

2020

Året då vi flyttade hem



Årsberättelse och
hållbarhetsredovisning

EM
EINAR MATTSSON





Tänk om Einar hade anat vilken resa han egentligen påbörjade, den där dagen 1927 då han lämnade familjens hem på Vaddö för att ta anställning som snickare i Stockholm. Med på resan in till staden fanns den egenhändigt hopsnickrade verktygslådan; i hjärtat bultade en passion för att bygga.

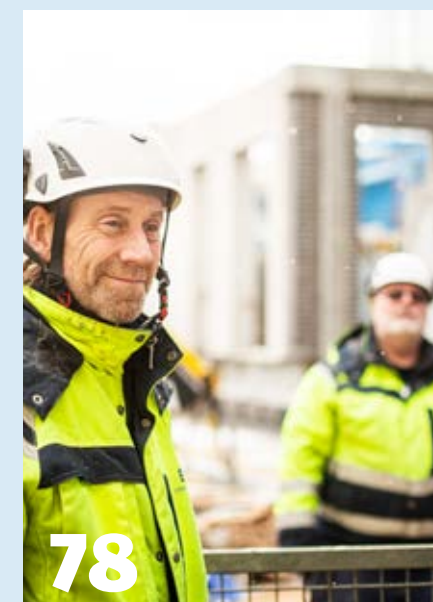
1935 ERBJÖDS EINAR att bebygga en villatomt i Södra Ångby. Där och då grundades företaget Einar Mattsson, som något senare övergick till att uppföra flerbostadshus. Att skapa bättre boende för stadens människor blev en stor drivkraft för Einar. På den vägen är det.

IDAG ÄR EINAR MATTSSON en familjeägd koncern som efter två generationsskiftet fortsätter att växa stadigt och långsiktigt. 2020 blev ett år av stora utmaningar, men med omtanke, engagemang och framåtanda visade vi att det går att göra skillnad även i en pandemi.

VÄLKOMMEN till Einar Mattssons årsberättelse och hållbarhetsredovisning 2020.



Innehåll



Vi är Einar Mattsson

→ Vår vision

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

→ Vårt löfte

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

→ Vår personlighet

Engagerad, omtänksam och framåt.



06 Om Einar Mattsson
Koncernfakta i korthet.

08 "Jag lockas av engagemanget som finns i familjebolag"
Möt Gun Nilsson, ny styrelseledamot i koncernbolaget.

12 Engagemang och innovationskraft i en utmanande tid
Koncernchef Stefan Ränk om året som gått och framtiden.

14 Året i korthet
Händelser i verksamhet och omvärld.

16 Ett år av omtanke
Hur möter man hyresgäster i en pandemi? Medarbetare berättar.

20 Nova Park – ett värdefullt tillskott till Hagastaden
Nyfiken på ett hus utöver det vanliga? Följ med på rundtur.

26 Konstverken som flyttade in under 2020
Se våra nya konstverken.

28 Närhet och trygghet i ett spirande Hjulsta
Ett område att vara stolt över, tycker förvaltare Ylva Forslund.

30 Gott om rum för skaparlust i Vårberg
Liv och rörelse i nyrenoverade kvarter med Stockholms stads verksamhet.

32 Rätt driftpartner berikar både affären och hyresgästrelationen
Fredrik Brorsson, Skandia Fastigheter, värdesätter kund- och affärsnytta.

36 Uppdrag: Att göra verklighet av visioner
Affärsutvecklingschef Li Cederwall-Frizzo gläntar på dörren till framtiden.

40 Så ska Stockholm växa med kvalitet
Joakim Larsson, stadsbyggnadsborgarråd (M), om stadsutvecklingen.

42 Attraktivt läge där många kan känna sig hemma
Nu byggs hyresrätter och bostadsrätter i Kvarteret Persikan på Södermalm.

44 Det blir lätt att leva grönt och skönt på Telefonplan
Einar Mattsson förvandlar klassisk industrimark till hållbar livsmiljö.

48 Attraktivare bostadsområden med nöjda lokalhyresgäster
Möt Christian Ridderborg, uthyrningsansvarig för kommersiella lokaler.

50 Dubbla initiativ för minskat klimatavtryck
Hållbar energianvändning i förvaltningen och klimatsmart avfallshantering på bygget.

52 Populärt med yrkesväxling inom koncernen
Möt fyra 50-plussare som gärna provar nya vägar på Einar Mattsson.

54 Ekonomin 2020 i korthet
Med kommentar av ekonomi- och finanschef Björn Strid.

62 Hållbarhetsredovisning 2020
Einar Mattssons hållbarhetsarbete presenteras.

78 Fastighetsbestånd & projektportfölj
Översikt i ord och siffror som inleds med en reflektion av Martin Fors, fastighetschef.

2020 - året då vi flyttade hem

34 // Vi är redo för nästa kapitel

Om Einar Mattsson

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

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

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

I 86 år har vi aktivt deltagit i utvecklingen av Storstockholm. Vår affärsmodell bygger på att koncernen, genom våra olika bolag, äger, utvecklar och förvaltar fastigheter samt bygger och renoverar hus, allt med långsiktighet och omsorg.

Fastighetsbeståndet inom Einar Mattsson Fastighets AB hade 2020 en totalyta på 372 899 kvm kvadratmeter, i huvudsak bostäder men även en del lokaler. I EM-sfären, som inkluderar ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav, var 2020 beståndets totalyta 470 468 kvadratmeter (se sidorna 80-83 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. Nära två tredjedelar av lägenheterna som vi förvaltar ägs av andra.

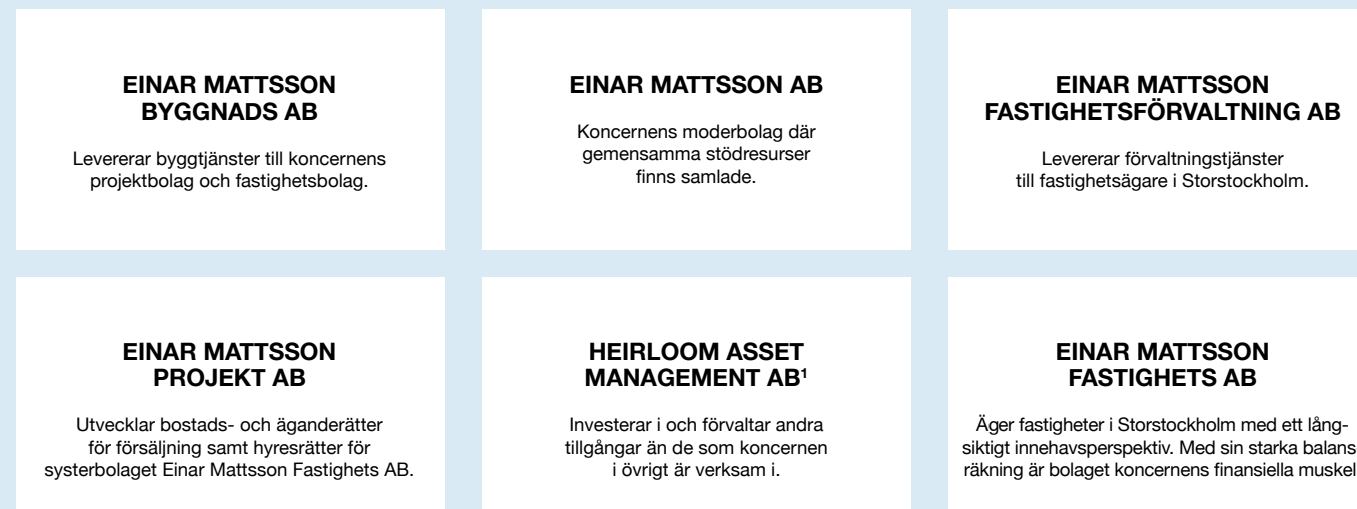
Einar Mattsson är också en av de mest aktiva fastighetsägarna och utvecklarna av nya bostäder i regionen och planerar för 4 000 nya bostäder under de kommande tio åren fram till 2027. Vi förvärvat mark runt om i Storstockholm för att utveckla genomtänkta och hållbara bostäder för framtiden, där de boende 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 – även i enskilda uppdrag. 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



¹ Verksamheten i Heirloom Asset Management AB tas inte upp i hållbarhetsredovisningen som ingår i denna årsberättelse.

Koncernledning



STEFAN RÄNK
Koncernchef, även vd för Einar Mattsson Fastighets AB och 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



MARTIN FORS
Fastighetschef



BJÖRN STRID
Ekonomi- och finanschef



EWELINA HOLM
Kommunikationschef



LENA LIND
HR-chef

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

→ **PAUL NILSSON**
Arbetstagarrepresentant

→ **JOHAN GRUND**
Arbetstagarrepresentant, suppleant

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

→ **STEFAN RÄNK**
Ordförande

→ **BJÖRN STRID**
Ledamot

→ **MAGNUS MOLIN**
Vd

→ **GÖRAN JALMELL**
Arbetstagarrepresentant

Einar Mattsson Projekt AB

→ **STEFAN RÄNK**
Ordförande

→ **BJÖRN STRID**
Ledamot

→ **PETER SVENSSON**
Vd



»Jag lockas av engagemanget som finns i familjebolag«

Einar Mattsson har ambitionen att fortsätta växa och investera framgångsrikt. Gun Nilsson, välmeriterad företagsledare med bred styrelseerfarenhet, har valts in som ny ledamot i styrelsen för Einar Mattsson.

KOMPETENS OCH ERFARENHET är två ord som i allra högsta grad personifieras av **GUN NILSSON**. Gun är VD för investmentbolaget Melker Schörling sedan 2017 och längs vägen har hon kombinerat ledande befattningar i olika bolag med flera styrelseuppdrag. Idag är Gun ordförande i styrelsen för mätteknik-koncernen Hexagon AB och ledamot i flera andra styrelser – bland andra AAK, Hexpol och Bonnier Group.

Anders Ränk, styrelseledamot och ordförande i ägarrådet för Einar Mattsson, var mycket nöjd efter att Gun blev invald: "Guns affärsstrategiska kompetens och erfarenhet av att arbeta med olika ägar-kategorier och bolag i skilda utvecklingsfaser är viktigt för en långsiktig aktör som oss. Vi har ambitioner att fortsätta växa och investera framgångsrikt. Jag ser fram emot att få arbeta med Gun i koncernstyrelsen".

"Ingenting är omöjligt"

I ett samtal med Gun Nilsson fick vi ta del av hennes tankar om bland annat styrelsearbete, hållbarhet och drivkrafter i livet. **Hur känns det att bli styrelseledamot i Einar Mattsson AB?** "Tack bra, det känns spännande på flera sätt. Bostäder är intressant med kombinationen av affärerna och de politiska processerna som behövs för att bygga och utveckla staden. Sedan är Einar Mattsson

ett familjebolag och det tycker jag är väldigt fint". **Vad betyder det att ägarna är aktiva i bolaget?**

"Det har stor betydelse. Jag lockas av engagemanget som finns i familjebolag och upplever samma sak hos till exempel Bonnier och Schörling. Jag gillar när det finns ägare av kött och blod som långsiktigt bygger en stark företagskultur".

Vad vill du tillföra i styrelsearbetet?

"Jag tar med mig de erfarenheter och kunskaper som jag samlat på mig i andra verksamheter och hoppas de är användbara hos Einar Mattsson. Frågor om till exempel finansieringslösningar och bolagsstyrning är ingen 'rocket science', även om verksamheter är olika. Jag hoppas även kunna vara delaktig i de strategier som framgångsrikt tagits fram och bidra med min erfarenhet i de avvägningar som behöver göras för fortsatt utveckling och tillväxt".

Hur tänker du kring långsiktighet och hållbarhet?

"Långsiktighet för mig är att tro på den linje man valt. Att vara uthållig och inte svaja. Hållbarhet är en nödvändig del av varje bolags affär och handlar om att vara långsiktig i affärsmodellen och förhållnings-sättet till samhälle, kunder, medarbetare och intressenter. Det är något att vara stolt över, ett sätt att vårda varumärket och ta ansvar

för alla delar av värdekedjan. I grund och botten handlar det om sunt förnuft. Att man vill vara delaktig och bidra i samhället, att man tar ansvar lokalt och globalt".

Vem är Gun Nilsson, utanför arbetstid och styrelserum?

"Som person är jag ganska lugn och tålmodig och mina bekanta skulle nog säga att jag värnar om mina vänner.

Sedan är jag en sportig typ. När jag var yngre tävlingsspelade jag både i golf och curling, men numera blir det bara golf. Jag älskar att gå ut på banan och njuta i trevligt sällskap. En härlig naturupplevelse och jättebra motion på samma gång".

Vilka är dina drivkrafter i livet – och arbetslivet?

"Det är att ha mål framför mig och genomföra saker för att nå dit. Jag blir glad av att se saker gå framåt, är nyfiken och vill hela tiden testa gränser – ingenting är omöjligt. Funkar det inte så får man göra om", konstaterar Gun Nilsson. //

Einar Mattsson i siffror

17 543 Mkr

UPPGÅR MARKNADSVÄRDET till för hela EM-sfärens¹ fastigheter. De fastigheter som ägs inom koncernen har marknadsvärdet 14 119 Mkr.

14 281

LÄGENHETER förvaltas.

83

NYA BOSTÄDER FÄRDIGSTÄLLDES under 2020, varav 0 hyresrätter och 83 bostadsrätter.

1 565 Mkr

I OMSÄTTNING 2020.

312

NYA BOSTÄDER var under produktion i december 2020.

225

BOSTADSBYGGGRÄTTER FÖRVÄRVADES under 2020, varav 65 hyresrätter och 160 bostadsrätter.

59 107 Mkr

ÄR DET SAMMANLAGDA VÄRDET på fastigheter som förvaltas.

290

LÄGENHETER har renoverats eller byggts om under 2020.

1 967

BOSTADSBYGGGRÄTTER INGÅR i projektportföljen (dec 2020). Av dem är 881 hyresrätter och 1 086 bostadsrätter.

Fakta om Einar Mattsson-koncernen

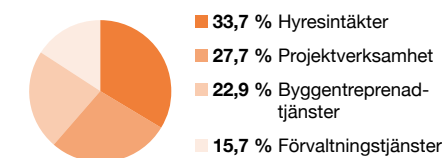
	2020	2019	2018
Medelantalet anställda ²	336	351	351
varav män	222	240	242
varav kvinnor	114	111	109
Antal anställda personer ³	322	342	346
Omsättning	1 565 Mkr	1 698 Mkr	1 822 Mkr
Justerad balansomslutning	16 273 Mkr	15 832 Mkr	14 353 Mkr
Balansomslutning	8 070 Mkr	8 060 Mkr	7 457 Mkr
Justerad soliditet	64 %	62 %	61 %
Uthyrbar yta, bostäder och lokaler ⁴	353 055 m ²	342 255 m ²	329 615 m ²



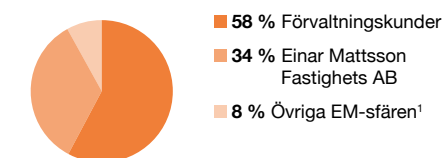
Einar Mattsson bedriver verksamhet i Storstockholm, med huvudkontor på Rosenlundsgatan 58 och områdeskontor på Hjulsta Backar 8 i Hjulsta.

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

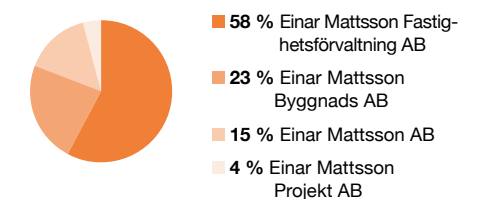
Omsättningen uppdelad per typ av verksamhet:



Andel förvaltade lägenheter uppdelad efter typ av kund:



322 anställda, fördelade som följer:



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

² Medelantalet anställda är beräknat enligt totalt antal arbetade timmar i förhållande till normalårsarbetstid. Då Einar Mattsson enbart finns i Storstockholm presenteras ingen uppdelning av anställda per region.

³ Antal 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.

Året då vi flyttade hem

År 2020 blev en ögonöppnare för oss alla. Vår vanliga trygghet var som bortblåst. Nyheterna upprepade kurvor och rekommendationer. Närhet ersattes med distans och för många blev arbetslivet digitalt. Ingenting var som förr. När villkor förändras är vi bra på att finna nya lösningar. Vi mötte utmaningarna med engagemang och oanad kreativitet och tog ansvar på nya sätt. Det blev ännu tydligare för alla hur viktigt det är med bostäder som är trygga, funktionella och trivsamma.



Engagemang och innovationskraft i en utmanande tid

Långsiktighet är inte ett modeord. Det är en nödvändighet för att samhället ska bli hållbart. 2020 fick vi återigen bekräftat att långsiktigt tänkande och handlande ger oss styrka i det vi gör. Därför känner vi framtidstro.

DET ÄR INTE ALLDELES enkelt att summera 2020. Två frågor känns dock naturliga för mig att reflektera över: Vad har vi lärt oss? Vad tar vi med oss framåt? Att stanna upp och kritiskt granska året som gick är nödvändigt av en rad olika skäl. Samtidigt har jag all förståelse för att det finns många som vill lägga 2020 bakom sig.

I våras kände vi en stor osäkerhet inför hur den eskalerande pandemin skulle påverka oss på Einar Mattsson. De flesta bedömningarna var pessimistiska. Men våra farhågor kom på skam och vi klarade av att driva och anpassa vårt arbete med stabil ekonomi under andra förutsättningar. Det krävde betydande insatser från våra medarbetare. Nya styrkor togs fram och gjorde skillnad. Generellt blev jag imponerad av att vi i så stor utsträckning – trots omständigheterna – klarade av att fortsätta driva på, utmana och tänka nytt oavsett om vi arbetade på distans eller behövde vara på plats. Ur krisen reste sig en oanad innovationskraft och förmåga att se möjligheter – såväl i vårt företag som i andra verksamheter.

Vårdpersonalens omställningsförmåga var särskilt anmärkningsvärd, driven av ett engagemang och ansvarstagande för situationen här och nu, i kontrast till ett byråkratiserat kontrollbehov med långa ledtider som följd. Här har vi som samhälle en läxa att lära. Inom Einar Mattsson tydliggjorde förhållandena under 2020 att vi affärsmässigt bedriver en samhällskritisk verksamhet. Att långsiktigt och envist fortsätta arbeta för att dagens och även morgondagens kunder bor i fungerande och bra bostäder, det skapar värde.

Digitalisering och distansarbete gör fler lägen attraktiva

Att pandemin drev på digitaliseringen i arbetet såg vi tydligt på Einar Mattsson. Vi hade tur med timingen eftersom vi under 2019 hade lagt mycket resurser på att möjliggöra digitala arbetssätt för hyresgäster och medarbetare. Våra hyresgäster kunde koppla upp sig genom Einar Mattssons egna fibernät och bolagens implementering av nya arbetsmetoder som hade påbörjats före pandemin genomfördes rekordsnabbt. Snabbt ställde vi om till distansarbete för många medarbetare och digital kommunikation i alla led – ända ut till mötet med kunderna. Digitala visningar och samrådsmöten är nu nya platser att träffa kunder på. Digitaliseringen av våra produktionsprocesser ligger helt rätt i tiden och bidrar till att viktiga projekt som i Persikan i högre grad kan drivas väl så effektivt på distans.

På bostadsmarknaden har vi sedan tidigare sett ett växande intresse för ett liv närmare naturen och mer kvalitetstid för familjen. Den trenden har förstärkts under 2020. I vårt bostadsrättsprojekt Skulpturpar-

ken i Sköndal såldes lägenheterna slut på bra prisnivåer för området och vi märker tydligt att kundernas vilja att investera i boendekvalitet ökar i fler områden. Mycket talar för att distansarbete blir en del av arbetsveckan även efter pandemin och det medför nya behov och incitament vid valet av bostad. Vilket i sin tur gör fler platser i Storstockholm ännu mer attraktiva.

Vi bidrar med genomförandekraft och flexibilitet

I Einar Mattsson står vi själva för en stor del av värdekedjan – från produktutveckling och byggnation till förvaltning och långsiktigt ägande. Det skapar förutsättningar för ett fokus på att skapa långsiktiga värden – ett synsätt som under året exempelvis bidrog till vår första tredimensionella fastighet som Coop kunde flytta in i och starta ett nytt koncept i Hagastaden (se s 24). Framförallt bidrog vårt helhetstänkande till att vi som samhällskritisk verksamhet kunde fortsätta att leverera ett tryggt boende till de tiotusentals personer som bor i fastigheter vi förvaltar. Därigenom levererade vi värde till deras fastighetsägare.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning arbetade under året fram en ny affärsplan där man tydliggör sina produkter och breddar sina erbjudanden till en större del av bostadsrättsmarknaden.

Under året har projektbolaget och byggnadsbolaget gift ihop sina processer på ett bra sätt, så att vi i framtiden ska kunna utveckla och bygga fastigheter där andra har svårt att optimera kvalitet, kostnad och tid.

Vårt projektbolag har sexton projekt i olika skeden i projektportföljen. ▶

STEFAN RÄNK

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

▶ Försäljningen var god sett till antal bostäder och prisnivåer, och efterfrågan var stabil under året. Nova Park i Hagastaden, vår tredje nyproduktion i den framväxande stadsdelen, sålde slut under våren (se s 20). Vårt byggnadsbolag klarade sina åtaganden trots vissa problem hos underleverantörer. Vi hade historiskt låga volymer i vår nyproduktion under 2020 men under de kommande åren ser vi en ökning av antalet startade projekt. Det pågick renoveringsarbeten i Vasastan, Tensta och Sköndal. Genomförandet av garantiarbeten komplicerades visserligen av pandemin men hanterades över förväntan i samförstånd med kunderna.

Året har lärt oss vad vi kan göra enklare och bättre

För mig och säkert för var och en, har det under året blivit tydligt hur mycket handlingskraft det finns runtomkring oss. Vi kastades ut i det okända, men både som individer, grupper och som företag har vi tagit ansvar som vi trodde låg hos andra och tagit oss an utmaningar som vi inte visste att vi kunde klara av. Oavsett vilket har den här perioden varit förlösande i att finna nya sätt att göra saker enklare och bättre. Ofta på ett mer hållbart sätt.

Vår hållbarhetsredovisning (se s 62) är liksom tidigare integrerad i den här årsberättelsen, precis som vårt hållbarhetsarbete är en integrerad del av vår affär och en försäkring mot en osäker utveckling klimatmässigt. Under året har vi utvecklat vår hållbarhetsstrategi inom miljö- och klimatområdet. Det övergripande målet är minsta möjliga miljöpåverkan till lägsta kostnad ur ett livscykelperspektiv.

Avslutningsvis vill jag tacka Biljana Pehrson för de år vi haft nöjet att arbeta tillsammans i vår styrelse och samtidigt hälsa Gun Nilsson välkommen i sin roll som styrelseledamot. Den klokskap, uppriktighet och integritet som våra styrelseledamöter visar är en viktig framgångsfaktor för oss som ett ägarlett företag.

Med alla dessa positiva krafter som förlöstes ur ett år med betydande utmaningar kan vi inte annat än se ljus på framtiden. //

STEFAN RÄNK
Koncernchef



2020

januari

Hawaii flyttar in
Restaurangen Oh Poké som serverar hawaiiansk mat signerar avtal för att flytta in i vårt nyproduktionsprojekt Brf Skulpturparken i Sköndal.



februari

Inkluderande konst prisas
Einar Mattsson får hederspris från Stockholms konst för muralmålningen i Hjulsta. Under en gala på Liljevalchs tar delägare Anders Ränk och områdesförvaltare Ylva Forslund emot "Årets hederspris" tillsammans med konstnären Mari Rantanen.



mars

Nytänkande i pandemin
Hela företaget ställer om och hanterar pandemin efter bästa förmåga. Vi producerar information och vägleder kunder som aldrig förr. Vi startar även en säljkampanj för bostadsrätterna i Sköndal, med gratis mat i ett år till de första som köper bostad.



april

Stolt hus till final
Det ikoniska sextiotalshuset vi äger i kvarteret Schönborg på Götgatan nomineras och blir till finalist av ROT-priset som Stockholms Byggmästareförening delar ut.

juli

Rabatter mot råttor
Vi byter ut jorden i rabatter mot kolmakadam, som förhindrar att råttor bygger gångar. Näringsladdat biokol blandas med makadam (större gruskorn) och kompost, som älskas av växterna medan råttorna flyr.

juni

Fortsatt tryggare i Hjulsta
Antalet lägenhetsinbrott i Järvaområdet fortsätter minska och särskilt i Hjulsta där vårt förvaltarteam utöver trygghetsinsatser och upprustning också samarbetar med andra fastighetsägare, polis och Brottsförebyggande Rådet. 2013 inträffade tio inbrott per månad, nu endast ett inbrott per år.



maj

Stöd till corona-forskning
För att snabbt förbättra behandlingen av coronapatienter behöver kunskap om sjukdomsförloppet analyseras. Einar Mattsson donerar pengar till ett projekt drivet av KTH och KI som med hjälp av AI ska kunna bidra till utvecklingen av bättre behandlingsmetoder.

augusti

Fina innergårdar i Hjulsta
Lusthusen modifieras och nya bord och bänkar i miljöklassade material ersätter de gamla. Omgjorda rabatter med svagväxande växter ramar in, öppnar upp och luftar platserna bättre. Kejsarträd planteras och utbytet till LED-belysning påbörjas.



september

Plats på scen: Göta Lejon
Einar Mattsson får uppdraget att förvalta teatern Göta Lejon och fastigheten den ligger i. Det anrika kvarteret Vägaren 24 innehåller förutom teatern även 128 hyreslägenheter och 15 kommersiella lokaler.

oktober

Välkommen "Årets butik"
Winston & Elle, prisbelönt klädbutik med socialt ansvar, blir lokalhyresgäst hos Einar Mattsson på Götgatan i kvarteret Schönborg, S:t Paul. 250 kvadratmeter med unika plagg finns i butiken som utsetts till "Årets butik" (2018) på galan Retail Awards.

december

Förvaltningsuppdrag växer
Teknikföretagens huvudkontor, fastigheten Sjökalven, tillkommer som förvaltningsuppdrag hos Einar Mattsson Fastighetsförvaltning. Bolaget har sedan 2016 förvaltat Teknikföretagens övriga fastighetsbestånd.



november

Markanvisning i Skarpnäck
Stockholm stad ger Einar Mattsson en markanvisning för 100 bostadsrätter i det nya kvarteret Skärgårdsskogen i Skarpnäck. Med vår vision "Insidan ut" öppnas kvarteret upp för ljus, trygghet och samvaro omgivet av grönska.



Året 2020 i världen

- **JANUARI**
FN:s barnkonvention blir svensk lag. Brexit verkställs och Storbritannien lämnar EU.
- **FEBRUARI**
Melodifestivalen fyller 60 år.
- **MARS**
Covid-virusets spridning i Europa börjar uppmärksammas och hela Italien sätts i karantän.
- **APRIL**
Premiärministern i Storbritannien insjuknar och intensivvårdas för covid-19.
- **MAJ**
George Floyd dödas vid ett våldsam samt polisingripande och ger upphov till återkommande Black Lives Matter-demonstrationer under året.
- **JUNI**
Palmeutredningen läggs ned med motiveringen att den misstänkte är avliden.
- **JULI**
Tyskland tar över ordförandeskapet i EU:s ministerråd.
- **AUGUSTI**
Gatuprotester blir resultatet när diktatorn Lukasjenko utropar sig själv som vinnare i valet i Belarus.
- **SEPTEMBER**
Svenska hushåll har det största sparandet någonsin med anledning av pandemin.
- **OKTOBER**
Stockholmsbörsen stänger med ett börsindex på 735, och återtar hela kursfallet från corona-virus-pandemins början.
- **NOVEMBER**
Presidentvalet i USA avgörs med Joe Biden (D) som vinnare.
- **DECEMBER**
Vaccination mot covid-19 påbörjas i Sverige.

Mot nästa kapitel!

Ett år präglat av extra omtanke

Människor är beroende av hem som fungerar. Därför blev pandemiåret 2020 en kraftfull påminnelse om att fastighetsägare har en samhällskritisk funktion. Tack vare medarbetarnas stora engagemang och kreativitet och god digital beredskap, kunde Einar Mattsson snabbt ställa om till nya rutiner och lösningar. Allt för hyresgästernas bästa i en otrygg tid.



»Vi satte tidigt upp ett Corona-team – det fylldes på nolltid av frivilliga«

En vattenläcka måste alltid åtgärdas. Även i en pandemi. Men hur minimerar man risken för smittspridning i en verksamhet där närhet till hyresgästerna är regel och inte undantag?

”NÄR ALLT ANNAT känns osäkert, ska tryggheten finnas hos oss”. Citatet kommer ur en intervju på Einar Mattssons webbplats i mars 2020 och personen som intervjuades var **JOAKIM ATTEVALL**. Joakim leder fastighetsdriften på Einar Mattsson Fastighetsförvaltning och ansvarar för över hundra medarbetare som varje dag levererar trygghet till hyresgäster och kunder.

Förvaltningsbolaget har sin bas och kundreception vid koncernens huvudkontor på Rosenlundsgatan. I Hjulsta finns dessutom ett områdeskontor för den lokala förvaltningen. Från kontoren utgår driftspersonal med olika ansvarsområden; fastighetsskötsel, fastighetsteknik, utemiljö och felavhjälpning. Gemensamt för samtliga är att de arbetar nära hyresgäster och kunder och genom sin närvaro bidrar de med både service och trygghet i områdena.

Allt förändrades utom uppdraget

När pandemin drog in förändrades allt i ett slag, förutom grunduppdraget: att leverera tjänster och ständigt finnas till hands för att människor ska bo tryggt och säkert i väl fungerande bostäder.

”Vi tog signalerna på allvar – även om osäkerheten om vad som gällde till en början var stor”, säger Joakim Attevall.

”Vi agerade snabbt och i början av mars gick vi ut med instruktioner till personalen baserat på Folkhälsomyndighetens rekommendationer gällande avstånd, handhygien och allmän försiktighet. Vi kommunicerade även det nya läget till hyresgäster, kunder och samarbetspartners och fick bra gensvar på vår vädjan om att respektera önskemålen. Internt gick vi snabbt över till digitala möten istället för fysiska och varje morgon stämde vi av hälsoläget i hela personalgruppen”, minns Joakim.

Kommunikation och synlighet

Att hantera och motverka oro blev en central uppgift för fastighetsdriften under 2020.

”Att bygga tillit med de boende blir extra viktigt i kris. De ska känna sig sedda när vi möts. De ska uppleva att vi är ärliga i kommunikationen. De ska uppfatta att vi är närvarande och löser våra uppgifter som vanligt. Vi är till exempel noga med att ställa servicebilarna så att de syns väl, speciellt i områden där det bor många äldre i fastigheterna. Allt det här stärker känslan av trygghet hos de boende. De vet att vi finns där och ställer upp när det behövs, men på ett säkert sätt”.

Frivilligt coronateam

Hur hjälper man någon med misstänkt eller konstaterad covid-19 i sin lägenhet, utan att äventyra medarbetarnas hälsa? Vid exempelvis en vattenläcka behöver åtgärder sättas in direkt.

Som svar på frågan kom idén om att sätta upp ett corona-team med fastighetstekniker i skyddsdräkt. Men var medarbetare villiga att utsätta sig för risken? Frågan visade sig överflödig då mer än tjugo personer genast anmälde sig som frivilliga.

”Vi kunde tidigt sätta upp ett akut-corona-team – det fylldes på nolltid av frivilliga. Slutsatsen blev dock att ett team om tio personer skulle räcka. Ingen fick tillhöra riskgruppen och gruppen sattes ihop så att alla nödvändiga kompetenser ingick”, förklarar Joakim.

Att få frivilliga var således enkelt. Desto svårare var det att få tag i skyddsutrustning som verkligen höll måttet.

”Vi sökte information och googlade för att lära oss vad som behövdes. Till sist lyckades vi skaffa rätt utrustning – andningsmasker med bättre filter, heltäckande dräkter, visir, glasögon och handskar. När



JOAKIM ATTEVALL

Titel: Chef fastighetsdrift
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

allt fanns på plats fick teamet tillsammans med ett säkerhetsföretag träna på att ta på sig och ta av sig skyddskläderna på korrekt sätt. Vi kommunicerade nyheten till hyresgäster och kunder och fick mycket uppskattning tillbaka. Lyckligtvis behövde vi aldrig använda teamet under året. Däremot lånade vi ut skyddsutrustning till en entreprenör som behövde dra om en vattenledning hos en hyresgäst med symtom”.

Boende visar hänsyn

Driftspersonalen har i allmänhet en mycket god, ja ibland närmast familjär relation till hyresgästerna. Därför fanns det en oro för att det skulle uppstå problem med distanseringen och att någon hyresgäst skulle ta illa vid sig.

”Vi fick värdefullt stöd av kommunikationsavdelningen som såg till att hyresgästerna informerades via hemsidan och Mina sidor och vi kommunicerade noggrant om vad som gällde i samband med projekt i fastigheterna. Min upplevelse är att våra boende visade stor förståelse och respekt för vad som behövde göras”.

En omständighet som bekräftar Joakims upplevelse är att antalet felanmälningar i lägenheterna störtök när pandemin slog till.

”Till och med november månad hade vi 2000 färre felanmälningar än normalt och ▶

► antalet felavhjälpningsuppdrag minskade med 1500. Det här beror inte på att vi från vår sida stoppade eller sköt upp åtgärder, utan snarare att hyresgästerna valde att avvakta eller att på egen hand lösa mindre problem. Man ville helt enkelt undvika onödig kontakt och på så sätt visade man också hänsyn mot oss”.

Joakim blev varnande exempel

Under hösten kom tecken på en andra våg av pandemin. Några dagar in i oktober gick Joakim ut till sin personal i en video och höll ett brandtal om vikten av att inte slappna av. Två dagar senare insjuknade han i covid-19.

”Jag höll inte distans och blev smittad i hemmet, vid en familjemiddag. Lyckligtvis blev ingen allvarligt sjuk och inga utomstående smittades. Dessutom kom det något gott ur det onda. Vi höll ett digitalt stormöte för personalen där jag hemifrån passade på att använda mig själv som ett varnande exempel och förklarade hur lätt hänt det är att bli smittad, eller att smitta andra, om oturen är framme. Det mötet bet här på mina medarbetare och tidpunkten kunde inte vara bättre med tanke på att andra vägen stod för dörren”.

Viktig lära för framtiden

Den snabba digitala omställningen i verksamheten motverkade risken för smittspridning och gjorde arbetet överraskande effektivt.

”De digitala mötena förenklade för alla att delta och gav möjligheter till direktrespons på ett helt annat sätt än med mejl – allt det här underlättade när vi behövde sätta nya rutiner på plats. Det digitala arbetssättet blev snabbt en del av vardagen och nådde ända ut till personalen i servicebilarna”.

När Joakim summerar intrycken av år 2020 blir det oundvikligt att reflektera över framtiden.

”Tyvärr måste jag utgå från att det här inte var någon enstaka företeelse. Vi lever i en globaliserad värld och kommer att drabbas av nya kriser. Det viktiga är att vi tar med oss allt vi lärt under corona-pandemin, så att vi kan agera ännu bättre om det händer liknande saker i framtiden. För oss finns inget viktigare än att ta hand om hyresgästerna och se till att de har det tryggt och bra i sina bostäder”, avslutar Joakim Attevall. //

»Hyresgästerna uppskattar att skriva kontrakt via FaceTime«

Kristina Clement älskar att träffa människor. Men det visade sig att hennes partner tillhör riskgruppen för corona. Kristina fick snabbt övergå till nya sätt att lösa sitt uppdrag som biträdande förvaltare.

”DET FANNS INGENTING att tveka över, för mig var det nödvändigt att helt ändra på mitt arbetssätt och gå över till distansarbete. Min partner tillhör riskgrupp och det var uteslutet att fortsätta jobba på kontoret, och att dagligen träffa människor för visningar, besiktningar och kontraktskrivning”. Det menar **KRISTINA CLEMENT**, som är biträdande förvaltare i en förvaltningsgrupp med ansvar för fastigheter och hyresgäster i centrala Stockholm, med tyngdpunkt på Södermalm. Gruppen består av åtta personer och har sin bas på Einar Mattssons huvudkontor på Rosenlundsgatan.

”Förvaltarna i gruppen jobbar i huvudsak med hårdvaran, fastigheterna, medan vi som är biträdande förvaltare ägnar oss åt mjukvaran, hyresgästerna”, förklarar Kristina med ett leende.

”Jag trivs som fisken i vattnet i företaget och får så mycket glädje av att möta hyresgästerna och hjälpa dem i olika frågor kring boendet. Det absolut roligaste är att uppleva reaktionen när jag berättar för en yngre person att vi kan erbjuda ett förstahandskontrakt. Där kan man tala om äkta glädje!”

Fria händer, trygg uppbackning

Einar Mattssons förvaltningsbolag tog genast ett samlat grepp om situationen. Med utgångspunkt från Folkhälsomyndighetens rekommendationer och koncernens beslut tog fastighetsförvaltningen frågorna vidare i konkreta riktlinjer och hantering av leveransen till boende, lokalyresgäster och fastighetsägare. Genom kreativitet och

handlingskraft bidrog sedan medarbetarna i hög grad till lösningar och snabb omställning i olika delar av verksamheten. Kristina tog möjligheten att själv anpassa sin lösning för att kunna arbeta helt på distans.

”Jag fick fria händer att agera på mitt sätt och kände att företaget litade på mig. Kommunikationen internt uppdaterades hela tiden på vår interna covid-sida och bidrog till att jag kunde känna mig informerad och trygg”, förklarar Kristina.

Hyllar kontraktshanteringen

Kontraktskrivningar sker normalt i fysiska möten. Dels för att informera den nya hyresgästen och lösa det formella med utbyte av underskrifter, dels för att få börja lära känna personen och bygga en relation.

”Jag var inte orolig för den personliga kontakten, mycket går ju att lösa per telefon och jag använder gärna Facetime om det är okej för hyresgästen. Det var den formella delen som var utmaningen tills jag kom på idén att utbyta kontraktshandlingar och sköta underskrifter med hjälp av skanner och e-post. Originalen skickades även med vanlig post, förstås”.

Hemkontoret utrustades följaktligen med skanner och skrivare och från hyresgästernas sida hörde Kristina bara lovord.

”De är tacksamma för hur vi löst det och flera har gett uttryck för att de upplever hanteringen som både professionell och snabb. För mig var företagets stöd viktigt och det är stärkande att jag på så kort tid klarade av att skapa en lösning som fungerade för alla”.

Besikta på distans

Inför avflytt utför Kristina normalt fysiska besiktningar med eller utan sällskap av hyresgäst. Nu fick besiktningarna genomföras på distans där hyresgästen filmade eller tog bilder under besiktningssamtalet. Inför besiktningen fick hyresgästen all information skriftligt via mejl.

”Det har fungerat över förväntan. Tidsbokningen blir mycket enklare och vid själva besiktningarna märkte jag en annan positiv effekt. Normalt upplever många besiktningen som stressande, men nu blev det tvärtom. ►



KRISTINA CLEMENT
Titel: Biträdande förvaltare
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

► Vi pratade via Facetime eller också skickade de bilder under samtalet, och vi kunde i lugn och ro gå igenom skicket i lägenheterna. Jag upplevde att människor var tillmötesgående och väldigt ärliga”.

Visningar med omtanke

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning införde snabbt rutiner för att minska smittorisken vid visningar. Bland annat begränsades antalet som kallades och kravet om att delta på visning togs bort. Korttidskontrakt hyrdes ut ”på ritning”, utan visning.

”Visningarna för tillsvidarekontrakt genomfördes av hyresgästen själv, med tydliga anvisningar om hur det skulle gå till: endast ett sällskap i taget med max två personer i lägenheten och övriga fick vänta utanför på sin tur. På hyresgästernas önskemål ställde jag också krav på munskydd och handskar vid visningarna, samt handhygien, distans och inga sjukdomssymtom förstås

– allt enligt våra regler och rutiner som tar avstamp i Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Överlag gick det väldigt bra, människor har varit duktiga på att visa hänsyn mot varandra”, berättar Kristina.

Både glädje och saknad

Liksom många andra plötsliga distansarbetare upplever Kristina annan flexibilitet och enkelhet när hon jobbar hemifrån.

”Tidsbokningar och kontraktskrivningar går jättesmidigt och jag har fått mer tid att ägna åt samtal med hyresgäster. Jag saknar mina kollegor extremt mycket, samtidigt som jag fått så mycket värmande feedback från mina hyresgäster, både muntligt och via mejl”, summerar Kristina Clement glatt. //

»Vi fick beröm för att vi anordnade digitala samråd«

NÄRA OCH GODA KUNDRELATIONER till de boende tillhör vardagen när man arbetar med fastighetsförvaltning. Därför ställs det mesta på ända när man som ROT-koordinator (ROT - renovering, ombyggnad och tillbyggnad) eller förvaltare inte kan träffa sina hyresgäster på vanligt sätt. **TARJA PALJAKKA** och **ERICA WALLMO** fann lösningar för de nödvändiga samråden.

Barn och barnbarn hjälpte till

I kvarteret Rättan på Södermalm var det fortfarande tillåtet att samla ett mindre antal personer för fysiska möten. Tarja Paljakka, ROT-koordinator, valde ändå att erbjuda möten via Teams.

– Speciellt de äldre var glada över att få inbjudan till digitalt samråd. Somliga tog hjälp av barn och barnbarn för att ansluta och allt gick bra. Vi fick beröm av hyresgäster för att vi kunde fullfölja processen, berättar Tarja.

Digitala och levande möten

På annat håll på Södermalm, i kvarteret Bergsgruvan, hade förvaltaren Erica Wallmo planerat gårdsmöten. Lösningen blev istället

en kombination av digitala möten och små trapphusmöten för de som inte kunde delta digitalt.

– Vi knackade dörr hos två hyresgäster i taget och kunde berätta och svara på frågor från trapphuset utan att äventyra hyresgästernas säkerhet. Det fungerade överraskande bra och vi fick en fin dialog. Hyresgästerna har överlag varit positiva, konstaterar Erica Wallmo nöjt. //



TARJA PALJAKKA
Titel: ROT-koordinator
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB



ERICA WALLMO
Titel: Förvaltare
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB



NOVA PARK: ett värdefullt tillskott till Hagastaden

När en ny stadsdel växer fram är det viktigt att uppföra något som håller över tid och snabbt får rörelse och liv på platsen. Allt för att göra det till en trygg och attraktiv plats att bo på. I Nova Park och Analysen har Einar Mattsson lyckats med att både tillföra bostäder med premiumkänsla och hitta rätt service som skapar energi och tillför nya värden.

ENLIGT STOCKHOLMS visionsprogram är Hagastaden en i flera bemärkelser central del. I början av 2000-talet inledde Stockholms Stad utvecklingen av den helt

nya stadsdelen där modern urban livsstil möter ett kunskapsintensivt näringsliv i ett grönskande gränssnitt mellan Vasastaden och Karolinskaområdet. I Hagastaden ska sammanlagt 6000 nya lägenheter produceras av olika byggherrar. Så här långt har Einar Mattsson levererat 528 av dessa, fördelat på tre profilerade fastigheter längs Norra Stationsgatan: Haga Nova, Analysen och Nova Park. Det gör Einar Mattsson till en av de största projektutvecklarna.

Många av Einar Mattssons medarbetare har varit involverade i det senast färdigställda projektet, Nova Park. Två av projekt-

utvecklarna, **ANNA LARSSON** och **OSCAR CORTES**, bjuder på en fascinerande inblick i ett nyproduktionsprojekt som inneburit utmaningar, kreativa lösningar och försäljningsframgång.

Hyresrätt, bostadsrätt och hållbart helhetstänkande

Einar Mattssons första projekt i Hagastaden, Haga Nova, färdigställdes 2018. Lägenheterna såldes i en relativt snabb takt. Några hundra meter därifrån genomförde Einar Mattsson nästa etapp – med bostadsrätter och hyresrätter i ett och samma kvarter. Först i tur Analysen med 125 hyresrättslägenheter, och därefter Brf Nova Park med 127 bostadsrätter.

Att förutom hyresrätt även bygga bostadsrätt i samma kvarter, och att som ►

↑ ENASTÅENDE RYMD

Magnifika vyer, sociala ytor och skönt privatliv på loftet. Studiolägenheterna bjuder på det mesta av det bästa.

KORTA FAKTA

Om Nova Park

ALLMÄNT

Upplåtelseform: Bostadsrätter
Antal bostäder: 127
Byggstart: 2016
Klart: 2020
Område: Hagastaden, Stockholm
Övrigt: Nova Park delar innergård och underjordiskt parkeringsgarage med Einar Mattsson-fastigheten Analysen (hyresrätter) i samma kvarter.

TORNLÄGENHETERNA

→ 63 kvm/2 rum och kök

→ 97 kvm/4 rum och kök

Social planlösning
Stor balkong med två ingångar
Walk in closet
Välutrustat HTH-kök
Bänkskiva komposit
Modern fiskbensparkett
Hög golvsoclel
Badrum helt i terrazzo
Tvätt/tork
Takhöjd c:a 2,67 m

STUDIOLÄGENHETERNA

→ 35 kvm/loft 17 kvm

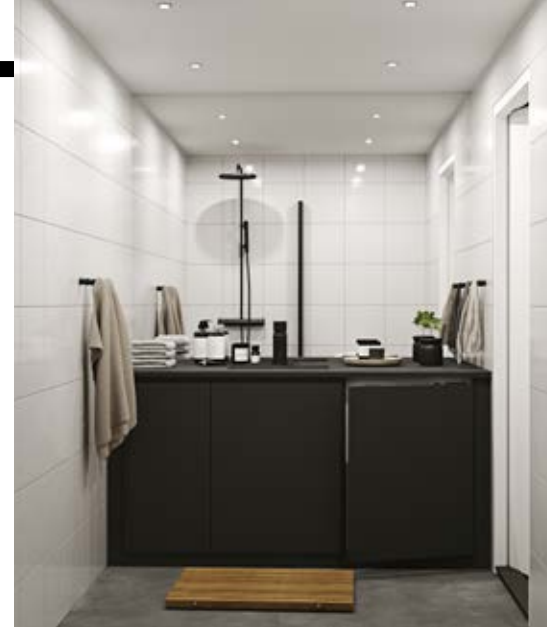
Takhöjd max 4,25
Balkong m skjutpartier

→ 50 kvm/sovloft

Takhöjd max 3,50
Två balkonger med skjutpartier
Takterrass

Social planlösning
Välutrustat HTH-kök
Bänkskiva rostfritt stål
Mikrocementgolv
Textilgolv (loft)
Matt vitt kakel (badrum)
Tvätt/tork

PROJEKT: NOVA PARK



↑ KONSEKVENT DESIGN

Det exklusiva betonggolvet i studiolägenheterna bidrar till en sammanhållen, attraktiv interiördesign.

► här låta de boende dela på innergård och parkeringsvåning, är ett exempel på hur Einar Mattsson kan anpassa produkten till aktuella marknadsförutsättningar.

”Kombinationen av hyresrätt och bostadsrätt innebär att Einar Mattsson som fastighetsägare kommer att finnas kvar i kvarteret för all överskådlig framtid – även när bostadsrätterna säljs vidare. Det skapar kontinuitet och trygghet”, menar Anna Larsson.

Slutsålt i april – trots kärvande marknad

Som förväntat fylldes hyreslägenheterna omgående när Analysen stod klar 2019. För bostadsrättslägenheter såg marknaden däremot dystrare ut när Nova Park något senare skulle starta upp sin försäljning i samma kvarter.

Eventuell oro visade sig obefogad. Även i Nova Park såldes lägenheterna jämförelsevis snabbt och var slut redan i april 2020. Bakom framgången låg flera faktorer – inte minst marknadsanalysen, anpassningen till platsen och det slutliga konceptet, samt att Einar Mattsson såg till att produkten stod klar för visning när försäljningen startade.

”Nova Park ligger mycket fint längs

Hälsingegatan med Vasastan som granne och den planerade parkmiljön mot Karolinska Institutet. Det finns mycket rymd framför fastigheten, och vårt dåvarande projektutvecklarsteam såg tidigt möjligheten att skapa något med det lilla extra. Resultatet blev det vi ser idag, ett premiumboende riktat till utvalda målgrupper”, förklarar Oscar Cortes.

Arkitekten tolkade visionen fullt ut

Resultatet blev ett långsträckt hus som i praktiken utgörs av två punkthus i ändarna, tornhusen, som sammanbinds av ett lägre loftgångshus med huvudsakligen studiolägenheter. Den här lösningen, tillsammans med enorma fönsterytor mot parken och en kraftfull och storstadsmässig gestaltning, ger fastigheten unik prägel.

”Lösningen svarade exakt mot vår önskan att möta behoven hos två olika huvudmålgrupper. Dels genom ovanligt modiga studiolägenheter riktade till yngre par eller individer. Dels via högklassiga lägenheter med lite fler rum för moderna familjer eller äldre par som vill byta villan mot boende i stan”, berättar Anna. Oscar kompletterar: ”Idén med två olika design-

linjer och lägenhetskoncept mottogs över förväntan. Samtliga lägenheter fann sina ägare, inklusive de två penthousebostäderna högst upp i respektive torn. De har dessutom takterrasser som bidrar till unika mervärden för de boende”.

Nyckeln till framgång: En prisvärd premiumprodukt

I Einar Mattssons projektutvecklingsgrupp ingick i vanlig ordning flera olika kompetenser - ansvariga för affärsutveckling, inköp och marknadsavdelningen, samt arkitekten från Vera Arkitekter. Konzeptutvecklingsarbetet utgick från de tre ledorden urbant, skräddarsytt och frihetskänsla.

”Urbant stod för en produkt som verkligen passar platsen och en modern livsstil. Med skräddarsytt menade vi ett boende där målgruppen kan känna sig utvald och unik. Frihetskänsla till sist fångar in helhetsupplevelsen – alltifrån tryggheten i att bo länge i ett boende av hög kvalitet, till upplevelsen av frihet genom bland annat yteffektiva planlösningar, generösa balkonger och kontakt med den framtida parkmiljön utanför”, säger Anna.

För att ytterligare sätta fokus på den önskade kvalitetsnivån växlade man upp ►



► det tredje ledordet och landade i ”sober frihetskänsla”.

Tanken om det sobra kom särskilt att prägla designlinjen i tornlägenheterna, medan studiolägenheterna skulle få en lite räre, tuffare karaktär. Det ambitiösa konceptet ledde dock till frågetecken gällande ekonomin. Inredningslösningarna är långt ifrån de billigaste, men i samförstånd och baserat på tidigare erfarenheter från Haga Nova togs beslutet att följa strategin – ett vägval som visade sig vara rätt.

Med Nova Park lyckades Einar Mattsson skapa en efterfrågad premiumprodukt, prisvärd även för yngre köpare.

En sammanhållen upplevelse – utifrån och in

Tornlägenheterna nås via inbjudande entréer på framsidan av respektive torn, medan studiolägenheterna välkomnar boende och besökare genom vackra loftgångar på baksidan. Platsgjutna terrazzogolv i entréer samt gångar på alla plan bidrar till ett exklusivt, sammanhållet uttryck medan kluster av ljuskällor skapar atmosfär och visar vägen till lägenheterna. I vanlig ordning har Einar Mattsson varit noga med att ge plats för konstnärlig utsmyckning. Genom ett galleri

fick Einar Mattsson kontakt med stockholmskonstnären Sonja Larsson som fick i uppdrag att utsmycka entréerna i såväl Analysen som Nova Park. Hennes verk ”Variationer” påminner om att allting i universum kan beskrivas av vågrörelser – att allt som lever har sin rytm och frekvens.

Med andra ord en passande gestaltning i en dynamisk och växande stadsdel som Hagastaden. Den långsträckta gården i flera nivåer delas mellan hyresgästerna i Analysen och bostadsrättsägarna i Nova Park.

”Vi ville skapa en bra utemiljö för privatliv, en grönskande oas i stenstaden där det finns plats för avkoppling, umgänge, lek och fika. I samarbete med en landskapsarkitekt lyckades vi fånga en parkkänsla som harmonierar med omgivande grönområden”, berättar Oscar.

Studiolägenheterna – morgondagens boende redan idag

Nova Park kännetecknas av gedigna och hållbara material och väl tillvaratagna ytor, men det är den visuella och taktila upplevelsen som drar uppmärksamhet till sig. Även om tornlägenheterna är både vackra och smakfulla så är det studiolägenheterna med det lilla extra. ►



ANNA LARSSON

Titel: Biträdande projektutvecklare
Einar Mattsson Projekt AB

»Vår vision är att nästa kapitel ska vara det bästa i Einar Mattssons och stadens historia.«



OSCAR CORTES

Titel: Projektutvecklare
Einar Mattsson Projekt AB

► ”Vi ville skapa känslan av New York-loft som kan möta drömmen om den urbana livsstilen. Ett boende som förmedlar en upplevelse av att allting är möjligt att bygga. Lägenheterna behövde därför få ett eget uttryck och arkitekterna var tydliga med att de ville skapa en industriell känsla i en funktionell miljö”, säger Anna.

Med en imponerande takhöjd på 4,25 meter blev det möjligt att komplettera de 35 m² stora lägenheterna med rymliga sovloft på 17 m². Loftet står för det privata och ombonade, med mjuk heltäckningsmatta och avkopplande atmosfär. På golvytorna nedanför sker det sociala livet. Här är mötesplatsen där man umgås, kopplar av och njuter av måltider i gott sällskap. Med fönster från golv till tak och en stor balkong som suddar ut gränserna mot omvärlden bjuder studiolägenheterna på stor flexibilitet som förstärks av omsorgen i varje detalj. Golvet är en upplevelse i sig, med sin råa betongyta som behandlats med microcement och vax. Den industriella stilen understryks av trappa

och ledstång till loftet i mattsvart stål och den långa köksbänken i rostfritt.

Kreativ lokallösning skapar puls i Hagastaden

Såväl Analysen som Nova Park projekterades från början för ett flertal mindre lokaler i markplan. Men även här valde projektutvecklingsgruppen att se bortom de vanliga lösningarna. Teorin var att en större, sammanhängande lokal skulle kunna inrymma en verksamhet med potential att öka tillströmningen och flödet i området. En gymkedja visade intresse men bedömningen var att något slags saluhall vore mer intressant och värdefull för boende i Hagastaden.

Diskussioner inleddes med ett litet urval dagligvaruaktörer och parallellt arbetades det febrilt med att skapa förutsättningar för en ny fastighetsbildning. Den tänkta lokalen skulle nämligen behöva ta ytor i anspråk i bägge de fysiska fastigheterna, vilket i sin tur skulle kräva avtal med två olika ägare – å ena sidan Einar Mattssons fastighetsbolag, å andra sidan bostadsrättsföreningen. Idén blev att göra en så kallad tredimensionell fastighetsbildning – en fastighet som bildas av ett avgränsat utrymme inuti en eller flera traditionella fastigheter.

För att göra en intensiv historia kort: Den tredimensionella fastighetsbildningen löstes genom fokuserat arbete och Einar Mattsson fick nöjet att skriva lokalhyresavtal med Coop. Arbetet med etableringen kunde ta vid.

Slutförandet krävde precision och lyhörddhet

När lägenheterna i Nova Park skulle färdigställas stod det klart att konceptet medförde en hel del utmaningar för alla inblandade. Det behövdes ovanligt mycket detaljstyrning per lägenhet, vilket i sin tur krävde pusslande för att skapa samordning mellan

olika hantverkargrupper. Betonggolven i studiolägenheterna till exempel, ytbehandlades i hela sju lager vilket skärpte kraven på samordning och effektivitet i och med torktiderna. Tempot var högt även på lokalsidan och anpassningen för Coop blev en i alla avseenden intressant och lärorik resa.

Coop var från början inställda på en mer traditionell butik, men snart utvecklade man nya tankar där Einar Mattsson agerade bollplank. Hösten 2020 öppnade Coop sin flaggskeppsbutik på 2400 m² med helt nytt koncept – inklusive stor vegetarisk avdelning, butiksodling av grönsaker, café och tonvikt på personlig service. Med sitt utbud och fina butiksläge i parkmiljö har konceptet fått höga kundbetyg. En smakstart, kort och gott.

Många lärdomar från projekten i Hagastaden

Att få vara med och bygga framtidens Stockholm är ett stort och långtgående förtroende, samtidigt som det driver Einar Mattsson att kontinuerligt utvecklas och bli bättre. Nova Park-projektet visade sig bli ganska komplext avseende logistik, samordning och tidplan, vilket ledde till att vissa delar var svåra att få klara i tid.

”Vi är ödmjuka i detta och har jobbat intensivt för att komma ikapp och åtgärda det som brustit. Att alltid agera långsiktigt och lämna ett bra avtryck efter oss är jätteviktigt”, menar Anna.

Trots utmaningarna var utfallet av den första kundundersökningen i stort sett positiv. Bland annat var bostadskunderna mycket nöjda med planlösningen och standarden som helhet. Även köpprocessen fick gott betyg och de svarande visade högt förtroende för Einar Mattsson som bostadsutvecklare och bostadsbyggare. Att Einar Mattsson dessutom upplevs som prisvärda var extra glädjande med tanke på den ►



↑ KRAFTFULL KARAKTÄR

Den uttrycksfulla, skulpturala betongarkitekturen ramar in studiolägenheterna på ett sätt som utstrålar kraft och dynamik.

► höga standarden hos produkten, enligt Anna och Oscar.

”Vi har lärt oss mycket av de tre projekt vi hittills genomfört i Hagastaden och vi vill bidra till att stadsdelen blir så lyckad som möjligt för stockholmarna. Samverkan och lyhörddhet är viktiga nycklar och vi har lagt extra krut på att förbättra oss på alla plan. Vi har också jobbat mycket med arbetsmiljöfrågorna utifrån behovet av ökad effektivitet i en logistiskt bödig miljö. Det finns en stor glädje i att vara med och utveckla en plats från grunden. Att skapa rätt produkt för rätt målgrupp – oavsett om kunden vill hyra eller köpa bostad, eller etablera sin verksamhet i en lokal som egentligen inte finns. På det sättet har vi tillfört bestående värden här i Hagastaden samtidigt som vi byggt kunskap för framtida projekt”, avslutar Oscar Cortes. //



Fem frågor om 3D-fastighetsbildningen i Analysen/Nova Park

STEFAN BJÖRKLUND är analys- och transaktionschef på Einar Mattsson och en drivande kraft i teamet som tog fastighetsbildningen från idé till verklighet.

1. Vad låg bakom idén?

”Tanken om att skapa en större lokal i två olika fastigheter växte fram i samband med projektutvecklingen. När en intresserad och möjlig hyrestagare så småningom kom in i bilden, tog vi steget till att konkretisera idén. Storleken på satsningen och det attraktiva läget lovade gott och vi såg potential i projektet”.

2. Hur föll bitarna på plats?

”Det finns utmaningar med en så pass stor lokal i ett bostadskvarter – inte minst fastighetstekniskt. En lösning med två olika fastighetsägare kan dessutom medföra krångel för hyrestagaren. Vidare är en bostadsrättsförening normalt inte gjord för att äga riktigt stora lokaler. Allt detta stärkte oss i tanken om en egen fastighetslösning. Vi kände tilltro till Coop och upplevde att Stockholms Stad lyssnade. Därför startade vi”.

3. Vilka steg följde därefter?

”Vi tog fram planer på varje del av åtagandet och kunde långsiktigt visa på värdet av fastighetsbildningen. Stockholms Stad gav oss förtroendet och möjligheten att gå vidare och därefter vidtog arbetet med att lösa en rad praktiska frågor – alltifrån brandutrymningsvägar till servitut i fastigheterna. Fastighetsbildningen blev klar i mars 2020 och i juni lämnade vi över bostadsrättsföreningen till de boende”.

4. Hur togs lösningen emot?

”Bostadsrättsföreningen såg positivt på såväl lösningen som etableringen. Lokalansvaret belastar inte föreningen och Coops nya koncept skapar värde för de boende på flera sätt. Sammantaget bidrar etableringen till en ökad attraktivitet i och runt de här nya kvarteren”.

5. Vad har ni lärt er?

”Den här typen av lösning passar inte överallt, men vi har visat att Einar Mattsson klarar av komplicerade fastighetsbildningar – något som säkert kan bli värdefullt i den fortsatta utbyggnaden av Stockholm. Vi kan tidigt identifiera den här typen av frågor i ett projekt, finna kreativa lösningar och strukturera en process som leder till resultat. Vägen dit är komplex, men möjligheterna är belöningarna”.

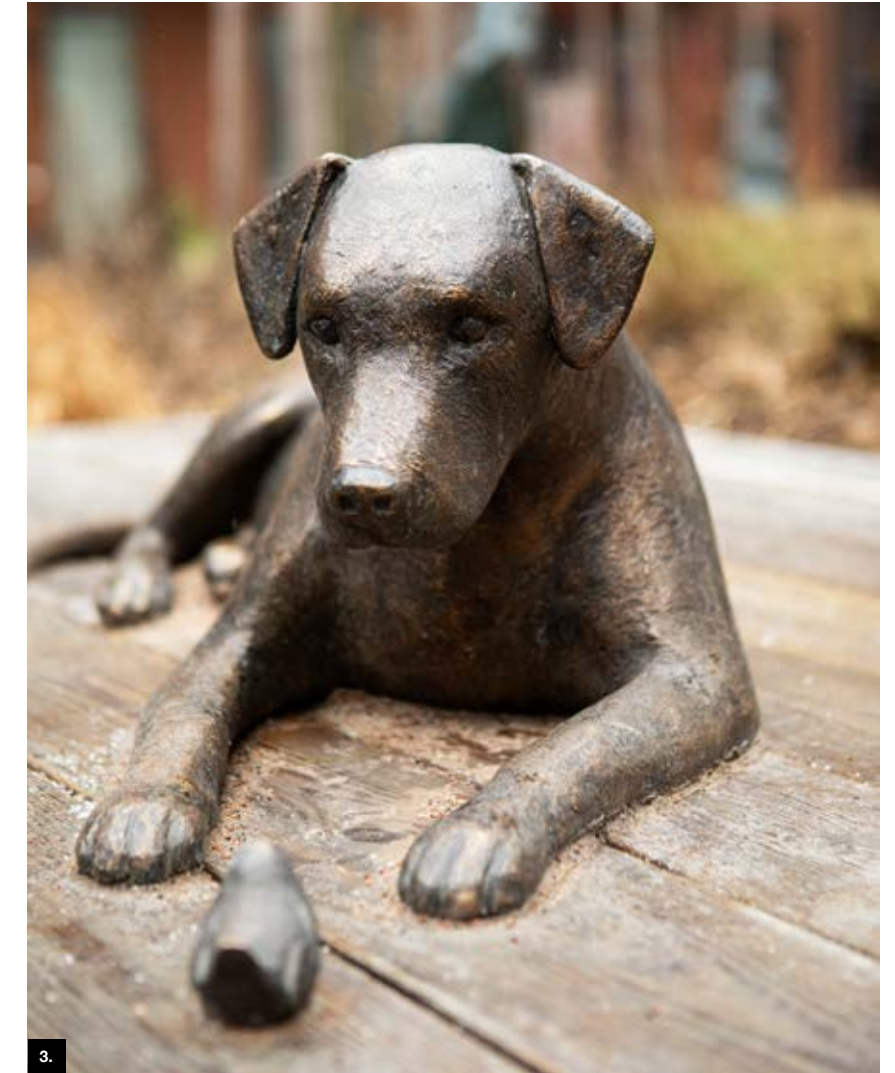
Konstverken som flyttade in under 2020

Konst och utsmyckningar har en given plats i Einar Mattssons projekt. Verken tas fram i samarbete med konstnärer som får i uppdrag att skapa konst som utgår från platsen och dess kvaliteter. Syftet är att berika boendemiljön och att kittla människors sinnen och fantasi. Här kan du bekanta dig med 2020 års nya verk.



»Konsten ska bidra till ett värde för varje betraktare.«

// ANDERS RÄNK, DELÄGARE



↑ **SPEGLAR SAMTIDEN**
Konsten är en naturlig och viktig del av stadsutvecklingen över tid.

→ **1. FORMSTEG-FRAMSTEG**
Konstnär: Leonie Dahlström, kvarteret Skulpturparken, Sköndal

→ **2. VARIATIONER**
Konstnär: Sonja Larsson, kvarteret Analysen, Hagastaden

→ **3. LABRADOR MÖTER GÄRDSMYG**
Konstnär: Eva Fornåå, kvarteret Koppången, Norra Djurgårdsstaden

→ **4. RANKA**
Konstnär: Johanna Karlsson, Stadhuslunden, Rissne, Sundbyberg



Närhet och trygghet i ett spirande Hjulsta

Trygghetsfrågorna stod högt upp på agendan när Einar Mattsson förvärvade Hjulsta år 2008.

Idag är utvecklingen betydligt mer positiv. Framgångsreceptet? En långsiktig attraktivitetsresa med fokus på trygghet tillsammans med de boende – byggd på jordnära värden som ordning och reda, närhet och dialog.



HJULSTA ÄR OMRÅDET som bevisar att negativa trender kan vändas till någonting riktigt positivt. Närhet och dialog är två av ingredienserna som fått attraktivitetsresan att ta fart på riktigt.

”Det finns så mycket potential i Hjulsta och vårt förvaltningsteam brinner verkligen för sina hyresgäster. Det finns förstås en gräns mellan fastighetsägaren och hyresgästen, men vi ska alltid göra vår del för att människor ska kunna leva tryggt och säkert, i och omkring våra bostäder. Om hyresgästen även bidrar med sin del – med önskemål, med återkoppling, med rapportering av problem – då kan vi göra ännu bättre saker tillsammans”, säger **MARTIN FORS**, fastighetschef på Einar Mattsson.

Aktiv förvaltning ger resultat

Just ordet ”aktiv” är betecknande för det engagerade förvaltningsteamet på Einar Mattssons områdeskontor i Hjulsta. Att investeringarna i socialt värdeskapande burit frukt visar inte minst 2020 års AktivBo-undersökning som redovisar kundnöjdheten hos hyresgästerna i området. Exempelvis har hyresgästernas upplevda trygghet ökat med 6,6 procentenheter, medan serviceindex har gått upp 5,8 procentenheter sedan 2019 års mätning.

YLVA FORSLUND, som är områdesförvaltare och ansvarig för verksamheten i Hjulsta, är stolt över resultatet:

”Trygghet, det är något vi talar om i alla sammanhang här ute på Järva. Därför blir jag glad över att hyresgästerna gav oss ett så

klart och tydligt kvitto i senaste undersökningen. Vi är på rätt väg och ändå känns det som om vi bara har börjat”.

Rent och snyggt i området

AktivBo-undersökningarna i Hjulsta startade 2014 och har därefter genomförts årligen. 2020 års trygghetsindex landade på 73,7 procent vilket innebär en ökning med cirka 25 procentenheter. Lite förenklat betyder det att 25 personer av 100 har gått från otrygghet till trygghet på en i sammanhanget relativt kort tid.

Vad är förklaringen? Enligt Ylva handlar det om att arbeta uthålligt och jordnära.

”I grund och botten handlar det om enkla saker som att hålla området rent och snyggt, att reparera saker som är trasiga, ▶



YLVA FORSLUND
Titel: Områdesförvaltare
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

▶ att se hyresgästerna och visa dem respekt, att löpande ha dialog och att involvera de boende så mycket som möjligt”.

Som exempel beskriver Ylva hur teamet i Hjulsta tacklade nedskräpningen i området för ett par år sedan.

”Vi började med rutinen att alla fastighetstekniker går ut varje måndag morgon och plockar skräp. Nedskräpningen är störst på helgerna och det här gav effekt direkt. Det blev enklare att hålla efter området resten av veckan och upplevelsen av miljöerna blev mycket trevligare för alla. Vi märker att det lönar sig att gå före med gott exempel. I 2020 års kundnöjdhetsundersökning ökade indexet ”rent och snyggt” med hela tio procentenheter. Det vittnar om att boende blivit mer medvetna och tar större ansvar”, menar Ylva.

Konkreta förbättringar

För att bättre förstå utmaningarna behövs det lite bakgrund. Hjulsta uppfördes åren 1969-1971 som en del av miljonprogrammet. Här finns 1200 lägenheter fördelade på flera loftgångshus samt två niovaningspunkthus som slutfördes så sent som 2008, samma år som Einar Mattsson förvärvade beståndet i Hjulsta. I förvärvet ingick även några fastigheter i Hjulsta Centrum.

Vid den här tiden var området slitet och tyngt av sociala utmaningar. Att husen var omoderna avseende yttre säkerhet som portar, dörrar och lås underlättade inbrott och att obehöriga uppehöll sig i fastigheterna. Nedskräpning, olovlig andrahandsuthyrning och buskörning hörde också till problem-bilden. En problembild som dock har

bleknat i takt med de goda effekterna av Einar Mattssons långsiktiga arbete och investeringar i området.

”Det blir väldigt lätt att man fokuserar på det negativa, för i Hjulsta har utvecklingen verkligen vänt. Att statistiken bekräftar detta är jättekul. 2013 hade vi cirka tio inbrott per månad. Idag är det bara ett per år”, förklarar Ylva.

Flera vägar till trygghet

En rad olika åtgärder i den fysiska miljön och i fastigheterna har bidragit i trygghets-skapandet. Skalskyddet är åtgärdat på en rad punkter, trapphusen har fräschat upp och fått ny belysning och arbetet med att göra källarna tryggare pågår. Utemiljöerna har också uppdaterats rejält med fotbollsplan och lekplatser, planteringar och odlingslådor, samt även grillplatser och gröna ängar för rekreation. Tre gårdar åtgärdades 2020, ytterligare tre görs i ordning 2021.

Minst lika viktigt som den fysiska miljön är närheten och dialogen med de boende. Trapphusmöten hålls regelbundet och även spontant om så behövs. Hyresgästerna vet vilka som arbetar på Einar Mattsson och känner igen entreprenörerna. Områdeskontoret fungerar som nav, där hyresgästen träffar Einar Mattsson-medarbetare med olika bakgrund och språkkunskaper. Därtill besiktas samtliga lägenheter vartannat år, vilket ger goda möjligheter att fånga upp önskemål eller problem.

”Hyresgästernas engagemang har varit avgörande för att Hjulsta i dag är ett lugnt och grönskande område med god stämning”, menar Ylva.

Alla bidrar i attraktivitetsresan

Varje år, med undantag för pandemiåret 2020, arrangerar områdesförvaltningen aktiviteter som främjar gemenskapen bland boende. Hjulstadagen är en familjedag i maj där hyresgästerna bjuds på underhållning och kul aktiviteter för barnen. Återkomsten är även fotbollsturneringen för de yngre och trygghetsvandringar med hyresgästerna i området.

Ett värdefullt engagemang i Hjulstas lite äldre ungdomar är Einar Mattssons stöd till Stiftelsen Låxhjälp. Initiativet möjliggör för 30 elever i årskurserna 8-9 på Hjulsta-skolan att få hjälp med läxorna i alla ämnen, med fokus på kärnämnen matematik, engelska och svenska. Låxhjälp bidrar

varje år till att fler ungdomar får gymnasie-behörighet och en chans att påverka sin framtid.

Mer ljus på tryggheten

Nästa stora steg i underhållsarbetet är att göra Hjulsta ljusare – all loftgångsbelysning ska bytas ut med början 2021.

”Det här kommer att göra stor skillnad för Hjulsta. Belysningen kommer även att lysa utåt, så att det även blir ljusare runtomkring husen. Vi har nyligen träffat ljusdesignföretaget och har utsett en första provfastighet. Projektet ska vara klart 2022 och jag är övertygad om att alla som ser förändringen kommer att säga wow, säger Ylva nöjt.

”Här kan vi göra skillnad”

Ylva Forslund och hennes elva medarbetare i Hjulsta har ett förvaltningsteam som brinner för sin uppgift. Självt fick Ylva upp ögonen för Hjulsta i samband med ett internt studiebesök, strax efter Einar Mattssons förvärv av området.

”Det var någonting som fastnade hos mig när vi gick på rundvandring. Därför behövde jag ingen betänketid när en tjänst blev ledig i januari 2013. Att komma hit och bli en del av teamet är det bästa jag gjort. Känslan finns kvar – här kan vi göra skillnad”, försäkras Ylva Forslund. //

Om Hjulsta

HYRESRÄTTER

Antal bostäder: 1 194

Byggår: 1971/2008

Område: Hjulsta, Stockholm

Antal huskroppar: 14

Antal fastigheter: 16

Lokalarea i Hjulsta centrum: 1 454 kvm

Egen tunnelbanestation: Ja

Skolor: Tre förskolor, en grundskola

och en grundsärskola

Gott om rum för skaparlust i Vårberg

I Einar Mattssons nyrenoverade fastigheter i Vårberg sjuder det av liv och skaparlust i flera lokaler. Här finns en daglig verksamhet sedan sommaren 2020. Tillsammans har arbetstagarna och personalen på kort tid skapat en härlig, inkluderande atmosfär som tillför liv, närvaro och trygghet även för de boende i kvarteren.

NÄR DET OMFATTANDE ROT-projektet i Ängsholmsgränd drog igång 2017 var det inga småskaliga åtgärder som väntade. Tvärtom. Husen byggdes av byggmästaren Einar Mattsson på 1960-talet och även normalt slitage sätter sina spår. Hög tid för stambyte och en rad underhålls-åtgärder med andra ord. Kök och badrum renoverades, balkonger likaså och lägenheter och lokaler renoverades för gamla och nya hyresgäster. Vindarna tilläggsisolerades och FTX-ventilation med värmeåtervinning installerades – allt i syfte att öka komforten för hyresgästerna och förbättra energieffektiviteten. Även tryggheten ägnades stor omsorg. Alla lägenheter fick säkerhetsdörrar och nyckelfria, digitala passersystem infördes i portarna. Under 2019 gick ROT-projektet i mål och Ängsholmsgränd hade förvandlats till fräscha moderna kvarter i charmig 60-talskostym.

“Området ska bli en oas”

Ängsholmsgränd är ett område med elva hus som omger fem gårdar. Även gårdarna totalrenoverades och uppdaterades för att skapa ökad trivsel och trygghet för de boende i området.

”Gårdarna har fått nya bänkar, boulebanor, nya lekplatser, mer funktionella entréer, nya rabatter, ja allting är omgjort”, berättar **MARTIN FORS**, fastighetschef på Einar Mattsson.

”Vi tänker att området ska bli en liten oas i Vårberg – en miljö som bidrar till socialt värdeskapande i aktiv mening. Gårdarna ska vara attraktiva att nyttja, livet ska vara inkluderande, känslan för hyresgästen ska vara att ‘det är mitt område, mitt kvarter’ – Ängsholmsgränd ska vara en levande plats”.

Två behov behövde lösas

Förvaltarna på Einar Mattsson arbetar strategiskt med sina lokaler och eftersträvar alltid ▶

▶ långsiktiga lösningar. I det här fallet visade det sig att lösningen fanns nära, eftersom stadsdelsförvaltningen behövde lokaler.

KIRSI NISKALI är enhetschef för en så kallad daglig verksamhet, LSS, som stadsdelsnämnden i Skärholmen driver i syfte att stödja individer med funktionsnedsättning.

”Vi bedrev daglig verksamhet i Skärholmen, men lokalerna var inte längre ändamålsenliga och dessutom i behov av renovering. Jag började leta efter alternativ och fick nys om Einar Mattsson. Snart föll alla bitarna på plats. Vi skrev kontrakt på fem lokaler den 1 maj och flyttade in redan under sommaren”, säger Kirsi Niskali stolt.

Vill växa och utvecklas

Namnet på verksamheten, ”AlliHop dagliga verksamheter” är ingen tillfällighet. En daglig verksamhet anpassar sysselsättningen utifrån arbetstagarnas förmågor och önskemål och därför behöver man dela upp sig i så kallade yrkesgrupper. En del behöver träna på sociala kontakter, andra vill lära sig hantverk eller annan skapande verksamhet. I skrivande stund har verksamheten cirka 30 arbetstagare och 18 medarbetare och Kirsi vill utöka.

”Nu har vi fått plats för att starta nya verksamheter och ta in fler målgrupper, fler arbetstagare med olika former av funktionsnedsättningar. Jag förstod redan vid första besöket i Ängsholmsgränd att volymen i lokalerna var bra, men vi är ju inte experter på lokalanpassningar. Här fick vi god hjälp av Einar Mattsson med att se över behovet av anpassningar av till exempel entréerna med permobilvänliga ramper, breddning av dörrar och motsvarande för utrymningsvägarna. På Ängsholmsgränd har vi alla möjligheter att växa”.

Alla längtar efter ”Skafferiet”

En plan som väntar på att få sjösättas efter pandemin är ”Skafferiet” – en samlingsplats där hyresgästerna som bor på Ängsholmsgränd ska kunna titta in för att handla eller fika. Eller bara umgås. På ”Skafferiet” kommer arbetstagare få möjlighet att prova på många yrkesinriktade färdigheter – till exempel att baka, tillverka saker, ta betalt, slå in paket, koka kaffe, servera och ta hand om besökarna.

”Vi ser så mycket fram emot detta och vi är inte ensamma. Grannarna ler och hälsar och undrar när de kan få komma och fika. Nyligen kom en herre från kvarteret och knackade på. Han var nyfiken på verksamheten och väldigt sugen på kaffe”, skrattar Kirsi.

Ser fram emot aktiviteter ute

Kirsi har varit noga med att informera de kringboende om verksamheten och dess syfte. Så här långt har reaktionerna varit enbart positiva och speciellt barn gillar att komma fram och ställa frågor. Nu ser Kirsi fram emot utomhussången.

”Vi stortrivs i lokalerna och miljön. Här kan vi göra aktiviteter även utomhus när våren kommer. Einar Mattsson planerar att ställa ut odlingslådor, vi har fått låna borstar och krattor, så här finns mycket för våra arbetstagare att prova på. Vi får nyttja gungorna och i närheten finns en badplats. Här finns fina promenadvägar och det är betydligt grönnare och mindre trafik än vid våra tidigare lokaler”.

Kirsi har en löpande dialog och kontakt med fastighetsförvaltaren Leif Eriksson, som även tar med sig besökare ibland. Intresset för verksamheten är påtagligt och Kirsi ser många möjligheter att inkludera omgivningen på olika sätt.

”Det finns fantastiska möjligheter här för människor att ha glädje och nytta av varandra”, säger Kirsi Niskali nöjt.

Tryggheten flyttade in

Flytten till Vårberg och Ängsholmsgränd upplevs mycket positivt av kommunen enligt Kirsi. Att verksamheten är ganska stor och finns på flera adresser medför att många kommer och går, att människor syns och ser varann. Det skapar trygghet och bidrar till en positiv utveckling i området.

”Hela platsen utstrålar ett lugn och en normalitet. Det är grundstenen i hur man bygger social hållbarhet”, avslutar Martin Fors, fastighetschef på Einar Mattssons Fastighets AB. //

Om Ängsholmsgränd

HYRESRÄTTER

Antal bostäder: 212

Antal hus: 11

Byggår: 1968

Ombyggnadsår: 2019

Område: Vårberg, Stockholm



Rätt driftpartner berikar både affären och hyresgästrelationen

Skandia Fastigheter tillhör Sveriges största fastighetsägare. I Storstockholm anlitar man Einar Mattsson för fastighetsdriften i större delen av bostadsbeståndet. Möt Fredrik Brorsson, marknadsområdeschef hos Skandia Fastigheter.

EINAR MATTSSON HAR mer än 85 års erfarenhet av att bygga, äga och förvalta fastigheter. Förståelsen för affären och kunskapen om hur man optimerar driftnettot och förbättrar totalavkastningen på sikt kommer även de externa förvaltningskunderna till del.

Utöver Einar Mattssons 6000 bostäder förvaltar förvaltningsbolaget nästan 9000 bostäder åt etablerade fastighetsägare i Storstockholm. Bolaget erbjuder antingen totalförvaltning eller anpassade lösningar med utgångspunkt från fastighetsdrift, administrativ förvaltning och ekonomisk förvaltning. Sedan snart tio år finns Skandia Fastigheter på den fina kundlistan.

Fokus på affären

Skandia fastigheter tillhör landets största privata fastighetsägare. Beståndet är koncentrerat till de tre storstadsregionerna och uppgår till 124 fastigheter som samlar kontor, köpcentrum, bostäder och samhällsfastigheter. 2015 bytte bolaget namn från Diligentia till Skandia Fastigheter.

På Skandia Fastigheter i Stockholm finns **FREDRIK BRORSSON**. Han är sedan 2009 marknadsområdeschef med inriktning på bostäder, med ansvar för bestånden i Stockholm och Uppsala. Till skillnad från övriga fastighetssegment i bolaget har man på bostadssidan valt att till hundra procent lägga ut fastighetsdriften på externa parter.

”Våra bostadsfastigheter är utspridda på många olika platser och vår utgångspunkt är att lägga kraft på rätt saker. Dessutom passar det vår affärsmodell att handla upp fastighetsdriften externt. Det gör att vi kan fokusera på affären och att utveckla områdena, medan leverantörer som Einar Mattsson säkrar basleveransen”, förklarar Fredrik Brorsson.

Den lokala förankringen viktig

I Stockholm erbjuder Skandia Fastigheter cirka 3 000 lägenheter, varav ungefär 2 300 ingår i Einar Mattssons driftsuppdrag. I uppdraget ingår den löpande skötseln av hus och områden, inklusive ronderingar,

felavhjälpning och därmed allt som rör fastighetsteknik. Felanmälningar kommer till Einar Mattssons drifttekniker via ett servicecenter som betjänar Skandia Fastigheter.

”Vi valde Einar Mattsson för att vi visste att de är bra på drift och att de är lokala i Stockholm. Det gör att vi inte blir en kund i mängden och vi har tänkt på motsvarande sätt även i Göteborg. Från 2011 och några år framåt handlade vi upp ny drift i Stockholm och Einar Mattsson visade att de kunde leverera tjänsten som efterfrågades även i större skala”, berättar Fredrik.

Lyhördhet är centralt

Skandia Fastigheter delar upp förvaltningen i Stockholm i fyra områden med varsin förvaltare. Som sin förlängda arm har de en gemensam teknisk förvaltare med samordnings- och beställansvar och ansvar för den dagliga dialogen med bland andra Einar Mattsson. Att relationen präglas av lyhördhet är centralt för Fredrik.

”Vi är noga med vår drift och ►

»Vi är noga med vår drift och Einar Mattsson har hållit en jämn och bra leverans över tid«

// FREDRIK BRORSSON,
MARKNADSOMRÅDESCHEF SKANDIA FASTIGHETER



Om uppdraget för Skandia Fastigheter

UPPDRAG:
Drift/teknisk förvaltning av bostadsfastigheter i Stockholm

ANTAL LÄGENHETER:
Cirka 2 300 stycken

ANTAL FASTIGHETER:
Cirka 36 stycken

OMRÅDEN:

- Aspudden, Stockholm
- Danderyd
- Gärdet, Stockholm
- Järfälla
- Lidingö
- Midsommarkransen, Stockholm
- Nacka
- Solna
- Sundbyberg
- Södermalm, Stockholm

← **SÄKRAR BASLEVERANSEN**
Genom att lägga ut fastighetsdriften kan Fredrik Brorsson och Skandia Fastigheter fokusera på utveckling.

► Einar Mattsson har hållit en jämn och bra leverans över tid. De är lyhörda och ser till att fullfölja avtal och uppfylla den förväntan som finns. Dessutom är de bra på att bemöta hyresgästerna. Om inte personkemin fungerar där, så blir driften lidande”, menar Fredrik.

Lärdomar av pandemin

En förvaltning måste hållas igång även under en pandemi och Fredrik tog tidigt under våren beslut om anpassningar av arbetssättet i sin egen organisation. I fastighetsdriften tog Einar Mattsson ansvar för att leva upp till egna och kundens krav och riktlinjer.

”Pandemi eller inte, vi måste hålla standarden uppe”, säger Fredrik. ”Husen ska ronderas, fel ska avhjälpas och det måste vara rent och snyggt. Generellt fungerade

det väldigt bra ute hos hyresgästerna, vi tog de extra samtalen som behövdes för att kunna komma in på ett tryggt och säkert sätt. Nu gäller det att fortsätta att hålla ut och hålla avstånd och våga fråga människor om de är friska”.

Pandemiåret bjöd på tunga insikter om krishantering, men det fanns även rum för positiva upplevelser.

”Den plötsliga hjälpsamheten överraskade oss alla – att människor erbjöd varandra, framförallt äldre, att hjälpa till med saker som att handla mat och att gå ärenden. Men det finns lärdomar att göra också. Den första jag tänker på är att ha backupplaner och en förvaltning som är ännu mer anpassningsbar i händelse av kris. Här tycker jag Einar Mattsson gjorde det bra med sitt

corona-team. Min andra insikt är vikten av att vara tydlig i all information och att det finns en mottagarkanal som har kapaciteten och lugnet att hantera alla typer av frågor från oroliga hyresgäster. Jag hamnade själv i en storm av oroliga samtal och e-post som det var nödvändigt att hantera, fastän det blev tufft i längden. Det finns alltid ljus längre fram i tunneln och vi får nog inse att det tar tid att komma dit”, avslutar Fredrik Brorsson. //

Vi är redo för nästa kapitel

"Nästa kapitel ska bli det bästa i Einar Mattssons och stadens historia". Så lyder Einar Mattssons vision och frågan inställer sig naturligt: Vad kommer nästa kapitel att erbjuda? Vart är stadsutvecklingen på väg? Vilka projekt är på gång? Hur kan vi bidra till trygga, levande stadsmiljöer och minskat klimatavtryck? Det berättar vi lite mer om på de närmaste sidorna.



UPPDRAGET: Att göra verklighet av visioner

År 2020 inleddes med en spännande värvning: Li Cederwall-Frizzo tillträdde som affärsutvecklingschef för Einar Mattsson Projekt AB. Nu leder hon arbetet med att ta fram visioner och konkreta planer för framtidens hållbara bostadsprojekt. Projekt som ska bidra till att stärka Storstockholms attraktivitet.

MED ETT HJÄRTA som klappar för Storstockholm gjorde LI CEDERWALL-FRIZZO entré på Einar Mattsson i februari 2020.

Med sig i bagaget hade hon en gedigen erfarenhet från olika ledande befattningar i fastighetsbranschen – såväl inom projektutveckling och affärsutveckling som eftermarknad. Hennes bredd är en tillgång och Li är extra förtjust i de tidiga skedena i projekten. Som klippt och skuren för rollen som affärsutvecklingschef med andra ord.

Varifrån kommer ditt intresse för hus?

”Jag tror att jag alltid har varit fascinerad av hus. Om jag kunde rita så hade jag nog blivit arkitekt”, säger Li och skrattar. ”Däremot är jag bra på att se idéer i mitt huvud och förstå vad som krävs för att det också ska bli ett resultat i slutändan. I det sammanhanget har jag haft stor hjälp av

mina olika erfarenheter från såväl tidiga projektskedena som från garantitiden efter byggnation. Att kunna utvärdera det som kommer ut ur en produktion är en värdefull tillgång även i ett inledande idé- och planarbete”.

I ditt förra jobb ansvarade du för planer och förvärv i nästan hela landet, men inte i Storstockholm. Vad betyder det för dig att återigen få verka på din hemmaplan?

”Det betyder massor. Jag har alltid jobbat lika mycket med hjärtat som med hjärnan och längtade efter att återigen få vara med och utveckla regionen där vi bor. Så när möjligheten dök upp hos Einar Mattsson var det lätt att tacka ja. Det är en förmån att få göra resan mot framtiden i ett företag med en tydlig vision och starka grundvärderingar. Vi levererar det vi lovar och tar långsiktigt ansvar för våra områden ▶

LI CEDERWALL FRIZZO

Titel: Affärsutvecklingschef, Einar Mattsson Projekt AB



► och därmed göra Storstockholm till en bättre plats”.

Lyhörd för framtida behov

Li inledde sin yrkesbana på ett mäklar-kontor. Det har präglat hennes förståelse för marknaden och kundbehoven.

”I mäklarbranschen fick jag insikter om vad som efterfrågas, vilka kvaliteter i boendet som värdesätts och vad människor är villiga att betala för. Även om inflyttningen till Stockholm fortsätter i snabb takt så gäller det att bostäderna som byggs också efterfrågas av marknaden. Det vi jobbar fram ska vara relevant; det ska passa in i den tänkta miljön, leva upp till krav och möta människors betalningsvilja – även när behoven förändras”.

Hur utvecklar man ett område så att det följer med sin tid?

”Det gäller att tänka långsiktigt och alltid se till helheten. Ett exempel är odling. Sedan en tid tillbaka råder en trend att odla hemma och vi förser gårdar och takterrasser med odlingslådor. Men hur ser intresset ut om ett antal år? Vi behöver redan från början se framåt och underlätta för anpassning till eventuella nya behov. Samma sak gäller vad som redan finns och vad som planeras runt omkring våra fastigheter. Ska vi satsa på en egen liten lekpark när kommunen redan anordnat en ny, stor i kvarteret intill? Eller tvärtom; vad saknas i närområdet, kan vi med vår produkt tillskapa nya värden?”

”Vi skapar värde för fler”

Einar Mattsson står för hela värdekedjan från förvärv, projektutveckling och byggnation och bygger i första hand för långsiktigt ägande och egen förvaltning menar Li.

”Vi föredrar hyresrätter men utvecklar bostadsrätter där marknaden är mer gynnsam för upplåtelseformen. Om det passar utvecklar vi gärna för bägge upplåtelseformerna i samma område, det är lite unikt. På så sätt möter vi behoven hos en bredare målgrupp i olika åldrar och livsfaser. Vi skapar värde för fler helt enkelt”.

Vad kan Einar Mattsson bidra med för att Stockholm ska växa hållbart?

”Vi ska bidra med riktig långsiktighet och kvalitet i allt som vi är bra på – i ägandet, i planarbetet, i arkitekturen, i utformningen av området, i valet av material och i byggkvaliteten. Våra projekt ska bidra till att göra platsen tryggare och mer attraktiv, de ska smälta in eller förstärka det befintliga på ett hållbart sätt. Det som är fint idag ska vi kunna vara stolta över även om 50 år. Mest av allt vill vi att folk ska trivas och vilja bo kvar – något som är grundläggande för social hållbarhet. Därför ser vi inte bara till bostäderna, utan också området runt omkring. Att få uppleva trygghet och livskvalitet är lika grundläggande överallt. Därför jobbar vi med nära och aktiv förvaltning i beständer”.

Hur skapar man förutsättningar för en hållbar projektprocess?

”Gott samarbete och en tydlig process är grunden – vi utvecklar Storstockholm tillsammans. Därför är vi alltid aktiva i planarbetet och måna om att vår vision passar stadens. En annan framgångsfaktor är att vara noggrann redan i början av projekten så att risken för kostsamma ändringar minimeras. Våra visualiseringar under planprocessen är ofta identiska med slutresultatet och det skapar förtroende. Vi utvecklar och bygger det vi lovar och har hög genomförandekraft. Att vi är en stabil och leveranssäker fastighetsägare bidrar till trygghet för alla parter”.

Utmaningar och möjligheter

Storstockholm måste växa och kommunerna har tunga investeringar i infrastruktur framför sig. Det handlar om vägar och spårtrafik, vatten och avlopp, skolor, samhällsservice och mycket annat. Här ser Li både utmaningar och möjligheter.

”Vi ser att stora investeringar skjuts på framtiden i vissa kommuner och det måste samtliga aktörer förhålla sig till. Vi har styrkan men genomförbarheten hänger på att alla taktar med varandra”.

På vilket sätt kan Einar Mattsson ändå driva utvecklingen framåt?

”För oss finns alltid möjligheten att titta bredare, att söka andra möjligheter.



Till exempel genom att förtäta staden på platser där kommunen inte behöver bygga ny infrastruktur. Där kan ju vi som aktör vara proaktiv och komma med förslag och idéer. I sådana områden har vi rollen att vara drivande i frågorna och det gör vi gärna. Alla tjänar på att vi driver på för att hålla igång utvecklingen och skapa nya värden i staden”.

Vilket fokus har ni för närmaste framtiden?

”Vi ska öka vårt fokus på produktutveckling och hållbarhet samt förtydliga hur vi arbetar med riktig långsiktighet och socialt värdeskapande. Framgångsfaktorn för oss på Einar Mattsson är att fortsätta vara långsiktiga och pålitliga, att behålla våra hyresrättsprojekt i egen förvaltning över generationer och att hitta mark och nya projekt i rätt lägen. Lägen som är rätt för oss och attraktiva för de som ska flytta in”.

Tre nya markanvisningar

Hösten 2020 bjöd på tre nya markanvisningar för Einar Mattsson Projekt. Först kom Årstastråket, därefter Skarpnäck och i slutet av året tillkom även Slakthusområdet.

Hur ser planeringen ut för de tre nya projekten? ►

↑ LÅNGSIKTIGT PERSPEKTIV

”Det vi bygger idag ska vi kunna vara stolta över även om 50 år”, säger Li.

► I Skarpnäck, i området som kallas Skärgårdsskogen, planerar Stockholms stad för 700 bostäder och en förskola. Vårt projekt 'Insidan ut' avser omkring 100 bostadsrättslägenheter. Planarbetet startar i början av 2021 och preliminär produktionsstart är slutet av 2024. Även i Årstastråket är produktionsstarten preliminärt satt till 2024/2025. Där kommer vi att bygga cirka 60 stycken parknära och högkvalitativa bostadsrätter. Årstastråket ska totalt få cirka 3000 bostäder samt ny service i form av bland annat skola, förskolor, idrottsvall och butiker. I Slakthusområdet, till sist, utvecklar vi 65 nya hyresrätter i attraktivt läge, i i kvarteret Trädskolan. Planarbetet beräknas pågå till 2024 och därefter vidtar arbeten med ledningar och gator. Byggstarten är satt till 2027 men kan tidigareläggas. Slakthusområdet kommer fullt utbyggt att innehålla uppemot 9000 arbetsplatser, 4000 nya bostäder och dessutom ny tunnelbanestation. Vårt kvarter med hyresrätter blir ett viktigt komplement i stadsdelen så vi ser fram

emot ett bra samarbete kring detaljplanen”, berättar Li.

En vinnande idé

Historien bakom markanvisningen i Skarpnäck är lite speciell. Stockholms stad bjöd in till ett jämförelseförfarande, en tävling helt enkelt, för att få fram de bästa visionerna för Skärgårdsskogen. 53 aktörer deltog och Einar Mattson lyckades med förslaget 'Insidan ut' vinna en av de fem direktanvisningarna som delades ut. Syftet med de fem anvisningar var att få fram projekt med kompletterande styrkor för att på bästa sätt uppfylla Stockholms stads mål.

”Jag är väldigt stolt över vår vision – det är en kreativ idé som passar in naturligt utan att vara spektakulär”, säger Li.

Varför döptes förslaget till Insidan ut?

”Syftet är att skapa ett tryggt och socialt hållbart område. Namnet kommer av att vi tvärtemot många av de befintliga kvarteren i området valt att levandegöra framsidorna på husen. Genom att dra in husen något

Om de nya markanvisningarna

ÅRSTASTRÅKET

Bostadsrätter
Antal bostäder: 60
Byggstart: Q1 2024
Klart: Q3 2025
Område: Årsta

SKÄRGÅRDSSKOGEN

Bostadsrätter
Antal bostäder: 100
Byggstart: Q1 2024
Klart: Q1 2026
Område: Skarpnäck

SLAKTHUSOMRÅDET

Hyresrätter
Antal bostäder: 65
Byggstart: Q2 2027
Klart: Q2 2029
Område: Slakthusområdet

från gatan skapar vi plats för grönskande förgårdsmark och det kommer även finnas balkonger på framsidorna. Vi har även varit noga med att kvarteret ska smälta in i den omkringliggande miljön för att ta vara på de fina värdena i Skarpnäck. Om tio år ska det kännas som om husen alltid stått där”, avslutar Li Cederwall-Frizzo. //



Så ska Stockholm växa med kvalitet

140 000 nya bostäder. Så ser det övergripande målet ut för Stockholms bostadsbyggande under perioden 2010 till 2030. Allt för att möta behoven i en stad i tillväxt. Joakim Larsson (M), stadsbyggnadsborgarråd i Stockholms stad, delar med sig av sina tankar kring hur Stockholm ska växa hållbart.

NÄR AVTAR STOCKHOLMS befolkningsökning? Inte än på länge. Till år 2040 beräknas regionen ha tre miljoner invånare, varav 1,3 miljoner bor i Stockholms stad. **JOAKIM LARSSON (M)** är Stockholms stadsbyggnadsborgarråd och därmed ansvarig för stadsbyggnadsfrågorna. Att hålla en fortsatt hög takt i bostadsbyggandet är nödvändigt och kvalitet ska gå hand i hand med kvantitet. Stockholm ska växa hållbart och fortsätta vara en attraktiv stad, för både stockholmare och för omvärlden.

Vad lägger du in i begreppet attraktivitet, när man talar om bostäder?

”Attraktivitet grundar sig på många faktorer. Med vår stora tillväxt måste Stockholm vara attraktivt för människor i alla skeden av livet. Stockholm ska kunna tillfredsställa en rad olika behov och erbjuda ett ständigt växande antal människor möjligheten att växa upp, bo, studera, arbeta, skaffa familj och ha en fin livskvalitet även på ålderns höst”, säger Joakim.

”Här har Einar Mattsson och andra byggherrar, såväl tidigare som senare, bidragit till Stockholms utveckling och själ. Staden har ju vuxit fram i olika skeden och vi brukar tala om att stadens ”årsringar” representerar olika tidsepoker. Idag har vi en mångfald som kan tilltala många olika smaker och som gör att de allra flesta kan finna en plats att trivas på i Stockholm”.

Hög kvalitet i stadsutvecklingen

I somras antog Stockholms stad Vision 2040, styrdokumentet som ska visa vägen framåt. Där slås det bland annat fast att Stockholm ska bli känt som en av världens tryggaste, renaste och mest tillgängliga storstäder.

Hur viktiga är aspekter som trygghet och miljö för Stockholms attraktivitet?

”De är centrala – det handlar om människors livsmiljö. Miljömässigt ligger vi sedan länge väldigt bra till. Stockholm är en grön och blå stad där vi kan njuta av grönområden och bada i stadens centrala delar och dessutom finns rika naturmiljöer

bara några tunnelbanestationer bort. För tioalet år sedan utsågs Stockholm till Europas första miljöhuvudstad och det var ett resultat av ett arbete som pågått under väldigt många år och olika politiska majoriteter. Trygghetsarbetet är också ett långsiktigt, ständigt pågående arbete som involverar alla aktörer som bidrar till att Stockholm växer och utvecklas”.

Vilken roll har fastighetsägarna i trygghetsarbetet?

”Välskötta och välplanerade områden är en otroligt viktig del av trygghetsaspekten. Ser man till att klottersanera, att belysning fungerar, att det är snyggt och prydligt, så får inte otryggheten det fäste som den annars riskerar få. Där fastighetsägare dessutom tar gemensamt ansvar för den offentliga miljön blir de positiva effekterna ännu större. Det här är en utveckling som jag gärna ser mer av och det finns många fastighetsägare som på olika sätt gör insatser för att människor ska känna sig trygga i staden”.

Vad vill du se i stadsutvecklingen?

”Jag tror på en blandad stad, där det som byggs är av hög kvalitet. Vi ska se till att ha en stadsmässighet, att vi bygger vidare på de erfarenheter som man fått när staden vuxit fram. Till exempel att man gör skillnad på vad som är offentligt och privat i stadsmiljön, att man har kvartersstruktur och möjlighet till slutna gårdar där det passar. Att man undviker alltför öppna ▶



JOAKIM LARSSON

Titel: Stadsbyggnadsborgarråd, Stockholms stad

← VÄLKOMNAR IDÉER

Att Stockholms bostadsaktörer bidrar med idéer och innovation är viktigt för Joakim Larsson.

Joakims prioriterade frågor:

- **ATT MÄNNISKOR SKA** vilja bo i Stockholm och också ha möjlighet att göra det.
- **ATT STOCKHOLM UTVECKLAS** med kvalitet och respekt för stadens särart och karaktär.
- **ATT DET GENOMFÖRS** riktiga reformer på bostads- och hyresmarknaden.

▶ ytor där människor kan känna otrygghet. Kvalitet handlar också om att ta vara på det som redan finns på platsen. Att vara noga med anpassningen, så att ett tillägg upplevs positivt och inte tvärt om. Det handlar mycket om arkitektur, men framförallt om att förstå helheten på platsen. När man växer så snabbt som vi gör i Stockholm, så behöver man jobba tillsammans med de berörda i ett område och lyssna in vad som gör området speciellt”.

Långsiktighet och innovationsförmåga

Människor kommer alltid att ha olika behov i olika skeden i livet. Under pandemiåret 2020 har vi dessutom sett prov på förändrade beteendemönster och behov som mycket väl kan bli mer eller mindre permanenta. Till exempel att behovet av service och utbud närmare bostaden ökar för många.

Vad är viktigt för att bygga en stad som fungerar för många?

”Om man bygger både bostadsrätter och hyresrätter i ett område så är det ju klart att det finns större förutsättningar för människor att välja hur man vill bo. Varierande lägenhetsstorlekar, anpassade lösningar och olika upplåtelseformer skapar möjligheter för fler att hitta sitt ideala boende. I pandemins spår har dessutom distansarbete blivit en nödvändighet och det ställer nya krav på hemmets funktionalitet. Här gäller det för alla att tänka till i planarbetet – att

kunna arbeta och bo i samma område blir oerhört viktigt.

För att kunna bygga bostäder måste det också finnas fungerande infrastruktur och kommunikationer, tillgång till arbetsplatser och skola, vårdinrättningar och äldreomsorg, butiker och kultur. Rätt funktioner och service behöver finnas för att staden ska vara attraktiv och hållbar”.

Hur kan bostadsaktörerna bidra för att hjälpa till att möta nya behov?

”Genom att jobba på som vanligt. Många tror att det är politiken som bestämmer hastigheten i utvecklingen, men så är det faktiskt inte. Mycket av utvecklingen kring miljöarbete, innovativt byggande och social hållbarhet kommer från aktörerna själva, som ligger närmast marknaden. Man vet vad som efterfrågas och vill leva upp till det. Därför har vi idag en fantastisk utveckling inom byggsektorn. När sedan ett fastighetsprojekt är sjösatt är det viktigt att det finns en flexibilitet i planarbetet, att man vid behov kan ställa om. Det kan till exempel handla om att små lägenheter behöver bli större, eller vice versa, samt att möjligheter för olika verksamheter”.

Med tanke på målsättningen framåt, vad värdesätter du främst hos en bostadsaktör i Stockholm?

”Den frågan är enkel att svara på. Vi vill jobba med aktörer som är långsiktiga, som är här för att vara en del av Stockholms utveckling. Det duger inte med ’tomte-

bloss’ i stadsutvecklingen. De aktörer som står för långsiktighet i både byggande och förvaltning är otroligt viktiga för staden. De känner till agendan, förstår utmaningarna och ser möjligheterna. Till långsiktigheten hör också att tänka på staden mellan husen – att bygga för en trygg och levande stad där människor ser varandra. 2020 har visat att det går att bygga en stad trots rådande kris. Och det beror på alla de människor som ändå är positiva och ser möjligheter”, avslutar Joakim Larsson. //



Om Kvarteret Persikan

HYRESRÄTTER OCH BOSTADSRÄTTER

Antal bostäder: 219

Byggstart: Q1 2021

Klart: Q3 2023

Område: Södermalm, Stockholm

Kvarteret Persikan: Attraktivt läge där många kan känna sig hemma

Nu omvandlas den gamla bussdepån i kvarteret Persikan på Södermalm till nya bostäder. Här utvecklar Einar Mattsson totalt 219 hyres- och bostadsrättslägenheter i områdets nordöstra hörn, där Bondegatan möter Tegelviksgatan. Det planerade kvarteret har alla förutsättningar att tilltala en bred målgrupp.

PÅ ÖSTRA SÖDERMALM, ett stenkast från Hammarby sjö, ligger det vidsträckt kvarteret Persikan. Här låg tidigare SL:s bussdepå som en grå och trist barriär mellan området längs vattnet och övriga Södermalm.

Idén om att utveckla Persikan till en

levande plats är långtifrån ny, men detaljplanen antogs så sent som i mars 2017. Nu ska Persikan omvandlas till sju bostads-kvarter och viss byggnation har redan inletts. Einar Mattsson slutförde projekteringen av sin del under hösten 2020. Nu väntar byggstart under 2021.

Två av medarbetarna i projektet är **MALIN FRÖGELIUS**, projektutvecklare och **PETER SVENSSON**, vd för Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB. Tillsammans berättar de om det intressanta projektet.

Omvandlingen av Persikan tillför östra Södermalm totalt 1240 nya, efterlängtrade bostäder. 219 av dessa produceras av Einar Mattsson. Vilka värden vill ni skapa här?

MALIN: "För mig som projektutvecklare är Persikan spännande på flera olika vis. Inte minst med tanke på att det är något så ovanligt som ett infill-projekt innanför tullarna – det finns bara ett fåtal sådana möjligheter kvar och det gör projektet extra

angeläget och intressant. Att dessutom koppla samman den befintliga stenstaden med nyproduktion är såklart inspirerande. Vi ska tillföra kvaliteterna av nyproducerat och samtidigt bibehålla känslan av Södermalm – det är viktigt".

PETER: "Instämmer helt. Att skapa värde på platsen handlar inte bara om våra hus eller vårt kvarter. Precis som Malin säger behöver vi se till helheten, att vi är en del av något större. Samtidigt vill vi tillföra de värden som Einar Mattsson står för och som gör att människor känner en trygghet i valet att bo och leva här. Värdeskapandet handlar ju ytterst om kundens upplevelse och det är så vi bidrar till attraktivitet – inte minst på lång sikt".

MALIN: "Ja, vi har ett långsiktigt perspektiv även på hur vi bygger. Genom att investera i kvalitet från början får vi fastigheter som håller längre, som är felfria när kunderna flyttar in och som inte behöver renoveras när de fortfarande är relativt nya. Dessutom planerar vi alltid för i stort ►

↑ SÖDERMALMS NYA FRAMSIDA

Einar Mattsson uppför hyresrätter och bostadsrätter med promenadvstånd till vatten.

► sett samma höga kvalitet i våra hyresrätter som i bostadsrätterna. Det är vi förmodligen ensamma om".

Vilka tankar ligger bakom utformningen av bostadserbjudandet?

MALIN: "Vi vill erbjuda en stor bredd. På Södermalm behövs det bostäder för såväl det lilla hushållet som det lite större, för familjen. Vår analys landade därför i en varierad lägenhetsfördelning som kan tillgodose många olika behov – från den lilla tvån på drygt trettio kvadratmeter och upp till fyror runt nittio. Dessutom kommer vi här att vara ensamma om att erbjuda både hyresrätter och bostadsrätter i samma kvarter. Vi ser Persikan som ett projekt fast med olika upplåtelseformer. Generellt sett vill vi oftast ha fler hyresrätter än bostadsrätter i antal, samtidigt som kombinationen bidrar till större valfrihet för kunderna. Det bästa av två världar helt enkelt".

PETER: "Precis. I Persikan löser vi det genom att bygga två hus i vinkel som står diagonalt mot varandra och omfamnar den gemensamma gården. Huset med hyreslägenheter är vänt mot Södermalm, medan bostadsrättshuset bildar områdets spets i nordost, där Bondegatan möter Tegelviksgatan. Läget är mycket trevligt, med grönområde intill och vattenkontakt i både nordlig och östlig riktning".

MALIN: "För oss är det viktigt att kunderna inte bara är trygga med bostäderna i Persikan, de ska känna trygghet genom

hela processen. En Einar Mattsson-specialitet är att vi alltid startar produktionen av bostadsrättsdelen av våra projekt utan försäljningskrav. Försäljningen påbörjas först när visningslägenheter står klara och alla förutsättningar finns på plats. Det gör att kunderna kan koppla av – de vet att deras bostad blir av, att den blir inflyttningsklar som utlovat och de får chansen att på riktigt se och uppleva en lägenhet i samma hus. Det lägger grunden till långsiktigt förtroende".

Hur resonerar ni kring kund Anpassning av lägenheterna?

PETER: "Vi vill erbjuda lägenheter för många olika behov – både vad gäller storlek och upplåtelseform. Däremot jobbar vi enhetligt när det kommer till grundläggande design och inredning. I praktiken innebär det att samtliga bostäder i ett hus har material- och inreds med utgångspunkt från vår kvalitetsstandard EMK – Einar Mattsson Konzept. EMK finns i olika nivåer och standarden för ett hus eller kvarter fastställs i projektutvecklingskedet beroende på platsen och målgruppen. För kunden blir det enklare, samtidigt som produktionen blir mer effektiv och hållbar".

MALIN: "I sammanhanget får vi inte glömma bort vår sälj- och marknadsavdelning. De är experter på att analysera och identifiera vad kunderna vill ha och är villiga att betala för. Kombinationen av vår kvalitetsstandard och en vass analys gör att vi kan ta fram en produkt som vi tror på och som – viktigast av allt – kunderna verkligen gillar".

Ni representerar två bolag inom Einar Mattsson – projektutvecklingsbolaget och byggbolaget. Hur samarbetar ni och övriga för att skapa mervärden i projekten?

MALIN: "På Einar Mattsson sätter vi upp ett kärnteam med ansvariga för projektutveckling, bygg, inköp samt marknad och försäljning. Vi kompletterar varandra jättebra och hjälps åt att bevaka projektets frågor. Vi är visserligen anställda av olika bolag i koncernen, men i praktiken går projektutveckling och bygg hand i hand på Einar Mattsson. I slutändan har vi samma kunder – antingen en bostadsrättsförening eller vårt eget fastighetsbolag. Vårt arbetssätt främjar projektkonomin så att slutkunderna kan få en prisvärd bostad. Närheten ger oss även flexibilitet och genomförandekraft och gör att vi snabbt kan möta nya krav från till exempel marknaden eller en kommun".

PETER: "Jag vill även passa på att lyfta fram närheten till vårt förvaltningsbolag och att vi har ett förvaltningsperspektiv på



MALIN FRÖGELIUS

Titel: Projektutvecklare och digital verksamhetsutvecklare
Einar Mattsson Projekt AB



PETER SVENSSON

Titel: VD
Einar Mattsson Byggnads
Einar Mattsson Projekt AB

all nyproduktion. Det betyder att vi redan från start väger in allt som gör ett hus eller kvarter trivsamt, funktionellt och hållbart över tid. Design och funktion ska gå hand i hand. Vi förvaltar våra hyresbostäder själva och kommer alltid att vara närvarande i Persikan – något som skapar trygghet även för bostadsrättsköparna. De vet att de investerar i långsiktig omtanke och kvalitet när de köper bostad i ett Einar Mattsson-hus". //

Det blir lätt att leva grönt och skönt på Telefonplan

Vad händer när man förvandlar klassisk svensk industrimiljö till ett grönt och urbant centrum? Svar: Man får Telefonplan, en stadsdel utöver det vanliga. Här utvecklar Einar Mattsson bostadsrättsföreningen Telefoncentralen med totalt 157 högkvalitativa lägenheter i bästa läge.

I ATTRAKTIVT LÄGE på Telefonplan i Hägersten, hundra meter från tunnelbanan och granne med Konstfack, utvecklar Einar Mattsson Brf Telefoncentralen. De tre nya husen med restauranger i bottenplan ligger i direkt anslutning till ett blivande torg och kommer att bidra till liv och rörelse i stadsdelens nya centrum. Med 157 lägenheter i varierande storlekar för olika behov, härliga takterrasser för samvaro och odling samt både elbilspool och lädbilspool kommer Brf Telefoncentralen att tillfredsställa en bred målgrupp som söker en grön oas i närforort – ett boende med litet klimatavtryck och stora möjligheter till livskvalitet. Första inflyttning beräknas till inledningen av 2022, men låt oss ta historien om projektet från allra första början.

Ovanligt Einar Mattsson-projekt

Telefoncentralen är ett projekt som på alla sätt motsvarar Einar Mattssons ambition att tillföra staden långsiktiga och hållbara

värden i stadsutvecklingen. Däremot skiljer sig den inledande processen och förvärvet från de flesta andra projekt i Einar Mattssons portfölj.

STEFAN BJÖRKLUND, Analys- och transaktionschef på Einar Mattsson, berättar om bakgrunden till affären.

”Normalt är kommunerna vårt huvudfokus och vi eftersträvar att få markanvisningar så att vi kan utveckla områden hela vägen från start till mål. På Telefonplan var det annorlunda då att Vasakronan sedan länge ägde de gamla industritomterna”, förklarar Stefan.

”En ny detaljplan vann laga kraft i oktober 2017 och Vasakronan bjöd ut byggrätterna till försäljning. Marknaden stod still och byggrätterna förblev osålda. Vasakronan bestämde sig då för att vända sig till någon man trodde på, som skulle vilja och kunna göra något bra av projektet. De kom till oss och vi hade en bra dialog. Affären slutfördes i slutet av 2018”.

Vi slutför som utlovat

Einar Mattsson hade kapacitet att ta sig an projektet. Åren dessförinnan hade Einar Mattsson varit återhållsamma med förvärv då konkurrenterna blivit alltmer riskvilliga.

”Timingen är intressant i och med att vi köpte när det var som mörkast. Vi lovade att bygga oavsett hur marknaden såg ut och var trygga i att vi har den finansiella styrkan som krävs för att genomföra ett projekt som detta utan att behöva sälja lägenheter i förtid. Ovanpå det visste vi också att vi har genomförandekraften som krävs, ända från projektutveckling och byggnation, till den slutliga överlämningen till bostadsrättsföreningen. Därför kunde vi köra när ingen annan vågade göra det och vi kommer att slutföra projektet som utlovat”, konstaterar Stefan Björklund.

Nytt liv i klassisk industrimiljö

Med byggrätten förvärvad kunde projekteringen starta tämligen omgående. ▶



STEFAN BJÖRKLUND
Titel: Analys- och transaktionschef
Einar Mattsson AB

▶ **MARTIN MICHALSKI** är projektutvecklare på Einar Mattsson Projekt AB och tog över som ansvarig i början av projekteringen.

”Planprocessen var avklarad innan förvärvet och det passade oss fint att få ett projekt som gick snabbt att starta upp”, säger Martin.

Det nya kvarteret ersätter en tidigare kontorsfastighet och den klassiska LM Ericsson-miljön kommer att byta skepnad. Bland annat ska en fin torgmiljö anläggas framför kvarteret, där restauranger i bottenvåningen kan bedriva uteservering under årets varma månader.

”Här bygger vi för social sammanhållning, med fina kvaliteter som berikar såväl området som de boende. Läget är superattraktivt och vårt kvarter blir mittpunkten på Telefonplan. Här fanns tidigare ingen kommersiell aktör, så med tillkomsten av restauranger och service på bottenplan blir kvarteret en mötesplats som bidrar till liv och rörelse i området”. ▶

I visionen om torget ingår att dagens flöde av förbipasserande trafik ska ändras så att torget verkligen blir ett torg. En fördel i just detta sammanhang är att torget ägs av Vasakronan.

”I Stockholm är det ovanligt att publika platser har privata ägare och vi har haft ett väldigt bra samarbete med Vasakronan genom hela processen. Torget framför blir en upplevelse i sig, tillsammans med restaurangerna i gatuplan”, säger Martin.

Bostäder med karaktär

Kvarteret får tre huskroppar om sammanlagt 157 lägenheter med ytor från 27 kvm och upp till 121 kvm. Valmöjligheterna är stora, här finns allt från två till fem rum och kök och många lägenheter har balkong.

De mest iögonfallande bostäderna kommer att finnas på bottenvåningen. Här byggs 31 ateljélägenheter med egen ingång från gatan och i flera fall egna uteplatser. Även ateljélägenheterna varierar i ▶

PROJEKT I PRODUKTION

ERFARNA MEDARBETARE
Här ser vi de mångåriga medarbetarna
Mikael Jutterström och Rolf Berglund



Om Telefoncentralen

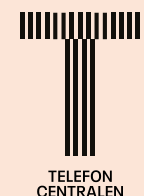
BOSTADSRÄTTER

Antal bostäder: 157

Byggstart: Q1 2020

Klart: Q3 2022

Område: Telefonplan, Stockholm



► storlek mellan två till fem rum och kök, men där tar likheterna med övriga bostäder i husen slut. Det främre rummet i ateljé-lägenheten står med dubbel takhöjd, hela fem meter och stora fönster som förstärker det ljusa och luftiga intrycket. Mot gårdarna finns loft med rum som har vanlig takhöjd och under loften finns kök och badrum.

De största ateljélägenheterna bjuder på en klurig fitness, två entréer i samma lägenhet. Den ena i bottenplan och den andra en trappa upp på loftet. På så vis kan man välja att använda ena delen av lägenheten som boende och andra delen som lokal eller kontor. En idealisk lösning för många som har jobbet hemma.

”Trivseln finns inbyggd även i detaljerna och vi har genomgående satsat på hög

standard i materialvalen. Naturliga och ljusa material ger en välkomnande känsla som följer med från utemiljöerna ända in i lägenheterna. Ett fint inslag är också de konstnärliga utsmyckningarna. Vi samarbetade med glaskonstnären och före detta konstfackstudenten Simon Klenell. Hans unika och munblåsta prismor kommer att användas till belysningen i trapphusen och på innergårdens komplementbyggnader. Ett trevligt sätt att knyta ihop husen med platsen och kopplingen till Konstfack”, menar Martin.

Grön livsstil även på taket

Två av husen i brf Telefoncentralen erbjuder generösa takterrasser för umgänge och avkoppling. Med träd- och perennplanteringar och planteringslådor för egen odling, blir taklandskapet en grön oas för bostadsrättsföreningens medlemmar. Två växthus gör det möjligt att umgås på taket även under årets kalla månader.

”Takterrasserna lyfter det här projektet till nästa nivå och är en av alla tillgångar som gör Telefoncentralen till ett ovanligt komplett och attraktivt boende”, säger Martin och passar på att lyfta fram ännu fler gröna argument.

”Vi har projekterat Telefoncentralen för att uppfylla certifieringen Miljöbyggnad Silver. Målet har varit att minska husens klimatavtryck så mycket som möjligt. Vi gör det bland annat med hjälp av mycket täta klimatskal, solceller på taken, nästa generations värmepumpar och möjlighet att kapa toppar med fjärrvärme. Som boende får man tillgång till bilpool med två elbilar, cykelpool med lådcyklar och laddning på varje plats

i parkeringsgaraget under jord. Cykelförvaringar blir det gott om och dessutom en liten cykelverkstad för den som vill meka själv. Och vill du varken ta cykel eller bil så ligger tunnelbanan bara något hundratal meter bort”, skrattar Martin.

På tekniksidan är det också väl syrjt. Det elektroniska låssystemet kan styras på distans och möjliggör servicetjänster som till exempel leverans av matvaror ända in i kylskåpet. Varje lägenhet får bredband via öppen fiber och med en mobilapp är det lätt att hålla koll på el- och vattenförbrukningen i lägenheten. Självklart kommer det också att finnas en hemsida som hjälper medlemmarna med allt som rör huset och föreningen.

Paradis för matälskare

En viktig del av projektutvecklingen handlade om de kommersiella lokalerna. Vad skapar mest värde för fastigheten och för människorna som kommer att bo i husen? Vilka aktörer bidrar bäst till visionen för området? Vilka verksamheter har förutsättningar att bli både relevanta och lönsamma just här? Frågorna var många och processen ledde fram till bra svar för Martin och hans team.

”Vi började redan i ett tidigt skede att kika på förutsättningarna i området. Där finns idag två restauranger som lockar matgäster från hela Stockholm – dels Landet och dels hamburgerkedjan Krubb. Vi bedömde att ett växande Telefonplan har plats för fler matställen och restauratörer och att och att torget vid vårt kvarter kommer att bli en attraktiv mötesplats. Målet blev att hitta tre restauranger med kompletterande ►

↑ RUM FÖR FRIHET

Lägenheter från 1 till 5 rum.
Alla med hög standard.

► inriktningar och vi lyckades”, säger Martin nöjt.

”Vi kommer att utföra anpassningarna av de kommersiella lokalerna parallellt med bostäderna och vi hoppas att inflyttning kan ske samtidigt. Jag ser framför mig att torget blir ett paradiset för matälskare – och kanske platsen för en framtida matfestival?”

Projekt med genomförandekraft

Brf Telefoncentralen kommer sammantaget att erbjuda en attraktiv kombination av läge, service och gröna värden till de blivande bostadsrättsinnehavarna. När inflyttningen startar i början av 2022 kommer allt som behövs för en enklare vardag att finnas på plats. Vägen dit har däremot inte varit enkel.

”Vi visste vad vi gav oss in på, så utmaningarna kom inte som överraskningar. Därför kunde vi hantera dem tryggt och säkert”, utvecklar Martin.

”Till exempel fanns det gamla föreningar från industrin i marken och vi behövde se till att skadliga ämnen hindrades från att frigöras och flöda över till omgivande tomter och områden via regnvatten. Här hade vi ett mycket gott samarbete med Vasakronans konsulter som har all kunskap om mark och miljö i området. Lösningen blev att vi täckte hela kvarteret för att skydda mot regn, samtidigt som vi snabbast möjligt avlägsnade jordmassorna ned till fast berg. En annan utmaning, eller snarare olägenhet för alla verksamheter och boende runtomkring, var

när vi sprängde 10 000 kubikmeter berg för det underjordiska garaget. Här jobbade vi proaktivt via flera kanaler för att hålla omgivningen välinformerad och uppdaterad om varje steg i processen. Genom att ta ett samlat grepp och vara ute i god tid kan vi oftast hantera oförutsedda saker som på ett bra sätt”, förklarar Martin.

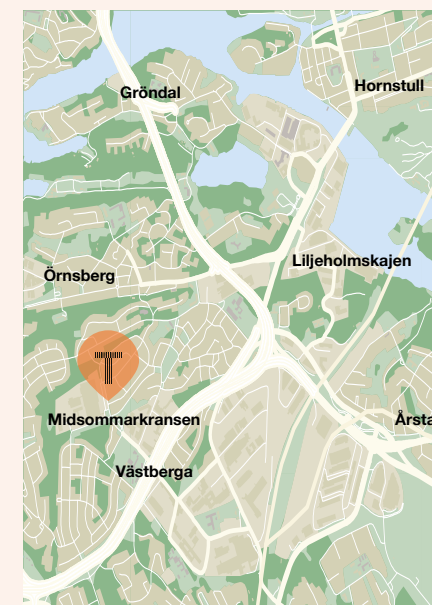
En mindre förutsägbar utmaning var däremot coronapandemin. Tack vare snabba anpassningar i produktionen, kontinuerlig information och digitaliserade processer påverkades inte framdriften av projektet.

”Oavsett sammanhang märker vi styrkan i att Einar Mattsson har projektutveckling, bygg och förvaltning under samma tak. Vi samarbetar tätt, lär av varandra och har samma målsättningar. Det underlättar i kristider som under pandemin och det ger oss genomförandekraft i projekten. Brf Telefoncentralen är ett jättebra exempel på just detta. Vi har gått från affären med Vasakronan i slutet av 2018, byggt husen upp till två våningar över mark till att hålla säljstart under mars 2021 med alla utmaningar vi haft på resan. Det ska bli otroligt kul att följa utvecklingen här i framtiden – jag ser redan fram emot att besöka de nya restaurangerna”, avslutar Martin Michalski glatt. //



MARTIN MICHALSKI

Titel: Projektutvecklare
Einar Mattsson Projekt AB



Attraktivare bostadsområden med nöjdare lokalhyresgäster

Bostäder är och förblir kärnverksamheten för Einar Mattsson. Samtidigt är kommersiella lokaler viktiga för att skapa mötesytor, bra service och liv och rörelse på dagtid. Samtidigt är kommersiella lokaler en viktig och betydande affär att vårda och utveckla.

EINAR MATTSSON UPPMUNTRAR utveckling och innovation på alla plan – inte minst inom området kommersiella lokaler. Bostäder kommer alltid att vara Einar Mattssons kärnaffär men kommersiella lokaler har på senare tid fått ökad uppmärksamhet. Det beror dels på ett växande fastighetsbestånd och fler förvaltningsuppdrag och dels på en ökande andel utvecklingsprojekt i lägen där rätt mix av lokalhyresgäster kan göra stor skillnad för området.

Dessutom väger omvärldsfaktorerna tungt – vem vet hur världen ser ut om 10–15 år? Hur utvecklas människors beteenden? Vilka är lokalhyresgäster då? Under 2020 fick vi en hårdhänt påminnelse om hur snabbt beteendeförändringar kan slå igenom och påverka exempelvis fysiska butiker. Med

andra ord ligger Einar Mattsson rätt i tiden med sin satsning på ny strategi och förstärkt kompetens för arbetet med kommersiella lokaler.

Ökad kundnöjdhet två år i rad Strategiarbetet utmynnade i slutet av 2020 i en ny kundvårdsplan och delar av kundvårdsarbetet växlades upp redan inför 2020. Att den extra arbetsinsatsen gav resultat visade inte minst 2020 års kundundersökning bland lokalhyresgästerna. Serviceindex ökade med cirka 10 procentenheter jämfört med 2019 och andelen som upplever att Einar Mattsson tar hyresgästens behov på allvar steg med hela 13 procentenheter. Det var andra året i rad som nöjdheten ökade. Med tanke på att våren dominerades av

corona-frågan är resultaten extra glädjande.

”Förvaltningsteamet med Matilda Lehvonen i spetsen fick hantera en anstormning av önskemål om hyreslättnader under våren. Resultatet i kundundersökningen visar att hyresgästernas frågor och oro hanterades på ett väldigt bra och engagerat sätt”, berömmar **CHRISTIAN RIDDERBORG**, som är ny uthyrningsansvarig på Einar Mattsson Fastighetsförvaltning.

Ny och ambitiös kundvårdsplan

Christian tillträdde tjänsten som uthyrningsansvarig så sent som i augusti 2020 och kom närmast från en av de största aktörerna inom kommersiella fastigheter i Sverige. Med sin kunskap och erfarenhet av förvaltning och utveckling på den kommersiella sidan ►

»Varje område har sin profil och sina behov. Vi ska arbeta långsiktigt för att tillföra rätt kvaliteter och bygga givande relationer med våra lokalhyresgäster.«

► är Christian en nyckelperson i arbetet med att höja kompetensen och driva utvecklingen framåt. Under hösten ledde han arbetet med att ta fram den nya kundvårdsplanen.

”Vissa delar var redan påbörjade, andra tillförde jag längs vägen. Grundläggande för mig är att vi finns nära och förstår hyresgästerna, att vi har struktur och forum för dialog och att vi långsiktigt är lyhörda för kundernas behov och visioner. Nu är kundvårdsplanen klar och sjösat så vi jobbar aktivt med implementeringen”, fortsätter Christian.

”Kundvårdsplanen är ett hjälpmedel för alla oss som jobbar med fastigheterna. Den ger oss redskap för att proaktivt och systematiskt arbeta med lokalhyresgästernas behov genom bland annat avstämningsmöten, uppföljningar och kundnöjdhetsundersökningar. Med kundvårdsplanen kommer vi att kunna sy ihop alla delar, från kontrakt och kontraktslängder till framtida frågor om eventuella omDispositioner och anpassningar av lokaler. Genom att vara närmare kunderna och dela erfarenheter med varandra, blir vi bättre på att bistå kunden i olika frågor – alltifrån underhåll till anpassningar för att verksamheten ska kunna utvecklas”, förklarar Christian.

Kundfokus med helhetstänkande

Med utgångspunkt från att skapa mesta möjliga värde på varje plats är Christian mån om att lokalhyresgästerna är rätt för fastigheten och området. De ska trivas men också ha förutsättningar att bli ännu mer relevanta och lönsamma över tid.

”Varje område har sin profil och sina behov. Vi ska arbeta långsiktigt för att tillföra rätt kvaliteter och bygga givande relationer med både befintliga och potentiella hyresgäster. Strategin att se till helheten kan innebära att urvalet av möjliga lokalhyresgäster

blir smalare. Lyckas vi så blir hela området attraktivare och det tjänar alla på”, säger Christian.

Ett bra exempel på vad Christian menar är renoveringen av kvarteret Schönborg 6 på Södermalm. Med visionen att skapa en attraktiv mötesplats i det kulturhistoriskt värdefulla byggmästarhuset från 1960 har Einar Mattsson åstadkommit en spännande mix av bostäder och verksamheter. Den kommersiella delen går under namnet S:t Paul. Här finns såväl ett co-workingkoncept med 300 arbetsplatser, som fyra restauranger med starka varumärken och olika inriktning. I oktober 2020 tillkom ytterligare en skinande pusselbit när det prisbelönta modeföretaget Winston & Elle slog upp portarna.

”S:t Paul på Södermalm är ett utmärkt exempel på hur vi med fastighetsutveckling och rätt tänk i uthyrning och förvaltning arbetat för att skapa ett hållbart koncept där moderna verksamheter kan utvecklas och ge service till bostadshyresgästerna. Ett företag som Winston & Elle, till exempel, står för ett unikt och personligt erbjudande som passar väl in i utbudet och miljön”, framhåller Christian.

Utvecklingsresan har börjat

Coronapandemin har av förklarliga skäl påverkat nyuthyrningen negativt, men nyligen genomförda ROT-projekt (renovering, ombyggnad, tillbyggnad) som till exempel Geten 29 på Tulegatan, där har vi haft framgång även med de kommersiella ytorna. Generellt sett är ROT-processen ett område där Christian ser möjligheter att i framtiden lägga mer kraft på de kommersiella lokalerna och skapa bättre strukturer för planering och hantering av befintliga hyresgäster och vakanser. Han kommer nu att ta plats och representera den kommersiella sidan i en nybildad utvecklingsgrupp som inriktar sig på just ROT-processen.



CHRISTIAN RIDDERBORG

Titel: Uthyrningsansvarig
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Överlag är kunskapsutbyte och erfarenhetsöverföring hjärtefrågor och Christian smider planer för en bredare kompetens- och kunskapspridning inom Einar Mattsson.

”Tanken är att den kommersiella gruppen bjuder in till träffar där vi involverar hela förvaltningen. Dels för att skapa intresse för att utveckla de kommersiella delarna, dels för att tillföra kunskap genom att utbilda och föreläsa om nyheter och trender. Jag brinner för två saker – att få arbeta med fler kollegor och att driva förändring. Nu har vi kommit en bit på resan och det finns många saker framåt som blir kul att göra”, avslutar Christian Ridderborg. //

Einar Mattsson-koncernens kommersiella lokaler

TOTAL AREA
57 739 kvm

FÖRDELNING
Södermalm 22 127 kvm
Övr innerstaden 9 626 kvm
Söderföret 5 848 kvm
Norrföret 5 878 kvm

Kraftsamling för hållbar energi-användning



Inför 2020 sjösatte Einar Mattsson en ny avdelning som samlar och lyfter koncernens kompetens i teknik- och energifrågor. En satsning som skapar värde för alla kunder.

HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING är nödvändigt för att minska klimatavtrycket som ett fastighetsbestånd ger upphov till. Frågan är ständigt aktuell och som fastighetsägare vill Einar Mattsson arbeta ännu mer långsiktigt för att effektivisera och framtidssäkra energilösningarna.

”Vi har inom koncernen lärt oss mycket av konsulter men för att kunna arbeta mer långsiktigt behöver vi ha den bästa energi-kompetensen ’in house’ på rätt plats. Därför har Einar Mattsson Fastighetsförvaltning tagit initiativet att förstärka sin organisation med en teknik- och energiavdelning som blir muskeln i att aktivt genomföra hållbarhetsstrategin. Det nya teamet ska dessutom växa och bli en naturlig del i erbjudandet till samtliga förvaltningskunder”, förklarar **MARTIN FORS**, som är fastighetschef på Einar Mattsson Fastigheter.

Team med ett mätbart uppdrag

Einar Mattsson arbetar sedan länge för minskad energianvändning i beståndet. 2019 förnyades energistrategin och parallellt rekryterades **MIKAEL ZIVKOVIC** som teknisk chef med ansvar för den helt nya teknik- och energiavdelningen på Einar Mattsson Fastighetsförvaltning. Mikael kom in i september

2019 och kunde vara med och slutföra det energistrategiska arbetet.

”Koncernens energistrategi har ett tydligt och mätbart mål – att minska vår klimatpåverkan med 25 procent till 2025, med utgångspunkt från basåret 2018. Målet omfattar både fastighetsel och fjärrvärme och avser vårt befintliga bestånd. Det är där vi kan göra störst skillnad inledningsvis”, berättar Mikael.

Han har nästan trettio års erfarenhet av olika positioner inom energiområdet och kommer närmast från sju år som energi- och installationsspecialist på NCC.

Vad var det som lockade hos Einar Mattsson?

”Långsiktigheten. Att göra saker på riktigt och för framtiden. Projekten hos Einar Mattsson är dessutom både roliga och intressanta och det är en tillfredsställelse att kunna stå för lösningar som är hållbara”, säger Mikael.

Stabil start 2020

Allt hänger ihop, fastighetsdigitalisering och energilösningar och Mikael och energiteam ansvarar för helheten. Huvuduppgiften för teamet är att erbjuda expertis och driva projekt inom energi- och installationsteknik. Initialt består gruppen av sex specialister, varav en är inriktad på fiber. Driftoptimering, energieffektivisering i samband med ROT-arbeten och uppkoppling av fastigheter är stora och viktiga delar i energistrategin, enligt Mikael.

”Under 2020 har vi tagit flera kliv framåt. Det viktigaste var att vi startade Einar Mattssons implementering av ett nytt styr- och övervakningssystem (SCADA) och



MIKAEL ZIVKOVIC

Titel: Teknisk chef
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

fasade ut äldre styrsystem. Vidare tog vi fram checklista för energi- och driftoptimering och kvalitetssäkrade energistatistiken från fastigheterna. Ett annat exempel från året är att vi utformade, testade och slutförde ett nytt koncept för energikartläggning av byggnader. Det sista är viktigt för att kunna ta beslut om relevanta åtgärder”.

Människan kommer först

En utmaning i all teknikutveckling är framtidssäkerhet och en byggnad representerar ett komplext system av samverkande komponenter. Mikael menar dock att man inte får glömma bort varför tekniken finns.

”Det viktigaste kommer alltid att vara att människor mår bra i sina lägenheter och att husen de bor i är friska och välskötta. Värme, ventilation, ja hela inneklimatet ska hålla vad vi lovar. Med rätt typ av installationer, effektiva klimatskal och rätt driftförutsättningar ser vi till att lägenheter fungerar som de ska och att vi uppfyller såväl ekonomiska som miljömässiga målsättningar”.

Alla hus uppkopplade 2022

Egen fiber finns i hela Einar Mattssons ▶

▶ fastighetsbestånd och nu kulminerar arbetet med att koppla upp, styra och reglera installationer och optimera fastigheterna.

”Vi startade med tolv fastigheter 2020 och kommer att koppla upp ytterligare cirka 70 stycken under 2021. Vi planerar att uppdatera resterande fastigheter och gå i mål med projektet under 2022”, berättar Mikael. **Ser du några utmaningar på vägen mot målet?**

”Egentligen inte. Vi kan visserligen inte gardera oss mot allt i omvärlden, men så här långt har vi klarat genomförandet bra trots pandemin. Jag ser fram emot alla delar av vårt långsiktiga arbete framåt”, avslutar Mikael Zivkovic.

Ett spetsigare erbjudande

För **MAGNUS MOLIN**, vd på Einar Mattsson Fastighetsförvaltning, är teknik- och energiteamet en viktig förstärkning.

”Våra kunder efterfrågar alltmer kunskap och specialisering, samtidigt som samhällets krav inom klimat och energi ökar. Tidigare låg vår energikompetens uppdelad på förvaltare och drifttekniker och på inköpta konsulter. Genom att lyfta den interna kompetensen och rekrytera specialister kan vi effektivare möta kundernas behov och stödja fastighetsdriften och vara relevanta över tid. Vårt mål att erbjuda denna höga specialist- och projektledar-kompetens till samtliga förvaltningskunder”, förklarar Magnus Molin. //

Kort om teknik- och energiteamet

Ett nyinriktat team inom Einar Mattsson Fastighetsförvaltning som erbjuder expert- och projektledarkompetens kring energi- och installationsteknik till samtliga förvaltningskunder.

Teknikområden i fokus:
Fiber, infrastruktur i IT-system, ventilation, värme, kyla, el, energimätning och övervakning via styrsystem. I gruppen finns även kompetens för bästa drift och förvaltning efter installation.

Välsorterat på byggarbetsplatsen

Avfallshantering på byggen är komplext. Många aktörer samsas i en ständigt föränderlig miljö. Lösningen? Struktur, engagemang och nytänkande.

ATT VARA LYHÖRD och strukturerad är två bra sätt att komma framåt i jobbet med att hantera byggavfall på ett hållbart vis. Allt enligt **LINDA BERNHEDEN**, som är platschef på projektet Telefoncentralen i Hägersten. Här arbetas framgångsrikt med att minska mängden avfall och att bli effektivare i att sortera det avfall som blir över. Genom bättre resursutnyttjande och ökad grad av återvinning främjas både ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Resultatet för Linda och hennes team? I projektet Telefoncentralen lyckades man sortera hela 88% av avfallet under året, bäst i koncernen. Nu arbetar de vidare mot målet 0% osorterat avfall.

Lärdomar från Koppången

Innan Telefoncentralen var Linda platschef för projektet Koppången i Norra Djurgårdstaden. Där minskades mängden avfall rejält genom bland annat ett nytt arbetssätt.

”Betong väger mycket och utgör ofta en stor del av avfallet. Av en av mina kollegor som är betongexpert fick jag tipset att alltid att förbereda nästa plan redan innan man flytspacklar det första. Bara det här lilla tipset gjorde stor skillnad för avfallsmängderna i just Koppången”, berättar Linda.

”Med blicken framåt kan man bli mer resurseffektiv. Byggmetoderna styr visserligen möjligheterna och tankesättet går att applicera överallt”.

Städhalvtimmen engagerar alla

Ett annat nytänkande är ”städhalvtimmen”. Varje fredag eftermiddag samlas alla på byggarbetsplatsen för att städa ett för dagen utvalt område.

”Alla på plats ska delta. Även vi i platsledningen och underentreprenörerna. På en halvtimme hinner man mycket och engagemanget är stort. Alla inser vikten av

ordning och reda och städhalvtimmen bidrar till förändrade beteenden. Vi har inte tid att vara avfallspoliser, det gäller att varje individ tar ansvar”, förklarar Linda.

”Sätt standarden tidigt”

I såväl Koppången som Telefoncentralen tog man upp avfallsfrågan redan i startfasen.

”Att sätta standarden tidigt är viktigt. På Telefoncentralen tog vi in avfallsföretaget Sortera för att hjälpa oss med frågor som ytbehov, fraktioner, brandregler och logistik. De introducerade även den nya avfallsförordningen till oss och våra underentreprenörer så att vi snabbt kom igång med fler fraktioner och nya krav”.

Hur sprids erfarenheten till andra projekt?

”Vi har ett ledarforum varje månad där vi lyfter olika frågor. Under 2020 talade vi mycket om den nya avfallsförordningen. Erfarenheter sprids också naturligt till nya projekt i och med att vi inte jobbar med fasta team”.

Efterlyser helhetstänkande

Det finns ännu mer att göra för att minska klimatpåverkan, menar Linda.

”Det fokuseras mycket på slutprodukten, byggmaterial och miljöcertifieringar. Jag tycker vi borde se mer på helheten, på hur vi bygger. Det går att göra klimatsmarta val i allt från planering av ytor och transporter till belysning och byggvärme. Mer fokus på det tidiga byggskedet gynnar både ekonomin och miljön”, avslutar Linda. //



LINDA BERNHEDEN

Titel: Platschef
Einar Mattsson Byggnads AB

Tarja Paljakka (1), Matilda Lehvonen (2), Jessica Lundbom-Jensen (3) och Annika Otterstål (4) trivs med att kunna yrkesväxla inom och mellan Einar Mattssons bolag.

Populärt med yrkesväxling inom koncernen

Hur är det att jobba i en koncern där det ges möjlighet att utvecklas i andra roller? Oavsett hur långt man kommit i karriären? Möt fyra engagerade medarbetare som i full fart passerat femtio och som nu fortsätter skriva nya kapitel i sina karriärhistorier.

TARJA PALJAKKA

Titel: ROT-koordinator

Bolag: Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

“DET ÄR OTROLIGT VIKTIGT att vara lyhörd”. Tarja Paljakka vet vad hon talar om. Att föra stambytte på tal i ett hus där människor bott en stor del av sitt liv kan vara både känsligt och stressande.

”Jag känner med dem förstås, samtidigt som jag måste förklara varför åtgärden behövs. Att det handlar om att huset ska hålla i många år till. Här har jag nytta av min nyfikenhet. Det gäller att lyssna och intervjua hyresgästen, att på riktigt bry sig om hur de känner”.

Vad lockade dig att bli ROT-koordinator?

“Oj, jag får nog ta det från början. På Einar Mattsson började jag som bostadskonsulent och trivdes med hyresgästkontakten. Men jag gillar utmaningar och har tagit möjligheten att yrkesväxla. Under tre år var jag till exempel med och utvecklade den nya funktionen för kundservice. Därifrån gick jag till nyproduktionen och jobbade i fem år med att bygga upp nya rutiner och med hjälp av dem genomföra överlämningar till bostadsrättsföreningar. Förra året kände jag att nu kan jag det här och tog aktivt upp frågan om ny tjänst. Jag fick rollen som ROT-koordinator presenterad för mig och föll direkt. Att ha ett utvecklande arbete där man jobbar i projekt passar mig perfekt. Min drivkraft är att jobba nära hyresgäster, leverantörer och kollegor!”

Vad har yrkesväxling betytt för dig?

“Massor. Jag får nytändning, ny energi, lär mig nya saker. Det är en del av vår framåtanda. Att vi vill utvecklas och att vi ger utrymme för människor att utvecklas. Det är fantastiskt att ha den möjligheten”. //

JESSICA LUNDBOM-JENSEN

Titel: Verksamhetsutvecklare

Bolag: Einar Mattsson Byggnads AB

”EN OBOTLIG OPTIMIST som älskar utmaningar”. Så beskriver Jessica Lundbom-Jensen sig själv. Med bakgrund som frisör och egenföretagare, konsult inom feng shui och personlig utveckling samt butiksägare och meditationsledare, flyttade hon från lilla Åmål till Stockholm så sent som 2014.

”Jag kände att det var dags för förändring”, säger hon själv. Och förändring, det blev det. ”Efter två år i butik tänkte jag börja konsult igen, då en kompis på Einar Mattsson frågade om jag ville hoppa in och jobba några dagar och hjälpa till med lite med lite administration. Där tog det fart”.

Idag är du verksamhetsutvecklare. Hur gick det till?

”Projektanställningen förlängdes, och efter ett år blev jag erbjuden jobb som projektkoordinator på projektutvecklingsbolaget. Mitt första uppdrag som fast anställd var att ta fram en bra överlämningsprocess för nyproduktionsprojekt som ska övergå till förvaltning. Det var världens bästa roll, jag lärde känna hela företaget. Snart blev jag involverad i allt fler utvecklingsprojekt och tydligen gjorde jag bra ifrån mig, för i somras blev jag erbjuden att bli verksamhetsutvecklare. Ett drömjobb för mig som älskar att driva förbättringar och lära mig nytt varje dag!”

Vad har möjliggjort din resa inom Einar Mattsson?

”Min egen drivkraft förstås, men också framåtandan inom koncernen. Att växla roller uppmuntras och jag har fått mycket stöd. Min första mentor, en projektutvecklare, sade: ’du ser på saker ur andra perspektiv och ställer andra frågor’. Då kände jag att här kan jag verkligen tillföra något, trots att jag inte har bakgrund i branschen”, avslutar Jessica. //



1.



3.



2.



4.

MATILDA LEHVONEN

Titel: Lokaluthyrare

Bolag: Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

MATILDA LEHVONENS STARKASTE gren är hennes förmåga att lösa problem och hjälpa sina lokalhyresgäster – även när läget är som svårast. Under coronavåren 2020 blev Matildas engagemang starkt bidragande till att Einar Mattsson senare vann årets Kundkristall för branschens största ökning av serviceindex i kategorin lokalhyresgäster.

”Vi fanns närvarande, lyssnade och återkopplade. Kunderna kände att vi jobbade för dem och det skapade trygghet, trots oron de kände för sina verksamheter”, berättar Matilda.

Varifrån kommer din drivkraft?

”Det är enkelt: jag brinner för nöjda hyresgäster. Före Einar Mattsson arbetade jag med riktigt stora kommersiella kunder. Trivdes jättebra, men saknade den personliga kontakten med hyresgästen. Därför sökte jag mig till Einar Mattsson 2013 och fick ansvar för hyresgäster i rollen som bostadskonsulent. Efter några år sökte jag mig till nyproduktionerna i Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden. Otroligt intensivt och kul men när inflyttningarna var klara blev jag lite rastlös. Fick tips om lokaluthyrartjänsten och tog klivet. Här får jag det bästa av två världar – kommersiella lokaler och personliga kundrelationer”.

Du kände oro för byggnadsteknik – varför?

”Jag har inte den kompetensen och var rädd att det skulle bli en brist i mitt jobb. Men oron var obefogad. I vårt härliga gäng ställer alla upp för varann och det finns alltid någon att fråga. Alla är duktiga på sina områden och vi kompletterar varandra perfekt”. //

ANNIKA OTTERSTÅL

Titel: Arbetsledare

Bolag: Einar Mattsson Byggnads AB

ENGAGEMANG OCH SERVICE är två ord som klingar extra vackert i Annika Otterståls öron. Hon har nyligen växlat över till en ny roll – från ROT-koordinator till arbetsledare i ROT-projekt.

”Det finns en risk att jag kommer att sakna den nära kontakten med hyresgästerna. Samtidigt är det härligt att arbeta i ett team som har till uppgift att ge våra hus nytt liv i ett projekt med tydliga mål. Jag ser fram emot att uppleva slutprodukten, se hur fint huset blir och utvärdera vårt arbete. Höll tidplanen? Räknade vi rätt? Att känna engagemang i arbetet är jätteviktigt för mig”, säger Annika.

Vad innebär din roll som arbetsledare?

”Jag ingår i ett så kallat ROT-team bestående av platschef, entreprenadingsjör och arbetsledare med ansvar för underentreprenörerna i projektet. Planering och ekonomifrågor är en stor del av arbetet. Vi gör och följer prognoser och utfall, följer upp kontrakt med underentreprenörer och detaljplanerar alla moment”.

Vad har styrts dig i dina yrkesval?

”När jag ser tillbaka så är service något som alltid legat mig varmt om hjärtat. En annan sak jag värdesätter är friheten som jag upplevt i alla positioner på Einar Mattsson. Ända från tiden som gruppchef i receptionen till jobbet som ROT-koordinator och nu som arbetsledare. Jag vet egentligen inte om jag har sökt de här jobben. Det känns som om de har sökt upp mig”, säger Annika med ett skratt. //

Ekonomi

Med god och stabil ekonomisk tillväxt går det att skapa värden för fler. Genom att kontinuerligt investera i förbättringar av vårt befintliga bestånd och utveckling av nya områden, skapar vi förutsättningar för trivsel, trygghet och levande stadsmiljöer.



EINAR MATTSSONS BÄSTA FASTIGHETSÅD

1. Köp inte för mer än du har råd att betala
2. Leta efter hus i bra lägen
3. "Ha gott om pengar"
4. Var inte rädd för att satsa om det är något du tror på

Förädlad fastighetsbestånd skapar stabilitet och förutsättningar för fortsatt tillväxt i en osäker omvärld

Einar Mattssons långsiktiga strategi att äga och utveckla hyresbostadsfastigheter fortsätter driva tillväxt i rörelseresultatet. Ökningen i rörelseresultatet de två senaste åren uppgår till närmare 100 miljoner kronor för Einar Mattsson Fastighets AB.

UNDER DET GÅNGNA året har coronaviruset Covid-19 spridits över världen. På kort sikt har de ekonomiska konsekvenserna för koncernens verksamheter varit begränsade. Det är dock fortfarande för tidigt att sja om vilka de långsiktiga ekonomiska konsekvenserna blir för marknaden och för koncernens verksamheter.

Intresset för att köpa nyproducerade bostadsrättslägenheter har utvecklats positivt under året vilket reflekteras i antalet sålda bostadsrätter där det endast fanns 3 osålda lägenheter i koncernens säljstartade projekt per årsskiftet att jämföra med 123 osålda lägenheter föregående årsskifte. Försäljningsutvecklingen har medfört att projektverksamheten bidragit positivt till resultatet under året trots låga volymer av pågående projekt.

Koncernens tillgångsmassa överstiger 16 miljarder kronor under 2020 och det justerade egna kapitalet har passerat milstolpen 10 miljarder kronor.

Under det gångna året har koncernens syn på Stockholms bostadsmarknad som fortsatt attraktiv legat till grund för tre nya markanvisningar som utökat byggrättsportföljen avseende både hyresrätter och bostadsrätter kommande år.

Koncernen har under året fortsatt att investera i hyresrätter som befinner sig i tidiga utvecklingskedan och 30 miljoner kronor har investerats under året. Koncernen omsatte 1 565 (1 698)* miljoner kronor med ett rörelseresultat före avskrivningar om 339 (323) miljoner kronor.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB ökade sina hyresintäkter under 2020, till 619 (560) miljoner kronor som en följd av bolagets löpande investeringar i nyproduktion och befintliga fastigheter. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 346 (301) miljoner. Bolaget har under året investerat i tidiga skeden avseende nya hyresrätter samt investerat i det befintliga beståndet i Sköndal och på Södermalm. Den finansiella ställningen är fortsatt mycket

stark och fastighetsbeståndets värde har ökat under året.

EINAR MATTSSON PROJEKT AB:s omsättning landade 2020 på 510 (628) miljoner kronor. Rörelseresultatet uppgick till 30 (67) miljoner kronor. Både omsättning och rörelseresultat drivs av försäljningen i pågående bostadsrättsprojekt. Vinsterna som avräknats 2020 avser huvudsakligen projekt som färdigstälts.

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB minskade under 2020 sin omsättning till 422 (496) miljoner kronor där merparten av omsättningen är hänförlig till försäljning av byggtreprenadstjänster inom koncernen. Rörelseresultatet uppgick till -20 (-16) miljoner kronor och har påverkats av låg entreprenadvolym, kostnader hänförliga till garantikostnader utöver avsättningar samt åtgärder på en exploateringsfastighet vilket föranleder det negativa resultatet.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS-FÖRVALTNING AB ökade under 2020 omsättningen till 288 (248) miljoner ▶

BJÖRN STRID

Titel: Ekonomi- och finanschef Einar Mattsson AB

Ekonomi i korthet

Omsättning Einar Mattsson AB-koncernen

1 565 Mkr

Andel av omsättning som är hyresintäkter

33,7 %

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

14,1 mdkr

Fastighetsbeståndets marknadsvärde av de totala tillgångarna:

87 %

Justerad soliditet uppgår till

64 %

Belåningsgrad för fastighetsbeståndet

35 %

Med aktuell projektportfölj kommer cirka

5,7 mdkr

investeras i bostadsprojekt de kommande fem åren

▶ kronor med ett rörelseresultat om 15 (14) miljoner kronor. Omsättningsökningen utgörs huvudsakligen av en ökad efterfrågan på tjänster från befintliga uppdragsgivare. Fastighetsägare utanför EM-sfären står för 36 % av uppdragsportföljens omsättning. Det sammanlagda värdet av de fastigheter som Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB har i uppdrag att leverera förvaltnings-tjänster till uppgick vid årsskiftet till 59 miljarder kronor.

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB, koncernens kapitalförvaltande bolag, har ett antal innehav som under året lämnat utdelningar. Innehavet i noterade och onoterade bolag har under det gångna året 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

Resultatöversikt 2020¹

Nedan presenteras Einar Mattsson AB-koncernens respektive de fem dotterbolagskoncernernas resultat 2020 i sammandrag.

Mkr	EM AB ² (koncernen)		EM Projekt AB (koncernen)		EM Byggnads AB (koncernen)		EM Fastighets- förvaltning AB		EM Fastighets AB (koncernen)		Heirloom Asset Management AB	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Omsättning	1 565	1 698	510	628	422	496	288	248	619	560	-	-
Rörelsens kostnader	-1 251	- 1 373	-505	-559	-442	-512	-273	-234	-273	-259	-3	-3
Andelar i intresse- företags resultat	25	-2	25	-2	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	339	323	30	67	-20	-16	15	14	346	301	-3	-3
Finansnetto	-82	-79	2	-5	0	0	0	0	-98	-96	14	22
Resultat efter finansnetto	257	244	32	62	-20	-16	15	14	248	205	11	19

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. Successiv vinstavräkning tillämpas.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Bolaget är ett renodlat förvaltningstjänstebolag.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning ³	1 565	1 698	1 822	2 373	2 491
- varav hyresintäkter	619	560	494	448	429
- varav förvaltning	288	248	239	209	175
- varav byggtreprenader	422	496	738	821	790
- varav projektutveckling bostads-/ äganderätter	510	628	643	1 156	1 268
Rörelseresultat³	339	323	206	314	432
Resultat efter finansnetto	257	244	284	238	372

¹ Eftersom Einar Mattsson Fastighets AB:s förvaltningsfastigheter upptagits till marknadsvärden i balansräkningen belastas inte resultatmåten i denna sammanställning av avskrivningar. Realiserade 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.

Balansräkningar i marknadsvärden 2016-2020⁴

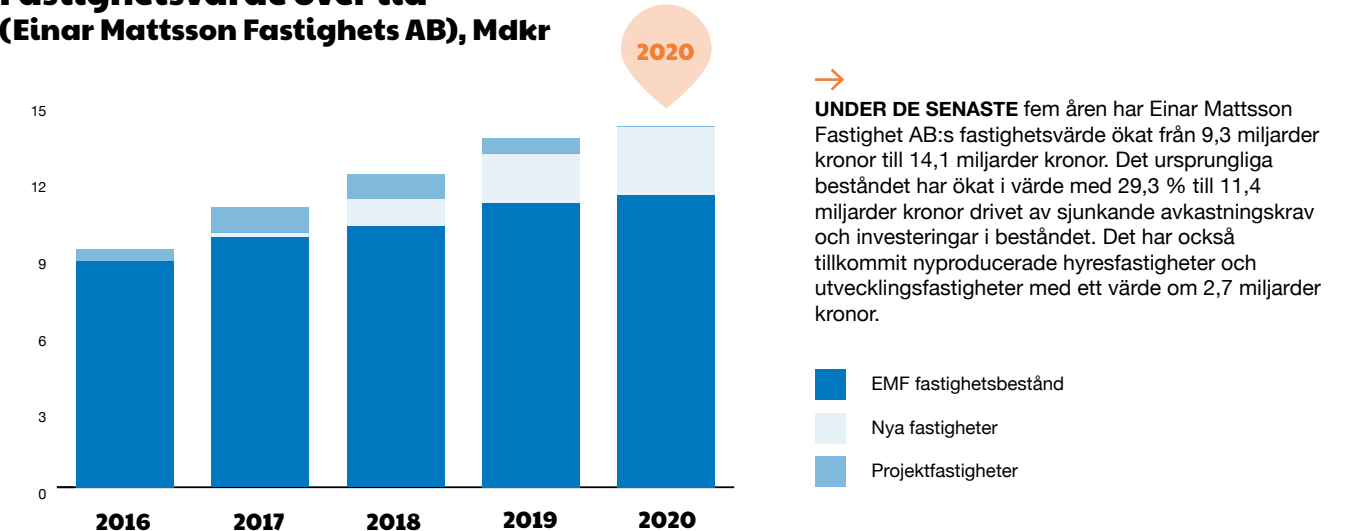
Nedan presenteras en flerårsöversikt av Einar Mattsson AB-koncernens balansräkning i marknadsvärden.

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Förvaltningsfastigheter	14 119	13 661	12 238	10 963	9 328
Projektfastigheter	829	1 013	1 168	1 320	1 391
Värdepappersinnehav	686	608	416	505	417
Övriga tillgångar	265	251	215	204	350
Likvida medel	374	299	316	489	475
Summa tillgångar	16 273	15 832	14 353	13 481	11 961
Justerat eget kapital	10 354	9 870	8 803	8 423	7 533
Finansiella skulder	5 197	4 950	4 449	3 694	3 529
Uppskjuten skatteskuld	354	325	342	335	364
Övriga skulder	368	687	759	1 029	535
Summa skulder	5 919	5 962	5 550	5 058	4 428
Summa skulder och justerat eget kapital	16 273	15 832	14 353	13 481	11 961

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheterna är koncernens finansiella motor med stabila kassaflöden och ökande värden. Bedömt marknadsvärde för Einar Mattsson Fastighets AB:s bestånd uppgår till 14,1 miljarder kronor, cirka 87 procent av de totala tillgångarna i Einar Mattsson AB-koncernen. Fastighetsvärdet på förvaltningsfastigheterna motsvarar cirka 39 900 kronor per kvadratmeter och ett direktavkastningskrav om 3,1 procent. Inom EM-sfären finns ytterligare fastigheter värda 3,4 miljarder kronor vilket ger ett totalt fastighetsvärde om 17,5 miljarder kronor. Utförlig information om fastighetsbeståndet finns på sid 82-85.

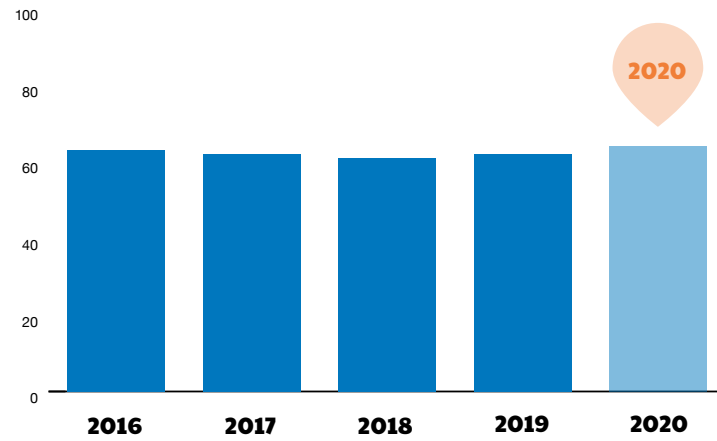
Fastighetsvärde över tid (Einar Mattsson Fastighets AB), Mdkr



⁴ Förvaltningsfastigheternas marknadsvärden 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 uppdragsvolym. 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.

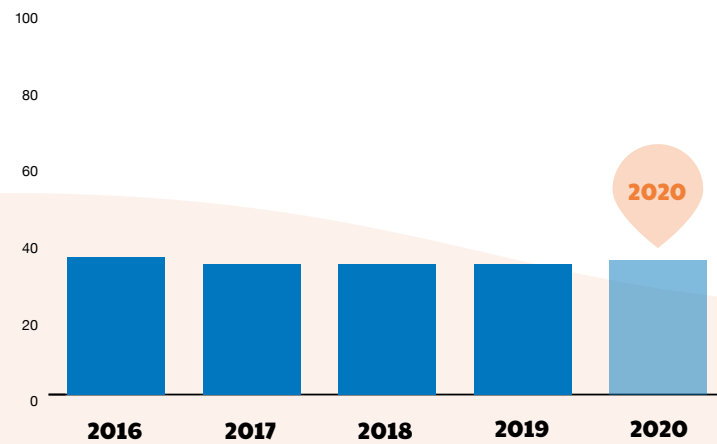
EKONOMI

Soliditet Justerad, %



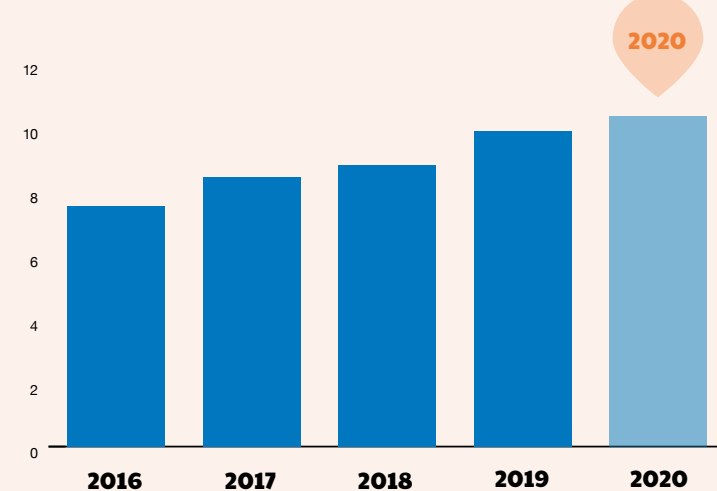
→ **KONCERNENS JUSTERADE SOLIDITET** var 64 % i utgången av 2020. Den justerade soliditeten har legat över 60 % de senaste fem åren.

Belåningsgrad fastigheter %



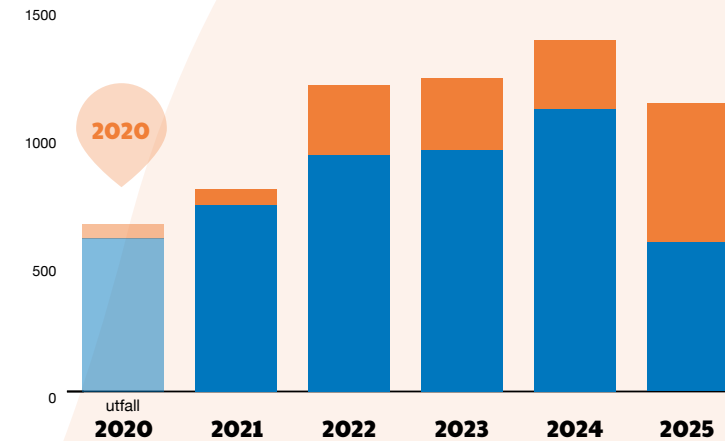
→ **FASTIGHETERNAS BELÅNINGSGRAD** har de senaste åren legat mellan 34-36 %. Det innebär att fastighetslån har stigit i linje med fastigheternas värdeutveckling. Under det senaste året har fastigheternas värde ökat med 458 miljoner kronor samtidigt som skulderna ökat med 245 miljoner kronor.

Justerat eget kapital Mkr



→ **JUSTERAT EGET KAPITAL** har stigit med 37,4 % från 7,5 miljarder kronor 2016 till 10,3 miljarder kronor 2020. Senaste årens värdeökning är driven av ökade fastighetsvärden inom koncernen.

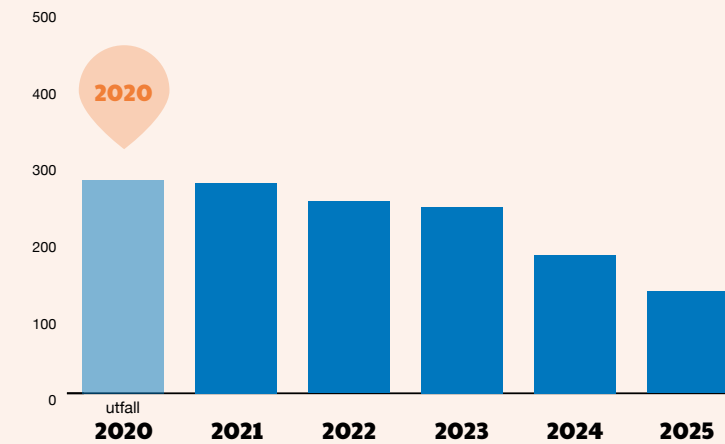
Investeringsvolym i projektfastigheter Mkr



→ **AKTUELL KAPITALBINDNING** i exploateringsfastigheter och pågående nyproduktion uppgår till 851 miljoner kronor. De närmsta åren förväntas Einar Mattsson investera 5,7 miljarder kronor i nya bostadsprojekt. Av dessa beräknas 4,3 investeras i bostadsprojekt och 1,4 miljarder till nya hyresrätter som långsiktigt kommer att ägas av Einar Mattsson Fastighets AB.

Hyresrätter
Bostadsrätter

Investeringsvolym i befintliga fastigheter Mkr



→ **UNDER DE FEM** senaste åren har Einar Mattsson Fastighets AB investerat 1,9 miljarder kronor i planerat underhåll. En stor del av underhållet är hänförligt till renovering av fastigheterna Schönborg, Ångsholmsgränd, Grönsö, Hållsättra och Dymmelveckan. De kommande fem åren planerar EMF att investera ytterligare cirka 1,1 miljarder kronor i det befintliga beståndet.

Försäljning och nyproduktion 2020



120

BOSTADSRÄTTER
såldes under 2020
(2019 såldes 243).



83

BOSTADSRÄTTER
färdigställdes under 2020
(2019 färdigställdes 173).



0

HYRESRÄTTER
färdigställdes under 2020
(2019 färdigställdes 255).

Hållbarhets- redovisning

År 2020 blev hållbarhetsfrågor som hälsa, trygghet och ekonomi allvarligt utmanade – såväl globalt som lokalt. Med stort engagemang och långsiktigt ansvarstagande visade Einar Mattsson på stabilitet och kontinuitet i hållbarhetsarbetet. Under året har Einar Mattsson också arbetat med att utvecklat sin strategi i klimat- och miljöfrågorna inför kommande strategiperiod.

-
- 64 Väsentlighetsanalys & intressentdialog
- 65 Einar Mattssons värdekedja
- 66 Hållbarhetsstrategi & hållbarhetsstyrning
- 68 Affären – långsiktighet är grunden
- 69 Medarbetaren – en hållbar arbetsplats
- 70 Människan – socialt värdeskapande
- 71 Miljön – minskat klimatavtryck
- 72 Om hållbarhetsredovisningen
- 73 Indikatorer
- 75 GRI-Index



Väsentlighetsanalys & intressentdialog

Långsiktighet är en förutsättning för hållbarhet. Med den inställningen har Einar Mattsson vuxit och tagit långsiktigt ansvar sedan 1935. För oss som ägare, förvaltare och utvecklare av dagens och morgondagens bostäder är väsentlighetsanalysen en ledstjärna i hållbarhetsarbetet.

EINAR MATTSSONS HÅLLBARHETSREDOVISNING bygger på en kartläggning av Einar Mattssons intressenter och en analys genomförd utifrån hållbarhetsstandard ISO 26000, med hjälp av intervjumetodik. Representanter från organisationen med specifika ansvarsområden såsom miljö, arbetsmiljö, HR och inköp intervjuades, liksom personer med ansvar för ledningsfrågor.

För att identifiera de hållbarhetsområden som är viktigast för Einar Mattsson, samt hur Einar Mattsson har störst möjlighet att påverka samhället i en hållbar riktning, genomfördes under våren 2017 en väsentlighetsanalys. Analysen hade formen av en workshop med nyckelpersoner för Einar Mattssons hållbarhetsarbete. Under workshopen identifierades de hållbarhetsfrågor som är viktiga för Einar Mattsson.

Parallellt genomfördes en intressentdialog med de intressenter som hade pekats ut i den tidigare intressentkartläggningen. Syftet med denna enkätundersökning var att få fram vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna ansåg vara viktigast för Einar Mattssons verksamhet. Enkäten gick ut till följande intressenter: medarbetare, ägare, långgivare, fastighetsägare, kommersiella kunder samt Stockholms stad.

De frågor som lyftes fram särskilt av intressenterna var kontroll över utvecklingen av ekonomiska resultat, kännedom och efterlevnad av lagstiftning, hållbara val och hållbar användning av material samt energieffektivitet och förnybar energi. Einar Mattsson har sedan dess regelbundet genomfört dialog med olika intressenter för att följa utvecklingen av intressenternas prioriteringar.

Resultatet från workshopen 2017 granskades av en särskild styrgrupp för hållbarhetsarbetet och godkändes av Einar Mattssons ledning. De områden som både Einar Mattsson och intressenterna anser vara viktigast utgör Einar Mattssons väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa områden ska prioriteras i vårt hållbarhetsarbete och utgör underlag för innehållet i denna redovisning. De listas nedan.

Under 2020 genomförde Einar Mattsson ett antal enkäter för att inför kommande period uppdatera väsentlighetsanalysen inför kommande strategiperiod. //

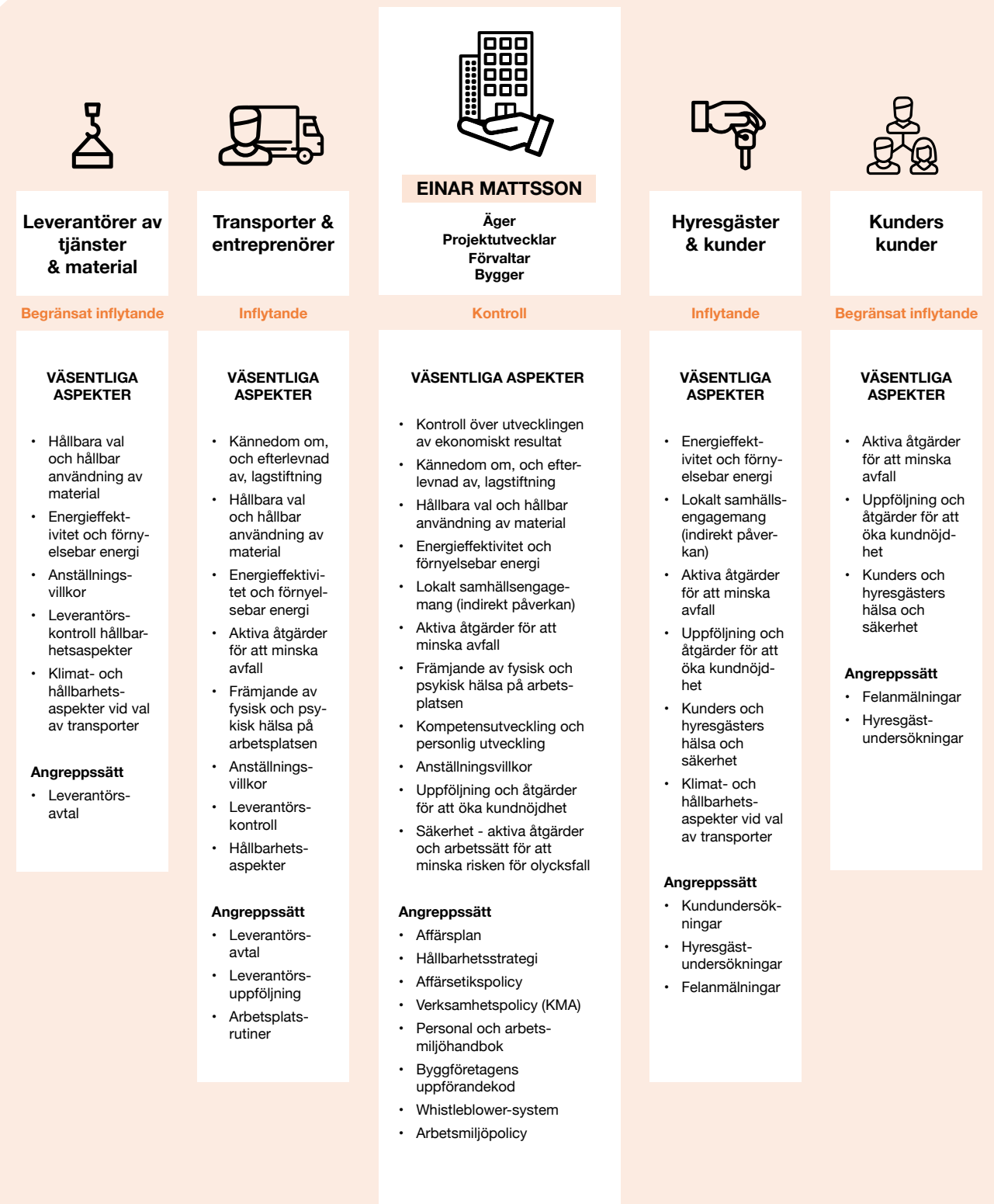


VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSASPEKTER FÖR EINAR MATTSSON

1. Kontroll över utvecklingen av ekonomiskt resultat
2. Kännedom om och efterlevnad av, lagstiftning
3. Hållbara val och hållbar användning av material¹
4. Energieffektivitet och förnyelsebar energi
5. Lokalt samhällsengagemang (indirekt påverkan)
6. Aktiva åtgärder för att minska avfall
7. Främjande av fysisk och psykisk hälsa
8. Kompetensutveckling och personlig utveckling
9. Anställningsvillkor
10. Leverantörskontroll hållbarhetsaspekter
11. Uppföljning och åtgärder för att öka kundnöjdhet
12. Kunders och hyresgästers hälsa och säkerhet²

Einar Mattssons värdekedja

I **NEDANSTÅENDE BILD** kartläggs var i värdekedjan de väsentliga hållbarhetsaspekter som vi har identifierat hör hemma och hur Einar Mattsson påverkar dem. Att identifiera de väsentliga aspekterna i värdekedjan är viktigt för att kunna motverka risker och tillvarata möjligheter. För att hållbarhetsarbetet ska få effekt måste vi hantera de områden där vår påverkan – direkt och indirekt – är som störst. Under benämningen angreppssätt kartlägger vi även hur vi styr mot måluppfyllelse för respektive aspekt.



Hållbarhetsstrategi och hållbarhetsstyrning

Med fokus på affären, människan och miljön bedriver Einar Mattsson ett konsekvent hållbarhetsarbete. Hållbarhetsstrategin omfattar alla delar i koncernen och skapar förutsättningar för vårt långsiktiga värdeskapande – för kunden och för staden.

VÅR HÅLLBARHETSSTRATEGI sträcker sig till 2021. När perioden löpt ut ersätts den av en ny treårsstrategi. Under 2020 har Einar Mattsson därför arbetat med att utifrån lärdomar och förväntad ny lagstiftning från EU-nivån formulera en ny strategi som ska gälla från 2021. Den befintliga strategin grundar sig på resultaten från väsentlighetsanalys (se föregående sida), hållbarhetsanalys samt en workshop där nyckelpersoner från koncernens bolag bestämde ambitionsnivå och inriktningar för hållbarhetsarbetet. De genomförda aktiviteterna har utgått från

ramverken Standarden för Social Ansvarstagande (ISO 26000) och GRI Standards. De mål som pekas ut i strategin har förankring dels i FN:s globala hållbarhetsmål och dels i Einar Mattssons vision och värdeord.

Styrning på bolags- och koncernnivå

I syfte att få en mer sammanhållen styrning av Einar Mattssons strategiska hållbarhetsarbete styrs och följs detta upp på bolags- och koncernnivå. Samtliga bolag ska integrera hållbarhetsmålen i affärsplanen samt ta fram handlingsplaner och relevanta mätetal för att följa upp och utvärdera sitt hållbarhetsarbete. Det är även bolagens ansvar att löpande genomföra intressentdialog med utvalda intressenter, omvärldsbevakning samt väsentlighetsanalys.

Koncernledningen följer upp resultatet av hållbarhetsstrategin, mål och det övergripande hållbarhetsarbetet. Den genomför omvärldsbevakning och analyserar hur den allmänna utvecklingen påverkar Einar Mattssons strategiska hållbarhetsarbete. Koncernledningen ansvarar även för uppföljning av intressentdialog, väsentlighetsanalys samt framtagandet av den årliga hållbarhetsredovisningen.

Systematiskt och långsiktigt arbete

Einar Mattssons målsättning med hållbarhetsstrategin är att på ett systematiskt och långsiktigt sätt arbeta med våra och våra intressenters hållbarhetsutmaningar. För oss innebär det bland annat att vi har en hållbar produktion och förvaltning av våra fastigheter, såväl nya som befintliga. Här ingår en hållbar produktion av fastigheter, vilket innebär att på ett resurseffektivt sätt producera nya och förvalta befintliga fastigheter. Vi ska också vara en del av att skapa trivsamma, trygga och attraktiva bostadsområden och bidra till ett samhälle som inkluderar alla. Vi tar ansvar i hela kedjan – vid inköp, vid våra entreprenörers utförande och i förvaltningen av det förtroende som våra förvaltningskunder och boende har gett oss att bidra till attraktivare hus och områden. Vi arbetar för en hållbar leverantörskedja där goda arbetsförhållanden och lika villkor säkerställs.

Den egna uppförandekod vi har tagit fram är mer krävande än Byggföretagens som utgör branschstandard. Efterlevnad säkerställs bland annat med platsbesök. Alla krav som ställs gäller och följs upp i leverantörskedjans samtliga led. ▶

Kartläggning av risker och möjligheter

Inom Einar Mattssons hållbarhetsarbete arbetar vi med risker och riskkartläggning inom flera områden. Denna kartläggning indikerar vilka risker och möjligheter som är strategiska för företaget.

De risker avseende miljö som har identifierats avser till exempel bristande energieffektivitet och osunda materialval. Riskerna hanteras genom ett integrerat miljöarbete i bolagens befintliga ledningssystem (se s 71).

De risker avseende personal som har identifierats avser till exempel arbetsskador, som fallskador på låg höjd eller hot. Riskerna hanteras genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete (se s 69).

De risker avseende sociala förhållanden som har identifierats avser till exempel att människor känner sig otrygga i sitt bostadsområde. Riskerna hanteras genom sociala och värdeskapande aktiviteter (se s 70).

De risker avseende mänskliga rättigheter och antikorrupcion som har identifierats avser till exempel brister i möjligheter att vara fackligt ansluten eller brister i affäretik. Riskerna hanteras genom Einar Mattssons affäretiska riktlinjer samt genom tillägg till leverantörsavtal (se s 68).

En övergripande risk och möjlighetskartläggning genomförs årligen av de enskilda bolagen och integreras i det strategiska hållbarhetsarbetet. De identifierade strategiska riskerna och möjligheterna övervakas och följs upp kontinuerligt på koncernledningsmöten.

Ny hållbarhetsstrategi från 2021

Under hösten beslutades den nya hållbarhetsstrategin för Einar Mattsson. Den utgår från EU:s taxonomi för hållbara investeringar och sträcker sig till 2045. Strategin har fyra initiala prioriteringar:

- Minska vår energianvändning
- Förhindra vattenskador under hela fastighetens livscykel
- Optimera materialanvändning och avfallshantering ur ett livscykelperspektiv
- Minimera användning av miljöfarliga ämnen och produkter

Bolagens nya affärsplaner (2021–2023) innehåller handlingsplaner för att nå de nya miljömålen. //

MÅL OCH STRATEGI 2018 – 2020

ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETSMÅL

Genom dialog, innovation och ansvarstagande bidrar Einar Mattsson till ett hållbart samhälle.

FOKUSOMRÅDEN FRAM TILL 2021:

- **MÄNNISKAN** – ett hållbart socialt värdeskapande – förankring i FN:s globala hållbarhetsmål nr 11: Hållbara städer och samhällen.
- **MILJÖN** – att hållbart tillvarata resurser – förankring i FN:s globala hållbarhetsmål nr 12: Hållbar konsumtion och produktion.
- **AFFÄREN** – en hållbar leverantörskedja – förankring i FN:s globala hållbarhetsmål nr 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.

Ramverk för hållbarhetsarbete

ISO 26 000

- MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER
- ARBETSFÖRHÅLLANDEN
- SAMHÄLLENGAGEMANG OCH UTVECKLING
- MILJÖ
- GODA VERKSAMHETSMETODER
- KONSUMENTFRÅGOR

Förankring av våra mål

EINAR MATTSSON INOM GLOBALA HÅLLBARHETSMÅLEN

EINAR MATTSSONS VÄRDEORD



- OMTÄNKSAM
- ENGAGERAD
- FRAMÅT

Einar Mattssons hållbarhetsstrategi

GENOM DIALOG, INNOVATION OCH ANSVARSTAGANDE BIDRAR EINAR MATTSSON TILL ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

- **AFFÄREN**
Verka för en hållbar leverantörskedja
- **MÄNNISKAN**
Aktiv aktör för hållbart socialt värdeskapande
- **MILJÖN**
Hållbart tillvarata resurser

Einar Mattssons vision

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



Affären – långsiktighet är grunden

Einar Mattsson är ett stabilt och långsiktigt bolag som eftersträvar goda och hållbara affärsrelationer. Koncernens tillväxt bygger på starka gemensamma värderingar och hög affärsetik genom hela värdekedjan. Genom tydliga förväntningar och krav på leverantörer och entreprenörer skapar vi tillsammans värde för våra kunder och för staden.

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

Vårt agerande sker på affärsetiska grunder. Två styrdokument tydliggör våra värderingar och vårt etiska arbete: vår affärsetiska policy med riktlinjer samt vår verksamhetspolicy. Båda finns i personalhandboken och går igenom vid introduktionen av nyanställda. Chefer och ledare ges årligen en fördjupning av personalhandboken och genomgång av affärsetiska policyn.

Kundnöjdhetsundersökningar

AktivBo är en benchmark-undersökning som mäter kundnöjdheten hos bostadshyresgäster och lokallhyresgäster jämfört med andra fastighetsägare. 2020 belönades Einar Mattsson med kundkristaller för största lyft av serviceindex i två kategorier: lokaler ökade med +9,9 procent och lägenheter med +2,5 procent. Resultaten var extra glädjande då ökningen skedde under pågående pandemi.

Projektbolaget genomför kontinuerligt NKI-undersökningar av färdigställda projekt och 2020 gjordes detta för nyproduktionsprojektet Nova Park (se s 75).

Einar Mattssons leverantörskedja

Nära och goda relationer med seriösa leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners är en förutsättning för vår verksamhet. Att även våra partners delar och efterlever våra värderingar och arbetssätt är viktigt. Därför ställer vi i våra avtal krav på efterlevnad av vår verksamhetspolicy samt uppförandekod. I våra leverantörs- och entreprenörsavtal ingår även krav på att bygghandelsvaror och material ska leva upp till riktlinjerna i Byggsvarubedömningen.

Vi ställer krav på att alla som vistas på våra byggarbetsplatser är anslutna till ID06. Elektronisk personalliggare för byggbranschen ska finnas på samtliga byggprojekt. I de fall entreprenörer har personal med uppehållstillståndskort/LMA-kort rapporteras även det till inköpsavdelningen som kontrollerar och godkänner. Uppföljning av samtliga entreprenörer genomförs på byggarbetsplatserna.

Under 2020 tog vi fram en koncerngemensam, uppdaterad inköpspolicy. Dessutom bildade vi ett inköpsråd för att få ännu bättre överblick internt.

Våra leverantörsbedömningar görs utifrån tre kriterier: finansiell stabilitet, fackliga krav och uppfyllande av samhällsskyldigheter. Bedömningarna sker med hjälp av olika verktyg samt genom samarbete med myndigheter och organisationer.

I arbetet för en hållbar leverantörskedja har vi tagit fram en uppförandekod som ställer högre krav än Byggeföretagen. Vi kräver av samtliga leverantörer och entreprenörer att de lever upp till uppförandekoden. För att säkerställa efterlevnaden gör vi platsbesök och tar in självskattningsutvärderingar från leverantörer som vi bedömer ligga i riskzonen. Kraven följs upp i alla led i leverantörskedjan.

Vi genomför leverantörsbesök samt tar in självskattningsutvärderingar både från leverantör och Einar Mattsson – allt med efterföljande åtgärdsplaner och uppföljningar. Urvalet av leverantörer sker efter riskvärdering och affärsmässig betydelse. Under 2020 uppfyllde vi målet och leverantörerna mötte våra krav. //

Hållbarhetsmål 2018-2020

MÅL: Att aktivt arbeta för en hållbar leverantörskedja.

EN NY hållbarhetsstrategi är framtagen som gäller för 2021 och framåt.

→ ORGANISATIONER EINAR MATTSSON ÄR MEDLEM I:

- Bofrämjandet
- Byggeföretagen
- Byggsvarubedömningen
- Fastighetsägarna i Järva
- Fastighetsägarna i Stockholm
- Samhällsbyggarna
- Samling för Solel
- SNS
- Stockholms Byggmästareförening
- Stockholms Handelskammare
- Svenskt Näringsliv
- Sweden Green Building Council



Medarbetaren – en hållbar arbetsplats

Einar Mattsson vill erbjuda en attraktiv och hållbar arbetsplats där såväl dagens som morgondagens medarbetare trivs och utvecklas. Med långsiktigt fokus på arbetsmiljö och företagskultur skapar vi förutsättningar för såväl erfarna som nya talanger att växa som ett lag.

VI VILL BIDRA TILL att skapa mening och sammanhang för våra medarbetare. Vi tror på ledarskap där chefer brinner för att utveckla individ och verksamhet och vi värnar om engagemang som drivkraft för att nå våra affärsmål. Vi arbetar långsiktigt och medvetet med vår arbetsmiljö och vår företagskultur. Målsättningen är att alla ska ha möjlighet att känna arbetsglädje och att ingen ska drabbas av ohälsa eller skada till följd av arbetet. Einar Mattsson ska upplevas som en trygg, säker, utvecklande och hållbar arbetsplats. En arbetsplats som utstrålar omtanke, engagemang och framåtanda. Företaget har kollektivavtal för samtliga medarbetare.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Vi bedriver ett omfattande, strukturerat utvecklingsarbete inom arbetsmiljö och säkerhet. Investeringar i arbetsmiljö, ledarskap och utbildning har stort värde för alla processdelar. På Einar Mattsson arbetar vi systematiskt med arbetsmiljöfrågor enligt AFS 2001:1 (Systematiskt arbetsmiljöarbete). Våra värderingar och vårt synsätt framgår av arbetsmiljöpolicy. Processerna för arbetsmiljöarbetet är koncerngemensamma och ansvarsfrågorna följer en särskild delegeringsordning. Einar Mattsson Byggnads AB är certifierade enligt BF9K, ett lednings- och produktcertifieringssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö anpassat för byggbranschen. I våra projekt använder vi digitala verktyg för effektiv inrapportering, uppföljning och hantering av tillbud.

Satsning på kompetensutveckling och utbildning

Under 2020 gjorde vi ett stort antal riskbedömningar och arbetade outtröttligt för att minimera smittspridningen av covid-19. Vår krisledning hanterade frågorna dagligen och verksamheterna kunde snabbt ställa om arbetssätt och beteenden. Detta tack vare engagerade medarbetare och genomtänkta beslut, men också genom ett starkt och tydligt ledarskap i hela organisationen.

Samtliga medarbetare utbildades under året i säkerhetsfrågor med syfte att öka medvetenheten om risker i vår vardag. En ny modell för systematisk riskhantering togs fram och en ny risk- och säkerhetspolicy antogs. Digitala lösningar för att rapportera risker, tillbud och skador implementerades och vi fortsatte stärka ledarskapet genom bas- och fördjupningsutbildning i ledarskap. Chefer utbildades även i HR-frågor som arbetsmiljö och säkerhet, likabehandling och inkludering, ledarskap och självledarskap. Att yrkesväxla inom företaget är fortsatt populärt.

Arbetsmiljön undersöktes genom kontinuerliga skyddsronder och riskbedömningar och brister åtgärdades. Ledningsgrupper och skyddskommitté följde upp risker, tillbud och skador inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Vi följde statistiken för sjukfrånvaro och agerade utifrån de rutiner som finns för att både förebygga och se till att medarbetare så fort som möjligt kommer tillbaka i arbete.

Ett nytt verktyg för att mäta medarbetarupplevelse, så kallade pulsmätningar, implementerades under året. Vi kunde konstatera att engagemanget och viljan att bidra till verksamhetens utveckling är stark hos medarbetarna. En ny modell för målsamtal/utvecklingsamtal infördes för att ta vara på utvecklingskraften hos alla. De så kallade Mål- och inspirationsamtalen (MOI) bygger på en agil och kontinuerlig dialog mellan chef och medarbetare under hela året.

Under 2021 fortsätter satsningen på arbetsmiljöutbildning. En säkerhetsdag ska genomföras och vi kommer arbeta än mer medvetet med att stärka vår företagskultur. Vår målsättning är att vara den bästa arbetsplatsen i Storstockholm inom bostadsfastigheter och bostadsutveckling. //

Koncernens gemensamma arbetsmiljömål

MÅL: Ingen ska drabbas av ohälsa eller skada till följd av arbetet.

MÅL: Sjuktalet inom Einar Mattsson ska inte överstiga 5 %.

MÅL: 100 % av alla tjänster ska finnas definierade i befattningsbeskrivningar.

Människan – socialt värdeskapande

Einar Mattsson värnar om trivsel och trygghet för alla som bor i våra hus och områden. Det sociala värdeskapandet ger effekt när många tillsammans tar ansvar för ordning och reda. Tryggheten ökar. Stoltheten likaså. Våra bostadsområden blir både mer hållbara och mer attraktiva.

SOCIALT VÄRDESKAPANDE är ett perspektiv på hållbarhet som vi har med oss i allt vi gör. För oss är socialt värdeskapande inte ett projekt, utan ett enträget och långsiktigt arbete för trivsel och trygghet i våra bostadsområden. Vår roll är att vara en så bra fastighetsägare som möjligt. Det betyder att vi tar ansvar för det vi kan påverka tillsammans med våra hyresgäster och att vi är en trovärdig samarbetspartner till aktörer som är helt avgörande för att vi alla ska lyckas med trygghetsarbetet. Till exempel kommun, socialtjänst, polis, skola och andra verksamheter. Förutsättningarna ser olika ut i olika områden, men det sociala värdeskapandet är grundläggande överallt. Där människor trivs och vill bo kvar, växer tryggheten och stoltheten. Att långsiktigt arbeta för trygghet gör bostadsområdet mer attraktivt och allsammans bygger på något så grundläggande och självklart som ordning och reda.

Proaktivt arbete för sammanhållning och utveckling

För oss handlar ordning och reda om alla delar i vår relation till kunden – alltifrån den personliga dialogen och hanteringen av ärenden, till att bostäderna är säkra och funktionella och att området är rent, tryggt och välkött. Att arbeta för levande utemiljöer, naturliga mötesplatser och lokalhyresgäster som tillför värde bidrar också till trygghet. Att systematiskt motverka olovlig andrahandsuthyrning

och obehöriga i husen minskar oron. Goda exempel inspirerar fler att följa efter och när människor upplever sig sedda och trygga och lär känna sina grannar, bryr de sig mer om sina hus och bostäder. Den sociala sammanhållningen stärks och våra kunder delar med sig av sina synpunkter och idéer. Det är i mötet med kunden vi hittar de bästa möjligheterna till utveckling och där är även de årliga kundnöjdhetsundersökningarna ett viktigt instrument. Att sedan involvera de boende i utvecklingsprojekten, oavsett om det gäller hus, gårdar eller utsmyckning, förstärker sammanhållningen ytterligare.

Två aktuella attraktivitetsresor

HJULSTA. Som fastighetsägare kan man göra skillnad om man gör sitt arbete väl, och länge. 2020 års AktivBo-undersökning i Hjulsta visade på ett stort lyft av trygghetsindex, från 67,1 till 73,7 procent på bara ett år. Därmed har trygghetsindex ökat närmare 25 procentenheter sedan 2014.

VÄRBERG. Sommaren 2020 flyttade en daglig verksamhet, LSS, in i ett antal av våra nyrenoverade lokaler i bostadsområdet Ängsholmsgränd, Värby. Redan vid uppstart var 18 medarbetare och 30 arbetstagare knutna till verksamheten, som ska växa ytterligare. I ett slag blev Ängsholmsgränd en levande plats, där boende och lokalhyresgäster har glädje av varandra.

Läs mer om arbetet för socialt värdeskapande i Hjulsta och Värberg på sidorna 28-31.

Exempel på konkreta satsningar 2020

- Gårdar och utemiljöer rustades upp och utvecklades i Hjulsta
- Belysningsprojekt i innerstaden ökade den upplevda tryggheten
- Digitala låssystem för ökad trygghet och säkerhet i Hjulsta
- Lokalhyresgäststrategi för levande, trygga miljöer i bl.a. Värberg
- Stöd till Läxhjälpen i Hjulsta som fortsatt visar goda resultat
- Service och information till hyresgäster under pandemin
- Donation till KTH för AI-forskning på Covid-19
- Fortsatt grundfinansiering av The Global Village, arrangören av Järvaveckan. //



Hållbarhetsmål 2018-2020

MÅL: Att vara en aktiv aktör för hållbart socialt värdeskapande.

DELMÅL: Identifiera aktiviteter som är värdeskapande inom samtliga verksamhetsområden.

Miljön – minskat klimatavtryck



Einar Mattssons miljöarbete grundar sig i ett livscykelperspektiv på materialanvändning och resursoptimering. Att minska energianvändningen har hög prioritet i såväl det befintliga fastighetsbeståndet som vid nyproduktion. Även ökad eldrift i fordonsflottan bidrar till att kontinuerligt minska klimatavtrycket.

SÅ TAR VI MILJÖANSVAR. Miljöarbetet är integrerat i bolagens befintliga ledningssystem och verksamhetspolicyn inkluderar miljövärderingar. Einar Mattsson har koncerngemensamma hållbarhetsmål och de operativa bolagen identifierar sina egna fokusområden och miljömål.

EINAR MATTSSON FASTIGHETSFÖRVALTNING AB. Fokus ligger på energieffektivisering av våra egna och våra kunders fastigheter samt ökad eldrift i fordonsflottan.

Bolagets energistrategi för perioden 2020-2025 har målet att spara 25 procent av köpt energi och 15 procent av vattenanvändningen med referensår 2018. Ett gemensamt projekt startades under hösten 2020 tillsammans med Einar Mattsson Projekt AB i syfte att kartlägga energianvändningen i våra senast färdigställda fastigheter och vid behov energioptimera. I projekt som genomförs för kunders räkning så hanteras avfallet enligt koncernens policy för avfallshantering.

Investeringarna i eldrivna fordon fortsatte och vid utgången av 2020 uppgick andelen eldrivna bilar till 22 procent. Som ersättning för diesel testades det mer miljövänliga bränslet HVO100 i två fordon under året.

EINAR MATTSSON PROJEKT AB. Certifieringssystemet Miljöbyggnad och energieffektiva bostäder var fokusområden även 2020. En generell målsättning är att projektera för Miljöbyggnad Guld och certifiera för minst Miljöbyggnad Silver.

Nova Park och KTH certifierades på nivåerna Brons respektive Guld under året. Certifieringen av KTH avsåg de två återstående husen; det första av tre certifierades 2019. Nova Parks gestaltning och låge utmanar kraven på dagsljus och energiförbrukning vilket bidrog till resultatet.

Vid utvecklandet av Einar Mattssons standardkoncept för nyproduktion, EMK, togs flera beslut för att möta kommande miljökrav. Bland annat utvecklades en ny teknisk beskrivning avseende styrentreprenader för förbättrad funktion och energieffektiv drift.

Under 2020 har projekt i utvecklingskedan genomfört livscykelanalyser (LCA) för att kunna klimatdeklarerat våra byggnader med det långsiktiga målet att minska klimatavtrycket under byggnadens hela livscykel.

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB. Under 2020 fortsatte vi mäta mängden avfall med fokus på andelen osorterat avfall. Alla projekt nådde stora förbättringar i ökad sorteringsgrad. De interna kraven på avfallshanteringen skärptes i och med uppdateringarna i avfallsförordningen. På samtliga projekt krävs minst sex olika sorteringsfraktioner på byggarbetsplatsen och ingen fraktion för blandat avfall tillåts.

Under året började vi mäta andelen produkter som byggs in i våra fastigheter och registreras med klassificeringen ”undviks” i Byggarbetsbedömningen. Nyckeltalet kommer att följas upp i Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB med den långsiktiga målsättningen att denna andel ska vara 0 procent.

Läs mer på sidan 51.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB. Fokusområdet är att kravställa de interna bolagen avseende energieffektivisering, hållbara produktval samt hantering av avfall.

Inga lagöverträdelse med sanktioner som följd kopplat till miljö har skett under rapporteringsperioden.

Inför framtiden

Under hösten beslutades den nya hållbarhetsstrategin för Einar Mattsson. Den utgår från EU:s taxonomi för hållbara investeringar och sträcker sig till 2045. Strategin har fyra områden:

- Minska vår energianvändning
 - Förhindra vattenskador under hela fastighetens livscykel
 - Optimera materialanvändning och avfallshantering ur ett livscykelperspektiv
 - Minimera användning av miljöfarliga ämnen och produkter
- Bolagens nya affärsplaner (2021–2023) innehåller handlingsplaner för att nå de nya miljömålen. //

Hållbarhetsmål 2018-2020

MÅL: Att hållbart tillvarata resurser.

DELMÅL: Att minska energianvändningen.

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) och Einar Mattsson Fastighets AB (org nr 556626-1912). Dotterbolaget Heirloom Asset Management AB omfattas inte av rapporten. Rapporten utgör samtidigt Einar Mattsson Byggnads AB:s samt Einar Mattsson Projekt AB:s lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Hållbarhetsredovisningen redovisas i huvudsak i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer (GRI) Standard Core. Rapporten är inte granskad av Einar Mattssons revisorer, men bolagets revisor har granskad att en hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen har upprättats för de dotterbolag där detta är ett lagkrav.

Redovisningen omfattar kalenderåret 2020 och redovisas som ett separat avsnitt i Einar Mattssons årsberättelse. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i april 2020 och Einar Mattsson publicerar en hållbarhetsrapport årligen. För nyckeltalen presenteras jämförelsesiffror från de två föregående åren. För projektverksamhetens kundundersökningar dock endast från föregående år.

Under 2020 gjorde vi en förändring i Einar Mattssons koncerngemensamma arbetsmiljömål. Det tidigare målet om att ha 100 procent genomförda målsamtal har redan uppnåtts och därför har vi nu tagit bort det som överordnat mål (och därmed indikator 404-3). Framöver vill vi flytta fokus till att mäta kvaliteten i samtalen via pulsmätningar.

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

Indikatorer

201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

Mkr	2020	2019	2018
Rörelseresultat	339	323	206
Överskottsgrad	22 %	19 %	11 %
Soliditet, justerad	64 %	62 %	61 %
Räntetäckningsgrad	4,1	4,1	3,7

Direkt tillskapat ekonomiskt värde

Mkr	2020	2019	2018
Intäkter	1 565	1 698	1 822
Övrigt	53	24	220
Totalt	1 618	1 772	2 042

Fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2020	2019	2018	Not
Leverantörer mm	1 144	1 241	1 461	1
Kreditgivare	110	105	104	
Aktieägare	0	30	30	2
Samhället	103	91	122	3
Medarbetare	184	192	201	
Behålls i verksamheten	77	63	124	
Totalt	1 618	1 722	2 042	

1) Utgörs i huvudsak av kostnader för produktion, driftkostnader, reparationer och underhåll.

2) Efter föregående års publicering har en utdelning beslutats på årsstämman som fastställde 2019 års räkenskaper.

3) Bokförd skatt + Fastighetsskatt + Tomträtsavgäld + Lagstadgade sociala kostnader.

302-1 Energianvändning inom organisationen

Under 2016 genomfördes en kartläggning över organisationens energianvändning i samband med genomförande av energikartläggningen.

Total energianvändning

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

Mkr	2020	2019	2018
Byggnader (MWh)	65 782	66 210	70 077
Verksamhet (MWh)	7 358	6 085	25 116
Transporter (MWh)	1 087	1 101	799
Total energianvändning (MWh)	74 227	73 396¹	95 991

¹ Att energianvändningen minskade jämfört med föregående år beror på att vi har haft färre pågående projekt under 2019.

306-2 Avfall enligt typ och bortskaffningsmetod

Informationen enligt denna indikator har inhämtats från bolagens avfallsleverantörer.

Avfall (ej farligt avfall) kg	2020	2019	2018
Återvinning	280 863	295 740	256 760
Brännbart avfall	67 740	112 800	388 375
Deponi	4 380	38 176	12 610
Övrigt (både brännbart och återvunnet)	361 029	550 103	608 460
Farligt avfall, kg	2020	2019	2018
Återvinning	5 638	65	590
Övrigt (osorterat och tryckimpregnerat trä)	3 609	2 760	1 820
Deponi	94 110*	0	0
Totalt	817 369	999 644	1 268 615

Den totala mängden avfall har minskat med 18 % jämfört med föregående år. Den främsta orsaken är färre projekt i produktion under 2020 än 2019. I den totala mängden farligt avfall ingår 94 010 kg förorenade fyllningsmassor från projektet Kv Sommaren som under året påbörjat sin renovering. Dessa fyllningsmassor har deponerats hos RagnSells Högbytorp. Sedan halvårsskiftet har stort fokus legat på att minska andelen osorterat avfall som lämnar våra byggarbetsplatser. Målsättningen från och med 2021 är att andelen osorterat avfall inte får överstiga 15 %. Under 2020 var andelen osorterat avfall 28 %.

* Varav 94 010 kg är förorenade fyllningsmassor från projektet Kv Sommaren som under året påbörjat sin renovering.

Statistik över inbyggda material vid nyproduktion och ROT 2020

Varje nyproduktions- och ombyggnadsprojekt registrerar de produkter som byggs in i våra hus i Byggvarubedömningen, en projektspecifik loggbok för byggvaror. Produkterna bedöms utifrån kemiskt innehåll, miljöpåverkan under livscykeln och i förlängningen även social påverkan i leverantörsledet. *Klassificeringen har tre nivåer: Rekommenderas, Accepteras och Undviks.*

Projekttyp	Andel rekommenderas	Andel Accepteras	Andel undviks	Ej bedömda
Nyproduktion	7 %	82 %	10 %	1 %
ROT	10 %	85 %	5 %	0 %

401-1 Personalomsättning

Uträknat på lägsta talet av antalet började och antalet slutade/medelantalet anställda.

Redovisar endast % personalomsättning och inte fördelat på ålder och kön.

	2020	2019	2018
Totalt inom Einar Mattsson	13,6 %	14 %	15 %

403-2 Omfattning av inrapporterade skador och sjukfrånvaro

	2020	2019	2018
Allvarliga händelser (olyckor och tillbud) som är rapporterade till Arbetsmiljöverket	4	4	10
Anmälda arbetsolyckor och anmälda arbetssjukdomar till Försäkringskassan	2	17	16
Sjukfrånvaro inrapporterad	5,8 %	4,9 %	4,6 %

Resultat kundundersökningar Einar Mattsson projekt AB

Projekt		NKI	NPS
2020:	Nova Park	71	21
2019:	Analysen	74	47
	Koppången	75	47

Resultat kundundersökningar Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

	2020	2019	2018
AktivBo (kundundersökning riktad till Einar Mattsons hyresgäster)	83,3 %	80,8 %	80,2 %
NKI (fastighetsägande kunder)	64	61	-1

¹ Ingen kundundersökning genomfördes för förvaltningskunder under 2018.

GRI-index

GRI Standards	Allmänna Standardindikatorer	Kommentarer	Sidor
GRI 102	102-1 Organisationens namn		6
	102-2: De viktigaste aktiviteterna, produkterna och/eller tjänsterna		6
	102-3: Lokalisering av organisationens huvudkontor		9
	102-4: Länder som organisationen har verksamhet i		9
	102-5: Ägarstruktur och företagsform		6-9
	102-6: Marknader där organisationen är verksam		6-9
	102-7: Organisationens storlek		6-9
	102-8: Medarbetardata		9
	102-9: Organisationens leverantörskedja		65
	102-10: Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		72
	102-11: Hur organisationen följer försiktighetsprincipen		71
	102-12: Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer		69, 71
	102-13: Medlemskap i organisationer och sammanslutningar		68
	102-14: Uttalande av vd/ordförande		12-13
	102-16: Organisationens värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etiska policys		65, 68
	102-18: Organisationens bolagsstyrning		6-7
	102-40: Organisationens intressenter		64
	102-41: Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal		69
	102-42: Princip för identifiering och urval av intressenter		64
	102-43: Former för intressentengagemang		64, 75

GRI Standards	Allmänna Standardindikatorer	Kommentarer	Sidor
	102-44: Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intressenter		64, 75
	102-45: Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas		6, 72
	102-46: Process för definition av innehållet i redovisningen		64
	102-47: Väsentliga områden		64
	102-48: Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info		72
	102-49: Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar		72
	102-50: Redovisningsperiod		72
	102-51: Datum för publicering av senaste redovisningen		72
	102-52: Redovisningscykel		72
	102-53: Kontaktperson för redovisningen		72
	102-54: Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/Comprehensive		72
	102-55: GRI-innehållsindex		75-77
	102-56: Policy och rutiner för extern granskning		72

Kategori

Ekonomi

Ekonomiskt resultat

103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	64
103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66-67
103-3	Utvärdering av styrningen	66-67, 71
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	73

Miljö

Energi

103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	64
103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66-67
103-3	Utvärdering av styrningen	66-67, 71
302-1	Energianvändning inom organisationen	66-67, 71, 73

Utsläpp till vatten och avfall

103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	64
103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66-67
103-3	Utvärdering av styrningen	66-67, 71
306-2	Avfall enligt typ och bortskaffningsmetod	66-67, 71, 74

Regelefterlevnad miljö

103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	64
103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66-67
103-3	Utvärdering av styrningen	66-67
307-1	Efterlevnad av lagar och bestämmelser inom miljö	71

Leverantörsbedömning avseende miljö

103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	64
103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66-67
103-3	Utvärdering av styrningen	66-67, 71
308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljöaspekter	65, 71

GRI Standards	Allmänna Standardindikatorer	Kommentarer	Sidor
Socialt			
Anställningsvillkor			
	103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	64
	103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66-67
	103-3	Utvärdering av styrningen	66-67
	401-1	Personalomsättning	74
Personalens hälsa och säkerhet			
	103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	64
	103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66-67
	103-3	Utvärdering av styrningen	66-67
	403-2	Omfattning av inrapporterade skador och sjukfrånvaro	74
Utbildning			
	103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	64
	103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66-67, 69
	103-3	Utvärdering av styrningen	66-67, 69
Lokalt samhällsengagemang			
	103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	64
	103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66-67, 70
	103-3	Utvärdering av styrningen	66-67, 70
	413-1	Verksamhetsandel med socialt samhällsengagemang	70
Leverantörskontroll gällande sociala aspekter			
	103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	64
	103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66-67
	103-3	Utvärdering av styrningen	66-67
	414-1	Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala aspekter	65, 68

Sammanställning över Einar Mattssons uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Upplysning	Sidor
Övergripande	Affärsmodell	6, 65, 68
Miljö	Policy och miljöfrågor Risker och riskhantering avseende miljöfrågor Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	6, 65, 68
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	65-67, 71, 73-77
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och mänskliga rättigheter Risker och riskhantering avseende mänskliga rättigheter Mål och resultat relaterat till mänskliga rättigheter	6, 66-70, 75
Anti-korruption	Policy för arbete mot korruption Risker och riskhantering avseende anti-korruption Mål och resultat relaterat till anti-korruption	6, 66-70, 75

Bestånd & projekt- portfölj

Einar Mattsson bygger i första hand för att behålla fastigheter i egen förvaltning. Vårt långsiktiga förhållnings-sätt till ägande gäller även vid fastighets-förvärv. Vi känner stort engagemang i att alla som bor och verkar i Einar Mattsson-hus, idag och i framtiden, trivs och är stolta över sina områden.



»Våra fastigheter representerar 140 år av årsringar i staden«

Ett fastighetsbestånd kan beskrivas med siffror i en tabell, som på nästa uppslag. Men bakom siffrorna har varje hus sin egen historia och sin speciella plats i stadens utveckling. Följ med när fastighetschef Martin Fors tar oss med på en tidsresa som landar i framtidens 15-minutersstad.

NÄR MAN PRATAR fastigheter är det lätt att glömma bort tidsperspektivet. De äldsta fastigheterna i vårt bestånd byggdes på 1880-talet, medan de nyaste kom till under 2020. Det betyder att våra fastigheter representerar 140 år av årsringar i stadens utveckling och varje hus speglar sin tid. Det är något vi måste ta hänsyn till när vi tar hand om våra fastigheter för kommande generationer”, menar **MARTIN FORS**, som är fastighetschef och ansvarig för Einar Mattsson-sfärens fastighetsbestånd.

Renovering med 150 års garanti

Einar Mattssons äldsta fastighet, byggd 1880 och förvärvat av bolaget för cirka 40 år sedan, fick innergården renoverad sommaren 2020. Det var ett jobb på djupet, där tonvis av gjutmaterial grävdes upp och forslades ut via den lilla porten till gatan. Det ursprungliga bjälklaget bestod av järnvägsräls och en betongplatta

som vilade på stenpelare av sprängsten. Vid arbetet visade det sig att plattan hade asfalterats både under 1940- och 1980-talet för att åtgärda läckage. Allt detta material avlägsnades, däremot behölls stenpelarna så långt det var konstruktionsmässigt möjligt.

”Jag gick ner och tittade närmare på stenpelarna. De var murade av sprängsten och därefter tjärade, som fäste för ett lager med näver. Näverlagret fungerade som bindemedel för ett ytskikt av puts som i sin tur målades. Jag fick loss en bit näver som förmodligen hyvlades från ett träd fällt i någon björkskog i Sörmland på 1870-talet. Just i den stunden, med näverbiten i handen, blev det tydligt för mig varför vi värdat våra hus. Den här fastigheten har stått i 140 år och tack vare 2020 års renovering är innergården garanterad att hålla 150 år till. Då är vi framme vid 2170-talet och förhoppningsvis kommer fastighetschefen vid den tiden att uppskatta arbetet vi gjorde i somras”, säger Martin med ett leende.

2020 – ett bra förvaltningsår

”2020 blev ett omvälvande år, från de första corona-varningarna och framåt. Hela vår vanliga framdrift och förvaltningsgång fick lösas på nya sätt. Men vi kunde på ett säkert sätt genomföra alla projekt som skulle göras under året och 2020 blev ur förvaltningsperspektiv ett väldigt bra år”, konstaterar Martin.

”Att vi belönades med två Kundkristaller på AktivoBo-galan för mätperioden april-juni 2020 var dessutom ett glädjande kvitto från våra bostadshyresgäster och kommersiella hyresgäster. Det bekräftade att vi lyckades ställa om snabbt och att vi mötte hyresgästernas oro och vilshenhet med omtanke, engagemang och framåtanda.

Även våra underleverantörer var oroliga. Jag fick många samtal i början av mars och det känns bra att vi ’lagade efter läge’ och såg till att fullfölja planer och avtal”. ▶

MARTIN FORS

Titel: Fastighetschef
Einar Mattsson Fastighets AB



Hyresgäster tillbaka efter ROT-projekt

Årets större ROT-projekt kunde genomföras som planerat: Åvinge, Geten och Dymmelveckan. Gemensamt för alla tre var klassiska åtgärder som stambyten, byte av elinstallationer och ventilation och annan upprustning. I januari 2021 hade samtliga hyresgäster flyttat tillbaka.

”Projekt som dessa innebär stora ingrepp i människors vardag. Därför är det väldigt fint när vi slutför som planerat och vet att fastigheterna står tryggt i ytterligare 70 år. Vi hade dessutom lite tur; en stor del av renoveringarna var av utomhuskaraktär och kunde utföras på ett bra sätt med hänsyn till corona-situationen”, förklarar Martin.

Pandemin påverkade även rutinerna vid infasning av nya fastigheter och hyresgäster.

”Äldre fastigheter är som gamla vänner för förvaltarna, man känner dem utan och innan. Nya fastigheter med nya hyresgäster innebär nya förväntningar. Att lära känna fastigheten och välkomna nya boende blev en utmaning under 2020, då mycket fick ske digitalt. Det kom i och för sig något positivt ur det också – vi fick göra saker på nya och i många fall bättre sätt än förut”.

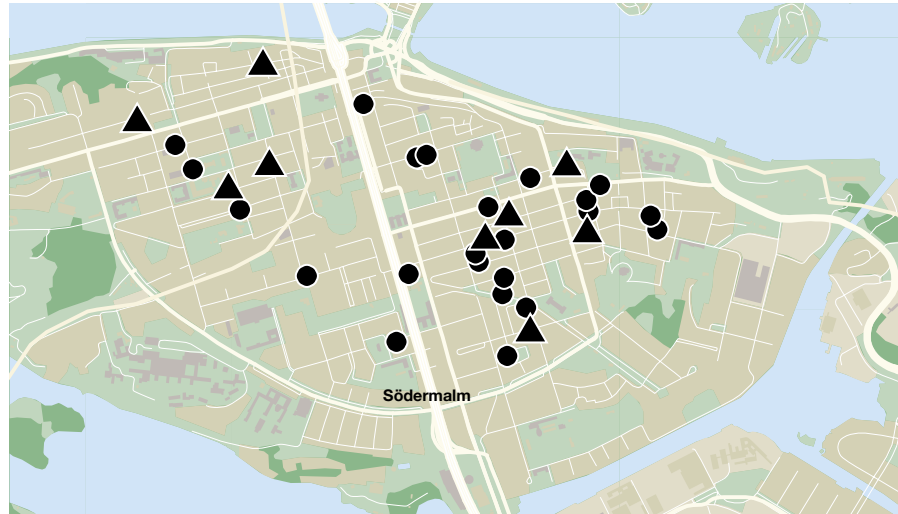
På väg mot 15-minutersstaden?

Nya, klimatsmarta stadsplaneringskoncept är ett hett ämne i storstäder som bland annat Paris. Visionen om 15-minutersstaden går ut på att varje Paris-bo ska ha tillgång till service och utrymmen för arbete och utbildning inom 15 minuters cykeltur från hemmet. Är vi på väg dit även i Storstockholm?

”Utvecklingen mot nya beteenden har gått otroligt snabbt under pandemin och kommer säkert få inverkan på hur staden och områdena där vi bor utvecklas på sikt. Jag tror vi går mot fler städer i staden, att centreringen runt city minskar och att arbetet på distans ersätter delar av jobbet på kontor – antingen hemifrån eller från co-working-lokaler nära hemmet. Inom stadsutvecklingen vill man skapa en levande stadsbild och där kan vi bidra på olika sätt, till exempel med vår strategi för kommersiella lokaler. Vi är gärna med och driver utvecklingen i samverkan med staden och andra aktörer, samtidigt som vi fortsätter jobba för det som är fundamentalt i hållbarhetsarbetet: att människor trivs och är trygga där de bor”, avslutar Martin Fors. //

FASTIGHETSBESTÅND, EINAR MATTSSON-SFÄREN

Södermalm



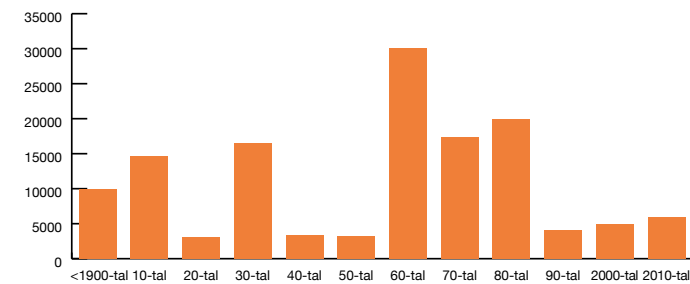
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	26	37
Bostadsarea, kvm	77 416	107 342
Lokalarea, kvm	22 127	29 243
Totalarea, kvm	99 543	136 585
Hyresvärde, Mkr	197	264

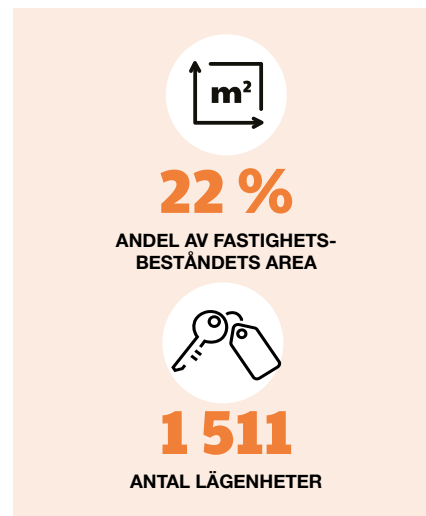
● Einar Mattsson Fastighets AB
▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area



Övriga innerstaden



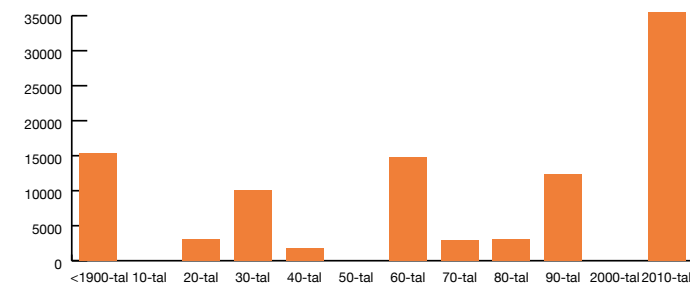
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	27
Bostadsarea, kvm	58 182	84 804
Lokalarea, kvm	9 626	14 296
Totalarea, kvm	67 808	99 100
Hyresvärde, Mkr	164	223

● 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	Timmermansgatan 38/Maria Prästgårdsgatan	Södermalm	1910/1971	51	3 510	656
▲ Bonden Större 38	Bondegatan 28	Södermalm	1937/1990	35	1 476	438
▲ Bonden Större 43	Skånegatan 63-65	Södermalm	1972	47	2 780	674
Bondetorp 21	Skånegatan 82	Södermalm	1885/1977	18	1 098	332
Bondetorp 25	Katarina Bangata 29	Södermalm	1932/1983	34	2 384	268
Båtsmannen St 26	Kocksgatan 27A, Folkungagatan 80	Södermalm	1913/1981	69	4 354	801
▲ Draken 17	Swedenborgsgatan 8A	Södermalm	1890/1974	42	2 518	237
▲ Fabriken 5	Långholmsgatan 30, Folkskolegatan 32	Södermalm	1912/1985	35	2 521	484
Fatburssjön 6 & 7	M Ladulåsgatan 55-61, Swedenborgsgatan 39-43	Södermalm	1989	153	12 455	2 546
Gamen 16	Vartoftagatan 15-17	Södermalm	2011	71	5 767	118
▲ Harven 3	Gotlandsgatan 70A, Södermannagatan 48	Södermalm	1972	39	2 503	577
Harvinnen 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, Tjurbergsgatan 40	Södermalm	1969 / 1986	66	4 632	952
Magistern 2	Torkel Knutssonsgatan 37-39	Södermalm	1982	18	1 579	3 374
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 17-1984	Södermalm	1930 / 1984	61	2 803	330
▲ Pahl 11	Bondegatan 37-39	Södermalm	1975	56	3 626	623
Pelarbacken M 20	Högbergsgatan 27, Kapellgränd 3	Södermalm	1958 / 2008	21	1 462	1 711
Pelarbacken M 22	Högbergsgatan 21-25, Östgöttagatan 6	Södermalm	1960 / 2008	63	4 045	905
Plögen 4	Katarina Bangata 44-46, Södermannagatan 42	Södermalm	1929 / 1998	41	2 250	840
▲ Roten 1	Tjärhovsgatan 35-43, Tjärhovsplan 33	Södermalm	1994	43	3 260	765
Rudan St 12	Tjärhovsgatan 42	Södermalm	1908 / 1983	24	1 757	48
Rättan 13	Krummakargatan 16-20, Torkel Knutssonsgatan 16	Södermalm	1963	79	5 626	2 212
▲ Schultz 13	Kocksgatan 44, Nytorpgatan 25	Södermalm	1974	48	3 069	754
Schönborg 6	Sankt Paulsgatan 2, Götgatan 22	Södermalm	1960 / 2020	54	4 241	4 040
Signalen 11	Folkungagatan 126	Södermalm	1932 / 1987	30	1 405	647
Slipen 42-43	Slipgatan 6-8	Södermalm	1944 / 1978	50	3 120	253
Timmermannen 28	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 & 3	Norra Stationsgatan 66D-F, Anna Whitlocks gata 2-16, Hagaesplanaden 66-68	Hagastaden	2019	125	7 314	3 031
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	Norrmalm	1966 / 2021	98	6 736	1 240
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	469
Klarbäret 5	Stickelbärsvägen 1-3B	Roslagstull	1905 / 1991	12	920	620
▲ Kometen 3	Västmannagatan 40, Observatoriegatan 17	Norrmalm	1961/2014	37	2 441	1 104
Koppången 4	Bobergsgatan 85-95	Norra Djurgårdsstaden	2018	130	7 994	510
Kungsbacken 6	Holländargatan 27	Norrmalm	1883 / 1971	14	1 913	607
▲ Luxlampan 3	Strålgatan 11	Lilla Essingen	1939/1997	34	1 454	85
▲ Luxlampan 4	Strålgatan 3-5	Lilla Essingen	1939/1987	43	1 698	176
▲ Luxlampan 5	Disponentgatan 3	Lilla Essingen	1936/1983	48	2 078	85
▲ Luxlampan 7	Strålgatan 7, Luxgatan 14-16	Lilla Essingen	1940/1985	50	1 718	92
Oxkärnan 1	Oxtorget 3A-B, Oxtorgsgränd 1-5	City	1996	41	3 291	887
Ruddammen 28	Ruddamsbacken 28-42	Roslagstull	1991	85	8 147	92
Pagen 16	Pipersgatan 29-31	Kungsholmen	1986	32	2 620	436
Pärönträdet 7	Pilgatan 15	Kungsholmen	1931 / 2004	45	1 654	134
Sleipner 5	Västmannagatan 78	Vasastan	1909 / 1985	19	1 248	70
Tamburmajoren 5	Banergatan 54, Valhallavägen 170	Östermalm	1937 / 2003	37	2 416	331
Trasten 17	Odengatan 8	Vasastan	1886 / 1980	17	1 356	349
▲ Ugnen 15	Vikingagatan 1, Rörstrandsgatan 20	Vasastan	1966	33	2 578	682
▲ Ässjan 4	Sankt Eriksgatan 114-116	Vasastan	1924/1989	35	2 576	459

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

FASTIGHETSBESTÅND, EINAR MATTSSON-SFÄREN

Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m ²	
					Bostäder	Lokaler
Söderförort						
Bjurbäcken 6	Bjursätragatan 120-138	Rågsved	1956 / 2001	74	4 185	53
Brukslaven 1	Skebokvarnsvägen 175-197	Högdalen	1955 / 2004	111	6 878	453
Dymmelveckan 3	Dalbobranten 17-21	Sköndal	1959 / 2021	44	2 942	388
Grönsö 2	Lysviksgatan 95-105	Farsta	1957 / 2019	42	2 607	219
▲ Gubben Noak 3	Selmedalsvägen 26-32	Axelsberg	1967 / 2009	60	4 900	857
Hoppdomaren 2	Isjaktgränd 18-26	Västertorp	1950 / 2004	34	2 051	98
Hällsättra 2	Hällsättrabacken 10-26	Sättra	1966 / 2016	60	4 707	72
Hällsättra 6	Lövsättragränd 31-53	Sättra	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	Vedevågslingen 3-9	Rågsved	1957 / 1995	161	1 1180	360
Trädskolan 3	Trädskolevägen 22-46, Lindevägen 80-128	Enskede gård	1990	155	1 1674	1 306
Ångs-Bod-Rönholmen	Ångsholmsgränd 5-65	Vårberg	1968 / 2019	213	1 6134	2 100
Norrförort						
Barkarby 2:37	Kalvshällavägen 13	Barkarbystaden	2015	135	7 748	193
Edinge 1	Edingekroken 3-15	Hjulsta	1970	78	5 472	379
Edinge 2	Edingekroken 4-14	Hjulsta	1971	78	5 472	125
Hidinge 1	Hidinge Backe 3-7	Hjulsta	1970	125	8 362	98
Hidinge 2	Hidinge Backe 4-14, 9-19	Hjulsta	1971	198	1 3272	547
Hjulmakaren 1	Rissneleden 167	Rissne	2018	64	3 889	715
Hörninge 2	Tenstavägen 92-96	Hjulsta	1971	63	4 230	114
Hörninge 3	Tenstavägen 98-102	Hjulsta	1971	63	4 230	77
Hörninge 5	Tenstavägen 106-112	Hjulsta	1972	63	4 230	98
▲ Kanan 1	Vegagatan 19, Duvgränd 8	Sundbyberg	1973	33	2 270	886
Kippinge 1.1	Hjulsta Backar 18-26	Hjulsta	1971	96	6 545	418
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	729

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

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

Totalbestånd

101

ANTAL FASTIGHETER

Uthyrbar yta

470 468

TOTAL AREA m²

5 961

ANTAL LÄGENHETER

779 Mkr

HYRESVÄRDE

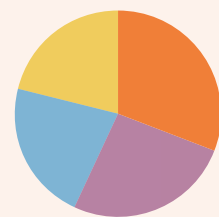
384 465

BOSTADSAREA m²

57 739

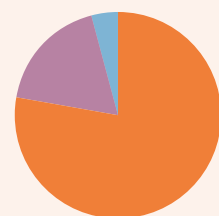
LOKALAREA m²

Area per område



- 31 % Södermalm
- 26 % Norrförort
- 22 % Övriga innerstaden
- 21 % Söderförort

Hyresintäkter



- 78 % Bostäder
- 18 % Lokaler
- 4 % Garage/parkering

Söderförort



21 %

ANDEL AV FASTIGHETS-
BESTÅNDETS AREA



1 224

ANTAL LÄGENHETER

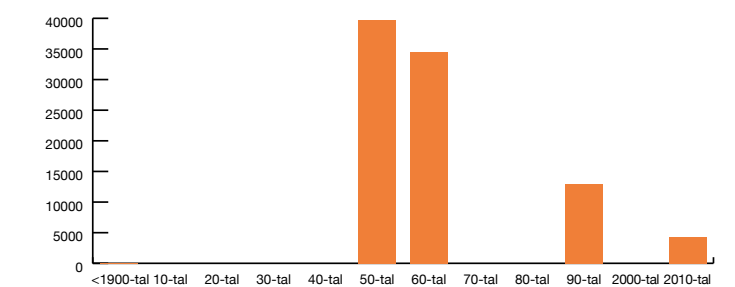
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	16	17
Bostadsarea, kvm	79 867	84 766
Lokalarea, kvm	5 848	6 705
Totalarea, kvm	85 714	91 471
Hyresvärde, Mkr	132	139

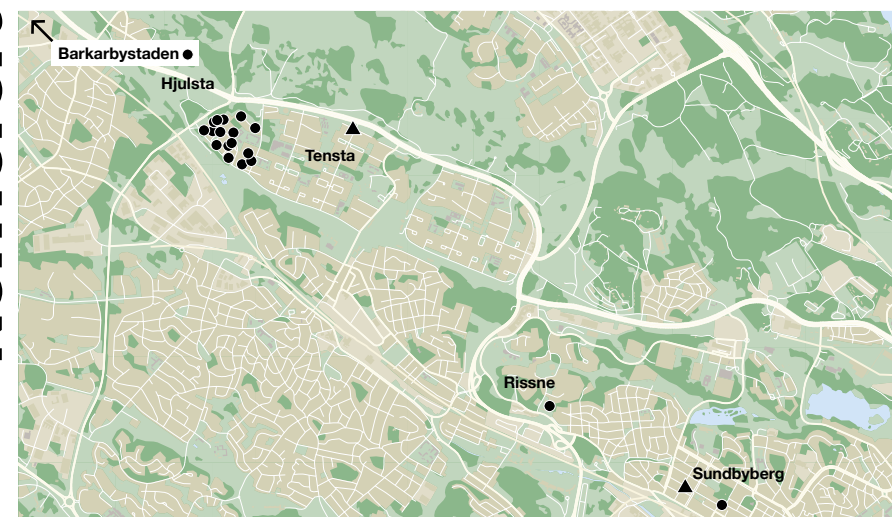
- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area



Norrförort



26 %

ANDEL AV FASTIGHETS-
BESTÅNDETS AREA



1 601

ANTAL LÄGENHETER

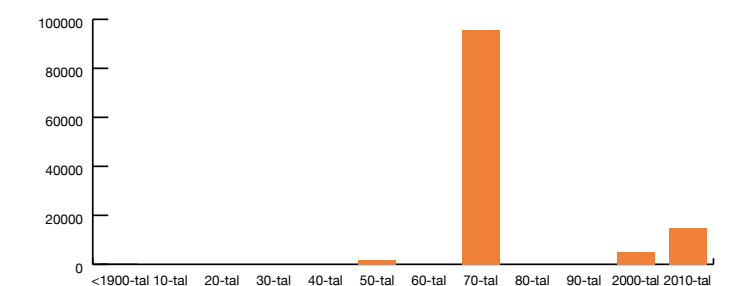
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	20*
Bostadsarea, kvm	94 113	107 553
Lokalarea, kvm	5 878	7 493
Totalarea, kvm	99 991	115 046
Hyresvärde, Mkr	133	153

- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area



Einar Mattssons projektportfölj vid årsskiftet 2020-2021

Vart är Einar Mattsson på väg? En blick i projektportföljen ger flera svar på samma gång. Projekt som Telefoncentralen och Elldonet är i full produktion och står klara 2022. Tre nya projekt tillkom under 2020 och planeringsarbetet börjar nu. Vi ser fram emot nästa kapitel i Einar Mattssons och stadens historia.

Projektportföljen i siffror



1967

TOTALA ANTALET BOSTÄDER
som ingår i projektportföljen



881

HYRESRÄTTER



1086

BOSTADSRÄTTER



71

RESULTAT I NKI, NÖJD-KUND-INDEX, 2020
för det nya projektet Nova Park



1. TELEFONCENTRALEN
Bostadsrätter
Antal bostäder: 157
Byggstart: Q1 2020
Klart: Q3 2022
Område: Telefonplan

2. ELDDONET
Bostadsrätter
Antal bostäder: 155
Byggstart: Q1 2021
Klart: Q4 2022
Område: Täby

3. PERSIKAN
Hyresrätter och bostadsrätter
Antal bostäder: 219
Byggstart: Q1 2021
Klart: Q4 2023
Område: Södermalm

4. ÅRSTAPORTEN
Hyresrätter och bostadsrätter
Antal bostäder: 190
Byggstart: Q4 2022
Klart: Q1 2025
Område: Årstafältet

5. KV 28-29
Bostadsrätter
Antal bostäder: 243
Byggstart: Q1 2023
Klart: Q3 2025
Område: Hagastaden

6. HAMMARBYSKOGEN
Hyresrätter och bostadsrätter
Antal bostäder: 126
Byggstart: Q1 2024
Klart: Q2 2026
Område: Hammarbyhöjden

7. RASBRANTEN
Hyresrätter
Antal bostäder: 196
Byggstart: Q1 2024
Klart: Q2 2026
Område: Stadshagen

8. SKÄRGÅRDSSKOGEN
Bostadsrätter
Antal bostäder: 100
Byggstart: Q1 2024
Klart: Q1 2026
Område: Skarpnäck

9. ÅRSTASTRÅKET
Bostadsrätter
Antal bostäder: 60
Byggstart: Q1 2024
Klart: Q3 2025
Område: Årsta

10. SOLVALLA
Hyresrätter
Antal bostäder: 162
Byggstart: Q4 2024
Klart: Q4 2026
Område: Bromma

11. SÄTRA
Bostadsrätter
Antal bostäder: 101
Byggstart: Q4 2024
Klart: Q2 2027
Område: Skärholmen

12. SLAKTHUSOMRÅDET
Hyresrätter
Antal bostäder: 65
Byggstart: Q2 2027
Klart: Q2 2029
Område: Slakthusområdet

13. ÖSTBERGA
Hyresrätter
Antal bostäder: 193
Byggstart: Q2 2027
Klart: Q2 2029
Område: Östberga

14. SOMMAREN 10
Hyresrätter
Byggstart: ej beslutat
Klart: ej beslutat
Område: Södermalm

15. SUNDSTA GÅRD
Hyresrätter
Byggstart: ej beslutat
Klart: ej beslutat
Område: Årstaviken

16. LAGRET 5
Bostadsrätter
Byggstart: ej beslutat
Klart: ej beslutat
Område: Huddinge



↑ BYGGER FRAMTIDENS ÅRSRINGAR
För varje nytt projekt bidrar Einar Mattsson till nya årsringar och nya livsmöjligheter i Storstockholm.



Som fastighetsägare blev det under 2020 uppenbart hur samhällsviktigt vårt uppdrag är. Många av oss fick anpassa sig till en verklighet på distans, där hemmet fick ge plats för jobb, skolarbete och nya sätt att tillbringa en meningsfull fritid.

2020 blev året då vi flyttade hem.