

2023

ÅRSBERÄTTELSE OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

Året då vi gick mot strömmen

sidan 14

FOKUS NYPRODUKTION
Stockholms nya stadsdel fortsätter växa – följ med på besök i projektet Lokstallarna

sidan 16

ROT MED MERSMAK
Södermalm får välkommet tillskott av nya lägenheter när kvarteret Råttan renoveras

sidan 28

EM
EINAR MATTSSON



Vi planterar för en hållbar framtid

2023 blev ett år med dystra rubriker. För oss på Einar Mattsson blev det ändå ett år fyllt av positiv kraft. Vi renoverade och byggde nytt. Vi vidareutvecklade oss och rekryterade nya medarbetare. Vi hittade hem till bostadskunderna trots en svår marknad. En sak vet vi alldeles säkert.

Det vi planterade i år kommer att bidra till en mer hållbar framtid. En tid som vi ser fram emot.

**Välkommen till Einar Mattssons Årsberättelse
och hållbarhetsredovisning 2023**





16



Inledning

- 7 Koncernchefen har ordet**
Koncernchef Stefan Ränk om året då Einar Mattsson gick mot strömmen.
- 9 Einar Mattssons cirkulära arbete**
Så skapar vi värde i alla delar av fastighetens livscykel.
- 10 Året i korthet**
Händelser i verksamheten, Sverige och omvärlden.
- 12 Medarbetaråret 2023**
Våra medarbetare i koncernen har visat ett otroligt engagemang under året. Här är några exempel.

Året då vi gick mot strömmen

- 16 Kvarteren där urban livsstil möter mänsklig värme**
Vi besöker Lokstallarna, ett projekt i stark framdrift under 2023.
- 22 "Vårt jobb är att hela tiden ligga ett steg före i Hagastaden"**
Möt Sofi Klingvall, projektchef för stadsutvecklingen i Hagastaden.
- 23 Affärsutvecklingschefen tror på Stockholm och långsiktiga investeringar**
Li Cederwall-Frizzo är stolt över nya stadsdelen.
- 24 "Det är alltid bättre att göra rätt från början"**
Projekteringschef Magnus Öhman har full koll på risker, byggbarhet och lagarbete.



36

- 26 "Det vi gör på Einar Mattsson är långsiktigt på riktigt"**
Med långsiktighet som strategi styr den familjeägda koncernen mot framtiden. Möt ägartrion; syskonen Kristina, Anders och Stefan Ränk.
- 27 Så går vi mot strömmen**
Tre röster om långsiktiga satsningar och vägval under 2023.
- 28 Projektet som tar höjd för framtiden**
Följ med till kvarteret Rättan, ROT-projektet som även levererar nya lägenheter på Södermalm.
- 33 Einar Mattssons Vattenvecka 2023**
Höstveckan då koncernen kraftsamlade kring vatten som risk och resurs.
- 36 "Samhörighet är grunden för trygghet"**
De har olika roller och brinner för samma sak – trygga bostäder och arbetsplatser.
- 38 Stort intresse för hållbar förvaltning**
Förvaltningsbolaget fortsätter utveckla sitt erbjudande. Möt affärsutvecklingschef Emma Beck-Friis och den nöjda kunden Sveriges Läkarförbund.



- 40 Fastighetsdigitalisering i framkant**
Nya Dig-IT Lab på KTH kommer att visa vägen till smarta och hållbara byggnader. Här får vi en glimt av koncernens strategiska arbete för digitala fastighetstillgångar.

Koncern & finans

- 44 Om Einar Mattsson**
Koncernstruktur och fakta i korthet, samt presentation av koncernledning och styrelser.
- 48 Ekonomi 2023 i korthet**
Med kommentar av ekonomi- och finanschef Björn Strid.

28



Hållbarhetsredovisning

- 56 Framtidens generationer bor i våra hus**
- 57 Strategi och styrning, väsentlighetsanalys och värdekedja**
- 61 Hållbarhetsstrategi och mål**
Presenteras av koncernens hållbarhetsutvecklingschef Johanna Wikander.
- 62 Miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet**
- 70 Risker och möjligheter**
- 73 Om hållbarhetsredovisningen**
Indikatorer, måluppföljning och GRI-index

Bestånd & projektportfölj

- 82 Fastighetsbestånd**
Fakta om Einar Mattsson-sfärens fastigheter i Storstockholm.
- 86 Projektportfölj**
Projektet som var aktiva vid årsskiftet 2023–2024.

Slutord

- 90 "De små framstegen ger oss energi att röra oss framåt"**
Fastighetschef Martin Fors summerar förvaltningsåret och siktar framåt.



»Vi har förberett oss väl och kan rikta energin framåt«

För inte länge sedan drabbades världen av en pandemi. Den kunde vårt samhälle till sist hantera. Dessvärre blev lugnet kortvarigt och 2023 får nog kallas krisernas år. Trots det kunde Einar Mattsson driva framåt och fortsätta skriva nya kapitel i stadens och koncernens historia.

VARJE NY TID skapar intryck och associationer i våra medvetanden. 2023 kommer antagligen att kommas ihåg som året då en oro spred sig i vår vardag och fanns där som ett ständigt brus i bakgrunden. Ett brus som förbyttes i ett kraftigt mullrande med Hamas terroråd och det efterföljande kriget med Israel som sände nya orosvågor över världen. Samtidigt fortsatte utmaningarna i samhället att eskalera när vapenvåld och sprängningar avlöste varandra. Ett krig mellan gäng som i allt högre grad drabbade tredje man, på alla orter och platser. Ovanpå det koranbränningar, inflation, ränteoro och en spikrak kurs i riktning mot lågkonjunktur.

Som koncern har vi givetvis påverkats av allt detta, precis som näringslivet och samhället som helhet. Kriget i Mellanöstern drabbar oss dock inte på samma direkta sätt som när Ryssland inledde sitt anfallskrig mot Ukraina. Så gott som allt byggande påverkades då av att leveranserna av bland annat förädlade trävaror så gott som ströps. Idag är situationen annorlunda, Ukraina producerar trots krigstillståndet i östra landsändan och leverantörer på andra håll har också bidragit till fungerande materialflöden. Dessvärre har den extrema prisutvecklingen lagt ett tungt lock på den allmänna investeringsviljan och vi ser i branschen

hur projekt som sedan länge varit planerade måste läggas på is, och att många fastighetsaktörer kämpar. Att bostadsbyggandet i praktiken har tvärbromsats är ett faktum och det är ett fåtal som fortfarande startar och genomför projekt. Däribland vi på Einar Mattsson.

Så möter vi utmaningarna

Mot bakgrund av alla omvärldsfaktorer är jag glad över att kunna konstatera att Einar Mattsson-koncernen, i alla delar, har gått mot strömmen och under 2023 levererat det vi lovat i form av nyproduktionsprojekt, ROT-projekt, långsiktig fastighetsförvaltning och fortsatt strategiskt arbete med hållbarhet och förbättringar för tjänster, produkter och arbetsmiljö. Som alla andra har vi givetvis jobbat extra hårt i år, men jag upplever att organisationen präglas av en grundad och målmedveten energi, det finns en framåtanda och tro på det vi gör. Och vi vet att vi har förmågan att fungera även i bistra tider. Vi fortsätter investera, vi säljer bostadsrätter, vi rekryterar nya medarbetare och vi arbetar hela tiden för att bli bättre. Dessutom har vi tidigare erfarenhet av att hantera grov brottslighet och den typen av incidenter i våra områden, en erfarenhet som gör oss mer förberedda. Det gör att vi vet hur sådant ska hanteras, och vi har alla rutiner och en krisorganisation på plats om det behövs. Allt det här ger oss en grundtrygghet. ►

← **STEFAN RÄNK**
Koncernchef, delägare och även vd för Einar Mattsson Fastighets AB och Heirloom Asset Management AB.



»Som företag har vi fortsatt bygga för framtiden och jag ser stora möjligheter framåt«

► En nyckel till att vi kan gå mot strömmen är att vi under många år förberett oss väl, och därför kan vi rikta energin framåt. Grunden är för oss en stabil ekonomi, där vi kontinuerligt investerar och försöker göra den långsiktigt bästa affären vid varje tidpunkt. När marknaden går spikrakt uppåt är det givetvis svårt att hålla emot. Då gäller det att fortsätta tro på vad som krävs för att en kalkyl ska gå ihop, och inte förlora sig i vart marknaden springer. Omvänt har vi också ett långsiktigt synsätt på den ekonomiska tryggheten för de som hyr lägenhet eller köper bostadsrätt av oss.

För nyproducerade hyresrätter tillämpar vi framgångsrikt en egenutvecklad hyresmodell där hyresgästen är försäkrad om hur hyresutvecklingen kommer att bli under de kommande tio åren. De som flyttar in hos oss vet precis vilken hyra de ska betala varje månad under dessa år. Modellen är mycket uppskattad av hyresgästerna, och har även väckt intresse hos många andra i vår bransch, i synnerhet nu då det gamla systemet med presumtionshyror inte fungerar.

Till bostadsrättskunder erbjuder vi en låne- och räntekostnadsgaranti som gör att lånen i föreningen anpassas till räntekostnaden. Liksom hyresmodellen är det ett koncept som vi utvecklat tidigare, men som vi nu använder systematiskt och är en bidragande faktor till att vi har lyckats med försäljningen även 2023, trots marknadsläget.

Vårt sätt att ta oss an hållbarhetsfrågorna är också något som vi lagt grunden till tidigare.

Vår hållbarhetsstrategi bygger på att vi har rannsakat oss själva. Vilka frågor äger vi och kan påverka? Vad kan vi själva åstadkomma i dessa frågor och hur gör vi skillnad? Det här resonemanget har hjälpt oss att inte hamna i återvändsgränder som exempelvis klimatkompensation. Vi fokuserar i stället på det vi själva kan göra för att minska vår klimatpåverkan. 2023 fortsatte vi stärka vårt hållbarhetsarbete och under hösten utvecklade vi ännu en viktig del i hållbarhetsstrategin – social hållbarhet (se s 65).

Fokus på vatten som risk och resurs

När vi ser på oss själva betraktar vi oss som fastighetsföretagare. Men om vi studerar kostnadssidan i resultaträkningen, så ligger det närmare till hands att kalla oss vattenvårdare. I vårt dagliga arbete handlar en stor del av arbetet om att skydda våra hyresgäster och fastigheter mot vatten på olika sätt, och samtidigt se till att vattenförsörjningen till lägenheterna fungerar felfritt. Generellt ägnar vi för lite tid åt att förstå hur vatten påverkar vår verksamhet och affär, men siffror ger oss svart på vitt. Av hela vårt planerade underhåll uppgår 80 procent till vattenrelaterade frågor. Lägg därtill garantikostnader i nyproduktionen och summan blir då drygt 300 miljoner kronor årligen kopplat till vatten. Det är viktigt kapital som skulle kunna investeras på andra sätt.

Därför måste vi bli mycket bättre på att förstå hur vatten påverkar oss och hur vi kan arbeta aktivt för att motverka vattenskador och säkra vattenförsörjningen till våra kunder. I det här

sammanhanget är klimatanpassning av våra fastigheter också en central del.

För att öka kunskapen och medvetenheten hos alla medarbetare i Einar Mattsson anordnade vi i november en temavecka med rubriken *Vatten som risk och resurs*. Aktiviteten som helhet blev mycket lyckad och ett viktigt avstamp för arbetet framåt (se s 33).

Engagemang i hela värdekedjan

År 2023 kan utan överdrift sammanfattas som ett mycket svårt år. Uppsidan av det hela är att vi har bättre förutsättningar än många andra att möta utmaningarna och fortsätta investera, samt att hela värdekedjan finns samlad inom koncernen. Den samlade styrkan var en tydlig framgångsfaktor i såväl nyproduktionsprojektet Lokstallarna som ROT-projektet Råttan 13. I högt tempo och med många komplexa utmaningar att hantera uppnådde båda projekten sina mål under 2023, och arbetet fortsätter 2024.

Vårt projektbolag och vårt byggbolag fullföljde under året nyproduktionsprojekten Persikan och Söderdepån på Södermalm. På projektet Lokstallarna i Hagastaden, som nämndes ovan, startade arbetena med stomresning, väggar, tak och invändiga arbeten efter sommaren. De fyra huskropparna står på två fastigheter och projektet har valt att ha en separat platsorganisation i vardera, samt även dela upp bostadsrättsföreningen i två. Försäljningen av bostadsrätterna i Söderdepån påbörjades i slutet av 2022 och Lokstallarna startade under hösten 2023. Jämfört med marknaden och marknadsförutsättningarna har försäljningen blivit framgångsrik. Hyresrättsfastigheten Persikan var tidigt fullt uthyrd och inflyttningen inleddes kring årsskiftet. Till 2025 planeras byggstart av tre punkthus i Stadshagen på Kungsholmen.

Byggbolaget gick även mot strömmen såtillvida att ett större antal rekryteringar gjordes under året. Ett flertal snickare samt platschefer, arbetsledare och entreprenadingenjörer anställdes vilket säkrade kvalitativt hantverk och kapacitet för både pågående och kommande nyproduktions- och ROT-projekt. Arbetsmiljöfrågor var fortsatt i fokus och under året rekryterades en KMA-samordnare och det inrättades också ett arbetsmiljöråd.

Vårt fastighetsförvaltningsbolag noterade ännu ett år med ökad kundtillströmning och dessutom direkta förfrågningar från större aktörer. Totalförvaltning är den stora förvaltningsprodukten och bland tillvalstjänsterna är energitjänsterna fortsatt kraftigt efterfrågade. Detta har föranlett kontinuerliga rekryteringar till både Energi- och teknikgruppen och Driftgruppen, som gemensamt står för kundleveransen. För att i ännu högre grad möta kundbehoven har förvaltningsbolaget under året även vidareutvecklat helhetserbudandet, förfinat processer och tjänster samt förberett implementeringen av ett nytt ärendehanteringssystem under 2024. Den årliga NKI-undersökningen är ett viktigt utvecklingsverktyg och förvaltningsbolaget fick återigen ett fint betyg av kunderna (se s 39). ►

► Vidare har lokaluthyrningsteamet stärkts upp under året, och teamet fortsätter sitt systematiska arbete med kundvårdsplaner och utveckling av lokalstrategier.

Vårt fastighetsbolag summerade ännu ett gott förvaltningsår där projekt genomfördes enligt plan. Till följd av kostnadsläget prioriterades i vissa fall de mest angelägna projekten som exempelvis renoveringar av husens klimatskal och åtgärder i utemiljöer. En milstolpe nåddes när belysningsprojektet i Hjulsta gick i mål under hösten. Där har all gammal loftgångsbelysning ersatts av LED-belysning. Antalet ljuskällor har nästan fördubblats och erbjuder dessutom bättre spridningsvinklar, ljusstyrkor och mindre energiförbrukning. Slutresultatet – ett ljusare och tryggare Hjulsta. Den årliga AktivBo-undersökningen bland Einar Mattssons hyresgäster visade återigen på en positiv utveckling av den upplevda tryggheten, en ökning av trygghetsindex med 0,5 procentenheter till 83,6 procent. Vi såg även en ökning i produktindex ”nöjdhet med lägenheten” till 79,9 procent. Två större ROT-projekt, kv Bergsgruvan etapp 2, och kv Kvadraten, gick in på slutvarvet under året och kommer vara inflyttningsklara i början av 2024. Projektet kv Råttan 13, som även inbegriper påbyggnation av 23 nya lägenheter, byggstartades under året och kommer vara klart sommaren 2025. I början av 2024 planeras två nya ROT-projekt att starta, kv Gullivivan 13 och Kattan Större 4. Lite senare samma år påbörjas även projekten kv Nybygget 13 och kv Slipen 42. I ROT-projekten eftersträvar vi 100-procentigt hyresgästgodkännande av renoveringsplanerna innan åtgärder påbörjas. De underlättar ROT-projekten väsentligt och förebygger utdragna och kostsamma processer. Årets godkännandeprocesser har varierat men hela tiden präglats av att våra erfarna team haft förmåga att balansera hyresgästernas synpunkter med husens tekniska utmaningar och behovet av mer hållbara fastigheter.

Vår omsättning inom koncernen uppgick till 2 229 mkr 2023. Koncernens samlade rörelseresultat uppgår till 300 mkr.

Vi kommer att fortsätta gå mot strömmen

För Einar Mattsson blev 2023 ett år som visade att det lönar sig att vara långsiktig och förberedd, och att stå fast vid sina värderingar. Som samhälle har vi kämpat oss igenom ett år av påfrestningar, och som företag har vi fortsatt att bygga för framtiden och jag ser stora möjligheter framåt. Jag vill tacka våra medarbetare, våra leverantörer och partners, vår styrelse och intressenter, för engagemanget, omtanken och framåtandan. Jag ser fram emot att vi tillsammans skriver nya kapitel i Einar Mattssons och stadens historia. //

Stefan Ränk
Koncernchef

Einar Mattssons cirkulära arbete:

Styrkan sitter i helheten och engagemanget

UNDER TRE GENERATIONER har familjeföretaget Einar Mattsson utvecklat och förädlad idén om att utveckla och bygga fastigheter för egen förvaltning. Med tiden har verksamheten vuxit och utvecklats i varje del av fastighetens livscykel.

IDAG ÄR VÄRDEKEDJAN komplett och bildar en stark helhet.

Genom att synliggöra värdekedjan skapas en intern medvetenhet om de samlade resurserna. En medvetenhet som inspirerar till samverkan och utbyte av kunskap och erfarenheter. Genom denna korsbefrukning bidrar Einar Mattsson till en kontinuerlig utveckling av bostadsmarknaden där koncernen verkar.

VARJE NY FASTIGHETSRESA startar med en idé om hur en ny byggnad kan skapa värde på en plats. Däri ligger grunden för fastighetsaffären. Einar Mattssons *projektutvecklingsbolag* förvärvar byggrätten och utvecklar idén, och beställer sedan byggnation av *byggbolaget*. När huset står klart kliver *förvaltningsbolaget* in och arbetar med inflyttningen av hyresgäster. Gäller det bostadsrätter så tar *Sälj & marknad* ansvaret för försäljningen och tillträdet för de nyblivna bostadsrättsägarna.

I EINAR MATTSSONS HÅLLBARA förvaltning ingår alla delar som behövs för att långsiktigt balansera olika mål som fastighetens standard, trivsel och en resurseffektiv drift med minsta möjliga klimatpåverkan. Fastigheten underhålls enligt fastlagd plan och efter cirka 50 år är huset moget för renovering, ombyggnation eller tillbyggnad. Cirkeln är sluten och en ny livscykel påbörjas. En livscykel som omfattas av samma helhetstänkande och engagemang som när huset en gång byggdes. //



Året i korthet 2023



januari

Einar Mattsson

Batteriforskningsprojektet i samarbete med Northvolt sätts i drift på KTH Live-In Lab.

SVERIGE | Nils van der Poel tar storslam på Svenska Idrottsgalan, blir Årets manlige idrottare och tilldelas Jerring-priset.

VÄRLDEN | Sverige tillträder som ordförande i EU.

februari

Einar Mattsson

Marianne Ränk mottar H.M. Konungens medalj för sina insatser inom svenskt näringsliv.

SVERIGE | Inflationen ökar och blir för första gången på årtionden tvåsiffrig.

VÄRLDEN | Google släpper AI-textroboten Bard, en huvudkonkurrent till ChatGPT.



mars



Einar Mattsson

Lyckad renovering och fint återbruk i kvarteret Luxlampan 5 på Lilla Essingen.

SVERIGE | Sveriges riksdag godkänner Sveriges anslutning till Nato.

VÄRLDEN | Kinas sittande president Xi Jinping väljs till en tredje mandatperiod av Nationella folkkongressen.



april

Einar Mattsson

Kvarteret Hjulmakaren i Sundbyberg certifieras med Miljöbyggnad Silver.

SVERIGE | Rekord för antalet nyanslutna solcells-anläggningar i Sverige.

VÄRLDEN | Tyskland stänger sina tre sista kärnkraftsreaktorer.



maj

Einar Mattsson

Övergången till eldrivna servicebilar går snabbare än planerat i Einar Mattssons fordonsflotta.

SVERIGE | Loreen vinner Eurovision Song Contest 2023 i Liverpool med "Tattoo".

VÄRLDEN | Kung Charles III kröns i Westminster Abbey till kung av Storbritannien.

juni

Einar Mattsson

Einar Mattsson deltar aktivt och pratar om trygga bostadsområden på Järva politikervecka.

SVERIGE | Zlatan Ibrahimovic avslutar sin fotbollskarriär.

VÄRLDEN | Wagnergruppen inleder ett väpnat uppror mot Rysslands militär, med anledning av militärledningens hantering av Rysslands pågående invasion av Ukraina.





juli

Einar Mattsson

Einar Mattsson testar innovativ box för mikroplast-filtrering och vattenbesparing i tvättstugor.

SVERIGE | Det svenska landslaget vinner VM-brons i fotboll för damer.

VÄRLDEN | Parlamentsval hålls i Spanien.



augusti

Einar Mattsson

Einar Mattsson startar renoveringen av kvarteret Råttan där nya bostäder med trästomme kommer att byggas på taket.

SVERIGE | Terrorhotnivån höjs från förhöjt hot (3) till högt hot (4) på en femgradig skala.

VÄRLDEN | Indiens rymdsond Chandrayaan-3 genomför en historisk landning på månens sydpol.

september

Einar Mattsson

Dig-IT Lab – nytt kompetenscentrum på KTH som påskyndar digitaliseringen av fastigheter för ett minskat klimatavtryck.

SVERIGE | Ett kraftigt jordskred inträffar i Stenungsund och motorvägen E6 blir förstörd i båda riktningar.

VÄRLDEN | Azerbajdzjan inleder en militär offensiv mot utbrytarrepubliken Nagorno-Karabach, vilket driver stora delar av den armeniska befolkningen på flykt.



oktober

Einar Mattsson

Einar Mattsson genomför en koncern-gemensam temavecka om vatten som resurs och risk.

SVERIGE | Desiré Jaks tar första-platsen i matlagningstävlingen Årets kock.

VÄRLDEN | Hamas genomför en väpnad attack mot Israel från Gazaremsan, där 1 200 människor dödas och omkring 240 tas som gisslan. Israel förklarar krig mot Hamas och attackerar Gazaremsan.



november

Einar Mattsson

Einar Mattssons fjärde nyproduktionsprojekt i Hagastaden, Brf Lokstallarna, säljstartar.

SVERIGE | Petra Lundh tillträder som Sveriges första kvinnliga rikspolischef.

VÄRLDEN | Elon Musks jätteraket Starship exploderar strax efter uppskjutningen i södra Texas, i USA.



december

Einar Mattsson

Einar Mattsson är en stolt partner till Nobel Week Lights 2023.

SVERIGE | Fem personer omkommer på en byggarbetsplats i stadsdelen Ursvik i Sundbyberg efter att en bygghiss rasat 20 meter.

VÄRLDEN | FN:s klimattoppmöte COP28 äger rum i Dubai, där konsensus nås om en omställning bort från fossila bränslen.

Med- arbetar året 20 23



Einar Mattssons Vattenpris delades ut i december

EINAR MATTSSONS VATTENPRIS instiftades 2023 och ska årligen uppmärksamma goda exempel på idéer och förbättringar som minskar kostnaderna som orsakas av vatten. Priset presenterades under höstens temavecka om vatten (se sid 33) och de två vinnarna korades under högtidliga former i samband med koncernens julfest på Nalen. På plats var representanter för vinnarna: **Kenny Hult**, platschef för renoveringen i kvarteret Råttan från Einar Mattsson Byggnads AB, och **Stefan Wahlberg**, hantverkare VVS, från Einar Mattssons Fastighetsförvaltning AB. Båda priserna utdelades för förtjänstfullt arbete med förebyggande åtgärder och lösningar mot läckage.

”Vatten alstrar betydande kostnader för underhåll och förbrukning. Einar Mattsson ska bli bäst i branschen på att hantera och förstå hur vatten påverkar våra hus. Med Einar Mattssons vattenpris vill vi synliggöra årets bästa förbättring eller utvecklingsprojekt”, berättar **Stefan Ränk**, koncernchef på Einar Mattsson. //



Paulina älskar problemlösning

PAULINA HYTÖNEN gjorde entré på Einar Mattsson 2018, direkt efter sin byggtutbildning. Hon har sedan dess varit arbetsledare på en rad av de senaste årens nyproduktionsprojekt. ROT-projekt har det också blivit, och sedan juni 2023 är Paulina arbetsledare på ROT:en i kvarteret Råttan (se sid 28).

Hur är det att jobba som arbetsledare på ROT-projekt jämfört med nybyggnation?

”Den stora skillnaden ligger i att varje ROT-projekt är unikt. Husen varierar i ålder, konstruktionslösningar, material – det krävs andra typer av lösningar och det bjuds ofta på överraskningar. Och jag älskar problemlösning”, säger Paulina och skrattar.

”En ombyggnation kan dessutom kräva lite mer uppfinningsrikedom eftersom vi också arbetar med återbruk. Att till exempel bevara ett parkett-

golv och anpassa det för nya rördragningar kräver lite extra omsorg”.

Vad händer just nu i kvarteret Råttan?

”Idag lyfter vi på det första träbjälklaget i påbyggnaden på taket. Det är en milstolpe och spännande på alla sätt. All logistik i det här projektet bygger på minutplanering och vi brukar skoja om att vi har Sveriges hårdast jobbande kranchaufför – det säger en del om utmaningen”.

Vad tar du med dig från 2023?

”Jag brinner för arbetet med mina kollegor, att interagera med andra och tillsammans skapa resultat och lösa problem längs vägen. Råttan är ett utvecklande projekt och dessutom har vi anställt flera nya medarbetare. Jättekul! Nu ser jag fram emot att vi så småningom ska lämna ifrån oss en fin produkt där både gamla och nya hyresgäster kommer att trivas”, avslutar Paulina. //



Magnus främjar cirkulärt byggande

MAGNUS BJÖRK började på Einar Mattsson 2011 med uppdraget att bygga upp en logistikfunktion som skulle försörja projekten med maskiner och utrustning. Idag är Magnus och hans medarbetare på Logistikcentret i Upplands-Väsby en självklar del i ekosystemet kring koncernens nyproduktions- och ROT-projekt.

Vilken roll har Logistikcentret?

”Vi ser till att projekten har tillgång till välskötta, ergonomiska och ändamålsenliga maskiner och utrustning i det mindre formatet – exempelvis elcentraler, kablar, belysning, laserutrustning, sågbord och alla handmaskiner som behövs. Vi tar emot beställningar via vår webbshop, levererar och hämtar med vår turbil tre gånger per vecka, samtidigt jobbar vi med att hålla sortimentet uppdaterat. På så vis bidrar vi till god projekt-

ekonomi och en säker arbetsmiljö”, förklarar Magnus.

Det ryktas om ett rekordår 2023?

”Ja, vi hade en uthyrningsgrad på nästan 80 procent – all time high! Det visar på två saker; att projekten gick på högvarv och att vi har ett sortiment som är väl anpassat för behoven och bidrar till affärsnytta”.

Vad fokuserar ni på just nu?

”Vi har utvecklat en funktion för att tillvarata överblivet material från projekt, och ser till att det omdirigeras eller säljs vidare externt. Vidare kikar vi på solcellsanläggningar till byggbodar. Att arbeta för ett resurssmart och cirkulärt byggande är en stark drivkraft för oss”, avslutar Magnus. //



»Vi jobbar alltid för den långsiktigt bästa lösningen«

IRENE MYRSELL
ROT-projektchef



Irene hyllar hantverk & teamarbete

IRENE MYRSELL är ROT-projektchefen som älskar att jobba med kombinationen av hus, människor och teknik. Irene rekryterades till Einar Mattsson Byggnads AB i slutet av 2021 med rejäla ROT-erfarenheter i bagaget, senast från Afry och dessförinnan John Mattsson.

Vad var det som lockade hos Einar Mattsson?

”Jag ville bredda mig och jobba med hela ROT-biten. Det får jag göra här, tillsammans med alla fantastiska kollegor. Det speciella med en koncern som vår är att vi alla jobbar mot samma mål. Det långsiktiga perspektivet finns på riktigt, från det tidiga skedet i ROT-projektet till ombyggnationen och den mångåriga förvaltningen. Vi jobbar alltid för den långsiktigt bästa lösningen, och samarbetar för att ta oss dit”.

Hur blev projektåret 2023?

”Både utmanande och framgångsrikt. Genom fantastiskt teamarbete kom vi i mål som planerat med två ROT-projekt på Södermalm; Bergsgruvan och Kvadraten, där vi levererade jättefina lägenheter med massor av omsorg i hantverket och bevarande av tidsypiska detaljer. Nu har vi startat projekten Kattan på Södermalm och Gullvivan i Vasastan, och vi planerar för ytterligare tre projekt 2025–2026”.

Förutom projekten, vad inspirerar dig just nu?

”Under året drog vi igång ett arbete med att utveckla ROT-processen och dessutom rekryterade vi nya stjärnor till teamet. Min dröm är att vi ska skapa ett ”ROT-maskineri” som fungerar optimalt i alla delar”, avslutar Irene. //

Boris vill se människor växa



PÅ VISITKORTET står det att Boris Dundjerovic är avdelningschef för den ekonomiska förvaltningen på Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. I det vardagliga arbetet är Boris en uppskattad ledare som brinner för att utveckla medarbetare och kundrelationer.

Hur jobbar din grupp med ekonomisk förvaltning?

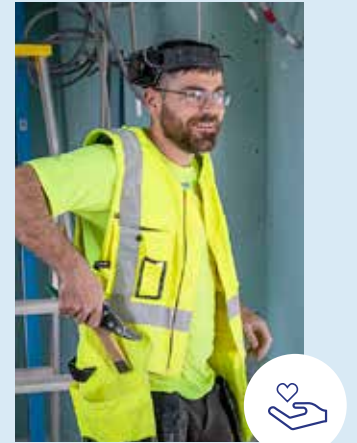
”Vi jobbar primärt med hyresadministration och förvaltningsekonomi. Vi erbjuder ett brett utbud av tjänster som vi anpassar efter kundens behov. Genom våra uppdragsteam lär vi känna kunden, bygger upp kunskapen och stärker den personliga relationen. Det skapar trygghet och är mycket uppskattat även av nya kunder”.

Året blev tufft för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Hur har ni hjälpt era kunder?

”Vår styrka ligger i all den kunskap och erfarenhet vi bygger upp i arbetet med koncernens egna 102 fastigheter. Vi fångar tidigt upp omvärldsbehov och utvecklar ständigt vårt erbjudande. Under året mötte vi en ökad efterfrågan på bland annat likviditetsprognoser och nyckeltalsrapporter som underlag för analys och konkreta åtgärdsförslag. I en pressad ekonomisk verklighet känns det fint att kunna hjälpa kunderna sänka kostnaderna och stärka sin affär. Vi uppdaterar oss också kontinuerligt för att kunna bevaka kundernas intressen inom hållbarhet kopplat till exempelvis ESG-agendan och kommande regler enligt EU:s taxonomi”.

Vad driver dig i ditt arbete som ledare?

”Vi är ett tjänsteföretag, men allting börjar och slutar med människan. Jag tror starkt på våra värderingar – omtänksamhet, engagemang och framåtanda – och vill vara nära mina medarbetare, se dem växa och vara en del av deras utvecklingsresa. Samma sak med arbetet i bolagets ledningsgrupp och det kundnära arbetet – möjligheterna att utveckla verksamheten och kundernas affär är starka drivkrafter för mig”, avslutar Boris Dundjerovic. //



Gabor blev Årets Skyddsombud 2023

GABOR SZANTO är huvudskyddsombud på Einar Mattsson Byggnads AB. I slutet av oktober kom Svenska Byggnadsarbetarförbundet i Stockholm-Gotlandregionen på besök på Gabors dåvarande arbetsplats, ROT-projektet Kvadraten på Södermalm. Där fick en glatt överraskad Gabor ta emot diplom och tårta för utmärkelsen Årets skyddsombud 2023.

”Det kändes surrealistiskt eftersom jag bara gör mitt jobb. Men det är glädjande att det uppmärksammas och ett bevis på att jag gjort och hanterat frågor rätt”, berättar Gabor.

”Det var välförtjänt att Gabor fick priset. Med medarbetare som honom blir vi ständigt bättre både som byggare och arbetsgivare, säger Peter Svensson, vd för Einar Mattsson Byggnads AB. //



► Läs mer på einarmattsson.se



Året då vi gick mot strömmen



Vår vision är att nästa kapitel ska bli det bästa i Einar Mattssons och stadens historia. 2023 fortsatte vi på den vägen. Bläddra vidare och följ med till vårt pågående projekt i Stockholms nya stadsdel, Hagastaden. Ett fint exempel på hur lyckat det kan bli när många aktörer arbetar mot samma mål, tillsammans.

Kvarteren där urban livsstil möter mänsklig värme

2023 blev året då byggen tystnade. Projekt pausades och investeringar sköts på framtiden. Det fanns dock ett projekt som gick mot strömmen – trots komplexa byggutmaningar, rekordhöga materialpriser och en till synes omöjlig marknad. Välkommen till Lokstallarna, Einar Mattssons fjärde projekt i Hagastaden.



DET ÄR FASCINERANDE att på nära håll följa framväxten av en helt ny innerstadsdel. En innerstadsdel som byggs på mark som bokstavligen talat inte fanns på kartan för några decennier sedan. Mellan Vasastaden i söder och Solna i norr breddade nämligen Norra Stationsområdet ut sig – ett urbant prärielandskap genomkorsat av europavägar och järnväg, med en gigantisk parkeringsplats som främsta attraktion. I början av 1990-talet väcktes tanken om att bygga bort såret i stadsbilden och skapa nya värden kring Karolinska. Därtill behövdes en lösning för att ansluta Norra Länken. 1999 pekades Norra Stationsområdet ut som ett potentiellt stadsutvecklingsprojekt. 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, näringslivet och Stockholms läns

landsting om en gemensam vision för Karolinska-Norra Station; att skapa världens främsta område för life science – en levande stadsdel med en blandning av akademi, näringsliv, sjukhus, bostäder, kultur, service och rekreation. 2010 drog stadsutvecklingsprojektet igång och namnet Hagastaden röstades fram i en publik namntävling. Visionen om Hagastaden är idag på väg att förverkligas och 2030 ska allting stå klart.

Einar Mattssons fjärde projekt i Hagastaden

Åren 2012–2018 genomförde Stockholms stad tillsammans med entreprenörer den stora överdäckningen av E20, E4 och järnvägen. Nu var grunden lagd för den fortsatta resan mot ett Stockholm i världsklass. Kvarter för kvarter har sedan dess vuxit fram längs områdets huvudgata, Norra Stationsgatan, och Einar Mattsson slut-

förde 2018 ett av de allra första; bostadsrättsprojektet Haga Nova. Längs samma stråk byggde koncernen sedan ytterligare ett kvarter fördelat på två projekt, hyresrätterna i Analysen och bostadsrättsfastigheten Nova Park. Parallellt började också kvarteren norr om den blivande Norra Stationsparken att grundläggas av Einar Mattsson och andra byggherrar. Här byggs husen direkt ovanpå överdäckningen, vilket innebär extremt exakta krav på viktbegränsningar och lastfördelning i varje projekt. Efter inledande grundläggning och ett planerat uppehåll för stadens anläggningsarbeten startade Einar Mattsson under 2023 uppförandet av de fyra huskropparna på Lokstallarna – koncernens fjärde projekt i Hagastaden. Ett arbete som i sedvanlig Einar Mattsson-anda har hållit vad det lovar. Och säljer bostäder dessutom. Häng med så berättar vi om ett projekt som på alla sätt gick mot strömmen 2023. ▶

Lokstallarna Hagastaden





HÖGRE OCH TÄTARE. TIDLÖST OCH TOPPMODERNT. Hagastaden är ett unikt stadsutvecklingsprojekt i life science-miljö där samhälle, forskning och näringsliv möts i en helt ny innerstadssdel. När Hagastaden står klar 2030 har Stockholm tillförts 50 000 nya arbetsplatser och 6 000 nya lägenheter. Inräknat projektet Lokstallarna kommer Einar Mattsson att ha producerat cirka 750 av dessa lägenheter och ett 25-tal lokaler därtill. Det betyder att Einar Mattsson är en av de största bostadsutvecklarna i Hagastaden.

Dubbelt fokus i Lokstallarna

Projektutvecklare **RICKARD BURMAN**, Einar Mattsson Projekt AB, är mycket nöjd med att projektet har följt ursprungsplanerna och motsvarat de mycket höga kvalitetsambitionerna under ett extremt utmanande år.

”Lokstallarna består av två kvarter framför Norra Stationsparken, i hjärtat av Hagastaden. Vi tillträdde det första kvarteret i mars och det andra i september 2023, och redan där skiljer vi oss från mängden. Medan andra aktörer förhandlat om att pausa sina projekt startade vi planenligt efter sommaren med stomresning och sedan har det flutit på med tak, väggar och invändiga arbeten. Vi uppför fyra huskroppar, två per kvarter, och för att säkerställa ett effektivt projekt har vi valt att arbeta med separata platsorganisationer i respektive kvarter. Som ett led i riskminimeringen har vi även delat upp bostadsrättsföreningen i två

mindre föreningar, Västra och Östra Lokstallarna. Båda de här åtgärderna ger oss större flexibilitet och handlingsfrihet i olika delar av projektet”, förklarar Rickard.

Premiumkänsla och köptrygghet ett vinnande recept

Lokstallarna är ett koncept som från idé till utförande skraddarsyttis för Hagastaden och dess målgrupp. Omedelbart vid första säljsläppet i oktober bokades hela 30 lägenheter inom loppet av ett par dygn. Detta på en marknad som egentligen står helt stilla. Hur är det möjligt? Sälj- och marknadschef **JONAS PALÉN**, Einar Mattsson Projekt AB, menar att kundkännedom, premiumkänsla och köptrygghet är tre av de främsta skälen.

”Einar Mattsson har varit med från början i Hagastaden och vi har längs vägen fördjupat vår marknadsanalys och kunskap om målgruppen och dess behov. Enkelt beskrivet riktar vi oss primärt till familjer, par eller singlar som trivs i en nyskapad, utpräglat urban miljö och har höga kvalitetskrav på sitt boende. Allt det här har vi förpackat i ett sammanhållet och genomtänkt koncept med en premiumkänsla i alla delar. Ovanpå det erbjuder vi en unik köptrygghet genom Einar Mattssons Låne- och räntekostnadsgaranti. En garanti som fungerar på riktigt. Det är vi som tar hela risken, inte kunden, och det underlättar givetvis köpbeslutet. Särskilt i dessa tider”, säger Jonas Palén.

Lokstallarna får också ett tiotal lokaler i ►



Rickard Burman

Projektutvecklare
Einar Mattsson Projekt AB



Jonas Palén

Sälj- och marknadschef
Einar Mattsson Projekt AB

► Läs mer om Låne- och räntekostnadsgarantin på brflokstallarna.se/att-kopa/



↑ **MOODBOARD**
Ett urval materialprover som speglar den fina och naturliga interiördesignen i Lokstallarna.



► gatuplan där företag får möjlighet att tillföra mervärde i kvarteren. Den största lokalen skräddarsys för restaurangverksamhet i attraktivt läge vid parkstråket.

Arkitektur inspirerad av platsen

I Hagastadens bästa och gröenste del ligger alltså Lokstallarna. De fyra skifferklädda husen står vända mot Norra Stationsparken som kommer att bli färdigställd samtidigt som husen, sommaren 2024. Just här korsas den långsträckt, timglasformade parken av den gröna och levande Hälsingegatan som förbinder Vasastaden i söder med Science City-området i norr. Området kring Lokstallarna kommer därför att bli en naturlig knutpunkt, en inbjudande mötesplats där caféer och restauranger berikar livet för både boende och besökare. Platzens historia har präglats av både järnväg och industri, och influensen är tydlig i arkitekturen. En referens till historien finns exempelvis i de karakteristiska, välvda fönsterpartierna i gatuplan som för tankarna till klassiska järnvägsstationer. Einar Mattsson har i projektet samarbetat med arkitekten **JONTE NORIN** på arkitektbyrån Varg.

”Målet har varit att göra gedigna byggnader med hög arkitektonisk kvalitet och material som åldras väl. Fasaderna kommer att kläs med skiffer, vilket skapar en koppling till stenstaden där materialet ofta återfinns på sockelväningar och tak. Valvformerna i gatuplan anknuter till historien men ger också tyngd åt volymen och en känsla av intimitet tack vare den omslutande formen”, berättar Jonte.

Mänsklig värme möter på insidan

Lokstallarnas industriella tema avspeglas även i interiören, med bronsdetaljer och räfflade spår-mönster som går igen i både trapphus och bostädernas fasta interiör. Taktila material och jordnära toner – trä, brons, sten och textil – bidrar tillsammans med små, omsorgsfulla detaljer till en genomgående känsla av genuin omtanke. Allt enligt konceptet ”urbant möter mänsklig värme”.

Det fina inredningskonceptet har skapats för Einar Mattsson av stylisten och designern **PELLA HEDEBY**. En målsättning har varit att designmässigt skapa en röd tråd ända från entrén och hela vägen in i lägenheterna.

”De som flyttar in här väljer att bo i city, i en modern och urban miljö. Men det finns fortfarande behov av lugn och mänsklig värme – en oas i staden. Jag återkommer ofta till idén om kravlösa hem som är funktionella och bekväma, men också ombonade och behagliga. För mig handlar det om mänsklig hållbarhet. Att skapa miljöer där människor kan hitta lugn, återhämtning och plats för reflektion. Det är i förlängningen en förutsättning för en hållbar livsstil”, menar Pella.

Attraktiva lägenheter i smarta storlekar

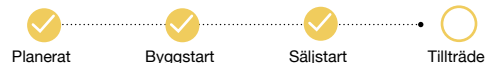
Lokstallarna erbjuder 243 högkvalitativa lägenheter med boytor från 29 till 127 kvm. Majoriteten har 2–4 rum och därutöver finns det 18 stycken ettor och en femma. Lägenhetsfördelningen är noga uttänkt för att möta de kundbehov som identifierats i den grundliga marknadsanalysen.





↑ TRE MED GENOMFÖRANDEKRAFT
Malin Frögelius (mitten) har nu tagit över rollen som projektutvecklare på Lokstallarna efter Rickard Burman (vänster). Båda från Einar Mattsson Projekt AB. Lars Thorén (höger) är projektchef på Einar Mattsson Byggnads AB.

Aktuell status



Martin Berglund

Design- och säljansvarig
Einar Mattsson Projekt AB

► **MARTIN BERGLUND**, design- och säljansvarig på Einar Mattsson Projekt AB, beskriver tankarna bakom utformningen.

”Målsättningen har varit att skapa en premiumkänsla i varje detalj – i materialval, finishen i hantverket, installationer och planlösningar. Naturmaterial är en central ingrediens i designkonceptet och alla kök får exempelvis bänkskivor i kvartsit. Vi erbjuder flera lägenhetsstorlekar, varav två är tydliga huvudprodukter. Dels rymliga fyra-rumslägenheter som passar fint för den urbana familjen. Dels kompakta men yteffektiva tvåor som är idealiska för en- eller tvåpersonshushållet. Att få så mycket funktion som möjligt per kvadratmeter har varit en jätte viktig del i utformningen av lägenheterna. I vissa av de större fyrorna går det även att sätta in en mellanvägg och på så vis få ett femte rum. En framtidssäker lösning som underlättar om nya behov uppstår, exempelvis om familjen får tillökning”, säger Martin.

Ett friare liv på taket

Omsorgen om de boende fortsätter även på Lokstallarnas tak. De fyra huskropparna får varsin takterrass för gemensamt bruk. Två av dem skräddarsys för umgänge och avkoppling med soldäck, loungedel och utekök. De två andra blir utegym som inbjuder till träning och regelbunden vardagsmotion. De olika terrass typerna är fördelade på husen så att bostadsrättsföreningarna, den västra och den östra, får tillgång till samtliga funktioner. Som grädde på moset erbjuder Lokstallarna dessutom tio större fyra-rumslägenheter med egna takterrasser.

”Även utomhus nyttjar vi rummets möjligheter till fullo. Terrasserna ska vara en oas att längta till, på lagom avstånd från dagens puls”, säger Martin.

Konsten förlänger arkitekturen

Den konstnärliga utsmyckningen av de nya kvarteren görs av formgivaren **CARINA SETH ANDERSSON**, känd för sina glas- och keramikarbeten i gränslandet mellan konstindustri och hantverk. Med inspiration från detaljer hos klassiska änglok skapar hon ett stort reliefverk i betong på fasaden som vetter mot parkstråket. Med spår av samma tema formger hon också bänkar i betong avsedda för husens entréer.

”Det är viktigt för mig att det jag gör inte konkurrerar med arkitekturen. Utsmyckningen ska förhöja platsen på ett naturligt sätt. Jag har valt att jobba i betong för att det är samma material som sockeln. På så vis blir utsmyckningen en förlängning av byggnaden – det upplevs som att den kommer ut ur materialet – vilket gör att de olika delarna åldras på samma sätt”, förklarar Carina.

Klimat- och viktstyrt projekt

För den som älskar utmanande byggnation är Lokstallarna ett drömpröjkt. Att bygga både högt och tätt, och samtidigt möta kompromisslösa krav på exakt lastfördelning och viktrestriktioner, har varit en utmaning för projekten som byggs ovanpå trafik tunnelnarna under Hagastaden.

Hållbarhet är en självklarhet och till exempel utfördes grundläggningen av Lokstallarna i betong med lägre klimatpåverkan – allt i linje med klimatberäkningarna för projektet. ►



Lars Thorén

Projektchef
Einar Mattsson Byggnads AB



Lokstallarna Hagastaden



Einar Mattssons projekt i Hagastaden

I CENTRALA HAGASTADEN finns kvarteren som Einar Mattsson redan byggt, och projektet som just nu pågår – Lokstallarna. Första inflytt sker efter sommaren 2024.



1. Lokstallarna

Lägenheter	243
Lokaler	10
Byggår	2023–2025
Inflytt	Start 2024
Typ	Bostadsrätt



2. Analysen

Lägenheter	125
Lokaler	4
Byggår	2019
Typ	Hyresrätt



3. Nova Park

Lägenheter	127
Lokaler	0
Byggår	2018
Typ	Bostadsrätt



4. Haga Nova

Lägenheter	276
Lokaler	8
Byggår	2018
Typ	Bostadsrätt



► **LARS THORÉN**, projektchef på Einar Mattsson Byggnads AB, menar att organisationen fått många värdefulla erfarenheter för framtiden.

”Komplexiteten är extremt hög i och med att konstruktionen är viktbegränsad samtidigt som arkitekturen är mycket ambitiös, med många olika material och detaljer såväl utvändigt som invändigt. För att spara vikt bygger vi de fyra huskropparna med stålstommar, håldäck och utfackningsväggar istället för traditionell betongkonstruktion. Metoden innebär att det tar lite längre tid att få tätt hus, vilket ökar behovet av väderskydd under arbetet. Som helhet har projektet visat hur viktigt det är att ta tillvara nya lärdomar och även dra nytta av tidigare erfarenheter. Kunskaperna från våra tidigare projekt i Hagastaden har varit enormt värdefulla för framgången i Lokstallarna”, säger Lars.

Långsiktigt arbete på rekordtid

För Einar Mattsson är det som alltid viktigt att leverera nya projekt på utsatt tid och med den kvalitet som förväntas. Valet att arbeta med helt separata platsorganisationer i de två kvarteren har på flera sätt främjat framdriften av projektet.

”Andra stora aktörer kan nog också organisera sig så, men vår fördel är att bolagen i Einar Mattsson arbetar nära varandra. Den samlade kraften gör att vi kan klara korta ledtider och ändå arbeta långsiktigt – även i rådande konjunktur. Till exempel har jag under året anställt ett flertal nya snickare och arbetsledare för att säkerställa kapaciteten i projektet, liksom kommande behov. Det känns tryggt för framtiden”, summerar Lars Thorén.

Konsten att gå mot strömmen

Einar Mattssons tre första projekt i Hagastaden – Haga Nova, Analysen och Nova Park – direktmarknades av Stockholms stad. Startskottet för projektet Lokstallarna gick 2019 då Einar Mattsson tecknade samverkansavtal med Castellum och därigenom kunde förvärva bostadsbygrätterna i kvarteren Greifswald och Harvard av Stockholms stad. I angränsande kvarter utvecklar Castellum samtidigt projektet Infinity – en kontorsfastighet med 12 våningsplan och 20 000 kvm för det nya flexibla arbetslivet. Sommaren 2024 kommer de första av Einar Mattssons 243 bostadsrätter i Lokstallarna att stå klara för inflytt.

”Jag är jättestolt över Lokstallarna. Vi tror på det vi gör och har lyckats skapa en mer hållbar produkt som i alla delar kommer att skapa värde för både de boende och för stadsdelen. En framgångsfaktor är givetvis att Einar Mattsson förfogar över hela värdekedjan – hela vägen från projektutveckling till byggnation, och även förvaltning av kundens och koncernens egna fastigheter. På Einar Mattsson samverkar alla delar och vi har dessutom de finansiella musklerna som gör att vi kan starta projekt innan lägenheterna är sålda. Under 2023 blev det ännu tydligare att vår helhet är en styrka, och att vi håller det vi lovar till våra kunder och till Stockholms stad. Det kallar jag att gå mot strömmen”, avslutar projektutvecklare Rickard Burman. //



► Läs mer på einar mattsson.se/nyproduktion/stockholm/hagastaden

»Vårt jobb är att hela tiden ligga ett steg före i Hagastaden«

Hagastaden ska stå klart 2030. Redan idag har den nya stadsdelen överträffat mångas förväntningar. Tillsammans med sitt team leder Sofi Klingvall ett av Stockholms mest komplexa stadsutvecklingsprojekt.



HAGASTADEN ÄR BEVISET på att nytänkande lönar sig. I synnerhet när det handlar om att skapa ny byggbar mark i attraktiva lägen. Alltsedan överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan slutfördes 2018 har ett stort antal kvarter byggts. Barriären mellan Vasastaden och Solna har för alltid suddats ut och kring Karolinska har visionen om ett life science-kuster i världsklass i princip redan förverkligats.

Stockholms stad har genom exploateringskontoret ansvaret för att förvalta och utveckla stadens mark. **SOFI KLINGVALL** är projektchef för Hagastaden och leder organisationen som driver och samordnar det stora stadsutvecklingsprojektet.

”En av alla fina saker med Hagastaden är att vi bygger en blandad stadsdel. Här bor och jobbar människor. Här finns hela life science-miljön med sjukhus, högre utbildningar, forskning och innovativa företag. Och runt omkring frodas handel, restauranger och kaféer, samhällsservice och kultur. Dessutom har vi ett fantastiskt tillgängligt läge med goda kommunikationer och snart även tunnelbanestation. Plus alla fina offentliga platser som vi successivt bygger ut. Allt det här behövs för att skapa en stadsdel som är levande dygnet runt. Och jag vill nog påstå att Hagastaden redan har kommit dit”, säger Sofi.

Stadsbyggnad är ett lagarbete

Projektkontoret för Hagastaden är perfekt beläget med fri utsikt över Norrtull och området som ska bebyggas härnäst – östra Hagastaden. Med kontoret som bas arbetar Sofi Klingvall och hennes team, cirka 55 medarbetare med ett gemensamt uppdrag – att på bästa möjliga sätt utveckla den nya stadsdelen. Här finns alla roller som behövs – från lednings- och kommunikationsfunktioner, till de tre projektgrupperna som driver arbetet med respektive detaljplan, samt grupper som övergripande ansvarar för projekteringsledning samt logistik och samordning.

”Uppdraget att utveckla Hagastaden påbörjades

med utredningar redan i början av 2000-talet. 2010 fick vi beslut om att påbörja genomförandet och samtidigt antogs den första detaljplanen för de centrala delarna. Vi fick uppdraget i mars samma år, organiserade oss direkt och drog igång med förberedande markarbeten och fortsatt projektering. Sedan dess har vi arbetat i högt tempo med att längs vägen skapa förutsättningar för alla inblandade aktörer att genomföra sina projekt, inte minst genom det stora överdäckningsprojektet som vi bedrev tillsammans med Trafikverket 2012–2018. Just det projektet är ett väldigt bra exempel på hur extremt viktigt det är med samordning och samverkan på alla nivåer. Att bygga en stad är som ett gigantiskt pussel där alla bitar är lika viktiga. Och det är vårt jobb att hela tiden ligga ett steg före i Hagastaden”, säger Sofi.

Torg och parker som tål att älskas

Kring Hagastadens höga bebyggelse och täta, avlånga kvarter finns stora och små allmänna ytor som bidrar till både trivsel och aha-upplevelser. Den 30 september 2023 invigdes Hagaplan, det nya torget som utgör den självklara mötesplatsen framför den runda signaturbyggnaden Forskaren. För den nyfikne finns det många detaljer att upptäcka på Hagaplan. Bland annat en stenläggning som föreställer ett gigantiskt fingeravtryck som symboliskt sätter människan i centrum och manifesterar områdets life science-profil.

Projektkontoret har hela ansvaret för att bygga de allmänna platserna, och Sofi är extra nyfiken på att se Norra Stationsparken ta form.

”Numera är det ovanligt, ja smått unikt, att bygga så stora parker i innerstaden. Vi har redan anlagt en första liten del av parken, den gröna utlöparen längs Hälsingegatan ner till Norra Stationsgatan, och det är otroligt kul att se hur populär den blivit. Förskolegrupper, träningsgrupper, skejtare – människor i alla åldrar har redan hittat denna gröna oas. Nästan varje ▶



Sofi Klingvall

Projektchef för Hagastaden sedan 2021.

Hagastaden är ett projekt på avdelningen Projekt öst, som är en del av exploateringskontoret i Stockholms stad.

Personlig drivkraft:
Att få vara med och forma framtidens Stockholm.

► vecka får jag frågan om när den stora parken står klar. Då kan jag ge ett glädjande besked – den blir till största delarna klar som planerat till sommaren 2024. Och precis som med alla andra allmänna ytor vi skapar ska vi se till att den håller hög kvalitet och tål att älskas av många under lång tid framåt”, säger Sofi med ett leende.

Hagastaden växer i öster och väster

I slutet av 2023 antogs detaljplanen för östra Hagastaden. Här ska trafikintensiva Norrtull förvandlas till en ny grön entré till staden.

”Östra Hagastaden kommer att bli ett attraktivt område med många funktioner, och samma sak gäller vårt tredje och sista detaljplaneområde – västra Hagastaden. Vi tar nu fram planerna med sikte på samråd under 2024. Med andra ord fortsätter alla våra förberedande arbeten i oförminskad takt. Vi vet att det just nu är utmanande för byggaktörer som ska starta sina projekt de närmaste åren, men vi kan ändå göra alla våra temporära skeden och se till att frigöra mark som ska bebyggas. Det handlar återigen om att ligga ett steg före, särskilt i så här stora och långa projekt”, förklarar Sofi.

Säkerhet är allas angelägenhet

För Sofi Klingvall och projektkontoret har arbetsmiljöfrågor och säkerhet högsta prioritet. Samma omtanke gäller även de boende i Hagastaden.

”Hagastaden kommer under många år vara en byggarbetsplats och samtidigt någons hem, uppväxtmiljö och skolväg. Det ställer krav på oss att samordna alla inblandade så att människor känner trygghet samtidigt som byggena fortskrider och blir klara. Här är dialog jätteviktig och vi kommunicerar med boende och företag via flera olika kanaler. Dessutom gör vi attitydundersökningar för att fånga upp synpunkter och behov. Vi vill ju att alla ska vara stolta över sitt Hagastaden och trivas här i all framtid”, avslutar Sofi Klingvall. //

Affärsutvecklingschefen tror på Stockholm och på långsiktiga investeringar



EINAR MATTSSON är i full gång med koncernens fjärde projekt i centrala Hagastaden, Lokstallarna. Vad är det som gör Hagastaden så intressant för fastighetsutvecklare?

”För mig tillför Hagastaden en ny dimension – hållbart, kvalitativt och modernt. Gamla Vasastan är en väldigt attraktiv stadsdel för många, men Hagastaden står för andra värden och har redan blivit otroligt populär. Jag uppskattar att man inte försökt förlänga Vasastan. Det märks tydligt när det gamla möter nytt, och det blir uppenbart att det handlar om en helt ny stadsdel som inte liknar något annat i Stockholm. Ett stadsutvecklingsprojekt som trots sin komplexitet har blivit väldigt lyckat. Nu fattas bara parkerna, de blir pricken över i”, säger **LI CEDERWALL-FRIZZO**, affärsutvecklingschef hos Einar Mattsson.

Högkvalitativa Einar Mattsson-projekt

”Jag är stolt över att vi snart har tillfört fyra projekt i Hagastaden. Stadens höga krav på utvändigt gestaltning och kvalitet passar oss bra, och vi är lika omsorgsfulla med det invändiga. Varje nytt kvarter är för oss ett referensprojekt när vi säljer in nästa och med tiden har vi byggt upp en stor kundkännedom. Dessutom har vi styrkan att starta projekt utan att först sälja lägenheterna. Vi håller vad vi lovar och det skapar förtroende. Det har bidragit till att våra projekt mött stort intresse, trots en svår marknad. Vi tror på Stockholm och på långsiktighet i våra investeringar”, avslutar Li Cederwall-Frizzo. //



Li Cederwall-Frizzo

Affärsutvecklingschef
Einar Mattsson Projekt AB

»Det är alltid bättre att göra rätt från början«

Projektering handlar om att förvandla visioner till byggbar verklighet, ha koll på riskerna och få alla involverade att dra åt samma håll. Möt projekteringschefen som hyllar lagarbetet, modet och byggmästartraditionen hos Einar Mattsson.

FÖR TRE ÅR SEDAN rekryterades **MAGNUS ÖHMAN** till Einar Mattsson Byggnads AB för att axla rollen som koncernens första projekteringschef. Frågar vi kollegorna, så intygar alla att Magnus är som klippt och skuren för jobbet. Därför är det lätt att tro att karriärvägen har varit spikrak med tanke på att intresset för att rita hus och planritningar väcktes redan som liten pojke. Men valet att satsa på en byggkarriär kom inte förrän Magnus själv blev pappa.

”Min första pappaledighet fick mig att reflektera över framtiden. Jag insåg att jag ville göra något som mina barn skulle kunna känna stolthet över, att det här har pappa gjort”, berättar Magnus.

Sagt och gjort. Magnus skolade om sig och gick två år på Nackademens byggtutbildning. Det visade sig vara ett avgörande vägval som öppnade vägen till en byggkarriär i en rad olika ledarroller. **Hur väcktes ditt intresse för projektering?**

”Efter byggtutbildningen anställdes jag som arbetsledare på ett byggbolag. Som inskolning fick jag ta hand om besiktninganmärkningar och gå tillsammans med en besiktningssman. Det var en lärorik och framförallt ögonöppnande tid som väckte frågor; varför gjorde vi inte rätt från början? Hur togs det här beslutet? Samma frågor uppstod även senare när jag jobbade som entreprenad-ingenjör – varför står vi med det här problemet? Så det var nog oundvikligt att jag skulle hamna i projekteringen, där det faktiskt finns en möjlighet att påverka slutresultatet. I projekteringen fick jag också användning för alla mina erfarenheter – även från Ikea där jag i sju års tid jobbade extra på helger och lov när jag var yngre”.

Vad fick du med dig från Ikea?

”Mycket av mitt synsätt kommer därifrån – att kunden alltid kommer först, att varje del av kedjan har betydelse och att framgång är något

man skapar tillsammans. Dessutom fick jag en stor förståelse för funktion och nyfikenhet på hur saker kan förbättras. Mycket av andan på Ikea upplever jag även hos Einar Mattsson. Här finns en genuin vilja att lösa kundens problem och visa att vi bryr oss. Stämningen är familjär och det finns massor av kunskap – alla har något att bidra med och det finns en stark vilja att samarbeta”, berättar Magnus.

Tidiga skedet viktigt för slutprodukten

Som projektchef i tidigare anställningar byggde Magnus upp rejäl erfarenhet av projekteringsarbete i både tidiga och senare skeden. På Einar Mattsson arbetar han med båda perspektiven.

Vad kikar du på i det tidigaste skedet?

”När våra affärsutvecklare har tagit fram ett förvärvsprojekt är jag den förste från bygg som kikar på förslaget. Jag går igenom alla underlag för att fånga upp frågor och svagheter, bedöma byggbarhet, ge förslag på byggsätt och identifiera risker relaterade till bland annat brand, vatten och markförhållanden. I nästa steg gör vår chef för strategiska inköp en kalkyl, och projektchefen upprättar en översiktlig tidplan. Sista steget är att affärsutvecklarna presenterar det bearbetade ”prospektet” för bedömning och beslut hos ledningen”, förklarar Magnus.

Vatten är en ständigt risk. Hur tänker du där?

”Det mest riskfria vore förstås att bygga hus med höga socklar, inga dörrar och minimala fönster”, säger Magnus och skrattar. ”Men så vill nog inte bostadskunderna ha det. Så det gäller att hitta rätt balans mellan riskerna och målet att göra bostäderna attraktiva. En annan balansgång är att hantera behoven av klimatanpassning, till exempel när vi bygger fördröjningsbassänger på innergårdar för att jämna ut belastningen på dagvatten-systemet vid skyfall. Att samla upp vatten istället för

att leda bort det innebär förstås ökad risk för vatten-skador. Här gäller det att tänka rätt från början”.

Projektering med förvaltningsperspektiv

I ett nyproduktionsprojekt tar byggbolaget över stafettpinnen vid systemhandlingen, och bildar en projekteringsgrupp. I egenskap av projekteringschef leder Magnus gruppens arbete, där byggbolaget även representeras av projektchef och platschef, medan beställarparten representeras av projektledaren och projektutvecklaren från Einar Mattssons projektbolag. Dessutom ingår samtliga involverade konsulter i gruppen.

Hur når man framgång i projekteringsarbetet?

”Att få samtliga i gruppen att stå bakom projektvisionen är en framgångsfaktor. En annan är att ändra på så lite som möjligt under resans gång. Det är lätt att se den direkta påverkan av en ändring, men betydligt svårare att överblicka konsekvenserna i ett tredje eller fjärde led. Det är alltid bättre att göra rätt från början. En tredje framgångsfaktor är att få med oss rätt kunskap direkt i projektet, och längs vägen ta vara på den expertis som finns inom Einar Mattsson – inte minst på förvaltningssidan. Vi har ett långsiktigt förvaltningsperspektiv i alla projekt, oavsett om vi bygger hyresrätter eller bostadsrätter”.

Som ny på Einar Mattsson fick du ta dig an Lokstallarna, hur var det?

”Otroligt roligt – det mest komplexa vi byggt. Veldig många delar var utmanande och i vanlig ordning gällde det att säkerställa en affärsmässighet i alla lösningar. Produkten vi landat i är väldigt lyckad – ett projekt vi ska vara stolta över i alla delar. Ett jättefint exempel på att Einar Mattsson vågar gå mot strömmen och har modet att starta krävande projekt och kraften att slutföra dem”. ▶

»Lokstallarna är det mest komplexa vi hittills byggt«



Magnus Öhman

Projekteringschef
Einar Mattsson Byggnads AB

► **Är det annorlunda att projektera för ROT-projekt?**

”Jag har inte jobbat så mycket med ROT tidigare, så det är lite häftigt. Där är papperet aldrig blankt, många linjer är redan ritade. Huset finns ju redan och behoven är tydligt definierade, även om sådant kan ändras under gång. Jag upplever också att det är en annan rytm i ett ROT-projekt, teamen är erfarna och sammansvetsade, de vet hur ett stambyte går till, exempelvis. Det finns dock andra frågor som inte är givna på förhand, återbruk till exempel. Där finns inget facit, varje projekt har olika förutsättningar och avvägningar som behöver göras. Det är fint när vi lyckas hitta hållbara sätt att tillämpa återbruk som en del av renoveringsarbetet”.

Stolt över byggmästartraditionen

Magnus berömmar gärna den höga kompetensen i koncernens bolag och framhåller styrkan i att hela värdekedjan finns representerad.

Vad betyder den här helheten för dig?

”Att vi har hela värdekedjan var faktiskt ett av skälen till att jag sökte mig till Einar Mattsson. Det är inte många förunnat att ha det så och för oss är det en otrolig möjlighet, en styrka med potential att bli ännu starkare i framtiden”.

Under sina tre år på Einar Mattsson har Magnus också hunnit med att i hög grad bidra till utvecklingen av EMK, *Einar Mattsson Konzept*. EMK fungerar som ett ramverk och gemensamt språk för hur nyproduktion ska utvecklas och produceras. För bostadskunderna ska EMK leverera en färdig lösning med hög standard utan tillval. I projektprocessen är EMK ett verktyg för att skapa en kostnadseffektiv kvalitetsprodukt.

Vad tillför EMK i arbetet med nyproduktion?

”Einar Mattsson bygger inga typhus. När vi köper en tomt så är det platsen som bestämmer vad för slags hus vi ska ställa på tomten. EMK beskriver generella principer för hur vi vill ha våra hus, ett sätt att styra mot den kvalitet som vi och våra bostadskunder förväntar sig av Einar Mattssons fastigheter. Lite förenklat kan man säga att vi har definierat legobitarna som ska vara kvalitetsstyrande, utan att ge avkall på möjligheterna till kreativitet och nytänkande”.

Till sist, vad är Einar Mattsson-kvalitet för dig?

”Jag tycker vi står för en hög ambition i både nyproduktion och förvaltning, och för mig bottenar det i att byggmästartraditionen verkligen är levande hos oss. Vi är den traditionella byggaren som funnits med länge, som bryr sig om bostadskunderna, och som arbetar tillsammans med staden för att långsiktigt skapa värde för stockholmarna. Den känslan genomsyrar hela företaget, och för mig handlar Einar Mattsson-kvalitet också om hur vi som personer och medarbetare möter varandra. Det finns en speciell ödmjukhet, en värme som kommer ur byggmästararvet och våra ägares sätt att leda företaget. Att få vara en del av ett sådant team, och en del i den kreativa processen att utveckla bostäder, är starka drivkrafter för mig”, avslutar Magnus Öhman. //

»Det vi gör på Einar Mattsson är långsiktigt på riktigt«

Med långsiktighet som strategi lyckades Einar Mattsson i många avseenden gå mot strömmen under 2023 – trots utmaningarna i omvärlden. Möt syskonen Kristina, Anders och Stefan Ränk, koncernens ägare i tredje generationen.



NÄR EINAR MATTSSON startade sin byggfirma 1935 hade han naturligtvis ingen aning om att den lilla verksamheten skulle utvecklas till den koncern vi ser idag. Att hans värderingar också skulle leva vidare var heller ingen självklarhet. Idag, nästan 90 år senare, kan vi konstatera att värdegrunden och idéerna om långsiktighet i högsta grad är levande. Det blir tydligt när Einars barnbarn **KRISTINA, ANDERS OCH STEFAN RÄNK** reflekterar över året som gick och framtiden som väntar runt hörnet. Tillsammans utgör de familjekoncernens tredje generation – en sammansvetsad ägargrupp som i olika roller arbetar med Einar Mattssons framtidsfrågor. Anders och Kristina inriktar sig främst på ägande, utveckling och företagskultur, medan storebror Stefan arbetar operativt som koncernchef.

KRISTINA: "Vi har en mycket stark gemenskap i vår familj och arbetar strategiskt med ägarfrågorna. Det kan tyckas vara en detalj, men vår gemenskap är ett fundament för den kontinuitet och långsiktighet som vår morfar Einar en gång i tiden lade grunden till. Tilliten och transparensen oss emellan bidrar till stabilitet och trygghet i arbetet med de långsiktiga frågorna".

Kontinuitet oavsett konjunktur

Synen på långsiktighet märks tydligt i arbetet med strategiska frågor och ambitionen att bygga en stabil verksamhet som har god beredskap även i tuffa tider.

STEFAN: "Det finns ett stort värde i att kunna vara aktiv och verksam i alla konjunkturlägen. Att ha kontinuitet i sin verksamhet och ett jämnt flöde av arbetsuppgifter skapar helt andra förutsättningar för utveckling och förbättring än om

det finns en ryckighet. För oss känns det väldigt bra att ha de finansiella förutsättningarna på plats, det möjliggör för oss att arbeta med en affärsmodell som är hållbar över tid. Att vi tjänar pengar och anpassar risknivån är nödvändigt för att kunna vara långsiktiga".

Vad betyder era ägarmål för kontinuiteten?

ANDERS: "De betyder mycket. För ett tiotal år sedan satte vi ett ekonomiskt generationsmål som ger ytterligare ett perspektiv på de långsiktiga frågorna. Generationsmålet sträcker sig till 2035 och går ut på att vi ska lämna över lika mycket till var och en i nästa ärgeneration, som var och en av oss erhöll att förvalta när vi tog över. I nästa generation finns åtta möjliga aktieägare, och det ger en bild av den utveckling vi eftersträvar till 2035. Vi stämmer av generationsmålet varje år och får på så vis en indikation på koncernens långsiktiga tillväxt".

Stort engagemang hos medarbetarna

Till skillnad från branschen i stort har Einar Mattssons lyckats fullfölja sina projektplaner och därtill rekryterat en hel del nya medarbetare i olika delar av verksamheten under 2023.

STEFAN: "En mycket positiv sak vi tar med oss från 2023 är att vi uppfyllt det vi lovat. Det har varit ett produktivt år både inom nyproduktion och ombyggnation, och vi har kunnat förstärka organisationen där det behövs, nu och för framtiden. Det har varit slitsamt och kämpigt, det ska vi inte sticka under stol med, men engagemanget hos alla medarbetare har varit fantastiskt".

Fler positiva exempel från året som gick?

KRISTINA: "Samhällsutvecklingen under 2023 visade hur viktigt det är att arbeta förebyggande för trygghet och säkerhet. Att vara närvarande i fastigheterna, identifiera oroshärdar tidigt, hantera

ärenden skyndsamt och hela tiden vara lyhörd ger resultat. Där går vårt förvaltningsbolag verkligen före och bidrar till trygghet".

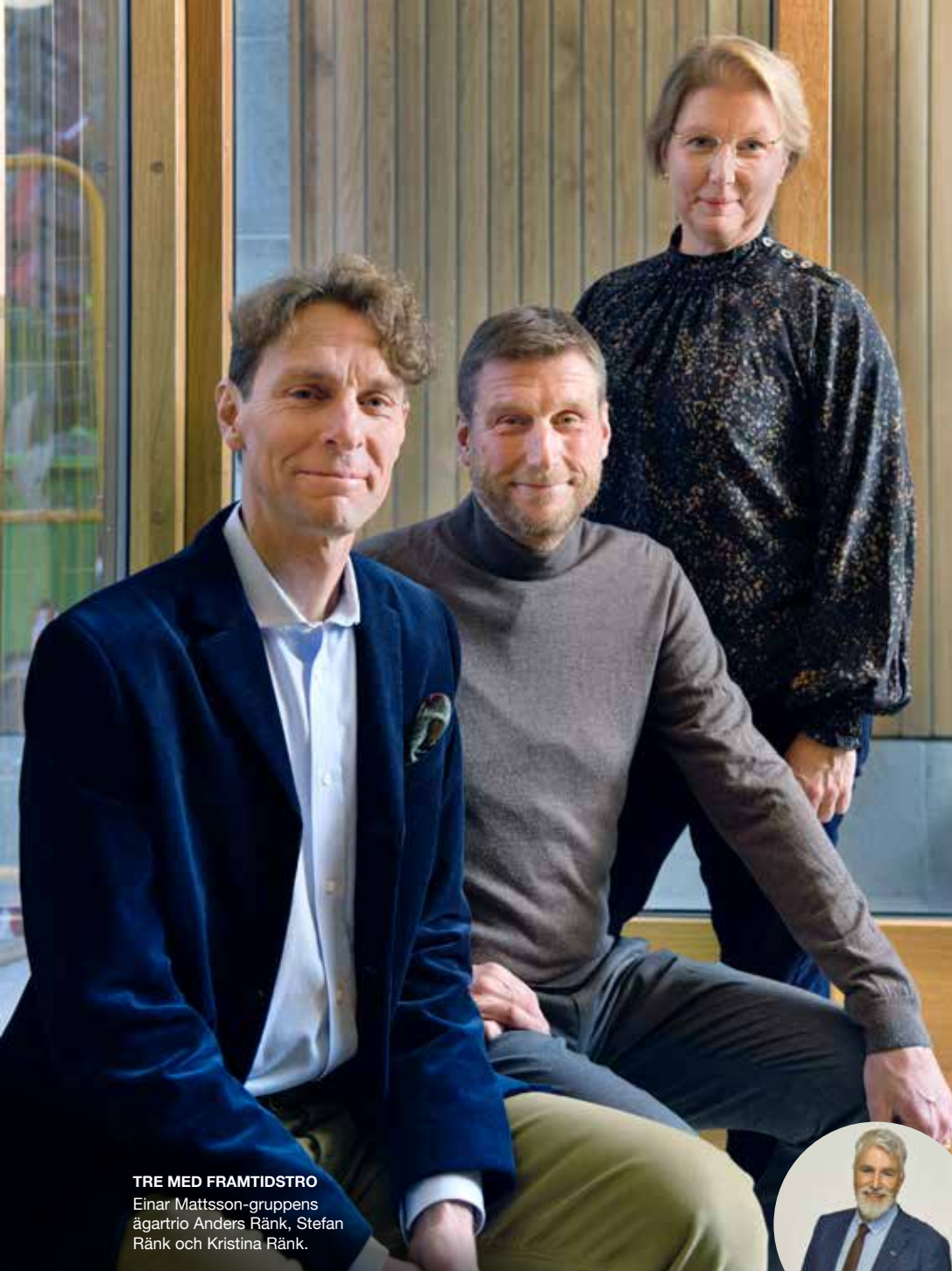
ANDERS: "Instämmer helt. Under året har vi även tagit nya steg i riktning mot ett mer hållbart resursutnyttjande och minskat klimatavtryck. Inte minst genom det kontinuerliga arbetet med energieffektivisering i fastigheterna. Den stora utmaningen ligger i att ta rätt beslut för framtiden när det handlar om teknik. Där har vi stor hjälp av forskningsprojekten på KTH Live-In Lab där vi aktivt är med och driver utvecklingen".

STEFAN: "Ja, forskningen stärker vår kunskap och förmåga. Vi får nya verktyg att arbeta med, men också en tydlig bild av vad som *inte* fungerar. Det är mycket mer rationellt att skaffa sig de insikterna i en laboratoriemiljö, än att rulla ut ohållbara lösningar i ett helt bestånd. Det vi gör ska vara långsiktigt på riktigt".

På tal om långsiktighet, hur tänker ni kring nästa kapitel i stadens och Einar Mattssons historia?

STEFAN: "Vi hoppas på att Einar Mattsson får spela en större roll för staden och kommunerna i den fortsatta stadsutvecklingen. Långsiktigt kommer vi att fortsätta investera i både nya projekt och det befintliga beståndet. Båda delarna är lika viktiga".

KRISTINA: "Renoveringarna kommer alltid att fortgå, och där finns dessutom jättespännande möjligheter att utveckla våra befintliga fastigheter. Till exempel som i projektet Råttan där vi inte bara bygger om, utan även bygger på nya våningsplan. Att vi därigenom skapar möjligheter till ett kvalitativt boende och enklare liv för fler, i en attraktiv stadsdel som Södermalm, känns väldigt fint". ▶



TRE MED FRAMTIDSTRO
Einar Mattsson-gruppens
ägartrio Anders Ränk, Stefan
Ränk och Kristina Ränk.

► **ANDERS:** "För mig säger det projektet en hel del om hur vi på Einar Mattsson arbetar. Hur vi tar vara på våra styrkor och genomför satsningar som vi tror på, oavsett marknadens toppar och dalar".

Det finns alltså hopp om framtiden?

KRISTINA: "Absolut. För även om en marknadsnedgång har sina baksidor, så finns det någonting positivt i att *alla* branschaktörer måste stanna upp och tänka till. I heta tider skenar allt, inte minst priserna, därför behövs det en tillnyktring".

STEFAN: "För samhället som helhet kommer det så småningom också att bli bättre, det är jag övertygad om. Framtiden går visserligen inte att förutse, men historien har lärt oss att kriser alltid tvingar fram förbättringar och utveckling. Och under tiden ska vi på Einar Mattsson göra vad vi kan för att göra livet enklare för våra kunder och vår omgivning – genom att fortsatt vara omtänksamma, engagerade och framåt". //

Så går vi mot strömmen



Tre röster om satsningar och vägval som var framgångsrika under 2023, och som blir viktiga även framåt.

PETER SVENSSON dubblerar som vd för Einar Mattssons projektbolag respektive byggnadsbolag. Helheten är en styrka menar Peter.

"Trots en extremt utmanande marknad lyckades vi utveckla projekt och driva våra produktioner med full fart framåt. Visst, vi har verkligen fått vända på varje sten och vara noga med varje krona, men å andra sidan har vi levererat det vi lovat och dessutom gjort ett flertal nyrekryteringar som tryggar en kärna av viktig kompetens för pågående och kommande projekt".

"Parallellt har vi stärkt hållbarhetsarbetet på alla fronter, inte minst på arbetsmiljösidan. Där har vi anställt en ny KMA-samordnare, inrättat ett arbetsmiljöråd och utvecklat en egen säkerhetskulturtrappa, samt fortsatt vårt förebyggande arbete mot arbetslivskriminalitet. Sist men inte minst lyckades vi sälja bostadsrätter trots en förlamad marknad. Mycket tack vare attraktiva bostäder av hög kvalitet och vår unika räntegaranti. Där gick vi verkligen före och visade vägen i branschen", sammanfattar Peter.



Peter Svensson

BJÖRN FELDIN OCH DAN GYLLBÄCK är inköpschef respektive upphandlings- och inköpsexpert för Einar Mattsson-koncernen. Deras avdelning arbetar med både strategiska inköp och projektinköp – funktioner som haft fullt fokus under året.

"Vi har alltid ett långsiktigt perspektiv i inköpsarbetet. Det unika med Einar Mattsson är att vi äger hela processen, hela fastighetens livscykel. Det ger oss möjlighet att ihop med entreprenörer och leverantörer skapa ett så stort upplevt värde som möjligt för de som bor i husen. Vi ser på pris naturligtvis, men lika viktigt är den långsiktiga funktionen och trivseln, allt för ett enklare liv", säger Björn.

"Nyckeln är att hitta rätt leverantörer som möter vår målbild, tillför sin expertis och hjälper oss skapa värde genom sina lösningar. Under 2023 intensifierade vi arbetet ihop med leverantörer och hittade vägar framåt även i mycket komplexa projekt som Lokstallarna. En bra dialog med leverantörer och entreprenörer är grundläggande, liksom noggranna inköpsrutiner och kriterier – inte minst i arbetet med att se till att vi har rätt folk på arbetsplatserna. Vägen till kvalitet och trygghet börjar redan i inköpsarbetet", avslutar Dan Gyllbäck. //

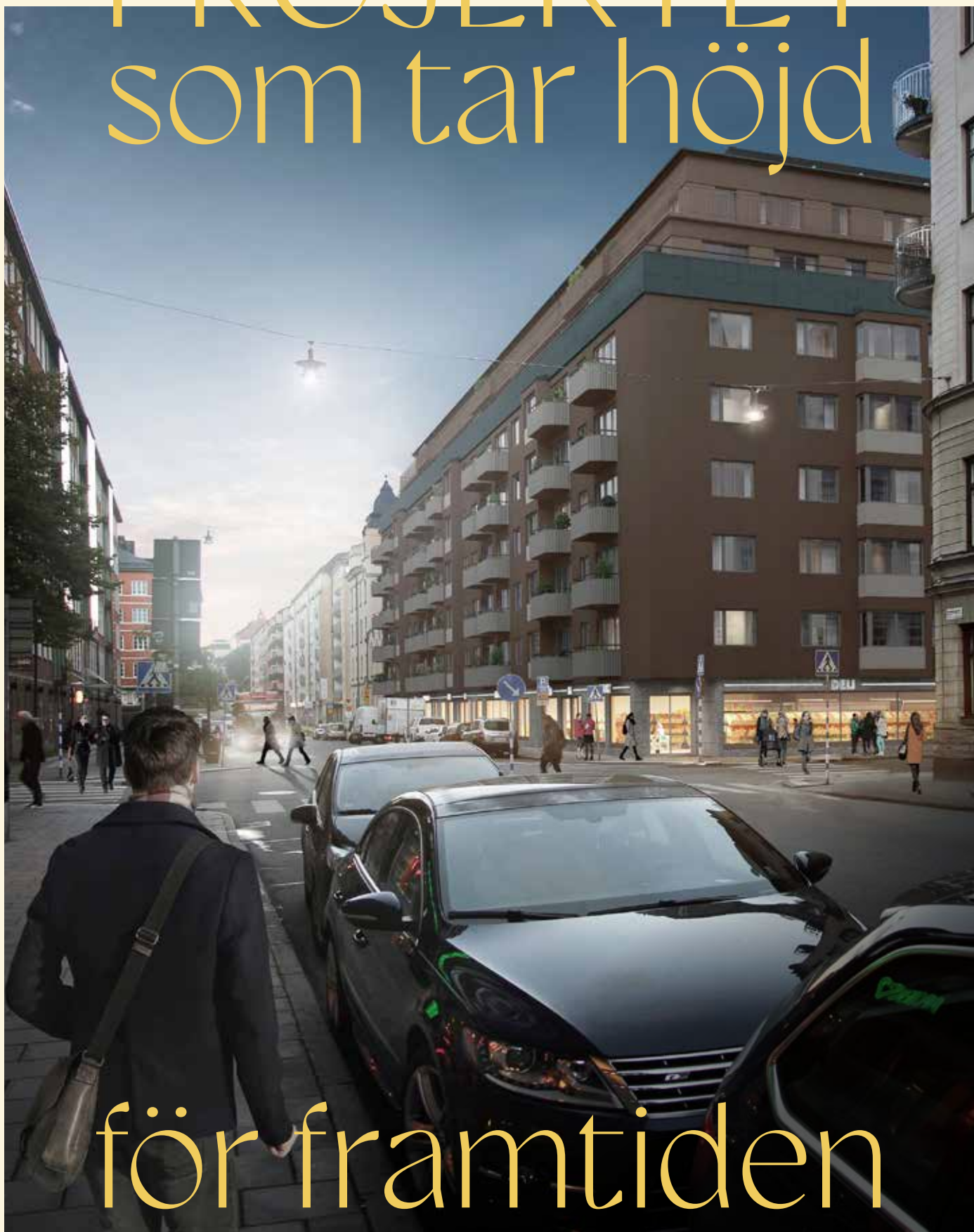


Björn Feldin



Dan Gyllbäck

PROJEKTET som tar höjd



för framtiden



Under året startade den fullskaliga ombyggnationen i kvarteret Råttan 13. Och inte nog med det. Huset får dessutom en påbyggnad i toppmodern trähusteknik med två plan och 23 nya lägenheter – ett efterlängtat tillskott av bostäder på attraktiva Södermalm. Välkommen till Einar Mattssons hittills mest avancerade ROT-projekt.

ENGAGEMANG OCH LÅNGSIKTIGHET är värderingar som präglat företaget ända sedan 1935, då Einar Mattsson grundade sin byggnadsfirma och byggde sitt första hus. Platsen var Södra Ängby och där började en resa som fortsätter än idag. Den 4 maj 1957 antogs Axel Einar Mattsson som ansvarig byggmästare i Stockholm. Vid tiden för ansökan hade Einar två fastigheter under uppförande på Södermalm. Hans stora engagemang för Södermalm växte sig starkt under 50- och 60-talen då bolaget i hög grad bidrog till upprustningen av den då mycket nedgångna stadsdelen. De nya fastigheterna byggde Einar för egen förvaltning, med långsiktighet som ledstjärna. Samma sak gällde fastigheterna som förvärvades och renoverades. Genom åren har Einar Mattsson-koncernen fortsatt att gå i spetsen för utvecklingen på Södermalm. Engagemanget lever vidare.

Full produktion på Södermalm 2023

En ögonblicksbild från Södermalm i december 2023: I nordöstra delen, nära Danvikstull och Hammarby Sjö, har de första hyresgästerna och bostadsrättskunderna redan börjat flytta in i nyproduktionsprojekten **PERSIKAN** respektive **SÖDERDEPÅN**. En halvtimmes promenad västerut, i närheten av Einar Mattssons huvudkontor på Rosenlundsgatan, har ROT-projekten i kvarteren **KVADRATEN** och **BERGSGRUVAN** gått in på slutvarvet. I Bergsgruvan har dessutom nya vindslägenheter tillskapats. Ytterligare fem minuter bort ligger kvarteret **RÅTTAN**, en hörnfastighet vid korsningen Krukmakargatan–Torkel Knutssongatan som Einar Mattsson byggde år 1960. Där jobbas det för högarv med koncernens hittills mest avancerade ROT-projekt. En ombyggnation som är lika mycket nyproduktion – här renoveras 75 befintliga lägenheter samtidigt som 23 nya byggs ovanpå huset. Byggdelen av projektet startade under 2023 och huset ska vara färdiginflyttat till sommaren 2025 – två våningar högre och ståtligare än originalet.

ROT-projektet samsas med ICA-butiken

Redan från trottoaren märks det att projektet Råttan är ett lite annorlunda ROT-projekt. Ovanpå huset finns ett mäktigt väderskydd som skvallrar om att stora saker händer däruppe. Intill på gatan står en tornkran och en bygghiss. I övrigt är etableringen minimal förutom staket och byggställningar kring fastigheten. Allt för att möjliggöra för ICA-butiken i gatuplan att på ett säkert sätt hålla öppet för sina kunder och ta emot varuleveranser via lastintaget på framsidan. Butiken, en ICA Supermarket, är välbesökt veckans alla dagar och byter inte öppettider bara för att huset byggs om. Det innebär att Einar Mattsson anpassar projektet efter butikens behov, så att olägenheterna för kunder och personal blir så små som möjligt.

”Vi har en bra dialog. Exempelvis pausade vi de butiksnära arbetena under jul- och nyårsförsäljningen. Med lite planering gick det fint”, säger Einar Mattssons platschef, **KENNY HULT**.

Gigantiskt tråpussel med extrem tidsplanering

Det speciella med ROT-projektet är alltså att två nya våningar med lägenheter byggs ovanpå den befintliga huskroppen. En komplicerande omständighet är att tunnelbanan går under huset, vilket medfört viktbegränsningar för påbyggnaden. Lösningen blir en prefab-konstruktion i KL-trä som byggs ovanpå ett nytt bjälklag av stålbalkar.

”Det roligaste är den nya träkonstruktionen. Ett gigantiskt pussel av stora träelement där de olika delarna ska monteras ihop med stor precision. Vår största utmaning är tidsplaneringen”, menar Kenny Hult.

Einar Mattssons projektchef i byggbolaget, **LARS THORÉN**, instämmer på båda punkterna.

”Den byggtekniska delen är både intressant och komplex, men det som utmanar mest är logistiken. Vi har ingen plats för mellanlagring på gatan vilket gör att det gamla taket måste rivas och lyftas ner med tornkranen direkt på lastbil, för att på så vis ge plats åt allt det nya material som ska lyftas upp. Vi kan bara ta emot en transport åt gången och

därför är tidsplaneringen avgörande. Som helhet skaffar vi oss mängder av nyttig erfarenhet för framtiden i det här projektet. Att utöka lägenhetsbeståndet på det här viset ger stora möjligheter”, förklarar Lars.

Flera år från idé till byggstart

År 2014 inleddes det tidiga projektskedet, och då föddes också idéen om en påbyggnad i syfte att tillföra kvarteret fler nya lägenheter. **FREDRIK WESTERBERG**, fastighetsutvecklingschef hos Einar Mattsson, drog igång projektet.

”Jag är med i alla tidiga skeden innan våra projektledare tar över ROT-projekten. För projektet Råttan försökte vi få bygglov inom den befintliga detaljplanen, men fick inte igenom det. Stadsbyggnadsnämnden var dock positiv till att vi skulle bygga i området och uppmanade oss att söka detaljplan. Den efterföljande processen skulle dock ta ovanligt lång tid – det slutliga bygglovets fick vi inte förrän i februari i år, 2023”, säger Fredrik.

”När vår planansökan godkänts fick remissinstanserna säga sitt. Bland annat fick vi önskemål om att avläsbarheten mellan nytt och gammalt skulle vara tydlig, och att påbyggnaden inte skulle dominera intrycket sett från gatunivå. Lösningen blev att vi drog in påbyggnaden cirka två meter innanför den befintliga fasaden. En önskan var också att i någon form behålla kopparbandet upptill på fasaden, och det åstadkommer vi med ny kopparplåt som bevarar husets karaktär”, berättar Fredrik Westerberg.

Vad händer under väderskyddet? Massor!

Hela ombyggnationen sker i fyra etapper, en per trapphus, och väderskyddet flyttas vartefter. Det gamla taket rivs, bjälklag byggs och påbyggnaden uppförs. Längre ner renoveras hela det befintliga huset varsamt inifrån och ut. Stammar byts, el-installationer likaså, och ventilationssystemet uppdateras. Nya delen får FTX-system för ventilation och värmeåtervinning. Som alltid i Einar Mattssons ROT-projekt är siktet inställt på en halvering av energiförbrukningen och det ▶



SAMVERKAN ÄR NYCKELN

Projektledare Jonas Malm, fastighetsutvecklingschef Fredrik Westerberg, platschef Kenny Hult och fastighetschef Martin Fors.

► sker bland annat genom tilläggsisolering och nya fönster med energiglas.

”Vi isolerar på den befintliga putsfasaden och lägger ny puts utanpå. Fasaden får samma kulör som när huset byggdes 1960, enligt önskemål från Stockholms stadsmuseum som var remissinstans. Huset blir minst lika fint som när det var nytt, och dessutom får ICA-butiken jättefina och ljusa skyltfönster. Hela intrycket av fastigheten kommer att lyfta”, säger projektledare **JONAS MALM**, Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. Jonas fungerar som beställarombud och är alltså uppdragsgivare till koncernens byggbolag.

”I ett så här komplext projekt är det en styrka att alla roller och kompetenser finns inom Einar Mattsson-koncernen. Normalt leder jag projekteringen av mina ROT-projekt själv, men nu tog jag hjälp av byggbolagets projekteringschef **MAGNUS ÖHMAN**. Kombinationen av min ROT-erfarenhet och hans nyproduktionskunnande har varit en framgångsfaktor”, säger Jonas.

Återbruk och nyproduktion går hand i hand

Känslan av originalskick på husets utsida kommer att följas upp även på insidan. I entréer och trapphus bevaras kulturvärdet genom att den vackra kolmårdsmarmorn behålls och poleras, samt att väggarna återskapas med hjälp av Stucco lustroteknik, en puts- och måleriteknik som ger en glänsande yta. Bevarande och återbruk gäller även i den befintliga delens lägenheter där parkettgolv,

»Vi skaffar oss mängder av nyttig erfarenhet för framtiden i det här projektet«



LARS THORÉN

Projektchef, Einar Mattsson Byggnads AB

innerdörrar och garderober återställs till nyskick. I övrigt blir lägenheterna helrenoverade med nya installationer, ytskikt, badrum och kök.

”De befintliga lägenheterna behåller sin planlösning, förutom fem av dem som anpassats på grund av att den nya hissen placeras på ett annat sätt än tidigare. Här finns allt från mysiga enrummare med kokvrå till fem rum och kök på 110 kvm. De 23 helt nya lägenheterna i påbyggnaden är generellt större, mer än hälften med fyra rum och kök eller mer. Den största har sex rum och kök på 145 kvm i etage. Samtliga lägenheter i påbyggnaden har egna terrasser med fin utsikt mot Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan. Interiört får lägenheterna likadana kök, badrum, golv och materialval som i den befintliga delen. Det blir en jättefin produkt som både gamla och nya hyresgäster kommer att uppskatta”, försäkras Jonas.

Millimeterprecision – på alla plan

Projekteringen genomfördes i en 3D-miljö och en 3D-modell av fastigheten skapades. Inför projekteringen laserskannades även byggnaden. En åtgärd som visat sig värdefull på flera olika sätt.

”Vi har haft väldigt stor nytta av att kunna utgå från exakta mått och vinklar, inte minst vid stomresningen. Som exempel måste stålbalkarna som ska bära upp påbyggnaden läggas med millimeterprecision för att det ska bli rätt i slutändan. 3D-modellen har bland annat också hjälpt oss att bedöma hur den fria höjden i garaget påverkas av att rördragningar och isolering kräver mer utrymme än förr. Som helhet har tekniken inneburit stora fördelar, och vi kommer att tillämpa 3D-modellering i ännu högre utsträckning i kommande ROT-projekt”, avslöjar Jonas Malm.

En annan millimeterutmaning i kvarteret Rättan är förknippad med hissen. Den gamla var för liten, och för att kunna nå samtliga våningsplan behöver den nya dessutom placeras på ett annat ställe i huset – i princip mitt i ICA-butiken. Projektchef Lars Thorén är dock trygg i att det kommer att fungera bra.

”Både vår platschef och vår arbetsledare har mycket bra och nära kontakt med ICA, och planen är att arbeta på nätterna med genomföringar för hiss och annat, som exempelvis varmvatten- och

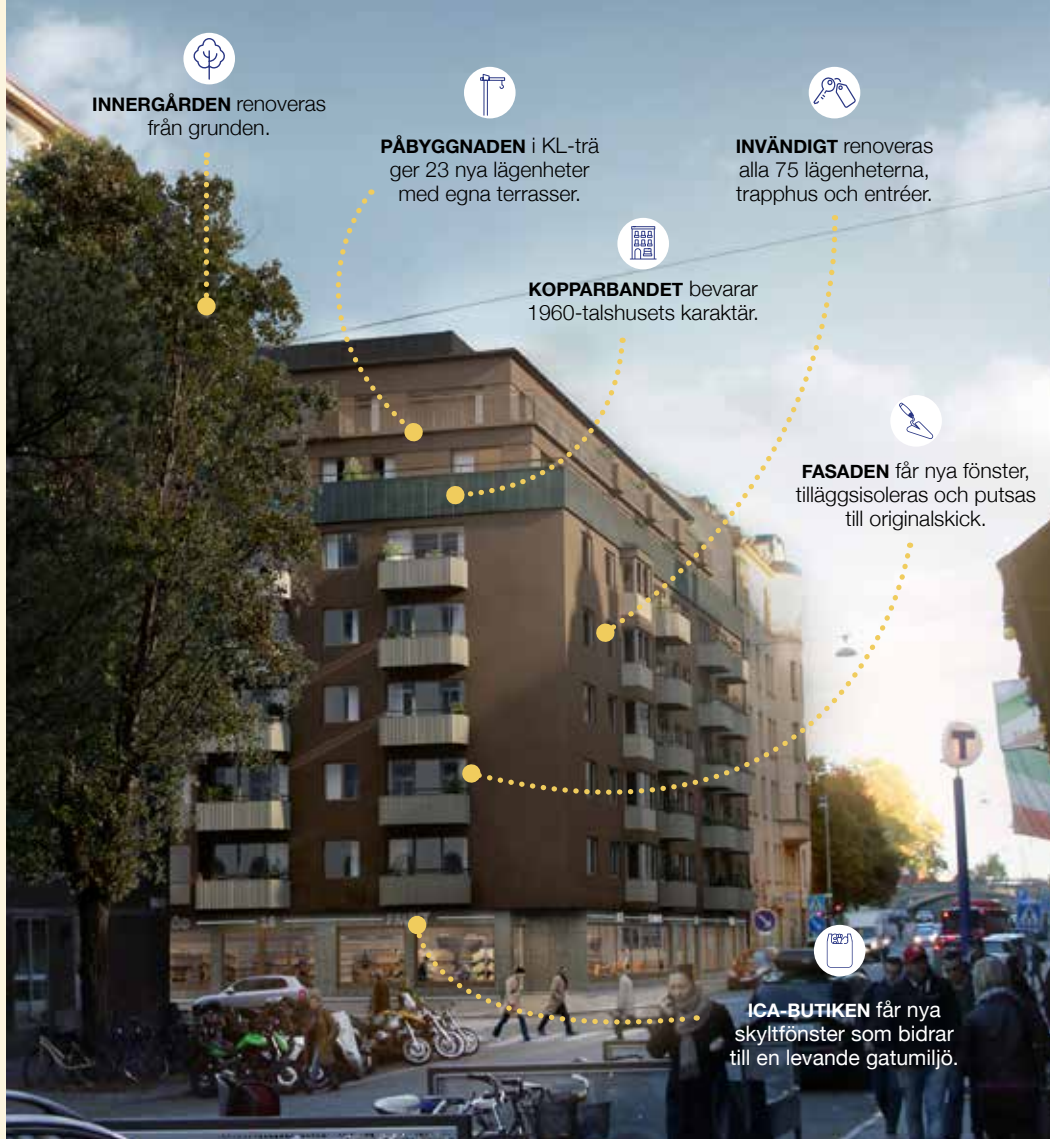
värmeledningarna som kommer från källaren. I övrigt ligger vi också bra till med butiken. Alla system som behövs för att ICA ska kunna upprätthålla sin verksamhet är omkopplade – allt fungerar”.

En logistisk och teknisk prestation

Framåt våren 2025, när byggställningarna på baksidan tagits ner, ska även gården renoveras från grunden. Den nya gårdsmiljön kommer att anläggas av Einar Mattssons utemiljögrupp, med målet att skapa en trivsamt, grönskande och klimatsmart miljö. Gården får dessutom fördröjningsmagasin för regnvatten som integreras med det automatiska bevattningssystemet i växtbäddarna. Invändigt byggs även källarplanet om för att ge plats åt bland annat lägenhetsförråden samt garageplatser som förses med laddstolpar.

När Einar Mattssons fastighetschef **MARTIN FORS** summerar det stora ombyggnadsprojektet i halvtid, är han trygg i sin analys.

”Vi är i ett bra läge i projektet. Utmaningarna är blottlagda och vi följer vår plan, trots det besvärliga omvärldsläget. Det vi gör är en logistisk och teknisk prestation, vi levererar någonting som är extremt komplicerat. Allt med målet att skapa värde i stadsdelen och bidra till ett enklare och bättre liv för våra hyresgäster. Vem vet, en vacker dag ser vi kanske tillbaka på projektet som vårt ”life time achievement”, avslutar Martin Fors och ler. //



INNERGÅRDEN renoveras från grunden.

PÅBYGGNADEN i KL-trä ger 23 nya lägenheter med egna terrasser.

INVÄNDIGT renoveras alla 75 lägenheterna, trapphus och entréer.

KOPPARBANDET bevarar 1960-talshusets karaktär.

FASADEN får nya fönster, tilläggsisoleras och putsas till originalskick.

ICA-BUTIKEN får nya skyltfönster som bidrar till en levande gatumiljö.



Projektfakta Kvarteret Rättan 13



Befintlig del	Ombyggnation av 75 lägenheter upp till 110 kvm
Påbyggnad	Nyproduktion av 23 lägenheter upp till 145 kvm
Byggtid	2023–våren 2025
Inflytt	Sommaren 2025
Typ	Hyresrätt
Lokaler	Befintlig ICA Supermarket håller öppet under hela byggtiden Nya skyltfönsterfasader



← **KLART FÖR PÅBYGGNAD**
Första etappens takarbeten är avklarade. Snart dags för påbyggnad. Här inspekterar platschefen rördragningar. Allt ser bra ut.



Leif Larsson

→ Leif Larsson är en av Einar Mattssons mest erfarna snickare. Efter 50 år i yrket planerade Leif att gå i pension under 2023. Men kärleken till trä och nyfikenheten på modern byggt teknik fick honom att tillfälligt ändra sina planer.

Vad fick dig att skjuta upp pensionärlivet?

”Svaret är enkelt – påbyggnaden i kvarteret Rättan. Att få bygga en stomme helt i trä med enormt långa träskruvar och precisionssågade byggelement är väldigt spännande och lärorikt. Det är som att bygga med Lego”, berättar Leif.

Vad har gjort mest intryck på dig?

”Att se träbyggnaden växa upp, stomme efter stomme, med tak, väggar och golv i trä, är fascinerande. Det är stor skillnad mot de träarbeten jag normalt gör i ROT-projekten”.

Hur ser din plan ut framåt?

”Jag ska jobba här fram till sommaren, sedan hägrar pensionen. Men jag kommer givetvis hälsa på och följa arbetet tills det är klart. Jag är stolt över att ha varit med och dragit många skruvar i projektet”, säger Leif och skrattar hjärtligt. //

Einar Mattssons aktuella ROT-projekt

Bergsgruvan Större 52	Klart Q1 2024
Kvadraten 36	Klart Q1 2024
Rättan 13	Klart Q2 2025
Gullivivan 13	Startar Q1 2024
Kattan Större 4	Startar Q1 2024
Nybygget 13	Startar 2024
Slipen 42	Startar 2024



Einar Mattssons Vattenvecka 2023:

En kraftsamling kring vatten som risk och resurs

Vatten är en livsviktig resurs och samtidigt en av vår tids stora utmaningar. För bygg- och fastighetsbranschen är vattenskador en realitet som årligen orsakar enorma kostnader och störningar. Och för samhället i stort innebär klimatförändringarna väsentligt ökade risker kopplade till vatten.

Vatten – risk och resurs i hela värdekedjan

”Perspektiven på vatten är många och viktiga för oss alla, inte minst för Einar Mattsson som har hela värdekedjan under samma tak. En stor del av fastighetsägarens akuta och planerade underhåll är en konsekvens av vattenskador. Samma sak gäller byggarens garantiåtgärder. Samtidigt är vatten en otroligt värdefull resurs som vi kan bli mycket bättre på att vårda, nyttja och återvinna på olika sätt. Och det gäller såväl regnvatten som dricksvatten från kranen. Nyckeln till framtiden handlar för oss om att hantera vatten på ett hållbart sätt genom hela värdekedjan, och i förlängningen minska kostnaderna och vår miljöpåverkan”, förklarar projektledare **MIKAEL DIMADIS**, Einar Mattsson AB.

Premiär för Einar Mattssons Vattenvecka

Under hösten ledde Mikael Dimadis en intern arbetsgrupp som planerade, förberedde och genomförde Einar Mattssons allra första koncerngemensamma aktivitet där vatten var huvudtema – Vattenveckan 2023.

”För att bättre hantera vattenfrågorna i hela värdekedjan behöver vi fördjupa kunskapen och förståelsen om vatten, bredda diskussionen och involvera alla medarbetare i arbetet. Därför anordnade vi under hösten en temavecka med underrubriken *Vatten som risk och resurs*. Temaveckan riktade sig till våra cirka 320 medarbetare i koncernen. Vi fick möjlighet att ta del av ett smörgåsbord av föreläsningar, studiebesök, filmer och olika material. Föreläsningarna hölls av både Einar Mattsson-medarbetare och inbjudna gästföreläsare, till exempel Jonas Althage som är skyfallsstrateg på Stockholms stad och Folke Björk, professor i byggnadsteknik på KTH”, berättar Mikael.

”Att ha insikt i hur Stockholms stad tänker, och hur forskningen framskridet, är viktigt för vårt förebyggande arbete både när vi bygger och klimatanpassar våra fastigheter”.

Vattenskador i verkligheten

Att under vägledning av kunniga kollegor göra studiebesök i fastigheter som drabbats av vattenskador blev en aha-upplevelse för medarbetare som sällan arbetar direkt med fastighetsunderhåll i sitt arbete.

”Att få en bättre förståelse för vattenskador och konsekvenserna för både hyresgäster och fastighetsägare är väldigt nyttigt oavsett vad man jobbar med inom Einar Mattsson. Vid planeringen av Vattenveckan tog vi fram 15 studiebesöksstillfällen att välja mellan, vilket resulterade i nästan 600 individuella besök. Fantastiskt roligt! Med hjälp av förinspelade filmer visade vi också att vattenskador även kan drabba nyproduktion, till exempel på takterrasser och gårdsbjällklag. ▶

Vatten som risk och resurs



Mikael Dimadis

Projektleddare
Einar Mattsson AB

50

stycken akuta
vattenskador
2022–2023*

80%

av det planerade
underhållet relaterar
från vattenskador*

20
Mkr

garantikostnader
2022–2023
för vattenskador*
i nyproduktion

*Avser Einar Mattsson-
koncernens fastighetsbestånd

► Sammanlagt kunde vi ta del av ett tiotal filmer med teman om allt från klimatanpassning av fastigheter till kundsupports arbete med vattenskador. Filmerna blev ett mycket uppskattat komplement till studiebesöken”, berättar Mikael.

Forskning för hållbar vattenanvändning

För att visa på möjligheterna med vatten som resurs bjöd vi in medarbetarna till studiebesök på KTH Live-In Lab där bland annat det pågående forskningsprojektet för värmeåtervinning av spillvatten presenterades (läs mer på nästa sida).

”Även de här studiebesöken var prioriterade och vi dimensionerade besöksgrupperna för att så många som möjligt skulle få möjlighet att på nära håll se vad Einar Mattsson faktiskt gör för att främja innovation i fastighetsbranschen. Vi hade fyra rundvandringssgrupper som fick möta forskare och driftpersonal som berättade om de projekt som är igång. För många var nog besöket på Live-In Lab en ögonöppnare som väckte både nyfikenhet och stolthet”, menar Mikael.

Vatten som resurs i utemiljön

Einar Mattssons utemiljögrupp arbetar med pilotprojekt inriktade på bland annat återvinning av dagvatten, smarta bevattningssystem, magasinering av regnvatten och regnbäddar som bromsar effekterna av kraftig nederbörd. Ett av Vattenveckans studiebesök genomförde vi på gården i kvarteret Båtsmannen Större 26, där utemiljögruppen visade lösningar och gav besökarna kunskap om exempelvis hur olika substrat (jordsubstitut) och smarta, nedgrävda droppbevattningssystem sparar vatten, gynnar växtligheten och gör arbetet på gårdarna effektivare. För medarbetare som inte kunde delta fanns en film som på djupet förklarar hur utemiljögruppen arbetar för en hållbar och vattenbesparande bevattning.

Erfarenhetsutbyte och förbättringsarbete

En målsättning för Vattenveckan var att inspirera till diskussion och erfarenhetsutbyte mellan yrkesroller och över bolagsgränser.



”För att främja erfarenhetsutbyte satte vi ihop mixade grupper inför studiebesöken och även några fasta arbetsgrupper som exempelvis kunde innehålla förvaltare, fastighetstekniker, projektutvecklare för nyproduktion och projektleddare för ROT. De jobbar på olika håll i vardagen men har alla det gemensamt att de arbetar med förebyggande underhåll och har möjlighet att påverka hur vi ska bygga i framtiden. Utöver det fick vår kundsupport följa med på studiebesöken för att fånga upp förbättringsförslag och idéer som diskuterades i grupperna. I slutet av veckan samlades alla arbetsgrupper och gjorde grupparbeten där de sammanfattade sina upplevelser och skickade in sina förbättringsförslag”, säger Mikael.

Einar Mattssons Vattenpris

Med syftet att inspirera och skapa engagemang kring vatten som risk och resurs, instiftade koncernen Einar Mattssons Vattenpris inför 2023 års Vattenvecka.

”Tanken är att årligen uppmärksamma goda exempel på hur vi lyckas uppfylla våra mål och driva utveckling inom området vatten. Årets Vattenpris (läs om vinnarna på sid 12) delades ut på koncernens julfest och satte punkt för en intensiv och inspirerande höst i vattnets tecken. Vattenveckan gav oss möjlighet att visa upp verksamheten och även lyfta fram individuella medarbetare och grupper som gör ett viktigt jobb med att förebygga risker, utveckla möjligheter och åtgärda vattenskador, ofta i det tysta. Vi har fått mycket fin feedback efter Vattenveckan, och det märks att medvetenheten om vattenskador och hållbar vattenanvändning har vuxit i hela koncernen. Det lovar gott för framtiden”, avslutar Mikael Dimadis. //



3 VÄGAR till en mer cirkulär vattenanvändning och energi- återvinning



ATT HUSHÅLLA KLOKARE med dricksvattnet är en viktig samhällsfråga. Med synsättet att dricksvatten är en resurs att värda, nyttja och återvinna på ett hållbart sätt arbetar Einar Mattsson aktivt för innovation och nytänkande.

Genom KTH Live-In Lab, där studentbostäder på KTH fungerar som testbäddar, är Einar Mattsson bland annat delaktig i forskningen som fokuserar på fastighetsnära återvinning av värme och vatten. Parallellt bedriver Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB ett pilotprojekt som testar ett system för mikroplastfiltrering och minskad vattenförbrukning i tvättstugor.

1. Värmeåtervinning med spillvatten som resurs

På KTH Live-In Lab bedrivs ett mycket intressant forskningsprojekt med sikte på att optimera återvinningen av värmeenergi från avloppsvattnet som genereras i Einar Mattssons tre byggnader med studentbostäder.

Föremålet för forskningen är ett värmeåtervinningssystem för spillvatten som inför 2023 har byggts om och vidareutvecklats för att bli ännu effektivare.

Det nya målet är att *upp till 50 procent av all energi* ska återvinnas till varmvatten för uppvärmning och tappvarmvatten. Ett annat viktigt syfte med projektet är att förenkla förvaltningen av ett sådant system. I denna fråga, och i projektet som helhet, arbetar forskarteamet och Einar Mattssons förvaltningsteam sida vid sida.

Hur fungerar då systemet? Jo, avloppsvattnet som kommer från de 305 studentlägenheterna samlas in i en spillvattenbrunn i en av de tre byggnaderna. Därifrån pumpas det 20-gradiga vattnet genom en spillvattenvärmeväxlare där värmen

översöks till en så kallad brinevätska innehållande bioetanolblandning. Brinevätskan överförs sedan den återvunna värmen till bergvärmesystemet vilket möjliggör ett mer optimalt energiutbyte via bergvärmepumpar till uppvärmningen i fastigheten. Översatt till siffror beräknas systemet spara upp till cirka 190 000 kWh/år i de tre byggnaderna och resultaten under hösten 2023 visar att projektet är på rätt väg. Ett fint exempel på att cirkulärt tänkande och energiåtervinning lönar sig.

2. Återanvändning av gråvatten

Vatten som vi nyttjar för disk, tvätt och personlig hygien kallas gråvatten när vi använt det. Det försvinner ner i avloppsledningarna utan att göra någon ytterligare nytta. Men vad händer om gråvattnet tas om hand direkt i fastigheten, renas och återcirkuleras till hyresgästerna? Svaret är givet: Vi skulle genast kunna minska förbrukningen av dricksvatten direkt från vattenreningsverken och därmed avlasta samhällets vattenförsörjning. Som extra bonus skulle vi dessutom spara energi genom att värmen i gråvattnet tas till vara.

Einar Mattsson planerar nu för ett pilotprojekt i något av våra kommande nyproduktionsprojekt, där det ska projekteras så att gråvatten och svartvatten (avloppsvattnet från toaletten) får separata avloppsledningar. På så vis förbereds fastigheten för inkoppling av system för exempelvis gråvattenåtervinning till toalettspolning. Som ett led i arbetet hämtar Einar Mattsson in lärdomar och kunskap från bland annat HSB Living Lab på Chalmers där det forskas på ett system som återvinner duschvatten och därigenom minskar vatten- och energiförbrukningen avsevärt.

3. Pilotprojekt i Einar Mattssons tvättstugor

Mimbox är en ny produkt som filtrerar bort mikroplaster från tvättvatten samtidigt som den sparar stora mängder vatten och energi. Våren 2023 startade Einar Mattsson ett pilotprojekt för att testa lösningen i ett antal fastigheter.

I korthet fungerar systemet så att Mimboxen ansluts till fastighetens tvättmaskiner och tar emot tvättvattnet som i vanliga fall släpps ut i avloppet. Vattnet passerar genom ett mikroplastfilter och via sensorer fastställs vattenkvaliteten. Om kvaliteten är god lagras vattnet och desinficeras av ett patenterat antibakteriellt system. När tvättmaskinen begär nytt vatten matas återvunnet vatten från Mimboxen. Om tvättvattnet från maskinen inte skulle hålla tillräcklig kvalitet släpps det ut i avloppet. Hyresgästerna kan med hjälp av en app se hur mycket mikroplaster och fibrer som samlas upp under tvätten, och direkt få ett kvitto på insatsen för miljön.

”I och med ett förändrat klimat måste vi prioritera hur vi använder vårt dricksvatten. Vi ser också att kostnaden för energi och rent vatten kommer att öka över tid. Så det här är ett steg i rätt riktning”, säger fastighetschef **MARTIN FORS.** //

Samhörighet skapar trygghet



TRIO I TRYGGHET

KMA-samordnare Veronica Axéen,
utemiljögruppens chef Johanna Karlsson och
hållbarhetsutvecklingschef Johanna Wikander.

»Samhörighet är grunden för trygghet«

Att aktivt arbeta för människors upplevelse av trygghet är en självklar del av Einar Mattssons långsiktiga förvaltning. Möt tre medarbetare med olika roller men samma drivkraft – att främja trygghet och säkerhet i människors vardag och arbetsliv.



Samhörighet skapar trygghet



»Jag älskar att jobba med arbetsmiljö – det handlar om människors välmående«

Veronica Axeen har den viktiga rollen som KMA-samordnare hos Einar Mattsson Byggnads AB. KMA står för kvalitet, miljö och arbetsmiljö, och hos Einar Mattsson är rollen inriktad på byggarbetsplatsernas arbetsmiljö.

”Jag älskar att jobba med arbetsmiljö. Det handlar om människors välmående. De ska känna sig trygga på sin arbetsplats och må bra när de återvänder hem. Att arbeta förebyggande och systematiskt med säkerhet och följa upp risker och tillbud är grundläggande för att nå vårt mål om att ha noll allvarliga incidenter och arbetsplatsolyckor”, förklarar Veronica.

Vad innebär ordet ”samordnare”?

”Jag fungerar som länk mellan produktionen och ledningen i frågor som berör arbetsmiljön och vad som händer därute. I mitt uppdrag ingår att dra upp riktlinjer, implementera dem och följa upp så att alla förstår syftet och prioriterar lika. Ett vanligt problem med riktlinjer är att de bara talar om VAD som ska göras, inte HUR, och då finns risken att människor gör sina egna tolkningar. Min viktigaste uppgift är att kommunicera hur vi som huvudentreprenör ser på saker, hur man gör rätt och vad som händer om regler och rutiner inte följs. Det handlar om att både lyssna och sätta ner foten, för att hjälpa alla inblandade att leva upp till en gemensam nivå av säkerhet och trygghet”.

Pratar du även med underentreprenörerna?

”Jag deltar på skyddsronder 1–2 gånger i veckan och då finns även underentreprenörerna med. I första hand är det dock projektet som tar hand om dem, och vid behov blir jag inbjuden. För oss är det viktigt att underentreprenörerna involveras, förstår vad som gäller på vår arbetsplats och tar sin del av ansvaret för att utföra arbetet på ett säkert sätt – både för sig själva och för andra. Min erfarenhet är att om man pratar med varandra, motverkar uppdelning och bjuder in alla i teamet, så växer gemenskapen, och därmed tryggheten. Det lönar sig att bry sig om alla som arbetar på bygget, och här är platscheferna och övriga ledare nyckelpersoner”.

När blir du riktigt nöjd?

”Det blir jag när vi fått ihop rutiner och hjälpmedel så att det som tidigare upplevdes som krångligt, plötsligt blir väldigt enkelt för alla att förstå, summerar Veronica Axeen. //



»I en trivsamt utemiljö vill människor röra sig, vistas och umgås med andra«

Johanna Karlsson är chef för utemiljögruppen hos Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. Det är utemiljögruppen som ser till att välkomnande och välskötta gårdar alltid är en del av den långsiktiga fastighetsförvaltningen. Gruppen består av engagerade trädgårdsarbetare, arbetsledare och projektledare. Utemiljögruppen arbetar dels på uppdrag av koncernens fastighetsbolag, dels med externa fastighetsägare som köper tjänsten av Einar Mattsson. För Johanna är trivsel en förutsättning för trygghet, och resultaten i den årliga AktivBo-undersökningen visar att hyresgästerna verkligen uppskattar sina gårdar.

”I en trivsamt utemiljö vill människor röra sig, vistas och umgås med andra. Trivsel främjar gemenskap och i förlängningen en känsla av stolthet och social trygghet. Därför är vi noga med utformningen av gårdarna. Det ska finnas sittplatser i sol och skugga, möjligheter för barn att leka och träd som ramar in och skyddar mot hetta. Till välbefinnandet bidrar också intressanta och vackra planteringar som både människor och insekter gillar. Och något som verkligen får människor att samlas och prata, är odlingslådor. De fungerar som magneter på gården”.
Finns det något facit för en trygg utemiljö?

”Varje fastighet är unik och har sina speciella förutsättningar. Men visst finns det saker att ta fasta på. Till exempel att det finns siktlinjer på gården som gör det lätt att få överblick. Att kapa alla buskar i midjehöjd tycker jag dock är fel väg att gå. För mig handlar en trivsamt och överblickbar miljö mer om hur växterna placeras, att det finns grönska i olika nivåer och att växtligheten samspekar med utomhusbelysningen när det är mörkt. Därför behöver skötseln och planeringen av utemiljön vara långsiktig, ta hänsyn till vad de boende vill och beakta hur buskar och träd kommer att växa. Träd till exempel ska stå länge, de planteras i både för nuvarande och kommande generationer. Gamla träd är ofta en tillgång, men om de inte mår bra behöver de ersättas i god tid. När vår omtanke om utemiljön får hyresgästerna att känna sig omhändertagna har vi lyckats. Då bidrar vi till trygghet”, säger Johanna Karlsson. //



»Vi vill vara en aktiv part i samhället, inte en anonym förvaltare«

Johanna Wikander är hållbarhetsutvecklingschef på Einar Mattsson AB. Med helhetssyn på hållbarhet arbetar Johanna som organisationens stöd i hållbarhetsfrågor. Frågor som i år handlat mycket om trygghet där människor bor.

”Människor upplever trygghet olika, men samhällsutvecklingen påverkar oss alla. Våldet har kommit närmare. Därför gäller det att vara lyhörd och långsiktig i trygghetsarbetet. Vi vill vara en aktiv part i samhället, inte en anonym förvaltare. Närvaro och dialog med de boende är självklara delar av vår långsiktiga förvaltning, liksom ordning och reda i våra fastigheter och områden. Genom att visa att vi bryr oss går vi före och skapar förtroende. Förtroende ger engagemang och när hyresgästerna blir delaktiga får trygghetsarbetet effekt. Att inte bry sig leder till en negativ spiral och där får vi aldrig hamna”, säger Johanna.

Vad finns mer som är viktigt i trygghetsarbetet?

”Grunden är att bygga en känsla av samhörighet, en stolthet över sitt område. Sedan gör vi mycket annat som bidrar – byter till digitala lås, underhåller fastigheterna, satsar på trygga tvättstugor, skapar utemiljöer där människor trivs, motverkar olaglig andrahandsuthyrning, stödjer aktiviteter för unga och genomför större projekt med trygghet i fokus. Till exempel det stora belysningsprojektet i Hjulsta som blev klart i år. Där har vi sett till att de mörka loftgångarna blivit ljusa och trygga tack vare effektiv och energisnål LED-belysning. Sist men inte minst samverkar vi förstås med skola, föreningsliv, myndigheter och andra fastighetsägare. Ingen kan göra allt, men tillsammans gör vi skillnad”.

Hur vet du att trygghetsarbetet ger resultat?

”Hyresgästundersökningen AktivBo är ett bra verktyg för att se hur den upplevda tryggheten utvecklar sig i våra fastigheter och områden. Den och dialogen med hyresgästerna är våra viktigaste källor för att utvärdera att det vi gör ger förväntat resultat. Det är i relationen mellan människor som tryggheten växer”, avslutar Johanna Wikander. //

Stort intresse för hållbar förvaltning



Finansiell oro. Utmanande säkerhetsläge. Ökade kostnader. Fler klimatarm. 2023 blev ett år av nya prioriteringar och förändrat fokus för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Affärsutvecklingschef Emma Beck-Friis berättar om hur Einar Mattssons förvaltningsbolag investerar i tjänsteutveckling och hjälper förvaltningskunder hantera en föränderlig verklighet.

STARKARE HELHET. Under 2023 fortsatte Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB sitt arbete med att utveckla helhetserbjudandet till förvaltningskunderna.

”Vi har under många års tid byggt erfarenhet, kompetens och en organisation inom alla områden kopplade till fastighetsägandet. Nu har vi förstärkt styrningen, processerna och rapporteringen så vi kan fortsätta vara en personlig, men också en effektivare och mer heltäckande leverantör. Det gör att våra kunder kan få ännu bättre samordning och nytta av förvaltningstjänsterna. Ett mer komplett erbjudande helt enkelt”, säger **EMMA BECK-FRIIS** som är affärsutvecklingschef på förvaltningsbolaget.

Tjänster för en hållbar affär

Det rådande marknadsläget kräver ett ökat fokus på fastighetsägarens driftnetto, ett arbete som innebär noggrann planering och uppföljning gentemot budget och underhållsplan. Här har Einar Mattsson stora möjligheter att bidra till kundens affär. Dels genom grunderbjudandet som handlar om att driva fastighetsaffären, dels i form av tjänster och kunskap kring exempelvis energibesparingar, uppdatering av underhållsplaner, underlag för att förhandla lånevillkor och inte minst trygghetsarbete.

”Många är också nyfikna på hur Einar Mattsson bedriver sitt hållbarhetsarbete. Som koncern har vi kommit långt och vi hjälper gärna våra förvaltningskunder i deras processer. Förebyggande arbete för att nå social och ekonomisk hållbarhet är exempel på områden där vi kan hjälpa till baserat på det arbete vi utför på Einar Mattssons fastighetsbestånd. Klimatanpassning av fastigheter är ett annat sådant område”, berättar Emma.

Arbete för tryggare fastigheter

Vapenväldet och sprängningarna har skapat oro i alla delar av Storstockholm. För fastighetsägare och bostadsrättsföreningar är det omöjligt att inte påverkas av gängkriminaliteten.

”Oron är stor och befogad, men det går att göra en hel del i förebyggande syfte. En personlig och närvarande förvaltning är grunden för trygghet i och omkring en fastighet, och vid behov utreder vi också olaga andrahandsuthyrning och genomför kontraktssaneringar”, säger Emma.

Förmågan att hantera kriser har också blivit en angelägen fråga. Stora aktörer har krisorganisationer men i mindre fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar är det inte lika lätt. Även här har Einar Mattsson kunskapen och resurserna.

”Vi kan erbjuda en erfaren krisorganisation som är medietränad och vet vad som behöver

göras i händelse av kris. I oroliga tider är det skönt att veta att sådant finns på plats”.

Ännu fler specialister på energi och drift

Den stora efterfrågan på Einar Mattssons energitjänster har fortsatt öka under 2023, och handlar både om energitredningar och energiåtgärder.

”Vi har successivt rekryterat ännu fler till Driftgruppen och Energi- och teknikgruppen. Grupperna har flerdubblat sin kapacitet, och arbetar nära varandra för att med samlade krafter hjälpa kunderna nå sina energimål”.

Utemiljöer som uppskattas

En välskött fastighet förtjänar en lika välskött utemiljö. Därför finns Einar Mattssons utemiljögrupp. Med sitt långsiktiga och systematiska arbetssätt, och en stor dos omtanke om de boende, skapar de förutsättningar för trygga, trivsamma och hållbara utemiljöer.

”Gårdar som sköts av vår utemiljögrupp får jättefina betyg i hyresgästundersökningen AktivBo. Det är vi stolta över”, säger Emma.

Nytt ärendehanteringssystem på väg

Ärendehantering är nervsystemet i förvaltningen. Nu gör förvaltningsbolaget en rejäl satsning på att implementera ett nytt ärendehanteringssystem. ►

► ”Det handlar om att använda fastighetsdata på ett effektivare sätt. Med bättre flöden, effektivare uppföljning av ärenden och smartare analys kan vi bli mer proaktiva i kundrelationen och samtidigt förbättra upplevelsen för de boende. Vi lanserar systemet under 2024, det ser jag fram emot”.

Ökad kundtillströmning under 2023

Att omvärldsläget och samhällsutvecklingen påverkar förvaltningskundernas fokus märktes tydligt under året.

”Vår kundtillströmning har fortsatt öka och tillväxten drivs till stor del av frågor kopplade till ekonomi, trygghet och klimat – det vill säga alla de stora frågorna som långsiktig och hållbar förvaltning handlar om. En styrka för oss är att vi hela tiden utvecklar våra förvaltningstjänster i Einar Mattsson-koncernens fastighetsbestånd. Vi ser tidigt nya behov växa fram och investerar i processer och tjänster som hjälper våra förvaltningskunder driva sin affär, förebygga risker och komma framåt i sitt hållbarhetsarbete”, säger Emma.

Hos Einar Mattsson är ett personligt och kundnära arbetssätt en självklarhet. Den årliga kundundersökningen (se faktaruta nedan) gav återigen värdefull återkoppling från kunderna och fina betyg.

”Kundundersökningen är ett viktigt verktyg för vårt utvecklingsarbete och hjälper oss att hela tiden bli bättre för våra kunder”, avslutar Emma Beck-Friis. //



Höga betyg från förvaltningskunderna

KUNDUNDERSÖKNINGEN 2023

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 +38 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 2023. *NetPromotorScore mäter kundernas rekommendationsbenägenhet.



Sveriges Läkarförbunds fastighetsansvarige Johan Kraiman visar upp klubbvåningen i sekelskiftesfastigheten Eken 7 på Östermalm.

Förvaltning som öppnar nya dörrar

Einar Mattssons nya förvaltningsuppdrag för Sveriges Läkarförbund fick en flygande start i Stockholm i juni 2023. Och det blev en spännande fortsättning i Göteborg direkt efter nyår.

SVERIGES LÄKARFÖRBUND är professions- och fackförbundet som har majoriteten av landets läkare som medlemmar. Förbundets hjärta och kansli finns i den mycket vackra sekelskiftesfastigheten Eken 7 på Östermalm, på Villagatan 5. Denna och tre närliggande fastigheter utgör förbundets bestånd i Stockholm. Därtill äger förbundet en fastighet i Göteborg, samt semesterbostäder i såväl Sverige som utomlands, som medlemmar får använda som en del av förbundets medlemserbjudande.

JOHAN KRAIMAN är fastighetsansvarig för hela beståndet. Han har arbetat med fastigheter i många år, och är i grunden utbildad teknisk förvaltare.

”Samarbetet med Einar Mattssons förvaltningsteam fungerar jättebra. För mig som beställare är det en trygghet att vi talar samma språk, att teamet har stor erfarenhet och är lyhört för våra och hyresgästernas önskemål. För mig är det viktigt eftersom förvaltningen är vårt ansikte utåt, det är Einar Mattsson som representerar oss i våra fastigheter”, säger Johan Kraiman.

Totalförvaltning med mersmak

Einar Mattssons förvaltningsuppdrag i Stockholm inleddes 1 juni 2023 och innefattar ekonomisk, kommersiell och teknisk förvaltning. Utemiljö tillkommer så småningom. I beståndet finns både kommersiella lokaler och hyreslägenheter. Siktet är redan inställt på att se över fastigheternas energiprestanda.

”Jag brukar säga att det tar ungefär ett år att lära känna ett hus. Längs vägen gör vi en energikartläggning för att kunna sätta mål och identifiera vilka åtgärder som bör göras framöver”.

För Einar Mattssons del har uppdraget redan öppnat nya dörrar. Under hösten fick förvaltningsteamet en förfrågan om att även ta över den ekonomiska förvaltningen av förbundets fastighet i Göteborg.

”Vi blev snabbt väldigt nöjda med den ekonomiska förvaltningen i Stockholm och såg fördelar med att få allting samlat. Einar Mattsson har visserligen ingen teknisk förvaltning i Göteborg, men det uppvägs av det lyhörda och personliga arbetssättet. De löser samarbetet med vår lokala driftpartner perfekt och det underlättar verkligen för oss”, avslutar Johan Kraiman. //

»Dig-IT Lab ligger långt fram även globalt«

Smarta och hållbara byggnader behövs för att minska påverkan på miljö och klimat. Men digitaliseringen går trögt, hindren är många och dessutom är digitaliseringskompetens en bristvara i fastighetsbranschen. Med andra ord behövs det satsningar för att på olika sätt få fart på digitaliseringen. Välkommen till Dig-IT Lab, ett helt nytt kompetenscentrum på KTH.

»Om vi ska ha smarta byggnader måste vi ta ett större tag om digitaliseringen«



Jonas Anund Vogel

Föreståndare
Dig-IT Lab

→ **DIGITALISERING OCH AI** öppnar upp stora möjligheter för fastighetsbranschen att driva en mer hållbar utveckling. Uppkopplade och smarta byggnader kan styras effektivt och följas upp över tid vilket ger bättre resursutnyttjande, bättre inomhuskomfort och värdefull information för analys och fortsatt utveckling av tjänster. Det finns alltså starka miljömässiga, sociala och ekonomiska argument för smartare byggnader. Men det finns en hake – data kan inte delas obehindrat. Dels handlar det om teknik, dels om lagar, regler och etik. Därutöver tillkommer frågor om allt annat som påverkas när byggnader ska digitaliseras i stor skala – till exempel kompetensbehov, organisation och affärsmodeller.

DIG-IT LAB på Kungliga Tekniska Högskolan, KTH, blir Sveriges och förmodligen världens första kompetenscentrum som adresserar alla dessa frågor på en gång. Projektet kommer att pågå i fem år och syftet är att minska byggnaders klimatpåverkan genom att på olika sätt snabba upp digitaliseringen av fastigheter. Den 1 januari 2024 gick startskottet för Dig-IT Lab, och Einar Mattsson är med som partner från början.

Dig-IT Lab tar helhetsgrepp om digitaliseringen

På Kungliga Tekniska Högskolans område i Stockholm finns **KTH LIVE-IN LAB**, en centrumbildning som grundades 2016 efter en donation av Einar Mattsson. Här bedriver företag och forskare projekt med verklig teknik i människors vardag. Som namnet antyder finns här fysiska testbäddar där livet pågår dygnet alla timmar – dels i form av studentbostäder, dels utbildningslokaler. Det övergripande syftet med KTH Live-In Lab är att, genom de fysiska testmiljöerna, möjliggöra utveckling av smarta och hållbara byggnader.

Flera projekt pågår samtidigt på KTH Live-In Lab, och det var i samband med ett av dessa – *Optimal drift av smarta byggnader* – som tanken om en bredare forskning väcktes, berättar **JONAS ANUND VOGEL**. Jonas var tidigare föreståndare för KTH Live-In Lab och ansvarar nu för att bygga upp och leda Dig-IT Lab.

Vad var det som väckte idén?

”Vi såg att mycket av tekniken i fastigheterna i KTH Live-In Lab fungerar alldeles utmärkt, men att den sammantaget inte når sin fulla potential. Bergvärmepumparna till exempel, är ju jättebra, men när vi ville koppla ihop dem med solcellssystemet uppstod frågor. Dels om det tekniska, men även om en rad andra saker – inte minst vem som äger data som aggregeras från olika system. När vi började stöta och blöta alla frågorna insåg vi en sak: Om vi ska ha smarta byggnader måste vi ta ett större tag om digitaliseringen – vi behöver undersöka teknik, organisation, affärsmodeller, etik och lagar, utbildning och hållbarhet. Det kan vi bara göra genom samverkan, genom att olika forskningsprojekt jobbar tillsammans mot samma mål. Där väcktes hela idén”, förklarar Jonas.

Hur kan en sådan samverkan se ut?

”Ett exempel: Tänk dig att en fastighetsägare vill veta om AI kan styra en byggnad bättre och hur det ska gå till. Först tar forskare som jobbar med AI fram algoritmer som kan styra byggnader. Algoritmerna testas sedan i tekniska system av forskare som arbetar med byggnader. En annan forskare, inriktad på affärsmodeller, tittar exempelvis på hur en fastighetsägare påverkas om en tredjepartsleverantör tar över driften. Organisationsforskaren tar sig an samma fråga och utreder vilken organisation och ny kompetens som krävs, och på det viset fortsätter det. ▶



► Vi presenterade projektiden för Live-In Labs styrelse hösten 2022, och fick klartecken att vidareutveckla tankarna och söka finansiering”, säger Jonas.

Idén om Dig-IT Lab gillades också av Vinnova

Det är mixen av människan och dess beteende, och de tekniska systemen, som genererar data. Därför är Dig-IT Lab en naturlig förlängning av KTH Live-In Lab, även om den nya satsningen är större och bredare. Den slutsatsen drog även Vinnova, som godkände projektets ansökan. Från den 1 januari 2024 och fem år framåt, kommer Dig-IT Lab att drivas som ett kompetenscentrum vid KTH, delvis finansierat av Vinnova.

”Dig-IT Lab får flera komponenter – utbildning, forskning, industrisamverkan och internationell utblick – allt med huvudsyftet att minska fastigheters koldioxidutsläpp genom digitalisering. Utbildningsdelen kommer att fokusera på kurser för akademi, yrkesutbildningar och Livslångt lärande, men vi kommer även försöka öka intresset för bygg- och fastighetssektorerna på grundskole- och gymnasienivå. Under 2024 ska vi ta fram tre olika kurser kring digitalisering, och på forskningssidan kommer initialt sex projekt att starta. De inriktas mot affärsmodeller, organisation, datasäkerhet, byggnader som delar av energisystemet och digitala tvillingar”, berättar Jonas.

Vad hoppas du att Dig-IT Lab ska ha uppnått om fem år?

”Min förhoppning är att vi inom centrumet har valt en gemensam väg framåt kring standarder och ontologier, och att vi genom tillämpad forskning har visat att denna väg skapar värde för samtliga aktörer i hela bygg- och förvaltningsprocessen. En annan förhoppning är att vi möjliggjort digitala tvillingar där man kan testa AI och olika tekniska system till en fastighet redan i projekteringskedjet. Sist men inte minst önskar jag att vi kan säkerställa obrutna informationskedjor om en byggnad

ända från projekteringen och under hela husets livscykel. Att exempelvis ha koll på vilka material som ett hus byggts med kan långsiktigt vara livsviktigt”, säger Jonas.

Bred samverkan – även internationellt

Utöver Vinnova kommer Dig-IT Lab att få finansiering från industrin och från KTH. Industrin utvecklar den digitala tekniken och bidrar också med data till projektet. Från start samverkar projektet med Einar Mattsson och tolv andra företag, samt tretton universitet i nio länder, plus KTH Live-In Lab och CDIS, Centrum för cyberförsvar och informationssäkerhet på KTH. En viktig del av Dig-IT Labs forskarutbyte mellan länder blir i form av årliga *Summer Schools* där universiteten turas om att vara värdar – i Padova, Grenoble, Montreal, Sydney och Stockholm.

Hur står sig Sverige och Dig-IT Lab internationellt?

”Jag upplever att Dig-IT Lab ligger väldigt långt fram, även globalt. Exempelvis har vår partner Schneider Electric just installerat mjukvara för digitala tvillingar på två ställen i världen, i London och här hos oss. Vi har dessutom en direktkanal till deras huvudkontor i Boston. Och alla utländska universitet som vi tillfrågade tackade ja direkt. Samma sak var det med Chalmers, Uppsala universitet, Karlstads universitet, Umeå universitet och RISE här i Sverige. Internationellt har vi inte hittat någon som tar det här stora greppet, att se på fastighetsdigitalisering ur alla perspektiv. Sist men inte minst fick vår ansökan ett mycket gott utlåtande av Vinnovas internationella jury”, berättar Jonas och läser upp slutdelen av motiveringen:

Ett välfungerande kompetenscentrum som kommer att leverera ny och viktig kunskap för deltagande parter och andra aktörer, och centrumbildningen bedöms ha goda förutsättningar att främja en hållbar industri”.

Fina ord, eller hur?

”Ja, och de stämmer dessutom”, avslutar JONAS ANUND VOGEL med ett leende. //



Målstyrt arbete för digitalisering av fastighetens livscykel

EINAR MATTSSON slutförde under 2023 projektet ”Målbild Digitala Fastighetstillgångar” – ett arbete som utmynnade i konkreta mål att styra emot i digitaliseringen av Einar Mattssons stora och varierade bestånd. JEANETTE SKIERUS, gruppchef IT/systemstöd på Einar Mattsson, ger en inblick i det viktiga arbetet.

Digitala fastighetstillgångar – vad är det?

”Enkelt beskrivet handlar det om all data som beskriver en fastighets tillstånd – historiskt och i realtid – som kan användas för att effektivare analysera, förutse och åtgärda behov i fastigheterna. Projektet har landat i två mål; till 2030 ska vi ha implementerat alla de plattformar och systemstöd som behövs, och till 2040 ska alla fastigheter ha tekniken på plats och data tas tillvara i hela beståndet. Målen är satta för att vara realistiska och fungerar som kompass för vårt fortsatta utvecklingsarbete”, förklarar Jeanette.

Utifrån målbilden, vad händer framåt?

”Vi fortsätter den pågående implementeringen av BIM, alltså data knutet till en 3D-modell av en fysisk fastighet, i projektutveckling och nyproduktion, liksom nu även i ROT-projekt. Baserat på målbildsprojektet är vi nu i full färd med att ta fram en övergripande handlingsplan för implementeringen av teknik och IT-stöd. Som ett naturligt nästa steg drar vi dessutom igång projektet ”BIM i förvaltningen” som går ut på att fullt ut ta vara på BIM-modeller och digital dokumentation även i fastighetsförvaltningen. Allt för att vi långsiktigt ska kunna ta hand om våra fastigheter på ett så bra och effektivt sätt som möjligt”, avslutar Jeanette Skierus. //



Jeanette Skierus

Gruppchef IT/systemstöd
Einar Mattsson AB



Koncern & finans



Att bygga en stabil ekonomi är som att bygga ett hus.
Genom att redan från grunden tänka långsiktigt och visa omtanke
om framtida generationer, skapar vi förutsättningar för kontinuerliga
investeringar i bostäder som bidrar till ett enklare liv för fler.

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.

Sedan 1935 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 2023 en totalyta på 360 054 kvadratmeter, i huvudsak bostäder men även lokaler. I EM-sfären, som inkluderar ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav, var 2023 beståndets totalyta 448 954 kvadratmeter (se sid 81–85 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. 56 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. 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 Byggnads AB

Levererar byggtjänster till koncernens projektbolag och fastighetsbolag.

Heirloom Asset Management AB

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

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.

Einar Mattsson Fastighets AB

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

Fastighets AB Snörslån

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



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*
- Fredrik Söderholm, *Arbetslagrepresentant*
- Adam Myhrsköld, *Arbetslagrepresentant, suppleant*

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

- Stefan Ränk, *Ordförande*
- Björn Strid, *Ledamot*
- Magnus Molin, *Vd*
- Göran Jalmell, *Arbetslagrepresentant*

Einar Mattsson Projekt AB

- Stefan Ränk, *Ordförande*
- Björn Strid, *Ledamot*
- Peter Svensson, *Vd*

► Läs mer på
einarmattsson.se/om-oss/vara-bolag

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



Lena Lind

HR-chef



Johanna Wikander

Hållbarhetsutvecklingschef



Björn Strid

Finans- och analyschef



Ewelina Holm

Kommunikations- och presschef



Martin Fors

Fastighetschef

Fakta om

Einar Mattsson-koncernen

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



↑ **LÅNGSIKTIGHET SEDAN 1935**
Året 1935 får Stockholm en ny byggmästare. Byggnadsfirman Einar Mattsson bildas.



Våra ägare

EINAR MATTSSON AB ägs av Anders Ränk, Kristina Ränk och Stefan Ränk. //

► Läs mer om vår historia:
einar mattsson.se/om-oss/var-historia

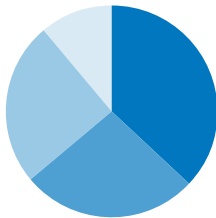
	2023	2022	2021
Medelantalet anställda ²	319	313	314
varav män	210	200	206
varav kvinnor	109	113	108
Antal anställda personer ³	307	305	304
Omsättning	2 229 Mkr	1 519 Mkr	1 810 Mkr
Justerad balansomslutning	18 749 Mkr	17 693 Mkr	19 394 Mkr
Balansomslutning	9 301 Mkr	8 238 Mkr	8 640 Mkr
Justerad soliditet	61 %	66 %	67 %
Uthyrbar yta, bostäder och lokaler ⁴	360 054 m ²	353 028 m ²	352 984 m ²

¹ EM-sfären = Einar Mattsson tillsammans med ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav.

² Medelantalet anställda är beräknade enligt totalt arbetade timmar i förhållande till normalarbetstid.

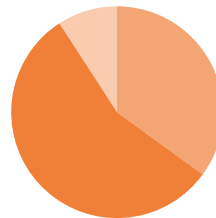
³ Antalet anställda personer är beräknat enligt genomsnittligt antal utbetalda löner under året.

⁴ Inkluderar endast fastigheter ägda av Einar Mattsson Fastighets AB, inte ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav.



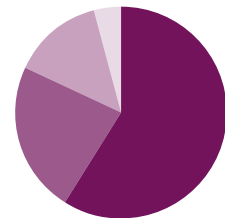
Omsättningen
uppdelad per typ
av verksamhet:

- 37 % Projektverksamhet
- 27 % Byggtreprenadtjänster
- 25 % Hyresintäkter
- 11 % Förvaltningstjänster



Andel förvaltade
lägenheter uppdelade
efter typ av kund:

- 56 % Förvaltningskunder
- 36 % Einar Mattsson Fastighets AB
- 8 % Övriga EM-sfären¹



307 anställda,
fördelade som följer:

- 59 % Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB
- 23 % Einar Mattsson Byggnads AB
- 14 % Einar Mattsson AB
- 4 % Einar Mattsson Projekt AB

2023 i siffror



441

NYA BOSTÄDER
var under produktion
i december 2023.

13 901

lägenheter
förvaltas



31

lägenheter

har renoverats eller
byggts om under 2023.

56 606

Mkr

Det sammanlagda
värdet på fastigheter
som förvaltas.

19 581

Mkr

UPPGÅR MARKNADSVÄRDET
till för hela EM-sfärens
fastigheter. De fastigheter som
ägs inom koncernen har
marknadsvärde 15 852 Mkr.

6

dotter-
bolag

45

bostads-
bygggrätter

förvärvades under 2023.

2 229

Mkr

i omsättning
2023.



375

NYA BOSTÄDER
FÄRDIGSTÄLLEDES
under 2023, varav 121 hyresrätter
och 254 bostadsrätter.



1 411

BOSTADSBYGGGRÄTTER
ingår i projektportföljen
(dec 2023). Av dem är
736 hyresrätter och
582 bostadsrätter.



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 genom-
tänkta hus och lösningar som
skapar värde för 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.

► Läs mer om oss på
einarmattsson.se/om-oss

»En sammanhållen värdekedja skapar en finansiell helhet som står starkare på en osäker marknad«

Under 2023 var inflation och högre räntor fortsatt en realitet men en stabilisering kunde skönjas i slutet av året. För Einar Mattssons del har året inneburit fortsatt sjunkande fastighetsvärden och ännu ett utmanande år på bostadsrättsmarknaden samtidigt som stabiliteten i fastigheternas driftnetton och resultaten i övriga verksamheter skapar goda förutsättningar för framtiden.

DET GÅNGNA ÅRET har likt föregående år präglats av osäkerheter i omvärlden såsom Rysslands anfallskrig i Ukraina, konflikten i mellanöstern, fortsatt stigande inflation och stigande räntor där koncernens långsiktiga syn på finansiell stabilitet skapat förutsättningar för att hantera det förändrade omvärldsläget.

Priserna på bostadsrättsmarknaden har efter tidigare års prisfall stabiliserats något under 2023 samtidigt som antalet försäljningar i marknaden varit på rekordlåga nivåer. Projektverksamheten har fortsatt sälja bostadsrätter tack vare bolagets kvalitativa produkt och anpassning av nivån på lånen i de bostadsrättsföreningar där bolaget har haft lägenheter till försäljning. Det har dock varit i en lägre takt än tidigare år vilket tillsammans med förändrade kostnadsprognoser påverkat projektverksamheten negativt.

Koncernens tillgångsmassa uppgår till 18,7 (17,7)* miljarder kronor vid utgången av 2023 och det justerade egna kapitalet har sjunkit marginellt till 11,5 (11,6) miljarder kronor.

Köpare och säljare har fortsatt olika syn på prisnivåerna avseende bostadsbyggerier vilket försvårat förvärv som skulle ha kompletterat befintlig projektportfölj. 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 209 miljoner kronor

investerats i nyproduktion av hyresrätter under året. Koncernen omsatte 2 229 (1 519) miljoner kronor med ett rörelseresultat före avskrivningar om 300 (220) miljoner kronor.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB ökade sina hyresintäkter under 2023, till 683 (643) miljoner kronor, rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 384 (342) miljoner. Bolaget har under året fortsatt investera i nyproduktion och i det befintliga beståndet. Den finansiella ställningen är fortsatt mycket stark även om värdet på identiskt bestånd har minskat under året till följd av högre avkastningskrav.

FASTIGHETS AB SNÖRSLÅN hade under 2023 hyresintäkter om 10 (5) miljoner kronor, rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 5 (2) miljoner kronor. Bolaget har under året förvärvat en fastighet.

EINAR MATTSSON PROJEKT AB:S omsättning landade 2023 på 1 015 (477) miljoner kronor. Rörelseresultatet uppgick till -69 (-80) 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 2024 samt garanti-kostnader utöver gjorda avsättningar.

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB ökade under 2023 sin omsättning till 749 (568) miljoner kronor där omsättningen är hänförlig till försäljning av byggentreprenadtjänster inom koncernen och till närstående. Rörelseresultatet uppgick till 6 (-18) miljoner kronor.

EINAR MATTSSON FASTIGHETSFÖRVALTNING AB hade under 2023 en omsättning om 293 (295) miljoner kronor med ett rörelseresultat om 16 (14) miljoner kronor. Fastighetsägare utanför EM-sfären står för 32 procent av uppdragsportföljens omsättning. Det sammanlagda värdet av de fastigheter som EMFF har i uppdrag att leverera förvaltningstjänster till uppgick vid årsskiftet till 56,6 miljarder kronor.

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB, koncernens kapitalförvaltande bolag hade samlade tillgångar om 1 363 (1 015) miljoner kronor vid utgången av 2023. Under året har resultatet drivits av innehav som lämnat utdelningar samtidigt som innehaven i noterade bolag haft en positiv värdeutveckling, vilket dock inte redovisas i resultatet förrän vid försäljning. //

BJÖRN STRID
Ekonomi- och finanschef
för Einar Mattsson AB

* Föregående års siffror anges i parentes



Ekonomi i korthet

2 229 Mkr

Omsättning Einar Mattsson AB-koncernen

25 %

Andel av omsättning
som är hyresintäkter

15,7
miljarder kr

Fastighetsbeståndets
marknadsvärde

Fastighetsbeståndets
marknadsvärde av de totala
tillgångarna:

84 %

Justerad soliditet
uppgår till

61 %

Belåningsgrad för
fastighetsbeståndet

39 %

Med aktuell projektportfölj
kommer cirka

3,0
miljarder kr

investeras i bostadsprojekt
de kommande fem åren

→ **BJÖRN STRID**
Ekonomi- och finanschef Einar Mattsson AB.

Resultatöversikt 2023¹

Nedan presenteras Einar Mattsson AB-koncernens respektive de sex dotterbolagskoncernernas resultat 2023 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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Omsättning	2 229	1 519	1 015	477	749	568	293	295	10	5	683	643	-	-
Rörelsens kostnader	-1 931	-1 287	-1 086	-545	-743	-586	-277	-281	-5	-3	-299	-301	-4	-3
Andelar i intresse- företags resultat	2	-12	2	-12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat³	300	220	-69	-80	6	-18	16	14	5	2	384	342	-4	-3
Finansnetto	-140	-78	33	30	4	2	0	0	-3	-1	-161	-103	3	10
Resultat efter finansnetto	160	142	-36	-50	10	-16	16	14	2	1	223	239	-1	7

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, uppdrags- och försäljningsgrad.

Einar Mattsson Byggnads AB

Bolaget är ett renodlat byggtreprenadbolag 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.

Flerårsöversikt²

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

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	2 229	1 519	1 810	1 565	1 698
- varav hyresintäkter	693	648	630	619	560
- varav förvaltning	293	295	291	288	248
- varav byggtreprenader	749	568	488	422	496
- varav projektutveckling bostads-/ äganderätter	1 015	477	881	510	628
Rörelseresultat³	300	220	382	339	323
Resultat efter finansnetto	160	142	388	257	244

¹ Eftersom Einar Mattsson Fastighets AB:s och Fastighets AB Snörslåns förvaltningsfastigheter upptagits till marknadsvärden i balansräkningen belastas inte resultatmåttet 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 eliminerings- och transaktioner mellan koncernbolagen.

³ Einar Mattsson AB-koncernen tillämpar redovisningsregelverket K3 i den externa redovisningen.

Balansräkningar i marknadsvärden 2019–2023⁴

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

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	15 852	15 640	16 498	14 119	13 661
Projektfastigheter	1 146	629	1 264	829	1 013
Värdepappersinnehav	1 325	1 014	967	686	608
Övriga tillgångar	252	194	266	265	251
Likvida medel	174	216	399	374	299
Summa tillgångar	18 749	17 693	19 394	16 273	15 832
Justerat eget kapital	11 503	11 624	12 916	10 354	9 870
Finansiella skulder	6 368	5 286	5 587	5 197	4 950
Uppskjuten skatteskuld	487	437	526	354	325
Övriga skulder	391	346	365	368	687
Summa skulder	7 246	6 069	6 478	5 919	5 962
Summa skulder och justerat eget kapital	18 749	17 693	19 394	16 273	15 832

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheterna är koncernens finansiella motor med stabila kassaflöden och ökande värden. Bedömt marknadsvärde för Einar Mattsson Fastighets AB:s bestånd uppgår per 2023-12-31 till 15,7 miljarder kronor, utgörande cirka 84 procent av de totala tillgångarna i Einar Mattsson AB-koncernen. Fastighetsvärdet på förvaltningsfastigheterna motsvarar cirka 43 400 kronor per kvadratmeter och ett direktavkastningskrav om 3,2 procent. Inom EM-sfären finns ytterligare fastigheter värda 3,9 miljarder kronor vilket ger ett totalt fastighetsvärde om 19,6 miljarder kronor. Utförlig information om fastighetsbeståndet finns på sid 81–85.

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 2023



143

BOSTADSRÄTTER
såldes under 2023
(2022 såldes 80).



254

BOSTADSRÄTTER
färdigställdes under 2023
(2022 färdigställdes 157).



121

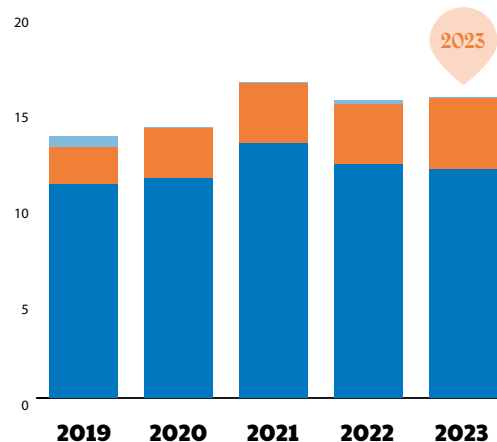
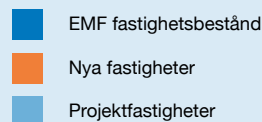
HYRESRÄTTER
färdigställdes under 2023
(2022 färdigställdes 0).

Fastighetsvärde över tid

(Einar Mattsson Fastighets AB), Mdkr



UNDER DE SENASTE fem åren har EMF:s fastighetsvärde ökat från 13,7 miljarder kronor till 15,7 miljarder kronor. Det högre värdet har drivits av investeringar i befintliga och nya fastigheter samt högre hyror. Jämfört med 2019 har avkastningskraven ökat något, vilket haft en negativ påverkan på fastighetsvärdena.

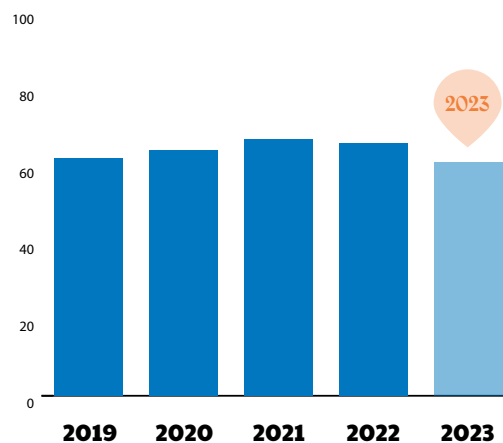


Soliditet

Justerad, %



DEN JUSTERADE SOLIDITETEN för Einar Mattsson-koncernen sjönk till 61 procent 2023. Den justerade soliditeten har legat över 60 procent de senaste fem åren.

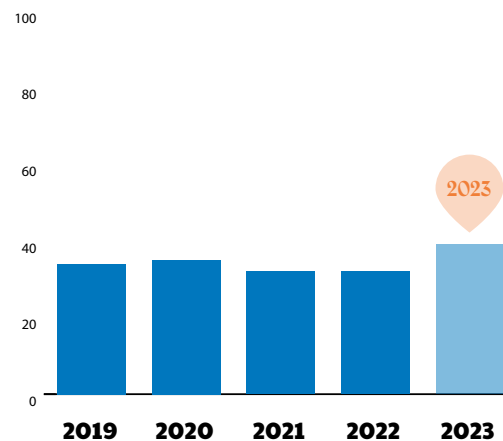


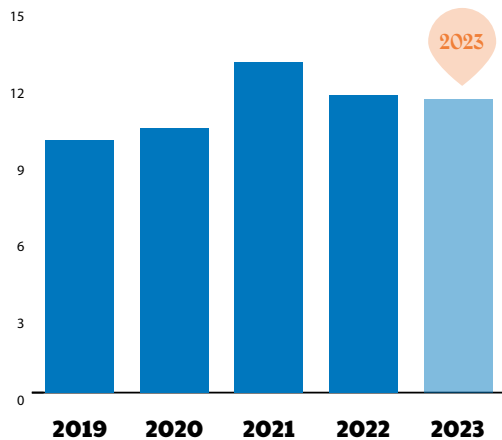
Belåningsgrad fastigheter

%



FASTIGHETERNAS BELÅNINGSGRAD har de senaste åren legat mellan 32 och 39 procent.



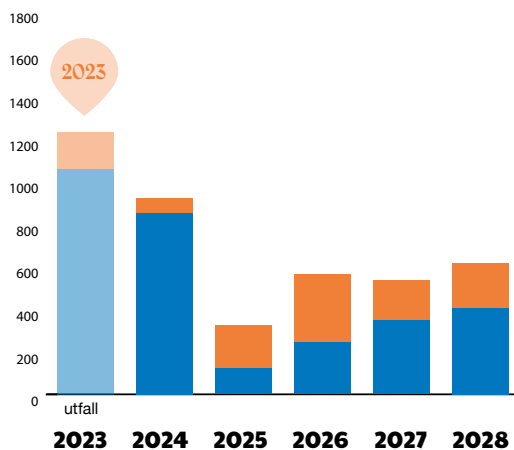


Justerat eget kapital

Mdkr



JUSTERAT EGET KAPITAL har stigit med 17 procent från 9,9 miljarder kronor 2019 till 11,5 miljarder kronor 2023. Senaste årens förändring av justerat eget kapital är drivet av förändrade fastighetsvärden inom koncernen.

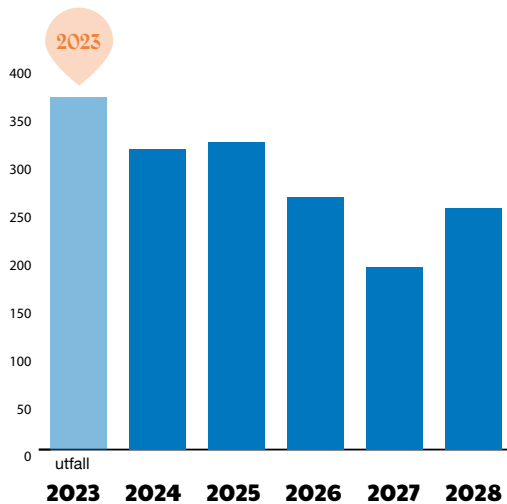


Investeringsvolymerna i projektfastigheter

Mkr



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



Investeringsvolymerna i befintliga fastigheter

Mkr



UNDER DE FEM senaste åren har EMF investerat 1,5 miljarder kronor i planerat underhåll. De kommande fem åren planerar EMF att investera ytterligare cirka 1,3 miljarder kronor i det befintliga beståndet.



Hållbarhets- redovisning



Långsiktighet har varit vår ledstjärna ända sedan byggmästaren Einar Mattsson grundade företaget 1935. Vårt hållbarhetsarbete bygger på långsiktighet och ambitionen att effektivt hantera våra begränsade resurser. För miljön och klimatet, människor och samhälle och på en trygg och stabil ekonomisk grund. Välkommen till Einar Mattssons Hållbarhetsredovisning 2023.

56	Framtidens generationer bor i våra hus
57	Strategi och styrning
58	Väsentlighetsanalys
61	Hållbarhetsstrategi och mål
62	Miljömässig hållbarhet
65	Social hållbarhet
68	Ekonomisk hållbarhet
70	Risker och möjligheter
73	Om hållbarhetsredovisningen
74	Indikatorer
76	Uppföljning av hållbarhetsmål 2023
79	GRI-index

Framtidens generationer bor i våra hus

Einar Mattssons hållbarhetsarbete sker varje dag; i vår verksamhet, hos våra hyresgäster, för våra förvaltningskunder, i nästan varje del av Storstockholm. Det vi gör har påverkan både lokalt och globalt. Därför har vi ett helhetsperspektiv på hållbarhet.



AGENDA 2030 och de Globala målen utgör det övergripande ramverket för Einar Mattssons hållbarhetsarbete. Det vi gör i vår vardag har påverkan såväl lokalt som globalt – allt från vårt arbete med social hållbarhet i områden där vi verkar, till vårt arbete för att minska klimatutsläppen i hela vår värdekedja. Vi berörs av samtliga globala mål och tio av dem har vi identifierat som möjliga att i högre utsträckning påverka genom vårt hållbarhetsarbete. Du ser dem här intill.

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 2023 års resultat av Einar Mattssons hållbarhetsarbete. //



Strategi och styrning

2023 fokuserade vi på implementeringen av vår hållbarhetsstrategi, vidareutvecklade våra målsättningar inom social hållbarhet och fortsatte stärka koncernens resurser och kompetens.

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 både ägande, förvaltning och byggnation och är 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 framtid.

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 koncernledningens nivå 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 tertiärt i samband med övrig uppföljning av bolagens framdrift. Utfallet kommuniceras regelbundet till bolagens ledningsgrupper, bolagsstyrelser samt koncernledningen. Även Einar Mattsson AB:s styrelse följer regelbundet upp koncernens hållbarhetsarbete och dess utveckling.

Einar Mattsson har ett koncernövergripande utvecklingsråd med representanter från projekt-, bygg- och förvaltningsverksamheten samt hållbarhetsutvecklingschef. Syftet med rådet är att vara en plattform för att tillvarata de synergier som finns i det utvecklingsarbete som bedrivs, inklusive 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 *Risker och möjligheter* på sid 70.

Fortsatt utveckling och förstärkning av organisationen

Under året fortsatte vi för andra året i rad att förstärka kompetens och resurser inom hållbarhet, allt för att säkerställa och accelerera hållbarhetsarbetet. Till den verksamhetsutvecklingschef med fokus på hållbarhet som rekryterades till Einar Mattsson Byggnads AB 2022 tillkom under året en kvalitets-, miljö- och arbetsmiljösamordnare (KMA). KMA-rollen har fokus på att stärka arbetsmiljöarbetet i våra byggprojekt och ansvarar även för arbetsmiljörådet som inrättades under året. Rådet består förutom KMA av platschefer och våra skyddsombud med målet att tillvarata goda idéer och sprida dem effektivt. Under senare delen av året rekryterades även två miljösamordnare till koncernen. De tillhör den koncerngemensamma hållbarhetsavdelningen och kommer i första hand stötta Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. //

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen är vårt verktyg för att kartlägga och analysera de prioriterade hållbarhetsfrågorna och vidareutveckla hållbarhetsarbetet.

Vår värdekedja bygger på helhet

Einar Mattssons verksamhet omfattar fastighetens hela livscykel, från idé och investering till långsiktig förvaltning och renovering. Det ger oss unika möjligheter att arbeta med miljömässig hållbarhet ur ett livscykelperspektiv och samtidigt tillföra värden för de som bor i våra hus. Allt på en stabil och trygg ekonomisk grund med ett långsiktigt perspektiv på ägandet.

Einar Mattssons värdekedja bygger på långsiktiga relationer och samarbeten i tre dimensioner – dels mellan bolagen i koncernen, dels med alla de leverantörer och partners som tillför resurser och möjliggör för oss att bedriva vår verksamhet i alla delar av fastighetens livscykel. Sist men inte minst relationen till våra kunder och närmaste omvärld.

DEN UTÖKADE BESKRIVNINGEN av vår värdekedja (se figur till höger) ger en samlad bild av dessa relationer kopplat till fastighetens livscykel.

- Vid *projektutveckling* och *nybyggnation* anlitar vi konsulter och underentreprenörer för att utforma och uppföra byggnaderna. Våra kundgrupper i samband med nyproduktion utgörs primärt av hyresgäster respektive bostadsrättsköpare. Därtill kommer lokalhyresgästerna som hyr de lokaler som ofta finns i bottenvåningarna i så väl hyresrätts- som bostadsrättsprojekt. Lokalhyresgästerna är viktiga för att åstadkomma en levande och attraktiv stadsmiljö.
- Under den *förvaltande fasen* anlitar vi serviceleverantörer och underentreprenörer för kontinuerlig skötsel och underhåll, såsom städning och markskötsel. Kundgrupperna till den förvaltande organisationen utgörs av Einar Mattssons hyresgäster och lokalhyresgäster, samt bostadsrättsföreningar och fastighetsägare som anlitar våra förvaltningstjänster.
- När det är dags att *renovera, bygga om eller bygga till* så anlitar vår organisation utöver egna medarbetare återigen konsulter och underentreprenörer i samband med projektering och byggnation.

- Samtliga verksamheter behöver ha tillgång till *material, el, energi* och *vatten*. Därtill behövs *transporter* för såväl material som avfall.
- *Avfall i olika former* uppstår i alla delar av fastighetens livscykel, såväl från vår verksamhet som från våra hyresgäster. Vi arbetar aktivt med att minimera bygg- och rivningsavfall och hushållsavfall samt maximera återvinningsgraden och öka andelen återbruk i våra projekt. Därtill arbetar vi kontinuerligt med att utveckla samarbeten för att nå längre.

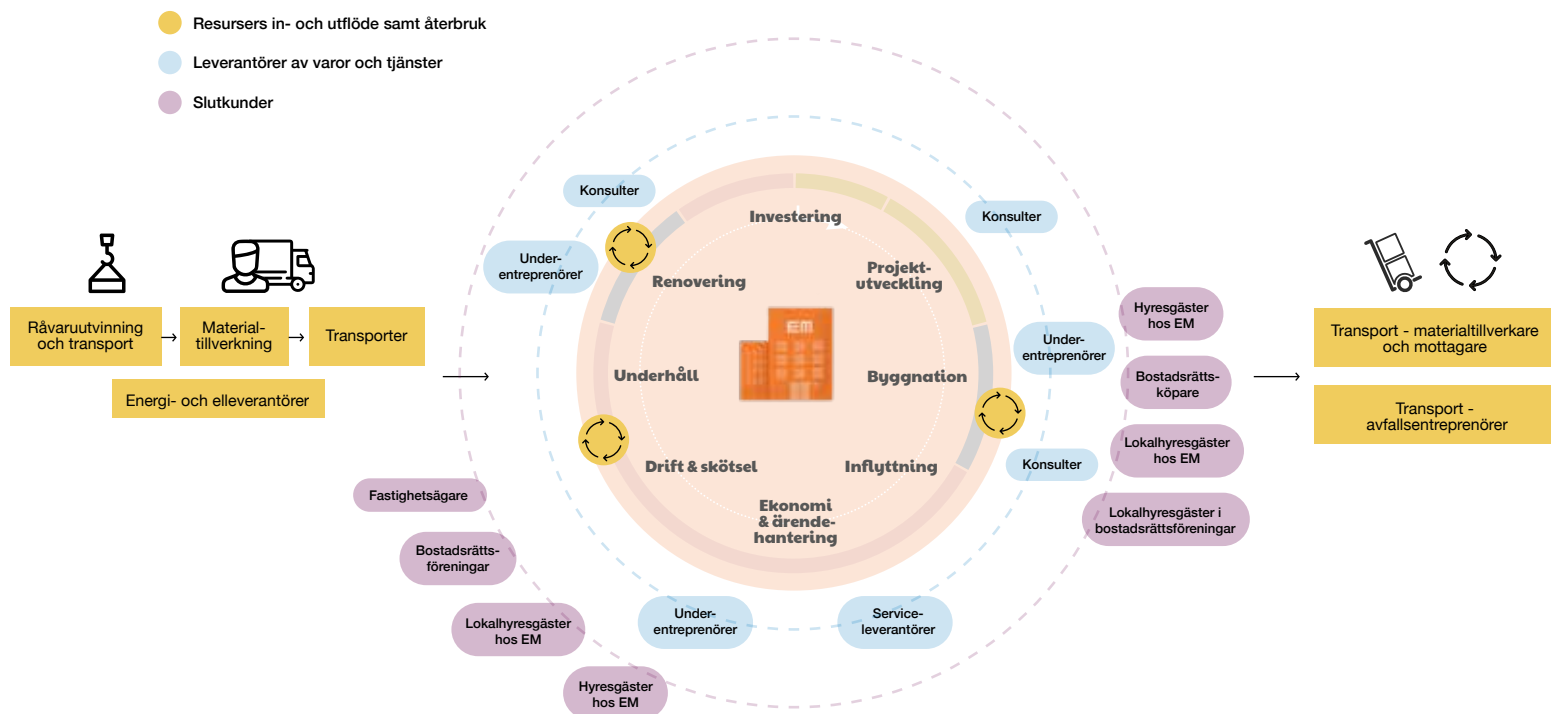
Intressentdialog och omvärldsbevakning

Einar Mattsson bedriver en aktiv omvärldsbevakning och har en regelbunden dialog med intressenter i vår värdekedja främst genom 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. Inom ramen för omvärldsbevakningen följer vi den pågående utvecklingen inom EU, nationellt, regionalt och kommunalt, samt bevakar de redovisningskrav som berör vår verksamhet.

Med hjälp av de olika underlagen från intressentdialogen skapar vi oss en god bild utifrån olika perspektiv; vad som är viktiga frågor för olika intressenter, hur intressenterna påverkar olika delar av koncernen, samt vårt eget bemötande och påverkan på intressenterna. Vi identifierar även direkta och indirekta risker och möjligheter i vår intressentanalys, samt hur vi hanterar dessa. ▶



Vår värdekedja



Prioriterade intressenter

Prioriterade intressenter	Kanaler för dialog och samarbete	Syfte och resultat av dialog
Ägare och styrelse	<ul style="list-style-type: none"> • Ägarvilja, ägardirektiv och styrdokument för verksamheterna • Styrelsemöten och dialog 	Långsiktigt ansvarsfullt ägande.
Privata fastighetsägare	Dialog	Förvärv av fastigheter för bostadsutveckling, eller potential för sådan.
Kommunala politiker och tjänstepersoner	<ul style="list-style-type: none"> • Varumärkesundersökning • Förtroendebarmeter • Dialog • Omvärldsanalys 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadsutveckling • Förvärv av fastigheter för bostadsutveckling • Skapa förutsättningarna för vår produkt genom planprocessen
Banker och finansiärer	Dialog	Nya modeller och villkor för finansiering med hållbarhet som ett kriterium.
Befintliga förvaltningskunder <ul style="list-style-type: none"> • Fastighetsägare • Bostadsrättsföreningar 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontinuerlig dialog och möten • Kundundersökningar 	Säkerställa leverans enligt avtal samt vidareutveckla vårt erbjudande till kund.
Potentiella förvaltningskunder <ul style="list-style-type: none"> • Fastighetsägare • Bostadsrättsföreningar 	Dialog	Kommunicera vårt erbjudande till marknaden och få nya kunder.
Bostadshyresgäster i koncernens fastigheter	<ul style="list-style-type: none"> • Varumärkesundersökning • AktivBo undersökning • Samrådsmöten 	Kontinuerlig kommunikation med våra bostadshyresgäster för att säkerställa trygga och attraktiva bostäder.
Lokalhyresgäster i koncernens fastigheter	<ul style="list-style-type: none"> • AktivBo • Kundvårdsmöten 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontinuerlig kommunikation med våra lokalhyresgäster för att säkerställa kundnöjdhet • Lokalhyresgästerna är en viktig del i att skapa attraktiva bostadsområden
BRF-kunder, privatpersoner	<ul style="list-style-type: none"> • NKI • NPS • Erfarenhetsåterföring med kundkoordinator och mäklare 	Utveckla hållbara kunderbidanden för en trygg och smidig vardag för våra kunder.
Potentiella bostadshyresgäster, lokalhyresgäster samt BRF-kunder	Marknadsundersökningar i samband med nya projekt.	I projektutvecklingen säkerställa kvalitativa produkter som möter kundernas förväntningar.
Egna medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> • Pulsmätning (regelbundna medarbetarundersökningar) • Mål- och inspirationssamtal • Systematiskt arbetsmiljöarbete, inklusive incidentrapportering • Varumärkesundersökning 	Säkerställa en hållbar arbetsmiljö och att vara en attraktiv arbetsgivare.
Leverantörer av material och tjänster <ul style="list-style-type: none"> • Underentreprenörer • Materialleverantörer • Serviceleverantörer • Konsulter 	<ul style="list-style-type: none"> • Dialog • Uppföljning • Två-vägs-utvärderingar av samarbetet 	<ul style="list-style-type: none"> • Kvalitativa leveranser i enlighet med våra uppsatta mål och krav • Genom dialog ökar vi egen kompetens och kartlägger möjligheterna till att nå uppsatta mål med hjälp av erbjudanden från våra leverantörer

► Väsentlighetsanalys

Med en tydlig bild över vår värdekedja, intressent- och omvärldsanalys samt identifierade risker och möjligheter genomför och utvärderar vi kontinuerligt vår väsentlighetsanalys. Analysen kompletteras även med information om aspekter som av olika externa parter definieras som väsentliga för vår sektor.

Einar Mattssons väsentlighetsanalys uppdaterades 2022 med utgångspunkt från principen om ett dubbelt väsentlighetsperspektiv. Arbetsgruppen bestod i första hand av koncernledningen med stöd av linjechefer samt medarbetare i specifika frågor. Koncernledningen genomförde en workshop där väsentliga aspekter identifierades och prioriterades efter grad av relevans för koncernen och våra intressenter, samt graden av aspektens påverkan på oss och vår påverkan på omvärlden.

Under 2023 har vi främst följt upp resultatet av våra intressentdialoger samt gjort en översyn över prioriterade intressenter, vilket resulterade i en mindre justering i prioriteringen av intressenter jämfört med tidigare år. Som ett led i denna översyn gjorde vi även vissa utvecklingar och justeringar i prioriterade väsentliga aspekter. Vi har även startat förberedelserna för att under 2024 genomföra en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med kommande regleringar baserat på CSRD.

Prioriterade intressenter är främst de intressenter som möjliggör investeringar, leverantörer av varor och tjänster inklusive konsulter, våra kunder och inte minst våra egna medarbetare.

Våra prioriterade väsentliga aspekter är de vi i första hand bemöter och hanterar. De prioriterade miljömässiga aspekterna är till största delen aspekter som har en stor påverkan på våra målsättningar relaterat till en minskad klimatpåverkan och aspekter där vi ser behov av utveckling.

Det finns även aspekter som är strategiskt viktiga i vår hållbarhetsstrategi, men som inte är klassade som prioriterade väsentliga aspekter. Detta då vi arbetar kontinuerligt och långsiktigt för att ha fortsatt god kontroll över dessa aspekter. Det handlar till exempel om klimatanpassning, biologisk mångfald, bostadsförsörjning samt hållbar stadsutveckling.

UTVECKLAT HÅLLBARHETSARBETE. Analysen av vår värdekedja, den kontinuerliga intressentdialogen, omvärldsbevakningen samt den slutliga väsentlighetsanalysen är tillsammans med agenda 2030 viktiga pelare i utvecklingen av vår hållbarhetsstrategi, med tillhörande mål och aktiviteter (se sid 61). Läs mer om hur vi omsätter analys, strategi och mål till praktiskt arbete samt vilka resultat vi uppnått under året under *Uppföljning av hållbarhetsmål* på sid 76, *GRI index* på sid 79 samt om vår hantering av *Risker och möjligheter* på sid 70. //

Prioriterade väsentliga aspekter



- Effektiv resursanvändning
- Resursutflöden (avfall, återvinning, återbruk)
- Energieffektivitet
- Förnybar energi
- Materialval med påverkan på inomhusmiljö



- Trygghet
- Hållbarhet i värdekedjan
- Arbetsmiljö (egen personal)



- Affärsetik och ansvarsfullt ägande



Hållbarhets- strategi och mål

Vår hållbarhetsstrategi anger riktningen för det operativa arbetet i olika delar av koncernen. Strategin uppdateras kontinuerligt och under 2023 vidareutvecklade vi mål och uppföljning inom social hållbarhet.

En kompletterad hållbarhetsstrategi

Vårt hållbarhetsarbete bygger på en 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. Under 2023 vidareutvecklade vi operativa mål inom ramen för den strategiska inriktningen för social hållbarhet.



Johanna Wikander

Hållbarhetsutvecklingschef
Einar Mattsson AB

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN. Einar Mattsson har definierat tio koncernövergripande strategiska fokusområden. Sex av fokusområdena avser **miljö- och klimatarbetet** och övriga fyra gäller **det sociala hållbarhetsarbetet**.

- **MINSKAD KLIMATPÅVERKAN** – effektiv användning av resurser och energi samt öka andelen förnybar energi
- **KLIMATANPASSNING** – skydda hyresgäster och fastigheter genom åtgärder för att hantera ett klimat i förändring
- **HÅLLBAR VATTENANVÄNDNING** – värna om vatten som resurs och använd 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 i staden och dess ekosystemtjänster
- **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 SAMHÄLSENGAGEMANG** – vi når än mer framgång genom samverkan med likasinnade i branschen samt aktiv dialog med lokalsamhället

KONTINUERLIG UTVECKLING. Hållbarhetsarbetet är under ständig utveckling och integrerat i alla delar av koncernens verksamhet. Bostäder är vår kärnverksamhet och i vårt samhällsviktiga uppdrag är det viktigt för oss att möta våra egna och omvärldens förväntningar på hållbarhetsområdet. Vi följer kontinuerligt upp, utvärderar och vidareutvecklar vårt hållbarhetsarbete. När vi bedömer det relevant kommer vi att vidareutveckla strategi, mål och uppföljning. Allt för att på bästa sätt vara relevanta och transparenta kring hur vi möter uppsatta mål och krav. //

Miljömässig hållbarhet

Einar Mattssons miljö- och klimatambition är både bred och spetsig. Frågor kring klimat och hållbar resursanvändning är ständigt i fokus i vår värdekedja. Dessutom är vi aktiva i utveckling, forskning och innovation som driver branschen framåt. 2023 fortsatte vi på den inslagna vägen.

Vårt fokus under 2023

En stor del av våra mål och aktiviteter inom miljö kan knytas till klimatmålet, som därmed är ett av våra viktigaste övergripande mål för koncernen.

Våra klimatmål

Våra klimatmål utarbetas med stöd i vad vetenskapen säger om hur snabbt utsläppen behöver minska för att möta målet om max 1,5 graders uppvärmning.

Vi har antagit ett övergripande mål, med tillhörande delmål, att vi utifrån basår 2020 ska halvera våra klimatutsläpp i Scope 1-2 samt prioriterade Scope 3 kategorier. Vi har fastställt mål att reducera klimatpåverkan från byggnation, som berör en väsentlig del av våra Scope 3-utsläpp. Arbetet med att utveckla vår klimatrapportering fortsätter och vi ser kontinuerligt över möjligheterna att utveckla våra målsättningar. Läs mer om våra mål på sid 74-78.

Under 2022 godkände Scienced Based Targets initiative (SBTi) Einar Mattssons kortsiktiga vetenskapligt baserade utsläppsmål för Scope 1 och Scope 2 emissioner till 2030.

VÅRT KLIMATBOKSLUT 2023 visar att vi har ökat utsläppen inom Scope 1 mellan 2020 och 2023. Skälet till ökningen beror främst på förvärv av fastigheter med oljepannor. Dessa fastigheter planeras att utvecklas till bostadsfastigheter framöver, med annan uppvärmningskälla. Våra utsläpp relaterat till den egna fordonsflottan fortsätter att minska tack vare fortsatt elektrifiering.

Inom Scope 2 minskar våra utsläpp igen, på grund av minskade klimatutsläpp från fjärrvärmem.

Vad gäller Scope 3-redovisningen är det värt att notera att utsläppen relaterat till byggnation fluktuerar mellan åren. Orsaken är att utsläpp från projekt redovisas vid slutbesked, inte kontinuerligt. Vi har fortsatt utvecklat vårt arbete med Scope 3 rapporteringen, vilket inkluderar beräkning av tillkomna kategorier, korrigerade beräkningar och förändrade emissionsfaktorer. Detta har inneburit förändrade siffror i Scope 3 även i år.

För redovisning av vårt klimatbokslut, se indikator 305 på sid 74. ►



Klimatfärdplan för projekt

Einar Mattsson Projekt AB har utvecklat en färdplan för projekt med målet att halvera klimatutsläppen i nyproduktion till 2030. Varje projekt i vår portfölj utformar åtgärder för att bidra till målet enligt färdplanen. Utvecklingen går fort och färdplanen är öppen för framtida justeringar kopplat till exempelvis innovation eller nya mål och regleringar för branschen.

80,6%

av hyresgästerna
är nöjda med skötseln
av utemiljöerna

(enligt AktivBo 2023)

FOKUS PÅ ENERGI. Einar Mattsson Fastighetsförvaltnings teknik- och energiavdelning är ledande i energieffektiviseringsarbetet i det befintliga beståndet, och säkerställer även att vår nyproduktion möter de högt ställda målen. Avdelningen har utökats ytterligare under 2023 vilket innebär en närapå dubbling av resurser under en två-årsperiod. Av stor vikt för energiprestandan är även de kontinuerliga åtgärder som utförs av vår driftavdelning. Målsättningen för ROT-projekten på våra egna fastigheter är att uppnå minst 35 procent energieffektivisering med sikte på 50 procent. Vår uppföljning visar att vi i majoriteten av projekten hittills lyckas nå den högre målsättningen, med energibesparingar runt 50 procent.

Arbetet med att uppdatera och koppla upp fastigheternas styr- och övervakningssystem samt komplettera energi- och vattenmätning fortsatte under året. Åtgärderna är en del av digitaliseringen av fastighetsbeståndet och kommer att ge bättre förutsättningar för driftoptimering.

Einar Mattssons samlade kompetens på energiområdet gör att vi kan erbjuda våra förvaltningskunder en rad tjänster för minskad energi-användning och förbättrat inomhusklimat, till exempel energikartläggningar och projektledning av energi/installationsprojekt.

SOLCELLSUTBYGGNAD. Under 2023 har teknik- och energiavdelningen uppdaterat färdplanen för utbyggnaden av solceller. Målsättningen är att till 2030 täcka minst 25 procent av elanvändningen i Einar Mattsson Fastighets AB:s fastigheter med hjälp av egenproducerad el. Under 2024 är det planerat att genomföra fem installationer.

KLIMATANPASSNING. Även Stockholm upplever i allt högre grad konsekvenserna av att klimatet förändras. Förändringar i temperatur och nederbörd och påverkan på markstabilitet är faktorer som vi måste beakta. Mot slutet av 2021 började vi kartlägga våra sårbarheter för klimatrisker i det egna beståndet. Under 2022 fortsatte kartläggningen och under 2023 fortsatte arbetet med att identifiera behov och integrera åtgärder i det kontinuerliga underhållsarbetet. För oss ska klimatanpassning vara en naturlig del av ett aktivt och långsiktigt fastighetsförvaltande.

HÅLLBAR VATTENANVÄNDNING. Vi arbetar målmedvetet för hållbar och effektiv vattenanvändning i fastighetsbeståndet. Som en del av det kontinuerliga förbättringsarbetet har teknik- och energiavdelningen tillsammans med driftorganisationen tagit fram ett arbetssätt för byte till snålspolande munstycken i de fastigheter som har höga vattenflöden i kranar och duschar. Man mäter även förbrukningen innan och efter åtgärd.

I vårt innovationsinriktade arbete studerar vi även olika system för återvinning kopplat till spillvatten i fastigheterna. Det handlar om system som renar och återvinner grävatten från dusch, bad och handfat, samt återvinning av värme från spillvatten.

En viktig del i arbetet med planeringen av våra innergårdar är att ta hand om regnvattnet på ett effektivt och hållbart sätt. Exempelvis testas 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.

HÅLLBAR UTEMILJÖ. Våra specialister inom Utemiljögruppen skapar förutsättningar för välskötta utemiljöer som främjar hyresgästernas trivsel, gynnar biologisk mångfald, svalkar under heta sommarkvar dagar och tar hand om vatten vid skyfall.

Att hyresgästerna är nöjda avspeglar sig i 2023 års hyresgästundersökning för det egna beståndet där betyget från våra hyresgäster ligger väl över medelvärdet för branschen.

Med digitala kartor som grund arbetar Utemiljögruppen med Grönnytefaktorn (GYF) som verktyg för att planera ekosystemtjänster i utemiljön. GYF används normalt vid nyproduktion, men vi tillämpar verktyget även för befintliga gårdar. Under 2023 använde vi GYF för att följa upp renoveringarna av tre gårdar. Resultaten visade att vi höjde våra GYF-värden markant efter ombyggnation.

ÅTERVINNING OCH ÅTERBRUK. I vår byggverksamhet arbetar vi aktivt för att minska avfall och öka materialåtervinningen och möjligheten till bevarande och återbruk.

Under 2023 gjorde vi en djupare genomgång av relevanta processer för att identifiera möjligheter att utveckla arbetet med återbruk. De moment som identifierades integreras nu i arbetet framåt. Därtill undersöker vi möjligheterna att mer systematiskt arbeta med återbruk i våra ROT-projekt. 2024

kommer vi att vidareutveckla Einar Mattssons avfallsråd. Rådet leds av byggbolagets verksamhetsutvecklingschef och består i övrigt av utvalda arbetsledare i våra projekt samt miljösamordnare från hållbarhetsavdelningen.

HUSHÅLLSAV FALL. Einar Mattssons avfallshantering ska ligga i framkant. Genom att inspirera och ge våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer rätt förutsättningar att lyckas, vill vi säkerställa att våra fastigheter bidrar till Einar Mattssons övergripande mål och Stockholms stads avfallsplan. Vårt förvaltningsbolag fortsatte under 2023 sitt arbete i linje med framtagen avfallsstrategi.

Att på ett hållbart sätt minska mängden grovavfall är ett av våra mål. Tack vare stöd och återkoppling till hyresgästerna kring källsortering och återbruk samt anpassningar av insamlingsmetodiken, ser vi en positiv utveckling. Sannolikt har även konjunkturen och det ökade intresset för återbruk bidragit till minskade volymer grovavfall.

Ett annat viktigt mål är att reducera mängden restavfall och även här minskade volymerna under 2023. En orsak till minskningen är att utsortering av matavfall har införts, samt att vårt leverantörsforum bidragit till att kontinuerligt analysera och utveckla avfallshanteringen i fastigheterna.

Arbetet med att uppdatera avfallsstrategin för 2024 och framåt påbörjades under hösten 2023. Strategin ligger till grund för fortsatt kontinuerlig förbättring och anpassning av vår avfallshantering i syfte att möta framtida behov och utmaningar.

MILJÖBEDÖMNING. Ett viktigt led i vårt miljöarbete är att säkerställa att de byggvaror och kemiska produkter vi använder i verksamheten och vid byggnation är miljöbedömda. Därför har vi en målsättning att ha en mycket hög andel produkter som möter kriterierna "Acceptoras" och "Rekommenderas" enligt Byggarubedömningen. Detta för att minska yttre miljöpåverkan, möjliggöra framtida återbruk och återvinning samt – sist men inte minst – säkerställa god inomhusmiljö för våra hyresgäster. Under 2023 gjorde vi en översyn av befintliga rutiner och processer kring arbetet med Byggarubedömningen för att vidareutveckla och effektivisera arbetet ytterligare.



LADDNING PÅGÅR

Projektledare Mikael Dimadis i batterirummet på KTH Live-In Lab.



TRE TRIVSELSKAPARE

Douglas Hamilton, Patrik Hellborg och Malin Persson från Einar Mattssons utemiljögrupp.



Einar Mattssons mål för miljöbedömning

95%

av byggvaror och kemiska produkter ska vara klassade som "Rekommenderas" eller "Accepteras"

(basår 2020)

MILJÖCERTIFIERING. Vi arbetar enligt certifierings-systemet Miljöbyggnad vid nyproduktion av bostäder. Vår målsättning är att projektera för Miljöbyggnad Guld och certifiera i enlighet med nivå Silver. Brf Elldonet i Täby slutfördes i år och uppnådde preliminär certifiering enligt nivå Silver för två av byggnaderna och Brons för en av byggnaderna. Preliminär certifiering nivå Silver har uppnåtts för Brf Söderdepån och hyresrättsprojektet Persikan på Södermalm. Projektet Skulpturparken i Sköndal certifierades preliminärt enligt nivå Guld.

FORSKNING PÅ KTH. KTH Live-In Lab är en centrumbildning på Kungliga Tekniska Högskolan som erbjuder en fullskalig testmiljö omfattande allt från byggnad och installationer till boende, användare och förvaltningsorganisation. 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 bygg- och fastighetsbranschen.

Einar Mattsson är en aktiv partner i KTH Live-In Lab, där koncernen äger och förvaltar en fastighet bestående av tre byggnader med studentbostäder. Hela fastigheten och dess användare fungerar som testbädd och plattform för olika forskningsprojekt. Einar Mattssons strategi är att delta i utvalda forskningsprojekt där forsknings-team och förvaltning kan samarbeta för att bygga kunskap för effektivare förvaltning och framtida nyproduktion.

Ett av våra största forskningsprojekt är batteriprojektet PV-ESS som vi bedriver i samarbete med Northvolt och KTH. Under året har forsknings-teamet och vårt förvaltningsteam knutit till kv. Forskningen på Campus samarbetat kring olika driftfall för batterilagret kopplat till solcellerna. Som resultat har en byggnad blivit självförsörjande under dagtid med hjälp av lagrad solenergi. Vi har också påbörjat förberedelserna för att koppla ihop alla

tre byggnaderna och därigenom skapa förutsättningar för ökad självförsörjning av solenergi i hela fastigheten. Överskottet kommer att säljas till exempelvis frekvensregleringsmarknaden.

Ett annat viktigt energiprojekt på KTH Live-In Lab är optimeringen av spillvattenvärmeåtervinningen, där vi byggt om befintlig anläggning för att använda energin i fastighetens bergvärmeanläggning och på så vis öka energiåtervinningen. Läs mer om värmeåtervinningsprojektet på sid 35.

Under året har förberedelser gjorts för att uppgradera och byta ut fastighetens styrsystem för att effektivare kunna följa upp, analysera och dela olika driftdata. Uppgraderingen kommer att möjliggöra fler forskningsprojekt även inom ramen för den nya satsningen Dig-IT Lab, som startar 1 januari 2024 och blir ett världsunikt kompetenscentrum inom fastighetsdigitalisering. Einar Mattsson är en aktiv partner även i Dig-IT Lab, som blir en del av KTH Live-In Lab. Läs mer om satsningen på sid 40.

AKTIVT BRANSCHSAMARBETE. Under 2023 beslutade Einar Mattsson att formellt bli en del av Stockholm stads miljö- och klimatpakt, som är en arena för kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan staden, politiken och medlemmarna. Vi ser fram emot en kontinuerlig dialog för att tillsammans verka för ett hållbart Stockholm.

Vi fortsätter även vara aktiva medlemmar i HS30 (Hållbart Stockholm 2030). Inom detta nätverk delar vi erfarenheter och arbetar gemensamt för att komma framåt i prioriterade frågor. Under året var vi aktiva i samarbetet mellan HS30, Stockholms stad och Klimatarena Stockholm som utmynnade i gemensamma anvisningar för hur nyproduktionsprojekt ska klimatberäknas. Det är ett viktigt steg i utvecklingen för att öka transparensen och jämförbarheten i våra beräkningsresultat.

Vi är även del av Fastighetsägarna Sveriges hållbarhetsråd – en värdefull plattform för omvärldsbevakning, erfarenhetsutbyte och

utvecklingsarbete inom en rad frågor som är prioriterade för branschen.

HÅLLBART FÖRVALTNINGSERBJUDANDE. Under 2023 har vi noterat en fortsatt växande efterfrågan på våra hållbara tjänster från förvaltningskunder, framför allt inom energieffektivisering. Vi arbetar därför löpande med att utöka våra resurser och uppdatera våra processer för att stötta våra fastighetsägande kunder i sitt hållbarhetsarbete.

Vi har under året även påbörjat arbetet med att se över våra förvaltningsavtal så att de stämmer överens med de utvecklingsarbeten som bedrivs i fastigheterna inom miljöområdet. I våra totalförvaltningsuppdrag ser vi stora möjligheter i att kunna påverka våra kunders energiförbrukning. Detta arbete har initierats under 2023 och kommer fortskrida samt utvecklas under kommande år. Flera av våra förvaltningskunder har också krav på hållbarhetsrapportering enligt nya regelverk. Här ser vi en stor möjlighet att hjälpa våra kunder med stöd från våra erfarenheter och lärdomar.

Under året har vi även ökat hållbarhetskompetensen hos våra medarbetare för att kunna möta kundernas behov och förfrågningar. Arbetet har resulterat i ett antal nya forum för kunskapsöverföring, såväl internt som externt gentemot våra förvaltningskunder.

MERVÄRDEN FÖR BOENDE. I våra projekt Persikan, Söderdepån och Elldonet erbjuder vi tillgång till bilpool och cykelpool, cykelverkstäder inom fastigheterna samt tio fria resor med SL under ett år. Det gör att vi kan ha färre garageplatser och mindre garage, vilket i sin tur kräver mindre betong och bidrar till mindre klimatpåverkan från byggnationen. I våra nya bopärmar har vi förenklat för medlemmarna att dela på resurser och stärka den sociala gemenskapen. Vi gör det enkelt att starta forum för att sälja eller låna av varandra, eller bjuda in till fika eller stämma. //

Social hållbarhet

Vi vill på riktigt göra skillnad i människors vardag och i vårt samhälle. Vårt arbete för social hållbarhet utgår från våra värderingar och har fokus på fyra delar – affärsrelationen, arbetslivet, boendet och samhället.



TYDLIG RIKTNING FRAMÅT. År 2022 formulerade Einar Mattsson fyra fokusområden för social hållbarhet, med utgångspunkt från vår roll i samhället och vår långa erfarenhet av ett närvarande förvaltar-skap. Under 2023 vidareutvecklade vi strategin och antog specifika mål för delar av verksamheten.

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 hållbar verksamhet. Läs mer om vårt arbete för ekonomisk hållbarhet på sid 68.

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 av nya bostäder och en samarbetspart för att öka trygghet och trivsel i bostadsområdena. Utöver detta är vi aktiva opinionsbildare i frågor som rör trygghet, bostadsutveckling samt en fungerande bostadsmarknad. Näringspolitik bedrivs via medlemsorganisationer och direkt från bolaget vid statliga utredningar och förslag som rör vår verksamhet. Vi är tydliga och transparenta med våra avsikter i alla sammanhang oavsett syfte.

Vårt påverkansarbete lokalt omfattar främst frågor som rör lokala förutsättningar för bostadsutveckling, 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 själva eller i samverkan med myndigheter som till exempel polisen eller med 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.

Hållbart arbetsliv

FÖRETAGSKULTUREN ÄR GRUNDEN. På Einar Mattsson arbetar vi medvetet och aktivt med att utveckla företagskulturen och våra kärnvärden: omtänksam, engagerad och framåt. Företagskulturen byggs av våra gemensamma beteenden på arbetsplatsen och vi är alla en del av varandras arbetsmiljö. Vi värnar om att vara tydliga med våra förväntningar, att följa upp och ge feedback, och vi framhåller vikten av att flagga i tid om något i verksamheten inte verkar rätt och riktigt. Under 2023 har vi fokuserat på att arbeta in koncernens kulturvision i operativa processer som exempelvis onboarding samt mål- och inspirationssamtal. Arbetet fortskrider under 2024.

KOLLEKTIVAVTAL. Vi tillämpar fem kollektivavtal vilket innebär att samtliga yrkesroller och arbetsområden omfattas. Strukturer och rutiner

för samverkan är väl inarbetade. 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 våra processer ännu säkrare. Det kontinuerliga arbetsmiljöarbetet inom koncernen sker enligt AFS 2001:1 (Systematiskt arbetsmiljöarbete). Våra värderingar och vårt synsätt framgår av arbetsmiljöpolicyen. Processerna för arbetsmiljöarbetet är koncern-gemensamma och ansvarsfrågorna följer en särskild uppgiftsfördelning. ▶



► **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 kunna återgå i arbete efter sjukdom. 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 förebyggande arbete, erbjuder friskvårdsbidrag och stödjer gemensamma friskvårdsaktiviteter på arbetsplatsen. Exempel på förebyggande insatser är obligatorisk morgongymnastik på våra byggarbetsplatser. Underentreprenörer deltar på frivillig basis.

Koncernens mål är att inte överstiga 5 procent sjukfrånvaro. För uppföljning av målet se indikatorrapportering på sid 75.

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, utreder och följer upp samtliga tillbud och olyckor med målet att ha noll allvarliga arbetsplatsolyckor. För att uppnå detta genomför vi skyddsronder i hela verksamheten samt kvalitets-säkrad arbetsberedning på våra byggarbetsplatser. Särskilda säkerhetsrutiner finns för att fastighetsdriften och övriga medarbetare som besöker fastigheterna ska ha en trygg arbetsmiljö. Riskbedömningar genomförs kontinuerligt och försiktighetsåtgärder vidtas vid behov.

Infabric Field används som verktyg i vårt löpande och uppföljande arbetsmiljöarbete inom vår byggproduktion. Inom övriga delar i koncernen används systemet BIA för rapportering och dokumentation av händelser. Rutiner för hur medarbetare larmar vid kris, och till vem, finns tillgängliga för alla. I samtliga delar av verksamheten larmar medarbetare till närmaste chef som efter behov eskalerar rapportering enligt rutiner för hantering av incidenter och olyckor. Vi genomför slumpmässiga alkohol- och drogtestar på samtliga arbetsplatser, cirka 20 procent av medarbetarna testas varje år.

TRYGG, SÄKER OCH HÄLSOSAM ARBETSPLATS.

I våra verksamheter ser vi tyvärr en ökad risk för hot och våld. För att ge medarbetarna verktyg att hantera detta har vi genomfört särskilda utbildningsinsatser. Vid 2023 års arbetsmiljövecka gav vi extra 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. I vårt löpande arbetsmiljöarbete ingår att all egen personal på våra byggarbetsplatser ska ha genomfört utbildning på Säkerhetsparken.

För att minimera brandrisk och personskador vid arbeten i byggprojekt och i fastigheter ska alla berörda medarbetare ha en giltig utbildning i Brandfarliga arbeten. Vårt eget Logistikcenter som bedriver uthyrning av verktyg har som uppdrag att investera i maskiner och verktyg som underhålls regelbundet och motsvarar våra höga krav på ergonomi.

Nya arbetssätt och metoder riskbedöms kontinuerligt. Under 2023 arbetade vi särskilt med att skapa samsyn i arbetsmiljöarbetet. I detta arbete har vi infört "Säkerhetskulturtrappan" som är en självskattning av vår egen prestation. Vi utvecklar samarbetet med våra underentreprenörer inom säkerhetsarbete ute på byggarbetsplatserna. Bland annat genom tydlig introduktion, gemensamma ronder och beredning.

Einar Mattsson Byggnads AB är certifierade enligt Byggföretagens verksamhetsledningssystem (BKMA), ett lednings- och produktcertifierings-system inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö anpassat för byggbranschen. På byggarbetsplatser tillämpar vi identitetskontroll 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 detta till koncernens inköpsavdelning som kontrollerar och godkänner. Vi har även begränsat antalet led av underentreprenörer 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 samt interna revisioner. Vi har satt upp årsvisa mål mot en resa till noll avvikelser som resultat av genomförda externa kontroller på våra pågående byggarbetsplatser. Läs mer om vårt arbete för en sund byggbransch i avsnittet om ekonomisk hållbarhet på sid 68.



ATTRAKTIV OCH ENGAGERANDE ARBETSPLATS.

Medarbetarupplevelsen ligger oss varmt om hjärtat och det är viktigt att följa upp den löpande. Under 2023 genomförde vi tre pulsmätningar och vi noterade bra värden på ledarskap och engagemang samt mycket goda värden avseende attraktiv arbetsgivare.

PERSONLIG OCH PROFESSIONELL UTVECKLING.

Under 2023 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.

Vi fortsatte under året satsningen på våra uppskattade ledarprogram i form av ett basprogram och ett fördjupningsprogram. Chefer fick 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 som helhet arbetar med fastighetens hela livscykel kan vi erbjuda många olika möjligheter för våra medarbetare att utvecklas internt.

UNDER 2024 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. Vi kommer fortsätta satsa särskilt på att stärka kompetensen inom hållbarhet, arbetsmiljö och säkerhet samt digitalisering. Vår målsättning är att vara den bästa arbetsgivaren i Storstockholm inom de branscher som vi verkar inom. ►

Attraktivt och hållbart boende

TRIVSEL ÄR GRUNDEN. I områden där människor trivs, vill bo kvar och arbeta, växer tryggheten och stoltheten. Vi vill vara en så lokalt närvarande fastighetsägare som möjligt som tar ansvar för det vi kan påverka tillsammans med de boende.

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.

83,6%

är nöjda med tryggheten i boendemiljön

(enligt AktivBo)

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. Ärligen leder dessutom detta arbete till att lägenheter kan frigöras för att hyras ut till bostads-sökande. Vi arbetar systematiskt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning och att obehöriga uppehåller sig i husen.

Under 2023 slutförde vi det omfattande projektet med att installera ny loftgångsbelysning i våra fastigheter i Hjulsta. De gamla installationerna ersattes med energieffektiv LED-belysning som ger betydligt bättre ljus utan att energikostnaderna ökar väsentligt. Belysningsprojektet är ett av flera exempel på hur vi kontinuerligt arbetar med långsiktigt hållbara åtgärder i våra fastigheter.

NÖJDA HYRESGÄSTER. AktivBo är en benchmark-undersökning som mäter kundnöjdheten hos bostadshyresgäster och lokalhyresgäster jämfört med andra fastighetsägare. Även 2023 visade AktivBo-undersökningen goda resultat och vi får fortsatt höga betyg för trygghet, vilket är särskilt glädjande. Trygghetsindex har ökat med hela 7,4 procentenheter sedan 2017 och årets mätning visar att 83,6 procent är ganska eller mycket nöjda med tryggheten i boendemiljön. Tack vare en engagerad och nära förvaltning visar områden som Hjulsta, Vårberg, Sätra och Rågsved 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 77,3 procent år 2023. Einar Mattsson får även fint betyg för servicen. 83,4 procent av hyresgästerna som besvarade undersökningen är nöjda med vår service.

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 uppnå socialt hållbara och attraktiva bostadsområden.

Vi är även engagerade i ett flertal lokala fastighetsägareföreningar 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. //

Organisationer vi aktivt stöttar



- Avtal med **Stockholms stadsmision** avseende Bostad Först som ett komplement till de tränings- och försökslägenheter som Einar Mattsson hyr ut till Stockholms stad.
- Stöd till **Nyföretagarcentrum** för att driva verksamhet i utsatta områden.
- Grundfinansiering av **Stiftelsen The Global Village** och partnerskap för **Järvaveckan** och **Järva filmfestival**.
- Donationer till **Ukraina** via **Svenska Bussarna** för inköp och frakt av ambulans och andra förnödenheter.
- Stöd till **Nattvandrarerna**.
- Stöd till **Mamma United** för träffar med mammor i Hjulsta i syfte att stärka självförtroende och förmåga att navigera i samhället.
- Stöd till **Läxhjälpen i Hjulsta** för att stärka ungas skolgång.
- Partner till **Nobel Week Lights**.





Ekonomisk hållbarhet

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. Tillsammans med ansvarstagande leverantörer och entreprenörer skapar vi värde för våra kunder och för staden.



► **ETT ÖPPET FÖRETAGSKLIMAT** som främjar utveckling är naturligt för oss på Einar Mattsson. Vi eftersträvar alltid förbättringar där våra medarbetare, kunder och leverantörer är de främsta källorna till insikt. Vi agerar professionellt och med hög affärsetik i alla våra kontakter och bygger därigenom långvariga och hållbara affärsrelationer.

Affärsetik

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

Genom att tydligt ange i vår affärsetiska policy vilka riktlinjer som våra medarbetare har att följa 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 efterleva 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 medarbetare 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 målsättning är att minst 95 procent av våra medarbetare ska uppfatta sig som välinformerade om vårt visselblåsarsystem, och ambitionen är att alla medarbetare ska veta hur misstänkta eller observerade oegentligheter ska rapporteras. Under 2023 inkom två ärenden som utreddes.

Hållbarhetslänkat lån

Under året tecknade Einar Mattsson sin första hållbarhetslänkade kreditfacilitet. Lånet, som tecknades med Handelsbanken, uppgår till 1,6 miljarder kronor och är länkat till Einar Mattssons hållbarhetsmål relaterat till energieffektivisering, minskad klimatpåverkan från nyproduktion samt säkra arbetsplatser.

Einar Mattssons leverantörskedja

Nära och goda relationer med seriösa leverantörer och samarbetspartners är en förutsättning för vår verksamhet. Att även våra leverantörer 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. Utöver det ställer vi även miljö- och klimatkrav.

INKÖSPOLICY. Sedan 2020 har vi en koncerngemensam inköspolicy som bidrar till tydlighet och rätt förutsättningar från början i våra samarbeten. Vi tillåter högst två led av underleverantörer vilket gör att vi får bättre kontroll på vilka som vistas på våra arbetsplatser. Eventuella undantag ska motiveras och godkännas av det kontrakterande bolagets VD inom koncernen.

VÅR UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER

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

LEVERANTÖRSBEDÖMNINGAR görs på alla leverantörer samt understigande led och 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 koncernens inköspolicy granskas alla leverantörer, oavsett led, och de ska uppfylla Einar Mattssons ställda krav för att bli en godkänd leverantör. Om vi under vår löpande leverantörsbevakning upptäcker att en leverantör inte lever upp till våra krav avslutas samarbetet så snart det är möjligt.

FÖR ATT SÄKERSTÄLLA EFTERLEVNADEN av våra krav gör vi även oannonserade arbetsplatskontroller på våra pågående projekt. Dessa utförs 1–2 gånger per år beroende på projektets storlek och genomförs av oberoende tredje part. Totalt har vi under 2023 låtit tredje part genomföra en arbetsplatskontroll vardera på samtliga fem pågående projekt under två separata tillfällen. Vi har även löpande leverantörsbevakning på vår leverantörsdatabas för att kunna fånga upp eventuella företagshändelser av betydelse. //



Risker och möjligheter

2023 blev året då risknivåerna skärptes som en konsekvens av krig, terrorhot, inflation, kriminalitet och tilltagande klimatförändringar. Att fortsatt vara proaktiva och vända risker till möjligheter är ett självklart fokus i vårt utvecklingsarbete.

EINAR MATTSSON genomför varje år en riskkartläggning där hållbarhetsaspekter är naturligt integrerade. 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. 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.

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 rutiner för hantering av incidenter och olyckor i verksamheten.

Risker och riskhantering

Etik, korruption och brottslighet

KORRUPTION. Mutor och illegal arbetskraft är risker för hela vår bransch, och därmed prioriterade risker för Einar Mattsson. Kriminalitet, fusk med arbetsmiljö och ersättning till medarbetare 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.

KRIMINALITET. Under 2023 har vi formulerat en rutin för hantering av sprängdåd i fastigheter. Vi har också framgångsrikt arbetat med krishantering i ett bostadsområde där gängkriminella påverkat de boendes trygghet negativt. Våra erfarenheter har vi tagit vara på och delat i branschen.

KRIG OCH TERROR. Kriget i Ukraina fortsätter att rasa och den riskanalys som vi gjorde 2022 är fortfarande aktuell. Under hösten 2023 har säkerhetspolisen också aviserat att de justerar sin riskbedömning av terrorhot från nivå 3 till nivå 4. Med anledning av det har koncernledningen dragit slutsatsen att bilden av Sverige riskerar att påverka vår affär, kund, hyresgäster och våra medarbetare. Därför har Einar Mattsson under 2023 inte bara följt utvecklingen. Vi har även beslutat om rutiner och övat på agerande vid attentat.

Hög förändringstakt

KUNDER. 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 flertal hållbarhetsrelaterade tjänster som en del av förvaltningsuppdragen, till exempel energiutredningar och energi-relaterade åtgärder. Parallellt intensifierar vi arbetet med att proaktivt utveckla vårt tjänsterbjudande 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 med kommunerna skapar vi förutsättningar att möta förväntningarna och säkerställa att det som utlovas också genomförs. Einar Mattsson hanterar även risken genom att prioritera området via uppsatta klimatmål med särskilt fokus på aktivt inköpsarbete, samt samarbeten och kompetensutveckling för minskad klimatpåverkan från byggnation.

Utifrån ett nationellt perspektiv är den största risken avsaknad av beslut rörande bostadsmarknadens strukturella utmaningar. Här finns också en risk för att beslut som fattas brister i det helhetsperspektiv som krävs för att kunna ta små, men viktiga, steg mot en fungerande bostadsmarknad.

► **ÖKADE RAPPORTERINGSKRAV.** Från och med räkenskapsåret 2025 kommer Einar Mattsson att beröras av obligatorisk rapportering i enlighet med EU:s gröna taxonomi samt direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD). Tills dess påverkas vi även indirekt av att vissa av våra intressenter berörs av regleringar innan vi gör det. För att säkra att vi möter de kommande kraven och förväntningarna har vi under året påbörjat ett proaktivt arbete i syfte att förbereda verksamheten, samt vid behov kunna bistå våra intressenter med information. I det korta perspektivet är det en legal risk att hantera proaktivt, men på längre sikt ser vi den utvecklade hållbarhetsrapporteringen som en möjlighet för att driva, utvärdera och kommunicera vårt hållbarhetsarbete.

FÖRÄNDERLIGA KOMPETENSBEHOV. 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 utveckla och ställa om kompetens. Exempelvis kan det handla om att gå från manuella till digitala arbetssätt och att fler roller behöver ha en grundläggande kompetens inom hållbarhet. Årligen utvärderar vi vilken kompetens som är kritisk och var vi ser behov av kompetensutveckling. Vi behöver kontinuerligt arbeta med att säkerställa att vi har den interna kompetens och förmåga som krävs för att upprätthålla förändringsarbetet och tillhörande aktiviteter.

Klimat

KLIMATFÖRÄNDRINGAR. Konsekvenserna av klimatförändringarna är en ökande samhällsrisk – det som sker i omvärlden påverkar oss alla och även vår verksamhet. De tydligaste riskerna är extrema temperaturvariationer samt förändrade nederbördsmonster och skyfall. Som fastighetsägare i Stockholm är risken relevant för Einar Mattsson. Sedan 2022 har vi arbetat målinriktat med att analysera risker och sårbarheter i vårt fastighetsbestånd. Parallellt har vi påbörjat ett långsiktigt arbete med åtgärder för ökad resiliens i fastighetsbeståndet genom att utveckla processer, metoder, verktyg och kompetens.

VÅR KLIMATPÅVERKAN. Vi är beroende av att hela vår värdekedja är en del av omställningen för att minska våra klimatutsläpp, vilket är en risk och en möjlighet i vårt arbete med att nå våra uppsatta klimatmål.

Energieffektivisering är en central fråga för hållbar ekonomi, nöjda hyresgäster och minskad klimatpåverkan. Krav, ambitioner och behov av en ökad energiprestanda växer i vår omvärld och inom bolaget, och är ett arbete vi prioriterar högt. Samtidigt är våra klimatutsläpp relaterade till energianvändningen i våra fastigheter nära sammankopplad med utvecklingen inom produktion av fjärrvärme och el. Här har vi inte direkt rådighet över klimatpåverkan. Samarbetet med våra energileverantörer är en möjlighet för oss som fastighetsägare att vara en aktiv del i omställningen. Förväntningarna, från andra och oss själva, att minska klimatutsläpp relaterat till vår byggnation ökar också. Centralt i detta arbete är nära samarbete med materialindustrin som är en viktig del av vår värdekedja.

Trygghet och säkerhet

TRYGGA BOSTADSOMRÅDEN. Hyresgäster, medarbetare och underleverantörer hos Einar Mattsson påverkas av det ökade våldet och incidenter i Storstockholm. Vi fortsätter med oförminskad kraft vårt aktiva och långsiktiga arbete med att stärka den faktiska och upplevda tryggheten i våra fastigheter och bostadsområden. Trygghetsskapande åtgärder och aktiviteter sker på vårt initiativ, och där det är lämpligt tillsammans med våra hyresgäster. Vi är även aktiva i en mängd forum och föreningar och samarbetar med polisen och andra myndigheter.

SÄKRA ARBETSPLATSER. Arbetsplatsolyckor är en av de högst prioriterade riskerna för koncernen i förvaltnings- och byggverksamheten. Vi har under året utökat resurser, rutiner, utbildningar och åtgärder för att arbeta förebyggande och förstärka rapporteringssystemen på plats. Varje projekt samlas inför produktionsstart på Säkerhetsparken i Arlandastad för att bereda projekten ur ett arbetsmiljöperspektiv. ►

Vill du veta mer?

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

Miljömässig hållbarhet sid 62

Social hållbarhet sid 65

Ekonomisk hållbarhet sid 68



Möjligheter genom utveckling

UTVECKLING I PROJEKT OCH BESTÅND. Kopplat till våra hållbarhetsmål bedriver vi ett antal prioriterade utvecklingsprojekt med syftet att leda förändring och omställning. Här beskriver vi ett axplock av olika utvecklingsprojekt vi bedriver i verksamheten för att realisera våra hållbarhetsmål.

Till 2030 har vi som mål att halvera klimatutsläpp från vår nyproduktion. Detta kräver att vi projekt för projekt utvecklar vårt sätt att bygga, med nya material, nya perspektiv och fokus på alla led av värdekedjan. I syfte att minska klimatutsläpp och ta tillvara resurser utvecklar vi även vårt arbete med att bevara och återbruka material när vi renoverar och bygger om i våra fastigheter. I vårt befintliga fastighetsbestånd vidareutvecklar vi planeringen av det långsiktiga underhållet för att hantera ett klimat i förändring. Vad gäller arbetsmiljö och säkerhet inför vi ytterligare åtgärder och arbetar med nya metoder för att stärka efterlevnaden av säkerhetskraven på arbetsplatserna.

Inom ramen för biologisk mångfald och ekosystemtjänster färdigställde vi under året uppdaterade projekteringsanvisningar och digitala verktyg för utformningen av våra utemiljöer. Dels för att göra utemiljöerna attraktiva för de boende och uppnå stadens krav på gröna ytor, dels för att möjliggöra en hållbar och effektiv förvaltning.

Som en del av vårt arbete för hållbar vattenanvändning slutförde vi 2023 ett pilotprojekt för effektivare hantering av dagvatten. Efter ombyggnationen av den aktuella innergården kan dagvattnet nu tas tillvara i bevattningsmagasin och växtbäddar.

UTVECKLAT FÖRBÄTTRINGSARBETE. Engagemang är en grundbult i vår kultur och en drivkraft för att vi ska bli ännu bättre tillsammans. Under året startade därför ett utvecklingsprojekt med syftet att uppnå ett effektivare flöde från förbättringsförslag till förbättringsåtgärd. Vi kommer bland annat att bygga en tydligare ingång på vårt intranät samt öka automatiseringen så att förbättringsförslag snabbare når rätt person i organisationen. Detta, tillsammans med förbättrade arbetssätt och tydlig kommunikation, ska främja engagemang och locka fler att lämna förbättringsförslag som utvecklar Einar Mattsson.

FORSKNING OCH INNOVATION. Vår framgång och förmåga att hantera risker och utmaningar bygger på kontinuerlig utveckling och långsiktigt engagemang i framtidsfrågor. För att kunna ta de större utvecklingskliven, inte minst inom hållbarhetsarbetet, behövs det samarbete, nytänkande och innovation. På så vis kan utmaningar och risker vändas till möjligheter. Sedan många år tillbaka är Einar Mattsson en engagerad och aktiv part i forsknings- och innovationsprojekt som driver utvecklingen i fastighetsbranschen framåt. En donation från koncernen lade 2016 grunden till KTH Live-In Lab, ett kunskapscentrum på Kungliga Tekniska Högskolan där Einar Mattssons studentfastigheter fungerar som fysiska testbäddar för forskningsprojekt som accelererar innovationstakten i fastighetsbranschen. Einar Mattsson är även partner i Dig-IT Lab som startar 1 januari 2024, och blir en del av KTH Live-In Lab. Läs mer om Einar Mattssons projekt på KTH Live-In Lab på sid 35, samt en presentation av Dig-IT Lab på sid 40. //

Samarbeten för utveckling



EINAR MATTSSON ÄR MEDLEM i och samarbetar med 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 stadsmision
- Stockholms Handelskammare
- Svenskt Näringsliv
- Sweden Green Building Council
- Svenska Trädföreningen

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*.

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.

Hållbarhetsredovisningen utgör ett separat avsnitt i Einar Mattssons Årsberättelse och omfattar kalenderåret 2023. Einar Mattsson publicerar varje år en hållbarhetsredovisning och den föregående presenterades i april 2023. //

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	68-69
Miljö	Policy och miljöfrågor	61-64
	Risker och riskhantering avseende miljöfrågor	70-71
	Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	76-78
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor	61, 65-67
	Risker och riskhantering avseende sociala frågor	70-71
	Mål och resultat relaterat till sociala frågor	78
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och mänskliga rättigheter	56
	Risker och riskhantering avseende mänskliga rättigheter	70-71
	Mål och resultat relaterat till mänskliga rättigheter	78
Anti-korruption	Policy för arbete mot korruption	61, 65, 69
	Risker och riskhantering avseende anti-korruption	70
	Mål och resultat relaterat till anti-korruption	69

Indikatorer

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

	2023	2022	2021
Byggnader (MWh)	56 401	56 632	59 620
Verksamhet (MWh)	3 858	4 651	4 902
Transporter (MWh)	898	815	897
Total energianvändning (MWh)*	61 157	62 098	65 420

* 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.

	2023	2022	2021	2020
Scope 1 (ton CO₂e)*	214	119	170	203
Scope 2 (ton CO₂e)				
platsbaserad	3 018	3 427	2 869	4 456
marknadsbaserad	2 098	2 490	1 977	3 436
Scope 3 (ton CO₂e)**				
platsbaserad	27 240	21 638	14 476	36 665
marknadsbaserad	26 454	21 454	14 342	36 512
varav byggnation	9 530	6 854	1 360	17 346
varav investeringar	6 463	5 134	5 134	3 688
Investeringar (Scope 3)***	134 044	64 877	64 877	46 481

* Under 2023 förvärvades fastigheter vilka har oljepannor, därav en ökning i Scope 1. Viss diesel och gasol från byggarbetsplatser tillkom också.

**Beräkningsfel i delar av Scope 3 har korrigerats vilket ledde till cirka 5 procent förändring av totala Scope 3 i basåret 2020 och ett fåtal procent i övriga års totala Scope 3.

Byggnation: 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.

Förvaltning: Numera ingår beräkning av klimatutsläpp relaterat till energiförbrukning hos ett antal förvaltningskunder.

Det leder till en ökning av vårt Scope 3.

Investeringar: 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 som en del av schablonvärdet.

Klimatutsläppet har också ökat då bolag tillkommit i portföljen samt att vissa bolag redovisar ökade utsläpp.

*** Scope 3 rapportering från flertalet bolag Heirloom Asset Management AB investerar i är under utveckling.

Därför väljer vi att redovisa vår andelen av dessa Scope 3 utsläpp separat och inkluderar dem för närvarande inte i vår Scope 3 rapportering.

Dock har flertalet bolags Scope 3 rapportering förbättrats under året, vilket medför ökade utsläpp i denna kategori.

Finansiell rapportering och klimatbokslut från bolagen fanns inte att tillgå i tid för Einar Mattssons klimatbokslut 2022, därför redovisades 2021 års klimatavtryck från investeringarna, även för år 2022.

306-3 – 306-5 | Avfall

Informationen enligt denna indikator har inhämtats från bolagens avfallsleverantörer.

Avfall (ej farligt avfall) kg	Totalt 2023	EMFF2023	EMB 2023	EMFF 2022	EMB2022	EMFF 2021	EMB 2021
Återvinning	504 520	20015	484 505	41 530	375 900	40 460	336 345
Brännbart avfall	418 168	44977	373 191	33 190	250 180	77 611	188 010
Deponi**	61 310	680	60 630	27 480	9 580	1 540	6 420
Övrigt*	157 480	59110	98 370	56 530	57 981	80 160	196 612
Farligt avfall, kg							
Återvinning	3 658	2251	1 407	3 342	2 613	3 383	5 222
Övrigt*	0	0	0	143	0	550	466
Brännbart	2 384	183	2 201	36	54	93	0
Deponi**	4 730	0	4 730	0	0	0	39 238
Totalt	1 152 250	127 216	1 025 034	162 251	696 308	203 797	772 313

* I övrigt ingår osorterat byggavfall för eftersortering.

** Avfall till deponi utgörs till största del av gips som inte kan återvinnas.

401-1 | Personalomsättning

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

	2023	2022	2021
Totalt inom Einar Mattsson	10 %	13 %	7,2 %

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

	2023	2022	2021
Allvarliga händelser (olyckor och tillbud) som är rapporterade till Arbetsmiljöverket	6	7	7 (tillbud)
Anmälda arbetsolyckor och anmälda arbetssjukdomar till Försäkringskassan	3	2	3
Sjukfrånvaro inrapporterad	4,8 %	5,5 %	5,8 %

Uppföljning av hållbarhetsmål 2023

Vi utvecklar kontinuerligt våra målsättningar inom hållbarhet. I år har vi främst fokuserat på metoden för uppföljning av våra sociala mål. Ett arbete som kommer fortgå under 2024.

Övergripande fokusområden

Operativt mål och åtgärder

Så här gick det 2023

Det här gör vi framåt

Övergripande fokusområden	Operativt mål och åtgärder	Så här gick det 2023	Det här gör vi framåt	
MINSKAD KLIMATPÅVERKAN Utifrån vårt basår 2020 ska vi halvera våra klimatutsläpp i Scope 1-2 samt prioriterade Scope 3 kategorier. Till 2045 ska vi uppnå netto-noll klimatutsläpp.	Utifrån vårt basår 2020 ska vi halvera våra klimatutsläpp i Scope 1-2 samt prioriterade Scope 3 kategorier.	2030	Se redovisning av GRI indikator 305 på sid 74.	Vidareutvecklar vår klimatrapportering inom Scope 3 och arbetar aktivt med åtgärder för att uppnå våra klimatmål.
	Vi ska minska köpt energi med 25 % i Einar Mattssons egna fastigheter till år 2025 (referensår 2018).	2025	Sedan startåret 2018 har vi minskat energianvändningen med cirka 12 %.	<ul style="list-style-type: none"> Ambitiösa mål för energieffektivisering vid ROT Fortsatt fokus på energioptimering vid förvaltning
	Där vi har en totalförvaltning ska vi verka aktivt för att uppnå en minskad energianvändning.	Årsvisa mål	Under året har förvaltningens uppdragsteam arbetat vidare med att löpande erbjuda våra kunder energitjänster. En dialog förs med ett flertal kunder i samband med förvaltningsrapportering.	Vi fortsätter utveckla vårt kunderbjudande inom energi. Vi arbetar vidare med planerade energiåtgärder för ett flertal av våra kunder som budgeterat för detta under 2024.
	Samtliga ROT-projekt uppnår <ul style="list-style-type: none"> minst 35 % med ambition att nå 50 % uppmätt energieffektivisering. minst 30 % uppmätt besparing i primärenergi. 	Fr o m 2022	Fem aktuella projekt prognostiseras att uppnå målet inom energieffektivisering. Dessa projekt kan dock först verifieras efter ytterligare 12 månader.	Fortsatt fokus och framöver även inkludera aspekter av primärenergi. ROT-processen ses över och denna kommer inkludera tydligare aktiviteter inom energi framöver.
	ROT-projekten ska uppnå minst 10 % mindre klimatpåverkan per BTA relativt utgångspunkten.	2024	Utvecklingsarbete pågår för att utarbeta metod och åtgärder för att arbeta mot målet.	Fortsätter utvecklingsarbetet med att identifiera åtgärder för att reducera klimatpåverkan, men även intensifierat arbete kring metod för beräkning av ROT-projekt.
	Minst 25 % av elanvändningen inom det egna fastighetsbolagets fastigheter är egen producerad förnybar el, i enlighet med årsvisa delmål.	2030	Utredning och prognosarbetet är initierad och en plan för utbyggnad är framtagen och påbörjad.	Utredningen och prognosarbetet fortlöper och fortsätter att förfinas. Vi fortsätter att arbeta vidare med utbyggnationen enligt plan.
	Vi ska kontinuerligt minska körda km för servicefordon.	Årsvis sjunkande trend	Relativt år 2022 har vi i år minskat antal körda km med totalt 9 %.	Vi fortsätter att se över vår planering avseende servicebilarna, detta för att minimera våra transportsträckor.
	Vi ska endast ha fossilfria servicebilar i förvaltningsverksamheten.	2028	Vi ökade andelen fossilfria bilar med 28 procentenheter under året jämfört med år 2022. Totalt är nu 55 % av vår fordonsflotta av servicebilar fossilfria.	Fortsatt leverans enligt plan.
	Vi ska endast ha fossilfria arbetsmaskiner i förvaltningsverksamheten.	2024	Vi har endast fossilfria arbetsmaskiner för uthyrning på vårt eget Logistikcenter. Andel fossilfria arbetsmaskiner är totalt 89 % vid utgången av 2023.	Vi arbetar vidare med att fasa ut de arbetsmaskiner som vi inom förvaltningen äger och som ej är fossilfria.
	Samtliga nyproducerade byggnader uppnår Miljöbyggnad Guld i verifierad energianvändning - när denna målnivå överskrider lokala krav.	Fr o m 2022	Det projekt som var under produktion och som preliminärt certifierades under 2023 uppnår kravet.	Vi har ett fortsatt fokus på att bygga med höga ambitioner relativt systemet Miljöbyggnad. I projektering strävar vi alltid efter Miljöbyggnad Guld på denna indikator.
	Respektive nyproduktionsprojekt möter klimatmål i enlighet med färdplanen mot halverad klimatpåverkan 2030.	Årsvisa delmål fram till 2030	En färdplan för att nå målet utarbetades så att varje projekt fram till år 2030 har ett klimatmål att förhålla sig till. Våra årsvisa mål innebär att för Stadshagen, vårt nästa projekt att byggstarta, finns ett mål på max 300 kg/BTA.	Omsätter målen till faktiska åtgärder i projekten.
	Baserat på nyproduktionsprojektets förutsättningar är kravet att minst 5 % med målsättning på 10 % av fastighetsenergin är lokalt producerad, förnybar och flödande.	Fr o m 2023	Inget av de färdigställda projekten omfattades av kravet under 2023. Dock har projekt byggts med solceller men inte i den omfattning målet anger.	I kommande projekt arbetas kravet in och vi projekterar i enlighet med detta.
	Vi upprättar en plan för utfasning av fossila bränslen för uppvärmning efter förvärv.	Årsvis uppföljning	Olja till uppvärmning förekommer i fastigheter som förvärvats för att långsiktigt utvecklas till bostäder.	Ekonomiska förutsättningar för att ersätta olja till uppvärmning sker kontinuerligt. Utbyte av en oljepanna pågår.
	Samtliga byggarbetsplatser följer Einar Mattssons checklista för grön byggarbetsplats.	Fr o m 2023	<ul style="list-style-type: none"> Checklistan är inarbetad på ett av våra projekt och delvis inarbetad på ett annat projekt En utvärdering av solcellsentreprenörer är påbörjad 	<ul style="list-style-type: none"> Under början av året kommer checklistan att arbetas in i våra processer och alla kommande projekt kommer att använda checklistan En utvärdering av solceller till bodetableringar har gjorts och en investering planeras att göras under Q1

Övergripande fokusområden

Operativt mål och åtgärder

Så här gick det 2023

Det här gör vi framåt

Övergripande fokusområde	Operativt mål och åtgärder	Tidsram i enlighet med åtgärdsplan	Så här gick det 2023	Det här gör vi framåt
KLIMAT-ANPASSNING Vi utvecklar vår verksamhet för att hantera ett klimat i förändring.	Vårt mål är att uppnå ett mer klimatanpassat fastighetsbestånd relativt basåret 2022 i enlighet med framtagna åtgärdsplaner.		Under 2023 har vi påbörjat en systematisk klimatanpassningsbesiktning av vårt befintliga fastighetsbestånd. Under besiktningen kontrolleras bland annat klimatskalet, brunnarnas placering samt driftutrymmen och el-centraler i relation till potentiella högre vattenflöden.	Vi slutför kartläggningen av risker och sårbarheter relaterat till ett klimat i förändring, definierar lämpliga åtgärder per fastighet och inkluderar dessa i underhållsplanerna.
	Vid förvärv och programhandling genomförs en klimatrisk- och sårbarhetsanalys och vi identifierar lämpliga åtgärder.	Fr o m 2023	Kontinuerligt arbete i respektive projekt.	Kontinuerligt arbete i respektive projekt.
HÅLLBAR VATTENANVÄNDNING Vi värnar vårt vatten och använder det resurseffektivt.	Vi har uppnått en 20 %-ig besparing av kallvatten i EMF sfärens fastigheter, relativt basåret 2018.	2025	Besparingen i EMF fastighetsbestånd uppgick i år till 14,7 % relativt basåret 2018.	Vi fortsätter det kontinuerliga arbetet med vatten-sparande åtgärder i fastigheter vi identifierat som relevanta.
	Samtliga berörda utemiljöer i fastighetsbeståndet tillämpar metoder för minskad och effektiv bevattning av utemiljöer.	2030	Samtliga förvaltade fastigheter utreds successivt för möjligheter att använda regnvatten för bevattning. De enklaste lösningarna utförs direkt, de mer komplicerade planeras in.	Fortsatt fokus och kontinuerligt arbete med åtgärder. Vid nyetablering används alltid bevattningssystem.
CIRKULÄRA MATERIALFLÖDEN Vi minimerar mängden uppkommet avfall och optimerar resursanvändningen ur ett livscykelperspektiv.	Mål att byggavfall i nyproduktions- samt ROT-projekt uppgår till max <30 kg 2024 <27 kg 2025 <25 kg 2026	2024-2026	En avfallsstrategi är påbörjad och avfallsrådet har haft givande möten under året som gett bra input till avfallsstrategin och kommande aktiviteter. Vi har haft ett bra år med bra resultat inom området. • Ett avslutat nyproduktionsprojekt under 2023 rapporterade 29 kg/BTA. • Ett avslutat ROT-projekt under 2023 rapporterade 25,6 kg/BTA.	Vi ska färdigställa vår avfallsstrategi. Avfallsrådet fortsätter sitt arbete där vi bl.a. ska göra ett studiebesök på Sorteras avfallsanläggning för att öka kunskapen bland medarbetarna om avfallshanteringen. Vi kommer även att ha två stycken examensarbetare som kommer att ha fokus på att öka kunskapen om de största avfallsfraktionerna. Detta för att kunna optimera de kommande insatserna.
	I våra nyproduktions- och ROT-projekt ska vi uppnå MB Guld avseende cirkulära materialflöden.	Start 2023-2024	Utvecklingsarbete med mål att utveckla arbetet med cirkulära materialflöden sattes igång under 2023.	Framöver ska utvecklingsarbetet färdigställas och implementeras i projektprocessen. Projekt ska framöver kravställas med Guld-nivå när de certifieras med Miljöbyggnad 4.0.
	Nyproduktion: Minst 90 viktprocent av det ofarliga bygg- och rivningsavfallet ska sorteras för att möjliggöra återbruk eller materialåtervinning. ROT: Minst 70 viktprocent av det ofarliga bygg- och rivningsavfallet ska sorteras för att möjliggöra återbruk eller materialåtervinning. Förvaltning: Minst 70 viktprocent av det ofarliga bygg- och rivningsavfallet samt verksamhetsavfallet som uppstår i förvaltningsverksamheten ska sorteras för att möjliggöra återbruk eller materialåtervinning.	2023-2025	• Ett avslutat nyproduktionsprojekt under 2023 rapporterade 95 viktprocent sorterat. • Ett avslutat ROT-projekt under 2023 rapporterade 76 viktprocent sorterat.	Vi fortsätter att ha höga ambitioner och fokus på frågan genom löpande uppföljning och som punkt på avfallsråden.
	95 % av EMF sfärens fastigheter har tillgång till fullskalig fastighets-nära källsortering.	2024	<95 %, målet är uppfyllt.	Vi utvecklar målsättningar för att fortsatt vidareutveckla vårt arbete med hushållens avfall.



Övergripande fokusområden

Operativt mål och åtgärder

Så här gick det 2023

Det här gör vi framåt

<p>HÅLLBAR MATERIAL-ANVÄNDNING</p> <p>Vi använder inte miljö- och hälsoskadliga kemikalier, material eller produkter i vår förvaltning samt byggnation.</p>	<p>Förvaltning: Målet är att minst 95 % av de prioriterade byggvarorna och kemiska produkterna vi använder inom förvaltningsverksamhet ska vara miljöbedömda i Byggsvarubedömningen.</p>	Fr o m 2024	<p>Under året har vi</p> <ul style="list-style-type: none"> gjort en översyn och revidering av rutin inlett en mer strukturerad metodik för arbetet i förvaltningsbolagets verksamhetsområden haft leverantörsdialoger för att identifiera prioriterade produkter 	<p>Framöver ser vi att vi kommer att</p> <ul style="list-style-type: none"> följa upp den nyligen reviderade rutinen ta fram utbildningsmaterial och öka kompetensen i organisationen fortsätta arbetet med att identifiera prioriterade produkter
	<p>Projekt: Målet är att minst 95 % av de byggvaror och kemiska produkter som används eller byggs in ska vara miljöbedömda som Accepterade/Rekommenderas i Byggsvarubedömningen.</p>	Fr o m 2022	I snitt för 2023 var 93 % av de använda byggvarorna bedömda som Accepterade/Rekommenderade i Byggsvarubedömningen.	
<p>EKOSSYSTEM-TJÄNSTER</p> <p>Vid nybyggnation skyddar vi och under förvaltning stärker vi den biologiska mångfalden och ekosystemtjänsterna i staden.</p>	<p>För att stärka den biologiska mångfalden i staden är målsättningen att grönytefaktorerna vid samtliga renoverings- och ombyggnadsprojekt och större planerade underhåll med påverkan på utemiljön bevaras eller ökar.</p>	Fr o m 2022	<p>Tre stycken utemiljöer var aktuella för mer omfattande åtgärder under året. I samtliga fall ökade GYF väsentligt efter åtgärd.</p>	<p>Vi fortsätter att utveckla vårt arbete inom biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Fokus 2024 är användning av regnvatten för bevattning.</p>
	<p>Utveckla process för ekosystemtjänstanalys med målsättning att skydda biologisk mångfald och ekosystemtjänster vid nybyggnation.</p>	2023-2025	Utvecklingsarbete med mål att utveckla arbetet med ekosystemtjänster vid nyproduktion genomfördes och implementerades.	Vidare implementering sker framöver.
<p>HÅLLBART ARBETSLIV</p> <p>Vi har en trygg och säker arbetsplats där vi utvecklas och våra leverantörskedjor är hållbara.</p>	<p>Sjukfrånvaro <5 %</p>	Löpande mål	4,8 %	
	<p>Ledarskap (LSI) och engagemang (E) över 80.</p>	2024, mäts vid 3 tillfällen	<p>Variert i bolagen men vi har klarat målen på koncernnivå vad gäller ledarskap under 2023. Vad gäller engagemang så har vi senast mätt 79.</p>	<p>Ledarprogram och andra typer av utvecklingsinsatser för chefer.</p>
	<p>Attraktiv arbetsgivare.</p>	2024, mäts vid 3 tillfällen	<p>Vi har legat över 30 på 2 av 3 mätningar under 2023.</p>	<p>Satsa på utveckling och lärande för alla medarbetare – fungerande MOI processer på individnivå.</p>
	<p>Kontinuerligt arbete för en sund och säker byggbransch och arbetsplats:</p> <p>Max antal avvikelser som resultat av externa kontroller på samtliga under kalenderåret pågående byggarbetsplatser.</p> <p>Avvikelser definieras som personer på byggarbetsplatsen som är obehöriga, vilket innebär att de har - avsaknad av ID06, - avsaknad av certifikat för arbetsuppgiften, eller är ej godkänd av Einar Mattsson som underentreprenör i tredje led.</p>	<p>Antal avvikelser Basår</p> <p>2022: 20–30 st</p> <p>2023: 15–25 st</p> <p>2024: 10–20 st</p> <p>2025: 5–15 st</p> <p>2026: 0–10 st</p> <p>2027: 0–5 st</p> <p>2028: 0–2 st</p>	<p>Under 2023 har vi låtit tredje part genomföra en arbetsplatskontroll vardera på samtliga fem pågående projekt under två separata tillfällen.</p> <p>Totalt noterades 7 stycken avvikelser.</p>	<p>Vi arbetar med att ta fram rapporteringsverktyg för att kunna mäta diverse nyckeltal så som antalet godkända leverantörer av de som befinner sig på våra arbetsplatser och resultaten av våra arbetsplatskontroller. Vi arbetar även med att ta fram arbetssätt för att arbeta mer med löpande leverantörskontroll.</p>
<p>ATTRAKTIVT OCH HÅLLBART BOENDE</p> <p>Vi erbjuder trygga bostäder och ett välkomnande liv mellan husen.</p>	<p>AktivBo Trygghetsmätning.</p>	<p>I vårt bestånd i södra Stockholm strävar vi efter att bibehålla vårt resultat avseende trygghet, i norra delarna av beståndet samt i innerstaden är vår målsättning att öka våra resultat.</p>	<p>Trygghetsindex har ökat 7,4 procentenheter sedan 2017 och årets mätning visar att 83,6 % är ganska eller mycket nöjda med tryggheten i boendemiljön.</p>	<p>Trygghet är en prioriterad fråga för oss och våra boende och vi fortsätter med vårt kontinuerliga och långsiktiga arbete.</p>
<p>SAMVERKAN OCH SAMHÄLLS-ENGAGEMANG</p>	<p>Minst tre studenter tas emot årligen inom vår byggverksamhet.</p>	Fr o m 2023	<p>Vi tog emot fem stycken studenter under året.</p>	<p>Läs även mer om vårt arbete med ett hållbart arbetsliv på sid 65-67.</p>

GRI-index

Einar Mattsson rapporterar information och nyckeltal i följande GRI index för kalenderåret 2023 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, 73
2-3 Reporting period, frequency and contact point	73
2-5 External assurance	73
2-6 Activities, value chain and other business relationships	58-59, 73
2-7 Employees	46
2-9 Governance structure and composition	44
2-11 Chair of the highest governance body	44
2-13 Delegation of responsibility for managing impacts	57, 61
2-16 Communication of critical concerns	70-71
2-26 Mechanisms for seeking advice and raising concerns	68-69
2-28 Membership associations	67, 72
2-29 Approach to stakeholder engagement	58-61, 67
2-30 Collective bargaining agreements	65
205 Anti-corruption 2016	65, 69
207 Tax 2019	
207-1 Approach to tax	65, 69
3 Material topics 2021	
3-1 Process to determine material topics	58-60
3-2 List of material topics	60
3-3 Management of material topics	61-69
305 Emissions 2016	
305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions	74
305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	74
305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions	74
305-5 Reduction of GHG emissions	74
306 Waste 2020	
306-1 Waste generation and significant waste-related impacts	63, 75
306-2 Management of significant waste-related impacts	63, 75
306-3 Waste generated	75
306-4 Waste diverted from disposal	75
306-5 Waste directed to disposal	75
401 Employment 2016	
401-1 New employee hires and employee turnover	75
403 Occupational Health and Safety 2018	
403-9 Work-related injuries	75
403-10 Work-related ill health	75
404 Training and education 2016	
404-2 Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs	65-67, 71
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 screened using social criteria	69

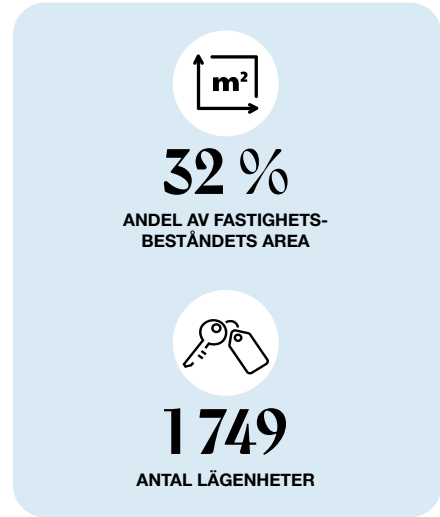
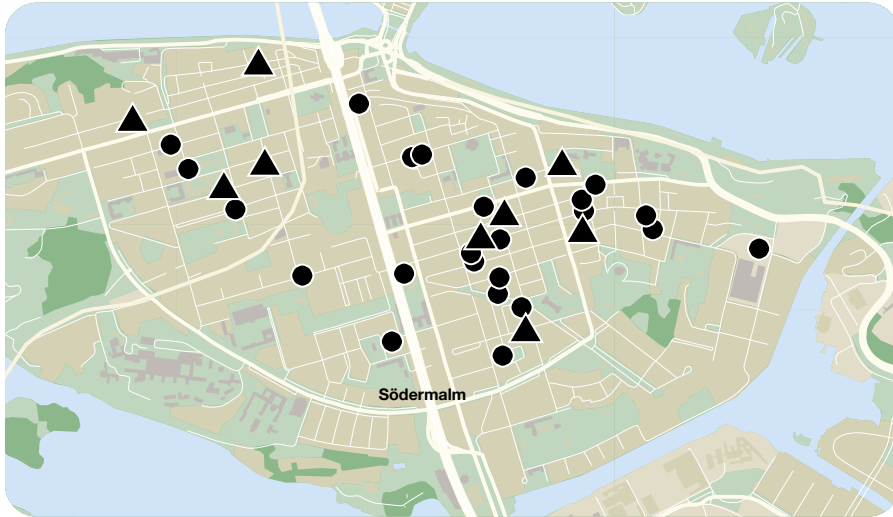


Bestånd & projektportfölj



Vi vill att många ska ha möjlighet att bo trivsamt och tryggt. Därför var det med stor glädje vi överlämnade nycklarna till de första hyresgästerna i fina nybyggda Persikan på Östra Södermalm i slutet av 2023. Lika roligt var det att projekten Elddonet och Lokstallarna attraherade så många bostadsrättskunder. Lycka till i era nya hem!

Södermalm

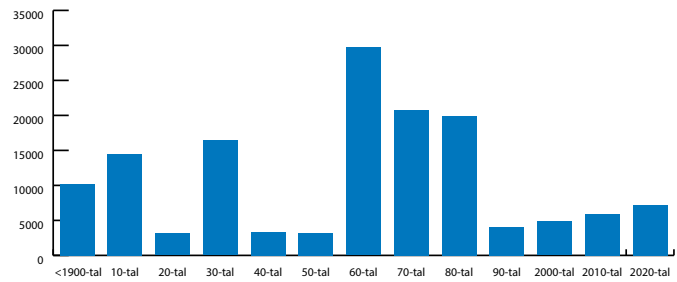


Nyckeltal

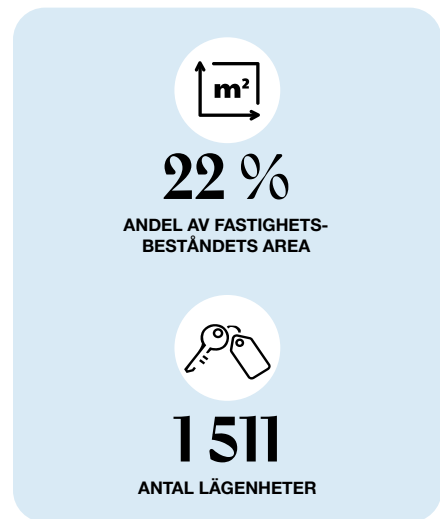
	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	27	38
Bostadsarea, kvm	84 598	114 592
Lokalarea, kvm	21 696	28 635
Totalarea, kvm	106 294	143 226
Hyresvärde, Mkr	241	318

- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur
Kvm uthyrningsbar area



Övriga innerstaden

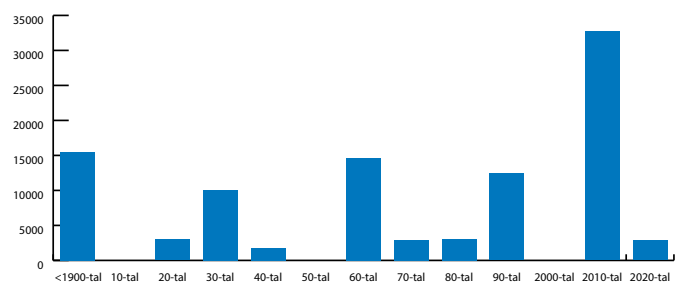


Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	27
Bostadsarea, kvm	58 182	84 783
Lokalarea, kvm	9 636	14 148
Totalarea, kvm	67 818	98 931
Hyresvärde, Mkr	182	251

- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur
Kvm uthyrningsbar area



Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m ²	
					Bostäder	Lokaler
Södermalm						
▲ Bergsgruvan Större 52	Timmermangsgatan 38/Maria Prästgårdsgatan	Södermalm	1910 / 2022	54	3 578	451
▲ Bonden Större 38	Bondegatan 28	Södermalm	1937 / 1990	35	1 476	464
▲ Bonden Större 43	Skånegatan 63-65	Södermalm	1972	47	2 780	674
Bondetorp 21	Skånegatan 82	Södermalm	1885 / 1977	18	1 098	345
Bondetorp 25	Katarina Bangata 29	Södermalm	1932 / 1983	34	2 384	268
Båtsmannen Större 26	Kocksgatan 27A, Folkungagatan 80	Södermalm	1913 / 1981	69	4 354	786
▲ 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
Granatäpplet 1	Bondegatan 93, Hennings gata 5-7, Emelies gata 22	Södermalm	2023	121	7 222	0
▲ 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	1 027
Kvadraten 36	Blekingegatan 26-28, Tjörbergsgatan 40	Södermalm	1969 / 1986	66	4 592	952
Magistern 2	Torkel Knutssonsgatan 37-39	Södermalm	1982	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 Mindre 20	Högbergsgatan 27, Kapellgränd 3	Södermalm	1958 / 2008	21	1 462	1 711
Pelarbacken Mindre 22	Högbergsgatan 21-25, Östgötagatan 6	Södermalm	1960 / 2008	63	4 045	905
Plogan 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 Större 12	Tjärhovsgatan 42	Södermalm	1908 / 1983	24	1 757	48
Råtten 13	Krukmakargatan 16-20, Torkel Knutssonsgatan 16	Södermalm	1963	79	5 626	1 966
▲ Schultz 13	Kocksgatan 44, Nytorrgsgatan 25	Södermalm	1974	48	3 069	754
Schönhörsborg 6	Sankt Paulsgatan 2, Götgatan 22	Södermalm	1960 / 2020	54	4 241	3 905
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	Östgöttagatan 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	183
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
Fågna 1	Eyvind Johnsons gata 1, Frantzengata 31-41	Kungsholmen	2010	64	4 776	290
▲ Geten 29	Tulegatan 51-55	Norrmlalm	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
Klarbåret 5	Stickelbärsvägen 1-3B	Roslagstull	1905 / 1991	12	920	620
▲ Kometen 3	Västmannagatan 40, Observatoriegatan 17	Norrmlalm	1961 / 2014	37	2 441	1 104
Koppången 4	Bobergsgatan 85-95	Norra Djurgårdsstaden	2018	130	7 994	510
Kungsbacken 6	Holländargatan 27	Norrmlalm	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 / 2023	48	2 078	85
▲ Luxlampan 7	Strålgatan 7, Luxgatan 14-16	Lilla Essingen	1940 / 1985	50	1 718	101
Ruddammen 28	Ruddamsbacken 28-42	Roslagstull	1991	85	8 147	92
Oxkärnan 1	Oxtorget 3A-B, Oxtorgsgränd 1-5	City	1996	41	3 291	887
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	Banérsgatan 54, Valhallavägen 170	Östermalm	1937 / 2003	37	2 416	335
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

Fastighetsbestånd, Einar Mattsson-sfären

Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m ²	
					Bostäder	Lokaler
Söderförort						
Bjurbäcken 6	Bjursåtragatan 120-138	Rågsved	1956 / 2001	74	4 185	94
Brukslaven 1	Skebokvarnsvägen 175-197	Högdalen	1955 / 2004	111	6 878	467
Dymmelveckan 3	Dalbobranten 17-21	Sköndal	1959 / 2021	44	2 942	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	865
Hoppdomaren 2	Isjaktgränd 18-26	Västertorp	1950 / 2004	34	2 051	98
Hållsätra 2	Hållsätrabacken 10-26	Sätra	1966 / 2016	60	4 707	72
Hållsätra 6	Lövsåtragränd 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	480
Trädskolan 3	Trädskölevägen 22-46, Lindevägen 80-128	Enskede gård	1990	155	11 674	1 413
Ängs-Bod-Rönholmen	Ängsholmsgränd 5-65	Vårberg	1968 / 2019	213	16 134	2 119

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	560
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

102

ANTAL FASTIGHETER

6 085

ANTAL LÄGENHETER

891 Mkr

HYRESVÄRDE

Uthyrbar yta

448 954

TOTAL AREA m²

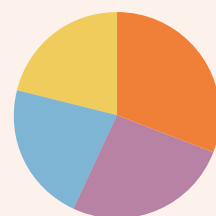
391 694

BOSTADSAREA M²

57 260

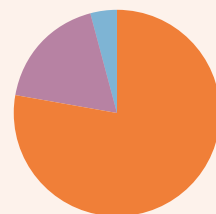
LOKALAREA M²

Area per område



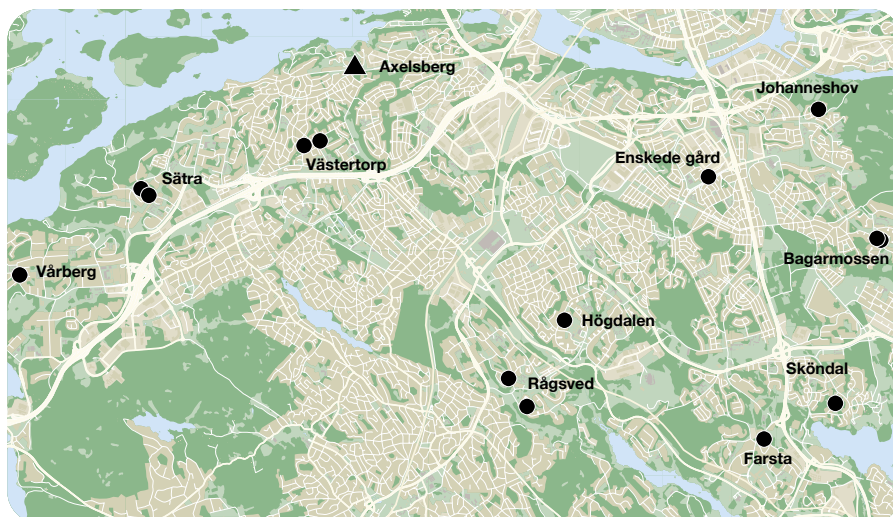
32 % Södermalm
26 % Norrförort
22 % Övriga innerstaden
20 % Söderförort

Hyresintäkter



77 % Bostäder
19 % Lokaler
4 % Garage/parkering

Söderförort



m²

20 %
ANDEL AV FASTIGHETS-BESTÄNDETS AREA

1 224
ANTAL LÄGENHETER

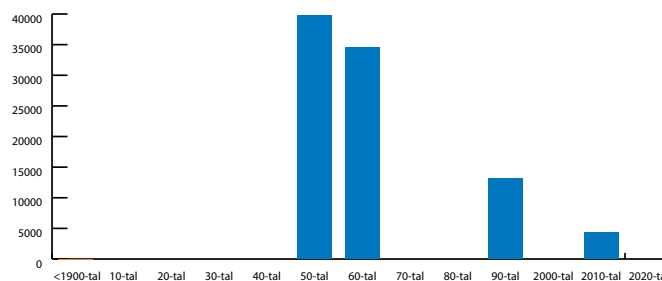
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	18
Bostadsarea, kvm	79 867	84 766
Lokalarea, kvm	6 055	6 920
Totalarea, kvm	85 921	91 686
Hyresvärde, Mkr	145	153

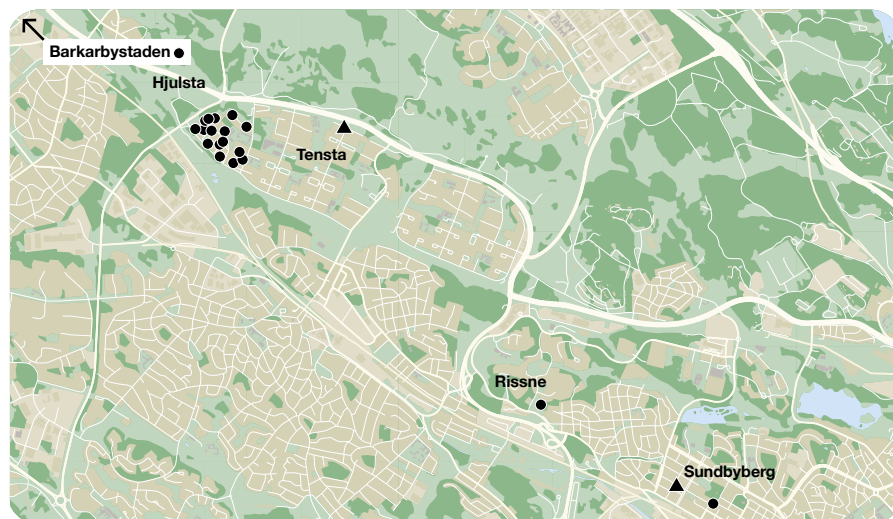
● Einar Mattsson Fastighets AB
▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area



Norrförort



m²

26 %
ANDEL AV FASTIGHETS-BESTÄNDETS AREA

1 601
ANTAL LÄGENHETER

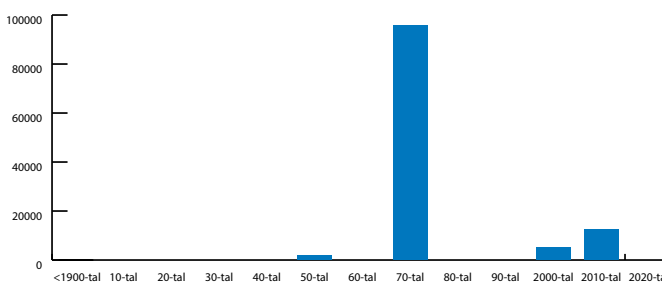
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	19
Bostadsarea, kvm	94 113	107 553
Lokalarea, kvm	5 907	7 557
Totalarea, kvm	100 020	115 110
Hyresvärde, Mkr	147	170

● Einar Mattsson Fastighets AB
▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area





Projektportfölj vid årsskiftet 2023–2024

Projektportföljen i siffror



1 411

TOTALA ANTALET BOSTÄDER
som ingår i projektportföljen



736

HYRESRÄTTER
ingår i projektportföljen



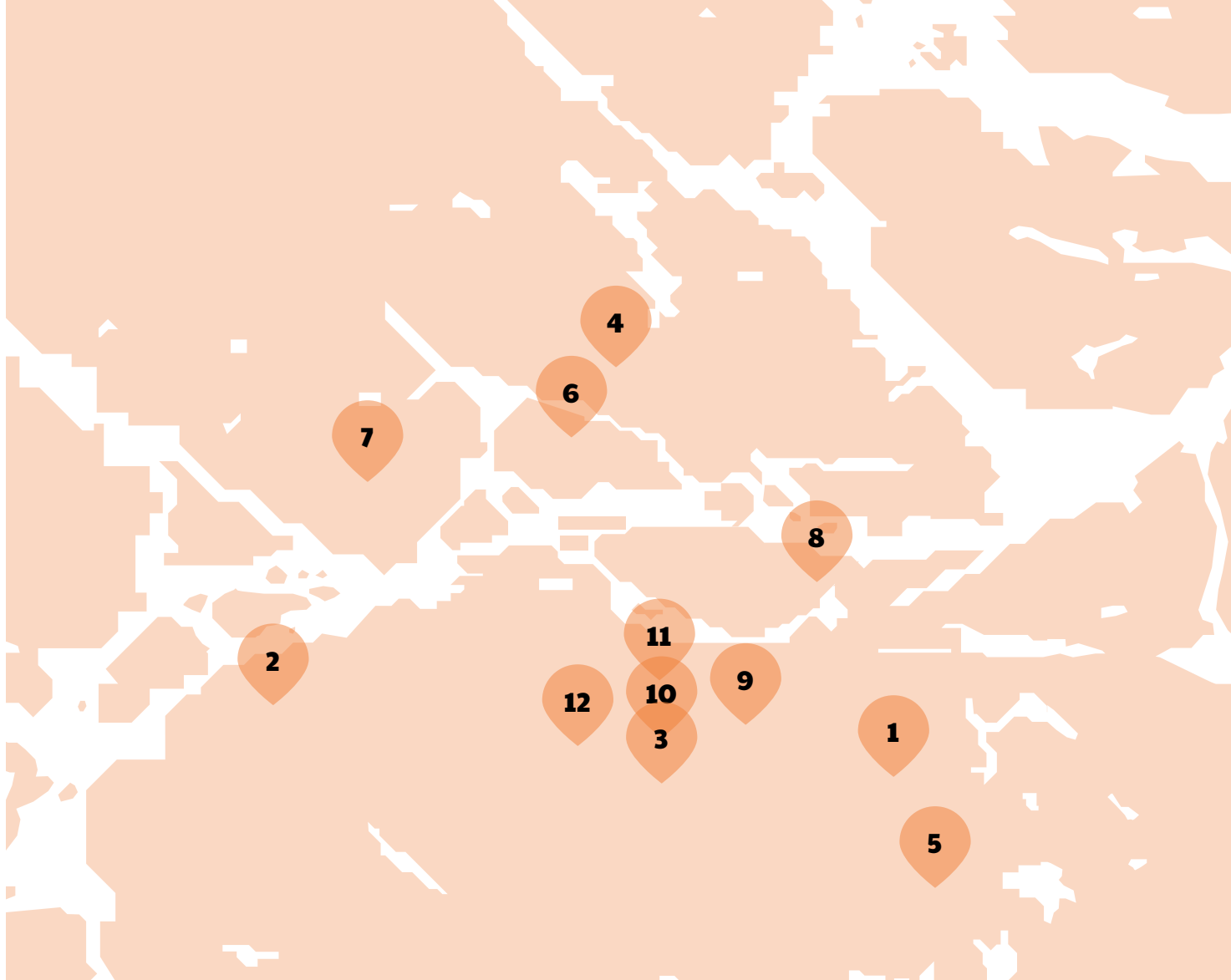
582

BOSTADSRÄTTER
ingår i projektportföljen



75

**RESULTAT I NKI,
NÖJD-KUND-INDEX, 2023**
för projektet Elldonet



1. BAGARMOSEN

Hyresrätter
 Antal bostäder: 25
 Byggstart: Prel. Q4 2028
 Klart: Q3 2030
 Område: Bagarmossen

2. BREDÄNG

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

3. BRUKSLAVEN

Hyresrätter
 Antal bostäder: 45
 Byggstart: Q2 2027
 Klart: Q4 2028
 Område: Högdalen

4. LOKSTALLARNA

Bostadsrätter
 Antal bostäder: 243
 Byggstart: Q1 2023
 Klart: Q2 2025
 Område: Hagastaden

5. SKÄRGÅRDSSKOGEN

Hyresrätter
 Antal bostäder: 113
 Byggstart: Prel. Q4 2027
 Klart: Q1 2029
 Område: Skarpnäck

6. STADSHAGEN

Hyresrätter
 Antal bostäder: 134
 Byggstart: Prel. Q1 2025
 Klart: Q1 2027
 Område: Stadshagen

7. SOLVALLA

Hyresrätter
 Antal bostäder: 162
 Byggstart: Prel. Q4 2031
 Klart: Q4 2033
 Område: Bromma

8. SOMMAREN 10

Vårdboende: 80 platser
 Servicebostäder: 13
 Inrymmer även förskola
 Byggstart: Prel. Q1 2028
 Klart: Q1 2030
 Område: Södermalm

9. SÖDERSLAKTEN

Hyresrätter
 Antal bostäder: 99
 Byggstart: Prel. Q1 2028
 Klart: Q2 2030
 Område: Slakthusområdet

10. ÅRSTAFÄLTET

Hyresrätter
 Antal bostäder: 97
 Byggstart: Q1 2026
 Klart: Q2 2028
 Område: Årsta

10. ÅRSTAPORTEN

Bostadsrätter
 Antal bostäder: 91
 Byggstart: Q1 2026
 Klart: Q2 2028
 Område: Årsta

11. ÅRSTASTRÅKET

Bostadsrätter
 Antal bostäder: 61
 Byggstart: Prel. Q1 2031
 Klart: Q4 2032
 Område: Årsta

12. ÖSTBERGA

Hyresrätter
 Antal bostäder: 174
 Byggstart: Prel. Q2 2029
 Klart: Q2 2031
 Område: Östberga



01

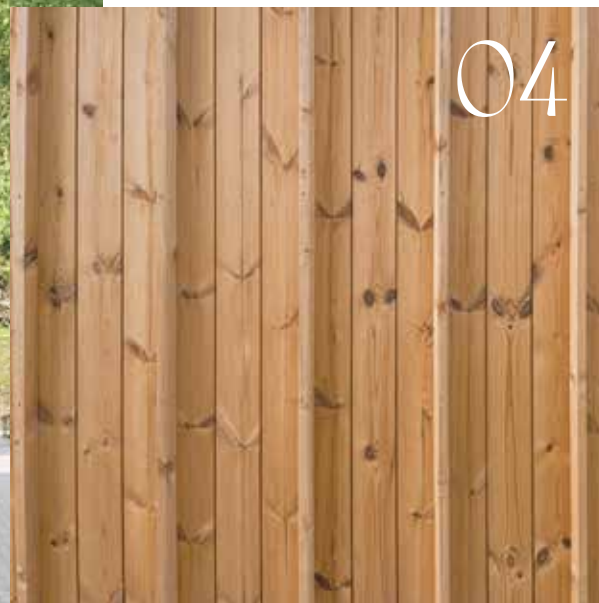


02



03

Projektportfölj



04

05

↑ **NATURLIGA MATERIAL**
 Natursten, stenmaterial och trädetaljer håller länge, åldras vackert och förstärker känslan av mänsklig värme och omtanke.



06

- **01. LOKSTALLARNA, takterrasser**
Bostadsrätter, Hagastaden, Stockholm
- **02. SÖDERDEPÅN, lägenhet**
Bostadsrätter, Södermalm, Stockholm
- **03. ELDDONET, radhus**
Bostadsrätter, Täby Park, Täby
- **04. ELDDONET, fasad**
Bostadsrätter, Täby Park, Täby
- **05. ELDDONET, ENTRÉ**
Bostadsrätter, Täby Park, Täby
- **06. LOKSTALLARNA, lägenhet**
Bostadsrätter, Hagastaden, Stockholm

»De små framstegen ger oss energi att röra oss framåt«

Fastighetsägarens vardag är i snabb förändring. Nya frågor och utmaningar tillkommer ständigt men också nya möjligheter och insikter. Martin Fors, Einar Mattssons fastighetschef, summerar förvaltningsåret 2023 och tar sikte mot framtiden.



VISIONER BEHÖVS, men det är svårare att se framåt när många frågor måste adresseras här och nu. Det menar **MARTIN FORS** och hänvisar till det aktuella omvärldsläget. Martin är Einar Mattsson-koncernens fastighetschef och därmed ytterst ansvarig för ett privatägt bestånd som i dagsläget uppgår till sammanlagt 102 hyresfastigheter i Storstockholm.

”Vi befinner oss i en vågdal nu, och det är i sig ingenting nytt. Kriser har inträffat förr. Men effekten blir naturligtvis påtaglig när världen efter ett tiotal år av förhållandevis bekymmersfria tider översköljs av pandemi, krig, inflation, skenande kostnader och samhällsoro. Det finns just nu många x-faktorer i ekvationen, och det är inte lätt att ha en klar bild över hur det kommer att se ut framåt”, konstaterar Martin.

”Å andra sidan, om vi vänder på resonemanget och tar avstamp i vad vi som concern faktiskt åstadkom under 2023, så är det helt klart att det positiva övervägde. Det gäller bara att se på vad vi faktiskt gjort och gör varje dag – den krånglande hissen som fixas, innergården som får nya gröna rabatter, samarbetet för trygghet med Mamma United, de nya maskinerna i tvättstugan, familjen som får hjälp med köksfläkten, återinflyttningen av hyresgäster till fina och nyrenoverade lägenheter – listan är hur lång som helst. Även de små framstegen är värda att firas, de ger oss energi att röra oss framåt”.

Förvaltningsår med många ljuspunkter

Fastigheternas behov styr planeringen av löpande underhåll och större ROT-projekt. Det sistnämnda pågår ständigt enligt ett rullande schema där i genomsnitt tre stora renoveringar med stambyten ständigt pågår parallellt. Ovanpå det genomförs olika ombyggnadsprojekt som fokuserar på allt från innergårdar till klimatskal. En viktig aktivitet som gick i mål 2023 var det stora belysningsprojektet i Hjulsta där all gammal loftgångsbelysning i området byttes ut och ersattes av energieffektiv LED-belysning med betydligt bättre ljusstyrka och jämnare spridning. Som beställare av projektet är Martin Fors mer än nöjd med resultatet.

”Belysningsprojektet är en leverans som på ett väldigt fint sätt sammanfattar förvaltningsåret. Våra hyresgäster har fått ett ljusare och ännu tryggare Hjulsta i ett projekt där alla komponenter finns representerade. Vi har förbättrat skicket på byggnader och installationer, tillfört effektiva belysningsystem som sparar energi och minskar klimatavtrycket, och längs vägen har vi haft en mycket fin dialog med de boende”, säger Martin.

En fungerande förvaltningsmodell

Även de stora ROT-projekten genomfördes framgångsrikt och enligt plan. Kvarteren Bergsgruvan och Kvadraten, båda på Södermalm, slutfördes kring årsskiftet. Ombyggnationen av kvarteret Råttan 13 startades i februari och följde sin planering till punkt och pricka, trots projektets komplexitet (läs mer på sid 28). Här blir det inflyttningsklart sommaren 2025. ►

► ”Nu startar vi även upp projekten Kattan respektive Gullvivan, vilket betyder att vi i vanlig ordning har tre ROT-projekt i full gång parallellt, samtidigt som våra hyresgäster återflyttat till de fastigheter som nyss åtgärdats. Som helhet har vi fullgjort allt vi lovade inför 2023 och det är för mig ett kvitto på att vår förvaltningsmodell fungerar och levererar det förväntade resultatet. Även de kvalitativa indikatorerna gick åt rätt håll, hyresgästundersökningen AktivBo visade att vi har rätt utväxling i nästan alla dimensioner, inte minst vad gäller upplevd trygghet. Att vi som koncern dessutom fortsatte att flytta fram positionerna på hållbarhetsområdet känns väldigt tillfredsställande. Ett exempel är att vi under året påbörjade etapp 2 i arbetet med analysera och upprätta åtgärdsplaner för klimatanpassning avseende varje unik fastighet i beståndet – ett omfattande arbete som går i mål 2024”, berättar Martin.

Fastighetsförvaltning i förändring

Förr fanns det alltid en portvakt som bodde i huset. Numera är fastighetsskötseln mobil. Nästa läge är att byggnader blir mer eller mindre helt digitaliserade vilket kommer att ställa nya krav på kompetens och organisation. Framtidens drifttekniker blir ett nytt yrke där AI blir den centrala komponenten i verktyglådan. Under 2023 arbetade Einar Mattsson fram ”Målbild för digitala fastighetstillgångar” (se sid 41) som övergripande anger syftet och riktningen för den digitala utvecklingen i alla delar av fastighetens livscykel. I förvaltningen jobbas det sedan länge med att koppla upp fastigheter, bygga ut monitorering och styrning och stegvis bereda vägen till en framtid där digitala fastighetstillgångar skapar förutsättningar för en ännu mer personlig, effektiv och hållbar förvaltning.

”Som fastighetsbolag med ett stort och varierande bestånd är vi begränsade vad gäller takten i förändringen, vi kan inte göra ett kvantumhopp, infasningen behöver göras över tid. Det kan kännas

frustrerande, men trögheten kan också visa sig vara positiv. Det råder ingen som helst brist på tekniska plattformar, och vi måste välja system som vi vet kommer att fungera långsiktigt och är utbyggbara i takt med tidens krav. Samtidigt går det inte att vänta, och därför rör vi oss hela tiden framåt. Vårt målbildsarbete för digitaliseringen är en av delarna, vårt engagemang i forskning kring fastighetsdigitalisering är en annan, och i varje ROT-projekt uppdaterar vi fastigheterna tekniskt. Varje litet steg framåt är ett steg i riktning mot framtiden, och det tar mig tillbaka till mitt inledande resonemang:

Även de små framstegen är värda att firas, de ger oss energi att ständigt röra oss framåt, att utvecklas och att se möjligheter. Möjligheter att ta oss an framtiden med tillförsikt och att fortsätta skapa värde för staden och alla hyresgäster som bor i våra hus”, avslutar Martin Fors. //





»Under ett år med stora yttre påfrestningar tydliggörs behovet av utveckling och förändring. Det tar vi ännu en gång vara på.«

Stefan Ränk,
koncernchef och delägare

EM
EINAR MATTSSON

► Läs mer om oss på
www.einarmattsson.se