansdagen. Uppskjuten skatteskuld har värderats till 5 procent på övervärden av förvaltningsfastigheter och 20,6 procent för noterade värdepapper. Övriga tillgångar och skulder är värderade till bokförda värden.

Försäljning och nyproduktion 2022

80

BOSTADSRÄTTER
såldes under 2022
(2021 såldes 149).

157

BOSTADSRÄTTER
färdigställdes under 2022
(2021 färdigställdes 9).

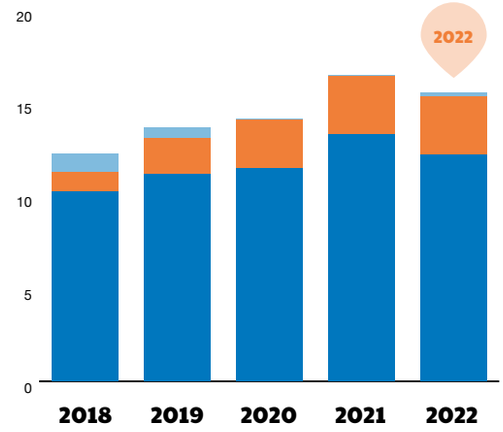
0

HYRESRÄTTER
färdigställdes under 2022
(2021 färdigställdes 0).

Fastighetsvärde över tid
(Einar Mattsson Fastighets AB), Mdkr

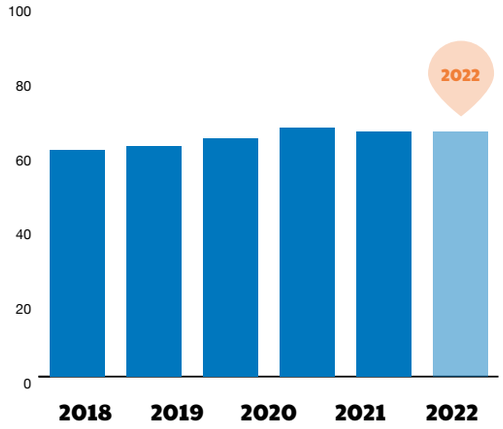
UNDER DE SENASTE fem åren har EMF:s fastighetsvärde ökat från 12,2 miljarder kronor till 15,5 miljarder kronor. Det ursprungliga beståndet har ökat i värde med 19 % till 12,2 miljarder kronor drivet av sjunkande avkastningskrav och investeringar i beståndet. Det har också tillkommit nyproducerade hyresfastigheter och utvecklingsfastigheter med ett värde om 3,3 miljarder kronor.

EMF fastighetsbestånd
Nya fastigheter
Projektfastigheter



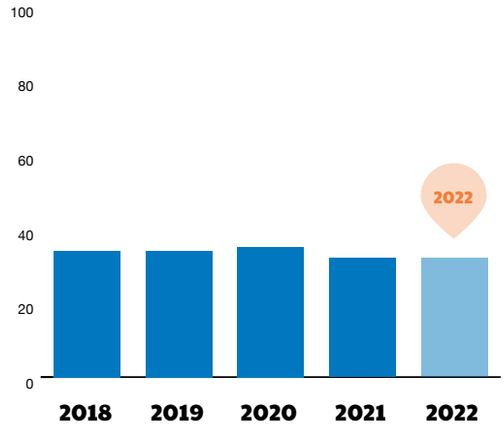
Soliditet
Justerad, %

DEN JUSTERADE SOLITDITETEN för Einar Mattsson-koncernen sjönk från 2021 till 66 % 2022. Den justerade soliditeten har legat över 60 % de senaste fem åren.

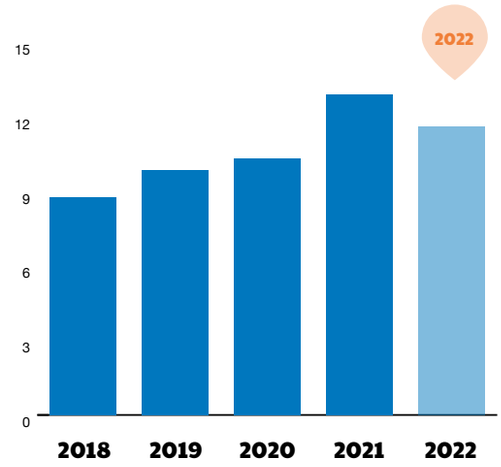


Belåningsgrad fastigheter
%

FASTIGHETERNAS BELÅNINGSGRAD har de senaste åren legat mellan 32 %–35 %. Det innebär att volymen fastighetslån har stigit i linje med fastigheternas värdeutveckling. Under det senaste året har fastigheternas värde sjunkit med 1 292 miljoner kronor samtidigt som de finansiella skulderna sjunkit med 299 miljoner kronor.

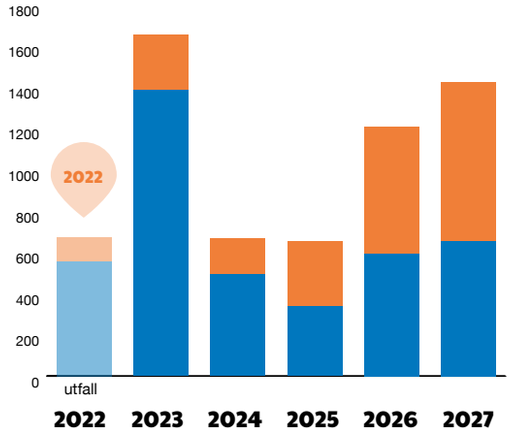


Justerat eget kapital
Mdkr



JUSTERAT EGET KAPITAL har stigit med 32 % från 8,8 miljarder kronor 2018 till 11,6 miljarder kronor 2022. Senaste årens förändring av justerat eget kapital är drivet av ökade fastighetsvärden inom koncernen.

Investeringsvolymer i projektfastigheter
Mkr

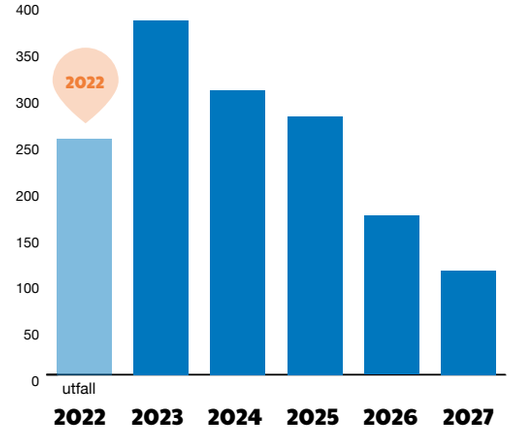


AKTUELL KAPITALBINDNING i exploateringsfastigheter och pågående nyproduktion uppgår till 0,8 miljarder kronor. De närmsta åren förväntas Einar Mattsson investera 5,6 miljarder kronor i nya bostadsprojekt. Av dessa beräknas 3,5 miljarder investeras i bostadsrättsprojekt och 2,1 miljarder till nya hyresrätter som långsiktigt kommer att ägas av Einar Mattsson Fastighets AB.

Hyresrätter

Bostadsrätter

Investeringsvolymer i befintliga fastigheter
Mkr



UNDER DE FEM senaste åren har EMF investerat i 1,7 Miljarder kronor i planerat underhåll. De kommande fem åren planerar EMF att investera ytterligare cirka 1,2 Miljarder kronor i det befintliga beståndet.

Hållbarhets-redovisning

Människor behöver bra bostäder som ger trivsel och trygghet – dygnet runt, året runt. Samtidigt vet vi att de bostäder vi bygger och förvaltar påverkar miljö och klimat under hela dess livscykel.

I vårt hållbarhetsarbete tar vi ansvar för hela värdekedjan när vi sätter våra mål. För klimatet och miljön. För social och ekonomisk hållbarhet. För en framtid byggd på omtänksamhet, engagemang och framåtanda. En framtid där våra bostäder är hållbara och resurssmarta även för kommande generationer.

2022 blev ett i omvärlden turbulent år, men vi fortsatte utveckla vårt hållbarhets-arbete med oförminskad kraft. Välkommen till Einar Mattssons hållbarhetsredovisning.

→

56 Framtidens generationer bor i våra hus
57 Strategi och styrning
58 Väsentlighetsanalys och intressentdialog
60 Vår hållbarhetsstrategi och mål
61 Uppföljning av miljö- och klimatmål 2022
63 Miljömässig hållbarhet
66 Social hållbarhet
69 Ekonomisk hållbarhet – långsiktighet är grunden
71 Möjligheter och risker
74 Om hållbarhetsredovisningen
75 Indikatorer
78 GRI-Index

Blommor
ÖPPET

Framtidens generationer bor i våra hus

Långsiktighet är en del av Einar Mattssons dna. Långsiktig lönsamhet är dessutom en förutsättning för hållbarhet. Vårt hållbarhetsarbete sker varje dag; i vår verksamhet, hos våra hyresgäster, för våra förvaltningskunder och i nästan varje del av Storstockholm. Det vi gör har påverkan både lokalt och globalt. Därför har vi ett helhetsperspektiv på vårt hållbarhetsarbete. Framtiden bor i våra hus.

FÖR EINAR MATTSSON är Agenda 2030 och de globala målen ett ramverk för vårt hållbarhetsarbete. Det vi gör i vår vardag har påverkan såväl lokalt som globalt. Till exempel vårt arbete för att minska vår klimatpåverkan. Vi står bakom och berörs av samtliga globala mål, men det är tio av dem som vi har identifierat att vi har större möjlighet att påverka i vårt eget hållbarhetsarbete.

VÅR HÅLLBARHETSSTRATEGI knyter samman de globala målen med Einar Mattssons vision och värderingar, och vår övertygelse om vikten av en långsiktigt hållbar verksamhet och affär. I denna hållbarhetsredovisning beskriver vi alla delar och presenterar 2022 års resultat av Einar Mattssons hållbarhetsarbete. //

↑ **SEDAN 2021** har vi lagt till mål 15 och 16 som betydande globala mål för vår verksamhet.

Strategi och styrning

År 2022 vidareutvecklade vi koncernens hållbarhetsstrategi och tog nya steg i att förstärka resurser och kompetens inom hållbarhet.

Systematiskt arbete med helhetsperspektiv

Einar Mattsson arbetar systematiskt och långsiktigt för att möta de förväntningar som vi själva, vår omvärld och våra intressenter har på oss.

Vi eftersträvar hållbarhet i såväl byggnation som förvaltning av bostäder. Därtill är vi en aktiv del i att skapa trivsamma, trygga och attraktiva bostadsområden. Vi tar ansvar i hela värdekedjan – från planering och inköp av varor och tjänster till utförande och den långsiktiga förvaltningen. Allt detta bygger på det förtroende som våra förvaltningskunder, ägare och boende har gett oss. Tillsammans skapar vi förutsättningar för en hållbar stad.

Styrning på bolags- och koncernnivå

Vårt hållbarhetsarbete styrs och följs upp på koncern- och bolagsnivå på både kort och lång sikt.

Koncernledningen fastställer fokusområden för vår hållbarhetsstrategi. Inom ramen för dessa definieras bolagsmål i samarbete med respektive bolag innan hållbarhetsstrategin som helhet antas av koncernledningen. I arbetet ingår även omvärldsbevakning och att analysera hur den allmänna utvecklingen påverkar Einar Mattssons strategiska hållbarhetsarbete. Uppföljningen av intressentdialog, utveckling av väsentlighetsanalys samt framtagandet av den årliga hållbarhetsredovisningen tillhör också koncernledningens ansvar. Som komplement till arbetet på koncernledningsnivå ansvarar respektive dotterbolag för löpande intressentdialog, omvärldsbevakning och väsentlighetsanalys utifrån sina respektive verksamheter.

Samtliga bolag integrerar målen angivna i strategin i sina respektive affärsplaner. Vidare tar bolagen fram operativa handlingsplaner för att utveckla hållbarhetsarbetet samt säkra måluppfyllnad. Nyckeltal och information för måluppföljning utarbetas inom respektive bolag för att integreras i den regelbundna uppföljningen av verksamheten som helhet.

Uppföljning av arbetet sker minst tertialvis i samband med övrig uppföljning av bolagens framdrift. Utfallet kommuniceras regelbundet till bolagens ledningsgrupper, styrelser samt koncernledningen. Även Einar Mattsson AB:s styrelse följer regelbundet upp koncernens hållbarhetsarbete och dess utveckling.

Einar Mattsson har ett etablerat utvecklingsråd med representanter från projekt-, bygg- och förvaltningsverksamheten, inklusive hållbarhetsutvecklingschef. Syftet med rådet är att vara en plattform för att tillvarata de synergier som finns i det utvecklingsarbete som bedrivs kring bland annat hållbarhetsfrågor.

En grundläggande process för styrningen är vårt kontinuerliga risk- och säkerhetsarbete på samtliga nivåer i bolagen och koncernen. Risker kopplade till hållbarhet är en integrerad del i arbetet. Läs mer om vår riskhantering i avsnittet *Möjligheter och risker* på sid 71.

Fortsatt utveckling och förstärkning av organisationen

Under året fortsatte vi att förstärka kompetens och resurser inom hållbarhet. En verksamhetsutvecklingschef med fokus på hållbarhet rekryterades och ingår i ledningsgruppen för projekt- och byggbolagen. Projektbolaget allokerade dessutom tid hos en projektutvecklare för att dedikerat arbeta med och stötta utvecklingen av klimatberäkningar och klimatåtgärder i våra nyproduktionsprojekt. //

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Genom intressentdialog och väsentlighetsanalys kartlägger och analyserar vi de prioriterade hållbarhetsfrågorna för vår verksamhet och hur vårt arbete kan vidareutvecklas. Under 2022 gjorde vi ett större omtag med utgångspunkt i principerna för en dubbel väsentlighetsanalys.

Vår värdekedja bygger på helhet

Einar Mattssons verksamhet och värdekedja omfattar fastighetens hela livscykel, från idé och investering till långsiktig förvaltning. Det ger oss unika möjligheter att arbeta med miljömässig hållbarhet ur ett livscykelperspektiv och samtidigt tillföra sociala värden för de som bor i våra hus. Allt på en stabil och trygg ekonomisk grund. Läs mer om vår värdekedja på sid 8.

Dialog och omvärldsbevakning

Grunden för väsentlighetsanalysen är arbetet med en kontinuerlig intressentdialog och omvärldsbevakning. Einar Mattsson har en regelbunden dialog med samtliga intressenter genom främst möten och branschdialoger. Därutöver genomförs varje år olika enkäter och undersökningar – till exempel kundundersökningar, varumärkesundersökningar och regelbundna medarbetarenkäter. Hållbarhetsrelaterade frågor är en integrerad del av dialogen.

Väsentlighetsanalys 2022

2022 års arbete med att uppdatera vår väsentlighetsanalys utgick från principen om ett dubbelt väsentlighetsperspektiv. Detta är en förändring jämfört med föregående väsentlighetsanalys som ursprungligen genomfördes 2017 och uppdaterades 2021.

Arbetsgruppen bestod i första hand av koncernledningen med stöd av linjechefer samt medarbetare i specifika frågor.

PRIORITERADE INTRESSENTER. Kartläggningen utmynnade i en sammanställning av de intressenter som koncernen direkt eller indirekt samverkar med.

INTRESSENTANALYS. Med hjälp av de olika underlagen från dialogen med våra prioriterade intressenter fick vi en helhetsbild utifrån olika perspektiv; vad som är viktiga frågor för våra prioriterade intressenter, hur intressenterna påverkar olika delar av koncernen, samt vårt eget bemötande och påverkan på intressenterna. Vi identifierade även direkta och indirekta risker och möjligheter kopplade till de prioriterade intressenterna, samt hur vi hanterar dessa. ►

Foto: Mattias Hamrén

Prioriterade intressenter i vår värdekedja

- Affärspartners och kunder
- Kommuner
- Banker, revisorer, försäkringsbolag
- Underentreprenörer och leverantörer
- Certifieringsorgan
- Brf-kunder
- Hyresgäster
- Ägare och styrelse
- Medarbetare
- Lokala myndigheter
- Akademiska institutioner och utbildningsväsenden

Prioriterade väsentliga aspekter

Miljö	Socialt	Hållbar styrning
• Minskad klimatpåverkan • Energieffektivisering • Förnybar energi • Klimatanpassning • Materialanvändning • Avfall • Kemikalieanvändning • Inomhusmiljö • Ekosystemtjänster • Lokala föroreningar	• Arbetsmiljö • Attraktiv arbetsgivare • Trygghet • Hållbarhet i värdekedjan	• Affärsetik • Lönsamhet • Utveckling&Innovation • Hållbart kunderbjudande

DE VÄSENTLIGA ASPEKTER som framkom genom intressentanalysen kompletterades med en sammanställning av aspekter som identifierats som väsentliga för vår sektor att hantera. Arbetet med väsentlighetsanalysen influerades även av vidareutvecklingen av EU:s gröna taxonomi, kommande utveckling inom den sociala agendan samt det kommande CSRD-direktivet med tillhörande rapporteringsstandarder.

Koncernledningen genomförde en workshop där väsentliga aspekter prioriterades efter grad av relevans för koncernen och våra intressenter, samt graden av aspektens påverkan. Resultatet blev prioriterade väsentliga aspekter att bemöta och rapportera framdrift på samt vilka aspekter vi bevakar och bemöter vid behov.

Väsentlighetsanalysens betydelse i vårt fortsatta arbete

RESULTATET AV VÄSENTLIGHETSANALYSEN ligger till grund för vidareutvecklingen av vår hållbarhetsstrategi, samt mål och aktiviteter. Läs mer om hur vi omsätter detta i praktiskt arbete samt vilka resultat vi uppnått under året under *Vår hållbarhetsstrategi och mål* på sid 60.

Vad som tillkommit sedan den föregående väsentlighetsanalysen är främst:

- Betydelsen av utveckling och innovation för att möta bland annat klimatutmaningen.
- Klimatanpassning är högre prioriterat än tidigare.
- Hållbar vattenanvändning är ett mer långsiktigt fokusområde i vår hållbarhetsstrategi.
- Ökat fokus på trygghet för våra boende samt arbetsmiljö och säkerhet för våra medarbetare.

Identifierade risker under processen kompletterade vårt årliga riskhanteringsarbete på bolags- och koncernnivå. Läs mer om vår hantering av risker och möjligheter på sid 71.

AGENDA 2030. Vårt hållbarhetsarbete relaterar till Agenda 2030 och de globala målen. Med utgångspunkt från väsentlighetsanalysen uppdaterade vi kartläggningen av vilka av de 17 globala målen som är väsentliga för vår verksamhet. Jämfört med förra året har vi lagt till mål 15 och 16 som väsentliga mål för vår verksamhet. Dels för att vi utökat vår hållbarhetsstrategi med fokusområden för social hållbarhet, dels för att ytterligare synliggöra vårt arbete med ekosystemtjänster i staden – ett betydande fokusområde i vår hållbarhetsstrategi. Läs mer om Einar Mattssons och de globala målen på sid 56. //

Vår hållbarhets-strategi och mål

Hållbarhet är alltid ett fokus - varje år. Vår hållbarhetsstrategi anger riktningen för vårt operativa arbete och vi tog flera viktiga kliv framåt i utvecklingen av vårt miljö- och klimatarbete under 2022. Under senare delen av året fastställde vi dessutom den strategiska inriktningen för vårt arbete med social hållbarhet.

KONTINUERLIG UTVECKLING. Hållbarhetsarbetet är ständigt levande och integrerat i alla delar koncernens verksamhet. Vi följer kontinuerligt upp, utvärderar och vidareutvecklar vårt hållbarhetsarbete. Bostäder är vår kärnverksamhet och i vårt samhällsviktiga uppdrag är det viktigt för oss att möta våra egna och omvärldens förväntningar på hållbarhetsområdet.

En utökad hållbarhetsstrategi

Vårt hållbarhetsarbete bygger på helhetssyn och omfattar dimensionerna miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. De sociala och ekonomiska delarna av vår strategi har flera gemensamma beröringspunkter, och den strategiska inriktning för social hållbarhet som vi utarbetade under 2022 inkluderar även god affärsmässig styrning. Därmed tar vi nu ett ännu fastare helhetsgrepp om de strategiska hållbarhetsfrågorna.

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN. Einar Mattsson har definierat sex stycken koncernövergripande strategiska fokusområden för miljö- och klimatarbetet, samt fyra stycken strategiska fokusområden för det sociala hållbarhetsarbetet. Grunden för den strategiska utvecklingen är intressentdialogen med tillhörande väsentlighetsanalys samt kontinuerlig omvärldsbevakning av kommande krav och förväntningar på branschen.

OMVÄRLDSBEVAKNING. Vi följer noggrant utvecklingen av EU:s gröna och sociala taxonomi, samt de redovisningskrav som berör vår verksamhet. Vid behov kommer vi att vidareutveckla strategi, mål och uppföljning. Allt för att på bästa sätt vara relevanta och transparenta kring hur vi möter uppsatta mål, förväntningar och krav på vår verksamhet. //

JOHANNA WIKANDER

Titel: Hållbarhetsutvecklingschef
Einar Mattsson

Våra strategiska fokusområden

- **MINSKAD KLIMATPÅVERKAN** – effektiv användning av resurser och energi samt öka andelen förnybar energi.
- **KLIMATANPASSNING** – vidta åtgärder för att hantera ett klimat i förändring.
- **HÅLLBAR VATTENANVÄNDNING** – värna om vatten som resurs och använda vatten effektivare.
- **CIRKULÄRA MATERIALFLÖDEN** – bland annat genom att minimera avfall, öka återbruk och återvinning.
- **HÅLLBAR MATERIALANVÄNDNING** – endast använda material och produkter som är sunda för människa och miljö.
- **EKOSYSTEMTJÄNSTER** – skydda och stärka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster i staden.
- **GODA HÅLLBARA AFFÄRSRELATIONER** – vi har och främjar en god affärsmässig kultur med aktivt arbete mot risk för korruption och mutor.
- **HÅLLBART ARBETSLIV** – vi har en trygg och säker arbetsplats där vi utvecklas och våra leverantörskedjor är hållbara.
- **ATTRAKTIVT OCH HÅLLBART BOENDE** – vi erbjuder trygga bostäder och ett välkomnande liv mellan husen.
- **SAMVERKAN OCH SAMHÄLLSENGAGEMANG** – vi når än mer framgång genom samverkan med likasinnade i branschen samt aktiv dialog med lokalsamhället.

Uppföljning av miljö- och klimatmål 2022

Målsättningarna för Einar Mattssons miljö- och klimatarbete vidareutvecklades till viss del inför 2022. Våra övergripande fokusområden består däremot oförändrade jämfört med tidigare år.

► FOKUSOMRÅDEN	► OPERATIVT MÅL OCH ÅTGÄRDER		► SÅ HÄR GICK DET 2022	► DET HÄR GÖR VI FRAMÅT
MINSKAD KLIMATPÅVERKAN Till 2045 ska vi uppnå netto-noll klimatutsläpp.	Utifrån vårt basår 2020 ska vi halvera våra klimatutsläpp i Scope 1-2 i och i prioriterade Scope 3 kategorier.	Uppnått år 2030	Se kommentar på sid 63 samt redovisning av GRI indikator 305 på sid 76.	Vidareutvecklar vår klimatrapportering inom Scope 3 och arbetar aktivt med åtgärder för att uppnå våra klimatmål.
	Vi ska minska köpt energianvändning med 25 % i Einar Mattssons egna fastigheter.	2025	Sedan referensåret 2018 har vi minskat energianvändningen med 11 % om man justerar referensåret med nytt normalår för korrigeringen. Alternativt 16 % förbättring om basåret inte efterjusteras.	Ambitiösa mål för renovering och ombyggnation. Fortsatt fokus på energioptimering vid förvaltning.
	Där vi har en totalförvaltning ska vi verka aktivt för att uppnå en minskad köpt energianvändning.	Fr.o.m 2022	Vi vidareutvecklade vårt arbete med energioptimering och energiuppföljning och har utökat resurser och involveringen i energifrågan för att kunna förvalta fastigheterna ännu mer energieffektivt.	Fortsatt utveckling av vårt hållbara kunderbjudande som innehåller tjänster såsom energikartläggningar för att identifiera lämpliga åtgärder för kunden. Vi fortsätter arbetet med energiuppföljning per fastighet.
	Målet är att samtliga ROT och relevanta planerade underhåll uppnår minst 35 % med ambition att nå 50 % uppmätt energieffektivisering.	Fr.o.m 2022	Uppföljning av ROT-projekt under året visar på ca 50 % energibesparing.	Fortsatt fokus även under 2023.
	ROT projekt uppnår minst 10 % mindre klimatpåverkan per BTA relativt utgångspunkten.	2023	Utvecklingsarbete initierades för att utarbeta metod och åtgärder för att arbeta mot målet.	Fortsatt utvecklingsarbete med åtgärder för reducerad klimatpåverkan genom bevarande och återbruk, inklusive metod för hur åtgärdernas klimatnytta kan beräknas.
	Utökning med 25 % av förnybar energi i Einar Mattssons egna fastigheter.	2030	Utredning för att utarbeta en prognos för utbyggnadstakten påbörjades under året.	Utredning och prognos för utbyggnaden att slutföras.
	Minska antalet körda km i förvaltningsverksamheten.	Kontinuerligt sjunkande trend	Vi ser ännu ingen signifikant minskning, men arbete pågår och är ett fokusområde för driften.	Vi fortsätter att jobba med proaktiv planering av arbetsdagen för att minimera transportsträckor och tid i bil.
	Vi ska endast ha fossilfria servicebilar i förvaltningsverksamheten.	2030	Ca 27 % av servicebilarna är elbilar. En större mängd beställda elbilar är ännu inte levererade.	Vi jobbar fortsatt mot en flotta av servicebilar drivna på el.
	Vi ska endast ha fossilfria arbetsmaskiner i förvaltningsverksamheten.	2030	Vi har endast fossilfria arbetsmaskiner för uthyrning på vårt eget logistikcenter.	Fokus riktas framöver på att samtliga arbetsmaskiner som förekommer i verksamheten ska vara fossilfria.
	Samtliga nyproducerade byggnader uppnår Miljöbyggnad Guld i verifierad energianvändning - när denna målnivå överskrider lokala krav.	Fr.o.m 2022	Samtliga projekt som passerat investeringsbeslut har detta som målsättning.	Vi har ett fortsatt fokus på att bygga med höga ambitioner relativt systemet Miljöbyggnad. Fortsatt fokus på energi, men även förnybar energi.
	Nyproducerade byggnader ska uppnå 50 % mindre klimatpåverkan (basår 2020).	2030	En färdplan för att nå målet utarbetades så att varje projekt fram till år 2030 har ett klimatmål att förhålla sig till.	Vi fortsätter att omsätta målen till faktiska åtgärder i projekten.
	Samtliga nyproducerade byggnader uppnår Miljöbyggnad Guld avseende andel ny förnybar flödande energi lokalt genererad och som används i byggnaden.	Fr.o.m 2022	Samtliga projekt som passerat investeringsbeslut har detta som målsättning.	Kommande år kommer målsättningen att utvecklas med ökade ambitioner.
	Vi ska inte ha någon olja för uppvärmning i egen verksamhet.	2022	Under 2022 förekom ingen olja för uppvärmning i verksamheten efter att utfasning skett under 2021.	Fossila bränslen kan uppkomma i förvärvade fastigheter, varför målsättning om utfasning av dessa antagits som målsättning i strategin för 2023.
	Utveckla program och målsättningar för gröna byggarbetsplatser, som är energieffektiva och fossilfria.	2023	Checklista framtagen för nya projekt. Bland annat kommer energibodar med 40 % mindre elförbrukning att användas.	Vi fortsätter undersöka möjligheter såsom solceller, luftvärmepumpar, elektrifierade maskiner och fordon samt tidsstyrd belysning.

→

Uppföljning av miljö- och klimatmål 2022

► FOKUSOMRÅDEN	► OPERATIVT MÅL OCH ÅTGÄRDER		► SÅ HÄR GICK DET 2022	► DET HÄR GÖR VI FRAMÅT
KLIMAT-ANPASSNING	Genomför risk- och sårbarhets-analys avseende klimatförändringar för Einar Mattssons egna fastigheter.	Kontinuerligt arbete	I slutet av 2021 och under 2022 har vi systematiskt kartlagt risker och sårbarheter i delar av vårt bestånd och påbörjat framtagandet av en kontinuerlig åtgärdsplan.	Vi fortsätter kartläggningen av risk och sårbarheter i övriga delar av beståndet, definierar lämpliga åtgärder per fastighet och inkluderar dessa i vår underhålls-planering.
HÅLLBAR VATTEN-ANVÄNDNING	Vi ska projektera ett pilotprojekt med värmeåtervinning samt cirkularitet av gråvatten, med målet att införliva ny teknik i kommande projekt.	2022-2023	Vi har undersökt olika system för spillvatten-värmeåtervinnig och cirkularitet av gråvatten samt identifierat möjliga pilotprojekt för projektering. Kontinuerliga åtgärder för effektivisering vidtogs i verksamheten under året.	Vi avser att påbörja pilotprojekt inom både ROT och nyproduktion för att utvärdera tekniken i liten skala och därefter skala upp till kommande projekt.
CIRKULÄRA MATERIALFLÖDEN	Mål att byggavfall i nyproduktions-samt ROT-projekt uppgår till max 20 kg/m² BTA .	Fr.o.m 2022	Vi har 1) Uppdaterat våra processer med arbetssätt för minskat avfall och ökad cirkularitet. 2) Infört styrande nyckeltalsrapportering för varje projekt. 3) Påbörjat arbetet med kravställa vid upphandling av entreprenörer. 4) Startat upp ett nytt forum för ökat fokus på avfallsminimering med representanter från varje projekt. Inför 2023 uppdaterade vi våra mål för avfall samt materialåtervinning och återbruk.	Under 2023 kommer vi inför projektstarter att införa ett separat forum i respektive projekt med fokus på att minska mängden uppkommet avfall. Vi kommer även arbeta vidare med avfallsfrågan i vårt nystartade avfallsforum. Detta arbete ska sedan inarbetas i ett miljöprogram/hållbarhetsprogram som sträcker sig över projektutveckling till byggfasen.
	100 % av hushållen har goda möjligheter till källsortering samt möjlighet till insamling av matavfall.	2023	Under 2022 har vi inventerat, justerat och infört matavfall i våra fastigheter som omfattas av kravet på matavfallsinsamling. Hårt tryck på marknaden och långa leveranstider för vissa matavfallslösningar har gjort att ett antal fastigheter får den utökade källsorteringen och matavfallsinsamlingen implementerat först under 2023.	Under 2023 fortsätter vi arbetet med de att införa källsortering och matavfallsinsamling. Det pågår även löpande arbete med att förändra våra hyresgästers beteenden så att sorteringen av matavfall ökar tillsammans med utsortering av resterande förpackningar samt att det osorterade restavfallet minskar.
HÅLLBAR MATERIAL-ANVÄNDNING	Vi använder eller bygger in endast kemiska produkter eller byggvaror som är miljöbedömda i Byggvaru-bedömningen.	Fr.o.m 2022	Vi har utvärderat och återkopplat andelen produkter som miljöbedöms i olika projekt för att öka kompetens och dela erfarenheter. Under året har vi även arbetet med att vidareutveckla rutiner kring hur vi arbetar med miljöbedömning av produkter och varor. Vi har infört styrande nyckeltalsrapportering för varje projekt.	Rutiner, mål och krav kommer inarbetas i ett miljöprogram/hållbarhetsprogram som sträcker sig över projektutveckling till byggfasen. I fastighetsförvaltningen ser vi till möjligheterna att vidareutveckla arbetet med miljöbedömning av produkter och varor utifrån byggbolagets erfarenheter.
	Mål att 95 % av bedömda kemiska produkter eller byggvaror som används eller byggs in bedöms som Accepterade eller Rekommenderade i enlighet med Byggvarubedömningens kriterier.	Fr.o.m 2022	82 % av bedömda kemiska produkter eller byggvaror som används eller byggs in i våra nyproduktions- och ROT projekt bedöms som Accepterade eller Rekommenderade i enlighet med Byggvarubedömningens kriterier.	Vi fortsätter att utveckla detta arbete tillsammans med våra leverantörer.
BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEM-TJÄNSTER	För att stärka den biologiska mångfalden i staden är målsättningen att öka grönytefaktorn vid samtliga renoverings och ombyggnadsprojekt och större planerade underhåll med påverkan på utemiljön.	Fr.o.m 2022	Hela 87,6 % av våra hyresgäster är ganska eller mycket nöjda med skötseln av utemiljön. Uppföljning visar att vi lyckats med vår målsättning att bevara eller höja de gröna värdena efter ombyggnation.	Fortsatt starkt fokus på att bevara och där vi kan också stärka biologisk mångfald och ekosystemtjänster under förvaltning av våra utemiljöer. Genom pilotprojekt kommer vi testa och utvärdera prioriterade åtgärder som både förbättrar grönytefaktorn och skapar en effektiv förvaltning.
	Utveckla process för ekosystem-tjänstanalys med målsättning att skydda biologisk mångfald och ekosystemtjänster vid nybyggnation.	2022-2023	Utvecklingsarbete påbörjades för att utveckla arbetet med ekosystemtjänster vid nyproduktion. Vi har arbetat fram en konceptgård, som visar hur vi ska klara krav och våra mål för GYF och LOD i nyproduktion och identifierat pilotprojekt för att testa åtgärder.	Vidare utveckling och implementering av process och verktyg.

Miljömässig hållbarhet

Einar Mattssons miljö- och klimatarbete är under ständig utveckling. År 2022 blev ett år då vi tog ytterligare steg framåt, inte minst på klimatområdet. Med bland annat ny färdplan för nyproduktionen på plats är vi väl positionerade för att fortsatt minska vårt klimatavtryck.

UTVECKLING OCH UPPFÖLJNING. Ett stort antal initiativ sjösattes under 2022 för att ta kliv framåt i hållbarhetsarbetet och leverera mot våra målsättningar. Exempelvis arbetade vi med frågor som vidareutveckling av klimatberäkningar, klimatanpassning av beståndet och elektrifiering av servicefordonsflottan.

Alla steg framåt är viktiga och dit hör även att följa upp resultaten av vårt utvecklade miljö- och klimatarbete. Vi har därför vidareutvecklat våra processer och verktyg för uppföljning av våra hållbarhetsmål efter principen att vara en integrerad del av verksamhetens övriga rapportering.

KLIMATRAPPORTERING. I 2021 års arbete med Einar Mattssons klimatmål tog vi stöd i vetenskapens bedömning av hur snabbt utsläppsminskningarna behöver ske för att möta målet om högst 1,5 grader global uppvärmning. Science Based Targets initiative (SBTi) stödjer reduktionsmål som baseras på vetenskap och har utvecklat en process med kriterier och verktyg för framtagning av klimatmål. Under 2022 godkände SBTi Einar Mattssons mål för Scope 1 och Scope 2. Därtill fortsätter vi arbetet med att vidareutveckla vår klimatrapportering relaterat till Scope 3.

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

VÅRT KLIMATBOKSLUT 2022. Scope 1 härrör från utsläpp relaterat till våra fordon samt egen produktion av värme och kyla. I båda dessa kategorier har vi reducerat utsläppen. Inom Scope 2 påverkas vi av fjärrvärmens miljövärden där vår största leverantör ökade sina klimatutsläpp 2022 jämfört med 2021. Detta påverkar vårt Scope 2 negativt och vi ser en ökning jämfört med år 2021 trots att vi minskat vår användning av fjärrvärme.

Vår Scope 3 redovisning har utökats jämfört med tidigare år. Därför har vi en ökning av redovisade Scope 3 utsläpp i jämförelse med tidigare års hållbarhetsredovisningar.

För redovisning av vårt klimatbokslut, se indikator 305 på sid 76.

Ett urval av höjdpunkter 2022

BRANSCHENS KLIMATFÄRDPLAN. Vi påbörjade året med uppdaterade klimatmål och en plan för fortsatt minskning av koncernens klimavtryck. Därför tog Einar Mattssons koncernledning beslutet att ansluta bolaget till Bygg- och anläggningssektorns färdplan för fossilfri konkurrenskraft och klimatmålet om nettonollutsläpp av växthusgaser till år 2045.

KLIMATFÄRDPLAN FÖR PROJEKT. Einar Mattsson Projekt AB utarbetade sin färdplan för projekt med målet att halvera klimatutsläppen i nyproduktion till 2030. Färdplanen ger respektive projekt i vår portfölj ett mål att utarbeta åtgärder för att uppnå. Men utvecklingen går fort och färdplanen är öppen för framtida justeringar kopplat till exempelvis innovation eller nya mål och regleringar för branschen. Som ett led i att utveckla vårt hållbarhetsarbete genomförde ►

► vi under året kunskapshöjande aktiviteter för att bland annat öka kunskapen kring prioriterade frågor att fokusera på för att minska klimatpåverkan.

HÅLLBARHETSVECKA. För att höja medvetenhet, kompetens och motivation hos medarbetarna genomförde vi under hösten en hållbarhetsvecka med fokus på miljö- och klimatfrågor. Veckan bjöd på bland annat på aktiviteter, föreläsningar, workshops, studiebesök på projekt och i utemiljöer, samt prisutdelning till bästa förbättringsförslag i verksamheten.

MILJÖCERTIFIERING. Vi arbetar enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad vid nyproduktion av bostäder. Vår målsättning är att projektera för Miljöbyggnad Guld och certifiera i enlighet med nivå Silver. Brf Telefoncentralen vid Telefonplan slutfördes under året och certifierades preliminärt enligt Miljöbyggnad Silver liksom projektet Brf Elddonet i Täby. De två delprojekten i projektet Persikan på Södermalm som är under färdigställande siktar på preliminär certifiering på Silver-nivå.

GOD INOMHUSMILJÖ uppnår vi genom att vi bland annat miljöcertifierar våra byggnader, vilket inkluderar aspekter som termisk komfort, god ventilation och sunda materialval. Under förvaltning arbetar vi systematiskt med att säkra att vi efterlever myndighetskrav på till exempel radon och ventilation.

ENERGISTRATEGI. En koncernövergripande energistrategi utarbetades under året. Där anges den övergripande inriktningen för vårt energiarbete vilket även berör klimatfrågorna. Strategin kommer i nästa steg att omsättas i operativa planer och projekt.

ENERGIOPTIMERING. Förvaltningsbolaget har åtgärdsplaner för att nå både kortsiktiga och långsiktiga energimål. Under året fortsatte driftavdelningen att utveckla arbetet med energioptimering. Vårt Teknik- och energi-team är ledande i arbetet och säkerställer att Einar Mattsson har rätt kompetens på området. Teamet har under året vuxit från fem till sju medarbetare och planerar för ytterligare rekryteringar inom energi och installationer. Vår kompetens på området gör att vi kan erbjuda våra förvaltningskunder en rad tjänster för minskad energianvändning och förbättrat inneklimat, till exempel energikartläggningar och projektledning av energi och installationsprojekt.

ENERGIKARTLÄGGNING ROT. Inför ROT-projekt gör vi utökade energikartläggningar med energiberäkningar för möjliga energieffektiviseringsåtgärder. Även större planerade underhållsprojekt som fastighetsinstallationer och åtgärder på byggnaders klimatskal föregås av noggrann analys som underlag för beslut om energieffektiviseringsåtgärder.

Målsättningen för ROT-projekten på våra egna fastigheter är att uppnå minst 35 procent energieffektivisering med sikte på 50 procent. I flertalet projekt kunde vi under året konstatera att vi har nått den högre målsättningen, med energibesparingar runt 50 procent.

HÅLLBART KUNDERBJUDANDE. Genom vår kompetens inom energiområdet kan vi erbjuda våra förvaltningskunder en rad tjänster för minskad energianvändning och förbättrat inneklimat, till exempel energikartläggningar och projektledning av energi och installationsprojekt. Detta är en viktig del i vårt hållbara kunderbjudande som vi kontinuerligt utvecklar.

KLIMATANPASSNING. Mot slutet av 2021 började vi kartlägga våra klimatrelaterade risker och sårbarheter i det egna beståndet. Under 2022 fortsatte kartläggningen och vi påbörjade även framtagandet av en utvecklad process och metod för att säkerställa ett kontinuerligt arbete med frågan. De behov och åtgärder som identifieras kommer att integreras i det kontinuerliga underhållsarbetet. Men vi stannar inte här. För oss är klimatanpassning en del av ett aktivt och långsiktigt fastighetsförvaltande.

VATTEN ÄR VIKTIGT. Vi arbetar målmedvetet för hållbar och effektiv vattenanvändning i fastighetsbeståndet. Som del av det kontinuerliga förbättringsarbetet tog förvaltningen under 2022 fram ett nytt arbetssätt för byte till snålspolande munstycken i de fastigheter som har höga vattenflöden i kranar och duschar.

Det finns en stor potential i att återvinna värme från vatten som spolas ner i avloppet. I vårt utvecklingsarbete undersöker vi därför olika system för spillvattenvärmeåtervinning och hur vi på bästa sätt skulle kunna installera sådana i såväl ROT-projekt som nyproduktion.

I vårt innovationsinriktade arbete studerar vi även olika system för återvinning av gråvatten. Det handlar om system som tar hand om spillvatten från dusch, bad och handfat. Det finns också system som efter rening återanvänder vattnet till toalettspolning. Tekniken inom området är relativt ny och det finns än så länge få aktörer på marknaden. Vår ambition är att i samarbete med KTH Live-In Lab starta upp ett pilotprojekt för att testa tekniken i mindre skala.

ÅTERVINNING OCH ÅTERBRUK. Vi har ambitiösa mål för avfallshanteringen och materialåtervinningen på våra byggen. För att snabbare få fram fler konkreta åtgärder som hjälper oss nå målen och följa upp resultaten bildade vårt byggbolag ett avfallsråd i slutet av året.

Under 2022 har vi fortsatt utveckla vår process och kompetens avseende inventering av fastigheterna inför renovering och ombyggnation. Därigenom ökar vi möjligheten att identifiera material, till exempel inredning, som kan bevaras och återbrukas.

MILJÖBEDÖMNING. Ett viktigt led i vårt miljöarbete är att säkerställa att de produkter och material vi använder i verksamheten och vid byggnation är miljöbedömda. Därför väljer vi produkter som möter kriterierna ”Accepteras” och ”Rekommenderas” enligt Byggvarubedömningen. Detta för att minska yttre miljöpåverkan, möjliggöra framtida återbruk och återvinning samt – sist men inte minst – säkerställa god inomhusmiljö för våra hyresgäster.

HUSHÅLLSAVFALL. Under 2022 genomförde förvaltningsbolaget förbättringar i hanteringen av hushållens avfall i det ►

↑ **SORTERA MERA**
Förvaltare Lisette Fornell har framgångsrikt drivit Einar Mattssons projekt för sortering av hushållsavfall.

↑ **ENERGI, ÅTERBRUK, VATTEN** och biologisk mångfald är viktiga faktorer för en miljömässig hållbarhet.

► egna beståndet. Målet är att minska andelen osorterat restavfall och grovavfall genom att erbjuda hyresgästerna goda möjligheter till källsortering och insamling. Tack vare förbättringarna i avfallshanteringen har Einar Mattssons hyresgäster minskat mängderna osorterat avfall som går till förbränning.

Under perioden november 2021 till september 2022 minskade det osorterade restavfallet med 11 procent medan osorterat grovavfall minskade med 16 procent.

HÅLLBAR UTEMILJÖ. Våra egna specialister inom Utemiljögruppen arbetar med målet att alltid göra gårdarna grönare. Gröna och välskötta utemiljöer gör inte bara de boende nöjda; de gynnar också biologisk mångfald, ger svalka heta sommardagar och tar hand om vatten vid skyfall.

Att hyresgästerna är nöjda avspeglar sig i 2022 års hyresgästundersökning för det egna beståndet. Där får utemiljön bland de högsta betygen i Sverige. Hela 87,6 procent av hyresgästerna som besvarade enkäten är ganska eller mycket nöjda med skötseln av rabatter och gröna ytor.

För att göra skötseln ännu effektivare har utemiljögruppen digitaliserat utemiljöerna i Einar Mattssons eget bestånd. De digitala kartorna kan visa vilka ytor som behöver klippas, hur många meter häck som ska beskäras, vilka gårdar som har trätrall som behöver oljas och vilka hårda ytor som ska skottas på vintern.

Med digitala kartor som grund arbetar utemiljögruppen dessutom med Grönytefaktorn (GYF) – ett verktyg för att planera ekosystemtjänster i utemiljön. GYF används i flertalet kommuner vid nyproduktion, men vår utemiljögrupp har under året implementerat verktyget i arbetet med våra befintliga gårdar. På så vis ser vi att planering och utvärdering av åtgärder som syftar till att göra gårdarna grönare kommer att underlättas. Vår målsättning är att öka GYF i såväl förvaltning som vid ombyggnation. Med hjälp av verktyget GYF har vi under året följt upp två gårdar som renoverats. Resultatet visar att vi lyckats med att bevara eller höja de gröna värdena efter ombyggnationen.

En viktig del i arbetet med planeringen av våra innergårdar är att ta hand om regnvattnet på ett effektivt, säkert och hållbart sätt. I ett pågående utvecklingsarbete undersöker vi olika lösningar genom pilotprojekt på ett antal gårdar. Exempelvis testar vi lösningar där regnvatten leds till välplanerade växtbäddar med god infiltration – dels i syfte att få en effektiv bevattning, dels för att minska belastningen på dagvattensystemet.

Våra erfarenheter från förvaltningen av befintliga utemiljöer tar vi vara på även i nyproduktionen. Våra interna experter bistår nyproduktionsprojekten i planeringen och utvecklandet av nya utemiljöer, samt tillför kunskap om vilka lösningar som långsiktigt är hållbara och attraktiva för såväl fastighetsägaren som hyresgästerna. Under 2022 genomförde vi ett utvecklingsprojekt där vi definierade metoder och åtgärder för att uppnå önskad grönytefaktor i nyproduktionsprojekt, från start och över tid. //

Social hållbarhet

År 2022 formulerade Einar Mattsson fyra fokusområden för social hållbarhet. De tydliggör vårt hållbarhetsarbete och är ett viktigt led i vår strävan att på riktigt göra skillnad i människors vardag och i vårt samhälle.

TYDLIG RIKTNING FRAMÅT. Baserat på koncernens väsentlighetsanalys kartlade vi under året vilka förväntningar på social hållbarhet som finns på oss, såväl i dagsläget som i framtiden. Med utgångspunkt från vår roll i samhället och vår långa erfarenhet av ett närvarande förvaltarskap är aspekter där vi har möjlighet och rådighet att göra skillnad prioriterade. Som resultat formulerade vi fyra fokusområden:

- Goda hållbara affärsrelationer
- Hållbart arbetsliv
- Attraktivt och hållbart boende
- Samverkan och samhällsengagemang

Med vår företagskultur som grund och våra fokusområden som kompass har vi nu ytterligare tydliggjort vårt arbete med social hållbarhet.

Goda hållbara affärsrelationer

För oss är en öppen och affärsmässig företagskultur en förutsättning för goda och hållbara affärsrelationer. I vår företagskultur går den sociala och ekonomiska agendan hand i hand och lägger grunden för en långsiktigt lönsam och därigenom hållbar verksamhet. Läs mer om vårt arbete för ekonomisk hållbarhet på sid 69.

OBEROENDE AKTÖR. Einar Mattsson är ett onoterat företag som varit privat och familjeägt företag sedan starten 1935. Vår långa erfarenhet stärker oss i övertygelsen om att fri företagsamhet och fria marknader med lika spelregler för alla är den bästa förutsättningen för att bygga välstånd för så många som möjligt i ett samhälle.

I relation till det offentliga är vi i första hand en affärspartner vid utveckling nya bostäder och en samverkanspart för att öka trygghet och trivsel i bostadsområdena. Utöver de affärsrelationer och samarbeten vi har med det offentliga är vi aktiva opinionsbildare i frågor som rör trygghet, bostadsutveckling samt en fungerande bostadsmarknad. Lobbying bedrivs via medlemsorganisationer och direkt från bolaget vid statliga utredningar. Vi är noga med att vara tydliga och transparenta med våra avsikter i alla sammanhang oavsett syfte.

Vårt påverkansarbete lokalt omfattar främst frågor som rör trygghet och trivsel. Bostadsområden där människor trivs och känner sig trygga är en förutsättning för ett gott liv, en fungerande stad och goda fastighetsaffärer. För detta arbetar vi med sådant som vi kan påverka, antingen själva eller i samverkan med berörda myndigheter som till exempel Polisen eller civilsamhället.

Påverkansarbetet på nationell nivå riktar främst in sig på förutsättningar för en socialt hållbar och fungerande bostadsmarknad, och bättre förutsättningar att utveckla och uppföra långsiktigt hållbara bostäder som människor efterfrågar. Att bygg- och bostadsmarknaden fungerar väl är nödvändigt för att inte suboptimera samhällets sociala och ekonomiska resurser.

Hållbart arbetsliv

GRUNDLÄGGANDE FÖRUTSÄTTNINGAR. På Einar Mattsson arbetar vi medvetet och aktivt med att utveckla företagskulturen. 2022 implementerade vi vår kulturvision i syfte att långsiktigt stärka våra kärnvärden; omtänksam, engagerad och framåt. Företagskulturen byggs av våra gemensamma beteenden på arbetsplatsen och vi är alla är en del av varandras arbetsmiljö. Vi värnar om att vara tydliga med våra förväntningar, att följa upp och ge feedback, uppmärksamma bra prestationer och säga till i tid om något inte går som planerat. I vårt kundbemötande ser vi till att skapa värde. Under 2023 kommer kulturvisionen arbetas in i operativa processer.

KOLLEKTIVAVTAL. Vi tillämpar fem kollektivavtal vilket innebär att samtliga yrkesroller och arbetsområden omfattas. Vi har inarbetade strukturer och rutiner för samverkan. Samverkan sker såväl på daglig basis som i skyddskommitté och medbestämmandegrupper. Vi tror på delaktighet för att utveckla vår verksamhet på bästa sätt.

SYSTEMATISKT ARBETSMILJÖARBETE. Vi bedriver ett omfattande och strukturerat utvecklingsarbete inom arbetsmiljö och säkerhet. Våra investeringar i arbetsmiljöutbildningar och andra kompetenshöjande insatser gör att våra processer kan utföras på ett än mer säkert sätt. Det kontinuerliga arbetsmiljöarbetet inom Einar Mattsson-koncernen sker enligt AFS 2001:1 (Systematiskt arbetsmiljöarbete). Våra värderingar och vårt synsätt framgår av arbetsmiljöpolicyn. Processerna för arbetsmiljöarbetet är koncerngemensamma och ansvarsfrågorna följer en särskild delegeringsordning.

VI FRÄMJAR HÄLSA. Vi följer kontinuerligt statistiken för sjukfrånvaro och agerar utifrån de rutiner som finns för att både förebygga sjukfrånvaro och möjliggöra för medarbetare att så fort som möjligt kommer tillbaka i arbete. Vi arbetar aktivt med att vara uppmärksamma på medarbetares ►

► psykiska hälsa. Genom hälsosamtal fångar vi upp tidiga signaler på ohälsa.

Hälsokontroller med koppling till arbetsmiljön erbjuds samtliga medarbetare. Vi har ett mycket nära samarbete med vår företagshälsovård i frågor som rör arbetsmiljö och hälsa. Vi tror på ett förebyggande arbete, vi erbjuder friskvårdbidrag samt stödjer gemensamma friskvårdsaktiviteter på arbetsplatsen.

Vårt mål är sjukfrånvaron ska vara under fem procent. För uppföljning av målet se indikatorrapportering på sid 77.

OLYCKSFÖREBYGGANDE ARBETE. Arbetsmiljön undersöks systematiskt via skyddsronder, riskbedömningar, egenkontroller och uppföljningar samt genom pulsmätningar. I våra projekt och i övriga delar av verksamheten använder vi digitala verktyg för effektiv rapportering, uppföljning och hantering av riskobservationer och incidenter. Vi strävar efter en hög rapporteringsgrad av riskobservationer i våra system.

Vi mäter och följer upp samtliga tillbud och olyckor med målet att ha noll allvarliga incidenter och arbetsplatsolyckor.

Rutiner för hur medarbetare larmar vid kris, och till vem, finns tillgänliga för alla. I samtliga delar av verksamheten larmar medarbetare till närmaste chef. Avikelser, incidenter och olyckor rapporteras direkt av medarbetarna genom apparna Infobric och BIA vilket gör att hela chefsledet från första linjens chef till koncernchef får ta del av informationen. En incidentrapport behandlas vid varje styrelsemöte i Einar Mattsson AB. Vi genomför slumpmässiga alkohol- och drogtester på samtliga arbetsplatser, cirka 17 procent av medarbetarna testas varje år.

TRYGG OCH SÄKER ARBETSPLATS. I våra verksamheter ser vi tyvärr att risken för hot och våld ökar. För att ge medarbetarna verktyg att hantera detta har vi genomfört särskilda utbildningsinsatser. Vid årets arbetsmiljövecka gav vi dessutom utrymme för medarbetarna att diskutera säkerhetsfrågor. För att säkerställa en trygg arbetsmiljö har fastighetsdriften dessutom särskilda rutiner som inkluderar dagliga riskbedömningar och försiktighetsåtgärder vid behov.

Vi genomför utbildningar vid bland annat Byggföretagens Säkerhetspark i Arlanda där träning av vissa arbetsmoment på byggarbetsplatsen är viktiga inslag i det förebyggande arbetet. Under 2022 arbetade vi mot målsättningen att all egen personal på våra byggarbetsplatser ska ha genomfört utbildning i säkerhetsparken.

Vårt eget Logistikcenter som bedriver uthyrning av verktyg har som uppdrag att investera i maskiner och verktyg som underhålls regelbundet och håller hög ergonomisk nivå.

Nya arbetssätt och metoder riskbedöms kontinuerligt. Under 2022 har vi arbetat särskilt med att minimera risker för vibrationsskador. Vi utvecklar samarbetet med våra underentreprenörer inom säkerhetsarbete ute på byggarbetsplatserna. Bland annat genom tydlig introduktion, gemensam städning, beredning och uppföljning av arbetstider.

Einar Mattsson Byggnads AB är certifierade enligt Byggföretagens verksamhetsledningssystem (BKMA), ett lednings- och produktcertifieringssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö anpassat för byggbranschen. På byggarbetsplatser tillämpar vi ID-kontroll och elektroniska personalliggare i syfte att stärka säkerheten, motverka en osund byggbransch och främja mänskliga rättigheter på arbetsmarknaden. I de fall entreprenörer har personal med uppehållstillståndskort/LMA-kort rapporteras även det till inköpsavdelningen som kontrollerar och godkänner. Vi har även begränsat antalet led av underleverantörer till två stycken. Allt för att kunna ha bättre kontroll över att rätt personer arbetar på våra arbetsplatser.

Uppföljning av samtliga entreprenörer genomförs på byggarbetsplatserna, bland annat genom oanmälda platsbesök av externt säkerhetsbolag och interna revisioner. Läs mer om vårt arbete för en sund bransch i avsnittet om vår leverantörskedja på sid 70.

ATTRAKTIV OCH ENGAGERANDE ARBETSPLATS. Einar Mattsson ska vara en attraktiv och hållbar arbetsplats där såväl dagens som morgondagens medarbetare trivs och utvecklas. Med ett långsiktigt fokus på företagskultur och arbetsmiljö skapar vi förutsättningar för såväl erfarna som nya medarbetare att växa tillsammans med oss som bolag.

Vi vill bidra till att skapa mening och sammanhang för våra medarbetare. Därför tror vi på ett ledarskap där chefer brinner för att utveckla individ, affär och verksamhet. Allt i ett öppet och tillitsfullt arbetsklimat, där samarbete leder till utveckling. Vi värnar om engagemanget som drivkraft för att nå våra affärsmål och arbetar medvetet med vår arbetsmiljö och vår företagskultur. Målsättningen är att alla ska ha möjlighet att känna arbetsglädje och att ingen ska drabbas av ohälsa eller skada till följd av arbetet. Einar Mattsson ska upplevas som en trygg, säker, utvecklande och hållbar arbetsplats. En arbetsplats som står för omtanke, engagemang och framåtanda.

Medarbetarupplevelsen ligger oss varmt om hjärtat och det är viktigt att följa upp den löpande. Under 2022 genomförde vi tre pulsmätningar och noterade värden väl över benchmarkpå ledarskap och engagemang samt mycket goda värden avseende attraktiv arbetsgivare.

PERSONLIG OCH PROFESSIONELL UTVECKLING. Under 2022 fortsatte vi stärka vår kompetens inom områden som ledarskap, digitalisering, hållbarhet, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet. Vi har vidare som ambition att ligga i framkant i vår beredskap för att hantera det oförutsedda. Det har fungerat väl tack vare genomtänkta beslut och engagerade och uppmärksamma medarbetare. Under året utbildade vi samtliga medarbetare i HLR.

Vi satsade även vidare på våra uppskattade ledarprogram i form av ett basprogram och ett fördjupningsprogram. Chefer får särskild utbildning i likabehandling och inkluderingsfrågor, ett hållbart arbetsliv samt i risk- och säkerhetsfrågor.

Att yrkesväxla inom företaget är fortsatt populärt. Tack vare att koncernen sammantaget arbetar med fastighetens hela livscykel kan vi erbjuda många olika möjligheter för våra medarbetare att utvecklas internt.

ARBETSMILJÖVECKA. I samband med Internationella Arbetsmiljödagen i slutet av april genomförde bolaget den årliga temaveckan om arbetsmiljö. Syftet var att höja kompetensen om dagliga risker samt stärka säkerhetsbeteendet inom hela bolaget. Det fanns flera utbildningsområden att ta del av; till exempel nödlägesövning, stress på gott och ont, en inkluderande arbetsplats, maskinsäkerhet, trafiksäkerhet, livsbalans och hälsa, samt hot och våld.

UNDER 2023 kommer vi fortsätta att stärka Einar Mattsson som en attraktiv och hållbar arbetsgivare. Vi ska vara måna om att ta vara på våra medarbetares engagemang och fulla potential. Utöver att stärka vårt affärskunnande kommer vi att fortsätta satsa särskilt på att stärka kompetensen inom hållbarhet, arbetsmiljö och säkerhet samt digitalisering. Vår målsättning är att vara den bästa arbetsplatsen i Storstockholm inom byggledning, byggproduktion, fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. ►

Attraktivt och hållbart boende

ETT SOCIALT HÅLLBART BOENDE är inte ett projekt, utan ett ständigt pågående arbete för ökad upplevd trygghet och trivsel i alla våra bostadsområden. Det skapar långsiktigtigt goda driftnetton i fastigheterna. I områden där människor trivs, vill bo kvar och arbeta, växer tryggheten, stoltheten och därigenom betalningsviljan. Vi vill vara en så lokalt närvarande fastighetsägare som möjligt som tar ansvar för det vi kan påverka tillsammans med våra hyresgäster.

Ordning och reda är grundläggande i arbetet. För oss handlar det om alla delar i vår relation till de boende – alltifrån den personliga dialogen och hanteringen av ärenden, till att bostäderna är säkra och funktionella och att området är rent, tryggt och välskött. Utanför byggnaden vidareutvecklar vi levande utemiljöer genom offentlig konst, naturliga mötesplatser och lokalhyresgäster som tillför värden som närvaro, stabilitet och service. Alla delar bidrar till att ett område upplevs attraktivt och hållbart.

AKTIVT TRYGGHETSARBETE. Den omfattande förekomsten av oriktiga hyresförhållanden på bostadsmarknaden är en allvarlig och mycket negativ konsekvens av vår hyresreglering. Den skapar otrygghet i husen och är ett betydande arbetsmiljöproblem för medarbetarna. Att utreda och korrigera oriktiga hyresförhållanden är därför en viktig del i en närvarande och hållbar förvaltning. Att personer som vi har en kundrelation till bor i lägenheterna skapar trygghet i hus och områden. Årligen leder dessutom detta arbete till att lägenheter kan frigöras för att hyras ut till bostadssökande. Vi arbetar systematiskt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning och att obehöriga uppehåller sig i husen. Som ytterligare ett led i trygghetsarbetet har vi löpande övergått till digitala låssystem för portar och dörrar till allmänna utrymmen i koncernens fastigheter. I slutet av 2022 återstod endast 12 av 100 fastigheter att att installera digitala låssystem i. Portar och dörrar öppnas med digitala nyckelbrickor som enkelt kan spärras om de tappas bort och kommer i orätta händer.

NÖJDA HYRESGÄSTER. AktivBo är en undersökning som mäter kundnöjdheten hos bostadshyresgäster och lokalhyresgäster jämfört med andra fastighetsägare. Hyresgästundersökningen 2022 visar på att vårt arbete ger resultat och vi får fortsatt höga betyg för trygghet, vilket är särskilt glädjande. Trygghetsindex har ökat med hela 6,9 procentenheter sedan 2017 och årets mätning visar att 83,1 procent är ganska eller mycket nöjda med tryggheten i boendemiljön. Tack vare en nära förvaltning i områden som Hjulsta, Vårberg, Sätra samt Rågsved visar dessa områden en positiv utveckling avseende trygghet. I Hjulsta där vi förvaltar 1200 lägenheter i området har den upplevda tryggheten ökat från 66,4 procent 2017 till 77,0 procent år 2022. Einar Mattsson får även fint betyg för servicen. 83,5 procent av hyresgästerna som besvarade undersökningen är nöjda med vår service.

Vi genomför även kontinuerligt undersökningar i färdigställda nyproduktionsprojekt enligt Nöjd Kund Index (NKI) och Net Promoter Score (NPS). Genom dessa standardiserade mätningar kartlägger vi hur nöjda kunderna är med oss och om de skulle rekommendera Einar Mattsson till andra. År 2022 gjordes detta för nyproduktionsprojektet Brf Telefoncentralen. Projektet uppnådde en NKI på 73 (mål >75) och NPS på 28 (mål >20). Även om vi inte nådde målbilden för NKI är goda betyg som vi tar erfarenheter ifrån och är stolta över.

Samverkan och samhällsengagemang

SAMVERKAN FÖR TRIVSEL. Einar Mattsson vill vara en trovärdig samarbetspartner till samhällets olika aktörer i och kring våra områden. Vi ser stort värde i samverkan och har god erfarenhet av trygghetsskapande aktiviteter tillsammans med exempelvis skola, stadsdelsnämnd och polis. Gemensamma krafter är helt avgörande för att vi ska nå socialt hållbara och attraktiva bostadsområden.

Vi är även engagerade i ett flertal lokala fastighetsägarföreningar i exempelvis Järva, Rågsved och Skärholmen. Föreningarnas syfte är att underlätta samarbete mellan fastighetsägare och andra aktörer i civil- och lokalsamhället samt stimulera en positiv utveckling av området eller stadsdelen baserat på gemensamma initiativ.

SOCIAL SAMMANHÅLLNING. En viktig aspekt för trygghet i husen är en närvarande förvaltning som har god kontakt med hyresgästerna, och vet vilka som bor i husen. Den sociala sammanhållningen stärks av kontakterna och våra insatser för att främja dialog där boende utbyter synpunkter och idéer med varandra.

Det är också i mötet med de boende i husen som vi hittar de bästa möjligheterna till utveckling. Där är de årliga kundnöjdhetsundersökningarna ett viktigt instrument som kompletterar dialogen. I vår bostadsrättsaffär möter vi kundernas riktiga betalningsvilja för hur vår produkt och vår service ska utformas. Den kunskapen tar vi med oss i vår hyresrättsaffär. Det gör att vi mer träffsäkert kan möta och förstå våra hyresgästers behov.

Tillsammans för trygghet

Samverkan är nyckeln till ökad trygghet, och Hjulsta är ett gott exempel på detta. Där deltar förvaltningsteamet aktivt i trygghetsskapande aktiviteter i samarbete med samhällets olika aktörer såsom skola, stadsdelsnämnd, fastighetsägarföreningen och polis.

Fastighetsförvaltningens kännedom om området, fastigheten och hyresgästerna är en tillgång vid kriser och allvarliga incidenter i bostadsområden. Den samlade erfarenheten och levande kontaktnätet är en bra förutsättning för att hjälpa till att informera och skapa trygghet i området vid särskilda händelser.

Teamet anordnar också den uppskattade trivselaktiviteten Hjulstadagen som riktar sig till boende i området. Einar Mattsson ger också stöd till Läxhjälpen på Hjulsta grundskola, sponsrar simskola under sommaren och arrangerar fotbollsturneringar för barn.

Fler exempel på stöd och samverkan

- Donation och hjälp med insamlingen till förverkligandet av Stadsmissionens Mötesplats S:t Paul som invigdes under 2022.
- Avtal med Stockholms Stadsmission avseende Bostad Först som ett komplement till de tränings- och försökslägenheter som Einar Mattsson delar till Stockholms stad.
- Stöd till Nyföretagarcentrum för att starta upp verksamhet i Tensta i nordvästra Stockholm.
- Fortsatt grundfinansiering och stöttning av Stiftelsen The Global Village som bland annat arrangerar Järvaveckan.
- Samarbete med GubbeFadder som främjar sysselsättning för unga, motverkar ensamhet och ökar tryggheten för äldre. //

Ekonomisk hållbarhet – långsiktighet är grunden

Einar Mattsson är en stabil och långsiktig koncern som värnar om goda och hållbara affärsrelationer. Vår tillväxt bygger på starka värderingar och hög affärsetik genom hela värdekedjan.

GRUNDEN FÖR VÅR AFFÄR är att långsiktigt äga och utveckla våra fastigheter. Einar Mattsson-koncernens verksamhet omfattar därför alla delar av fastighetens livscykel, från investering till långsiktig förvaltning. Det ger oss en unik möjlighet att arbeta med hållbarhet ur ett livscykelperspektiv och att långsiktigt vara närvarande och tillföra mervärden för de som bor i våra hus.

Att vi bygger både hyresrätter och bostadsrätter innebär att vi kan möta många människors behov i olika faser av livet. Alla våra projekt, såväl nyproduktion som ombyggnation, är inriktade på hållbarhet och bygger på vår förvaltarkunskap om vad som håller i längden.

Affärsetik

Einar Mattssons agerande sker på affärsetiska grunder. Våra policyer och riktlinjer finns i personalhandboken och gås igenom vid introduktion av nyanställda. Chefer och ledare får årligen en fördjupning av våra styrdokument.

Genom att tydligt leva och agera i enlighet med vår affärsetiska policy skyddar vi såväl samarbetspartners som vår egen affär. Vi ska varken utsätta oss själva eller andra för situationer som skulle kunna utgöra en risk för muta eller bestickning.

I tillägg har vår byggverksamhet en verksamhetspolicy. Den beskriver vårt förhållningssätt avseende kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete i våra byggprojekt. Även här understryks vikten av sunda affärsrelationer där vi inte tillåter personliga vinningar. Genom att följa våra processer och rutiner säkerställer vi att vi följer gällande lagstiftning. Våra arbetssätt följs upp och säkerställs genom processgenomgångar och revisioner. Inom byggbolaget gör vi utöver internrevisioner en årlig externrevision inom ramen för Byggföretagens verksamhetsledningssystem.

Styrelsen i Einar Mattsson AB fastställer årligen en skattepolicy som vägleder verksamheten i hur vi följer och förhåller oss till skattelagstiftningen, dess praxis och tillämpning. Ambitionen är att betala rätt skatt utifrån andemeningen i lagstiftningen. Skattekostnaden ska mot den bakgrunden hanteras som en del av företagets resultaträkning och skatteflödet ska optimeras inom ramen för den löpande operativa verksamheten.

Visselblåsarfunktion

Vi är måna om att missförhållanden som allvarligt kan skada verksamheten eller våra anställda uppmärksammas och åtgärdas så tidigt som möjligt. Om det inte går att använda sig av de vanliga kommunikationsvägarna tillhandahåller vi en visselblåsarlösning med högsta sekretess. Med hjälp av denna kan personer verksamma inom Einar Mattsson rapportera angelägna händelser eller missförhållanden som strider mot lagstiftning eller som det kan finnas ett allmänintresse av att synliggöra. Alla anmälningar hanteras och handläggs av en extern part. Vi har valt att samarbeta med 2Secure som är en utomstående och oberoende aktör. ►

↑ **VÅR TILLVÄXT** under åren bygger på starka värderingar och hög affärsetik genom hela värdekedjan.

► Einar Mattssons leverantörskedja

Nära och goda relationer med seriösa leverantörer av tjänster och material och samarbetspartners är en förutsättning för vår verksamhet. Att även våra partners delar och efterlever våra värderingar och arbetssätt är viktigt. Därför ställer vi i våra avtal krav på efterlevnad av vår uppförandekod och byggverksamhetens verksamhetspolicy när så är relevant.

INKÖPSPOLICY. Sedan 2020 har vi en koncerngemensam inköpspolicy som bidrar till tydlighet och rätt förutsättningar från början i våra samarbeten. Genom att begränsa antalet underleverantörsled i vår verksamhet får vi bättre kontroll på vilka som finns på våra arbetsplatser. Vi tillåter maximalt två led av underleverantörer. Eventuella undantag ska godkännas av oss.

VÅR UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER baseras på den gemensamma uppförandekod som branschorganisationen Byggföretagen utarbetat för sina medlemmar. Vi kräver av samtliga leverantörer att de lever upp till uppförandekoden.

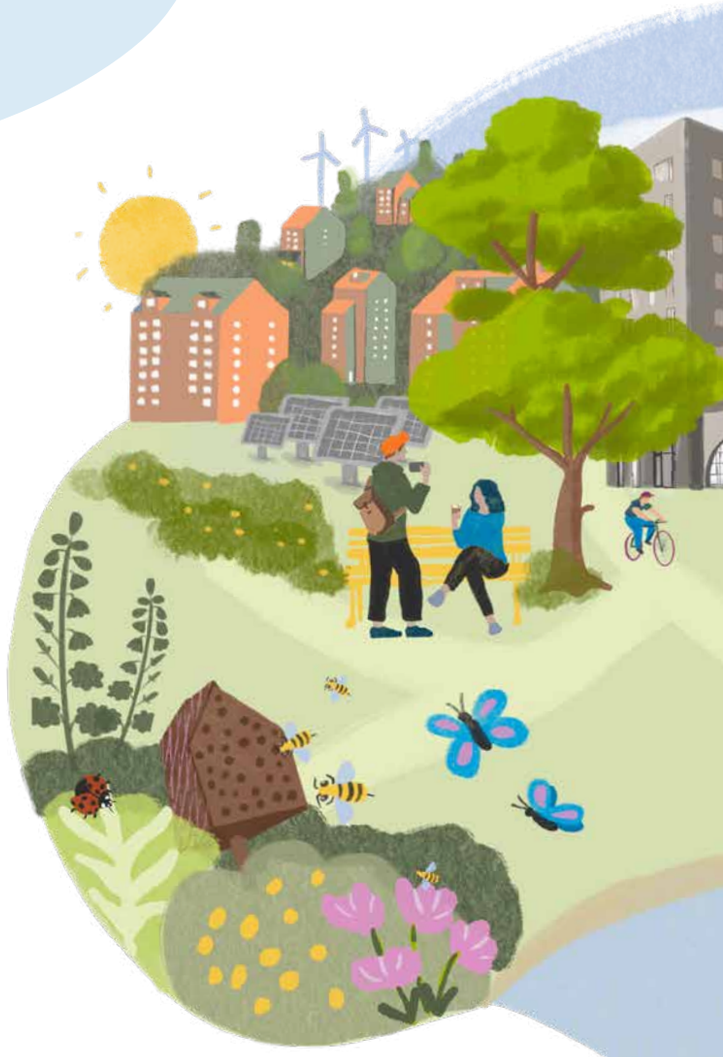
LEVERANTÖRSBEDÖMNINGAR genomförs utifrån tre kriterier: finansiell stabilitet, fackliga krav och uppfyllande av samhällsskyldigheter. Bedömningarna sker med hjälp av olika typer av digitala verktyg samt genom samarbete med myndigheter och organisationer. Enligt bolagets inköpspolicy granskas alla leverantörer och de ska uppfylla Einar Mattssons ställda krav för att bli en godkänd leverantör.

Bolagen har en månadsvis uppföljning av inköpsstatistik för att säkerställa 100 procent godkända underleverantörer. Vårt nya inköpssystem som implementerades under 2022 underlättar och effektiviserar detta arbete. Om vi under vår löpande leverantörsbevakning upptäcker att en leverantör inte lever upp till våra krav avslutas samarbetet så snart som möjligt.

MILJÖKRAV. Vi ställer även miljö- och klimatkrav på våra leverantörer. Vårt nya inköpssystem möjliggör systematiskt arbete med att integrera och följa upp ställda krav. Under 2022 har inköpsorganisationen bland annat vidareutvecklat arbetet med att ställa klimatkrav på våra leverantörer som ett led i arbetet mot våra klimatmål.

FÖR ATT SÄKERSTÄLLA EFTERLEVNADEN av våra krav gör vi även platsbesök och tar in självskattningsutvärderingar från leverantörer som vi bedömer ligga i riskzonen. Kraven följs upp i alla led i leverantörskedjan. Det årliga målet är att göra ett leverantörsbesök samt ta in fem självskattningsutvärderingar per år – allt med efterföljande åtgärdsplaner och uppföljningar. Urvalet av vilka leverantörer som kontrolleras sker efter riskvärdering och affärsmässig betydelse. //

Möjligheter och risker



Einar Mattsson genomför årligen en riskkartläggning där aspekter av hållbarhet är naturligt integrerade. Många risker går att förebygga med proaktivt och systematiskt arbete. Andra kräver innovation och nytänkande. Att vända risker till möjligheter är ett ständigt fokus i vårt utvecklingsarbete.

VARJE ÅR GENOMFÖR BOLAGEN i Einar Mattsson en riskkartläggning som inkluderar flera aspekter av hållbarhet. Identifierade risker inom de olika bolagen beskrivs och värderas utifrån sannolikhet och konsekvens. För varje prioriterad risk utarbetas åtgärder som vidtas för att hantera risken om den skulle uppstå. Kartläggningen integreras i det strategiska och operativa arbetet inom bolagen, där riskerna övervakas och följs upp regelbundet.

BOLAGENS IDENTIFIERADE RISKER ses över av koncernledningen. Utifrån dessa och omvärldsbevakning samt ett koncernperspektiv definieras de koncernövergripande riskerna, det vill säga risker som ska prioriteras i samtliga delar av koncernen under året. Risker som hanteras konsekvent och proaktivt kan ofta vändas till möjligheter som skapar mervärden för verksamheten och våra intressenter.

Möjligheter

Utveckling och innovation

Att nå framgång bygger på kontinuerlig utveckling. Men för att kunna ta de större utvecklingskliven, inte minst inom hållbarhetsarbetet, behövs det samverkan, nytänkande och innovation. På så vis kan utmaningar och risker bli till möjligheter.

KONTINUERLIG UTVECKLING. Under 2022 bedrev samtliga dotterbolag ett målmedvetet utvecklingsarbete i linje med den uppdaterade hållbarhetsstrategin med inriktning på miljö och klimat.

Till exempel vidareutvecklade fastighetsförvaltningen energieffektiviseringsarbetet med särskilt fokus på mätning och uppföljning. Bolaget vidareutvecklade även ett antal hållbarhetstjänster till förvaltningskunderna via en tjänsteportal.

Projekt och byggverksamheten vidareuvecklade under året arbetet med klimatberäkningar i nyproduktionsprojekt samt utformade delmål och åtgärder mot färden till en halverad klimatpåverkan år 2030.

I takt med att kreditmarknaderna förändrat sin syn på vikten av hållbarhet ser vi att det sker förändringar som skapar möjligheter att finansiera hållbarhetsomställningen.

INNOVATION behövs för att hitta nya möjligheter och lösningar för hållbar utveckling. Tillsammans med KTH och Akademiska Hus samt olika partners bedriver Einar Mattsson det akademiska centret KTH Live-In Lab.

KTH Live-In Lab erbjuder en fullskalig testmiljö omfattande allt från byggnad och installationer till boende, användare och förvaltningsorganisation. Projektet är en plattform för accelererad innovation i samhällsbyggnadssektorn samt för samverkan mellan akademi och näringsliv. Syftet med KTH Live-In Lab är att öka innovationstakten och förkorta ledtiderna från forskningsresultat till introduktion på marknaden. Målet är att möjliggöra för nya och konkurrenskraftiga miljötekniska och hållbara produkter att snabbare nå ut till marknaden.

Under året ökade vi vårt engagemang i olika forskningsprojekt. Primärt fokuserade vi på att skapa förutsättningar för Batteriprojektet PV-ESS. I samarbete med Northvolt och KTH installerades ett batteri för flerbostadshus i ett specialbyggt ►

► batterirum. Batteriet kommer att lagra energi från solcellerna på taken så att egenproducerad el kan försörja fastigheten alla tider på dygnet. Forskningsprojektet ska dels undersöka hur ett sådant system kan optimeras, dels utveckla lämpliga affärsmodeller.

Tillsammans med KTH har vi även satt igång ytterligare ett energioptimeringsprojekt. Syftet är att effektivisera energiåtervinning från fastighetens spillvattensystem och använda energin för att värma upp borrhålen i fastighetens bergvärmeanläggning.

Vi deltar aktivt i forskningsprojekt även inom andra områden, till exempel hur man med fastighetsdata kan bygga och använda en digital tvilling för en effektivare förvaltning. Vi är även projektpartner till ”Buildings Post Corona”, ett samverkansprojekt där KTH, Chalmers, Lunds universitet och Umeå universitet forskar kring framtidens ventilationssystem för bättre inomhusklimat.

Samarbeten för utveckling

EINAR MATTSSON är medlem i flera organisationer. För att kunna lösa komplicerade utmaningar finns det stort värde i samarbeten, dialog och utbyte av kunskap.

- Bebo
- Bofrämjandet
- Byggbranschens säkerhetspark, Arlanda
- Byggföretagen
- Byggvarubedömningen
- Fastighetsägarna i Järva
- Fastighetsägarna i Stockholm
- Hagastadens fastighetsägare
- HS30 (Hållbart Stockholm 2030)
- Rågsveds fastighetsägare
- Samling för Solel
- Skärholmens Fastighetsägare
- SNS
- Stockholms Byggmästareförening
- Stockholms Handelskammare
- Svenskt Näringsliv
- Sweden Green Building Council
- Svenska Trädföreningen

Risker

KRISHANTERING. I händelse av kris finns det en larmrutin, policy och krishanteringsplan som är beslutad av Einar Mattssons koncernledning. Chefsledet har ett särskilt ansvar för att tillse att alla medarbetare har kunskap om hur de ska larma vid en potentiell kris, och hur de ska agera när en kris uppstår. De beslutade dokumenten är tillgängliga för alla medarbetare. Policy och rutiner är testade och justeras årligen för att fungera i praktiken när omvärlden förändras. Vår förvaltningsverksamhet och byggverksamhet har dessutom rutiner för hantering av incidenter och olyckor i verksamheten. Under 2022 genomfördes en krisövning i koncernledningen med syfte att träna på att hantera oförutsedda händelser som kan leda till en kris.

KRIGET I UKRAINA. En särskild riskbedömning genomfördes under året kopplad till kriget i Ukraina. Frågan belystes ur ett antal perspektiv såsom affär, kund, boende och medarbetare. Bland annat gjordes en kartläggning/inventering över fastigheternas skyddsrum.

Förväntningar hos kunder och andra intressenter

BOSTADSKUNDER. I arbetet med bostäder är det grundläggande att tillhandahålla en trygg boendemiljö och god komfort inomhus för våra kunder. En risk är att inte möta kundernas krav och förväntningar. Vid projektering och byggnation arbetar vi därför enligt standarder och certifieringssystemet Miljöbyggnad för att exempelvis säkerställa energieffektiva byggnader, material av god kvalitet som möter kriterier på kemikalieinnehåll, god ventilation, optimal placering av luftintag och rätt inomhustemperatur.

FÖRVALTNINGSKUNDER. Förväntan på hållbara tjänster och produkter ökar bland våra förvaltningskunder. Dels som ett resultat av en ökad medvetenhet inom hållbarhet, dels på grund av ökade krav från omvärlden som även påverkar vissa av våra kunder. Det är en möjlighet men också en risk om vi inte är lyhörda för vad våra kunder ser som relevanta tjänster från oss. Vi kan idag erbjuda fastighetsägare ett antal hållbarhetsrelaterade tjänster som en del av förvaltningsuppdragen, till exempel energiutredningar och -åtgärder. Parallellt intensifierar vi arbetet med att proaktivt utveckla vårt tjänsteerbjudande i syfte att möta ökad efterfrågan.

KOMMUNER ställer hållbarhetskrav på oss vid markanvisningar och i samband med byggnation. Förväntningarna kommer att växa och fortsätta utvecklas, vilket förutsätter utveckling även på vår sida. Genom att föra en aktiv dialog, samt utveckla vår kompetens och våra produkter och tjänster, skapar vi förutsättningar att möta förväntningarna och säkerställa att det som utlovas också genomförs.

SAMHÄLLETS förväntningar på vår bransch ökar när det gäller återbruk, materialåtervinning och minimering av avfall i förvaltning och vid ombyggnation. På Einar Mattsson är bevarande och återbruk en naturlig del av vår kompetens och våra projekt, och vi hanterar risken genom att arbeta aktivt för att utveckla oss på området och nå ännu längre. Vår hållbarhetsstrategi med tillhörande bolagsmål har därför stort fokus på cirkularitet. I tillägg certifierar vi all vår nyproduktion, både för bostads- och hyresrätter, i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad.

RAPPORTERING. Einar Mattsson kommer framöver att beröras av obligatorisk rapportering i enlighet med EU:s gröna taxonomi samt det kommande direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD). Tills dess påverkas vi även indirekt av att vissa av våra intressenter berörs av regleringar innan vi gör det. Vi har påbörjat ett proaktivt arbete för att vid behov kunna bistå våra intressenter med information, och för att vi själva ska vara förberedda när vi de nya rapporteringskraven börjar gälla även för oss. Förväntningarna och kraven på hållbarhetsinformation kommer öka i omfattning och vi behöver arbeta fokuserat med att utveckla system och processer för att möta detta.

Energi och klimat

En av de mest prioriterade riskerna inom miljömässig hållbarhet är knutna till energi och klimatfrågor. Vad som sker i omvärlden påverkar oss alla och även vår verksamhet. ►

► **ENERGI**. Energieffektivisering är en central fråga för hållbar ekonomi, minskad klimatpåverkan och nöjda boende. Krav, ambitioner och behov av energieffektivisering ökar i vår omvärld och inom bolaget. Vi behöver kontinuerligt arbeta med att säkerställa att vi har den interna kompetens och förmåga som krävs för att upprätthålla förändringsarbetet och tillhörande aktiviteter. Vår klimatpåverkan från de egna fastigheterna är nära sammankopplad med klimatrelaterade utsläpp vid produktion av fjärrvärme och el. Vad som skett och sker i omvärlden är ytterligare en faktor som kan riskera att påverka våra klimatmål negativt, i alla fall på kort sikt.

BYGGNATION. Den första januari 2022 trädde en ny lagstiftning om klimatdeklarationer vid uppförande av nya byggnader i kraft. Utvecklingen inom området går snabbt och förväntas hålla hög takt även fortsättningsvis. En risk är att branschen inte möter förväntningarna på att minska sitt klimatavtryck relaterat till byggnation, särskilt i en tid då material och energipriser fluktuerar kraftigt och därmed påverkar lönsamheten. Einar Mattsson hanterar risken genom att prioritera området via uppsatta klimatmål med särskilt fokus på aktivt inköpsarbete, samarbeten och kompetensutveckling för minskad klimatpåverkan från byggnation.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR. Konsekvenserna av klimatförändringarna är en ökande samhällsrisk. De tydligaste riskerna är förändrade nederbördsmönster och skyfall, men även förändringar i temperaturer. Som fastighetsägare i Stockholm är risken relevant för Einar Mattsson. Under 2022 har vi arbetat målinriktat med att analysera risker och sårbarheter i vårt fastighetsbestånd samt påbörjat ett kontinuerligt arbete med åtgärder för ökad resiliens i fastighetsbeståndet.

Trygghet

Många, även boende och medarbetare hos Einar Mattsson, kan påverkas och uppleva otrygghet mot bakgrund av ökande våld och incidenter i delar av Storstockholm. Så långt vi har rådighet som fastighetsägare kommer vi fortsätta att arbeta enträget och långsiktigt för att stärka tryggheten i bostadsområdena. För att hantera risken för minskad upplevelse av trygghet genomför vi trygghetsskapande åtgärder och aktiviteter på eget initiativ eller genom stöd och samarbeten med bland annat Polisen och andra myndigheter i de områden vi verkar. Vi arbetar också aktivt för att hantera och minska riskerna för de medarbetare som arbetar i områden där oron har ökat.

Etik, korruption och brottslighet

Mutor och illegal arbetskraft är risker för hela vår bransch, och därmed prioriterade risker för Einar Mattsson. Kriminalitet, fusk med arbetsmiljö och ersättning till anställda tillhör de främsta riskerna att motverka inom byggbranschen. I grunden handlar det om mänskliga rättigheter och vi har under lång tid arbetat metodiskt för att minimera dessa risker. Ett grundläggande led i att hålla oseriösa leverantörer utanför vår verksamhet är en systematisk inköpsprocess där vi noggrant utvärderar leverantörer utifrån kriterier såsom kollektivavtal och finansiella fakta.

Olyckor

ARBETSPLATSER. Det finns en hög medvetenhet i branschen om risken för arbetsplatsolyckor och det är en av de högst prioriterade riskerna för bolaget både i förvaltnings- och byggverksamheten. Vi har därför rutiner och åtgärder för att arbeta förebyggande samt rapporteringssystem på plats.

SKADOR I FASTIGHETER. Även väl underhållna fastigheter kan drabbas av oförutsedda problem som exempelvis vattenläckage. Problem som dessa kan ha betydande påverkan för de boenden och fastighetsägaren. Vi möter denna risk med en väl fungerande organisation som har kunskap och erfarenhet av förvaltning, samt resurser och förmåga att effektivt hantera incidenter. På så sätt minskar vi skadan på fastigheten och påverkan på hyresgäster, samt eventuell negativ miljöpåverkan.

LOKALA UTSLÄPP. I en byggverksamhet finns det risker för läckage och utsläpp med negativ påverkan på arbetsplatsen och miljön. Utsläpp av bränsle eller olja från fordon och maskiner är exempel på sådana incidenter. Vi hanterar risken genom förebyggande arbete, och om olyckan är framme, rutiner för avhjälpande åtgärder på våra byggarbetsplatser. Process, rutiner och ansvar för myndighetskontroller är ett viktigt förebyggande arbete för att minimera oavsiktliga utsläpp relaterade till fastighetsförvaltningen.

Kompetens

För oss är det viktigt att ligga steget före i syfte att säkerställa att vi har rätt kompetenser i koncernen. Flera yrkesroller är i omställning vilket betyder att vi som arbetsgivare behöver planera för att ställa om kompetens. Till exempel kan det handla om att gå från manuella till digitala arbetssätt. Vi gör årligen bedömningar av vilken kompetens som är kritisk och tar fram planer för succession. //

Vill du veta mer?

På följande sidor finns information med anknytning till våra identifierade risker och möjligheter:

Miljömässig hållbarhet	sid 63
Social hållbarhet	sid 66
Ekonomisk hållbarhet	sid 69
Arbetsmiljö	sid 66

Om hållbarhetsredovisningen

DENNA HÅLLBARHETSREDOVISNING omfattar Einar Mattsson-koncernen, det vill säga moderbolaget Einar Mattsson AB (org nr 556626-1920) samt dotterbolagen Einar Mattsson Byggnads AB (org nr 556628-0557), Einar Mattsson Projekt AB (org nr 556789-4877), Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB (org nr 559115-1740), Einar Mattsson Fastighets AB (org nr 556626-1912), Heirloom Asset Management AB (org nr 556642-4312) och Fastighets AB Snörslån (org nr 559313-6947).

Rapporten utgör samtidigt Einar Mattsson Byggnads AB:s samt Einar Mattsson Projekt AB:s lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Einar Mattsson AB beräknar sina utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG Protocol, Corporate Accounting and Reporting Standard, Financial control approach vilket rekommenderas i enlighet med framtagen branschstandard från Fastighetsägarna. Tidigare år har vi rapporterat i enlighet med operational control approach. Bytet har inte föranlett någon förändring i omfattning av rapporteringen historiskt eller för 2022.

Där så är relevant redovisas information och nyckeltal med referens till Global Reporting Initiative (GRI 1 Foundation 2021).

Rapporten är inte granskad av Einar Mattssons revisorer, men bolagets revisor har granskat att en hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen har upprättats för de dotterbolag där detta är ett lagkrav.

Redovisningen omfattar kalenderåret 2022 och redovisas som ett separat avsnitt i Einar Mattssons årsberättelse. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i april 2022 och Einar Mattsson publicerar en hållbarhetsrapport årligen. //

Stefan Ränk, koncernchef, Einar Mattsson AB
08-586 263 00
stefan.rank@einarmattsson.se

Sammanställning över Einar Mattssons uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sidor
Övergripande	Affärsmodell	44, 56, 61-62, 71
Miljö	Policy och miljöfrågor Risker och riskhantering avseende miljöfrågor Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	56, 60-65, 70-77
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	56, 60, 66-68, 70-77
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och mänskliga rättigheter Risker och riskhantering avseende mänskliga rättigheter Mål och resultat relaterat till mänskliga rättigheter	56, 60, 69-77
Anti-korruption	Policy för arbete mot korruption Risker och riskhantering avseende anti-korruption Mål och resultat relaterat till anti-korruption	56, 60, 69-77

Indikatorer

201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

	2022	2021	2020
Rörelseresultat (Mkr)	220	382	339
Överskottsgrad	14 %	21 %	22 %
Soliditet, justerad	66 %	67 %	64 %
Räntetäckningsgrad	2,6	6,4	4,1

Direkt tillskapat ekonomiskt värde (Mkr)	2022	2021	2020
Intäkter	1 519	1 810	1 565
Övrigt	30	131	53
Totalt	**1 549**	**1 942**	**1 618**

Fördelat ekonomiskt värde (Mkr)	2022	2021	2020	Not
Leverantörer mm	1 175	1 349	1 144	1
Kreditgivare	120	104	110	
Aktieägare	0	0	30	2
Samhället	112	123	103	3
Medarbetare	186	179	184	
Behålls i verksamheten	-44	186	47	
Totalt	**1 549**	**1 942**	**1 618**	

1) Utgörs i huvudsak av kostnader för produktion, driftkostnader, reparationer och underhåll.
2) Efter föregående års publicering har en utdelning beslutats på årsstämman som fastställde 2021 års räkenskaper.
3) Bokförd skatt + Fastighetsskatt + Tomträttsavgäld + Lagstadgade sociala kostnader.

Energianvändning inom organisationen

Från år 2021 så redovisas energianvändning för byggnader endast för Einar Mattsson AB som koncern.
För att få en jämförbarhet har rapporteringen för byggnader korrigerats även för år 2020-2021.
Tidigare år inkluderades även Stadshus AB samt privat ägda fastigheter i rapporteringen.

Total energianvändning

Energianvändning för företag som omfattas av rapporteringen för aktuellt verksamhetsår uppdelat i följande kategorier:

	2022	2021	2020
Byggnader (MWh)	56 632	59 620	60 301
Verksamhet (MWh)	4 651	4 902	7 358
Transporter (MWh)	815	897	1 087
Total energianvändning (MWh)*	**62 098**	**65 420**	**68 747**

* Differenser i summeringarna beror på avrundning i indatan.
* En justering av normalåret under 2022 påverkar resultatet då normalåret nu är varmare än tidigare.

305-1 – 305-3 Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser

I tabellen redovisas Einar Mattssons direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Vårt basår är år 2020.

	2022	2021	2020
Scope 1 (ton CO_2e)	119	170	203
Scope 2 (ton CO_2e)			
platsbaserad	3 427	2 869	4 456
marknadsbaserad	2 490	1 977	3 436
Scope 3 (ton CO_2e)*			
platsbaserad	24 255	17 049	39 247
marknadsbaserad	24 072	16 915	39 093
varav byggnation**	6 854	1 360	17 346
varav investeringar (Scope 1-2)***	5 134	5 134	3 688
investeringar (Scope 3)****	*64 877*	*64 877*	*46 481*

*under 2022 vidareutvecklades Scope 3 beräkningen av verksamheten, vilket resulterade i en omräkning av Scope 3 även för år 2021 och 2020.

** Renovering, ombyggnad och tillbyggnad samt nyproduktion. Notera att utsläppen redovisas vid slutbesked och inte kontinuerligt.
Det gör att redovisade utsläpp från byggnation skiljer sig väsentligt mellan åren.

*** Andel Scope 1 och 2 utsläpp från de företag som Heirloom Asset Management AB investerar i. Där schablonberäkningar är nödvändiga har även Scope 3 inkluderats då det är en del av schablonvärdet. Eftersom finansiell raportering och klimatbokslut från bolagen inte finns att tillgå i tid för Einar Mattssons klimatbokslut redovisas föregående års klimatavtryck från investeringarna, d v s 2021 års klimatavtryck redovisas 2022.

**** Scope 3 rapportering från flertalet bolag Heirloom Asset Management AB investerar i är bristfällig eller saknas helt. Därför väljer vi att redovisa vår andelen av dessa Scope 3 utsläpp separat och inkluderar dem för närvarande inte i vår Scope 3 rapportering.

306-3 – 306-5 Avfall

Informationen enligt denna indikator har inhämtats från bolagens avfallsleverantörer.

Avfall (ej farligt avfall) kg	Totalt EM 2022	EMFF 2022	EMB 2022	EMFF 2021	EMB 2021	EMB 2020
Återvinning	417 430	41 530	375 900	40 460	336 345	280 863
Brännbart avfall	283 370	33 190	250 180	77 611	188 010	67 740
Deponi	37 060	27 480	9 580	1 540	6 420	4 380
Övrigt (både brännbart och återvunnet)	114 511	56 530	57 981	80 160	196 612	361 029

Farligt avfall, kg	Totalt EM 2022	EMFF 2022	EMB 2022	EMFF 2021	EMB 2021	EMB 2020
Återvinning	5 955	3 342	2 613	3 383	5 222	5 368
Övrigt (osorterat och tryckimpregnerat trä)	143	143	0	550	466	3 609
Brännbart	90	36	54	93	0	0
Deponi*	0	0	0	0	39 238	94 010
Totalt	**858 559**	**162 251**	**696 308**	**203 797**	**772 313**	**817 369**

Kommentar: I övigt ingår osorterat byggavfall för eftersortering.

* Farligt avfall till deponi utgörs av förorenade fyllnadsmassor från projekt.

401-1 Personalomsättning

Uträknat på lägsta talet av antalet började och antalet slutade/medelantalet anställda.
Redovisar endast % personalomsättning och inte fördelat på ålder och kön.

	2022	2021	2020
Totalt inom Einar Mattsson	**13 %**	**7,2 %**	**13,6 %**

403-9 – 403-10 Omfattning av inrapporterade skador och sjukfrånvaro

	2022	2021	2020
Allvarliga händelser (olyckor och tillbud) som är rapporterade till Arbetsmiljöverket	7	7 (tillbud)	4
Anmälda arbetsolyckor och anmälda arbetssjukdomar till Försäkringskassan	2	3	2
Sjukfrånvaro inrapporterad	5,5 %	5,8 %	5,8 %

GRI-index

Einar Mattsson rapporterar information och nyckeltal i följande GRI index för kalenderåret 2022 med referens till GRI standarden och GRI 1 Foundation 2021.

	GRI 2 General disclosures 2021	**Sidor**
	2-1 Organizational details	44
	2-2 Entities included in the organization´s sustainability reporting	44, 74
	2-3 Reporting period, frequency and contact point	74
	2-5 External assurance	74
	2-6 Activities, value chain and other business relationships	58-59, 72
	2-7 Employees	46
	2-9 Governance structure and composition	44-45
	2-11 Chair of the highest governance body	45
	2-13 Delegation of responsibility for managing impacts	57-59, 71
	2-16 Communicaiton of critical concerns	72
	2-26 Mechanisms for seeking advice and raising concerns	69
	2-28 Membership associations	72
	2-29 Approach to stakeholder engagement	58-59
	2-30 Collective bargaining agreements	66
	201 Economic performance 2016	
	201-1 Direct economic value generated and distributed	75
	205 Anti-corruption 2016	**73**
	207 Tax 2019	
	207-1 Approach to tax	69
	3 Material topics 2021	
	3-1 Process to determine material topics	58-59
	3-2 List of material topics	58-59
	3-3 Management of material topics	56-67
	305 Emissions 2016	
	305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions	76
	305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	76
	305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions	76
	305-5 Reduction of GHG emissions	63

	306 Waste 2020	
	306-1 Waste generation and significant waste-related impacts	62, 64-65
	306-2 Management of significant waste-related impacts	62, 64-65
	306-3 Waste generated	77
	306-4 Waste diverted from disposal	77
	306-5 Waste directed to disposal	77
	401 Employment 2016	
	401-1 New employee hires and employee turnover	77
	403 Occupational Health and Safety 2018	
	403-9 Work-related injuries	77
	403-10 Work-related ill health	77
	404 Training and education 2016	
	404-2 Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs	66-67, 73
	405 Diversity and Equal opportunity 2016	
	405-1 Diversity of governance bodies and employees	45-46
	414 Supplier Social Assessment 2016	
	414-1 New suppliers that were screenedusing social criteria	70

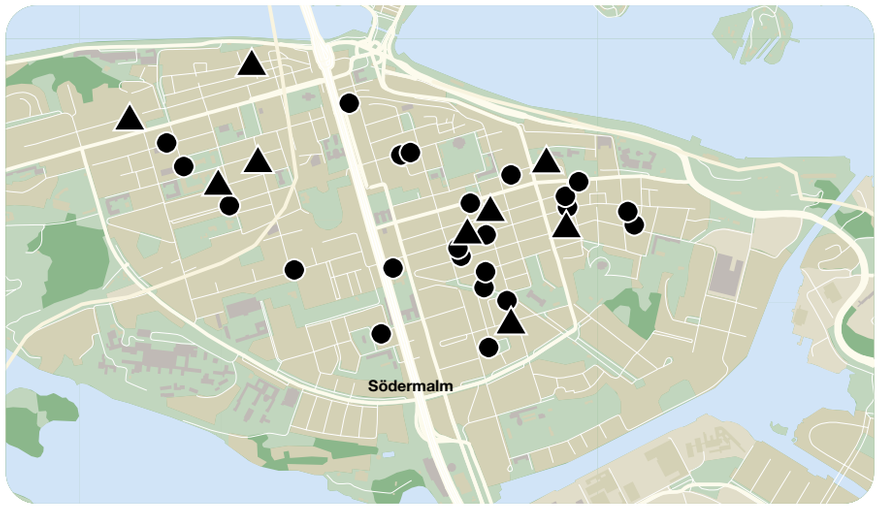
Bestånd och projektportfölj

En stad är en berättelse som aldrig tar slut. Varje nytt kapitel bjuder på nya möjligheter att utveckla staden och göra den ännu bättre. Samtidigt får vi aldrig glömma bort att vårda och förfina det som redan finns. Vi vet att staden växer, och att riktigt bra hus gör livet enklare.

Det sista kapitlet i årsberättelsen handlar om Einar Mattssons hus. De som redan finns, och de som är på väg att förverkligas. Den långsiktiga fastighetsresan tar aldrig slut.

FASTIGHETSBESTÅND, EINAR MATTSSON-SFÄREN

Södermalm



31 %
ANDEL AV FASTIGHETS-BESTÅNDETS AREA

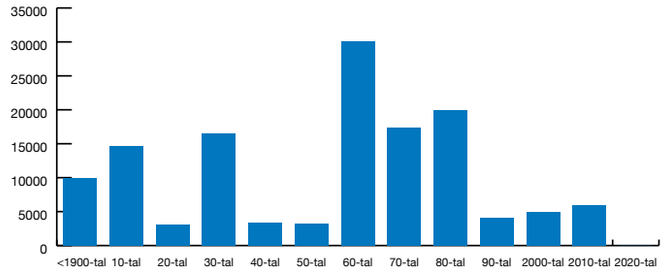
1 627
ANTAL LÄGENHETER

Nyckeltal

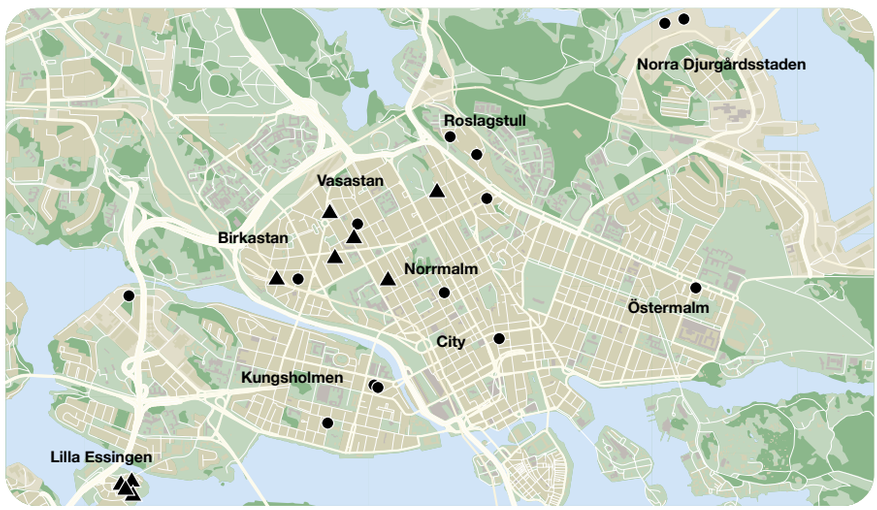
	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	26	37
Bostadsarea, kvm	77 416	107 397
Lokalarea, kvm	22 092	29 120
Totalarea, kvm	99 508	136 516
Hyresvärde, Mkr	209	283

● Einar Mattsson Fastighets AB
▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur
Kvm uthyrningsbar area



Övriga innerstaden



22 %
ANDEL AV FASTIGHETS-BESTÅNDETS AREA

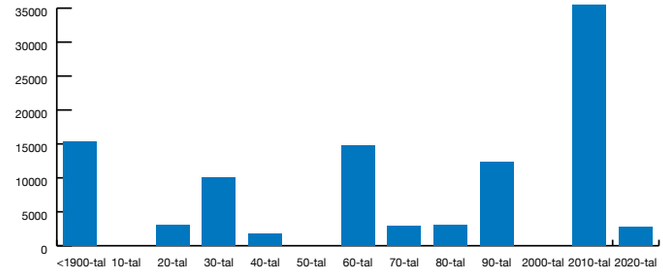
1 511
ANTAL LÄGENHETER

Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	27
Bostadsarea, kvm	58 182	84 784
Lokalarea, kvm	9 636	14 140
Totalarea, kvm	67 818	98 924
Hyresvärde, Mkr	175	240

● Einar Mattsson Fastighets AB
▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur
Kvm uthyrningsbar area



Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m² Bostäder	Lokaler
Södermalm						
▲ Bergsgruvan Större 52	Timmermansgatan 38/ Prästgårdsgatan	Södermalm	1910/2022	53	3 565	566
▲ Bonden Större 38	Bondegatan 28	Södermalm	1937/1990	35	1 476	438
▲ Bonden Större 43	Skånegatan 63-65	Södermalm	1972	47	2 780	674
Bondetorpet 21	Skånegatan 82	Södermalm	1885/1977	18	1 098	345
Bondetorpet 25	Katarina Bangata 29	Södermalm	1932/1983	34	2 384	268
Båtsmannen St 26	Kocksgatan 27A, Folkungagatan 80	Södermalm	1913/1981	69	4 354	801
▲ Draken 17	Swedenborgsgatan 8A	Södermalm	1890/1974	42	2 518	237
▲ Fabriken 5	Långholmsgatan 30, Folkskolegatan 32	Södermalm	1912/1985	35	2 521	484
Fatburssjön 6 & 7	M Ladulåsgatan 55-61, Swedenborgsgatan 39-43	Södermalm	1989	153	12 455	2 553
Gamen 16	Vartoftagatan 15-17	Södermalm	2011	71	5 767	118
▲ Harven 3	Gotlandsgatan 70A, Södermannagatan 48	Södermalm	1972	39	2 503	577
Harvpinnen 18	Bjurholmsplan 22-24	Södermalm	1913 / 1976	36	2 170	170
Högbergsterrassen 1	Högbergsgatan 91-99	Södermalm	2004	67	3 947	910
▲ Kattan Större 4	Skolgränd 2	Södermalm	1962	29	2 445	1027
Kvadraten 36	Blekingegatan 26-28, Tjurbergsgatan 40	Södermalm	1969 / 1986	66	4 632	952
Magistern 2	Torkel Knutssonsgatan 37-39	Södermalm	1987	18	1 579	3 344
Nybygget 13	Åsögatan 169, Borgmästargatan 8	Södermalm	1974	36	2 742	344
Nybygget 14	Borgmästargatan 6, Kocksgatan 62	Södermalm	1897 / 1975	53	2 668	418
Oljan 29	Sågaragatan 18, Bondegatan 59	Södermalm	1930 / 1989	23	1 187	150
Oljan 32	Erstagatan 17-19	Södermalm	1930 / 1984	61	2 803	280
▲ Pahl 11	Bondegatan 37-39	Södermalm	1975	56	3 626	623
Pelarbacken M 20	Högbergsgatan 27, Kapellgränd 3	Södermalm	1958 / 2008	21	1 462	1 711
Pelarbacken M 22	Högbergsgatan 21-25, Östgötagatan 6	Södermalm	1960 / 2008	63	4 045	905
Plogen 4	Katarina Bangata 44-46, Södermannagatan 42	Södermalm	1929 / 1998	41	2 250	866
▲ Roten 1	Tjärhovsgatan 35-43, Tjärhovsplan 33	Södermalm	1994	43	3 260	765
Rudan St 12	Tjärhovsgatan 42	Södermalm	1908 / 1983	24	1 757	48
Råttan 13	Krukmakargatan 16-20, Torkel Knutssonsgatan 16	Södermalm	1963	79	5 626	2 212
▲ Schultz 13	Kocksgatan 44, Nytorgsgatan 25	Södermalm	1974	48	3 069	754
Schönborg 6	Sankt Paulsgatan 2, Götgatan 22	Södermalm	1960 / 2020	54	4 241	4 040
Signalen 11	Folkungagatan 126	Södermalm	1932 / 1987	30	1 405	647
Slipen 42-43	Slipgatan 6-8	Södermalm	1944 / 1978	50	3 120	253
Timmermannen 28	Östgötagatan 47	Södermalm	1902 / 1985	20	1 023	102
Timmermannen 30	Bondegatan 9A	Södermalm	1932 / 1984	39	2 563	81
Timmermannen 33	Åsögatan 144, Södermannagatan 20	Södermalm	1936 / 1992	49	2 138	576
▲ Uven Större 6	Brännkyrkagatan 75, Hornsgatan 86	Södermalm	1979	25	2 218	883
Övriga innerstaden						
Analysen 1	Norra Stationsgatan	Hagastaden	2019	125	7 314	187
Analysen 3	Norra Stationsgatan	Hagastaden	2020	0	0	2 840
Backåkra 8	Bobergsgatan 77A, Spanielgatan 3-5	Norra Djurgårdsstaden	2018	81	4 731	312
Forskningen 2	Osguldas väg 14-18	Roslagstull	2018	305	6 290	297
Fägnaden 1	Eyvind Johnsons gata 1, Frantzensgata 31-41	Kungsholmen	2010	64	4 776	290
▲ Geten 29	Tulegatan 51-55	Norrmalm	1966 / 2021	98	6 736	1 107
Gjutaren 13	Birkagatan 20-22	Birkastan	1905 / 1981	23	1 582	1 209
▲ Gullvivan 9	Frejgatan 91, Dalagatan 66	Vasastan	1971	41	2 646	278
Härolden 49	Pipersgatan 28-30	Kungsholmen	1888 / 1988	25	1 931	452
▲ Kamelian 27	Sigtunagatan 15-17	Vasastan	1897/1980	37	2 696	480
Klarbäret 5	Stickelbärsvägen 1-3B	Roslagstull	1905 / 1991	12	920	620
▲ Kometen 3	Västmannagatan 40, Observatoriegatan 17	Norrmalm	1961/2014	37	2 441	1 104
Koppången 4	Bobergsgatan 85-95	Norra Djurgårdsstaden	2018	130	7 994	510
Kungsbacken 6	Holländargatan 27	Norrmalm	1883 / 1971	14	1 913	622
▲ Luxlampan 3	Strålgatan 11	Lilla Essingen	1939/1997	34	1 454	85
▲ Luxlampan 4	Strålgatan 3-5	Lilla Essingen	1939/1987	43	1 698	176
▲ Luxlampan 5	Disponentgatan 3	Lilla Essingen	1936/1983	48	2 078	85
▲ Luxlampan 7	Strålgatan 7, Luxgatan 14-16	Lilla Essingen	1940/1985	50	1 718	92
Oxkärran 1	Oxtorget 3A-B, Oxtorgsgränd 1-5	City	1996	41	3 291	887
Ruddammen 28	Ruddamsbacken 28-42	Roslagstull	1991	85	8 147	92
Pagen 16	Pipersgatan 29-31	Kungsholmen	1986	32	2 620	436
Päronträdet 7	Pilgatan 15	Kungsholmen	1931 / 2004	45	1 654	134
Sleipner 5	Västmannagatan 78	Vasastan	1909 / 1985	19	1 248	70
Tamburmajoren 5	Banérgatan 54, Valhallavägen 170	Östermalm	1937 / 2003	37	2 416	331
Trasten 17	Odengatan 8	Vasastan	1886 / 1980	17	1 356	349
▲ Ugnen 15	Vikingagatan 1, Rörstrandsgatan 20	Vasastan	1966 / 2022	33	2 557	685
▲ Ässjan 4	Sankt Eriksgatan 114-116	Vasastan	1924/1989	35	2 576	411

▲ = ägs inom Einar Mattsson-sfären (ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav)

FASTIGHETSBESTÅND, EINAR MATTSSON-SFÄREN

Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m² Bostäder	Lokaler
Söderförort						
Bjurbäcken 6	Bjursätragatan 120-138	Rågsved	1956 / 2001	74	4 185	74
Brukslaven 1	Skebokvarnsvägen 175-197	Högdalen	1955 / 2004	111	6 878	467
Dymmelveckan 3	Dalbobranten 17-21	Sköndal	1959 / 2021	44	2942	294
Grönsö 2	Lysviksgatan 95-105	Farsta	1957 / 2019	42	2 607	219
▲ Gubben Noak 3	Selmedalsvägen 26-32	Axelsberg	1967 / 2009	60	4 900	857
Hoppdomaren 2	Isjaktsgränd 18-26	Västertorp	1950 / 2004	34	2 051	98
Hållsätra 2	Hållsätrabacken 10-26	Sätra	1966 / 2016	60	4 707	72
Hållsätra 6	Lövsätragränd 31-53	Sätra	1966 / 2017	76	5 586	146
Isjakten 1	Vasaloppsvägen 76-88	Västertorp	1951 / 2003	42	2 991	239
Landsfogden 4	Rusthållarvägen 27-39	Bagarmossen	1953 / 2014	52	2 764	227
Landsfogden 6	Rusthållarvägen 17-25	Bagarmossen	1954 / 2014	36	2 022	63
Taklampan 1	Finn Malmgrens väg 87	Johanneshov	2016	64	4 145	125
Trycklåset 1	Vedevågslingan 3-9	Rågsved	1957 / 1995	161	11 180	398
Trädskolan 3	Trädskolevägen 22-46, Lindevägen 80-128	Enskede gård	1990	155	11 674	1 306
Ängs-Bod-Rönnholmen	Ängsholmsgränd 5-65	Vårberg	1968 / 2019	213	16134	2 100
Norrförort						
Barkarby 2:37	Kalvshällavägen 13	Barkarbystaden	2015	135	7 748	193
Edinge 1	Edingekroken 3-15	Hjulsta	1970	78	5 472	385
Edinge 2	Edingekroken 4-14	Hjulsta	1971	78	5 472	131
Hidinge 1	Hidinge Backe 3-7	Hjulsta	1970	125	8 362	98
Hidinge 2	Hidinge Backe 4-14, 9-19	Hjulsta	1971	198	13 272	547
Hjulmakaren 1	Rissneleden 167	Rissne	2018	64	3 889	715
Hörninge 2	Tenstavägen 92-96	Hjulsta	1971	63	4 230	114
Hörninge 3	Tenstavägen 98-102	Hjulsta	1971	63	4 230	77
Hörninge 5	Tenstavägen 106-112	Hjulsta	1972	63	4 230	99
▲ Kanan 1	Vegagatan 19, Duvgränd 8	Sundbyberg	1973	33	2 270	886
Kippinge 1.1	Hjulsta Backar 18-26	Hjulsta	1971	96	6 545	422
Kippinge 1.2	Hjulsta Backar 27	Hjulsta	2008	38	2 477	0
Kippinge 2	Hjulsta Backar 8-16	Hjulsta	1971	84	6 000	415
Liden 12	Esplanaden 22	Sundbyberg	1957 / 2017	27	1 730	95
Lästringe 3	Tenstavägen 80-88	Hjulsta	1971	75	5 106	123
Lästringe 4	Hjulsta torg 1-3	Hjulsta	1971	51	2 373	660
Rottninge 1.1	Hjulsta Backar 17-23	Hjulsta	1971	78	5 628	626
Rottninge 1.2	Hjulsta Backar 25	Hjulsta	2008	38	2 483	0
Stafsinge 1	Hjulsta Torg 2/Hjulsta Backar 13	Hjulsta	1970	0	0	859
Stora Tensta 1	Stora Tenstagränd 4-16	Hjulsta	1971	66	4 866	337
▲ Åvinge 2*	Åvingegränd 3-27	Tensta	1970 / 2021	148	11 171	764

▲ = ägs inom Einar Mattsson-sfären (ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav)

* Fastigheten Åvinge 2 är samtaxerad med fastigheten Tensta 4:9 som är upplåten med tomträtt och består av parkeringsplatser

Totalbestånd

101
ANTAL FASTIGHETER

5 963
ANTAL LÄGENHETER

831 Mkr
HYRESVÄRDE

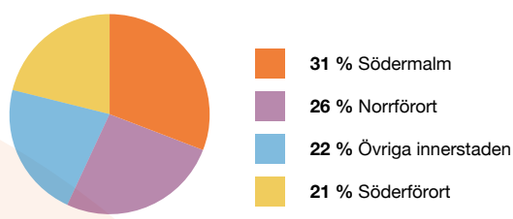
Uthyrbar yta

441 996
TOTAL AREA m²

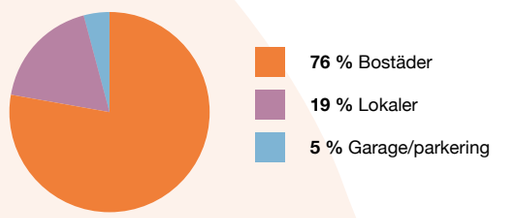
384 501
BOSTADSAREA m²

57 496
LOKALAREA m²

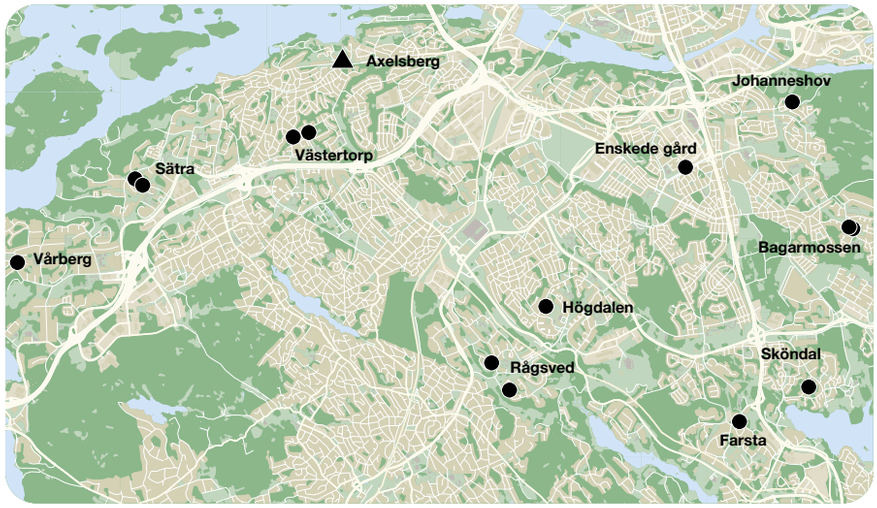
Area per område



Hyresintäkter



Söderförort



21 %

ANDEL AV FASTIGHETS-BESTÅNDETS AREA

1 224

ANTAL LÄGENHETER

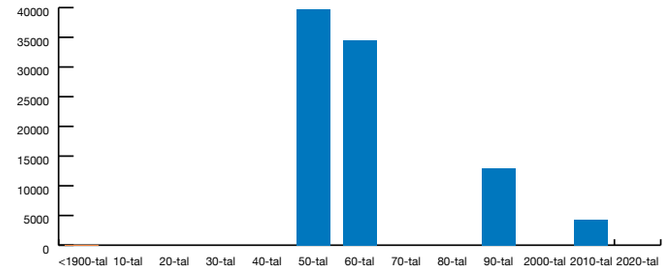
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	16	17
Bostadsarea, kvm	79 867	84 766
Lokalarea, kvm	5 827	6 692
Totalarea, kvm	85 693	91 458
Hyresvärde, Mkr	138	146

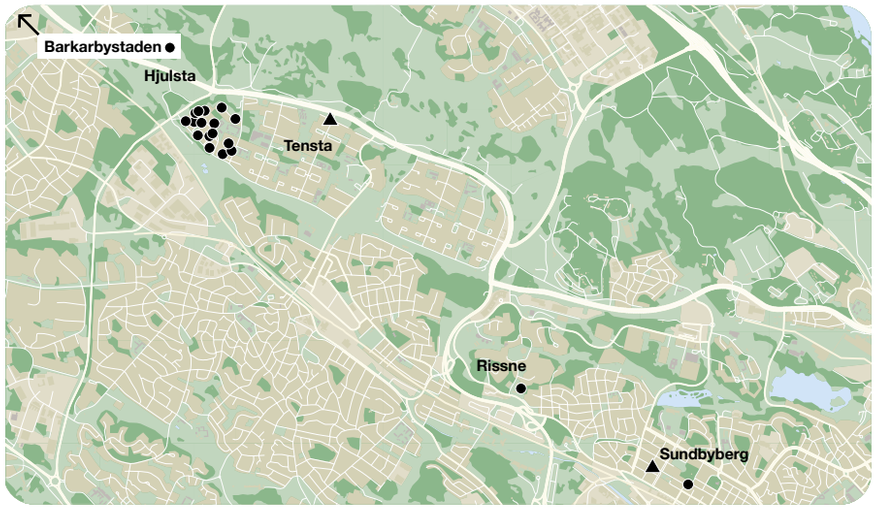
● Einar Mattsson Fastighets AB
▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area



Norrförort



26 %

ANDEL AV FASTIGHETS-BESTÅNDETS AREA

1 601

ANTAL LÄGENHETER

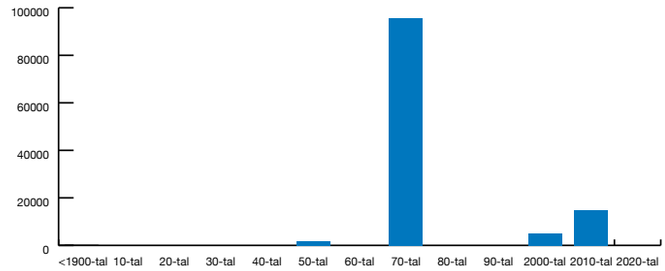
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	18	20
Bostadsarea, kvm	94 113	107 553
Lokalarea, kvm	5 895	7 544
Totalarea, kvm	100 008	115 098
Hyresvärde, Mkr	140	162

● Einar Mattsson Fastighets AB
▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area



Einar Mattssons

Projektportfölj vid årsskiftet 2022–2023

375 projekt var aktiva vid utgången av 2022. Under 2023 kommer två projekt i samma kvarter att gå i mål och öppna dörrarna för hyresgäster och lägenhetskunder. Det handlar förstås om hyresrätterna i Persikan och bostadsrätterna i Brf Söderdepån. Vi ser fram emot att hälsa alla nya boende välkomna!

Projektportföljen i siffror

2 026

TOTALA ANTALET BOSTÄDER
som ingår i projektportföljen

950

HYRESRÄTTER
ingår i projektportföljen

1 076

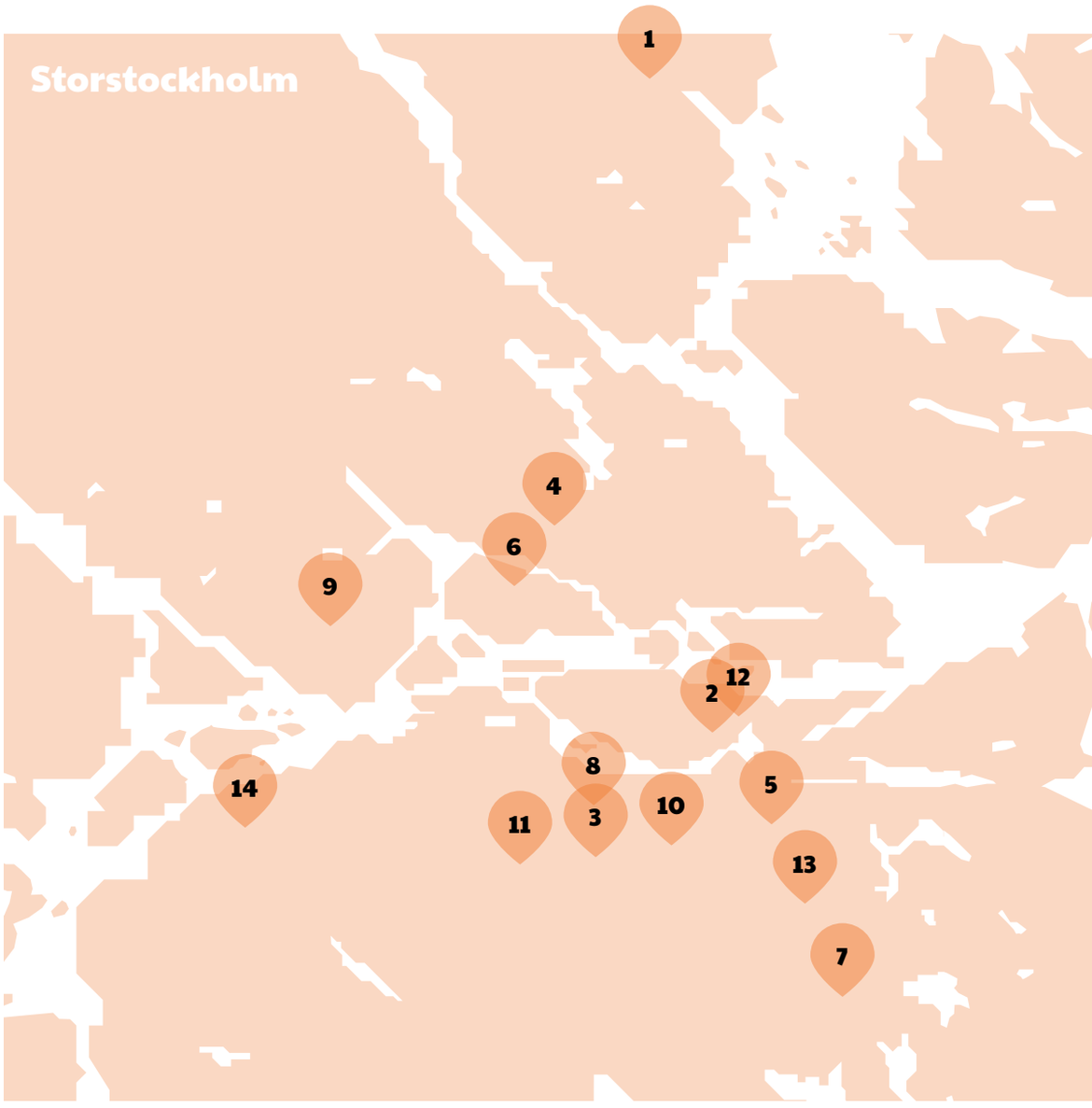
BOSTADSRÄTTER
ingår i projektportföljen

73

RESULTAT I NKI, NÖJD-KUND-INDEX, 2022
för projektet Telefoncentralen

→

Siffrorna på bilden och framför projekten visar var projekten finns geografiskt.



1. ELDDONET
Bostadsrätter
Antal bostäder: 155
Byggstart: Q1 2021
Klart: Q4 2023
Område: Täby

2. PERSIKAN
Hyresrätter
Antal bostäder: 121
Byggstart: Q4 2021
Klart: Q4 2023
Område: Södermalm

2. PERSIKAN / SÖDERDEPÅN
Bostadsrätter
Antal bostäder: 99
Byggstart: Q4 2021
Klart: Q3 2023
Område: Södermalm

3. ÅRSTAPORTEN
Bostadsrätter
Antal bostäder: 91
Byggstart: Q2 2023
Klart: Q4 2025
Område: Årsta

3. ÅRSTAFÄLTET
Hyresrätter
Antal bostäder: 97
Byggstart: Q2 2023
Klart: Q4 2025
Område: Årsta

4. LOKSTALLARNA
Bostadsrätter
Antal bostäder: 243
Byggstart: Q1 2023
Klart: Q3 2025
Område: Hagastaden

5. HAMMARBYSKOGEN
Hyresrätter och bostadsrätter
Antal bostäder: 126
Byggstart: Q1 2026
Klart: Q1 2028 / Q4 2027
Område: Hammarbyhöjden

6. STADSHAGEN
Hyresrätter
Antal bostäder: 134
Byggstart: Q1 2024
Klart: Q2 2026
Område: Stadshagen

7. SKÄRGÅRDSSKOGEN
Hyresrätter
Antal bostäder: 104
Byggstart: Q2 2025
Klart: Q2 2027
Område: Skarpnäck

8. ÅRSTASTRÅKET
Bostadsrätter
Antal bostäder: 61
Byggstart: Q1 2026
Klart: Q3 2027
Område: Årsta

9. SOLVALLA
Hyresrätter
Antal bostäder: 162
Byggstart: Q4 2026
Klart: Q4 2028
Område: Bromma

10. SÖDERSLAKTEN
Hyresrätter
Antal bostäder: 99
Byggstart: Q2 2026
Klart: Q2 2028
Område: Slakthusområdet

11. ÖSTBERGA
Hyresrätter
Antal bostäder: 174
Byggstart: Q4 2025
Klart: Q4 2027
Område: Östberga

12. SOMMAREN 10
Vårdboende: 80 platser
Servicebostäder: 15
Byggstart: 2026
Klart: 2028
Område: Södermalm

13. BAGARMOSSEN
Hyresrätter
Antal bostäder: 88
Byggstart: Q4 2028
Klart: Q4 2030
Område: Bagarmossen

14. BREDÄNG
Bostadsrätter
Antal bostäder: 74
Byggstart: Q3 2027
Klart: Q3 2029
Område: Bredäng

1.

2.

3.

4.

5.

↑ **GEMENSAM GRÖNSKA OCH GLÄDJE**
Brf Söderdepån och hyresrättsfastigheten Persikan byggs i samma kvarter och delar innergård med varandra. Ett fint exempel på resursdelning i ett modernt och nyskapande kvarter.

→ **1. SÖDERDEPÅN, lägenhet**
Bostadsrätter, Södermalm

→ **2. TELEFONCENTRALEN, balkong**
Bostadsrätter, Telefonplan

→ **3. ELDDONET, radhus**
Bostadsrätter, Täby

→ **4. SÖDERDEPÅN, innergård**
Bostadsrätter, Södermalm

→ **5. PERSIKAN, innergård**
Hyresrätter, Södermalm

Engagerade i nuet och nyfikna på framtiden

Byggmästaren Einar Mattsson grundade sin byggfirma 1935. Idag är det Einars tre barnbarn som tillsammans äger och driver familjeföretaget på ett mycket framgångsrikt sätt. Varifrån kommer drivkraften? Och framtidstron? Möt två av ägarna, Anders och Kristina Ränk.

DET FINNS EN MYT om familjeföretagande som brukar sammanfattas i tre ord – förvärva, ärva, fördärva. Den går ut på att tredje generationen ofta fördärvar det som skapades av första generationen och ärvdes av den andra. Mycket talar dock för att det är just en myt. Einar Mattsson-koncernen är idag ett levande bevis på att familjeföretag kan blomstra och utvecklas, från generation till generation.

Storebror Stefan Ränk arbetar operativt som koncernchef, medan Anders och Kristina på olika sätt arbetar med frågor som rör ägande, utveckling och företagskultur. Frågor som blivit allt viktigare i takt med att koncernen, och även familjen, växer.

Fann styrka och glädje tillsammans

Efter ett mycket rikt liv gick Einar ur tiden år 2001, nästan 97 år gammal. Han var aktiv i verksamheten så länge och kom regelbundet till kontoret tills ett par år innan sin bortgång. Vid den här tidpunkten var det dock inte givet att företagsarvet skulle tas vidare av familjen; dottern Marianne och hennes make Ristjan Ränk, samt deras barn Stefan, Anders och Kristina.

Hur fann ni styrkan tillsammans?

”När Einar gick ur tiden ställdes vi inför ett val: om vi ville fortsätta äga tillsammans eller gå åt varsitt håll. Den friheten fanns. Lyckligtvis hade vi redan tidigare börjat tala om vad ett generationsskifte skulle kunna innebära. Morfar oroade sig över att vi var flera - han tyckte att det var enklare att ta beslut själv. Vi landade i att vi är starkare tillsammans. Att gemensamt äga tillgångarna gav större möjligheter till utveckling”, säger Anders Ränk.

”Året efter Einars bortgång samtalade vi väldigt mycket. Under resans gång upptäckte vi hur stark gemenskap vi har i vår familj. Idag arbetar vi mycket strukturerat och professionellt med ägarfrågorna. Alla i familjen har en roll och involveras”, förklarar Kristina Ränk. ”Under åren har vi tagit fasta på värdet i samtalet. Vi har fortfarande lika god syskonrelation men tar ändå hjälp av en samtalscoach. Man kan säga att samtalen fungerar ungefär som en tusenmilaservice”.

”En relationsservice”, inflikar Anders och syskonen skrattar hjärtligt.

Långsiktighet och utveckling går hand i hand

Som företag och varumärke har Einar Mattsson under många år förknippats med långsiktighet och ett mycket gott rykte.

Varifrån kommer långsiktigheten?

”Morfar hade förmånen att göra det han ville under så otroligt lång tid. Han jobbade med sitt företag och sina tillgångar ända till sin bortgång, då han höll fast vid sitt tänk med lågt risktagande. Att morfar började med förvaltning 1950 förändrade inte strategin. Han ville fortsätta bygga och utveckla Stockholm,” säger Kristina.

Hur lyckas ni med både långsiktighet och affärsmässighet?

”Vi får aldrig bli så trygga att vi står still. Vi ska vara med på utvecklingsresan som rör teknik, material, energi och hållbarhet i stort. Det vi satsar på idag skapar värde i framtiden. Innovativa projekt som våra studentbostäder på KTH har varit riktigt lyckosamma. Där finns vi ju också kvar och samarbetar med forskningen kring bland annat batterilagring av el från solcellerna på taken. Något sådant var ju inte ens på tal när vi slutförde fastigheten 2018. Det visar hur snabb utvecklingen är”. ►

► **Vad är mest spännande just nu?**

”För mig kommer nog energifrågan först”, säger Anders. ”Det finns en utmaning i att designa energieffektiva hus utan att inkräkta på människors behov av funktion och trivsel. Sedan tänker jag också på hur vi kommer att leva i framtiden. Hur vill människor bo, jobba och utnyttja staden? Frågorna är stora och viktiga för oss som bostadsutvecklare”.

Har kraften och viljan att bygga Storstockholm

Stockholmsområdet behöver få upp takten i bostadsbyggandet men marknaden är just nu återhållsam och osäker. Hur kan Einar Mattsson bidra till Stockholms fortsatta utveckling?

”Helt klart vill vi fortsätta investera och bygga i Storstockholm,” försäkrar Kristina. ”Vi har resurserna och genomförandekraften som krävs – även de närmaste åren. Staden behöver attraktiva bostäder och långsiktig förvaltning, och det kan vi leverera”.

”Det vi kan bidra med är vår erfarenhet av att ha varit med i så många av Stockholms utvecklingsområden. I flera av dem har vi dessutom byggt både bostadsrätter och hyresrätter. Vi finns alltså kvar i stadsdelen som en långsiktig fastighetsägare, och det vi designar ska fungera i hundra år framåt”, tillägger Anders.

Vilka erfarenheter vill ni lyfta fram lite extra?

”Våra största avtryck i nyproduktion på senare år är definitivt Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden. I Hagastaden har vi ju dessutom ett projekt kvar att slutföra, Lokstallarna”.

”En annan viktig sida av stadsutvecklingen är att förbättra områden som redan finns”, menar Kristina. ”Där är utvecklingen i Hjulsta något som verkligen värmer mitt hjärta. Jag är stolt över att vi vågade ta steget, Hjulsta var ett förvärv som var betydligt större än någonsin tidigare”.

Med nyfikenhet som drivkraft

Vi samtalar om organisationens värdegrund och drivkraft. Anders lyfter särskilt fram engagemanget och vikten av att aldrig sluta vara nyfiken.

Vad är ni särskilt nyfikna på framåt?

”Jag är otroligt nyfiken på hur staden kommer att utvecklas. Vi har vuxit upp i en tid när globalisering och urbanisering har blivit mantran. Kommer staden växa vidare eller avstannar utvecklingen? Vår stora tillgång ligger ju i att Stockholm och regionen fortsätter att växa och utvecklas, och där vill vi vara med och bidra”, säger Anders.

Och var är organisationen om tio, kanske tjugo år?

”Det är en jättespännande fråga. Vi har så många engagerade medarbetare. När jag ser vad som åstadkoms så blir jag varm i själ och hjärta. Deras gedigna arbete med att föreslå förändringar, förbättra produkten eller en projektidé med fokus utifrån vad våra kunder önskar. Så var är Einar Mattsson om 10 år – min önskan är att företaget är i fortsatt utveckling till att skapa trygga boendemiljöer där våra kunder trivs”, avslutar Kristina Ränk. //

På Einar Mattsson är vi glada över att så många efterfrågar våra bostäder. Ett tryggt och trivsamt hem är något vi alla eftersträvar. 2022 blev året då tryggheten på många sätt utmanades. Men vi tror på det vi gör och det vi kan påverka. Under året fullföljde vi planer och inledde nya kapitel i stadens och Einar Mattssons historia.

2022 – året då engagemang och framtidstro blev viktigare än någonsin