

EM
NITTIO
ÅR

2025

Året då vi firade
90 år av *framåtanda*



En ovanligt pigg 90-åring med *blicken framåt*

→ **FÖR 90 ÅR SEDAN**, 1935, startade byggnads-
snickaren Einar Mattsson, bondson från Vaddö
i Roslagen, sin firma. Det gör oss tio år yngre
än Sveriges Radio – och tio år äldre än Pippi
Långstrump.

Sverige stod då mitt i språnget från Fattigsverige
till Välfärdssverige. Stockholm växte, osäkerheten
var stor. Men Einar vågade satsa. Och det
gick vägen.

Med stark entreprenörsanda, kvalitet i varje detalj
och genuin omtanke om människor byggde han
sitt företag. Hus för hus. Långsiktigt. *Alltid med
blicken framåt.*

Idag är Einars livsverk en *stabil familjeägd
fastighetskoncern* som varit med och byggt
Stockholm och genomgått två generationsskiften.
Och hans framåtanda lever i allra högsta grad.
Den finns i varje ny bostadsrätt vi utvecklar.
I varje 60-talshus vi renoverar. I varje relation
med de som bor i husen vi förvaltar.

Jubileumsår brukar handla om att blicka bakåt.
Men som den pigga 90-åring vi är, tittar vi hellre
framåt. Mot 2035 när vi fyller hundra. Och mot
många, många fler år av framåtanda.

*Välkommen till Einar Mattssons
årsberättelse 2025.*





Om denna rapport

HÄR ÄR Einar Mattssons årsberättelse som redovisar Einar Mattsson-sfärens bolags verksamhet under 2025.

HÅLLBARHETSRAPPORT FÖR 2025

För dig som vill veta mer om vårt hållbarhetsarbete i koncernens bolag har vi en separat hållbarhetsrapport som finns digitalt. Både i bläddringsbar version och för nedladdning på webbsidan



[www.einarmattsson.se/
arsberattelse-och-
hallbarhetsrapport-2025](https://www.einarmattsson.se/arsberattelse-och-hallbarhetsrapport-2025)

DESIGN OCH ILLUSTRATION: Edit & björnen
TEXT: Charlotta Wortzelius / Copy Charlotte
FOTO: Crelle Photography, Erika Norell (s. 26)
Åke Gunnarsson/VUE AB (framsida)

Innehållsförteckning

Inledning & koncernpresentation

4 Koncernchefen har ordet

Koncernchef Stefan Ränk om året då Einar Mattsson firade 90 år av framåtanda.

6 Koncernpresentation

Koncernstruktur och fakta i korthet samt presentation av koncernledning och styrelser.

9 Året i korthet

Här är händelserna som präglade verksamheten, världen och Sverige.

Året 2025 i våra bolag

10 Einar Mattsson Fastighets AB

Bolaget som äger Einar Mattsson-sfärens fastigheter i Storstockholmsområdet har byggt vidare på 90 års historia.

Fastighetsbestånd

Fakta om Einar Mattsson-sfärens fastigheter i Storstockholm.

16 Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Vårt förvaltningsbolag kan summera ett lyckat år med många viktiga steg mot målet att vara Sveriges bästa fastighetsförvaltare.

20 Einar Mattsson Projekt AB

Trots ett utmanade år för branschen har vårt projektbolag startat flera stora projekt och framtiden ser ljus ut.

Projektportfölj

Projekten som var aktiva vid årsskiftet 2025–2026.

24 Einar Mattsson Byggnads AB

Vårt byggbolag kan blicka tillbaka på ett år som innehållit flera framgångsrika ROT-projekt och två nyproduktionsstarter.

28 Fastighets AB Snörslån

Det har varit ett stabilt år för bolaget som äger fastigheter med olika typer av verksamheter.

29 Heirloom Asset Management AB

Vårt investmentbolag har haft ett bra år där både de noterade och onoterade aktieinnehaven har växt stadigt.

Ekonomi & finans

30 Ekonomiåret 2025

Med kommentar av ekonomi- och finanschef Björn Strid.

Slutord & framåtblick

35 Slutord: framtidstro

Koncernchef Stefan Ränk tar sikte på framtiden och Einar Mattssons 100-årsjubileum 2035.

Interaktiv pdf

Detta är en interaktiv pdf. Klicka på menyerna för att snabbt hitta rätt avsnitt.

»För oss finns ingen annan väg än framåt«

När min morfar Einar grundade sin firma hade han inte bara såg, skruv och stämjärn i verktygslådan. Han hade även något som tagit Einar Mattsson från 1930-talets lilla byggnadsfirma till dagens stabila familjeägda fastighetskoncern med över 15 miljarder i tillgångar och 320 anställda: *Framåtanda*.

GNISTAN SOM GÖR att vi inte stannar upp när världen förändras utan anpassar oss, utvecklas och hittar nya vägar. Det som finns i bolagets DNA och har gjort oss långlivade. Till en 90-åring som aldrig sitter still.

I år har den andan behövts. Det har varit ännu ett turbulent år med fortsatt oro i omvärlden och uppförsbacke för branschen. Byggmaterial har blivit dyrare. Lönsamheten i nya bostadsprojekt fortsätter att vara utmanande. Och en osäker ekonomi har påverkat efterfrågan på både bostäder och lokaler.



Innehåll

→ Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Innehåll

→ Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson

Fastighets AB

Einar Mattsson

Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson

Projekt AB

Einar Mattsson

Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset

Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

► Medgång trots motvind

2025 går inte till historieböckerna som ett gasen-i-botten-år för Einar Mattsson. Men vi har hållit bra fart med kursen stadigt framåt och nått imponerande resultat inom flera områden.

Några av årets ROT-projekt har varit riktiga stjärnor. Kvarteret *Gullvivan 9* i Vasastan samt *Kattan Större 4* och *Slipen 42* på Södermalm har alla levererats i tid och med hög kvalitet. Vi har även kommit igång bra med våra senaste nyproduktioner: 145 hyresrätter i *Stadshagen* på Kungsholmen och 59 bostadsrätter i *Jarlaberg* i Nacka.

Det är också roligt att vi lyckats där många i branschen kämpat. Förvaltningsbolagets uthyrning av lokaler åt våra fastighetsägarkunder har varit framgångsrik trots en svag marknad. Försäljningen av våra nyproducerade bostadsrätter i Haga-staden har överträffat förväntningarna. Och förvaltningsbolaget har fått *Bonnier* som ny storkund.

Nyckeln är att förstå vad kunden vill ha. Var och hur de vill bo. Och att göra livet enklare för dem med sådant som personlig service och förutsägbara hyresmodeller. Kundfokus. Där lägger vi ribban högt.

1 200 hyresrätter i Hjulsta sålda

Under året sålde vi våra 1 200 hyresrätter i Hjulsta till Familjebostäder. En stor affär som vi är glada att ha rott i hamn. Under 17 års ägande gjorde vi omfattande investeringar i fastigheterna som både höjt områdets attraktivitet, trygghet och kundnöjdhet rejält.

Men det var dags att lämna över stafett-pinnen och försäljningen frigör kapital för nya investeringar.

Investeringar för en bättre framtid

På Einar Mattsson bygger vi inte bara med tegel, glas och metall. Vi bygger för en bättre framtid – för våra boende, kunder, medarbetare och staden.

Under året har vi jobbat intensivt med att implementera vårt nya ärendehanteringssystem i förvaltningsbolaget. Ett omfattande projekt som kommer göra stor skillnad för både kunder och medarbetare när det är på plats 2026.

Genom investeringar i tillväxtbolagen *Froda* (lån till småföretagare), *Bodil* (hyr-köp av hus) och *Kliva* (digital tjänst för fastighetsdata) bidrar vi också till att lysande tjänster kan växa och hjälpa fler. Det är bolag som har starka affärsmodeller, ligger långt fram digitalt och som delar vår syn på kunden och företagande.

Enklare att bli ett mer hållbart företag

Hållbarhet är en avgörande del i framtidens byggande. Tack vare lättnader i EU:s regelverk har det nu blivit enklare att arbeta för goda resultat inom hållbarhetsområdet.

Nu kan vi lägga mindre tid på regel-tolkningar och mer kraft på konkreta åtgärder – som att minska koldioxid-utsläpp och energiförbrukning. Fokus på insatser som ger verklig effekt.

Tid för en bostadsmarknad som fungerar

Bostadsmarknaden är ett annat område som behöver förändringar. Jag hoppas på en framtid där fler kan bära sina boendekostnader. Där alla de som inte kan det får riktigt stöd. Där vi har fri hyressättning.

»Vi bygger för en
bättre framtid
– för våra boende,
medarbetare och
medmänniskor.«

Där hyresrätten blir den lättillgängliga och flexibla delen av marknaden den borde vara. Och där vi underlättar för fler att äga sin bostad – den långsiktigt mest ekonomiska boendeformen.

Kort sagt hoppas jag på en fungerande bostadsmarknad där vi skapar förutsättningar för alla att få tillgång till rätt bostad under livets olika skeden.

Mot en spännande morgondag

Det händer mycket inom Einar Mattsson. Och mycket har förändrats sedan morfars tid. Bara en sådan sak som att vi snart når utanför Storstockholms gränser när förvaltningsverksamheten expanderar.

90 år är lång tid. Samtidigt känns det som om vi bara börjat. Kommande år ser vi fram emot nya projekt, ny teknik och nya utmaningar. Som ansvarsfull fastighetsföretagare möter vi framtiden med en verktygslåda där både hammare och digitala verktyg har sin givna plats.

Och givetvis vår framåtanda. //

Stefan Ränk

Koncernchef



Om Einar Mattsson

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

FAMILJEFÖRETAGET EINAR MATTSSON finns för att vi vill skapa värde för medvetna kunder som vill ha ett bättre och enklare liv. Vi bedriver ett långsiktigt företagande som kännetecknas av entreprenörskap och ett ansvarsfullt ägande.

Sedan 1935 har vi aktivt deltagit i utvecklingen av Storstockholm. Vår affärsmodell bygger på att koncernen, genom våra olika bolag, äger, utvecklar och förvaltar fastigheter samt bygger och renoverar hus, allt med långsiktighet och omsorg.

Fastighetsbeståndet inom Einar Mattsson Fastighets AB hade 2025 en totalyta på

361 702 kvadratmeter, i huvudsak bostäder men även lokaler. I EM-sfären, som inkluderar ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav samt koncernens övriga fastigheter, var beståndets totalyta 455 346 kvadratmeter vid utgången av 2025 (se sid 11–15 för detaljerad information). Det gör oss till en av Stockholms stads idag största privata ägare av hyresbostäder. Erfarenheter från de egna fastigheterna kommer till stor nytta i förvaltningsuppdrag som gäller andras fastigheter. 54 procent av lägenheterna som Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB förvaltar ägs av andra.

Vi är också en av de mest aktiva fastighetsägarna. Einar Mattsson Projekt AB förvärvar mark runtom i Storstockholm för att utveckla genomtänkta och hållbara bostäder för framtiden, där de boende ska känna sig respekterade, stolta och trygga.

Einar Mattsson Byggnads AB fungerar som koncernens produktionsorganisation, bygger nytt och utför omfattande renoveringar

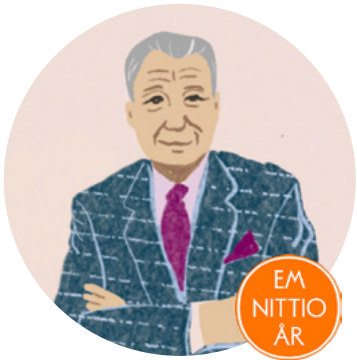
för systerbolagen i den egna koncernen. Stort fokus ligger på kvalitet, ordning och reda i processer samt kostnadseffektiva, genomtänkta lösningar som adderar värde till de som bor i husen och till oss som fastighetsägare.

Heirloom Asset Management AB investerar i noterade och onoterade aktier i bolag som inte äger eller utvecklar flerbostadshus.

Fastighets AB Snörslån investerar i framtida utvecklingsfastigheter. Bolaget har idag fastigheter i Huddinge, Järfälla, Stockholm och Nacka.

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

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



↑ **LÅNGSIKTIGHET SEDAN 1935**
Året 1935 får Stockholm en ny byggmästare, då byggnadsfirman Einar Mattsson bildas.



Innehåll

Koncernchefen har ordet

→ **Koncernpresentation**

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Styrelser i Einar Mattsson-koncernen



Einar Mattsson AB

- Arne Karlsson, *Ordförande*
- Anders Ränk, *Ledamot*
- Kristina Ränk, *Ledamot*
- Stefan Ränk, *Koncernchef*
- Joakim Skarborg, *Ledamot*
- Gun Nilsson, *Ledamot*

Einar Mattsson Byggnads AB

- Stefan Ränk, *Ordförande*
- Björn Strid, *Ledamot*
- Peter Svensson, *Vd*
- Fredrik Söderholm, *Arbetsagarrepresentant*
- Adam Myhrsköld, *Arbetsagarrepresentant, suppleant*

Einar Mattsson Fastighetsaktiebolag

- Stefan Ränk, *Ordförande*
- Anders Ränk, *Ledamot*
- Björn Strid, *Ledamot*

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

- Stefan Ränk, *Ordförande*
- Björn Strid, *Ledamot*
- Emma Beck-Friis, *Vd*
- Göran Jalmell, *Arbetsagarrepresentant*

Einar Mattsson Projekt AB

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

Fastighets AB Snörslån

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

Heirloom Asset Management AB

- Stefan Ränk, *Ordförande*
- Anders Ränk, *Ledamot*
- Björn Strid, *Ledamot*



Koncernledning



Björn Strid
Ekonomi- och finanschef



Emma Beck-Friis
Vd för Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB



Ewelina Holm
Kommunikationschef



Lena Lind
HR-chef



Martin Fors
Fastighetschef



Peter Svensson
Vd för Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB



Stefan Ränk
Koncernchef, även vd för Einar Mattsson Fastighets AB samt Heirloom Asset Management AB och Fastighets AB Snörslån

Vi är Einar Mattsson



→ Vår vision

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

→ Därför finns vi

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

→ Vår personlighet

Engagerad, omtänksam och framåt.

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

Innehåll

Koncernchefen har ordet

→ Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro



Om Einar Mattsson-koncernen

Einar Mattsson bedriver verksamhet i Storstockholm, med huvudkontor på Rosenlundsgatan 58.



Våra ägare

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

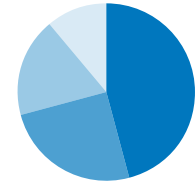
► Läs mer om vår historia:
einar mattsson.se/om-oss/historia/

Koncernen 2025

	2025	2024	2023
Medelantalet anställda ²	302*	335	319
varav män	196	218	210
varav kvinnor	106	117	109
Antal anställda personer ³	317	325	307
Omsättning	1 109 Mkr	1 472 Mkr	1 895 Mkr
Justerad balansomslutning	17 736 Mkr	18 295 Mkr	18 749 Mkr
Balansomslutning	9 123 Mkr	9 019 Mkr	9 301 Mkr
Justerad soliditet	59 %	61 %	61 %
Uthyrbar yta, bostäder och lokaler ⁴	361 702 m ²	359 915 m ²	360 054 m ²

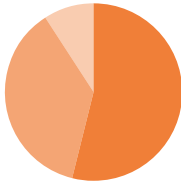
¹ EM-sfären = Einar Mattsson tillsammans med ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav.
² Medelantalet anställda är beräknade enligt totalt arbetade timmar i förhållande till normalarbetstid.
³ Antalet anställda personer är beräknat enligt genomsnittligt antal utbetalda löner under året.
⁴ Inkluderar endast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

* I totalt antal arbetade timmar ingår semester, ATF (arbetstidsförkortning) och sjukdag 1-14.



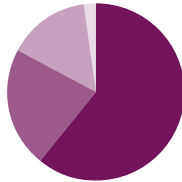
Omsättningen
uppdelad per typ
av verksamhet:

- 46 % Hyresintäkter
- 25 % Byggtrepenadstjänster
- 18 % Förvaltningstjänster
- 11 % Projektverksamhet



Andel förvaltade
lägenheter uppdelade
efter typ av kund:

- 54 % Förvaltningskunder
- 37 % Einar Mattsson Fastighets AB
- 9 % Övriga EM-sfären¹



317 anställda,
fördelade efter
bolag:

- 61 % Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB
- 22 % Einar Mattsson Byggnads AB
- 15 % Einar Mattsson AB
- 2 % Einar Mattsson Projekt AB

2025 i siffror

69 591
Mkr

Det sammanlagda
värdet på fastigheter
som förvaltas.

149

lägenheter
har renoverats
eller byggts om
under 2025.

204

NYA BOSTÄDER
var under produktion
i december 2025.

0

**BOSTADS-
BYGGRÄTTER**
förvärvades under 2025.



1 192

**BOSTADS-
BYGGRÄTTER**
ingår i projektportföljen
(dec 2025). Av dem är
748 hyresrätter och 444
bostadsrätter.

132

**NYA BOSTÄDER
FÄRDIGSTÄLLDES**
under 2025,
varav
23 hyresrätter
och 109 bostadsrätter.



19 150 Mkr

UPPGÅR MARKNADSVÄRDET
till för hela EM-sfärens fastigheter.
För de fastigheter som ägs inom koncernen
uppgår marknadsvärdet till
15 397 Mkr.

Innehåll

Koncernchefen har ordet

→ **Koncernpresentation**

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Året i korthet 2025

HÄNDELSENA som präglade verksamheten, världen och Sverige.



Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

→ Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

januari

EM Stora digitala steg framåt
Flera omfattande digitala projekt startar upp parallellt; nytt ärendehanteringssystem, ny boende-plattform med AI-boten Emmy och nytt CRM.

🇸🇵 Guldbaggegalan 2025 går av stapeln
Sveriges största filmgala där filmerna "Crossing" och "The Swedish Torpedo" blir de stora vinnarna.

🇺🇸 Trump svärs in som USA:s 47:e president för en ny mandatperiod
Starten på en radikal förändring i amerikansk politik med omedelbara effekter på både utrikespolitik och världsordning.

februari

EM Giftfri rättbekämpning i Högdalen och Vasastan med illrarna Kanel och Salsa
En ny metod där illrar och hundar används för att driva bort råttor, vars bestånd ökar under milda vintrar.

🇸🇵 Sveriges värsta skolmassaker sker i Örebro
Skolskjutningen i Örebro chockar landet med 11 avlidna.

🇺🇸 Ukrainas Zelenskij förnedras i Vita huset
En öppen konflikt uppstår mellan Volodymyr Zelenskij och Donald Trump under en livesändning från Vita huset.

mars

EM Bonnier Fastigheter blir ny förvaltningskund
Bonnier väljer att köpa administrativ förvaltning och driftstjänster av Einar Mattsson.

🇸🇵 Pippi Långstrump firar 80 år
Den populära Astrid Lindgren-figuren uppmärksammas med utställningar och evenemang över hela landet.

🇮🇱 Vapenvilan bryts i Gaza
Vapenvilan, som införs den 19 januari, bryts den 17 mars. Den ingår i en trestegsöverenskommelse med frigivning av israelisk gisslan och palestinska fångar, ökad humanitär hjälp och israelisk tillbakadragning.

april

EM Ny totalförvaltningskund
Architector blir ny kund i förvaltningsbolaget.

🇸🇵 Riksdagen antar nya klimatmål
Sverige beslutar om skärpta klimatmål till 2035 med fokus på minskade utsläpp och ökad energi-effektivisering i byggsektorn.

🇺🇸 USA inför stora tulltariffer mot hela världen
Donald Trump inför tullar som utlöser det snabbaste och mest panikartade globala börsraset på många år. Det följs av en av de starkaste börsåterhämtningarna i modern tid.

maj

EM ROT av Gullivän 9 får toppbetyg av hyresgäster och besiktningsmän
Med 86 % svarsfrekvens ger hyresgästerna högsta betyg för kommunikationen före, under och efter renoveringen. Även besiktningsmännen är imponerade av platsledning-ens arbete och slutfinish.

🇸🇵 Sverige arrangerar hockey-VM
Mästerskapet hålls i Stockholm och Danmark(!). Sverige slutar på bronsplats.

🇺🇸 Konklaven väljer Leo XIV till ny påve
Den Chicagofödde kardinalen Robert Prevost väljs till påve under namnet Leo XIV – den första amerikanska påven någonsin.

juni

EM Fastighets AB Snörslån förvärvar ytterligare fastighet
Fastigheten omfattar tre fristående industribyggnader i Järfälla.

🇸🇵 Kyla, regn och skurar
Juni är kylande med vindar och få varma dagar, där regn och skurar dominerar.

🇺🇸 USA inleder Operation Midnight Hammer i Iran
USA slår till mot tre nyckelanläggningar för Irans kärnvapenutveckling: Fordow, Natanz och Isfahan. IAEA bekräftar omfattande skador, men inte total förstörelse.

juli

EM Boende visar stor nöjdhet
Aktiv Bo-mätningen visar rekordsiffror inom många områden, bland annat ökad trygghet, utemiljö och städning av allmänna ytor. Även externa kunder får toppresultat och nomineras till Kundkristaller.

🇸🇵 Nationell strategi för klimatanpassning lanseras
Regeringen presenterar en plan för att hantera extrem-väder och översvämningar i svenska städer.

🇪🇺 UEFA Dam-EM 2025 hölls i Schweiz
Sverige deltar i det stora mästerskapet där Europas bästa damlandslag gör upp om titeln Europamästare.

augusti

EM Einar Mattsson forskar på AI-styrt mikronät för energidelning
Projektet genomförs inom KTH Live-In Lab och KTH Dig-IT Lab och handlar om ett AI-styrt mikronät – ett lokalt, självständigt elnät för energidelning.

🇸🇵 Kiruna kyrka flyttas
Den historiska stadsomvandlingen fortsätter när kyrkan flyttas på grund av gruvans utbyggnad. Förflyttningen sänds live i SVT.

🇺🇸 Politisk toppkonferens i ASEAN
Elva länder i Sydostasien samlas för samtal om stads-utveckling och arkitektur.

september

EM Einar Mattsson säljer 14 fastigheter i Hjulsta till Familjebostäder
1 200 hyresrätter i Hjulsta övergår nästa år till Familjebostäders bestånd.

🇸🇵 Bokmässan i Göteborg genomförs för 41:a året i rad
Sveriges största kulturevenemang som samlar svenska och internationella författare. Med 3 750 programpunkter och 775 utställare lockar mässan 95 706 besökare under fyra dagar.

🇺🇸 Tyskland förhandlar om energipolitik och byggstandarder
Strängare krav på energieffektivitet och förnybar energi ska införas som ett led i målet om klimatneutralitet.

oktober

EM Första gjutningen i projektet Torgstråket
I Jarlaberg i Nacka gjuter kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau av sina händer på platsen där fyra punkthus med 59 bostadsrätter och flera lokaler ska byggas.

🇸🇵 Anna-Karin Hatt avgår som C-ledare
Centerpartiets partiledare lämnar posten efter hot och hat, vilket blir en stor politisk nyhet.

🇺🇸 Japan får sin första kvinnliga premiärminister
Sanae Takaichi tillträder som Japans premiärminister och blir landets första kvinnliga regeringschef.

november

EM Hälsningar till de anställda 2035 samlas in
I en specialbyggd trälåda samlas hälsningar från dagens medarbetare till framtida kollegor. Lådan öppnas vid koncernens 100-årsjubileum 2035.

🇸🇵 Svenskt guld och silver i VM i beachvolleyboll
Jonatan Hellvig och David Åhman vinner VM-guld, en historisk idrottsframgång. De mötte ett annat svenskt lag, så Sverige tog både guld och silver.

🇺🇸 COP30 hålls i Brasilien
Det hittills största klimatmötet samlar 189 länder för diskussioner om bland annat hållbar arkitektur och byggande. USA deltar inte.

december

EM Bostadsministern inviger projektet Bardisanen
Vid Hornsbergs strand i Stadshagen på Kungsholmen deltar bostadsminister Andreas Carlsson i invigningen.

🇸🇵 Stormen Johannes drar in
Mellan jul och nyår orsakar den kraftiga stormen ström-avbrott och omfattande skador på skog och samhällen runtom i Sverige.

🇺🇸 WHO-rapport visar förbättrad global hälsa
Enligt rapporten lever 1,4 miljarder fler människor hälsosammare liv, tack vare bland annat minskad tobaks-användning, renare luft, bättre tillgång till rent vatten samt minskning av hiv, tuberkulos och tropiska sjukdomar. Andra förbättringar är fler malariafria länder och en historisk ökning av livslängden i många länder.



Einar Mattsson Fastighets AB 2025

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

Fastighetsvärde

15,2 miljarder

Belåningsgrad

42 %

► Läs vår hållbarhetsrapport på einar mattsson.se/arsberattelse-och-hallbarhetsrapport-2025



Martin Fors

Fastighetschef

Ansvarsfullt fastighetsägande som affärsmodell

Sekelskifteshus i city från 1880-talet. *Hyresrätter* i 50-talshus i Bagarmossen. Och sprillans *nya bostäder* har byggts i den i moderna Hagastaden, klara 2017–2025. Einar Mattsson-sfärens* stora bestånd är en blandning av fastigheter – alla med sin speciella personlighet och historia.

ALLA DESSA 87 husklnoder i Storstockholmsområdet ägs av Einar Mattsson Fastighets AB, vilket gör bolaget till koncernens finansiella muskel.

En lönsam långsiktighet

Uppdraget är tydligt: att skapa god lönsamhet för ägarna med ett långsiktigt perspektiv. Resultat som inte mäts i kvartal utan i generationer.

Den balansgången – att kombinera effektivitet och lönsamhet med långsiktighet och tålmod – är en konst. Fastigheter står där de står. De ska hålla och fungera länge. I generationer. Det kräver omsorg, kvalitet och planering.

Därför har varje fastighet en livslång underhållsplan som beskriver vad som ska göras och när. Förvaltningstjänsterna levereras av Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. Varje år genomgår också två till tre fastigheter större renoveringar,

ombyggnader och tillbyggnader (ROT). Dessa arbeten utförs av Einar Mattsson Byggnads AB:s specialiserade ROT-team.

Alltid steget före

Att jobba med fastigheter innebär fler utmaningar än ekonomin. Vatten är och förblir det största hotet – från plötsliga skyfall till krånglande avlopp. Vi har även behövt anpassa förvaltningsåtgärderna utifrån de senaste årens varmare väder. Och slitage är förstås oundvikligt.

Vårt sätt att hantera det är att alltid ligga steget före. Att arbeta med smarta metoder, scenarier och klok planering som minimerar överraskningar. Rätt åtgärder i rätt fastigheter i rätt tid till rätt kostnad.

Vi bygger vidare på 90 års historia

2025 blev framför allt ROT-projektens år. Exempelvis har större ombyggnationer av *Gullvivan 9* i Vasastan blivit klara, liksom



Södermalmsprojekten *Kattan Större 4* och *Råttan 13*. I kvarteret *Råttan 14* har vi även uppfört 23 bostäder i två våningar med trästomme på den befintliga byggnaden.

Vi har även startat en större nybyggnation. Och försäljningen av 1 200 lägenheter i Hjulsta till Familjebostäder sticker så klart ut.

Varje projekt och varje affär är en investering i framtiden. Och nu har vi varit med och byggt Stockholm i 90 år. Ibland på en överhettad marknad, ibland med trögare förutsättningar. Men alltid med blicken framåt och fokus på vad kunderna efterfrågar.

Till koncernens 100-årsjubileum om tio år ska vi fortsätta göra rätt saker och utveckla det vi kan bli bättre på. Nästa generation medarbetare och ägare ska kunna lägga sin energi på framtidens möjligheter, inte historiens tillkortakommanden.

Långsiktigt framåt. Det är så ansvarsfullt fastighetsägande ser ut. //

EM EINAR MATTSSON

Årsberättelse 2025

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

→ Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

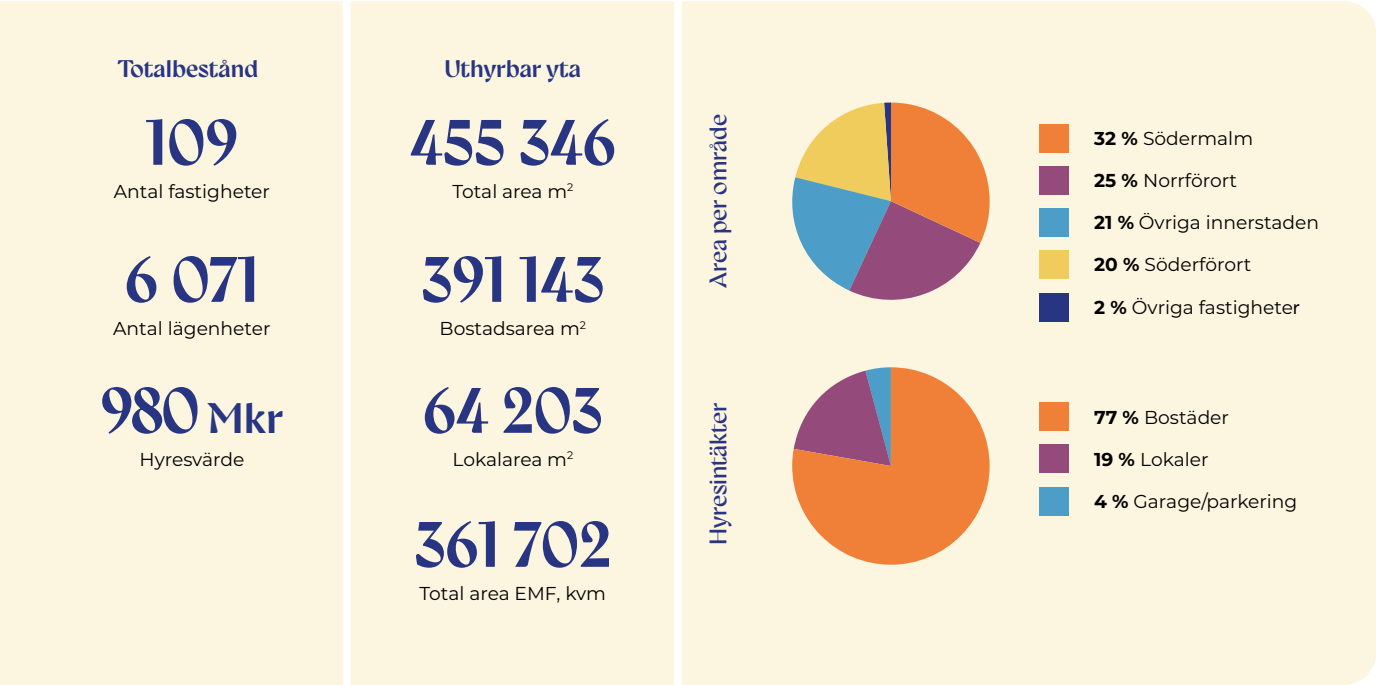
Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

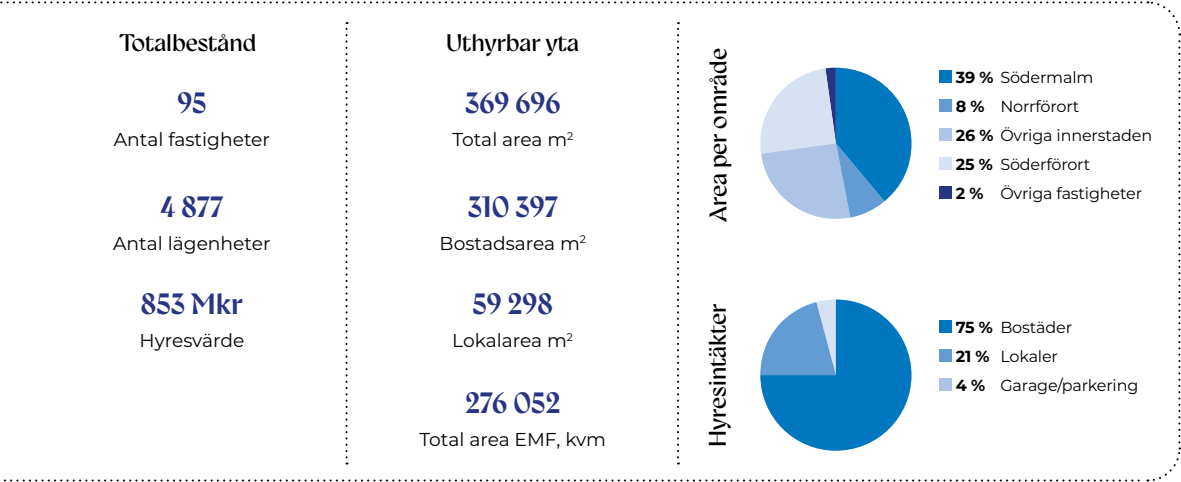
* inkluderar ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav samt koncernens övriga fastigheter.



Vårt fastighetsbestånd i siffror 2025



Förändringar i fastighetsbeståndet 2026



← **FASTIGHETERNA** Nybygget 13 och 14 renoveras under 2025.

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

→ **Einar Mattsson**
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörsån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro



Vårt fastighetsbestånd

vid årsskiftet 2025–2026

Fastighetsbestånd, Einar Mattsson-sfären

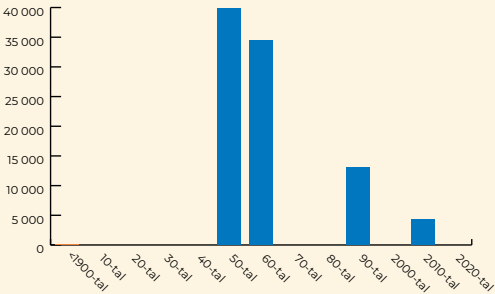
Söderförort

Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	18
Bostadsarea, kvm	79 867	84 766
Lokalarea, kvm	6 047	6 279
Totalarea, kvm	85 914	91 045
Hyresvärde, Mkr	159	167

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area



20%

Andel av fastighetsbeståndets area

1 224

Antal lägenheter



Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m² BOSTÄDER	LOKALER
Bjurbäcken 6	Bjursätragatan 120-138	Rågsved	1956 / 2001	74	4 185	81
Brukslaven 1	Skebokvarnsvägen 175-197	Högdalen	1955 / 2004	111	6 878	467
Dymmelveckan 3	Dalbobranten 17-21	Sköndal	1959 / 2021	44	2 942	297
Grönsö 2	Lysviksgatan 95-105	Farsta	1957 / 2019	42	2 607	219
▲ Gubben Noak 3	Selmedalsvägen 26-32	Axelsberg	1967/2009	60	4 900	232
Hoppdomaren 2	Isjaktsgård 18-26	Västertorp	1950 / 2004	34	2 051	98
Hällsättra 2	Hällsättrabacken 10-26	Sätra	1966 / 2016	60	4 707	72
Hällsättra 6	Lövsättragränd 31-53	Sätra	1966 / 2017	76	5 586	146
Isjakten 1	Vasaloppsvägen 76-88	Västertorp	1951 / 2003	42	2 991	241
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	Vedevägslingan 3-9	Rågsved	1957 / 1995	161	11 180	480
Trädkolan 3	Trädkolevägen 22-46, Lindevägen 80-128	Enskede gård	1990 / -	155	11 674	1 413
Ängs-Bod-Rönholmen	Ängsholmsgård 5-65	Vårberg	1968 / 2019	213	16 134	2 119

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

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

→ Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

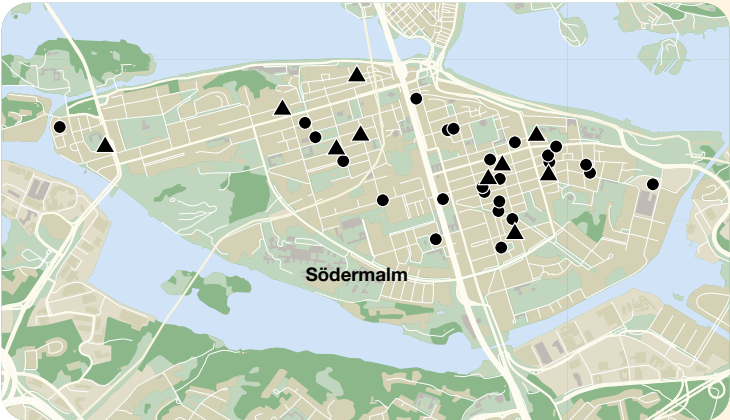
Fastighets AB Snörsån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Södermalm



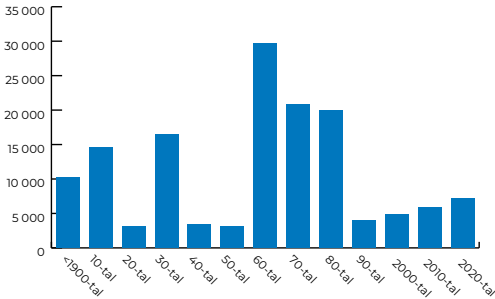
● Einar Mattsson Fastighets AB
▲ Övriga EM-sfären

Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	28	39
Bostadsarea, kvm	86 376	116 452
Lokalarea, kvm	21 528	28 364
Totalarea, kvm	107 904	144 817
Hyresvärde, Mkr	267	353

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area



32%

Andel av fastighets-
beståndets area



1 768

Antal lägenheter



Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m²	
					BOSTÄDER	LOKALER
▲ Bergsgruvan Större 52	Timmermansgatan 38/Maria Prästgårdsgatan	Södermalm	1910/2024	54	3 578	473
▲ Bonden Större 38	Bondegatan 28	Södermalm	1937/1990	35	1 476	455
▲ Bonden Större 43	Skånegatan 63-65	Södermalm	1972 / -	47	2 780	674
Bondetorpet 21	Skånegatan 82	Södermalm	1885/1977	18	1 098	345
Bondetorpet 25	Katarina Bangata 29	Södermalm	1932/1983	34	2 384	268
Båtsmannen Större 26	Kocksgatan 27A, Folkungagatan 80	Södermalm	1913/1981	69	4 354	748
▲ 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	2 549
Gamen 16	Vartoftagatan 15-17	Södermalm	2011 / -	71	5 767	118
Granatäpplet 1	Bondegatan 93, Hennings gata 5-7, Emelies gata 22	Södermalm	2023 / -	121	7 222	3
▲ Harven 3	Gotlandsgatan 70A, Södermannagatan 48	Södermalm	1972 / -	39	2 503	577
Harvpinnen 18	Bjurholmsplan 22-24	Södermalm	1913 / 1976	36	2 170	170
Högbergsterrassen 1	Högbergsgatan 91-99	Södermalm	2004 / -	67	3 947	910
Kattan Större 4	Skolgränd 2	Södermalm	1962 / 2025	29	2 527	912
Kvadraten 36	Blekingegatan 26-28, Tjörbergsgatan 40	Södermalm	1969 / 2024	66	4 574	854
Magistern 2	Torkel Knutssonsgatan 37-39	Södermalm	1987 / -	18	1 579	3 344
Nybygget 13	Äsögatan 169, Borgmästargatan 8	Södermalm	1974 / -	36	2 742	344
Nybygget 14	Borgmästargatan 6, Kocksgatan 62	Södermalm	1897 / 1975	53	2 668	418
Oljan 29	Sågaragatan 18, Bondegatan 59	Södermalm	1930 / 1989	23	1 187	150
Oljan 32	Erstagatan 17-19	Södermalm	1930 / 1984	61	2 803	271
▲ Pahl 11	Bondegatan 37-39	Södermalm	1975 / -	56	3 626	623
Pelarbacken Mindre 20	Högbergsgatan 27, Kapellgränd 3	Södermalm	1958 / 2008	21	1 462	1 711
Pelarbacken Mindre 22	Högbergsgatan 21-25, Östgötagatan 6	Södermalm	1960 / 2008	63	4 045	905
Plogen 4	Katarina Bangata 44-46, Södermannagatan 42	Södermalm	1929 / 1998	41	2 250	866
▲ Roten 1	Tjärhovsgatan 35-43, Tjärhovsplan 33	Södermalm	1994 / -	43	3 260	765
Rudan Större 12	Tjärhovsgatan 42	Södermalm	1908 / 1983	24	1 757	48
Råttan 13	Krukmakargatan 16-20, Torkel Knutssonsgatan 16	Södermalm	1963 / 2025	75	5 502	2 023
Råttan 14	Krukmakargatan 16-20, Torkel Knutssonsgatan 16	Södermalm	2025 / -	23	1 967	0
▲ 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	3 905
Signalen 11	Folkungagatan 126	Södermalm	1932 / 1987	30	1 405	647
Slipen 42 & 43	Slipgatan 6-8	Södermalm	1944 / 1978	50	3 074	175
Timmermannen 28	Östgötagatan 47	Södermalm	1902 / 1985	20	1 023	102
Timmermannen 30	Bondegatan 9A	Södermalm	1932 / 1984	39	2 563	81
Timmermannen 33	Äsögatan 144, Södermannagatan 20	Södermalm	1936 / 1992	49	2 138	576
▲ Uven Större 6	Brännkyrkagatan 75, Hornsgatan 86	Södermalm	1979 / -	25	2 218	883

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



Årsberättelse 2025

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

→ Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörsån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Övriga innerstaden



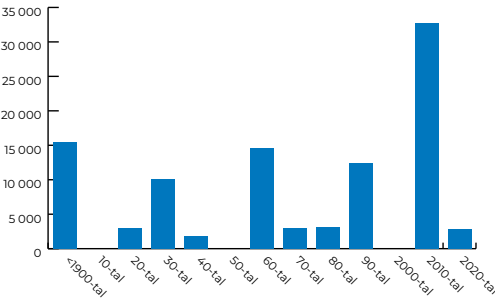
- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	26
Bostadsarea, kvm	58 182	82 157
Lokalarea, kvm	9 682	13 791
Totalarea, kvm	67 864	95 949
Hyresvärde, Mkr	191	260

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area



21%

Andel av fastighets-
beståndets area



1 476

Antal lägenheter



Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m²	
					BOSTÄDER	LOKALER
Analysen 1	Norra Stationsgatan	Hagastaden	2019 / -	125	7 314	181
Analysen 3	Norra Stationsgatan	Hagastaden	2020 / -	0	0	2 840
Backåkra 8	Bobergsgatan 77A, Spanielgatan 3-5	N. Djurgårdstaden	2018 / -	81	4 731	312
Forskningsen 2	Osguldas väg 14-18	Roslagstull	2018 / -	305	6 290	297
Fägnaden 1	Eyvind Johnsons gata 1, Frantzensgata 31-41	Kungsholmen	2010 / -	64	4 776	290
▲ Geten 29	Tulegatan 51-55	Norrmalm	1966 / 2021	98	6 736	1 107
Gjutaren 13	Birkagatan 20-22	Birkastan	1905 / 1981	23	1 582	1 209
▲ Gullvivan 9	Frejgatan 91, Dalagatan 66	Vasastan	1971 / 2025	41	2 597	287
Härolden 49	Pipersgatan 28-30	Kungsholmen	1888 / 1988	25	1 931	452
Kamelian 27	Sigtunagatan 15-17	Vasastan	1897/1980	37	2 696	480
Klarbäret 5	Stickelbärsvägen 1-3B	Roslagstull	1905 / 1991	12	920	620
▲ Kometen 3	Västmannagatan 40, Observatoriegatan 17	Norrmalm	1961/2014	37	2 441	1 104
Koppången 4	Bobergsgatan 85-95	N. Djurgårdstaden	2018 / -	130	7 994	510
Kungsbacken 6	Holländargatan 27	Norrmalm	1883 / 1971	14	1 913	622
▲ Luxlampan 3	Strålgatan 11	Lilla Essingen	1939/1997	34	1 454	85
▲ Luxlampan 4	Strålgatan 3-5	Lilla Essingen	1939/1987	43	1 698	176
▲ Luxlampan 5	Disponentgatan 3	Lilla Essingen	1936/2023	48	2 078	85
▲ Luxlampan 7	Strålgatan 7, Luxgatan 14-16	Lilla Essingen	1940/1985	50	1 718	101
Ruddammen 28	Ruddamsbacken 28-42	Roslagstull	1991 / -	85	8 147	92
Oxkärnan 1	Oxtorget 3A-B, Oxtorgsgränd 1-5	City	1996 / -	41	3 291	887
Pagen 16	Pipersgatan 29-31	Kungsholmen	1986 / -	32	2 620	436
Päronträdet 7	Pilgatan 15	Kungsholmen	1931 / 2004	45	1 654	134
Sleipner 5	Västmannagatan 78	Vasastan	1909 / 1985	19	1 248	70
Tamburmajoren 5	Banérgatan 54, Valhallavägen 170	Östermalm	1937 / 2003	37	2 416	335
Trasten 17	Odengatan 8	Vasastan	1886 / 1980	17	1 356	396
▲ Ugnen 15	Vikingagatan 1, Rörstrandsgatan 20	Vasastan	1966 / 2022	33	2 557	685

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

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

→ Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

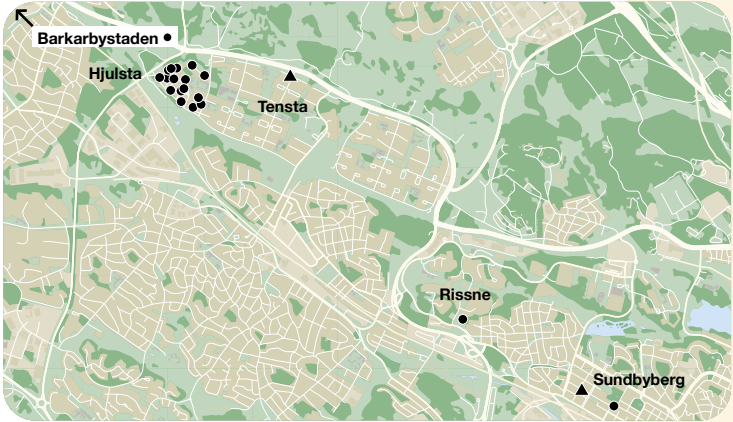
Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Norrförort



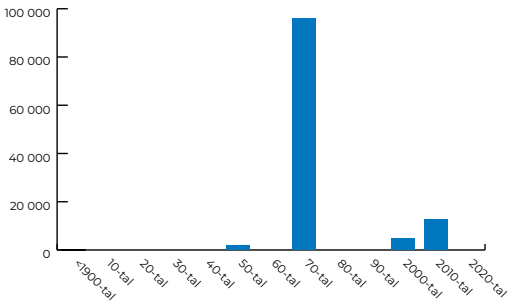
● Einar Mattsson Fastighets AB
▲ Övriga EM-sfären

Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	19
Bostadsarea, kvm	94 113	107 553
Lokalarea, kvm	5 907	7 537
Totalarea, kvm	100 020	115 090
Hyresvärde, Mkr	161	186

Åldersstruktur

Kvm uthyrningsbar area



25%

Andel av fastighets-
beståndets area.

2026 är det 8 %
av beståndet.



1 601

Antal lägenheter.

2026 är det
407 lägenheter.



Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggar/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m²	
					BOSTÄDER	LOKALER
Barkarby 2:37	Kalvshällavägen 13	Barkarbystaden	2015 / -	135	7 748	193
Edinge 1*	Edingekroken 3-15	Hjulsta	1970 / -	78	5 472	385
Edinge 2*	Edingekroken 4-14	Hjulsta	1971 / -	78	5 472	131
Hidinge 1*	Hidinge Backe 3-7	Hjulsta	1970 / -	125	8 362	98
Hidinge 2*	Hidinge Backe 4-14, 9-19	Hjulsta	1971 / -	198	13 272	560
Hjulumakaren 1	Rissneleden 167	Rissne	2018/-	64	3 889	715
Hörninge 2*	Tenstavägen 92-96	Hjulsta	1971 / -	63	4 230	114
Hörninge 3*	Tenstavägen 98-102	Hjulsta	1971 / -	63	4 230	77
Hörninge 5*	Tenstavägen 106-112	Hjulsta	1972 / -	63	4 230	99
▲ Kanan 1	Vegagatan 19, Duvgränd 8	Sundbyberg	1973 / -	33	2 270	866
Kippinge 1.1*	Hjulsta Backar 18-26	Hjulsta	1971/ -	96	6 545	422
Kippinge 1.2*	Hjulsta Backar 27	Hjulsta	2008 / -	38	2 477	0
Kippinge 2*	Hjulsta Backar 8-16	Hjulsta	1971 / -	84	6 000	415
Liden 12	Esplanaden 22	Sundbyberg	1957 / 2017	27	1 730	95
Lästringe 3*	Tenstavägen 80-88	Hjulsta	1971 / -	75	5 106	123
Lästringe 4*	Hjulsta torg 1-3	Hjulsta	1971 / -	51	2 373	660
Rottninge 1.1*	Hjulsta Backar 17-23	Hjulsta	1971 / -	78	5 628	626
Rottninge 1.2*	Hjulsta Backar 25	Hjulsta	2008 / -	38	2 483	0
Stafsinge 1*	Hjulsta Torg 2/Hjulsta Backar 13	Hjulsta	1970 / -	0	0	859
Stora Tensta 1*	Stora Tenstagränd 4-16	Hjulsta	1971 / -	66	4 866	337
▲ Åvinge 2**	Åvingegränd 3-27	Tensta	1970 / 2021	148	11 171	764

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

* Avyttrade 260131.

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

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

→ Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro



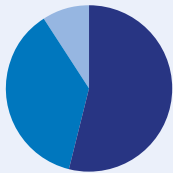
Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB 2025

Levererar förvaltningstjänster
till fastighetsägare i Storstockholm.



12 956

LÄGENHETER FÖRVALTAS
varav varav 88 % är hyresrätter
och 12 % bostadsrätter



Andel förvaltade
lägenheter uppdelade
efter typ av kund:

- 54 % Förvaltningskunder
- 37 % Einar Mattsson Fastighets AB
- 9 % Övriga EM-sfären*

► Läs vår hållbarhetsrapport på
einar mattsson.se/arsberattelse-och-hallbarhetsrapport-2025

En förvaltare som kan fastighets-ägarens affär

Vissa saker tar tid att bli riktigt bra på. *Med 90 år av fastighetsutveckling i bagaget* vet vi vad om krävs för att fastigheter ska fungera – idag, imorgon och nästa sekel.

EINAR MATTSSON Fastighetsförvaltning AB är en stor, regional och långsiktig aktör på Stockholms fastighetsmarknad. Vi förvaltar nästan 13 000 bostäder och kommersiella lokaler åt fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. 4 800 av dessa bostäder ägs av Einar Mattsson-sfären*.

En engagerad partner som ser helheten

Bolaget erbjuder trygg, personlig och långsiktig förvaltning som utvecklar och ökar värdet på våra kunders fastigheter. Som en del av en koncern med många egna hus kan vi fastighetsägarens

verklighet. Vi vet hur utmaningarna ser ut. Och hur vi hittar den bästa lösningen för varje kund.

Uppdraget är glasklart: vi ska vara bäst på att förstå fastighetsägarens affär. Det gör vi genom hög kompetens, långsiktiga relationer och genuint engagemang.

Att det fungerar märks tydligt – vi ligger över branschsnittet i flera kundnöjdhetsmätningar med fina siffror i NPS (Net Promotor Score), NKI (Nöjd Kund Index) och AktivBo. Det sistnämnda ledde till tre nomineringar och en vinst (störst lyft av serviceindex för lokaler) i det prestigefyllda branschpriset Kundkristallen. ►



Emma Beck-Priis

Vd för Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

EM EINAR MATTSSON

Årsberättelse 2025

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

→ Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

* inkluderar ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav samt koncernens övriga fastigheter.



Våra bolag: *Einar Mattsson Fastighetsförvaltning*



Vi tar hand om allt – eller precis det fastighetsägaren behöver

De flesta av våra kunder väljer totalförvaltning. Det är den enklaste och tryggaste lösningen. Då tar vi hand om allt: fastighetsdrift, administrativ-, teknisk- och ekonomisk förvaltning. Från lampbyten i trapphusen och välskötta utemiljöer till hyresadministration och underhållsplanering.

Behöver kunden bara delar av våra förvaltningstjänster tar vi fram en anpassad lösning. Dessutom har vi en lång rad tillvalstjänster som projektledning, energitredningar och fibernät.

Ett starkt år där vi byggt för framtiden

Under 2025 har våra 190 engagerade medarbetare fortsatt att leverera på topp. Vi har lagt mycket krut på digitalisering och energieffektivisering. Och välkomnat flera nya kunder, bland annat *Bonnier*. Trots en svag marknad har vi också haft god fart i våra kommersiella lokaler med många lyckade uthyrningar.

Framåt ser det ljus ut. 2026 lanserar vi både nytt ärendehanteringssystem och en boendeapp – digitala satsningar som kommer förenkla vardagen för både boende, fastighetsägare och medarbetare. Vi expanderar också våra förvaltningstjänster utanför Storstockholms gränser där Uppsala blir först ut.

Siktet är tydligt inställt framåt: att bli Sveriges bästa bostadsförvaltare. //

← **PROJEKTET** Lokstallarna i Hagastaden

Våra förvaltare har ordet

MÖT MEDARBETARNA
bakom våra kunders välskötta fastigheter.



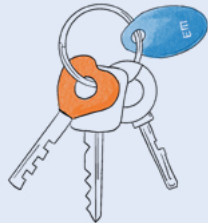
Nathalie Dandebý
Kundansvarig förvaltare

"Vinningen blir störst när vi har totalansvaret. Då har vi tentaklarna ute i alla led, får en korrekt helhetsbild och de bästa förutsättningarna att leverera personlig förvaltning med hög kvalitet." //



Jonas Svensson
Kundansvarig förvaltare

"Inom den tekniska förvaltningen har vi kontroll över både underhåll och projekt. Det ger kunden förutsägbara kostnader och en stabil drift, med ett långsiktigt och värdeskapande fokus som stärker fastighetens funktion och ekonomi över tid." //



Årsberättelse 2025

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

→ Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Våra förvaltningstjänster

I över 90 år har Einar Mattsson byggt, ägt och förvaltat fastigheter. Det gör att *vi förstår fastighetsägarens affär* som ingen annan. Hos oss får fastighetsägare och bostadsrättsföreningar personlig, proaktiv och långsiktig fastighetsförvaltning – antingen som helhetslösning eller precis de delar de behöver hjälp med.



TOTALFÖRVALTNING

Med totalförvaltning tar vi ett helhetsansvar för fastigheten – från daglig drift och boendeservice till ekonomi, administration och långsiktig underhållsplanering. Resultatet är en trygg och bekväm lösning där fastigheten fungerar optimalt idag samtidigt som vi aktivt arbetar för att öka värdet över tid.



FASTIGHETSDRIFT

Vi arbetar förebyggande för att optimera driften och hålla fastigheten i toppskick. Genom hög närvaro upptäcker vi avvikelser i tid och kan åtgärda problem innan de växer. Vi ansvarar för tillsyn, löpande underhåll, felanmälningar och skötsel av utemiljö. Självklart ingår fastighetsjour 24/7.



EKONOMISK FÖRVALTNING

Våra förvaltningsekonomer sköter hela den ekonomiska hanteringen – från hyresaviser, fakturor till löpande bokföring, moms, skatter och årsredovisning. Det ger kunden tydliga rapporter, full kontroll över siffrorna och en trygg ekonomi som fungerar utan krångel.



ADMINISTRATIV FÖRVALTNING

Vi fungerar som fastighetsägarens förlängda arm och hanterar myndighetskrav, avtal och uthyrning av både bostäder och lokaler. Vi stöttar även vid hyresförhandlingar, bevakar hyresnivåer och tar hand om boendefrågor. Kort sagt hela det administrativa maskineriet som håller fastigheten igång.



TEKNISK FÖRVALTNING

Proaktiv teknisk förvaltning som ger fastighetsägaren full kontroll över drift och underhåll. Vi tar fram underhållsplaner, säkrar att viktiga system som el, vatten och avlopp fungerar och planerar större projekt som stambyte och fasadrenovering. Rätt åtgärd i rätt tid – kostnadseffektivt och långsiktigt.



FÖRVALTNING AV BOSTADSRÄTT

Vi stöttar BRF-styrelser i deras viktiga uppdrag med ett dedikerat förvaltningsteam. Från ekonomi och drift till underhållsplanering och myndighetskrav. Ni får tillgång till en digital förvaltningsportal, regelbundna rapporter och proaktiva förbättringsförslag – ett tryggt stöd som förenklar styrelsearbetet.



TILLVALSTJÄNSTER

Utöver vår kärnförvaltning erbjuder vi ett brett utbud av tillvalstjänster – specialiserade insatser för fastighetens behov inom drift, ekonomi och utveckling. Det kan handla om projektledning, ekonomiska analyser, energiutredningar, fibernät eller andra lösningar som optimerar fastigheten på både kort och lång sikt.

Våra förvaltare har ordet

MÖT MEDARBETARNA

bakom våra kunders
välskötta fastigheter.



Eva Hammarberg

Kundansvarig förvaltare

"Vi kan föreslå förädling av lägenheter till högre standard när fastighetsägaren önskar det. Det ger möjlighet till högre hyresintäkter och ökar även värdet på fastigheten långsiktigt." //



Mikael Andersson

*Projektledare Hållbarhet
och Digitalisering*

"Vi har full koll på den digitala helheten i fastigheterna och säkerställer att alla system och uppkopplingar fungerar. Dessutom hjälper vi hyresgästerna med tekniken när det behövs. Det ger trygghet för kunden." //

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson

Fastighets AB

→ **Einar Mattsson**
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson

Projekt AB

Einar Mattsson

Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset

Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro



Våra bolag: *Einar Mattsson Fastighetsförvaltning*

→ Kommersiella lokaler

AFFÄRSVERKSAMHETER ger liv åt ett bostadsområde. I många av våra hus hyr vi ut kommersiella lokaler och hjälper också andra fastighetsägare att hitta passande lokalhyresgäster.

Vårt uthyrningsteam har full koll på marknaden. Vi följer marknadstrenderna, gör noggranna analyser och har en nära dialog med både fastighetsägare och hyresgäster.

Fokus ligger på långsiktiga, hållbara win-win-lösningar. För hyresgästen, för fastighetsägaren och för området som helhet. //

Nöjda förvaltningskunder



Eva Henriksson

*Affärschef kontor,
Vasakronan*

"Vi ville ha en partner som är proffs på bostadsaffären – ombyggnader, hyressättning och strategiska frågor. Nu kan vi fokusera på vår kärnaffär och är trygga med att våra hyresgäster blir väl omhändertagna av EMFF. Samarbetet fungerar väldigt bra och det duktiga teamet levererar i alla delar." //



Jens Lindh Burman

*Marknadsområdeschef
bostäder Stockholm/Uppsala,
Skandia Fastigheter*

EMFF har haft hand om förvaltningen för våra bostäder sedan 2011 och förutom en bra leverans uppskattar vi den öppna dialogen och förståelsen för vår affär. Våra hyresgäster är väldigt nöjda med fastighetsskötarna och deras service." //

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

→ Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Projektbolaget som vet vad kunden vill ha

Varje nytt bostadsprojekt i koncernen börjar hos Einar Mattsson Projekt AB. Det är här *idéer blir till verklighet*.



BOLAGET FÖRVÄRVAR BYGGRÄTTER för både hyresrätter och bostadsrätter i Storstockholm och Uppsala. Verksamheten vilar på tre ben: affärsutveckling, projektledning och sälj/marknad. Tillsammans utvecklar de bostäder som kunden efterfrågar.

Kvalitet som lönar sig

Einar Mattsson bygger bostäder med hög kvalitet där utformningen är anpassad efter läget och vad kunderna är beredda att betala för.

Den kvaliteten tar vi aldrig genvägar för att uppnå – ett vinnande koncept i 90 år nu. Förutom en robust konstruktion satsar vi på sådant som bra ljusinsläpp, generös takhöjd och material som håller. Det lönar sig i längden. På många sätt.

Ett Einar Mattsson-hus är helt enkelt

inte vilket hus som helst. Det gör avtryck i kvarteret. Och riktlinjerna för både form och funktion finns tydligt definierade i vårt eget arkitekturprogram.

En tuff marknad – men fortsatt rörelse framåt

2025 startade vi endast två stora projekt: 145 hyresrätter på Kungsholmen och 59 bostadsrätter i Nacka. Orsakerna till att vi inte påbörjade fler är att det varit svårt att förvärva mark under senare år och långsamma detaljplaneprocesser för projekten i vår byggrättstportfölj.

Men det har gått bättre för Einar Mattsson än för många andra. För efter nio decennier på samma lokala marknad vet vi vad människor vill ha – var de vill bo och i vilken typ av bostad. Den kunskapen har gjort att vi trots omständigheterna satsat

rätt och undvikit alltför kostsamma felsteg. Nu ser vi tecken på att förutsättningarna förbättras. Projekt som är i gång går bra och flera har byggstart de kommande åren.

På framtidsagendan står också fler geografiska marknader och ett samarbete med Humlegården där vi tillsammans ska utveckla fastigheter i Hagastaden – en ny affärsmodell som vi tror mycket på. Vi pratar även vidare med Stockholms stad och stadsbyggnadskontoret om framtiden för Sommaren 10. Målet är att hitta en väg framåt under 2026 så att detaljplanearbetet kan fortsätta.

Vi ser kort sagt fram emot att fortsätta vara en framstående bostadsutvecklare. För Stockholm och Uppsala är långtifrån färdigbyggda.

Framåt – mot nya spännande projekt. //



Einar Mattsson Projekt AB 2025

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

1 192

BOSTADSBYGGRÄTTER

ingår i projektportföljen (dec 2025). Av dem är 748 hyresrätter och 444 bostadsrätter.

Investeringar i kommande bostadsprojekt

3,1 miljarder

MED AKTUELL PROJEKTPORTFÖLJ

kommer cirka 3,1 miljarder kr investeras i bostadsprojekt de kommande fem åren.



Li Cederwall Prizzo

Affärsutvecklingschef

► Läs vår hållbarhetsrapport på einar mattsson.se/arsberattelse-och-hallbarhetsrapport-2025

EM EINAR MATTSSON

Årsberättelse 2025

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

→ Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörsån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro



← **I PROJEKTET** Torgstråket i Nacka skapar vi nu 59 bostadsrätter i nära anslutning till natur, vatten, Nacka Forum och snabba kommunikationer till Slussen.



Vår projektportfölj *vid årsskiftet 2025–2026*



Projektportföljen i siffror

1192

TOTALA ANTALET BOSTÄDER
som ingår i projektportföljen.

748

HYRESRÄTTER ingår
i projektportföljen.

444

BOSTADSRÄTTER
ingår i projektportföljen.

2 silver

Under 2025 fick två
nyproduktionsprojekt
betyget Miljöbyggnad
SILVER.
(preliminärcertifiering)

74

RESULTAT I NKI
Nöjd-kund-index, 2025
för projektet Lokstallarna
Västra (bostadsrätter).

79

RESULTAT I NKI
Nöjd-kund-index, 2025
för projektet Lokstallarna
Östra (bostadsrätter).

EM EINAR MATTSSON

Årsberättelse 2025

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

→ **Einar Mattsson**
Projekt AB

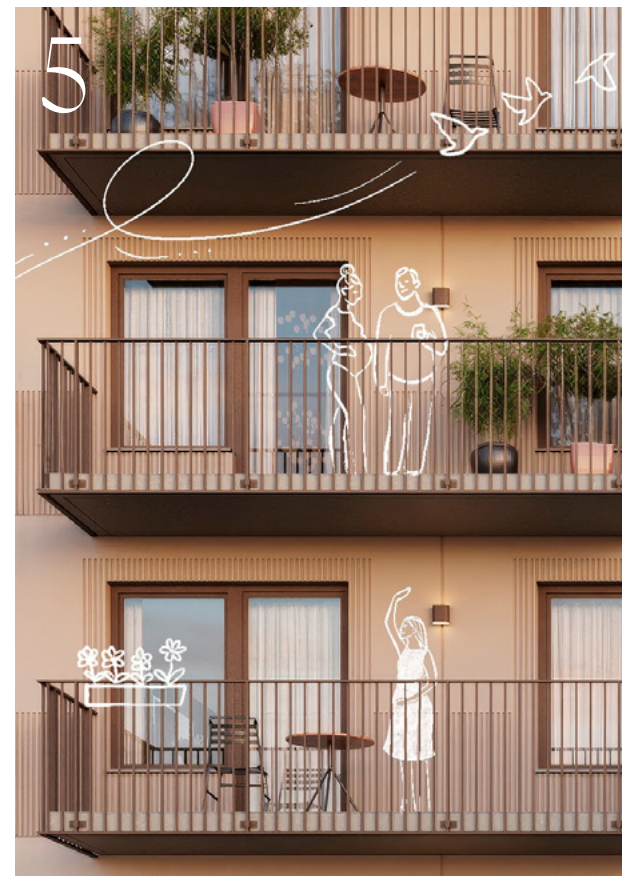
Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro



Bilder från vår projektportfölj

1. **TORGSTRÅKET**, bostadsrätter, Jarlaberg | 2. **RIBOSOMEN**, illustration, samarbetsprojekt med Humlegården, Hagastaden
3. **TORGSTRÅKET**, bostadsrätter, Jarlaberg | 4. **TORGSTRÅKET**, bostadsrätter, Jarlaberg
5. **BARDISANEN**, hyresrätter, Stadshagen.

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson

Fastighets AB

Einar Mattsson

Fastighetsförvaltning AB

→ **Einar Mattsson**
Projekt AB

Einar Mattsson

Byggnads AB

Fastighets AB Snörlån

Heirloom Asset

Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson

Fastighets AB

Einar Mattsson

Fastighetsförvaltning AB

→ Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson

Byggnads AB

Fastighets AB Snörsån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro



1. BAGARMOSSEN

Hyresrätter.
Byggstart: Q1 2030
Område: Bagarmossen

2. BREDÄNG

Bostadsrätter.
Byggstart: Q1 2029
Område: Bredäng

3. BRUKSLAVEN

Hyresrätter.
Byggstart: Q4 2028
Område: Högdalen

4. TORGSTRÅKET

Bostadsrätter.
Byggstart: Q2 2025
Område: Nacka

5. KLARBÄRET

Bostadsrätter. Radhus.
Byggstart: Q4 2026
Område: Ruddammen

6. ROSENDAL

Bostadsrätter.
Byggstart: Q4 2026
Område: Uppsala

7. SKÄRGÅRDSSKOGEN

Hyresrätter.
Byggstart: Prel. Q1 2031
Område: Skarpnäck

8. BARDISANEN

Hyresrätter.
Byggstart: Q3 2025
Område: Stadshagen

9. SOLVALLA

Hyresrätter.
Byggstart: Q3 2034
Område: Bromma

10. SOMMAREN 10

Utreds för vårdboende eller annan användning.
Byggstart: Prel. Q1 2029
Område: Södermalm

11. SÖDERSLAKTEN

Hyresrätter.
Byggstart: Prel. Q1 2028
Område: Slakthusområdet

12. ÅRSTAFÄLTET

Bostadsrätter och hyresrätter.
Byggstart: Q1 2027
Område: Årsta

13. ÅRSTASTRÅKET

Bostadsrätter.
Byggstart: Q1 2031
Område: Årsta

14. ÖSTBERGA

Hyresrätter.
Byggstart: Prel. Q2 2029
Område: Östberga



PETER SVENSSON,
vd för Einar Mattsson Byggnads AB
och Einar Mattsson Projekt AB.

Vi bygger trygga hem som människor vill bo i

Det var med byggverksamheten allt började. Och 90 år senare lever *den stolta byggmästartraditionen* vidare i vårt produktionsbolag Einar Mattsson Byggnads AB.

BOLAGET ARBETAR enbart med koncernens egna projekt – ungefär hälften nyproduktion och hälften ROT. Med egna hantverkare, egen platsledning och trogna underleverantörer i max två led ser vi till att allt från byggandet av nya, toppmodern

lägenheter till renoveringar av gamla 1800-talsklenoder görs effektivt, lönsamt och hantverksmässigt. Alltid med kvalitetsmaterial, hållbara metoder och strävan efter noll incidenter.



Einar Mattsson Byggnads AB 2025

Levererar byggtjänster till koncernens projektbolag och fastighetsbolag.

ROT och ombyggnation



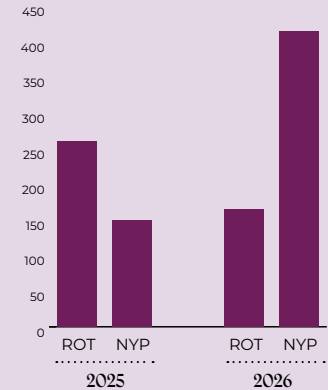
Pågående projekt 2025:

3 NYPRODUKTION
Stadshagen, Torgstråket, Harvard

6 ROT
Gullvivan 9, Kattan Större 4, Råttan 13, Slipen 42, Slipen 43, Nybygget 13

Omsättning produktion, Mkr

2025 ROT: 260 Mkr
2025 NYP: 150 Mkr
2026 ROT: 165 Mkr
2026 NYP: 415 Mkr



Årsberättelse 2025

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

→ Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörsån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro



← **CECILIA THAND**, projektledare, och Fredrik Isaksson, platschef, jobbar tillsammans med renoveringen av Nybygget 13 och 14.

↓ **PER TEINERT**, en av våra egna snickare, renoverar dörrar.



► Mer än bara byggande

Einar Mattsson Byggnads AB är mycket mer än själva produktionen: inköp, kvalitetsarbete, logistikcenter för maskiner och utrustning, återbruksportal för material, kundsupport och verksamhetsutveckling – allt hänger ihop.

Att vara en del av koncernens affär genom fastighets hela livscykel – från markförvärv till förvaltning – ger också stora fördelar. Koncernens cirkulära arbetsätt gör att återkopplingen går snabbt och varje byggprojekt blir vassare.

Ett utvecklande år i uppförsbacke

2025 har varit ett tufft år för byggbranschen. Kostnaderna har varit höga och konjunkturen svag. Trots det kan vi summera ett bra år.

Vi är i full gång med två nyproduktionsprojekt, *Bardisanen* i Stadshagen på Kungsholmen och *Torgstråket* i Jarlaberg i Nacka. På ROT-sidan har vi färdigställt *Kattan Större 4* och *Råttan 13* på Södermalm och *Gullvivan 9* i Vasastan med fin kvalitet.

Särskilt Råttan var en utmaning: totalrenovering av samtliga lägenheter, två nya våningar med trästomme och allt mitt i intensiv citylogistik. Vi har även tryckt på startknappen för de kommande ROT-

projekten *Draken 17* och *Schultz 13*. Under 2026 slutförs *Slipen 42* och *Nybygget 13* medan *Nybygget 14* blir klart 2027.

Vi håller kursen framåt

När marken gungar väljer vi inte genvägar. Istället förfinar vi det vi redan kan. Under året har vi tagit viktiga steg framåt inom allt från tidsplanering och kostnadseffektivitet till hållbarhet och digitalisering.

Med byggmästartraditionen i ryggen navigerar vi genom utmaningarna. Vi håller kursen långsiktigt. Och fortsätter leverera det som verkligen räknas i slutändan: hem som människor vill bo i. //



Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

→ Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro



← **DEN 8 DECEMBER** firade Einar Mattsson första gjutningen i kvarteret Bardisanen 1 på Kungsholmen i Stockholm. Infrastruktur- och bostadsminister **ANDREAS CARLSSON** (KD) gjorde avtryck av sina händer i betong. Här tillsammans med koncernchef och delägare **STEFAN RÄNK** (t v) och **PETER SVENSSON**, (t h), vd för Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB.



*Korta fakta // Byggstart
Bardisanen*



Kungsholmen, Stockholm

Hyresrätter	145
Lokaler	1
Byggår	2025–2027

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

→ **Einar Mattsson
Byggnads AB**

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro



NIKLAS SVENSSON jobbar nu med nyproduktionsprojektet Bardisanen 1 i Stadshagen i Stockholm.



Niklas är en av Sveriges unga byggtalanger

Niklas Svensson
Entreprenaderingenjör



2025 UTSÅGS en av byggbolagets entreprenaderingenjörer, *Niklas Svensson*, till en av Sveriges 40 unga byggtalanger av tidningen *Byggindustrin*. I hård konkurrens valdes 28-åringen ut som en av dem som spås forma branschens framtid.

Genom sitt strategiska, välplanerade och proaktiva arbetssätt visar Niklas framfötterna på flera sätt. Han förbättrar ständigt våra processer och rutiner i nyproduktionsprojekten, senast i Hagastadens *Lokstallarna* med 243 bostadsrätter. //

.....
Årsberättelse 2025

Innehåll

.....

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

→ Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

.....

En stabil affärsmotor som brutit ny mark

Våra bolag:
*Fastighets AB
Snörslån*

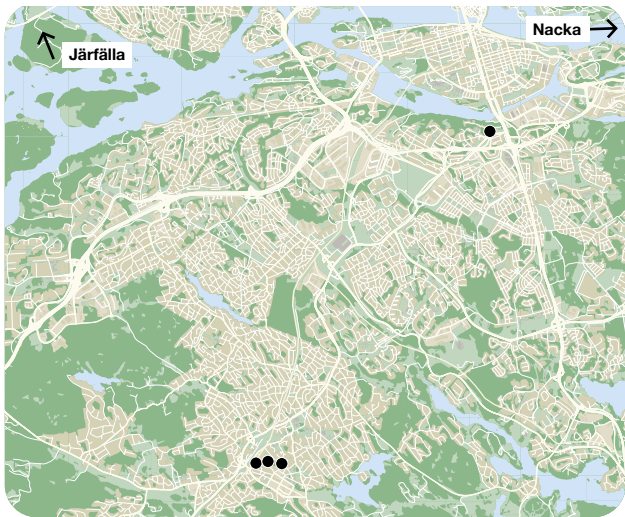


Einar Mattsson har länge varit synonymt med enbart bostäder. Men sedan 2021 har vi ett ben till att stå på: Fastighets AB Snörslån som investerar i fastigheter med stabila kassaflöden och *framtida utvecklingspotential*.

SNÖRSLÅN ÄGER FASTIGHETER för olika typer av verksamheter, framför allt lager och lättindustri. Idag omfattar portföljen sex fastigheter i Stockholmsområdet.

Framåt siktar bolaget på att växa i jämn takt. Målet är att addera två till tre nya fastigheter per år som stärker portföljen och levererar stabila kassaflöden, år efter år. //

Fastighets AB Snörslån



Nyckeltal

	Totalt Fastighets AB Snörslån
Antal fastigheter	6
Uthyrbar area, kvm	7 602
Markareal, kvm	20 181
Hyrsvärde, Mkr	14



Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Uthyrbar area, (BÖA/LÖA) m²
Sundsta Gård 2	Sundstabacken 10	Stockholm	1 950
Svärdfisken 7	Sördalavägen 22	Huddinge	737
Svärdfisken 6	Sördalavägen 22 A	Huddinge	857
Svärdfisken 4	Gavénius väg 13	Huddinge	104
Sicklaön 219:15	Värmdövägen 260	Nacka	2 124
Veddesta 5:13	Bruttovägen 8	Järfälla	1 830

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

→ **Fastighets AB Snörslån**

Heirloom Asset
Management AB

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Investmentbolaget som skapar *finansiell trygghet*

Våra bolag:
**Heirloom Asset
Management AB**



Vårt investmentbolag Heirloom Asset Management AB investerar i bolag vars framgångar inte är beroende av Stockholms tillväxt. Det gör att vi inte lägger alla ägg i samma korg – *bostadsaffären balanseras* med en exponering mot andra risker.

NAMNET HEIRLOOM betyder klenod. Och det är precis vad bolaget skapar – värdefull kunskap om framgångsrika investeringar utanför fastighetsverksamheten som kan föras vidare från en generation till nästa.

Det noterade innehavet – Einarportföljen – består i huvudsak av långsiktiga investeringar i stora och stabila industri-företag. Det onoterade innehavet handlar om aktivt ägande och styrelsearbete i just nu tre tillväxtbolag: **Froda** (lån till småföretagare), **Bodil** (hyrköp av hus) och **Kliva** (digital tjänst för fastighetsdata).

Stabil utveckling över tid ger stark framtidstro

2025 var ett stabilt år. Portföljen var intakt och rörde sig några procent uppåt. Och riktningen framåt är tydlig: bolaget ska fortsätta växa stadigt och bredda koncernens kunskap med investeringar i tillgångar som drivs av annat än Stockholmsregionens tillväxt.

Framåt. Tryggt. Långsiktigt. Så bygger vi framtiden. //

Tillväxtbolag



FRODA

Lån till småföretagare



BODIL

Hyrköp av hus



KLIVA

Digital tjänst för fastighetsdata

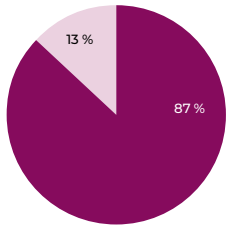


Heirloom Asset Management AB 2025

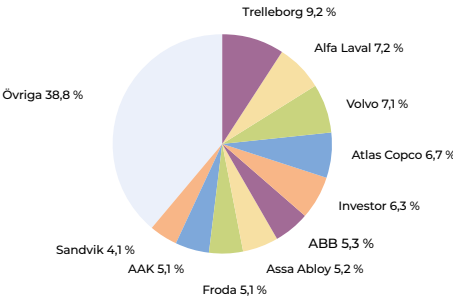
Investerar i och förvaltar andra tillgångar än de som koncernen i övrigt är verksam i.

Innehavens fördelning

■ Noterat
■ Onoterat

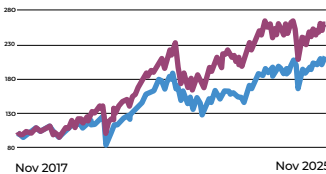


10 största innehaven



Utveckling Einarportföljen

■ Einarportföljen
■ Index



Einarportföljen är de noterade aktier (exklusive Investor) som vi valt att placera i sedan november 2017. Innan dess tillämpades en indexfondstrategi.

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson

Fastighets AB

Einar Mattsson

Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson

Projekt AB

Einar Mattsson

Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

→ **Heirloom Asset
Management AB**

Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Med fokus på kundernas behov skapas grogrunden för långsiktig framgång

Inledningen av 2025 präglades av förändrade spelregler på de globala marknaderna efter valet i USA. Helåret har inneburit sjunkande fastighetsvärden drivet av ökade direktavkastningskrav och kostnaderna för insatsvaror har etablerat sig på höga nivåer samtidigt som bostadsrättsmarknaden visat tecken på en något ökad aktivitet. **Fortsatt fokus på att förstå och lösa kundernas behov** stärker fastigheternas driftnetton.

Det gångna året präglades av en övergång från inflationsrisk till politisk risk, där förändringar i USA:s ekonomiska och handelspolitiska syn ökat osäkerheterna kring global handel och geopolitik med effekter på kapitalflöden och investeringsbeslut. Sveriges ekonomi kännetecknades av stabilisering genom fallande inflation, stabiliserade nominella räntenivåer, gradvis förbättrad tillväxttakt från låg nivå och förbättrade framtidsförväntningar trots fortsatt svag konsumtion.

Koncernen har fortsatt arbetat aktivt med trygghetsfrågorna för att skapa långsiktigt attraktiva boendemiljöer vilket syntes i det senaste AktivBo-resultatet där boende rankat koncernens fastigheter högt avseende trygghetsfrågorna

och på totalen. I förlängningen leder attraktiva boendemiljöer till ökad betalningsvilja och en långsiktigt hållbar värdeutveckling.

Den något ökade aktiviteten på bostadsrättsmarknaden har resulterat i en bra försäljningstakt i projektverksamheten under året där marknaden visat sin uppskattning för de lägenheter som koncernen uppfört och per årsskiftet kvarstår ett fåtal osålda lägenheter. Det har under året varit utmanande med en låg projektvolym inom nyproduktionen vilket påverkat sysselsättningen inom koncernen.

Under 2025 avtalades om en avyttring av dotterbolaget Hjulstahem AB med 1 200 hyresrätter i Hjulsta där frånträde skedde i februari 2026. ►



BJÖRN STRID
Ekonomi- och finanschef
Einar Mattsson AB

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson

Fastighets AB

Einar Mattsson

Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson

Projekt AB

Einar Mattsson

Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset

Management AB

→ **Ekonomiåret 2025**

Slutord: Framtidstro

Ekonomi i korthet

1 109 Mkr

Omsättning Einar Mattsson AB-koncernen

Fastighetsbeståndets
marknadsvärde av de totala
tillgångarna:

86 %

Justerad soliditet
uppgår till

59 %

46 %

Andel av omsättning
som är hyresintäkter

15,4 miljarder kr

Värdet för de fastigheter
som ägs inom koncernen.

42 %

Belåningsgrad för
fastighetsbeståndet

Med aktuell projektportfölj
kommer cirka

3,1 miljarder kr

investeras i bostadsprojekt
de kommande fem åren

* Föregående års siffror
anges i parentes

► Koncernen har produktionsstartat 59 bostadsrätter i Jarlaberg i Nacka kommun och 145 hyresrätter i Stads- hagen på Kungsholmen samtidigt som koncernen fortsatt att investera i befintliga fastigheter. Sammanlagt har 96 miljoner kronor investerats i nyproduktion av hyresrätter under året. Koncernen om- satte 1 109 (1 472)* miljoner kronor med ett rörelseresultat före avskrivningar om 329 (184) miljoner kronor.

Koncernens tillgångsmassa uppgår till 17,7 (18,3) miljarder kronor vid utgången av 2025 och det justerade egna kapitalet har sjunkit till 10,4 (11,1) miljarder kronor.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB

ökade sina hyresintäkter under 2025 till 753 (728) miljoner och rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 407 (373) miljoner. Bolaget har under året fortsatt investera i nyproduktion och i det be- fintliga beståndet. Den finansiella ställ- ningen är fortsatt mycket stark även om marknadsvärdet på identiskt bestånd har minskat under året.

FASTIGHETS AB SNÖRSLÅN hade under 2025 hyresintäkter om 13 (11) miljoner kronor och rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 6 (4) miljoner kronor.

EINAR MATTSSON PROJEKT AB minskade under 2025 sin omsättning till 176 (489) miljoner kronor. Rörelseresultatet upp- gick till -29 (-167) miljoner kronor. Både omsättning och rörelseresultat drivs av för- säljningen i pågående bostadsrättsprojekt. Det negativa rörelseresultatet förklaras av en för låg projektvolym i relation till orga- nisationens storlek, avveckling av intresse- bolag samt garantikostnader utöver gjorda avsättningar.

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB mins- kade under 2025 sin omsättning till 423 (763) miljoner kronor där omsättningen är hänförlig till försäljning av byggtre- prenadtjänster inom koncernen och till närstående. Rörelseresultatet uppgick till -18 (1) miljoner kronor och förklaras av en för låg projektvolym i relation till organi- sationens storlek samt garantikostnader utöver gjorda avsättningar.

EINAR MATTSSON FASTIGHETSFÖRVALTNING

AB hade under 2025 en omsättning om 301 (291) miljoner kronor med ett rörelse- resultat om 13 (16) miljoner kronor. Fastig- hetsägare utanför EM-sfären står för 33 % av uppdragsportföljens omsättning. Det sammanlagda värdet av de fastigheter som EMFF har i uppdrag att leverera för- valtningstjänster till uppgick vid årsskiftet till 69,6 miljarder kronor.

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB, koncernens kapitalförvaltande bolag, hade samlade tillgångar om 1 672 (1 475) miljoner kronor vid utgången av 2025. Under året har resultatet drivits av inne- hav som lämnat utdelningar samtidigt som innehaven i noterade och onoterade tillgångar haft en positiv värdeutveckling, vilket dock inte redovisas i resultatet förrän vid försäljning. //

Björn Strid

Ekonomi- och finanschef
för Einar Mattsson AB

EM EINAR MATTSSON

Årsberättelse 2025

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson

Fastighets AB

Einar Mattsson

Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson

Projekt AB

Einar Mattsson

Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset

Management AB

→ **Ekonomiåret 2025**

Slutord: Framtidstro

Resultatöversikt 2025¹

Nedan presenteras Einar Mattsson AB-koncernens respektive de sex dotterbolagskoncernernas resultat 2025 i sammandrag.

Mkr	EM AB² (koncernen)		EM Projekt AB (koncernen)		EM Byggnads AB (koncernen)		EM Fastighets-förvaltning AB		Fastighets AB Snörslån (koncernen)		EM Fastighets AB (koncernen)		Heirloom Asset Management AB	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Omsättning	1 109	1 472	176	489	423	763	301	291	13	11	753	728	-	-
Rörelsens kostnader	-775	-1 286	-200	-654	-441	-762	-288	-275	-7	-7	-346	-355	-5	-4
Andelar i intresse-företags resultat	-5	-2	-5	-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat³	329	184	-29	-167	-18	1	13	16	6	4	407	373	-5	-4
Finansnetto	-163	-168	39	26	6	4	-1	0	-5	-5	-162	-186	-16	12
Resultat efter finansnetto	166	16	10	-141	-12	5	12	16	1	-1	245	187	-21	8

Einar Mattsson Projekt AB

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

Einar Mattsson Byggnads AB

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

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Bolaget är ett renodlat förvaltningstjänstebolag.

Fastighets AB Snörslån

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

Einar Mattsson Fastighets AB

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

Heirloom Asset Management AB

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

¹ Eftersom Einar Mattsson Fastighets AB:s och Fastighets AB Snörslåns förvaltningsfastigheter upptagits till marknads-värden i balansräkningen belastas inte resultatmåttén i denna sammanställning av avskrivningar. Orealiserade värdeförändringar har inte räknats med i resultaten.

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

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

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

→ Ekonomiåret 2025

Slutord: Framtidstro

Flerårsöversikt²

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

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Omsättning	1 109	1 472	1 895	1 519	1 810
– varav hyresintäkter	766	739	693	648	630
– varav förvaltning	301	291	293	295	291
– varav byggentreprenader	423	763	749	568	488
– varav projektutveckling bostads-/ägan-derätter	176	489	1 015	477	881
Rörelseresultat³	329	184	300	220	382
Resultat efter finansnetto	166	16	160	142	388



71

BOSTADSRÄTTER
såldes under 2025
(2024 såldes 213).



109

BOSTADSRÄTTER
färdigställdes under 2025
(2024 färdigställdes 134).



23

HYRESRÄTTER
färdigställdes under 2025
(2024 färdigställdes 0).

Balansräkningar i marknadsvärden 2021–2025⁴

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

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	15 397	15 850	15 852	15 640	16 498
Projektfastigheter	351	586	1 146	629	1 264
Värdepappersinnehav	1 643	1 452	1 325	1 014	967
Övriga tillgångar	234	248	252	194	266
Likvida medel	111	159	174	216	399
Summa tillgångar	17 736	18 295	18 749	17 693	19 394
Justerat eget kapital	10 428	11 124	11 503	11 624	12 916
Finansiella skulder	6 510	6 363	6 368	5 286	5 587
Uppskjuten skatteskuld	477	483	487	437	526
Övriga skulder	321	325	391	346	365
Summa skulder	7 308	7 171	7 246	6 069	6 478
Summa skulder och justerat eget kapital	17 736	18 295	18 749	17 693	19 394

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheterna är koncernens finansiella bas med stabila kassa-flöden. Bedömt marknadsvärde för Einar Mattsson Fastighets AB:s bestånd uppgår per 2025-12-31 till 15,2 (15,7) miljarder kronor, utgörande cirka 86 procent av de totala tillgångarna i Einar Mattsson AB-koncernen. Fastighetsvärdet på bostadsfastigheterna motsvarar cirka 41 700 (43 100) kronor per kvadratmeter och ett direktavkastningskrav om 3,5 (3,4) procent. Inom EM-sfären finns ytterligare fastigheter värda 4,0 (4,0) miljarder kronor vilket ger ett totalt fastighetsvärde om 19,2 (19,6) miljarder kronor. Utförlig information om fastighetsbeståndet finns på sid 11-15 och 28.

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

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson
Fastighets AB

Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson
Projekt AB

Einar Mattsson
Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset
Management AB

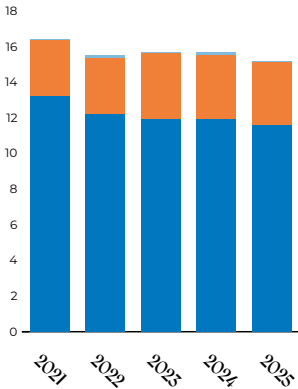
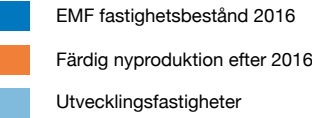
→ **Ekonomiåret 2025**

Slutord: Framtidstro

Fastighetsvärde över tid

(Einar Mattsson Fastighets AB), Mdkr

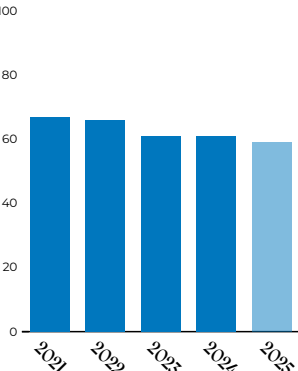
UNDER DE SENASTE fem åren har EMF:s fastighetsvärde minskat från 16,5 miljarder kronor till 15,2 miljarder kronor. Det ursprungliga beståndet har minskat i värde med -13 % till 11,6 miljarder kronor drivet av ökande avkastningskrav. Det har också tillkommit nyproducerade hyresfastigheter och utvecklingsfastigheter med ett värde om 3,6 miljarder kronor.



Soliditet

Justerad, %

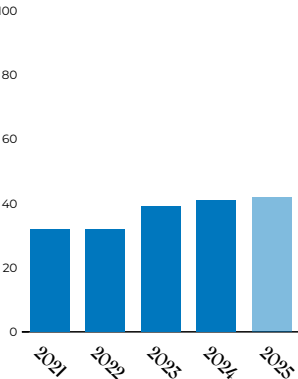
DEN JUSTERADE SOLIDITETEN för Einar Mattsson-koncernen sjönk till 59 % 2025.



Belåningsgrad fastigheter

%

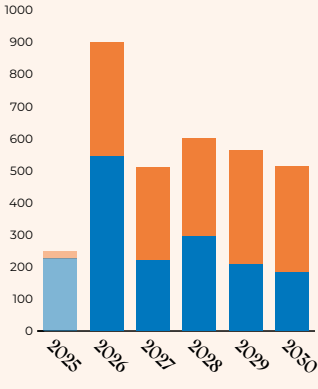
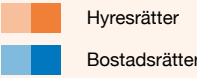
FASTIGHETERNAS BELÅNINGSGRAD har de senaste åren legat mellan 32 %–42 %.



Investeringsvolymer i projektfastigheter

Mkr

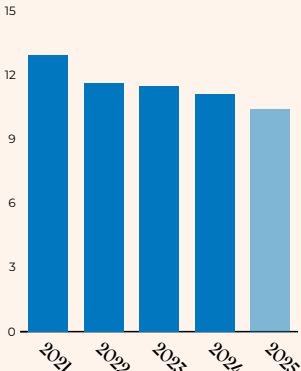
AKTUELL KAPITALBINDNING i exploateringsfastigheter och pågående nyproduktion uppgår till 0,4 miljarder kronor. De närmsta åren förväntas Einar Mattsson investera 3,1 miljarder kronor i nya bostadsprojekt. Av dessa beräknas 1,5 miljarder investeras i bostadsrättsprojekt och 1,6 miljard till nya hyresrätter som långsiktigt kommer att ägas av Einar Mattsson Fastighets AB.



Justerat eget kapital

Mdkr

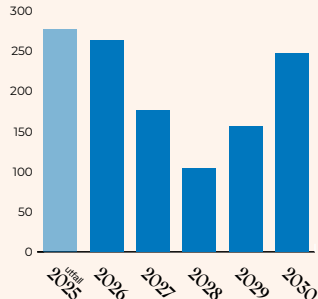
JUSTERAT EGET KAPITAL har sjunkit från 12,9 miljarder kronor 2021 till 10,4 miljarder kronor 2025. Senaste årens förändringar av justerat eget kapital är drivet av förändrade fastighetsvärden inom koncernen.



Investeringsvolymer i befintliga fastigheter

Mkr

UNDER DE FEM senaste åren har EMF investerat 1,5 miljarder kronor i planerat underhåll. De kommande fem åren planerar EMF att investera ytterligare cirka 950 miljoner kronor i det befintliga beståndet.



Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson

Fastighets AB

Einar Mattsson

Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson

Projekt AB

Einar Mattsson

Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset

Management AB

→ **Ekonomiåret 2025**

Slutord: Framtidstro

Innehåll

Koncernchefen har ordet

Koncernpresentation

Året i korthet

Einar Mattsson

Fastighets AB

Einar Mattsson

Fastighetsförvaltning AB

Einar Mattsson

Projekt AB

Einar Mattsson

Byggnads AB

Fastighets AB Snörslån

Heirloom Asset

Management AB

Ekonomiåret 2025

→ Slutord: Framtidstro

Slutord: *framtidstro*

→ 90 år är bara början

EINAR MATTSSON ÄR inte en koncern som lutar sig tillbaka mot historien och gamla meriter. 90 år är en milstolpe som gör mig stolt. Som vi kan skåla för.

Men vårt fokus ligger framåt. På det vi bygger nu och för framtiden. På de digitala verktyg som förändrar hur vi arbetar. På förvaltningsverksamheten som expanderar bortom Storstockholms gränser. På bostadsprojekten där vi redan tryckt, eller snart ska trycka, på startknappen. På den nya spännande affärsmodellen vi just nu utvecklar ihop med Humlegården.

Morfar Einar skulle nog tyckt att vi krånglat till saker och ting (och inte avundats att vi idag är tre delägare som fattar besluten tillsammans). Men jag vet att han hade varit stolt. Och att vi med gemensamma krafter kommer uppnå enastående resultat på den väg vi stakat ut framåt.

Nästa kapitel har redan börjat. Och det ska bli det bästa i vår historia.

Om tio år fyller Einar Mattsson 100. Då vill jag fira att vi utvecklat och byggt många nya bostäder. Att vi finns på flera nya geografiska marknader. Att vi har investerat i flera andra verksamheter. Att vi sänkt både produktions- och förvaltningskostnader genom smarta digitala verktyg. Förhoppningsvis också att den svenska bostadsmarknaden har börjat fungera.

Så jag vågar sticka ut hakan och säga att det kommer se väldigt bra ut när vi fyller 100. Och vi kommer definitivt även hurra för att vi fortsatt är en koncern som aldrig stannar upp. Som alltid vill bli bättre. Som vill hitta lösningar, bygga långsiktigt och utvecklas.

Framåt. För oss finns det ingen annan väg. //

Stefan Ränk,
koncernchef och delägare

EM
NITTIO
ÅR





»Vi lutar oss inte tillbaka mot historien
och gamla meriter. Vi är koncernen som vill
hitta lösningar, bygga långsiktigt
och utvecklas. «

Stefan Ränk,
koncernchef och delägare

EM
EINAR MATTSSON