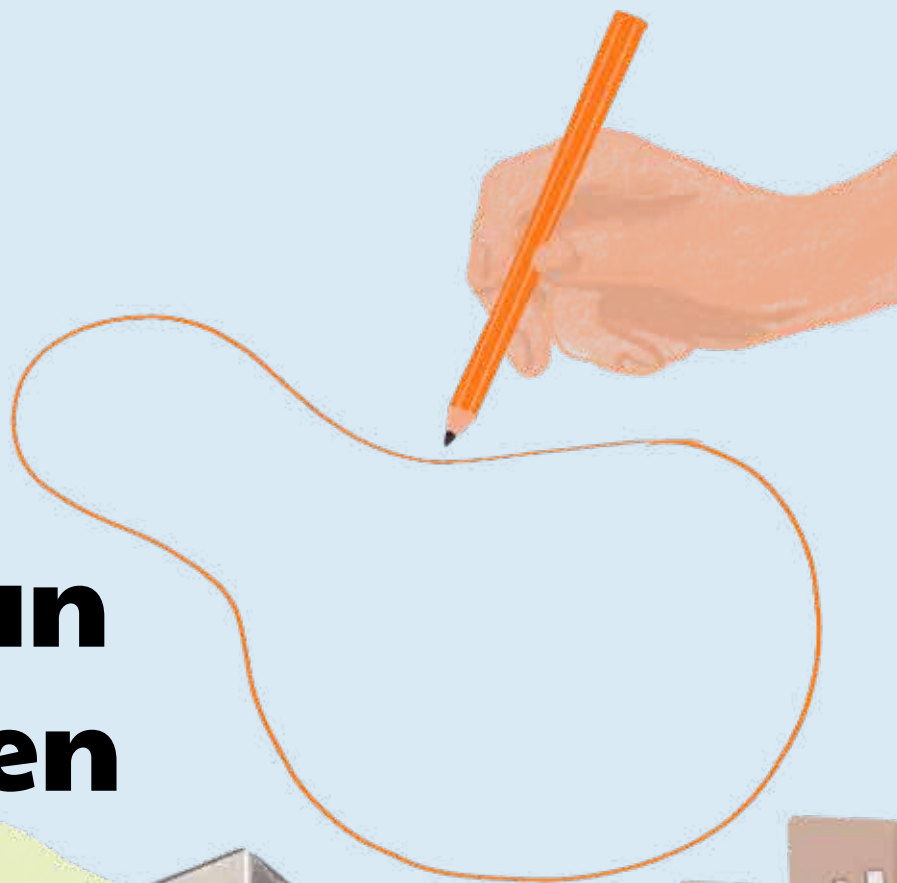


2021

Året då vi ritade kartan till framtiden

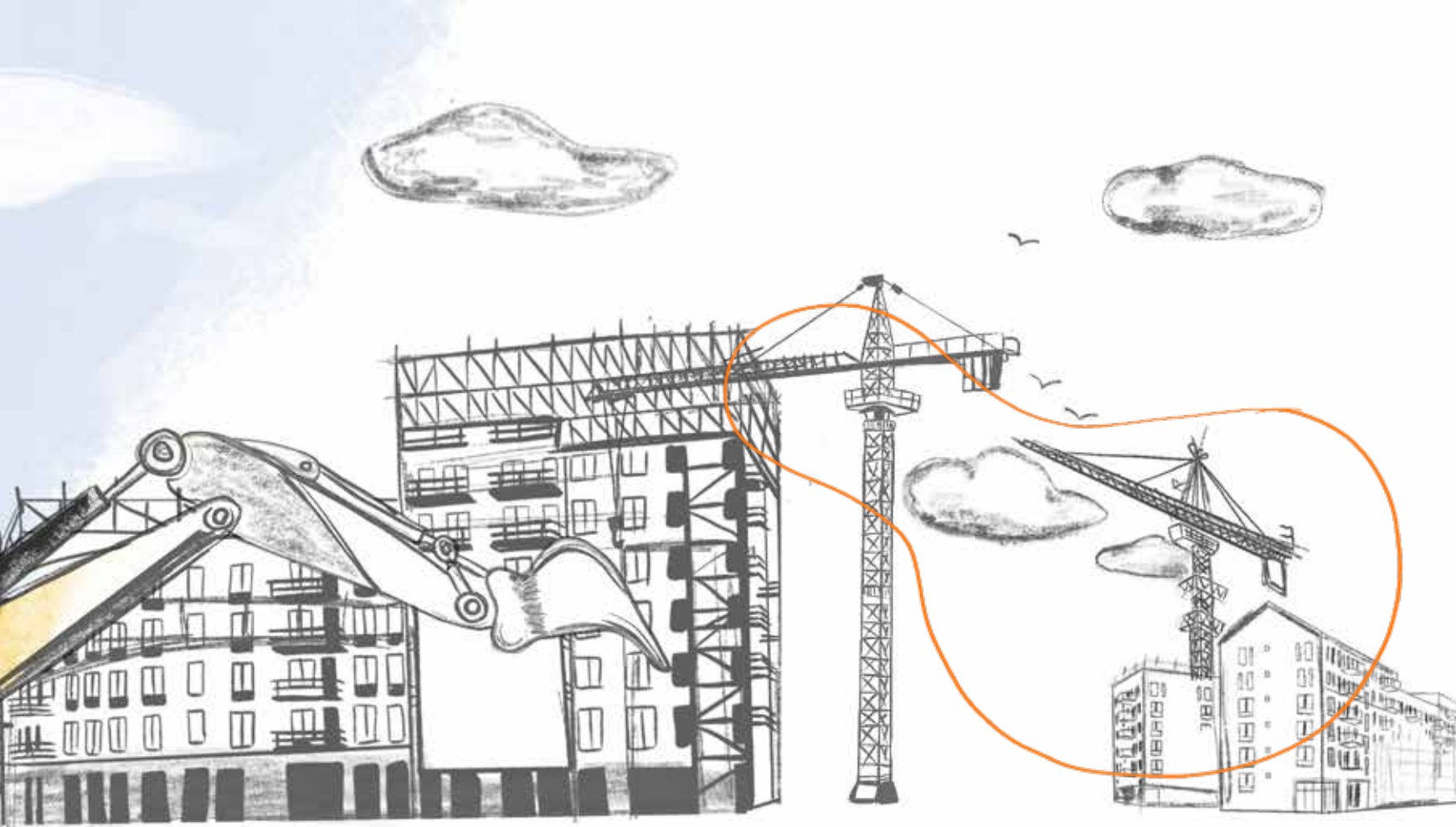


**Årsberättelse och
hållbarhetsredovisning**

EM

EINAR MATTSSON





Tänk dig att året är 1945. Platsen är Hägersten. Einar och hans bror John har just färdigställt sitt allra första hyreshus. Fastigheten ligger på Bäckvägen och bröderna säljer den med god förtjänst. Därefter beslutar de unga byggmästarna att satsa vidare i varsitt bolag. Båda två är övertygade – nu ska Stockholm byggas.

FEM ÅR SENARE bygger Einar ett trevåningshus i kvarteret Hoppdomaren i Västertorp. Den här gången väljer han att behålla fastigheten för egen förvaltning istället för att sälja den. Byggmästaren blir i ett slag även ägare och förvaltare, och det visar sig bli ett vägval som än idag präglar koncernen Einar Mattsson.

IDAG ÄR EINAR MATTSSON en familjeägd koncern som efter två generationsskiften fortsätter att växa stadigt och långsiktigt. 2021 blev ett bra år för koncernen trots pandemin och andra stora omvärldsutmaningar. Att många av oss jobbade på distans och längtade ut hindrade oss inte från att göra vårt samhällsviktiga jobb. Vi genomförde projekt och vår förvaltning som planerat. Vi sjösatte nya klimatmål och uppdaterad hållbarhetsstrategi. Nu är vi redo för ett nytt kapitel.

VÄLKOMMEN till Einar Mattssons årsberättelse och hållbarhetsredovisning 2021 – året då vi ritade kartan till framtiden



Innehåll



↓
2021 – året då vi ritade kartan till framtiden

06 Om Einar Mattsson

Koncernfakta i korthet.

10 Det vi har byggt i år kommer att skapa värde för generationer framåt

Koncernchef Stefan Ränk om året som gått och framtiden.

12 Året i korthet

Händelser i verksamheten, Sverige och omvärlden.

16 Följ med på stadsvandring i Einars fotspår på Södermalm

Ludvig Striem guidar och berättar om fastigheter och projekt som skapar värde i stadsdelen.

18 Söderdepån och Persikan bidrar till en blandad och levande stadsdel

Hysesrätt eller bostadsrätt? I vårt nya kvarter finns båda möjligheterna.

19 Utemiljögruppen får människor, växter och bin att trivas

Varför är det så viktigt med grönska i staden? Johanna Karlsson guidar och ger tips.

24 "För oss är det som en helt ny värld – superproffsig"

Charlotta Wikström, Kannängen-koncernen, är nybliven förvaltningskund hos Einar Mattsson.

25 Trygghetsarbete – en ren självklarhet

Goda grannar och välskötta fastigheter främjar trygghet. Martin Fors ger en inblick i trygghetsarbetet.



28 "Allt handlar om balans – miljömässigt, socialt och ekonomiskt"

Så möter vi klimatutmaningen. Möt Johanna Wikander, koncernens hållbarhetsutvecklingschef.

30 Spetsforskning och innovation för hållbara bostäder

Varför engagerar vi oss i forskning? Mikael Dimadis tar oss med till KTH Live-In Lab och förklarar.

32 Batteriforskning för affärs- och klimatnytta

Kan solcells-laddade batterier i flerfamiljshus bli lönsamma? Northvolt, Einar Mattsson och KTH söker svaren.

34 Lokstallarna: Attraktiva bostäder i life science-miljö

Castellum och Einar Mattsson samarbetar för ännu fler attraktiva bostäder i Hagastaden.



35 Klimatarbete från grunden

Mindre klimatavtryck i nybyggnadsprojekt synliggörs tack vare klimatberäkningar.

38 Ekonomin 2021 i korthet

Med kommentar av ekonomi- och finanschef Björn Strid.

44 Hållbarhetsredovisning 2021

Einar Mattssons hållbarhetsarbete och hållbarhetsstrategi presenteras.

72 Fastighetsbestånd och projektportfölj

Einar Mattssons fastighetsbestånd växer med staden och utvecklas i takt med tidens krav.

74 "Viktigast av allt är att inte rulla svåra frågor framåt"

Inledande reflektion om året och framtiden av fastighetschef Martin Fors.

Vi är Einar Mattsson

→ **Vår vision**

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

→ **Därför finns vi**

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

→ **Vår personlighet**

Engagerad, omtänksam och framåt.



Om Einar Mattsson

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

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

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

I 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 2021 en totalyta på 352 984 kvadratmeter, i huvudsak bostäder men

även en del lokaler. I EM-sfären, som inkluderar ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav, var 2021 beståndets totalyta 441 961 kvadratmeter (se s 74–79 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 Einar Mattsson Fastighetsförvaltning 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 åren fram till 2031. Vi förvärvar mark runtom i Storstockholm för att utveckla genomtänkta och hållbara bostäder för framtiden, där de boende ska känna sig respekterade, stolta och trygga.

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

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

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

Koncernstruktur

EINAR MATTSSON AB

Koncernens moderbolag där gemensamma stödresurser finns samlade.

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB

Levererar byggtjänster till koncernens projektbolag och fastighetsbolag.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS FÖRVALTNING AB

Levererar förvaltningstjänster till fastighetsägare i Storstockholm.

EINAR MATTSSON PROJEKT AB

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

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB¹

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

EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB

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

FASTIGHETS AB SNÖRSLÅN¹

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

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

Koncernledning



STEFAN RÄNK

Koncernchef, även vd för Einar Mattsson Fastighets AB 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



LENA LIND

HR-chef



JOHANNA WIKANDER

Hållbarhetsutvecklingschef



EWELINA HOLM

Kommunikationschef



MARTIN FORS

Fastighetschef



BJÖRN STRID

Ekonomi- och finanschef

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**
Arbetsgarerepresentant

→ **JOHAN GRUND**
Arbetsgarerepresentant,
suppleant

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

→ **STEFAN RÄNK**
Ordförande

→ **BJÖRN STRID**
Ledamot

→ **MAGNUS MOLIN**
Vd

→ **GÖRAN JALMELL**
Arbetsgarerepresentant

Einar Mattsson Projekt AB

→ **STEFAN RÄNK**
Ordförande

→ **BJÖRN STRID**
Ledamot

→ **PETER SVENSSON**
Vd

Einar Mattsson i siffror



62 934

Mkr

är det sammanlagda värdet
på fastigheter som förvaltas.

1 810
Mkr

i omsättning 2021.

348

NYA BOSTÄDER

var under produktion i december 2021.



20 742 Mkr

UPPGÅR MARKNADSVÄRDET
till för hela EM-sfärens¹ fastigheter.
De fastigheter som ägs inom koncernen
har marknadsvärdet 16 498 Mkr.

36
lägenheter

har renoverats eller
byggts om under 2021.



14 245

Lägenheter förvaltas

6 DOTTERBOLAG

2 092

BOSTADSBYGGRÄTTER INGÅR
i projektportföljen (dec 2021).
Av dem är 1 130 hyresrätter och
963 bostadsrätter.

0

bostadsbyggrätter

förvärvades under 2021.

9

NYA BOSTÄDER FÄRDIGSTÄLLES
under 2021, varav 0 hyresrätter och
9 bostadsrätter.

Fakta om Einar Mattsson-koncernen

	2021	2020	2019
Medelantalet anställda ²	314	336	351
varav män	206	222	240
varav kvinnor	108	114	111
Antal anställda personer ³	304	322	342
Omsättning	1 810 Mkr	1 565 Mkr	1 698 Mkr
Justerad balansomslutning	19 394 Mkr	16 273 Mkr	15 832 Mkr
Balansomslutning	8 640 Mkr	8 070 Mkr	8 060 Mkr
Justerad soliditet	67 %	64 %	62 %
Uthyrbar yta, bostäder och lokaler ⁴	352 984 m ²	353 055 m ²	342 255 m ²

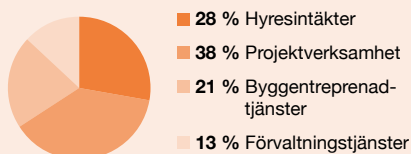


Einar Mattsson AB ägs av Kristina Ränk, Anders Ränk och Stefan Ränk.

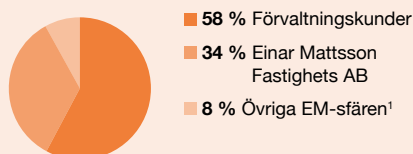


Einar Mattsson bedriver verksamhet i Storstockholm, med huvudkontor på Rosenlundsgatan 58 och områdeskontor på Hjulsta Backar 8 i Hjulsta.

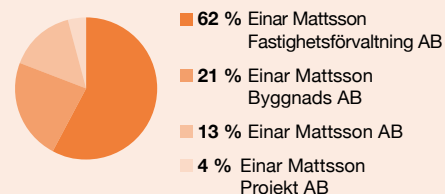
Omsättningen uppdelad per typ av verksamhet:



Andel förvaltade lägenheter uppdelat efter typ av kund:



304 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.

Det vi har byggt i år kommer att skapa värde för generationer framåt

2021 blev ett år då vi rustade oss ytterligare, på olika sätt. Trots omständigheterna var vi framgångsrika i våra projekt och levererade stabila resultat. Därtill slutförde vi arbetet med hållbarhetsstrategi och fördjupade vårt arbete med att förvalta företagskulturen. Vi är nu förberedda på utmaningar då vi ska skapa nya spännande kapitel i Einar Mattssons historia.

ÅRET BÖRJADE HOPPFULLT, och sedan blev det mörkare igen under hösten. Jag syftar förstås på pandemin och dess konsekvenser i samhället. Samtidigt är jag stolt över hur långt vi som koncern ändå tog oss under 2021. Utifrån de givna omvärldsförutsättningarna fortsatte vi att leverera fantastiska resultat, i alla delar av verksamheten. Vi fick uppleva en fortsatt stark efterfrågan på bostäderna vi bygger och hälsade flera nya förvaltningskunder välkomna till Einar Mattsson. Våra projekt fortskred enligt plan. Dessutom såg vi med glädje att många av våra lokalhyresgäster, främst restauranger, började gå bättre igen. Men det finns orosmoln i samhället, inte minst den växande kriminaliteten och att många med psykisk ohälsa drabbats hårt av isoleringen under pandemin. Det här visar hur viktigt det är att vi långsiktigt och

uthålligt fortsätter arbeta för trygghet och attraktivitet genom socialt värdeskapande aktiviteter i våra områden.

Det finns en enorm kraft i personliga möten

Under 2021 blev det tydligt för mig vad som gick oss förlorat under perioderna av isolering. Vi såg det inte när vi jobbade hemifrån och tyckte att det fungerade ganska bra. Men när vi återigen kunde börja arbeta tillsammans och träffas igen blev det tydligt för mig vilken enorm kraft det finns i de personliga mötena. Samtidigt har erfarenheten gjort oss rikare på metoder och tekniker som skapar värde, vi har lärt oss göra sådant som vi inte kunde göra förut. De nya arbetssätten skapar större flexibilitet som kan underlätta för många, samtidigt som möjligheterna på vårt eget kontor har ökat väsentligt sedan vi började arbeta aktivitetsbaserat.

Telefoncentralen: Rätt produkt på rätt plats

Årets verkliga framgångsprojekt är Telefoncentralen i Hägersten. Alla involverade har gjort ett fantastiskt jobb och projektet har drivits på ett kontrollerat sätt utan större avbrott, med mycket god hantering av covid-19 och andra utmaningar. Här har vi lyckats forma en produkt som är helt rätt för platsen. Efterfrågan har varit mycket stor på bostäderna, till prisnivåer som är nya för området. För mig är det ett kvitto på kvaliteten i produkten och att fastigheten är ett värdefullt tillskott i stadsdelen. Framgångsfaktorerna är flera, och den främsta är kanske radhusliknande ateljélägenheterna i bottenvåningen. Med egen entré, täppa på baksidan och smarta etagelösningar erbjuds ett boende av hög kvalitet med en urban egnahems känsla. Ett bevis på hur värde kan skapas i bottenvåningar som historiskt sett varit en utmaning.

Tillsammans bildar våra bolag en stark helhet

Bolagen inom Einar Mattsson representerar hela värdekedjan från projekt och byggande till ägande och förvaltning, och det faktum att vi arbetar i team gjorde skillnad på många sätt under 2021. Vid klimatberäkningarna och det efterföljande klimatfokuserade arbetet i projekten Persikan på Södermalm och Lokstallarna i Hagastaden var samarbetet mellan projektbolaget, byggbolaget och entreprenörerna mycket effektivt (se s 18). Motsvarande fördelar märks i våra ROT-projekt där vår förvaltningsverksamhet och byggverksamhet tillsammans ser till att våra fastigheter uppdateras och skapar långsiktigt värde för såväl de boende som för stadsdelarna.

Vårt projektbolag har under 2021 arbetat framgångsrikt med Elddonet i Täby och Persikan på Södermalm, samt Lokstallarna i Hagastaden där samarbetet med Castellum har varit mycket givande (se s 34). Vidare har bolaget på ett strålande sätt lyckats säkra leveranser trots omvärldsutmaningar i form av materialbrist, komponentbrist och luckor i logistikkedjorna. Vid årets utgång hade projektbolaget 18 projekt i olika skeden i projektportföljen.

Vårt byggnadsbolag lyckades också säkra leveranser, och även kompetent personal, till byggarbetsplatserna trots pandemins påverkan. Organisationen har fördelen av en hel del seniora chefer och medarbetare som med sin erfarenhet gör att våra yngre medarbetare utvecklas och presterar ännu bättre. Vidare har bolaget vässat inköpsarbetet och även stärkt upp de tidiga skedena i projekt för att ännu bättre kunna hantera det oförutsedda.

Vår förvaltningsverksamhet var under 2021 framgångsrika i att rekrytera nya förvaltningskunder, samtidigt som befintliga kunder återigen gav bolaget höga betyg vid den årliga NKI-mätningen (se s 69). ►

STEFAN RÄNK

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



► Vi tackade också av några kunder för det förtroende de visat oss genom åren. Projektet att koppla upp fastigheter digitalt fortskred under året liksom arbetet med att utveckla processer och processföljsamhet. Sist men inte minst bidrog det kontinuerliga energieffektiviseringsarbetet till minskad klimatpåverkan och förbättrat driftnetto i fastigheterna.

Vårt fastighetsbolag arbetade vidare med sikte på långsiktigt hållbara fastigheter och renoveringar som gör att fastigheterna kan leva ytterligare minst 50–80 år. I samband med renovering och ombyggnation har vi stort fokus på att i möjligaste mån tillvarata material och detaljer för återbruk. Samtidigt engagerar vi oss i forskningen kring framtidens bostäder som bedrivs vid det akademiska centret KTH Live-In Lab. Här testas innovativa lösningar som exempelvis batterier för energilagring i fastigheter (se s 32).

Alla dessa insatser bidrog till att vi ökade omsättningen till 1,8 miljarder kronor och stärkte rörelseresultatet som landade på 382 miljoner kronor. Vi passerade också en milstolpe i vår historia då det samlade värdet på EM-sfärens fastigheter översteg 20 miljarder kronor. Vi är dock ödmjuka inför att

värdestegringen, utöver våra framgångsrika investeringar i befintligt bestånd, huvudsakligen har drivits av marknadens sjunkande och historiskt låga avkastningskrav. Ökar avkastningskraven kommer vi att få se sjunkande fastighetsvärden. Då är det betryggande att ha en balansräkning i koncernen med en justerad soliditet på närmare 67 %.

Året då vi ritade kartan till framtiden

Det är särskilt tillfredsställande att vi på olika sätt byggde plattformar för framtiden under 2021. Den mest framträdande är vår uppdaterade hållbarhetsstrategi och våra nya klimatmål som tydligt pekar ut riktningen för vårt hållbarhetsarbete med fokus på miljö- och klimatfrågor. Till år 2030 ska vi halvera våra klimatutsläpp och till 2045 ska vi nå netto-noll, i linje med branschens målsättningar (se s 50). Det är utmanande mål för hela vår verksamhet, och här måste vi fortsätta investera i utveckling och innovation (se s 30–33, 64). Ett annat, mer internt arbete som planenligt inleddes 2021 handlar om att stärka vår företagskultur ytterligare med utgångspunkt från vår värdegrund. Processen startade med cheferna under

hösten och fortsätter med alla medarbetare under 2022. Jag vågar påstå att vi har en väldigt stark grund att utgå från, att döma av ansvarskänslan som alla medarbetare visat under nästan två års pandemi. Jag vill rikta ett stort tack till er alla, liksom till samarbetspartners och intressenter i vårt nätverk. Tillsammans lyckades vi trots utmaningar landa i ett resultat som vi kan vara stolta över.

Efter årsskiftet har vi alla överraskats av Rysslands aggressiva invasionskrig mot Ukraina. Följdverkningarna för oss av den händelsen är ännu svåra att överblicka såväl i det korta som det längre perspektivet. Vi har dock under de senaste två åren fått ett kvitto på att vi klarar av att hantera försvårande omvärldsfaktorer.

Vi har en stabil grund och en framåtanda som kommer att kunna skapa värde för många generationer framåt. //

STEFAN RÄNK
Koncernchef

2021



Dubbla kund-kristaller delas ut till Einar Mattsson på AktivBo-galan.



Medarbetaren Peter Ståhl firas med handavtryck i vår 40 år gamla fastighet Uven på Södermalm, efter 40 år på Einar Mattsson.

Einar Mattsson deltog i flera programpunkter under den 100 timmar långa live-sändningen av Järva-veckan.

EM ↓

Nya förvaltningsuppdrag: Brf Bränneriet på Reimersholme och SACO i Gamla stan.

Lyckad säljstart för bostadsrätterna i kvarteret Telefoncentralen vid Telefonplan.

Vi genomför digitala platsbesök på våra projekt för medarbetare på kommunernas förvaltningar.

januari

februari

mars

april

maj

juni

Sverige ↓

Första vaccinationerna mot sars-cov-2-viruset ges till äldre och personal inom vård- och omsorg.

Budgivningspriserna på villor stiger i snitt med minst tio procent.

Flyttströmmarna vänder – nu ökar utflyttningen från Stockholm men staden fortsätter växa.

Onlinekasinobolaget Evolution Gaming värderas högre än H&M på Stockholmsbörsen.

Återhämtning i världsklass när Sveriges ekonomi hittar tillbaka till nivåerna före pandemiutbrottet.

Regeringskris när (S) lägger fram förslag om fri hyres-sättning i nyproduktion. Januariavtalet upphör.

Världen ↓

Kongressbyggnaden Capitolium stormas dagar innan demokraten Joe Biden tillträder som USA:s nye president.

Perseverance, en landfarkost från NASA, landar lyckligt på planeten Mars.

Suezkanalen blockeras under sex dagar av grundstötta fraktfartyget M/V Ever Given.

Den globala dödssiffran för avlidna av covid-19-viruset överstiger tre miljoner.

Tesla stoppar bitcoin som betalmedel för bolagets bilar uppger Elon Musk på Twitter.

EM i fotboll 2021 genomförs efter att det ställts in under 2020 på grund av pandemin.



Samarbetsprojektet för fler bostäder i Hagastaden firas av Einar Mattsson och Castellum.

Simverksamhet i Järva-området får sponsring av Einar Mattsson.

Vi som arbetat hemifrån är åter välkomna till våra arbetsplatser när restriktionerna tas bort.

Läxhjälpen i Hjulsta utökar antalet elevplatser med stöd av Einar Mattsson.

Den omfattande grundläggningen av Brf Elddonet i Täby avslutas.

Kannängen-koncernen uppdrar åt Einar Mattsson att förvalta nio fastigheter.

juli

augusti

september

oktober

november

december

Oro för betongkris när Mark- och miljööverdomstolen avvisar Cementas ansökan om fortsatt kalkbrytning i Slite.

Kraftiga översvämningar drabbar Gävle och Dalarna efter skyfall.

Vrak, det nya marinarkeologiska museet på Djurgården, invigs.

Elpriserna stiger kraftigt från en låg nivå.

Magdalena Andersson blir den första kvinnan som väljs till Sveriges statsminister, men avgår åtta timmar senare.

Covid-19-mutationen Omikron orsakar stor smittspridning och nya restriktioner införs.

Vid OS i Tokyo vinner Sverige dubbla guld i friidrott, guld i laghoppning samt ytterligare sex medaljer.

Talibanerna övertar makten i Afghanistan när USA helt drar tillbaka sina trupper.

ABBA släpper två låtar och aviserar nytt album samt show i London med digitala "Abbotar" i London.

Nobelpriset i fysik tilldelas Syukuro Manabe och Klaus Hasselmann för sin forskning kring jordens klimat och människans klimatpåverkan.

Förenta Nationernas klimatkonferens 2021 går av stapeln i Glasgow, Storbritannien.

Olaf Scholz väljs till ny förbundskansler i Tyskland efter sexton år med Angela Merkel på posten.

Med 240-årigt perspektiv på livet i staden

Vår äldsta fastighet heter Bondetorpet 21 och ligger på Södermalm. Den uppfördes för nästan 140 år sedan och är idag en del av Einar Mattssons bestånd. Genom åren har fastigheten vårdats och utvecklats för att möta nya behov. Nyligen fick huset nytt tak, ny fasad, ny gård och fönster med energiglas. Nu kan huset leva i minst 100 år till. Med samma långsiktiga inställning fortsatte vi under 2021 att vårda våra befintliga fastigheter och samtidigt placera nya områden på stadskartan. Bläddra vidare och följ med oss på en stadsvandring.





Följ med på stadsvandring i Einars fotspår på Södermalm

Bostäder är vår hemmaplan och extra hemma känner vi oss på Södermalm. Här har vi vårt huvudkontor. Framförallt har vi ett fastighetsbestånd här som är en viktig del av oss och staden.

Einar, vår grundare, började arbeta med flerbostadshus på Södermalm under 1950-talet. Med sin passion för staden och bostäder med hög kvalitet blev han en drivande kraft i att långsiktigt förvandla ett nedgången Södermalm till en av Stockholms attraktivaste stadsdelar.

Idag är vi fortsatt delaktiga i att Södermalm växer och utvecklas. För oss är Södermalm ett inspirerande exempel på att vi och andra fastighetsägare, tillsammans med Stockholms Stad, kan göra skillnad för hållbarhet, trygghet och attraktivitet genom att långsiktigt äga och vårda fastigheter.



LUDVIG STRIEM

Titel: Gruppchef Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Här börjar stadsvandringen med vår ciceron Ludvig:

KV MAGISTERN 2

→ "När jag började på Einar Mattsson fanns vårt huvudkontor här i fastigheten. Till sist växte vi ur lokalerna och flyttade till Rosenlundsgatan, några kvarter bort. Det fina med vår flytt var att den gav plats för nya verksamheter att etablera sig. Idag finns här en stor cykelaffär och tjejgymet Rosa Skrot, liksom topprenoverade lokaler på plan 1 och en förskola på baksidan. 2021 fick vi förmånen att välkomna Situation Sthlm i gatuplanet. Här fick de fräscha lokaler som vi hjälpte till att skraddarsy för verksamheten. 2022 kommer vi dessutom att renovera utemiljön."

Adress: Torkel Knutssonsgatan 37-39
Byggår: 1987
Antal lägenheter: 18 hyresrätter
Lokalyta: 3374 kvm

KV BERGSGRUVAN STÖRRE 52

→ "Den här fastigheten förvärvade Einar Mattsson på 1960-talet. Fastigheten bestod av två hus, ett som var byggt 1910 och ett som var äldre. Det sistnämnda behövde rivas och vi byggde upp ett nytt 1971. I en första etapp har vi nu totalrenoverat 1910-huset. Det har skett varsamt och vi har till exempel renoverat de fina gamla fönstren och försett dem med energiglas. Vinden har vi byggt om helt och möjliggjort ett litet antal attraktiva vindslägenheter som tillför området nya efterlängtrade möjligheter att bo. Den andra etappen i ombyggnationen startar 2022."

Adress: Timmermansgatan 38 A-B
Byggår: 1910/1971
Ombyggnadsår: 2021/2022-23
Antal lägenheter: 51 hyresrätter
Lokalyta: 656 kvm

PROJEKTET "TVÅ TORG"

→ "Det här projektet är faktiskt inte Einar Mattssons, men jag vill passa på att berätta om det av andra skäl. Bakgrunden är att Stockholms Stadsmission bygger Mötesplats S:t Paul intill S:t Paulkyrkan, där kyrkans lilla torg möter Mariatorget. Här vill Stadsmissionen utveckla sin verksamhet och bidra till att ännu fler människor i utsatthet kan få hjälp. Från Einar Mattssons sida vill vi stödja Stockholms Stadsmissions långsiktiga engagemang. Därför har vi valt att vara med och finansiera projektet. Nu ser vi fram emot invigningen i september 2022!"

Adress: Mariatorget
Inflyttningsklart: 2022
Vår roll: Donator till projektet



KV SCHÖNBORG 6

→ "Det här blev en renovering som vi är enormt stolta över. Det handlar om en ikonisk byggnad i ett attraktivt läge, byggd av Hufvudstaden 1960 och förvärd av Einar Mattsson 2004. Huset är grönklassat som historiskt värdefullt och renoveringen skedde i samarbete med en bebyggelse-antikvarie. En av alla utmaningar var att bevara det tidstypiska och samtidigt modernisera alla funktioner efter dagens krav på bostadshus. Enbart fönsterrenoveringen var i sig ett enormt projekt. En annan utmaning som vi lyckades med var att få attraktiva lokalhyresgäster i form av bra restauranger samt ett co-workingkoncept till de rymliga kontorsytorna. Att kvarteret nominerades till årets ROT-projekt 2020 blev pricken över i!"

Adress: S:t Paulsgatan 2/Götgatan 22
Byggår/ombyggnadsår: 1960/2020
Antal lägenheter: 54 hyresrätter
Lokalarea: 4040 kvm

KV ROTEN 1

→ "Att hyresgäster är nöjda och trivs är jätteviktigt för oss, och i kvarteret Roten får vi genomgående höga betyg. Fastigheten är relativt modern sett till installationerna, den byggdes 1994, så vi ägnar oss framförallt åt förebyggande underhåll. Vi har nyligen sett över skalskyddet, bytt hissarna, renoverat yttskikt och gjort gården fin. Här har många hyresgäster bott hos oss länge och det finns en gemenskap som vi gärna stärker. Vi är även måna om våra lokalhyresgäster, två restauranger. Deras närvaro är ett mervärde för alla som bor och rör sig i området."

Adress: Tjärhovsgatan 35–43, Tjärhovsplan 33
Byggår: 1994
Antal lägenheter: 43 hyresrätter
Lokalarea: 765 kvm

KV BONDETORPET 25

→ "Nu närmar vi oss Nytorget och även i de här kvarteren är det lätt för våra hyresgäster att trivas, det ser vi i våra hyresgästundersökningar. Bondetorget 25 har ingång från Katarina Bangata, medan vår andra fastighet i kvarteret, Bondetorget 21, vetter mot Skånegatan. Husen delar innergårdar med varandra, vilket har gjort att hyresgästerna hela tiden haft tillgång till en gård när vi etappvis har renoverat gårdar, tak och fasader i bägge fastigheterna. En fin detalj är att vi bytt till riktiga ekdörrar i entréerna. Med rätt omvårdnad kommer husen att vara lika fina om 100 år. Det kallar jag långsiktighet."

Adress: Katarina Bangata 29
Byggår: 1994
Antal lägenheter: 43 hyresrätter
Lokalarea: 765 kvm

KV PERSIKAN/SÖDERDEPÅN

→ "Nu har vi kommit till sista anhalten på vår vandring i innerstaden. Här finns ärligt talat inte så mycket att se i Einar Mattssons kvarter – ännu. Byggnationen har startat och resultatet är väl värt att se fram emot: Här uppför vi två fastigheter i samma kvarter, Persikan med 121 hyreslägenheter och Söderdepån med 99 bostadsrättslägenheter. Med andra ord tillför vi Södermalm ett nytt attraktivt läge med över två hundra bostäder som passar en bred målgrupp. Förr var här ett bussgarage. Nu blir det en hållbar livsmiljö för många. Det är precis så vi vill skapa värde på Södermalm, ja, i hela Storstockholm", avslutar Ludvig Striem.

Adress: Bondegatan/Tegelviksgatan
Inflyttningsklart: Årsskiftet 2023/2024
Antal hyreslägenheter: 121
Antal bostadsrätter: 99



↑ Illustration av kvarteret Persikan.

Söderdepån och Persikan bidrar till en blandad och levande stadsdel

Varför nöja sig med bara en upplåtelseform när man utvecklar två fastigheter samtidigt? Sagt och gjort. På östra Södermalm, i Bondegatans förlängning, producerar Einar Mattsson två hus med sammanlagt 220 hyresrätter och bostadsrätter i samma attraktiva kvarter. Husen blir inflyttningsklara vintern 2023/24.

NU VÄXER SÖDERMALM österut. På det som förr var platsen för SL:s bussdepå skapas nu sju nya stadskvarter med totalt över 1200 lägenheter. I områdets nordöstra del, i riktning Danvikstull och strax ovanför Hammarby Sjö, utvecklar Einar Mattsson kvarteret Persikan. Markarbetena drogs igång i oktober och produktionen beräknas ta två år. Här bygger Einar Mattsson två fastigheter med olika upplåtelseform – Söderdepån med 99 bostadsrätter och Persikan med 121 hyreslägenheter.

”Här tillför vi jättefina nya bostäder som kommer att tilltala många. Jag är säker



PETER SVENSSON

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

på att de kommer att göra ett centralt och attraktivt utvecklingsområde ännu mer intressant att bo på”, säger Peter Svensson, vd för Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB.

Helhetstänkande för en levande stadsdel

Einar Mattssons lösning, att utveckla ett kvarter med olika upplåtelseformer och mycket gemensamt i övrigt är något av en specialitet. Med samma filosofi har man byggt även i Hagastaden där fastigheterna Nova Park och Analysen kompletterar varandra.

”Olika boendeformer främjar en blandad och levande stad där generationer möts och trivs tillsammans. Kvarteret Persikan får

dessutom ett äldreboende intill som ytterligare förstärker detta”, förklarar Peter.

”Det faktum att Einar Mattsson står för hela kedjan – ända från markförvärv och projektutveckling till projektering, byggnation och förvaltning – gör att vi kan leverera lösningar som tillför värde i stadsdelen. Detta inbegriper förstås också lokalhyresgäster som bidrar till service, liv och puls i och kring kvarteret”.

Hållbart hela vägen

Fastigheterna i kvarteret Persikan projekteras enligt Miljöbyggnad Silver. Solceller på taken kommer att bidra med egenproducerad förnybar el till de energieffektiva husen. Den gemensamma gården i kvarteret kommer att bevattnas med magasinerat regnvatten, i linje med Einar Mattssons arbete för hållbar dagvattenhantering. Dessutom har projektet klimatberäknats i syfte att reducera klimatpåverkan relaterad till produktionskedjet (se s 35).

För de boende blir det möjligheter att göra hållbara val utanför sin bostad.

”För den som önskar ska det vara möjligt att leva utan bil. Därför kommer kvarteret erbjuda en gemensam bilpool och lådcykelpool”, förklarar Peter.

Sist men inte minst prioriterar Einar Mattsson den sociala och ekonomiska hållbarheten kopplad till byggarbetsplatsen.

”Vi arbetar aktivt för att motverka fusk och korruption i vår bransch med början i våra projekt. Vi har alltid egen platsledning, en stor del egna hantverkare, kontrollsystem på bygget och vi tillåter högst två led av underentreprenörer. Dessutom kommer utrustning och maskiner från vårt eget logistikcenter. En säker och hållbar arbetsmiljö är A och O i alla våra projekt”, avslutar Peter Svensson. //



Utemiljögruppen får människor, växter och bin att trivas

Det finns en grupp medarbetare i Einar Mattsson som bokstavligen arbetar med hållbar tillväxt. Varje dag, året runt ansvarar de för att gårdar och utemiljöer bidrar till trivsel, trygghet och hållbar utveckling. Möt Johanna Karlsson, chef för utemiljögruppen hos Einar Mattsson. ▶



NÄRING TILL JORDEN

Trädens löv samlas ihop, fermenteras och vänds sedan ned i rabatternas jord.



FÖR EINAR MATTSSON har välkomnande och välskötta utemiljöer alltid varit en självklar del av den långsiktiga fastighetsförvaltningen. Allt handlar om helhet. En trygg och tilltalande gård förhöjer skönheten hos byggnaden, upplevelsen av hela fastigheten och lockar till samvaro utomhus. Vackra detaljer kan lyftas fram och förstärkas samtidigt som grönskan ramar in och skapar mjuka övergångar mellan gård och byggnader. För människors välbefinnande spelar estetiska värden och upplevelsen av grönska en mycket viktig roll. Blommande växter, planteringar och träd bidrar dessutom till biologisk mångfald och stödjer stadens ekosystemtjänster. Med andra ord är gårdar och gröna ytor högt prioriterade hos Einar Mattsson och det är utemiljögruppen som har ansvaret.

Johanna brinner för helhet och hållbarhet

Att helhetstänkande är något som personifierar Johanna Karlsson, chefen för utemiljögruppen, framgår tydligt. Däremot är hon blygsam med sin egen höga kompetens inom anläggning och trädgård.

”Det jag uppskattar i arbetet med utemiljöer är helheten och långsiktigheten.

Jag är inte särskilt växtkunnig och behöver heller inte vara det. Runt omkring mig har jag fantastiskt kunniga medarbetare som jag kan ta hjälp av”, skrattar Johanna.

”För mig betyder helhet att utemiljön kombinerar en god och härlig upplevelse med funktionalitet. Vad hjälper det att en gård är vacker om kantstenen är felsatt och ständigt plogas sönder, eller om det finns väggar som det alltid klottras på? När funktionaliteten finns på plats kommer de upplevelsemässiga värdena till sin rätt. Adderar man dessutom ett hållbarhetstänkande i allt man gör, så blir helheten lyckad”, menar Johanna.

Hållbarhet och långsiktighet är drivkrafter även i Johannas ledarskap. Hon rekryterades till Einar Mattsson för snart tre år sedan och har stor erfarenhet av ledande befattningar inom mark- och trädgårdsområdet.

”Min roll är att utveckla och driva utemiljöverksamheten framåt på ett hållbart sätt – socialt, miljömässigt och ekonomiskt. Om mina medarbetare har intressanta arbetsuppgifter och trivs så blir de kvar länge och deras kunskap blir långsiktig. Det gör att vi kan hålla hög ekologisk kvalitet och kontinuitet i utemiljöarbetet, utveckla oss själva och skapa värden för hyresgästerna, och få god ekonomi på sista raden. Allt hänger samman!”

Utemiljögruppen från insidan

Utemiljögruppen är en del av Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB och ansvarar för att sköta och utveckla utemiljöerna i såväl koncernens fastighetsbestånd som hos de övriga förvaltnings- och bostadsrättsföreningskunderna. Sammanlagt handlar det om cirka 140 fastigheter. I ytterstadsområdena är grönytorna stora och där förstärker utemiljögruppen den löpande skötseln med hjälp av entreprenörer. Innerstadsfastigheterna tar utemiljögruppen hand om själva.

”Vi är tretton medarbetare som utgör kärnan i utemiljögruppen och under säsong är vi många fler. Som kollegor har jag en projektledare som ansvarar för våra entreprenörer, en arbetsledare som även är utbildad hortonom och så våra duktiga trädgårdsarbetare. Tre av trädgårdsarbetarna arbetar som trädgårdsanläggare och utför allt från små servicejobb till att plantera träd och bygga om hela gårdar. Vårt spektrum är brett och jag är så stolt över det vi gör tillsammans varje dag”, säger Johanna.

Säsongen för utomhusarbeten startar senast 1 april och sträcker sig ofta ända fram till årsskiftet. Januari och februari ägnas i första hand åt snö och halka, men även förberedelser för kommande säsong. ▶



► På kontoret struktureras och planeras projekten, samtidigt som det snickras fågelholkar, tillverkas bihotell, görs maskinvård och mycket annat i verkstaden.

Förvaltningsperspektiv på nyproduktion

Vid Einar Mattssons nyproduktioner är det arkitekter och landskapsarkitekter som ritar och ger förslag på utformningen av utemiljöerna. Även planteringar och byggnation av utemiljön sker inom ramen för projekten.

”Det är jättebra att arkitekterna tar ansvar för de tekniska aspekterna som till exempel avrinning. Vår roll är att tillföra ett förvaltarperspektiv på växtval och den framtida driften av gårdarna. I det tidiga projektskedet får landskapsarkitekterna alltid ett gestaltningsförslag av oss, och när ritningar finns granskar vi dem och ger våra synpunkter. Är det rätt slags växter på rätt plats? Går det att röja snö effektivt och var kan snön läggas upp? Kommer snöröjarnas maskiner in på gården? Finns det tillräckligt många vattenutkastare med lagom långa avstånd mellan dem? Hur tar vi tillvara regnvatten? Det vi tittar på landar i tid, pengar och arbetsmiljö, men givetvis också i trivsel och hållbarhet. Det handlar, som sagt, om

att få helheten att fungera så att vi kan göra ett bra arbete i den långsiktiga förvaltningen”, förklarar Johanna.

Projektet som utemiljögruppen framförallt tittat på under 2021 är Persikan på Södermalm, Telefoncentralen vid Telefonplan och Elddonet i Täby Park. Telefoncentralen är speciell så till vida att ”gårdarna”



JOHANNA KARLSSON

Titel: Chef för utemiljögruppen
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB



KLART FÖR LANDNING

Gröna gårdar skapar trivsel och stödjer den biologiska mångfalden. På den här gården i Vasastan har utemiljögruppen skapat en härlig landningsplats för bin och andra insekter.

kommer att utgöras av två takterrasser med milsvid utsikt. Här blir det lika grönt som på en vanlig gård, med planteringar och även odlingslådor för de boende.

”Jag tycker det är en häftig möjlighet att bygga trädgårdar på taken och på så vis gestalta staden på nya sätt. I grund och botten är det ingen skillnad på att sköta en takterrass jämfört med en vanlig innergård. Däremot blir det lite mer blåst och mindre skugga vilket innebär snabbare avdunstning. Med andra ord behöver vi vattna mer på en takplantering.”

Både stora och små gårdsrenoveringar

Vid större gårdsrenoveringsarbeten river ROT-avdelningen ofta den gamla gården, inklusive bjälklagen, för att kunna bygga en ny. Här är utemiljögruppen fullt involverad i projekteringen och fokus ligger såväl på växter som på utrustning, möbler och material på gårdarna.

”Vi ritar och planerar trädgården innan den ska byggas upp igen. Vårt mål är alltid att den nya ska bli grönare och mer funktionell än innan. Vid senaste årets projekt har vi sett till att installera bevattningssystem under jord som bevattnar direkt i växtbäddarna. Avdunstningen blir i princip noll vilket gör att vattenåtgången minskar avsevärt. Därtill fyller vi oftast med pimpstensjord som är lättare än vanlig planteringsjord och ändå vattenhållande. Vi planterar växterna som vi valt ut och sedan övergår gården i vår vanliga drift”.

Utemiljögruppen bygger även om gårdar själva. Beställningen kommer från förvaltaren för fastigheten och Johannas grupp tar fram förslag på åtgärder.

”Det kan till exempel röra sig om en rabatt på 20 kvadratmeter som är uttjänt, ingenting växer längre. Här börjar vi från grunden med målet att ytan ska bli grönare, trivsammare och mer hållbar. Vi bygger kanske trädäck och pergola, köper in nya utemöbler och planterar träd och växter. Projekt av det här slaget gör vi från ax till limpa utifrån en budget som vi får förhålla oss till. Det är våra bästa projekt.” ►



↑ **LÅNG BLOMSÄSONG**
Med god planering och kloka växtval ser Utemiljögruppen till att det blommar hela säsongen.



↑ **VÄXTKRAFT TILLSAMMANS**
Malin Persson är arbetsledare i Utemiljögruppen hos Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

▶ **Makalös tillväxt med mikroorganismer**

Kvarteren Härolden på Kungsholmen och Trasten i Vasastan är två exempel där Einar Mattssons fastigheter fått gårdarna helt ombyggda under 2021. Förutom nya bjällklag och uppdaterade utemiljöer har båda gårdarna fått bevattningssystem och pimpstensjordar som gödglas med effektiva mikroorganismer som frigör näring i jorden till växterna.

”Projektet har visat att kombinationen av resurseffektivare bevattning och intensiv etableringskötsel med mikroorganismer som gödning i pimpstensjordar lönar sig. Torktåliga växter bidrar dessutom till den hållbara vattenhushållningen. Tillväxten på de här gårdarna har vi aldrig sett maken till förut – det är helt otroligt! Mina medarbetare har gjort ett fantastiskt jobb och de här lärdomarna tar vi förstås med oss framåt”, berättar Johanna.

”På flera gårdar har vi även börjat använda mikroorganismer för att fermentera höstlöv så att de kan användas för jordförbättring på våren. I stället för att samla ihop löven och köra iväg dem får de fermentera i lugn och ro i vanliga sandningslådor på gårdarna. På så vis undviker vi klimatutsläpp från transporter och tung hantering för

personalen. Dessutom slipper vi använda prefabricerade mull- och gödselprodukter. Kretsloppstänkande när det är som bäst”.

Grönt ljus för biologisk mångfald

Utemiljögruppen arbetar målmedvetet för biologisk mångfald. Till exempel genom att välja växter som ger mat till pollinerarna under hela säsongen, inte minst på våren och hösten. Här är blommande växter viktiga inslag och gårdarnas växtlighet erbjuder viktiga livsmiljöer för djur och insekter. Bihotell och fågelholkar är värdefulla komplement och på flera ställen hänger trädgårdsskötarna upp vattenfat i träden för att djuren ska kunna dricka.

”Våra gårdar är en del av stadens grönsstruktur och måste bidra till helheten för att hjälpa pollinerarna. Vi behöver dem och de behöver oss. De behöver landningsplatser, blommor som ger näring och skydd där de kan vila och bo. Vi arbetar därför med grönsstrukturen på våra gårdar och provar oss hela tiden fram för att hitta de bästa lösningarna. Vi sätter ut många bihotell och våra utvärderingar visar att de verkligen fungerar. Även fågelholkarna bidrar till ökat djurliv, något som hyresgästerna uppskattar”.

Nytänkande arbete med hjälp av grönytefaktorn

Vid nyproduktion av bostäder vill man kunna säkerställa gröna kvaliteter som gör att människor, djur och växter trivs. Grönytefaktorn är ett verktyg för att tidigt i utvecklingsprocesser hjälpa de inblandade aktörerna att diskutera och planera grönskan ur olika aspekter. Kopplat till hållbarhetsarbetet hos Einar Mattsson har utemiljögruppen inlett ett arbete där grönytefaktorn appliceras på befintliga utemiljöer. Johanna är spänd på resultatet.

”När vi bygger om och utvecklar gårdar har vi alltid målet att öka andelen grönska. Vi har testat att inventera gårdarna jag nämnde förut, bland annat kvarteren Härolden på Kungsholmen och Trasten vid Vasastan. Nu ska vi rita upp och räkna på grönytefaktorn före och efter åtgärderna, för att se om vi lyckats öka det gröna. När vi lyckas så skapar vi värde på en rad olika sätt. Växtligheten gynnar pollinerarna och djurlivet. Gröna ytor binder kol och sänker temperaturen och kan ta hand om vatten vid kraftiga regn. Träd och buskar ger skugga och gynnsamt mikroklimat. Sist men inte minst bidrar grönskan till människors välmående. Det finns all anledning att arbeta för att skapa mer grönska i staden”. ▶

► Utemiljöns betydelse för trivsel och trygghet

Trygghet har varit en het fråga under hela 2021. Hur kan utemiljön bidra till ökad trygghet i bostadsområden utöver sådant som att skapa siktlinjer, motverka mörka hörn och se till att miljön är hel och ren?

”Jag kan tycka att diskussionen om växtlighet och trygghet ibland blir lite förenklande. Trygghet börjar med trivsel, och att exempelvis kapa alla buskar till samma höjd kan motverka sitt syfte. När utemiljön lockar till samvaro och umgänge så stärks gemenskapen och stoltheten över området. Därför är odlingslådor så fantastiska – odlarna på gårdarna blir ofta magneter för både odlingsintresserade och andra som bara är nyfikna och vill samtala. Under två

år har vi uppgraderat sammanlagt sex gårdar i Hjulsta och vi fick mycket positivt gensvar från de boende under tiden. Om vi redan vid planeringen av gården prioriterar trivsel och variation så ökar möjligheten att de boende lär känna varandra, känner stolthet och upplever trygghet tillsammans. Det här är en av många olika saker som gör vårt arbete så meningsfullt”, avslutar Johanna Karlsson.

Ekosystemtjänster i staden

Runt omkring den infrastruktur som skapats av människan finns den gröna infrastrukturen, ekosystemen. Ekosystemen är grunden för allt liv och tillför vårt samhälle en rad olika nyttor, så kallade ekosystemtjänster. Växterna

ger oss syre och föda, binder koldioxid, reglerar temperatur, skyddar vid hårt väder och bidrar med byggmaterial. Bin och andra insekter pollinerar våra grödor, blommor och träd. Mikroorganismer och maskar bryter ner djur- och växtmaterial som blir näring och gör jorden bördig. Gröna miljöer bidrar till människors livskvalitet och hälsa. Biologisk mångfald är en förutsättning för balans i ekosystemen, och därmed för ekosystemtjänsterna. Här måste vi människor hjälpa djur- och växtlivet på traven. Vägen till en hållbar stad börjar med grön omtanke. //

Fem tips för helhet i utemiljön

Einar Mattssons utemiljögrupp arbetar alltid med helheten i åtanke. Vi bad Johanna Karlsson ge fem tips på vad hon tycker är viktigt och varför:

1 TA HJÄLP AV KRETSLOPPET
Vissna växtdelar ska du betrakta som resurser, inte som skräp. Därför använder vi fermenterade kvistar och löv i rabatterna som jordförbättring.

2 LÅT VÄXTER VÄXA.
Välj om möjligt friväxande buskar med lagom sluthöjd och bredd. Då får de behålla sin naturliga form och blomning.

3 PLANTERA MED OMTANKE.
Träd bör planteras med omsorg och i god tid. Träd planteras vi för kommande generationer.

4 LÅT DET BLOMMA.
Tänk på att våra minsta djur behöver mat även tidigt och sent på säsongen, försök att hela tiden ha växter som blommar.

5 VÄRNA OM TRIVSEL.
En attraktiv gård lockar både människor och djur att vistas där. Trivsel och tillgänglighet bidrar till trygghet.





Charlotta Wikström, vd,
samt Olle Florén,
Kannängen-koncernen

»För oss är det som en helt ny värld – superproffsigt«

Med nio fastigheter i Stockholms innerstad är Kannängen-koncernen ett väletablerat familjebolag som värdesätter långsiktig och kompetent fastighetsförvaltning. Einar Mattsson fick förtroendet att ta över förvaltningsuppdraget den 1 november 2021.

KÄRLEKEN TILL FASTIGHETER går inte att ta miste på när man träffar Charlotta Wikström och hennes far Olle Florén. Olle, snart 90 år men fortfarande djupt engagerad i fastighetsfrågorna, är son till grundaren Sven Florén och har genom åren byggt traditionen vidare. Sedan 2016 är dottern Charlotta vd och representerar således tredje generationen i familjeföretaget. Och redan nu är fjärde generationen beredd att småningom ta vid.

”Min dotter är utbildad civilingenjör från KTH och arbetar redan i fastighetsbranschen, så successionen är säkrad. Det var förresten hon som tipsade om Einar Mattsson”, säger Charlotta glatt.

När Olle sedan berättar om sin pappa framgår det att byggmästartraditionen är stark i familjen, precis som hos Einar Mattsson.

”Min pappa Sven föddes 1906 på Kungsholmen och det skulle visa sig att han hade entreprenörskapet i blodet. Han utbildade sig på kvällstid till byggnadsingenjör

och när karriären satte fart började han bygga i egen regi. Till de första projekten hörde Stora Mossens Idrottsplats och flera småhusbyggen, bland annat i Södra Ängby samtidigt som Einar Mattsson och hans bror var verksamma där”, berättar Olle.

”Det var som att komma hem”

Kannängen-koncernens bestånd omfattar idag nio fastigheter, varav sju i innerstaden och två på Lilla Essingen. Sammanlagt finns det 298 hyreslägenheter och 55 lokaler i fastigheterna. En av dem är en renodlad kontorsfastighet med en speciell historia.

”Vi köpte Skaraborgsbankens gamla fastighet vid Oxtorgsgränd – ett lite skamfilat bankpalats med stor potential. Efter helrenovering blev det en jättefin och attraktiv fastighet. Det är juvelen i kronan i vårt fastighetsbestånd”, säger Charlotta stolt och Olle instämmer helhjärtat.

Vad kännetecknar er som fastighetsägare?

”Att vi är långsiktiga. Det är viktigt för oss att våra hus är i gott skick och vi är måna om att vara en bra hyresvärd. Det handlar om att sköta underhållet och göra det lilla extra som många uppskattar. Att bry sig om detaljerna. Då blir hyresgästerna också mer aktsamma”, förklarar Charlotta.

Nu har ni valt Einar Mattsson för uppdraget att förvalta samtliga Florénas nio fastigheter. Hur kom ni fram till ert beslut?

”Vi använde oss i många år av ett litet bolag som tyvärr fick problem. Därför behövde vi se oss om efter en ny leverantör. Vi vaskade fram tre alternativ. Ett mindre, ett mellanstort och så ett stort bolag – Einar Mattsson. Under processen kom vi till insikt

om att vårt bestånd är så pass stort att det krävs mer struktur och effektivitet än vi hade förut. Vi vill på sikt utöka vårt bestånd och det talade också för att vi behövde en partner med lite mer kapacitet. När vi sedan träffade Einar Mattsson var det som att komma hem. Kulturen, värderingarna, det kändes bara rätt”.

Totalförvaltning ger trygghet

”Med ett lite äldre bestånd som vårt är det ett konstant flöde av små och stora projekt, som stambyten. Då är det viktigt att ha koll på ekonomin och en professionell projektledning”, förklarar Olle.

”Ja, och det är en trygghet med totalförvaltning på flera sätt”, tillägger Charlotta. ”Det kostar mer, men det lönar sig tack vare att allting sköts rationellt och med hög kvalitet. Till exempel fick vi tips om en olovlig andrahandsuthyrning i ett av våra hus. Einar Mattsson tog genast hand om det och inom ett dygn fick vi klarhet i saken. För oss är det som en helt ny värld – superproffsigt!” //

Kundnöjdheten stärktes under pandemin

Vid NKI-undersökningen (nöjd-kund-index) 2021 gav fastighetsägare och bostadsrättsföreningar det högsta betyget sedan Einar Mattsson startade mätningarna. ”Vi är tacksamma för att kunderna uppskattar vårt arbete och upplever oss som en engagerad fastighetsförvaltare som bidrar till att utveckla fastighetsvärdet. Att 9 av 10 anser att vi hanterat pandemiutmaningarna över förväntan är jag extra stolt över”, säger Magnus Molin, vd för Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Trygghetsarbete - en ren självklarhet

Att våra hyresgäster känner sig trygga är en förutsättning för att de ska uppleva att deras bostadsområde är attraktivt. Så var någonstans börjar man trygghetsresan? Martin Fors, fastighetschef på Einar Mattsson, menar att arbetet i grunden måste bygga på ordning och reda.

2021 BLEV PÅ MÅNGA SÄTT ett år som kom att präglas av otrygghet i samhället. I en tid av oro blir hemmet extra viktigt för oss. Där ska vi kunna koppla av och ladda batterierna och gärna njuta av livet. Var börjar man trygghetsresan som fastighetsägare om oron växer?

En stor fråga med jordnära svar

”Samhällsutvecklingen har förstås aktualiserat trygghetsfrågorna. Men det förändrar egentligen inte vårt synsätt, trygghet är i sig ingen ny fråga för oss som alltid jobbat med detta. En bra fastighetsägare beaktar alltid trygghetsfaktorn i allt som behövs för att en fastighet ska fungera. Dörrar ska gå att stänga. Det som är trasigt ska lagas. Utemiljön ska vara inbjudande. Barnens lekplatser ska vara trygga. Gångar ska sandas på vintern. Brunnslock ska vara stängda. Och så vidare. Vi vet att ordning och reda, att miljön är hel och ren, är grundläggande för våra hyresgästers trygghet. Ovanpå det finns det andra saker som också är viktiga men grunden är alltid densamma, det ska vara helt och rent”, menar Martin Fors, fastighetschef för Einar Mattssons fastighetsbestånd.

Trevligt att gå till tvättstugan

”För mig bygger trygghet på två saker – tillgänglighet och trivsel. Tillgänglighet

kan handla om att det ska vara lätt att använda tvättstugan, smidigt att gå till sitt förråd, enkelt att komma ut och vistas i utemiljön. Trivseln kommer ur ordning och reda, att tvättmaskinen fungerar som förväntat, att belysningen i källaren inte slocknar när du är där, att det är målat, snyggt och städat, och sist men inte minst – att din hyresvärd finns nära och att du känner dina grannar”.

I Hjulsta arbetar Einar Mattsson systematiskt med trygghetsfrågorna tillsammans med en tredje part som utför trygghetsbesiktningar.

”Protokollet hjälper fastighetsägare, polis och försäkringsbolag att identifiera vad som kan förbättras i trygghetsfrämjande syfte. Det vi lär oss bygger vi vartefter in i vår löpande förvaltning”, förklarar Martin.

Dialog stärker grannsamverkan

Av många anledningar är olovlig andrahandsuthyrning ett problem i bostadsområden – det är en utmaning för fastighetsägaren, för de som saknar kontrakt och för samhället i stort.

”Problemet växer när människor inte känner, eller känner igen, sina grannar. Vi försöker därför främja dialogen mellan hyresgästerna i husen, vi vill uppmuntra till att grannsämjan stärks. Förhoppningen är att de boende vill göra sin del och fråga ”vem är du?” när de möter någon okänd i trappuppgången, eller att de gör oss uppmärksamma på om ordningsregler inte följs. Det här är förstås en långsiktig process men vi arbetar uthålligt och märker att det ger resultat. Som fastighetsägare kan du ta ansvar till en viss gräns, men för att nå ända fram behöver hyresgästerna också bidra”, säger Martin.

”Överlag är samverkan en framgångsfaktor i trygghetsarbetet. Trygghetsbesiktningarna till exempel bygger på organiserad samverkan och är en del i att vi sedan 2014 sett glädjande förbättringar av den upplevda tryggheten i Hjulsta när vi gör våra årliga hyresgästundersökningar”.

Inbjudande och upplysta utemiljöer

Einar Mattssons utemiljögrupp har under året varit framgångsrika i arbetet med att uppdatera gårdar i både innerstaden och i yttre områden som exempelvis kvarteret Åvinge i Tensta. Därtill pågår ett belysningsprojekt i Hjulsta där antalet ljuskällor i loftgångar, i entréer och längs gångvägar ska fördubblas de närmaste åren med modern energisnål LED-teknik.

”Det vi investerar i, ett ljusare och tryggare Hjulsta, kommer att definiera hur området upplevs under de närmaste 30 åren. Einar Mattsson är en långsiktig och affärsdriven förvaltare. Det gör att vi har genomförandekraften och uthålligheten som krävs för att kontinuerligt utveckla trivsel och tillgänglighet i våra bostadsområden”, avslutar Martin Fors. //



Vi möter fram- tiden med både återbruk och innovation

Hur ser framtidens bostäder ut? På vilka sätt möter vi klimatutmaningen? Vad behövs för att främja trivsel och trygghet i en växande stad? Under hösten fastställde Einar Mattsson kompassriktningen för hållbarhetsarbetet med uppdaterad strategi och nya klimatmål. Alla lösningar för att nå klimatmålen finns inte ännu, därför främjar vi forskning och utveckling. Nyfiken? Vänd blad och följ med oss vidare på hållbarhetsresan.







JOHANNA WIKANDER

Titel: Hållbarhets-
utvecklingschef
Einar Mattsson AB

Allt handlar om balans – miljömässigt, socialt och ekonomiskt

Vi vet att bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av miljö- och klimatpåverkan. Hur tänker Einar Mattsson kring utmaningarna och möjligheterna på hållbarhetsresan? Möt Johanna Wikander, den första hållbarhetsutvecklingschefen i koncernen.

DET KULTURELLA ARVET är starkt inom Einar Mattsson-koncernen. Verksamheten präglades tidigt av värderingarna god etik, kvalitet och långsiktighet. Idag är det tydligt att Einar startade en hållbarhetsresa långt innan uttrycket ”hållbarhet” fanns på kartan. ”Att Einar Mattsson är ett bolag med tradition som samtidigt vill vara nytänkande var något

som tilltalade mig redan innan jag började här. Liksom synen på hållbarhet. Allt handlar om balans – ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Vi måste balansera de tre dimensionerna för att kunna nå hållbar utveckling”, förklarar Johanna Wikander, Einar Mattssons första hållbarhetsutvecklingschef.

Strategi för förändring

Johanna tillträdde i augusti 2021 och det nya jobbet rivstartade med uppgiften att leda slutförandet av uppdateringen av koncernens hållbarhetsstrategi och klimatmål.

Du är inte bara ny i koncernen, även din roll är ny. På vilket sätt?

”Det har varit härligt att komma till en organisation med så otroligt stort driv – inte minst i hållbarhetsfrågorna. Vi har massor av kompetenta medarbetare som gör ett mycket bra jobb inom hållbarhet. En av mina främsta uppgifter är att stötta dem genom att tillföra min kompetens, erfarenhet och infallsvinklar”, förklarar Johanna. ”Jag jobbar även mycket med omvärlds-

bevakning och att analysera vad utvecklingen runt omkring oss betyder för Einar Mattsson, nu och i framtiden. Det jag främst ägnat mig åt under hösten är att leda arbetet med att vidareutveckla vår hållbarhetsstrategi, dess riktning och vilka konkreta målsättningar vi behöver för att styra mot den riktningen. Ta till exempel fokusområdet minskad klimatpåverkan. Vad betyder det för respektive bolag, projekt och delar av verksamheten? För kraven vi ställer på leverantörerna? För utvecklingen av våra processer? Behov av utveckling och innovationer? Vi behöver vara mycket konkreta för att skapa den förändring vi vill ha”.

”Mitt engagemang blev mitt jobb”

Johannas intresse för miljöfrågor väcktes redan i tidiga år när hon fick lära sig om miljöproblemen i Östersjön. Hennes engagemang ledde sedan raka spåret till en magisterexamen i Miljövetenskap vid Linköpings Universitet och därefter till en yrkeskarriär med hållbarhet i fokus. ▶

► **Efter tio år i olika roller på Skanska, inklusive arbete internationellt, tog du beslutet att ändra inriktning. Varför?**

”Mitt engagemang blev mitt jobb och nyfikenhet på att lära mer driver mig framåt. Jag ville skaffa mig mer erfarenhet inom förvaltning där det finns ett längre tidsperspektiv, vilket ger nya dimensioner till hållbarhetsarbetet. Därför sökte jag mig till Stockholms stad där jag först var hållbarhetsstrateg på Fastighetskontoret och därefter hållbarhetschef för Stockholmshem under fyra år. Det var otroligt roligt och gav många nya goda kunskaper och erfarenheter”.

Extra fokus på miljö och klimat

Einar Mattssons uppdaterade hållbarhetsstrategi anknyter till FN:s Agenda 2030 och de sjutton globala målen. De tre dimensionerna ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet är lika viktiga i hållbarhetsarbetet, även om strategin just nu har ett extra fokus på den miljömässiga delen.

”Bakgrunden till det är att tempot i klimatarbetet behöver intensifieras och dessutom står vi inför många nya regler och direktiv, med EU-taxonomin som exempel. Det betyder inte att vårt övriga hållbarhetsarbete kopplat till sociala och affärsetiska frågor minskar i betydelse. Här sker ett fortsatt fokuserat arbete”.

Vad är särskilt utmanande med klimatfrågan enligt dig?

”Den ena delen är den höga takten som krävs i klimatomställningen och det gäller särskilt i vår sektor. Byggprojekt har ledtider på många år och det är många kvadratmeter i det befintliga fastighetsbeståndet. Den andra är att vi redan lever i ett förändrat klimat. Vi behöver ställa om samtidigt som vi behöver arbeta med att klimatanpassa städerna och göra dem mer motståndskraftiga mot påfrestningar såsom extrem nederbörd”.

Strategiska fokusområden

I strategiutvecklingen har Einar Mattsson utgått från vad intressenterna säger oss, vad som händer i branschen, samt utvecklingen i vår omvärld – lokalt och globalt.

”Vi är en lokal koncern. Hållbarhetsstrategin ska hjälpa oss att både utveckla oss själva och de bostadsområden där vi verkar i hållbar riktning, samtidigt som klimatfrågan är global”.

Du nämnde tidigare att ni har formulerat strategiska fokusområden för miljöarbetet. Vilka är de och vad innebär de?

”Det stämmer. *Minska klimatpåverkan* är det första av sex stycken fokusområden. Det är inriktat på effektivare energianvändning,

samt att på olika sätt arbeta för fossilfrihet – i allt från servicebilar och arbetsmaskiner till att bygga ut den förnybara energin i våra fastigheter. *Klimatanpassning* går ut på att skydda våra fastigheter för att hantera konsekvenserna av ett klimat i förändring. *Hållbar vattenanvändning* handlar om att värna om vatten som resurs och förebygga föroreningar. *Cirkulär ekonomi* syftar till att minimera avfallet vid byggnation, bevara och återbruka mera samt nå högre grad av materialåtervinning. *Hållbar materialanvändning* är att endast använda material och produkter som är sunda för människor och miljö. *Biologisk mångfald och ekosystemtjänster*, sist men inte minst, syftar till att skydda och stärka växt- och djurliv och därmed ekosystemtjänsterna i staden. Inom ramen för varje fokusområde har vi satt upp tydliga mål och åtgärder som vi arbetar efter”, förklarar Johanna.

Vad behövs för att nå framgång, att förverkliga strategin?

”Vi eftersträvar att jobba integrerat med hållbarhetsfrågorna i hela verksamheten. Vi har en unik möjlighet i att vi är en koncern som utvecklar, bygger och förvaltar. Att vi har hela kedjan av kompetenser och erfarenheter ger oss stora förutsättningar att till exempel minska fastighetens klimatpåverkan över hela livscykeln. Det är en styrka vi har”.

Hur viktigt är det att samarbeta med andra?

”Det är avgörande att vi som bygger staden tar oss an utmaningarna och frågeställningarna tillsammans. Alla tjänar på att vi driver frågorna gemensamt, att vi utbyter erfarenheter och provar olika vägar framåt, även om vi är konkurrenter i andra sammanhang. Einar Mattsson är till exempel ett av flera bygg- och fastighetsföretag som ingår i nystartade Hållbart Stockholm 2030 (HS30) – ett initiativ för att gemensamt med branschkollegor se hur vi kan snabba upp hållbarhetsarbetet, med fokus på att faktiskt göra saker”.

Chans att göra skillnad

”Vi har redan mycket att vara stolta över i hållbarhetsarbetet på Einar Mattsson. Till exempel har vi jobbat länge med certifieringssystemet Miljöbyggnad i nyproduktionen. Vidare har vi ett starkt driv

i återbruksfrågorna. Jag vill även nämna KTH Live-In Lab, vårt samarbete med akademien för att driva utveckling och innovation. Ett viktigt arbete då vi behöver nya innovationer och lösningar för att snabba på omställningen. Inom utemiljö har vi ett eget team med mycket hög kompetens att skapa gröna värden i staden. Utemiljö har även med trygghet att göra, och vår förvaltning har i flera år arbetat framgångsrikt med att förbättra trivseln och tryggheten i alla våra områden”. Läs sidan 19.

Många har frågor kring klimatet och framtiden. Vad skulle du vilja förmedla till alla som känner osäkerhet?

”Jag skulle börja med att berätta att vi till stor del vet vad vi behöver göra för att åstadkomma ett hållbart samhälle – i alla tre dimensionerna. Vi vet också att hållbarhetsresan inte kan vänta och den behöver ske i högt tempo. Det kommer säkert stundtals att kännas lite jobbigt och krångligt. Vi står inför en jättehäftig resa där vi har en unik chans att göra skillnad, tillsammans. Det sporrar mig varje dag i mitt arbete och jag hoppas bidra till att människor omkring mig också ser möjligheterna vi skapar genom att ta oss an utmaningen och tro på framtiden”, avslutar Johanna Wikander. //

Missa inte hållbarhetsredovisningen på sidan 44



KTH Live-In Lab:

Spetsforskning och innovation för hållbara bostäder

Innovationstakten är för låg i samhällsbyggnadssektorn. Samtidigt bubblar det av idéer hos både teknik- och fastighetsföretag. KTH Live-In Lab är ett unikt forskningscenter där företag och forskare tillsammans förflyttar gränser. Einar Mattsson är centrumpartner och medfinansier sedan starten.

SMARTA OCH HÅLLBARA BYGGNADER

är en förutsättning för att möta samhällets klimat- och energimål. Det råder inte brist på innovativa idéer, men det finns en inbyggd tröghet i samhällsbyggnadssektorn som måste övervinnas.

”Generellt har bygg- och fastighetsbranschen släpat efter i utvecklingen.

Det tar lång tid från idé till handling och samarbetet med forskning och akademi har varit underutvecklat”, säger Mikael Dimadis, projektledare hos Einar Mattsson och ansvarig för att koordinera koncernens utvecklingsprojekt gentemot KTH Live-In Lab.

”Insikten om bristen fanns både hos oss på Einar Mattsson och hos tongivande forskare på KTH. Resonemangen tog fart på allvar när vi fick

möjligheten att bygga studentbostäder på Campus. I processen förverkligades idén att med studentbostäderna som grund bygga en fullskalig testmiljö för utveckling och innovation av lösningar för framtidens resurs-effektiva och hållbara byggnader. Resultatet blev KTH Live-In Lab efter en donation av Einar Mattsson som möjliggjorde bidrag från Vinnova”, berättar Mikael och tillägger att Einar Mattssons fastighetschef, Martin Fors, ingår i KTH Live-In Labs styrelse.

Ökad innovationstakt med KTH Live-in Lab

Traditionella ”living labs” utgår primärt från användarna medan KTH Live-In Lab i lika hög grad fokuserar på de som utvecklar och designar framtidens byggnader och lösningar; företag, organisationer, forskare och innovatörer.

”Syftet med KTH Live-In Lab är att förkorta ledtiderna från forskningsresultat till introduktion på marknaden – att accelerera

innovationstakten helt enkelt. Genom att testa produkter i en verklig miljö med verkliga användare kan företagen och forskarna få svar på hur produktidéer fungerar och kan utvecklas. Snabbare innovation bidrar till mer konkurrenskraftiga företag och lösningar, som i förlängningen kan bidra till minskat klimatavtryck från både befintliga och framtida byggnader”.

Einar Mattssons energieffektiva hus i centrum

KTH Live-In Lab erbjuder en komplett fysisk infrastruktur med plats för flera forskningsprojekt samtidigt på tre ”testbäddar”. Studenterna bor i tre hus byggda och ägda av Einar Mattsson, *Testbädd EM*, med sammanlagt 305 studentlägenheter. I ett av dessa hus finns *Testbädd KTH* som är hjärtat i forskningscentret. Här finns en flexibel bostadsyta om 120 kvm som enkelt kan byggas om och utrustas för olika forskningsändamål. Just nu finns fyra studentlägenheter med gemensamt kök och sociala ytor i Testbädd KTH. I direkt anslutning ligger projektkontoret och ett stort servicecenter ▶





► där hjärnan finns – styrsystemet som centrumpartnern Schneider Electric ansvarar för. Den fjärde byggnaden på KTH Live-In Lab inrymmer *Testbädd AH*. Fastigheten ägs av Akademiska Hus.

”I byggnaderna finns det mängder av sensorer som i realtid genererar data som lagras på en gemensam databas. Hela tanken här är öppna system – att göra data tillgängligt för forskare, KTH-studenter, lärare och samarbetspartners att analysera och arbeta med. Sensorerna mäter en mängd parametrar relaterat till de boendes inomhuskomfort och driften av fastigheterna. Digitala ’tvillingar’ som speglar testbäddarna och möjliggör simuleringar är nu under utveckling”, förklarar Mikael.

Värdefullt att följa forskningen på nära håll

”För oss på Einar Mattsson är det värdefullt att delta aktivt nära forskningen. Det driver oss att jobba med och förstå tekniken som vi bygger in i fastigheterna, så att vi kan optimera den för både hyresgästerna och miljön”.

Vilka forskningsprojekt följer du extra noga just nu?

”Det finns flera intressanta forskningsprojekt som har bäring på Einar Mattssons miljömässiga fokusområden *minskad klimatpåverkan* och *hållbar vattenanvändning*. Dit hör exempelvis projekt som testar värmeåtervinning av avloppsvatten, rening och återbruk av duschvatten samt intelligenta system för att mäta vattenförbrukning och upptäcka läckage. Ett jättespännande projekt är *’Buildings Post Corona’* där man testar framtidens hälsosamma ventilations-

system – system som motverkar spridning av virus, allergener och partiklar. För egen del är vi samarbetspartner i ett projekt där Northvolt testar lösningar för batterilagrad el från solcellerna på våra plusenergihus (läs om projektet på nästa uppslag). Det finns otroligt mycket spännande på gång!”

Vad gör KTH Live-In Lab så viktigt och unikt?

”Öppenheten. Att byta erfarenheter och lära av varandra är av största värde både för oss och för branschen som helhet. I det sammanhanget ger KTH Live-In Lab unika möjligheter att utveckla saker tillsammans med partners och med forskare som erbjuder spetskompetens. I isolerade forskningsprojekt riskerar kunskapen ofta att stanna hos de inblandade. Med en öppen forsknings- och innovationsplattform ökar möjligheten till synergieffekter som i sin tur påskyndar utvecklingen. Just det behöver vår bransch”, avslutar Mikael Dimadis. //



MIKAEL DIMADIS

Titel: Projektledare Einar Mattsson AB



TESTBÄDD KTH är en bygglovsbefriad lokal som erbjuder 120 kvm flexibel bostadsyta som fritt kan byggas om och förändras beroende på forskningens syfte. Detsamma gäller de tekniska installationerna. Version 3.0 av bostaden har fyra lägenheter samt gemensamt kök och sociala ytor.

KTH Live-In Lab

UPPDRAG:

- Plattform för accelererad innovation inom samhällsbyggnadssektorn
- Fullskalig testmiljö med byggnader, installationer, boende och förvaltningsorganisation.
- Forskare med spetskompetens
- Multipla testbäddar

TESTBÄDD KTH

- 305 kvm bygglovsbefriad lokal i Einar Mattssons huskropp
- 120 kvm flexibel bostadsyta
- Flexibla teknikinstallationer
- Servicerum för styrning och övervakning
- Projektkontor

TESTBÄDD EM

- 305 studentbostäder i tre byggnader
- Hus med solceller och bergvärme
- Byggår 2018

TESTBÄDD AH

- Undervisningshus
- Testbädd för framtidens lärandemiljöer och studiemetoder



MONIKA TOPEL

Titel: Forskare inom Energiteknik på KTH

Batteriforskning för affärs- och klimatnytta

**Solenergi på flerbostads-
hus har stora klimat-
fördelar. Men lösningarna
för att lagra och använda
den egenproducerade
elen behöver bli smartare
och mer effektiva. I ett
högaktuellt forsknings-
projekt på KTH Live-In
Lab testar Northvolt
nyckelfärdiga lösningar
med solceller och batterier
– lösningar med sikte
på en bredare marknad.
Einar Mattsson är
samarbetspartner och
Monika Topel från KTH
leder projektet.**

**UTBYGGNADEN AV SOLCELLER PÅ
BOSTÄDER** är en del av Einar Mattssons strategiska arbete för att minska klimatutsläppen och ställa om till förnybara energikällor. Enbart på de tre husen Einar Mattsson äger på Campus KTH finns det 1150 kvm solcellspaneler. Tillsammans med bergvärmen som utvinns via tolv borrhål under fastigheten bidrar solcellerna till miljömässiga och driftmässiga fördelar. Till bergvärmen finns dessutom ett nio kubikmeter energilagring med varmvatten som buffert. Överskottet av solcellsproduktionen lagras dock inte i fastigheten, eftersom nuvarande lagringsmetoder inte är tillräckligt effektiva och smarta för att vara intressanta för fastighetsägare. Det här är något som den svenska batterifabrikanten Northvolt vill ändra på.

Skolexempel på samverkan för innovation

Det nu högaktuella FoU-projektet *"Nyckelfärdiga lösningar med solceller och energilagring"* bygger på samverkan med KTH Live-In Lab som den gemensamma nämnaren. Monika Topel är postdoktorand

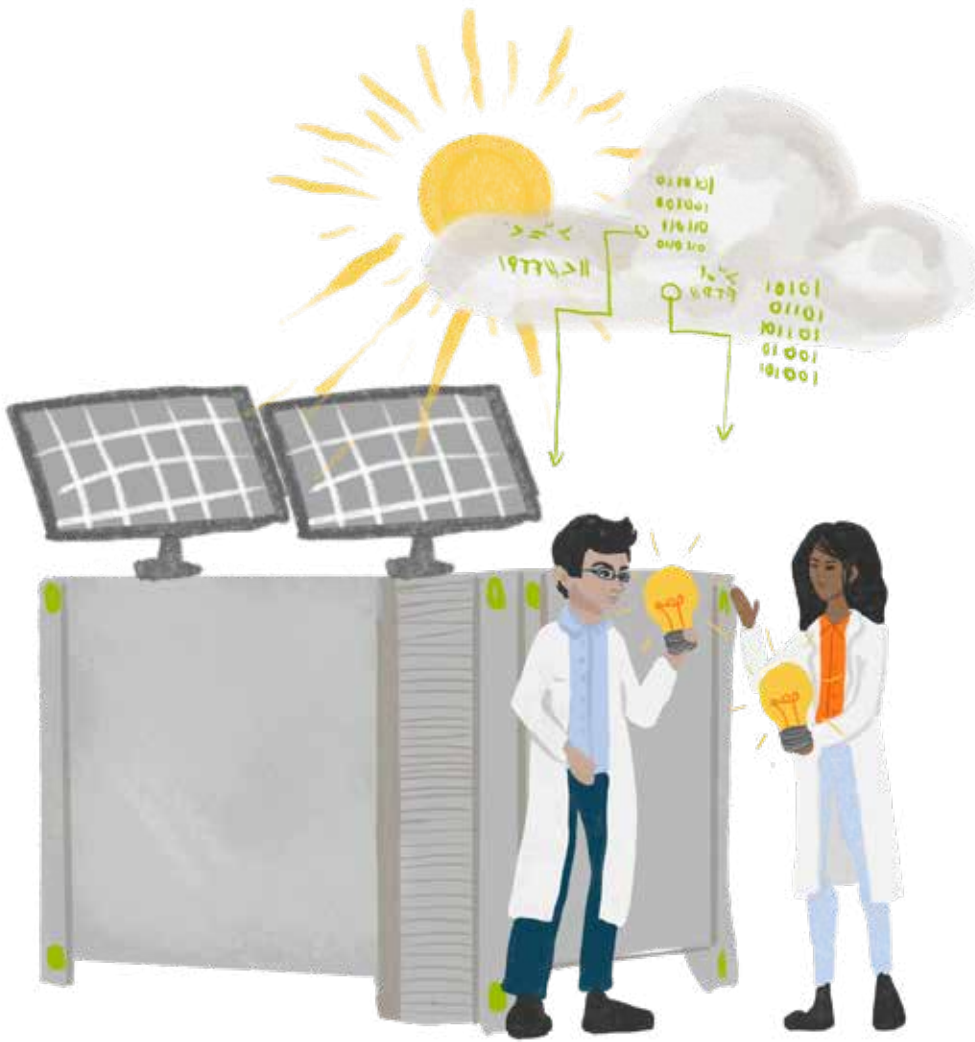
och forskare på Energiteknikavdelningen på KTH och ansvarig för projektet.

"Projektet har blivit verklighet tack vare att flera pusselbitar föll på plats samtidigt. Northvolt har batterierna och viljan att utveckla en ny produkt för en ny marknad. KTH Live-In Lab har testbädden och samverkansplattformen. Einar Mattsson bidrar med solenergin och ett specialbyggt rum för batterilösningen i fastigheterna. Energimyndigheten medfinansierar projektet som ett led i den nationella målsättningen att nå 100 procent förnybar elproduktion till år 2040", förklarar Monika.

"Jag och min forskarkollega Rafael Guedez kommer dessutom att handleda och utbilda industridoktoranden Linda Lundmark. Hon är anställd av Northvolt och en nyckelperson i att testa deras teknik i detta sammanhang".

Fokus på tekniken, affären och användarna

Monika är expert inom solenergi och energisystem i städer och ser mycket fram emot den fysiska installationen av batterierna som är planerad till andra ►



Projektfakta

NYCKELFÄRDIGA LÖSNINGAR MED SOLCELLER OCH ENERGI-LAGRING

- FoU-projekt på KTH Live-In Lab

TESTINSTALLATIONEN I KORTHET:

- Energilagringssystem med dubbla litiumjonbatterier à cirka 186 kW
- Styrnjukvara för optimerad drift och batterilivslängd
- Integreering med fastighetens solcellssystem och installation i specialbyggt batterirum

SLUTMÅL I KORTHET:

- Öka utbytet av den egna solcellsanläggningen och minska beroendet av köpt el
- Identifiera affärsmodeller för lönsamhet

SAMARBETSPARTNERS:

- Northvolt
- Einar Mattsson
- KTH Energiteknik
- KTH Live-In Lab

FINANSIERING:

- Northvolt, Einar Mattsson och Energimyndigheten

► kvartalet 2022. Det handlar om två stycken litiumjonbatterier om cirka 186 kWh och så snart de och styrnjukvaran är installerad drar testerna igång. En viktig del för KTH är att leda arbetet med styrnjukvaran för optimal drift och batterilivslängd med hjälp av machine learning och utveckling av algoritmer. Och det finns ytterligare en dimension i forskningsprojektet som Monika brinner för.

”Utöver att sätta upp en fullskalig systemlösning med ett intelligent styrsystem ska vi även identifiera affärsmodeller för den nyckelfärdiga lösningen. Affärsmodellen ska vara attraktiv och hållbar för både Northvolt och de framtida kunderna”.

Vad betyder det att lösningen är ”nyckelfärdig”?

”Vi hoppas kunna komma fram till en ’plug-and-play-lösning’ som är enkel och lönsam att installera – såväl i nyproduktion som i befintliga hus som kanske redan har solceller installerade. Styrsystemet ska sedan se till att energianvändningen är optimerad dygnets alla timmar med målet att öka egenförbrukningen av solcellerproducerad el och minimera behovet av köpt el.

Ökad egenförbrukning innebär dessutom att elnätet belastas mindre vilket är en fördel i ett samhälle där elanvändningen och elkostnaderna ökar”.

Är det första gången du jobbar direkt med en fastighetsägare som Einar Mattsson?

”Ja, och det är jätteroligt och spännande. Det blir så personligt och vi kommer närmare hyresgästerna. Jag hoppas på att våra forskningsresultat kan leda till en standard som gör fastighetsägare villiga att investera storskaligt i optimerade solenergilösningar. Det vore väldigt positivt för klimatet”, summerar Monika Topel med eftertryck.

Einar Mattsson utvecklar och bygger batterirummet

Nu bygger Einar Mattsson ett specialanpassat och hermetiskt tillslutet rum för batteriinstallationen och kringutrustningen. Rummet ligger i markplanet och är helt och hållet aluminiumklätt för att förhindra strålning som kan störa annan apparatur. Rummet har ett eget kyl- och ventilations-system samt automatiskt brandlarm och läckageskydd för att förhindra släckvatten att nå dagvattensystemet vid en brand-

bekämpning. Dörröppningen är dessutom extrabred för att batterierna ska kunna lyftas in. Mikael Dimadis är ansvarig för Einar Mattssons del i projektet.

”Det är väldigt intressant att se vad som kommer att krävas av fastighetsägare rent praktiskt, utöver den nyckelfärdiga lösningen. Vilka installationer behövs i ett teknikrum? Vad får ett sådant rum kosta? Betyder det något om rummet ligger i källare eller i markplan? Det finns inga tydliga riktlinjer idag och därför känns även detta arbete viktigt. Det är enbart positivt om resultaten av forskningsprojektet på sikt kan hjälpa alla fastighetsägare i sin omställning till en mer omfattande lagring av egenproducerad och förnybar energi”, avslutar Mikael Dimadis. //



Attraktiva bostäder i life science-miljö

Stockholms och Solnas nya stadsdel Hagastaden fortsätter växa. I ett unikt samarbete med Castellum utvecklar Einar Mattsson 243 bostadsrätter och ett tiotal kommersiella lokaler i hjärtat av Hagastaden, i närheten av Nya Karolinska och Karolinska Institutet. Investeringsvolymen är 1,4 miljarder.

PROJEKTET LOKSTALLARNA är Einar Mattssons fjärde bostadsutvecklingsprojekt i Hagastaden, den nya attraktiva stadsdelen som ska knyta ihop Vasastan i Stockholm med Solna Stad. Sedan 2015 har Einar Mattsson levererat projekten Haga Nova, Analysen och Nova Park, och under 2021 inleddes grundläggningen för projektet Lokstallarna.

I ett unikt stadsutvecklingsprojekt där samhälle, näringsliv och forskning möts ska 6000 nya bostäder och 50 000 arbetsplatser rymmas när stadsdelen står färdig 2030. Inrättat Lokstallarna kommer Einar Mattsson

att ha levererat cirka 750 av dessa bostäder tillsammans med cirka 25 lokaler.

Unikt samarbete med Castellum

Castellums största projekt i Hagastaden är kvarteret Infinity – en kontorsfastighet för det nya flexibla arbetslivet som kommer att få 12 våningsplan och ca 20 000 kvm uthyrningsbar yta. I det angränsande kvarteret hade Castellum även byggrätter för bostäder, men för att helt kunna fokusera på sin kärnverksamhet, kontorsfastigheter, erbjöds Einar Mattsson möjligheten att förvärva dessa byggrätter.

”Castellum visste att Einar Mattsson är en av de största bostadsutvecklarna i Hagastaden, och att vi klarar av områdets komplexa utmaningar. De kontaktade oss, vi fann en lösning och 2019 skrev vi avtal med varandra. Castellum är otroligt proffsiga och vi har tillsammans skapat ett samarbetsklimat med stor öppenhet oss emellan, och med våra respektive entreprenörer. Nu bygger vi parallellt med det gemensamma målet att våra projekt ska vara klara för en första inflyttning 2024”, berättar Rickard Burman, projektutvecklare hos Einar Mattsson.

”Vi är mycket glada över att få bygga vidare i Hagastaden. Exploateringsavtalet godkändes av kommunfullmäktige i början

av året och den 3 maj inleddes produktionen av grundbalkarna som byggnaderna ska vila på. När vi har grundlagt klart och återfyllt kommer Stockholms stad att göra anläggningsarbeten. Byggnationen kommer sedan pågå 2023/24 med säljstart 2024”, fortsätter Rickard.

Högkvalitativt boende i attraktiv miljö

Lokstallarna ligger i Hagastadens gröna hjärta med Norra Stationsparken som granne. Med storlekar från cirka 30–120 kvm kommer de 243 bostadsrättslägenheterna att möta många olika behov. Tio av lägenheterna får egna takterrasser, medan nästan alla i övrigt får balkonger. Fastigheten består av fyra huskroppar med hög- och lågdel samt takterrasser som är till för alla boende. Terrasserna kommer att utformas utifrån fyra olika teman; vila, träning, umgänge och arbete. Utvecklingen av Lokstallarna grundar sig på färsk erfarenheter från Haga Nova och Nova Park, och Rickard är mycket trygg i marknadsanalysen.

”Med inspiration från designarbetet i Nova Park tar vi fram en projektunik stilinspiration som arkitekten spinner vidare på. Samtliga lägenheter utrustas enligt vår höga standard för inredning och materialval ▶

Klimatarbete redan från grunden

Klimatberäkningar av nyproduktionsprojekt är ett viktigt verktyg för att analysera och vidta åtgärder i syfte att minska fastigheters klimatpåverkan. Einar Mattsson har därför genomfört klimatberäkningar i de aktuella projekten Lokstallarna och Persikan.

MED HJÄLP AV EN KLIMATBERÄKNING är det möjligt att beräkna en byggnads klimatutsläpp relaterat till byggnation. Under 2021 genomförde Einar Mattsson klimatberäkningar för projektet Lokstallarna i Haga-staden och Persikan på östra Södermalm.

”Det är första gången vi gör klimatberäkningar i Einar Mattssons projekt, och ett viktigt syfte är att skaffa oss erfarenhet och insikter som hjälper oss att utveckla kravställning och rutiner. Beräkningarna har hjälpt oss att identifiera och vidta konkreta åtgärder som minskar klimatpåverkan”, förklarar Alexandra Buttazzoni, projektledare och biträdande projektutvecklare på Einar Mattsson Projekt AB.

Klimatberäkningarna omfattade källor till klimatutsläpp relaterat till uppförandet av byggnaderna; från utvinningen av råvara och förädlingen till byggmaterial, till transporter och byggnation.

Konkret klimatnytta i Lokstallarna

Klimatberäkningarna för Lokstallarna gjordes i programhandlingskedet vilket gjorde att Einar Mattsson kunde referera till dem i inköpsarbetet.

”När det gällde kravställningen provade vi oss fram, vi ville få med oss leverantörer och entreprenörer i diskussionen och gärna få förslag från dem. Utifrån vårt arbete med Miljöbyggnad satte vi ett högt mål på indikatorn för klimatpåverkan från grund och stomme för att skapa dialog kring det”, berättar Alexandra.

”Med utgångspunkt från målsättningen för vi en fortsatt dialog med leverantörerna om hur konstruktionen i Lokstallarna kan optimeras. Konkret har det redan resulterat i att vi gjöt grundbalkarna med klimatanpassad betong istället för konventionell betong. Bytet av betong innebär en minskad klimatpåverkan med upp till 27 procent från betongen. Vidare har vi beslutat att använda fiberbetong istället för stålarmering i bottenplattan, vilket innebär en minskad klimatpåverkan med 30 procent. Riktigt bra med andra ord.”

Lärdomar för framtiden

Som ett led i klimatarbetet har Einar Mattsson anslutit sig till ”Bygg- och anläggningsbranschens färdplan för fossilfri konkurrenskraft”. Koncernen är dessutom aktiva i nätverket ”Hållbart Stockholm 2030” (HS30) som är ett branschsamarbete för att bland annat accelerera branschens klimatomställning.

Alexandra menar att samverkan på alla nivåer är nyckeln till framgång.

”Dialog behövs för att komma framåt.

Min största lärdom av processen är att steget till minskad klimatpåverkan inte behöver vara så stort, men flera saker måste beaktas och det behöver göras i ett tidigt skede – tillsammans. I projekten är det viktigt att sätta tydliga och rimliga mål, kopplade till branschen. Det finns många lågt hängande frukter i arbetet som måste göras framåt. Det blir ett kul jobb och det finns faktiskt en möjlighet att bidra till mänskligheten”, säger Alexandra Buttazzoni stolt.

Bredden är en styrka i arbetet framåt

Att Einar Mattsson har hög kompetens hela vägen från projektering och byggnation till långsiktig förvaltning är en styrka i klimatarbetet, menar Johanna Wikander, koncernens hållbarhetsutvecklingschef.

”I arbetet med klimatberäkningar har vi på Einar Mattsson en unik möjlighet att i nästa steg se till klimatpåverkan i hela fastighetens livscykel. Till exempel kan förvaltningen bidra med sin kunskap om hur ofta vissa delar av byggnader, till exempel tak och fasad, behöver bytas ut. Det här är viktigt för att inte suboptimera i arbetet för att bygga mer klimatsmart”, förklarar Johanna Wikander. //

► i grundutförandet. Därför behöver man inte göra så många tillval hos oss. Digitala lås, bilpool och lådcykelpool är exempel på mervärden som ingår för de boende”, berättar Rickard.

Naturlig mötesplats i life science-miljö

I Lokstallarnas gatuplan kommer ett tiotal lokaler i olika storlekar skapa möjligheter för näringsidkare att bidra med service och livs-

kvalitet för boende och besökare i området.

”Allt talar för att kvarteren med Lokstallarna och Castellums Infinity blir en levande och pulserande mötesplats, mitt i life science-klustret. I våra lokaler ser jag stor potential för exempelvis en lite ”finare” restaurang, ett PT-gym eller annan träning i lokalen bredvid, och ett varierat utbud i de lite mindre lokalerna. Här blir det lätt för människor att trivas”, avslutar Rickard Burman. //



RICKARD BURMAN

Titel: Projektutvecklare
Einar Mattsson Projekt AB

Ekonomi

Vi vill att generation efter generation ska bo och trivas i Einar Mattssons hus. Därför investerar vi kontinuerligt i vårt befintliga bestånd och i utvecklingen av nya och attraktiva bostadsområden. Med god och stabil ekonomisk tillväxt kan vi skapa värden för fler och nå vår vision: nästa kapitel ska bli det bästa i Einar Mattssons och stadens historia.





Bostadsfastighets- beståndet borgar för stabilitet i en osäker omvärld

Einar Mattssons långsiktiga strategi att äga och utveckla hyresbostadsfastigheter har återigen visat sig vara framgångsrik när 2021 summeras. Det kan konstateras att avkastningskraven på bostadsfastigheter i Stockholm fortsatt sjunka till rekordlåga nivåer med stora värdeökningar som följd.

UNDER DET GÅNGNA ÅRET har coronaviruset Covid-19 fortsatt att påverka omvärlden och vår verksamhet om än i begränsad omfattning ekonomiskt. Efter årsskiftet har omvärldsläget drastiskt förändrats efter Rysslands invasion av Ukraina där de långsiktiga konsekvenserna är svåra att sja om.

Bostadsrättsmarknaden har utvecklats starkt under det gångna året och intresset för att köpa nyproduktion har varit stort vilket reflekteras i antalet sålda bostadsrätter. Försäljnings- och prisutvecklingen har medfört att projektverksamheten bidragit starkt till resultatet i koncernen under året trots ökat kostnadstryck i projekten.

Koncernens tillgångsmassa översteg 19 miljarder kronor vid utgången av 2021 och det justerade egna kapitalet närmade sig 13 miljarder kronor.

Prisutvecklingen på bostadsbyggrätter har varit hög under året vilket föranlett en avvaktande inställning till förvärv även om koncernens syn på Stockholms bostadsmarknad som attraktiv kvarstår.

Koncernen har under året fortsatt att investera i befintliga hyresrätter och hyresrätter som befinner sig i tidiga utvecklingskedan där 31 miljoner kronor har investerats under året. Koncernen omsatte 1 810 (1 565)* miljoner kronor med ett rörelseresultat före avskrivningar om 382 (339) miljoner kronor.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB ökade sina hyresintäkter under 2021, till 630 (619) miljoner kronor, rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 335 (346) miljoner. Bolaget har under året investerat i tidiga skeden avseende nya hyresrätter samt investerat i det befintliga beståndet. Den finansiella ställningen är fortsatt mycket stark och fastighetsbeståndets värde har ökat under året.

FASTIGHETS AB SNÖRSLÅN är bildat under 2021 där omsättningen och rörelseresultatet är försumbart då bolaget tillträdde sitt första förvärv i december 2021.

EINAR MATTSSON PROJEKT AB: S omsättning landade 2021 på 881 (510) miljoner kronor. Rörelseresultatet uppgick till

86 (30) miljoner kronor. Både omsättning och rörelseresultat drivs av försäljningen i pågående bostadsrättsprojekt. Vinsterna som avräknats 2021 avser huvudsakligen projekt som är under uppförande med tillträden under 2022.

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB ökade under 2021 sin omsättning till 488 (422) miljoner kronor där merparten av omsättningen är hänförlig till försäljning av byggentreprenadtjänster inom koncernen och till närstående. Rörelseresultatet uppgick till -30 (-20) 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 2021 omsättningen till 291 (288) miljoner kronor med ett rörelseresultat om 22 (15) miljoner kronor. Omsättningsökningen utgörs huvudsakligen av en ökad efterfrågan på tjänster från befintliga uppdragsgivare. ►

* Föregående års siffror anges i parentes

BJÖRN STRID

Titel: Ekonomi- och
finanschef Einar Mattsson AB

Ekonomi i korthet

Omsättning Einar Mattsson AB-koncernen

1 810 Mkr

Andel av omsättning
som är hyresintäkter

28%

Fastighetsbeståndets
marknadsvärde

16,5 Mdkr

Fastighetsbeståndets
marknadsvärde av de totala
tillgångarna:

85%

Justerad soliditet
uppgår till

67%

Belåningsgrad för
fastighetsbeståndet

32%

Med aktuell projektportfölj
kommer cirka

5 miljarder kr

investeras i bostadsprojekt
de kommande fem åren

► Fastighetsägare utanför EM-sfären står för 39 % av uppdragsportföljens omsättning. Det sammanlagda värdet av de fastigheter som EMFF har i uppdrag att leverera förvaltningstjänster till uppgick vid årsskiftet till 63 miljarder kronor.

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB, koncernens kapitalförvaltande bolag, har innehav som under året lämnat utdelningar samtidigt som bolaget realiserat vinster i ett antal innehav. Innehaven 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

Resultatöversikt 2021¹

Nedan presenteras Einar Mattsson AB-koncernens respektive de sex dotterbolagskoncernernas resultat 2021 i sammandrag.

Mkr	EM AB ² (koncernen)		EM Projekt AB (koncernen)		EM Byggnads AB (koncernen)		EM Fastighets- förvaltning AB		Fastighets AB Snörslån (koncernen)		EM Fastighets AB (koncernen)		Heirloom Asset Management AB	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Omsättning	1 810	1 565	881	510	488	422	291	288	0	-	630	619	-	-
Rörelsens kostnader	-1 449	-1 251	-816	-505	-518	-442	-269	-273	0	-	-295	-273	-4	-3
Andelar i intresse- företags resultat	21	25	21	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat³	382	339	86	30	-30	-20	22	15	0	-	335	346	-4	-3
Finansnetto	6	-82	8	2	0	0	0	0	0	-	-95	-98	93	14
Resultat efter finansnetto	388	257	94	32	-30	-20	22	15	0	-	240	248	89	11

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 byggentreprenadbolag som primärt levererar tjänster inom koncernen och till närstående. Successiv vinstavräkning tillämpas.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Bolaget är ett renodlat förvaltningstjänstebolag.

Fastighets AB Snörslån

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

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 resultat effekter 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	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning	1 810	1 565	1 698	1 822	2 373
- varav hyresintäkter	630	619	560	494	448
- varav förvaltning	291	288	248	239	209
- varav byggentreprenader	488	422	496	738	821
- varav projektutveckling bostads-/ äganderätter	881	510	628	643	1 156
Rörelseresultat³	382	339	323	206	314
Resultat efter finansnetto	388	257	244	284	238

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

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

³ Einar Mattsson AB-koncernen tillämpar redovisningsregelverket K3.

Balansräkningar i marknadsvärden 2017-2021⁴

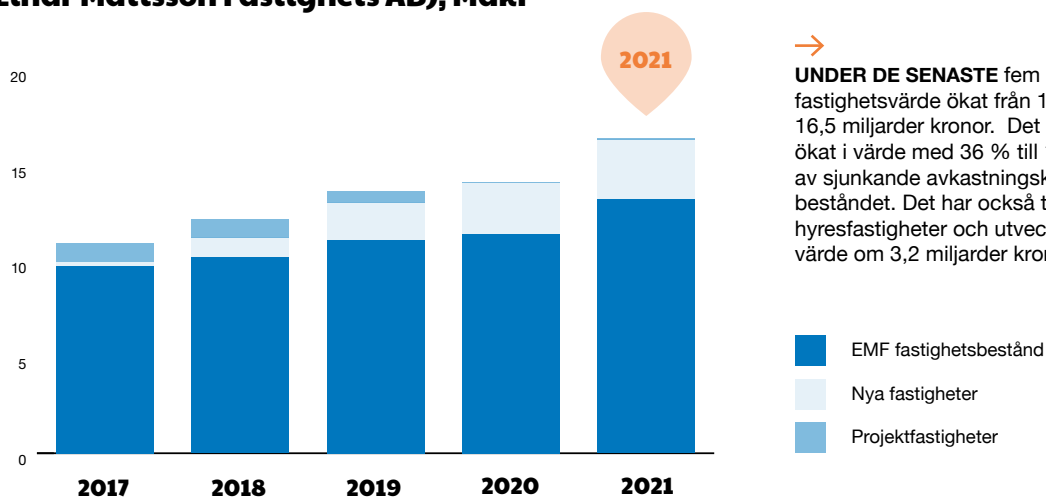
Nedan presenteras en flerårsöversikt av Einar Mattsson AB-koncernens balansräkning i marknadsvärden.

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	16 498	14 119	13 661	12 238	10 963
Projektfastigheter	1 264	829	1 013	1 168	1 320
Värdepappersinnehav	967	686	608	416	505
Övriga tillgångar	266	265	251	215	204
Likvida medel	399	374	299	316	489
Summa tillgångar	19 394	16 273	15 832	14 353	13 481
Justerat eget kapital	12 916	10 354	9 870	8 803	8 423
Finansiella skulder	5 587	5 197	4 950	4 449	3 694
Uppskjuten skatteskuld	526	354	325	342	335
Övriga skulder	365	368	687	759	1 029
Summa skulder	6 478	5 919	5 962	5 550	5 058
Summa skulder och justerat eget kapital	19 394	16 273	15 832	14 353	13 481

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheterna är koncernens finansiella motor med stabila kassaflöden och ökande värden. Bedömt marknadsvärde för Einar Mattsson Fastighets AB:s bestånd uppgår per 2021-12-31 till 16,5 miljarder kronor, cirka 85 procent av de totala tillgångarna i Einar Mattsson AB-koncernen. Fastighetsvärdet på förvaltningsfastigheterna motsvarar cirka 46 400 kronor per kvadratmeter och ett direktavkastningskrav om 2,8 procent. Inom EM-sfären finns ytterligare fastigheter värda 4,2 miljarder kronor vilket ger ett totalt fastighetsvärde om 20,7 miljarder kronor. Utförlig information om fastighetsbeståndet finns på sid 76-79.

Fastighetsvärde över tid (Einar Mattsson Fastighets AB), Mdkr

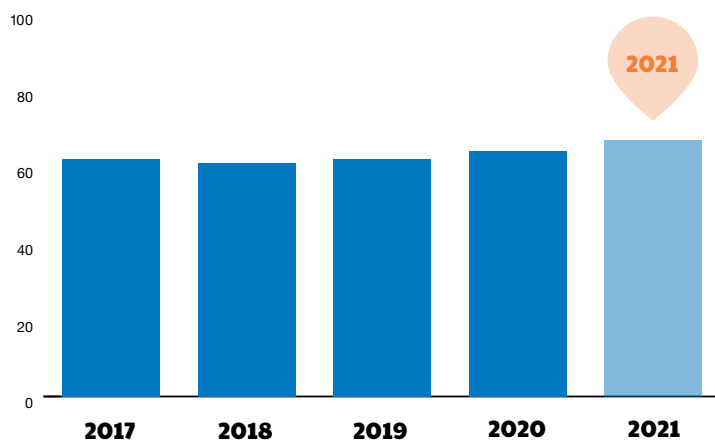


→ **UNDER DE SENASTE** fem åren har EMF:s fastighetsvärde ökat från 11,0 miljarder kronor till 16,5 miljarder kronor. Det ursprungliga beståndet ökat i värde med 36 % till 13,3 miljarder kronor drivit av sjunkande avkastningskrav och investeringar i beståndet. Det har också tillkommit nyproducerade hyresfastigheter och utvecklingsfastigheter med ett värde om 3,2 miljarder kronor.

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.

EKONOMI

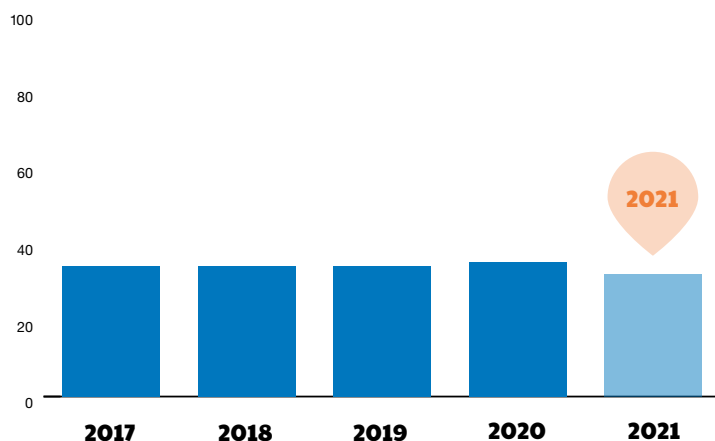
Soliditet Justerad, %



DEN JUSTERADE SOLIDITETEN för Einar Mattsson koncernen nådde 2021 sitt fem års högsta på 67 %. Den justerade soliditeten har legat över 60 % de senaste fem åren.

Belåningsgrad fastigheter

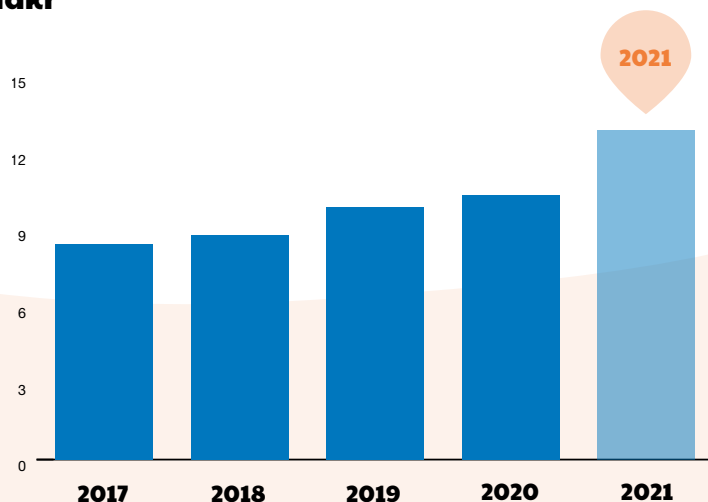
%



FASTIGHETERNAS BELÅNINGSGRAD har de senaste åren legat mellan 32 %-35 %. Det innebär att volymen fastighetslån har stigit i linje med fastigheternas värdeutveckling. Under det senaste året har fastigheternas värde ökat med 2 379 miljoner kronor samtidigt som skulderna ökat med 398 miljoner kronor.

Justerat eget kapital

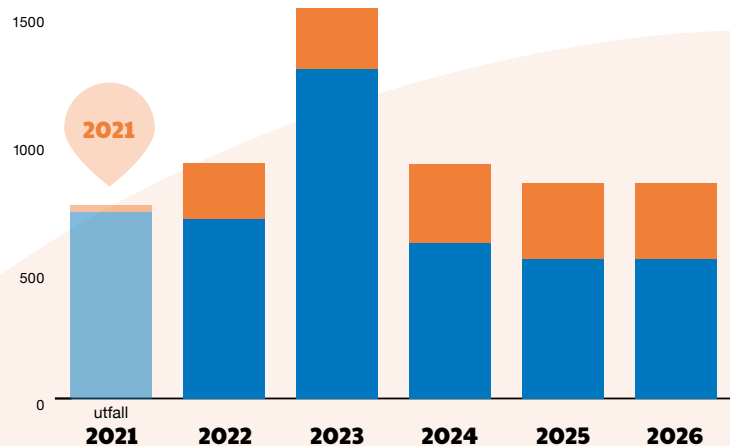
Mdkr



JUSTERAT EGET KAPITAL har stigit med 53,3 % från 8,4 miljarder kronor 2017 till 12,9 miljarder kronor 2021. Senaste årets förändring av justerat eget kapital är drivet av ökade fastighetsvärden inom koncernen.

Investeringsvolym i projektfastigheter

Mkr

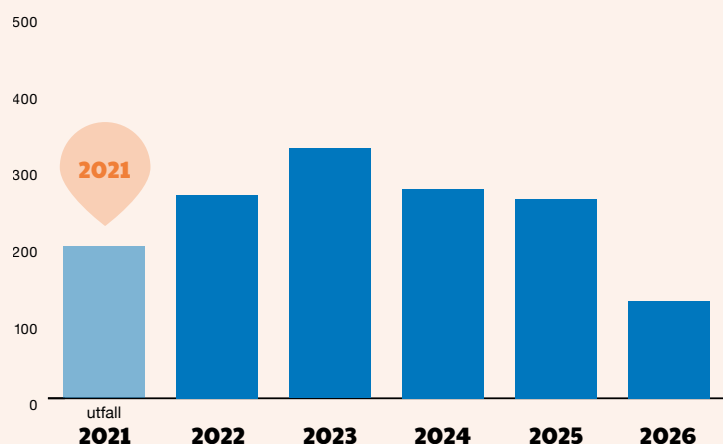


AKTUELL KAPITALBINDNING i exploateringsfastigheter och pågående nyproduktion uppgår till 1,3 miljarder kronor. De närmsta åren förväntas Einar Mattsson investera 5,0 miljarder kronor i nya bostadsprojekt. Av dessa beräknas 3,7 investeras i bostadsrättsprojekt och 1,3 miljarder till nya hyresrätter som långsiktigt kommer att ägas av Einar Mattsson Fastighets AB.



Investeringsvolym i befintliga fastigheter

Mkr



UNDER DE FEM senaste åren har EMF investerat i 1,8 miljarder kronor i planerat underhåll. De kommande fem åren planerar EMF att investera ytterligare cirka 1,3 miljarder kronor i det befintliga beståndet.

Försäljning och nyproduktion 2021



149

BOSTADSRÄTTER
såldes under 2021
(2020 såldes 120).



9

BOSTADSRÄTTER
färdigställdes under 2021
(2020 färdigställdes 83).



36

HYRESRÄTTER
färdigställdes under 2021
(2020 färdigställdes 0).

Hållbarhets- redovisning

Under 2021 slutförde vi på Einar Mattsson arbetet med nya klimatmål och uppdaterad hållbarhetsstrategi. Med konsekvent fokus på miljö och klimat har vi ritat om kartan till en hållbar utveckling i vår värdekedja.



46	Framtidens generationer bor i våra hus
48	Strategi och styrning
50	Våra hållbarhetsmål
52	Väsentliga hållbarhetsaspekter
54	Miljömässig hållbarhet
58	Social hållbarhet
62	Ekonomisk hållbarhet
64	Möjligheter och risker
66	Väsentlighetsanalys & intressentdialog
66	Om hållbarhetsredovisningen
67	Indikatorer
69	GRI-Index





Framtidens generationer bor i våra hus

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

AGENDA 2030. År 2015 undertecknade FN:s medlemsländer en vision om hur världen ska se ut år 2030. Visionen och dess innehåll fick namnet Agenda 2030, och dessutom kom länderna överens om en detaljerad plan som beskriver hur visionen ska nås – de globala målen.

DE GLOBALA MÅLEN är sjutton till antalet och ramar in vad världens länder behöver åstadkomma för att uppnå hållbar utveckling inom tre dimensioner – socialt, miljömässigt och ekonomiskt. De globala

målen är integrerade och odelbara, framgång krävs inom alla mål för att uppnå hållbar utveckling.

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

och i vårt eget hållbarhetsarbete. Du ser dem nedan och här intill.

VÅR HÅLLBARHETSSTRATEGI knyter samman de globala målen med Einar Mattssons vision och värderingar, och vår övertygelse om vikten av en långsiktig hållbar verksamhet och affär. Vidare grundar sig vårt hållbarhetsarbete på vår väsentlighetsanalys, intressentdialoger och övrig omvärldsbevakning. I denna hållbarhetsredovisning beskriver vi alla delar och presenterar 2021 års resultat av Einar Mattssons hållbarhetsarbete.



MÅL 8: ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Långsiktighet är grunden för Einar Mattssons affärer. Vi ställer krav på vår leverantörskedja för att säkra anständiga arbetsvillkor för alla.

MÅL 9: HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR

Vi bedriver innovationsprojekt och deltar i samarbeten för att utveckla oss själva och vår bransch. Vi har även installerat öppen fiber i alla våra fastigheter. En viktig infrastruktur för våra hyresgäster.

- MÅL 5: JÄMSTÄLLDHET** →
Vi arbetar för jämställdhet och jämlikhet, inklusive årlig lönekartläggning, likabehandlingsplan, policy för likabehandling och jämställdhet samt ett aktivt HR-stöd till chefer.
- MÅL 6: RENT VATTEN OCH SANITET FÖR ALLA** →
Vi arbetar kontinuerligt för att effektivisera vår vattenanvändning, förebygga förorening och hantera dagvatten hållbart.
- MÅL 7: HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA** →
Vi har ambitiösa mål för energieffektivisering i våra fastigheter, energieffektiv nyproduktion och ökad andel förnybar energi.



- ← **MÅL 11: HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN**
Vi utvecklar attraktiva områden och bygger både hyresrätter och bostadsrätter. Därför kan vi möta många människors boendebehov. Vi bidrar till att minska städernas miljöpåverkan och arbetar för socialt värdeskapande.



- ← **MÅL 12: HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION**
Vi minskar vårt eget avfall, ökar materialåtervinningen och bedömer produkter och material vi använder utifrån ett miljöperspektiv. Vi möjliggör för våra kunder att leva mer hållbart genom bland annat effektivare källsortering och avfallshantering.



- ← **MÅL 13: BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA**
Vi arbetar på djupet för att minska vår klimatpåverkan med särskilt fokus på energieffektivisering och hållbar byggnation. På så sätt arbetar vi aktivt mot vårt mål att uppnå netto noll klimatutsläpp 2045.



Strategi och styrning

Med fokus på miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet bedriver Einar Mattsson ett konsekvent hållbarhetsarbete. År 2021 förstärkte vi resurserna inom hållbarhet, utvecklade hållbarhetsstrategin och definierade fokusområden för miljöarbetet.

Systematiskt arbete med helhetsperspektiv

Einar Mattsson arbetar systematiskt och långsiktigt med de hållbarhetsfrågor som vi och våra intressenter har prioriterat. Vi strävar efter en så hållbar produktion och förvaltning av våra byggnader och fastigheter som möjligt, såväl nya som befintliga. Vi är också en del av att skapa trivsamma, trygga och attraktiva bostadsområden. Vi tar ansvar i hela värdekedjan – från planering och inköp till utförande och den långsiktiga förvaltningen. Allt detta bygger på det förtroende som våra förvaltningskunder, ägare och boende har gett oss. Tillsammans skapar vi förutsättningar för en hållbar framtid och attraktiva områden.

Styrning på bolags- och koncernnivå

Vårt strategiska hållbarhetsarbete styrs och följs upp på koncern- och bolagsnivå. Därigenom säkerställer vi en sammanhållen och konsekvent styrning på både kort och lång sikt.

Koncernledningen följer upp resultatet av hållbarhetsstrategin, målen och det övergripande hållbarhetsarbetet. I arbetet ingår även omvärldsbevakning och att analysera hur den allmänna utvecklingen påverkar Einar Mattssons strategiska hållbarhetsarbete. Uppföljningen av intressentdialogen, väsentlighetsanalysen samt framtagandet av den årliga hållbarhetsredovisningen tillhör också koncernledningens ansvar.

Samtliga bolag integrerar koncernens mål genom att identifiera operativa mål i sina respektive affärsplaner. Vidare tar bolagen fram handlingsplaner och relevanta mätetal för att följa upp hållbarhetsarbetet och utvärderar i samråd med koncernledningen att det bidrar till de övergripande målen.

Som komplement till arbetet på koncernledningsnivå ansvarar respektive dotterbolag för löpande intressentdialog, omvärldsbevakning och väsentlighetsanalys utifrån sina respektive verksamheter.

Einar Mattsson AB:s styrelse följer upp koncernens hållbarhetsarbete och dess utveckling.

Förstärkt organisation och uppdaterad hållbarhetsstrategi

År 2021 förstärkte Einar Mattsson sina resurser inom hållbarhet med att bland annat rekrytera en hållbarhetsutvecklingschef som ingår i koncernledningen. Det har lett till ytterligare utveckling av hållbarhetsstrategin och kunskapsnivån i koncernen, med ett första fokus på miljömässig hållbarhet, med start år 2022. Målsättningarna har lyfts ytterligare och en rad initiativ till vidare utveckling har definierats.

Prioriterade områden 2022

Kopplat till arbetet med uppdaterad hållbarhetsstrategi har Einar Mattsson definierat sex stycken koncernövergripande strategiska fokusområden för miljöarbetet. Inom dessa har specifika mål formulerats för de olika bolagens verksamheter.



Prioriterade områden 2022:

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

– effektiv användning av resurser och energi samt ökad andel förnybar energi

KLIMATANPASSNING – skydda våra fastigheter genom åtgärder för att hantera ett klimat i förändring

HÅLLBAR VATTENANVÄNDNING

– skydda vatten som resurs och använd vatten effektivare

CIRKULÄRA MATERIALFLÖDEN

– bland annat genom att minimera avfall, öka återbruk och återvinning

HÅLLBAR MATERIALANVÄNDNING

– endast använda material och produkter som är sunda för människa och miljö

BIOLOGISK MÅNGFALD

– skydda och stärka den biologiska mångfalden och dess ekosystemtjänster i staden

Våra hållbarhetsmål

Klimatförändringarna är vår tids största utmaning. Einar Mattsson inriktade därför strategiarbetet 2021 på miljömässig hållbarhet. Med uppdaterade klimatmål fortsätter vi att utveckla vårt arbete för att minska klimatavtrycket från vår verksamhet och våra fastigheter.

KONCERNENS KLIMATMÅL UPPDATERADES under slutet av 2021. Målarbetet hade tre huvudsakliga utgångspunkter. Dels verksamhetens klimatkartläggning som genomfördes under året och gav oss information gällande omfattningen och de huvudsakliga källorna till vår klimatpåverkan idag. Dels vetenskapliga bedömningar av vilken takt som krävs av utsläppsminskningarna för att nå Parisavtalets mål om max 1,5 graders uppvärmning. Dels hämtade vi även inspiration från principerna och kriterierna framtagna av Science Based Targets initiative (SBTi).

Slutligen förhåller vi oss naturligtvis även till mål som formulerats nationellt, på kommunnivå och för vår bransch.

Kopplat till klimatmålen har vi identifierat åtgärder för måluppfyllelse utifrån den kunskap som finns idag.

KLIMATMÅL anses vara vetenskapligt underbyggda om de bygger på vad vetenskapen bedömer vara nödvändigt för att möta målen i Parisavtalet. SBTi stöttar framtagandet av reduktionsmål baserat på vetenskap. Initiativet har bland annat tagit fram en process, kriterier och verktyg för antaganden av klimatmål. Läs mer på sciencebasedtargets.org

Einar Mattssons klimatmål

Med 2020 som vårt basår ska vi:

- Halvera våra klimatutsläpp i Scope 1–2 samt prioriterade Scope 3-kategorier till 2030.
- Uppnå netto noll klimatutsläpp i Scope 1–2 samt prioriterade Scope 3-kategorier till 2045.

Våra prioriteringar och mål inom Scope 3 inkluderar klimatpåverkan orsakad av energianvändning och byggnation – frågor som är väsentliga inom vår sektor. Prioriteringen stöds även av vår egen klimatkartläggning där dessa kategorier står för en väsentlig del av våra beräknade klimatutsläpp.

Våra målsättningar inom Scope 3 ser ut som följer:

- Halvering av nyproduktionsprojektens klimatpåverkan till 2030.
- Netto noll klimatpåverkan från nyproduktionsprojekt till 2045.
- 10 procent reduktion av ROT-projektens klimatpåverkan till och med 2023.
- Halvering av ROT-projektens klimatpåverkan till 2030.
- Mål för nyproduktionen att uppnå Miljöbyggnad Guld vid verifierad uppmätt energianvändning.
- Mål för nyproduktionen att minst uppnå Miljöbyggnad Guld avseende andel ny förnybar flödande energi. //



▶ ÖVERGRIPANDE MÅL 2021

▶ OPERATIVT MÅL OCH ÅTGÄRDER

▶ SÅ HÄR GICK DET 2021

▶ DET HÄR GÖR VI FRAMÅT

Energi och klimat

Vi ska aktivt minska vår energianvändning och minimera utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan.	Vi ska minska våra utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan.	Uppnått år 2045.	Se redovisning av GRI indikator 305 på sidan 67.	Vidareutvecklar vår klimatrapportering och arbetar aktivt med åtgärder för att uppnå våra klimatmål.
	Minska energi-användningen.	2 procent/år (kWh/m ² Atemp).	Sedan basåret 2018 har vi minskat energianvändningen med cirka 13 procent.	Bland annat: Ambitiösa mål vid ombyggnation. Fortsatt fokus på energioptimering vid förvaltning.
	Energieffektivisering vid beslutade ROT projekt.	Minst 30 procent energieffektivisering (köpt energi).	Uppföljning har ännu inte varit möjlig av verifierad energiprestanda. Samtliga beslut har varit i linje med målet.	Fortsatt fokus och än mer ambitiösa målsättningar för energieffektivisering med start år 2022.
	Minska antalet körda km/BOA+LOA i förvaltnings-verksamheten.	Sjunkande trend.	Mellan år 2020 och 2021 har vi minskat antal körda km med 8,6 procent.	Vi fortsätter att jobba med proaktiv planering av arbetsdagen för att minimera transportsträckor och tid i bil.
	Öka andelen fossilfria km/BOA+LOA.	Kontinuerlig ökning.	Vi ökade andelen fossilfria bilar med 7 procent under året.	Tidplan och åtgärder för att uppnå en fossilfri flotta av servicebilar senast år 2030 kommer arbetas fram under 2022.
	Vid införskaffning av nya trädgårdsmaskiner ska de vara fossilfria.		Målet uppnåddes.	Fortsatt fokus vid byte av arbetsmaskiner inom förvaltningen, med målsättningen att endast ha fossilfria maskiner senast år 2030.
Uppnå beslutad nivå av certifiering enligt Miljöbyggnad i respektive nyproduktionsprojekt.	100 procent.	Samtliga projekt har klarat eller bedöms uppnå uppsatt mål.	Vi har ett fortsatt fokus på att bygga med höga ambitioner relativt systemet Miljöbyggnad. Fortsatt fokus på energianvändning, men även förnybar energi.	
Vi ska successivt utveckla vår verksamhet för ett klimat i förändring.		Vi har kontinuerligt bevakat området för att börja kartlägga var åtgärder kan bli nödvändiga.	I slutet av 2021 och under 2022 kommer vi att systematiskt kartlägga eventuella sårbarheter i vårt bestånd och där så är relevant planera för åtgärder.	

Vatten

Vi ska hantera vatten resurseffektivt och säkert samt skydda framtida vattenförsörjning och vattenkvalitet.	Genom våra arbetssätt bidra till att minska vattenanvändning i m ³ per BOA+LOA inom vår fastighetsförvaltning.	Vid planerat underhåll och avhjälpande underhåll ska vi tillämpa rutin att välja snålspolande wc/kranar.	Snålspolande installationer installeras i enlighet med rutin.	Fortsatt arbete med utveckling av rutin.
		Identifiera möjlighet att ta tillvara dagvatten i utemiljön och erbjuda projekt till kund.	Pilotförsök utfört och resultatet är nu under utvärdering.	Effektiv vattenanvändning inom förvaltning av våra utemiljöer fortsätter. Framöver kommer vi även se till möjligheter för kommunikation med kunder för att verka för en effektiv vattenanvändning även i deras fastigheter.

Avfall

Vi ska optimera materialanvändning och avfallshandlingen ur ett livscykel-perspektiv, inbegripet en säker vatteninfrastruktur i våra fastigheter.	Uppnå en effektiv sortering och korrekt hantering av byggavfall vid projekt inom förvaltningsverksamheten för att minska kostnaden av felsorterade avfall.	Se över mätning och uppföljning av avfallssortering från avfallsleverantör.	Avtal slöts med avfallsleverantör för byggavfall i slutet av året.	För kommande år har vi för verksamheten utarbetat nya mål för fortsatt arbete med att minimera avfall. Vi kommer även utarbeta nya mål för materialåtervinning.
	Öka andel sorterat avfall på byggarbetsplats.	Minst 85 procent.	81 procent sorterat avfall i snitt för samtliga byggprojekt under 2021.	Vi fortsätter att arbeta aktivt med frågan genom bl.a. utvecklingsarbete för att jobba med avfallshandling i tidigare skeden samt stärka våra krav vid upphandling av entreprenörer.

Material

Vi ska minimera vår användning av miljö- och hälsofarliga material samt minska våra miljö- och hälsofarliga utsläpp.	Minska andel material och produkter som bedöms "Undviks" i Byggvarubedömningen i nyproduktionsprojekt.	Max 10 procent.	6 procent av produkterna bedöms "Undviks" (i snitt för nyproduktions- och ROT-projekt).	Med start 2022 och framåt har vi antagit målet att minska användningen av "Undviks" produkter ytterligare. Vi kommer även omdefiniera miniminivån på antal produkter att registrera i projekt samt fortsatt analysera möjliga alternativ till de produkter vi använder som klassas "Undviks".
--	--	-----------------	---	---

Utemiljö

Vi ska värna den biologiska mångfalden.	Vi ska bedriva en hållbar skötsel av utomhusmiljön och bidra till att öka den biologiska mångfalden.		Fokus på pollinerarvänliga växter. Återanvändning av växtavfall som jordförbättrings-material.	Vi fortsätter att utveckla vårt arbete inom biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Bland annat genom att utveckla hur vi arbetar med planeringsverktyg för grönytefaktor både i förvaltning och projekt, samt hur vi kan genomföra ekosystemtjänstanalys före, under och efter byggnation.
---	--	--	--	---

Väsentliga hållbarhetsaspekter

**Kärnan i Einar Mattssons hållbarhetsarbete är att fokusera på det vi kan påverka. Dels på egen hand, dels genom att skapa upp-
slutning och engagemang i vår värdekedja. De väsentliga hållbarhetsaspekterna är våra ledstjärnor i det långsiktiga arbetet för hållbar utveckling.**

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE bygger på helhetssyn och omfattar hela värdekedjan. I grafiken intill redovisar vi våra väsentliga hållbarhetsaspekter och var de 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 rubriken ”angreppssätt” i grafiken beskriver vi hur vi bemöter respektive aspekt.

För dig som vill läsa mer om vår väsentlighetsanalys och intressentdialog, läs sidan 66. //





Leverantörer av tjänster & material

Inflytande

VÄSENTLIGA ASPEKTER

- Hållbara val och hållbar användning av material
- Energieffektivitet och förnyelsebar energi
- Anställningsvillkor
- Leverantörskontroll hållbarhetsaspekter
- Klimat- och hållbarhetsaspekter vid val av transporter

Angreppssätt

- Leverantörskod
- Leverantörsavtal inklusive krav och mål inom hållbarhet
- Leverantörsuppföljning
- Miljöbedömning av produkter och material



Transporter & entreprenörer

Inflytande

VÄSENTLIGA ASPEKTER

- Kännedom om, och efterlevnad av lagstiftning
- Hållbara val och hållbar användning av material
- Energieffektivitet och förnyelsebar energi
- Aktiva åtgärder för att minska avfall
- Främjande av fysisk och psykisk hälsa på arbetsplatsen
- Anställningsvillkor
- Leverantörskontroll
- Hållbarhetsaspekter

Angreppssätt

- Leverantörs- och entreprenörsavtal inklusive krav och mål inom hållbarhet
- Leverantörsuppföljning
- Arbetsplatsrutiner
- Miljöbedömning av produkter och material
- BFGK (certifierings-system för byggbranschen)



EINAR MATTSSON

Äger
Projektutvecklare
Förvaltare
Bygger

Kontroll

VÄSENTLIGA ASPEKTER

- Kontroll över utvecklingen av ekonomiskt resultat
- Kännedom om, och efterlevnad av lagstiftning
- Hållbara val och hållbar användning av material
- Energieffektivitet och förnyelsebar energi
- Lokalt samhällsengagemang
- Aktiva åtgärder för att minska avfall
- Främjande av fysisk och psykisk hälsa på arbetsplatsen
- Kompetensutveckling och personlig utveckling
- Anställningsvillkor
- Uppföljning och åtgärder för att öka kundnöjdhet
- Säkerhet – aktiva åtgärder och arbetssätt för att minska risken för olycksfall

Angreppssätt

- Affärsplan
- Hållbarhetsstrategi och operativa mål
- Affärsetisk policy
- Verksamhetspolicy (KMA)
- Personal och arbetsmiljöhandbok
- Byggföretagens uppförandekod
- Visselblåsarsystem
- Arbetsmiljöpolicy
- Trygghetsåtgärder i förvaltning
- Samarbeten med skola, stadsdelsnämnd, polis och föreningar
- Stöd till föreningar och organisationer



Hyresgäster & kunder

Inflytande

VÄSENTLIGA ASPEKTER

- Energieffektivitet och förnyelsebar energi
- Lokalt samhällsengagemang (indirekt påverkan)
- Aktiva åtgärder för att minska avfall
- Uppföljning och åtgärder för att öka kundnöjdhet
- Kunders och hyresgästers hälsa och säkerhet
- Klimat- och hållbarhetsaspekter vid val av transporter

Angreppssätt

- Kundundersökningar
- Hyresgästundersökningar
- Felanmälningar
- Trygghetsåtgärder i förvaltning
- Löpande underhåll och projekt
- Löpande dialog med hyresgäster och kunder



Kunders kunder

Begränsat inflytande

VÄSENTLIGA ASPEKTER

- Aktiva åtgärder för att minska avfall
- Uppföljning och åtgärder för att öka kundnöjdhet
- Kunders och hyresgästers hälsa och säkerhet

Angreppssätt

- Felanmälningar
- Hyresgästundersökningar



Miljömässig hållbarhet



Einar Mattssons miljöarbete pågår ständigt. Vårens klimatkartläggning lade grunden till våra uppdaterade klimatmål. Samtidigt arbetade vi vidare med våra andra prioriterade frågor – från hållbar vattenanvändning och biologisk mångfald, till hushållens återvinning och miljöcertifieringen av våra fastigheter. Varje steg, är ett steg mot en hållbar framtid.

Klimatfrågan är en av vår tids stora frågor. Den samlade kunskap som finns idag visar att människans utsläpp av växthusgaser orsakar förändringar i klimatet. I förlängningen påverkar de människans förutsättningar att leva och verka på vår planet. Vi på Einar Mattsson vill aktivt bidra till att motverka orsakerna till klimatförändringarna och utvecklar därför vår verksamhet för att minska utsläppen och vår påverkan på klimatet. I den miljömässiga delen av hållbarhetsarbetet arbetar vi även med andra kritiska frågor, såsom effektivt resursutnyttjande, biologisk mångfald och säker kemikalieanvändning.

Ett axplock av vad vi gjorde under 2021

STRATEGI. Under slutet av 2021 upp-

daterade vi vår hållbarhetsstrategi baserat på strategiarbetet som påbörjades 2020. Arbetet har från start utgått från förväntade nya direktiv och regelverk från EU, och därmed utvecklade hållbarhetskrav på oss från våra olika intressenter. Mot bakgrund av ökade krav inom miljö och klimat, och våra egna ambitioner, fokuserar hållbarhetsstrategin i nuläget på den miljömässiga hållbarheten och kommer att vidareutvecklas.

KLIMATKARTLÄGGNING. 2021 genomförde vi en omfattande klimatkartläggning av vår verksamhet inklusive våra olika bolag och deras verksamheter. Klimatkartläggningen innefattade direkta såväl som indirekta utsläpp av växthusgaser relaterat till vår verksamhet år 2020, som utgör basår för redovisningen av vår klimatpåverkan. Resultatet lade också grunden

för arbetet med att uppdatera klimatmålen för koncernen och bolagen.

Vi beräknade Scope 1 och 2, och i Scope 3 beräknades prioriterade kategorier. De kategorier som inte beräknades bedömdes ha mindre påverkan på de totala utsläppen och det var även svårt att få fram kvalitativa uppgifter.

För redovisning av resultat, se indikator 305 på sidan 68.

Klimat och energi

Energieffektivisering är centralt för att minska klimatpåverkan, samtidigt som det ger mervärden i form av mer hållbar ekonomi för våra hyresgäster. Frågan är prioriterad och vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering i de fastigheter vi äger och förvaltar. Därtill har vi ambitiösa mål ►

EINAR MATTSSONS utemiljögrupp → gör staden grönare. Vide Bergenholtz sköter växterna på en av våra gårdar.



► för energieffektivitet när vi bygger om och bygger nytt. Vi har även formulerat ambitioner för att ytterligare stötta utbyggnaden av förnybar energi på våra fastigheter.

HÖG KOMPETENS INTERNT. Inom förvaltningen har vi en etablerad energistrategi med planerade åtgärder som ska hjälpa oss att nå både kortsiktiga och långsiktiga mål. Vår avdelning för energi och teknik är ledande i arbetet och säkerställer att Einar Mattsson har rätt kompetens inom området.

OPTIMERING AV DRIFT. Under 2021 skapade vi förutsättningar för ännu effektivare driftoptimering. Bland annat säkrade vi att uppföljningen av energiförbrukningen i Einar Mattsson-ägda fastigheter sker på ett mer kontrollerat sätt. Parallellt fortsatte även arbetet med att digitalisera och ansluta fastigheterna till vårt Scada-system. Systemet ger oss möjlighet att fjärrövervaka och styra installationer i fastigheten, samt inhämta data. Under året genomförde vi även ett projekt inriktat på att säkerställa effektiv energiprestanda och ett bra inomhusklimat i fastigheter i tidigare genomförda nyproduktioner.

ANALYS OCH ÅTGÄRDER. Inför större ombyggnationer av fastigheter och lägenheter analyserar vi möjligheterna att genomföra

mer omfattande åtgärder som ökar energieffektiviteten och minskar vår klimatpåverkan. Här fokuserar vi på energieffektivisering av fjärrvärme och elanvändning, samt effektivare vattenanvändning. Under 2021 gjorde vi även en första bedömning avseende potentialen för fortsatt solcellsutbyggnad i vårt fastighetsbestånd.

MILJÖCERTIFIERING. Vid nyproduktion av bostäder arbetar vi enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. Vår generella målsättning är att projektera för Miljöbyggnad Guld och certifiera för minst Silver. Målsättningarna anpassas till projektspecifika förhållanden men målen för energianvändning är alltid i fokus.





Foto: Åke Gunnarsson/VUE

↑ **ATT TILLVARA DAGSVATTEN** är viktigt. Här ser vi en ventil från ett uppsamlingskärl i Norra Djurgårdsstadens projekt Koppången.

► Det pågående nyproduktionsprojektet Brf Telefoncentralen certifierades preliminärt på nivån Silver under 2021. Brf Skulpturparken ansökte under året om preliminär certifiering på nivån Guld. Under året verifierade vi även certifieringarna på nivån Silver för hyresrättsprojekten Stora Torget i Barkarbystaden och Taklampan i Hammarbyhöjden. Det pågående projektet Brf Elddonet har målsättningen att certifieras för Silver.

KLIMATBERÄKNINGAR. Det finns idag en stor medvetenhet i vår bransch om att ingående material och transporter vid byggnation och ombyggnation innebär betydande klimatpåverkan. Som ett led i vårt arbete för minskad klimatpåverkan vid byggnation har vi under året genomfört tre klimatberäkningar i nyproduktionsprojekt. Dels för hyresrätterna respektive bostadsrätterna i projektet Persikan, dels i projektet Lokstallarna som byggs som bostadsrätter. Klimatberäkningar i olika skeden av projekt möjliggör ett aktivt arbete för att minska klimatpåverkan genom projektering och produktion. De värdefulla erfarenheterna av detta arbete tar vi med oss

och vidareutvecklar i aktuella och kommande projekt. Arbetet med klimatberäkningar under 2021 gjorde oss dessutom väl rustade för lagen om klimatdeklarationer som trädde i kraft 1 januari 2022.

KLIMATANPASSNING. Även Stockholm upplever idag konsekvenserna av den påverkan vi haft på klimatet. För vår verksamhet är de främsta riskerna med klimatförändringarna förändrad nederbörd och skyfall samt ökande temperaturer. I slutet av 2021 inledde vi därför arbetet med att kartlägga våra sårbarheter för dessa risker. Arbetet fortsätter under 2022 och inkluderar även plan för åtgärder för att hantera riskerna.

Vatten

Vi arbetar målmedvetet för hållbar och effektiv vattenanvändning i fastighetsbeståndet. Snålspolande kranar installeras i det egna beståndet och enligt kundernas förfrågan. Vår utemiljögrupp har börjat införa nedgrävda bevattningssystem vid alla större gårdsrenoveringar för fastigheter som Einar Mattsson äger. Detta för att värna om vatten som viktigt resurs, men också för att

förbättra arbetsmiljön för våra medarbetare som sköter våra gårdar. Vi har under året genomfört pilotprojekt med målet att ta tillvara på dagvatten. Försöken är nu under utvärdering.

Material och avfall

Att minimera avfall och verka för ökad sortering är ett kontinuerligt arbete på våra byggarbetsplatser.

MILJÖBEDÖMNING. Ett annat fortsatt fokus i vårt miljöarbete är att säkerställa att de produkter och material vi använder vid byggnation är miljöbedömda och möter kriterierna för "Accepteras" och "Rekommenderas" enligt Byggvarubedömningen. Vi fortsätter att följa upp andelen produkter och material som klassas som "Undviks" med målet att minimera dessa. Detta för att minska miljöpåverkan och säkerställa god inomhusmiljö för våra hyresgäster.

ÅTERBRUK. Möjligheterna till återbruk är ett fokusområde och en naturlig del i vårt arbete vid ombyggnationer och renoveringar. Att utvärdera hur vi kan bevara och ►

»Vi har alla ett ansvar att bidra till hållbarhetsarbetet. Jag tycker det är kul att kunna återanvända saker.«

// KENNY HULT
PLATSCHEF PÅ EINAR MATTSSON BYGGNADS AB



► återbruka till exempel dörrar och fönster när vi renoverar är en naturlig del av vår kompetens och våra projekt.

Under året har vi undersökt möjligheterna att ta arbetet till nästa nivå med en strukturerad återbruksinventering i botten. Ett pilotprojekt med fokus på återbruk skedde i ombyggnadsprojektet Bergsgruvan på Södermalm, och under 2022 fortsätter arbetet i ombyggnadsprojektet Luxlampan på Lilla Essingen. I projektet Ugnen i Vasastan hade vi även en snickarverkstad på etableringen för att renovera innerdörrar samt befintliga garderober. Liknande initiativ har genomförts och utvärderats i tidigare projekt.

ÅTERVINNING I VÅRA FASTIGHETER. Ett projekt för att vidareutveckla våra hyresgästers möjligheter att källsortera och sortera matavfall påbörjades under året i delar av vårt fastighetsbestånd. Framtagna arbetsätt och

lösningar ska efter prövning i mindre skala implementeras i alla våra fastigheter. Syftet är att kunna erbjuda en effektivare hantering av hushållens avfall, samt förbereda för det kommande kravet på matavfallsinsamling.

Biologisk mångfald och ekosystemtjänster

Einar Mattsson har egen expertis inom trädgård och trädgårdsskötsel i form av en intern utemiljögrupp. Gruppens uppgift är att sköta och vidareutveckla våra befintliga utemiljöer. De är även expertstöd när vi utvecklar nya utemiljöer i våra nyproduktionsprojekt. I arbetet ingår att stärka den biologiska mångfalden och dess ekosystemtjänster. Ett exempel på hur vi stöttar den biologiska mångfalden i staden är att satsa på pollinerarvänliga växter vid nyplantering och säsongsblommor. Utemiljögruppen arbetar även aktivt med att vårda och sköta våra träd. Träden tillför trivsel

på våra gårdar, bidrar med skugga varma dagar, reglerar vattnet när det regnar och erbjuder livsmiljöer för stadens djurliv. Ett pågående utvecklingsarbete är att förse gårdarna med system för effektivare bevattning, för att spara vatten som resurs. I miljö- och resursbesparande syfte återanvänder vi även löv och annat material som jordförbättringsmedel. //





Social hållbarhet

Einar Mattssons arbete för social hållbarhet har tre inriktningar – våra bostadsområden och människorna som lever där, våra medarbetare inom koncernen, samt arbetsmiljön på våra byggarbetsplatser och i förvaltningsverksamheten. Den gemensamma nämnaren? Vår vilja att på riktigt göra skillnad för människors trivsel, trygghet och möjligheter att utvecklas.



Attraktiva och hållbara områden

FÖR OSS ÄR SOCIALT VÄRDESKAPANDE

inte ett projekt, utan ett ständigt pågående arbete för ökad trygghet och trivsel i våra bostadsområden. Därför vill vi vara en så lokalt närvarande fastighetsägare som möjligt. Vi tar ansvar för det vi kan påverka tillsammans med våra hyresgäster och vill vara en trovärdig samarbetspartner till samhällets olika aktörer i och kring våra områden.

SAMVERKAN FÖR TRIVSEL. Vi ser stort värde i samverkan och har god erfarenhet av trygghetsskapande aktiviteter tillsammans med exempelvis skola, stadsdelsnämnd och polis. Gemensamma krafter är helt avgörande för att vi ska nå socialt hållbara och attraktiva områden. I områden där människor trivs, vill bo kvar och arbeta, växer tryggheten och stoltheten. En grundläggande del i detta är

att hålla rent, helt och snyggt i och omkring fastigheterna. Ordning och reda helt enkelt.

Proaktivt arbete för sammanhållning och attraktivitet

Ordning och reda handlar för oss om alla delar i vår relation till de boende – alltifrån den personliga dialogen och hanteringen av ärenden, till att bostäderna är säkra och funktionella och att området är rent, tryggt och välskött. En viktig aspekt för trygghet i husen är en närvarande förvaltning som har god kontakt med hyresgästerna, och vet vilka som bor i husen. Den sociala sammanhållningen stärks av kontakterna och våra insatser för att främja dialog där boende utbyter synpunkter och idéer med varandra.

MILJÖ MED MERVÄRDEN. För att skapa mervärden arbetar vi för levande utemiljöer, offentlig konst, naturliga mötesplatser och lokalhyresgäster som tillför värden som närvaro, stabilitet och service. Det bidrar

till trygghet och att ett område upplevs som attraktivt.

UTHÅLLIGHET LÖNAR SIG. Vi arbetar systematiskt för att motverka olovlig andrahandsuthyrning och att obehöriga uppehåller sig i husen. Vårt arbete har under 2021 lett till att över 60 lägenheter inom det förvaltade beståndet har kunnat frigöras för att hyras ut till bostadssökande.

UTVECKLING TILLSAMMANS. Det är i mötet med de som bor i husen som vi hittar de bästa möjligheterna till utveckling. Där är de årliga kundnöjdhetsundersökningarna ett viktigt instrument som kompletterar dialogen. Att sedan involvera de boende i utvecklingsprojekten, oavsett om det gäller hus, gårdar eller konstnärlig utsmyckning, förstärker sammanhållningen ytterligare.

Kundnöjdhetsundersökningar

AktivBo är en benchmark-undersökning ►

VIA LÄXHJÄLPEN →
erbjuds elever att få hjälp med läxläsning för att öka sina chanser att bli behöriga till gymnasiet.
Foto: ACNE Studios

► som mäter kundnöjdheten hos bostadshyresgäster och lokalhyresgäster jämfört med andra fastighetsägare.

Förvaltningsverksamhetens resultat för serviceindex 2021 blev 81,7 procent för bostadshyresgäster och 81,5 procent för lokalhyresgäster. Det är en mindre minskning mot föregående år då serviceindex för bostadshyresgäster var 83,3 procent och för lokalhyresgäster 82,7 procent. Orsakerna till minskningarna ska ses i sammanhanget att vi tidigare gjort stora ökning i nöjdhet. Liksom många andra fastighetsägare ser vi att pandemin haft en påverkan på resultatet.

Einar Mattssons projektbolag genomför kontinuerligt undersökningar i färdigställda projekt enligt Nöjd Kund Index (NKI) och Net Promoter Score (NPS). 2021 gjordes detta för nyproduktionsprojektet Brf Skulpturparken. Genom dessa standardiserade mätningar kartlägger vi hur nöjda kunderna är med oss och om de skulle rekommendera Einar Mattsson till andra. Projektet uppnådde en NKI på 76 och NPS på 39. Det är goda betyg som vi är mycket stolta över.

Två områden på rätt väg

Som fastighetsägare kan man göra skillnad om man har ett långsiktigt perspektiv och engagemang för hållbarhetsfrågorna. Hjulsta och kvarteret Åvinge i Tensta är två aktuella exempel på områden som är på en resa mot ökad trygghet och attraktivitet. Detta är två av många resultat vi uppnått tack vare en planerad och kontinuerlig process för underhåll och upprustning av fastigheter, bostäder och gårdar.

MER TRIVSEL I TENSTA. Utvecklingsprojektet i Tensta som gick i mål 2021 är ytterligare ett exempel på hur vi kvarter för kvarter gör boendemiljöerna ännu tryggare och mer attraktiva. I kvarteret Åvinge har vi tagit ett helhetsgrepp. Utöver en genomgripande renovering av bostäderna har vi rustat upp gården mellan husen. Nu är det en tryggare, mer hållbar miljö med klimatanpassade växter, plats för möten mellan de boende och möjligheter till trygg lek.

BRED SAMVERKAN I HJULSTA. I bostadsområdet Hjulsta på Järvaområdet har Einar Mattsson ett lokalkontor där förvaltningsteamet samarbetar med hyresgäster, skola,



stadsdelsnämnd, fastighetsägarförening och polis för att skapa trygghet i området. Bland annat arrangerar förvaltningsteamet trivselaktiviteter för boende i området och gör särskilda insatser för att stärka dialogen mellan de boende och för att det ska vara helt, rent och snyggt. I Hjulsta ger Einar Mattsson också stöd till Läxhjälpen på Hjulsta grundskola.

Fastighetsförvaltningens kännedom om området, fastigheterna och hyresgästerna är en viktig tillgång. Den samlade erfarenheten

och levande kontaktnät är en bra förutsättning för att hjälpa till att informera och skapa trygghet i området.

Fler exempel på Einar Mattssons satsningar för socialt värdeskapande 2021

- Digitala låssystem för ökad trygghet och säkerhet i delar av fastighetsbeståndet.
- Nyutvecklad lokalhyresgäststrategi för levande, trygga stadsmiljöer i både Norr- och Söderförort.
- Utveckling av gårdar och utemiljöer i såväl ytterområden som innergårdar i innerstaden.
- Tränings- och försökslägenheter till Stockholms Stad för personer som står längre ifrån bostadsmarknaden.
- Fortsatt grundfinansiering av Stiftelsen The Global Village, som bland annat arrangerar Järvaveckan.
- Partner till Järva Live – en digital arena för demokrati, mänskliga rättigheter och ett öppet inkluderande samtal i hela Sverige.
- Stöd till Läxhjälpen i Hjulsta som fortsatt visar goda resultat.
- Donation till Generation Pep som arbetar för att förbättra barns och ungdomars hälsa. ►

Trygghetsindex utvecklas positivt

Utvecklingen av hyresgästernas upplevelse av trygghet i bostadsområdet mäts i den årliga hyresgästundersökningen AktivBo. Trygghetsindex i AktivBo-undersökningarna går upp och ner under åren. I mätningen 2021 minskade värdet med -2,6 procentenheter efter att under flera år visat en positiv trend. Även om 2021 bjöd på stora utmaningar kopplade till den större samhällsutvecklingen med en ökad otrygghet går trenden åt rätt håll. Sedan 2016 har trygghetsindex ökat från 66,4 procent till att nu uppgå till 72,1 procent.

Attraktiv och hållbar arbetsplats

HÄR FÅR MÄNNISKOR VÄXA. Einar Mattsson vill erbjuda en attraktiv och hållbar arbetsplats där såväl dagens som morgondagens medarbetare trivs och utvecklas. Med långsiktigt fokus på företagskultur och arbetsmiljö skapar vi förutsättningar för såväl erfarna som nya talanger att växa tillsammans med oss som bolag.

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

Grundläggande förutsättningar

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



Systematiskt arbetsmiljöarbete

Vi bedriver ett omfattande och strukturerat utvecklingsarbete inom arbetsmiljö och säkerhet. Våra investeringar i arbetsmiljöutbildningar och andra kompetenshöjande insatser gör att våra processer kan utföras på ett än mer säkert sätt.

Det kontinuerliga arbetsmiljöarbetet inom Einar Mattsson-koncernen sker enligt AFS 2001:1 (Systematiskt arbetsmiljöarbete). Våra värderingar och vårt synsätt framgår av arbetsmiljöpolicyen. Processerna för arbetsmiljöarbetet är koncerngemensamma och ansvarsfrågorna följer en särskild delegeringsordning.

VI FRÄMJAR HÄLSA. Vi följer kontinuerligt statistiken för sjukfrånvaro och agerar utifrån de rutiner som finns för att både förebygga sjukfrånvaro likväl som att se till att medarbetare så fort som möjligt kommer tillbaka i arbete. Vi arbetar aktivt med att vara uppmärksamma på medarbetares psykiska hälsa. Vi har under 2021 implementerat nya arbetsmiljöföreskrifter inom arbetsanpassning och vi har infört hälsosamtal

i syfte att fånga tidiga signaler på ohälsa. Vi har uppdaterat vår plan för aktiva åtgärder mot diskriminering.

Arbetsmiljön undersöks systematiskt via skyddsronder, riskbedömningar, egenkontroller och uppföljningar. Hälsokontroller med koppling till arbetsmiljön erbjuds samtliga medarbetare. I våra projekt och i övriga delar av verksamheten använder vi digitala verktyg för effektiv rapportering, uppföljning och hantering av riskobservationer och incidenter. Vi strävar efter en hög rapporteringsgrad av riskobservationer i våra system.

Vårt mål är att ha max fem procent sjukfrånvaro. För uppföljning av målet se indikatorrapportering på sidan 69.

SUND OCH SÄKER BYGGARBETSPLATS.

Einar Mattsson Byggnads AB är certifierade enligt BF9K, ett lednings- och produktcertifieringssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö anpassat för byggbranschen. På byggarbetsplatser tillämpar vi ID-kontroll och personalliggare i syfte att stärka säkerheten, motverka en osund byggbransch ►



► och främja mänskliga rättigheter på arbetsmarknaden. Vi har även begränsat antalet led av underleverantörer till två stycken. Allt för att kunna ha bättre kontroll över att rätt personer arbetar på våra arbetsplatser. Läs mer om vårt arbete för en sund bransch i avsnittet om vår leverantörskedja på sidan 53.

KONTROLL, UPPFÖLJNING OCH PROAKTIVITET. Vi mäter och följer upp samtliga tillbud och olyckor med målet att ha noll allvarliga incidenter och arbetsplatsolyckor. För att uppnå detta genomför vi säkerhetsronder och arbetsberedning på våra byggarbetsplatser. Särskilda rutiner finns för att fastighetsdriften och övriga medarbetare som besöker fastigheterna ska ha en trygg arbetsmiljö. Riskbedömningar genomförs och försiktighetsåtgärder vidtas vid behov. Appen BuildSafe är ett viktigt verktyg i vårt löpande och uppföljande arbetsmiljöarbete. Rutiner för hur medarbetare larmar vid kris, och till vem, finns tillgängliga på byggarbetsplatserna. I förvaltningsverksamheten larmar medarbetare till närmaste chef som efter behov eskaleras rapportering enligt rutiner

för hantering av incidenter och olyckor. Inom förvaltningen används systemet BIA för rapportering och dokumentation av vad som inträffat.

OLYCKSFÖREBYGGANDE ARBETE. Vi genomför utbildningar vid bland annat Säkerhetsparken i Arlanda där träning av vissa arbetsmoment på byggarbetsplatsen är viktiga inslag i det förebyggande arbetet. För att minimera brandrisk och personskador vid arbeten i fastigheten ska alla berörda medarbetare inom fastighetsförvaltning ha en giltig utbildning i "Heta arbeten". Vårt eget Logistikcenter som bedriver uthyrning av verktyg har som uppdrag att investera i maskiner och verktyg som håller hög ergonomisk nivå och de underhålls regelbundet.

Fokus på kompetensutveckling och utbildning

Under 2021 har vi fortsatt att stärka vår kompetens inom områden som ledarskap, digitalisering, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet. Våra processer och rutiner har prövats av flera utmaningar, bland annat bostads-

← Jessica Lukashina, biträdande projektutvecklare på Einar Mattsson Projekt AB, och Fanny Brodin, verksamhetsutvecklare på Einar Mattsson AB, har båda gått koncernens traineeprogram.
Foto: Mattias Hamrén

Kenny Hult, platschef på Einar Mattsson Byggnads AB

bestånd i så kallat riskområde samt hanteringen av Covid-19. Vi har som ambition att ligga i framkant i vår beredskap och i vårt krishanteringsarbete. Det har fungerat väl tack vare genomtänkta beslut och engagerade medarbetare.

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

PULSMÄTNINGAR. Medarbetarupplevelsen ligger oss varmt om hjärtat och det är viktigt att följa upp den löpande. Under 2021 genomförde vi tre pulsmätningar och noterade fina värden på ledarskap och engagemang.

FÖRETAGSKULTUR. Vi arbetar medvetet med att utveckla vår företagskultur. Under 2021 tog vi fram en vision i syfte att långsiktigt stärka våra kärnvärden; omtänksam, engagerad och framåt.

PERSONLIG UTVECKLING. Vi har under året satsat vidare på våra uppskattade ledarprogram i form av ett basprogram och ett fördjupningsprogram. Chefer har fått särskild utbildning i likabehandling och inkluderingsfrågor, ett hållbart arbetsliv samt i risk- och säkerhetsfrågor. Att yrkesväxla inom företaget är fortsatt populärt. Koncernen erbjuder många olika yrkesroller som innebär möjligheter för våra medarbetare att utvecklas internt.

UNDER 2022 fortsätter vi stärka Einar Mattsson som en attraktiv och hållbar arbetsgivare. Vi ska vara uthålliga i att ta tillvara på våra medarbetares engagemang och fulla potential. Vår målsättning är att vara den bästa arbetsplatsen i Storstockholm inom bygglösning, byggproduktion, fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. //

Ekonomisk hållbarhet

Einar Mattsson är en stabil och långsiktig koncern som värnar om goda och hållbara affärsrelationer. Vår tillväxt bygger på starka värderingar och hög affärsetik genom hela värdekedjan. Tillsammans med ansvarstagande leverantörer och entreprenörer skapar vi värde för våra kunder och för staden.

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

Policyer och riktlinjer

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

Vi skyddar såväl samarbetspartners som vår egen affär och verksamhet genom att tydligt ange i vår affärsetiska policy vilka riktlinjer som våra medarbetare har att följa. Det är viktigt för oss att den är känd och kommunicerad. Vi ska varken utsätta oss själva eller andra för situationer som skulle kunna utgöra en risk för muta eller bestickning.

I tillägg har vår byggverksamhet en verksamhetspolicy. Den beskriver vårt för-

hållningssätt avseende kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete i våra byggprojekt. Även här understryks vikten av sunda affärsrelationer där vi inte tillåter personliga vinningar.

Visselblåsarfunktion

Vi vill driva Einar Mattsson-koncernen på ett långsiktigt och hållbart sätt. Vi är därför måna om att missförhållanden som berör företaget, och som allvarligt kan skada verksamheten eller våra anställda, uppmärksammas och åtgärdas så tidigt som möjligt. Om det inte går att använda sig av de vanliga kommunikationsvägarna tillhandahåller vi en visselblåsarlösning med högsta sekretess. Med hjälp av denna kan personer verksamma inom Einar Mattsson rapportera angelägna händelser eller förhållanden som strider mot lagstiftning eller som det kan finnas ett allmänintresse av att det kommer fram. Alla anmälningar hanteras och handläggs av en extern part. Vi har valt att samarbeta med 2Secure som är en utomstående och oberoende aktör. Inga visselblåsarärenden inkom under 2021.



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 uppförandekod och byggverksamhetens verksamhetspolicy när så är relevant.

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

LEVERANTÖRSBEDÖMNINGAR genomförs utifrån tre kriterier; finansiell stabilitet, fackliga krav och uppfyllande av samhällsskyldigheter. Bedömningarna sker med hjälp av olika verktyg samt genom samarbete ►

↓ Inpassering av ID06-kort krävs på samtliga byggarbetsplatser.



Foto: Mattias Hamrén

Foto: Åke Gunnarsson/WUE

► med myndigheter och organisationer. Enligt bolagets inköspolicy ska alla leverantörer granskas och uppfylla Einar Mattssons ställda krav för att bli en godkänd leverantör. För att säkerställa 100 procent godkända underleverantörer enligt koncernens inköspolicy har bolaget en månadsvis uppföljning av inköpsstatistik. Det nya inköpsystem som utarbetats under 2021 och som implementeras under 2022 kommer att underlätta och effektivisera arbetet.

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

FÖR ATT SÄKERSTÄLLA EFTERLEVNADEN av våra krav gör vi platsbesök och tar in självskattningsutvärderingar från leverantörer som vi bedömer ligger i riskzonen. Kraven följs upp i alla led i leverantörskedjan. Det årliga målet är att göra ett leverantörsbesök samt

ta in fem självskattningsutvärderingar per år – allt med efterföljande åtgärdsplaner och uppföljningar. Urvalet av vilka leverantörer som kontrolleras sker efter riskvärdering och affärsmässig betydelse.

KONTROLL AV BYGGARBETSPLATSER.

För att försäkra oss om att ingen obehörig arbetskraft förekommer på våra byggarbetsplatser ställer vi 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 2022 har vi ambitionen att ansluta till någon form av samarbete med andra fastighetsägare för att skaffa oss ytterligare verktyg för att motverka brottslighet och svart arbetskraft på våra byggarbetsplatser.

MILJÖKRAV. Vi ställer även miljökrav på våra leverantörer. Bland annat ingår det i våra leverantörs- och entreprenörsavtal krav på att bygghandelsvaror och material ska leva upp till riktlinjerna i Byggvarubedömningen. Det nya inköpsystemet möjliggör systematiskt arbete med att integrera och följa upp miljö- och klimatkrav. Som en följd av detta kommer vi under 2022 att vidareutveckla miljö- och klimatkraven till leverantörerna. //

Möjligheter och risker



På Einar Mattsson genomför vi årligen en risk- och möjlighetskartläggning som går hand i hand med hållbarhetsarbetet. Många risker går att förebygga med systematiskt arbete, samverkan och rutiner i vardagen. Därför har vi ett ständigt fokus på utveckling. Risker relaterade till klimatförändringarna behöver även mötas med innovation och nytänkande.

VARJE ÅR GENOMFÖR BOLAGEN i Einar Mattsson en övergripande risk- och möjlighetskartläggning som inkluderar flera aspekter av hållbarhet. Kartläggningen integreras i det strategiska hållbarhetsarbetet. De risker och möjligheter som identifieras som strategiskt väsentliga övervakas och följs upp kontinuerligt på bolagsnivå och av koncernledningen. Rätt hanterade kan risker ofta vändas till möjligheter som skapar mervärden.

Möjligheter

Utveckling och innovation

Allt hållbarhetsarbete bygger på ständiga förbättringar och kontinuerlig utveckling. Såväl i det lilla som i det stora. För att kunna ta de riktigt rejäla utvecklingskliven – inte minst inom klimatarbetet – krävs det samverkan, nytänkande och innovation.

UTVECKLINGSARBETE. Inom de olika bolagen inom Einar Mattsson finns resurser för verksamhetsutveckling och uppföljning. Utvecklingsprojekt och arbeten som är kopplade till bolagens affärsplaner följs upp löpande. En central del i arbetet är att vidareutveckla våra processer och verktyg för att säkra kvaliteten i det vi gör och hur vi gör det.

Fastighetsförvaltningen har under 2021 vidareutvecklat processtyrningen för att säkerställa enhetlighet i arbetet. Man har även utvecklat digitala gränssnitt mot såväl medarbetare som kunder. Hit hör exempelvis en digital fastighetsplattform.

Projekt- och byggverksamheten har under året fokuserat på att vidareutveckla konceptualiseringen av bostäder – vad vi ska bygga och hur bostäderna ska byggas.

Andra utvecklingsarbeten under 2021 har varit digitala lösningar i nyproduktionsprojekt och vidareutveckling av våra arbetssätt avseende återbruk och materialåtervinning i projekt.

INNOVATIONSPROJEKT behövs för att hitta nya möjligheter och lösningar för hållbar utveckling. Tillsammans med KTH och Akademiska Hus samt olika partners, deltar vi i arbetet på det akademiska centret KTH Live-In Lab.

KTH Live-In Lab erbjuder en fullskalig testmiljö omfattande allt från byggnad och installationer till boende, användare och förvaltningsorganisation. Projektet är en plattform för accelererad innovation i samhällsbyggnadssektorn och för samverkan mellan akademi och näringsliv. Syftet med KTH Live-In Lab är att öka innovationstakten och

förkorta leddiderna från forskningsresultat till introduktion på marknaden. Målet är att möjliggöra att nya konkurrenskraftiga miljötekniska och hållbara produkter och tjänster snabbare når ut till marknaden. Läs mer på sidan 30.

Risker

Kundernas förväntningar

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

Centralt är även att arbeta med material och produkter som möter kriterierna för "accepterad" och "rekommenderad" i systemet Byggarubedömningen, och att vi dokumenterar våra val. På så vis säkerställer vi sunda material för inomhusmiljö och miljö samtidigt som vi skapar förutsättningar för spårbarhet. Generellt ökar förväntan på vår bransch att arbeta med återbruk i förvaltning och vid ombyggnation. På Einar Mattsson är bevarande och återbruk en naturlig del av vår ▶

► kompetens och våra projekt, och vi hanterar risken att inte möta denna förväntan genom att arbeta aktivt för att utveckla oss på området och nå ännu längre.

FÖRVALTNINGSKUNDER. Förväntan på hållbara tjänster och produkter ökar bland våra förvaltningskunder. Det är en möjlighet men också en risk om vi inte är lyhörda för vad våra kunder ser som relevanta tjänster från oss. Vi kan idag erbjuda fastighetsägare ett antal hållbarhetsrelaterade tjänster som en del av förvaltningsuppdragen, till exempel energitredningar och åtgärder. Parallellt kommer vi att intensifiera arbetet med att proaktivt utveckla vårt erbjudande i syfte att möta ökad efterfrågan baserad på växande krav och behov med anknytning till miljö- och klimatfrågorna.

Klimat och energi

KLIMATFÖRÄNDRINGAR. Konsekvenserna av klimatförändringarna är en ökande samhälls-risk. De tydligaste riskerna är ökande och extrema temperaturer samt förändrade nederbördsmonster och skyfall. Som fastighetsägare i Stockholmregionen är risken relevant för Einar Mattsson. I slutet av 2021 påbörjade vi ett strukturerat arbete för att analysera och hantera denna risk, vilket fortsätter under 2022.

ENERGIFRÅGAN. Energieffektivisering är en central fråga för hållbar ekonomi, minskad klimatpåverkan och nöjda hyresgäster. Krav och ambitioner ökar i vår omvärld, och även inom bolaget. En risk är att vi inte lyckas med vårt åtagande i den omfattning och tempo som vi planerar för. Pandemin är en faktor som kan fördröja eller begränsa takten i åtgärder och projekt. Det finns även en utmaning i att knyta upp kompetens inom energieffektivisering i leverantörsleden. Dessa risker i kombination med en målbild av långtgående energieffektivisering i högt tempo är en utmaning vi behöver hantera. Främst hanteras dessa risker inom ramen för vår energistrategi. Som stöd för strategin finns planerade åtgärder och intern kompetens i frågorna under ledning av vår avdelning för energi och teknik.

KLIMATPÅVERKAN AV BYGGNATION. Den första januari 2022 trädde en ny lagstiftning om klimatdeklarationer vid uppförande av nya byggnader i kraft. Det är en snabb utveckling som sker inom detta område och den behöver fortsätta i hög takt. En risk är att inte möta förväntningarna på branschen att minska sitt klimatavtryck. Einar Mattsson

hanterar risken genom att prioritera området i de uppdaterade klimatmålen samt i pågående utvecklingsarbete för minskad klimatpåverkan från byggnation.

Trygghet

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

Etik, korruption och brottslighet

Vår bransch är föremål för affärsetiska risker såsom mutor och risker med illegal arbetskraft, vilket uppmärksammats mycket under året i media. Kriminalitet och fusk med arbetsmiljö och ersättning till anställda är en av de främsta riskerna att motverka inom byggbranschen. I grunden handlar det om mänskliga rättigheter och vi har under lång tid jobbat metodiskt för att minimera dessa risker.

Olyckor

ARBETSPLATSER. Det finns en hög medvetenhet i branschen om risken för arbetsplatsolyckor och det är en av de högst prioriterade riskerna för koncernen. Risk för olyckor finns även inom vårt förvaltningsuppdrag där arbetsplatsen kan motsvara ett relativt stort område i staden.

SKADOR I FASTIGHETER. Även väl underhållna fastigheter kan drabbas av oförutsedda problem som till exempel vattenläckage. Problem som dessa kan ha betydande påverkan för hyresgästerna. Vi möter denna risk med en väl fungerande organisation med kunskap och erfarenhet av förvaltning och effektiv hantering av incidenter. På så sätt minskar vi skadan på fastigheten och påverkan på hyresgäster, samt eventuell negativ miljöpåverkan.

UTSLÄPP. I en byggverksamhet finns det risker för läckage och utsläpp med negativ påverkan på arbetsplatsen och miljön. Utsläpp av bränsle eller olja från fordon och maskiner är exempel på sådana incidenter.

Vi hanterar risken genom förebyggande arbete, och om olyckan är framme, rutiner för avhjälpande åtgärder på våra byggarbetsplatser.

Kris

I händelse av kris finns en rutin för hur man larmar, en krispolicy och en krishanteringsplan som är beslutad av Einar Mattssons koncernledning. Chefsledet har ett särskilt ansvar för att tillse att alla medarbetare har kunskap om hur de i första hand ska larma om en potentiell kris, och hur de ska agera när och om en kris uppstår. De beslutade dokumenten är tillgängliga för alla medarbetare. Policy och rutiner är testade och justeras årligen för att fungera i praktiken när omvärlden förändras. Vår förvaltningsverksamhet och byggverksamhet har dessutom rutiner för hantering av incidenter och olyckor i verksamheten.

Vill du veta mer?

På följande sidor finns information med anknytning till vår risk- och möjlighetskartläggning:

Miljömässig hållbarhet	sid 54
Social hållbarhet	sid 58
Arbetsmiljö	sid 60
Ekonomisk hållbarhet	sid 62 //

Samarbeten för utveckling

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

- Bebo
- Bofrämjandet
- Byggbranschens säkerhetspark Arlanda
- Byggföretagen
- Byggvarubedömningen
- Fastighetsägarna i Järva
- Fastighetsägarna i Stockholm
- Hagastadens fastighetsägare
- HS30
- Rågsveds fastighetsägare
- Samling för Solel
- Skarpnäcks fastighetsägare
- SNS
- Stockholms Byggmästareförening
- Stockholms Handelskammare
- Svenskt Näringsliv
- Sweden Green Building Council

Väsentlighetsanalys & intressentdialog

Vägen till fokuserat och relevant hållbarhetsarbete börjar hos oss själva, som bolag, och hos våra intressenter. Genom intressentdialog och väsentlighetsanalys kartlägger vi de viktigaste hållbarhetsområdena för verksamheten.

EINAR MATTSSONS HÅLLBARHETSARBETE OCH REDOVISNING bygger på en kartläggning och analys av intressenter genom intervju-metodik. Vid intressentkartläggningen intervjuades representanter för Einar Mattssons organisation med specifika ansvarsområden som miljö, arbetsmiljö, HR och inköp, liksom personer med ansvar för ledningsfrågor.

EN VÄSENTLIGHETSANALYS genomfördes våren 2017 i syfte att identifiera de hållbarhets-

områden som är viktigast för Einar Mattsson, samt hur Einar Mattsson har störst möjlighet att påverka samhället i hållbar riktning. Analysen hade formen av en workshop med nyckelpersoner för Einar Mattssons hållbarhetsarbete.

Parallellt genomfördes en enkätundersökning riktad till de intressenter som identifierades och prioriterades med hjälp av intressentkartläggningen. Syftet med enkätundersökningen var att klargöra vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna ansåg som viktigast för Einar Mattssons verksamhet.

Enkäten gick ut till följande intressenter: medarbetare, ägare, långivare, 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 energi-effektivitet och förnybar energi.

INTRESSENTDIALOG. Einar Mattsson har en regelbunden dialog med samtliga intressenter. Dessutom genomförs varje år olika enkäter –

till exempel kundundersökningar där intressenternas prioriteringar i hållbarhetsfrågor följs upp integrerat med andra frågeställningar.

VÄSENTLIGA ASPEKTER. Resultatet från workshopen 2017 granskades av en särskild styrgrupp för hållbarhetsarbetet och av Einar Mattssons koncernledning. De områden som både Einar Mattsson och intressenterna anser vara viktigast prioriteras i vårt hållbarhetsarbete och utgör underlag för vår kommunikation och innehållet i denna redovisning. Se grafik över våra väsentliga aspekter i värdekedjan på sidan 53.

NÄSTA UPPDATERING 2022. 2021 genomförde Einar Mattsson ett antal enkäter som underlag för uppdatering av väsentlighetsanalysen inför kommande strategiperiod. Resultatet föranledde inga större justeringar av väsentlighetsanalysen. Nästa större uppdatering av väsentlighetsanalys och intressentdialog planeras att genomföras under 2022. //

Om hållbarhetsredovisningen

DENNA HÅLLBARHETSREDOVISNING omfattar Einar Mattsson-koncernen, det vill säga moderbolaget Einar Mattsson AB (org nr 556626-1920) samt dotterbolagen Einar Mattsson Byggnads AB (org nr 556628-0557), Einar Mattsson Projekt AB (org nr 556789-4877), Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB (org nr 559115-1740), Einar Mattsson Fastighets AB (org nr 556626-1912). Exkluderat från hållbarhetsredovisningen är dotterbolaget Heirloom Asset Management AB (org nr 556642-4312). I år är även Fastighets AB Snörslån (org nr 559313-6947) exkluderat då bolagets fastighetsinnehav kom till först i december 2021.

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

Einar Mattsson AB beräknar sina utsläpp av växthusgaser i enlighet med GHG Protocol, Corporate Accounting and Reporting Standard, Operational control approach. Det medför att samtliga dotterbolag i koncernen inkluderas i klimatrapporteringen, även Heirloom Asset Management AB, samt från och med år 2022 även Fastighets AB Snörslån. I denna års- och hållbarhetsrapportering redovisar vi utvalda nyckeltal med referens till Global Reporting Initiatives (GRI) indikatorer. Redovisningen är inte granskad av Einar

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

Redovisningen omfattar kalenderåret 2021 och redovisas som ett separat avsnitt i Einar Mattssons årsberättelse. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i april 2021 och Einar Mattsson publicerar en hållbarhetsredovisning årligen.

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

Indikatorer

201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

	2021	2020	2019
Rörelseresultat (Mkr)	382	339	323
Överskottsgrad	21 %	22 %	19 %
Soliditet, justerad	67 %	64 %	62 %
Räntetäckningsgrad	6,4	4,1	4,1

Direkt tillskapat ekonomiskt värde (Mkr)	2021	2020	2019
Intäkter	1 810	1 565	1 698
Övrigt	131	53	24
Totalt	1 942	1 618	1 772

Fördelat ekonomiskt värde (Mkr)	2021	2020	2019	Not
Leverantörer mm	1 349	1 144	1 241	1
Kreditgivare	104	110	105	
Aktieägare	0	30	30	2
Samhället	123	103	91	3
Medarbetare	179	184	192	
Behålls i verksamheten	186	47	63	
Totalt	1 942	1 618	1 722	

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 2020 års räkenskaper.

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

302-1 Energianvändning inom organisationen

Från år 2021 så redovisas energianvändning för byggnader endast för Einar Mattsson AB som koncern.

För att få en jämförbarhet har rapporteringen för byggnader korrigerats även för år 2019-2020.

Tidigare år inkluderades även Stadshus AB samt privat ägda fastigheter i rapporteringen.

Total energianvändning

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

	2021	2020	2019
Byggnader (MWh)	59 620	60 301	56 736
Verksamhet (MWh)	4 902	7 358	4 967
Transporter (MWh)	897	1 087	1 101
Total energianvändning (MWh)*	65 420	68 747	62 803

* Differenser i summeringarna beror på avrundning i indatan.

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

Nedan redovisas Einar Mattssons beräknade direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser. Beräkningarna och dess sammanställning sker i enlighet med GHG Protocol. Vårt basår är år 2020 och utsläppen konsolideras i enlighet med GHG Protocols princip för Operational control.

Scope 1 (ton CO ₂ e)	2021	2020
	170	205
Scope 2* (ton CO ₂ e)	2021	2020
platsbaserad	2 869	4 455
marknadsbaserad	1 977	3 436
Scope 3** (ton CO ₂ e)	2021	2020
platsbaserad	7 094	28 798
marknadsbaserad	6 960	28 645
varav nybyggnation och ROT	1 360	15 810

* Fjärrvärmens miljöpåverkan har sjunkit signifikant vilket påverkar utfallet. Resultatet påverkas också av arbetet med energieffektivisering, men även av förändrat antal fastigheter som inkluderas i rapporteringen jämfört med 2020. Förändringen genomfördes för att tydligare följa den ekonomiska redovisningen av koncernen.

** Under 2021 färdigställdes inga nyproduktionsprojekt varför denna Scope 3 redovisning är så mycket lägre än för 2020. 2022 väntas nyproduktionsprojekt redovisas igen.

306-3 – 306-5 Avfall

Informationen enligt denna indikator har inhämtats från bolagens avfallsleverantörer.

Avfall (ej farligt avfall) kg	Totalt EM 2021	EMFF 2021	EMB 2021	EMB 2020	EMB 2019
Återvinning	376 805	40 460	336 345	280 863	295 740
Brännbart avfall	265 621	77 611	188 010	67 740	112 800
Deponi	7 960	1 540	6 420	4 380	38 176
Övrigt (både brännbart och återvunnet)	276 772	80 160	196 612	361 029	550 103
Farligt avfall, kg	Totalt EM 2021	EMFF 2021	EMB 2021	EMB 2020	EMB 2019
Återvinning	8 605	3 383	5 222	5 368	65
Övrigt (osorterat och tryckimpregnerat trä)	1 016	550	466	3 609	2 760
Brännbart	93	93	0		
Deponi	39 238	0	39 238	94 010*	0
Totalt	976 110			817 369	999 644

* Varav 94 010 kg är förorenade fyllningsmassor från projektet Kv Sommaren.

Miljöbedömda material och produkter

Varje nyproduktions- och ombyggnadsprojekt registrerar de material och produkter som byggs in i våra hus i Byggvarubedömningen, en projekt-specifik 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	Accepteras	Undviks*	Ej bedömda
Nyproduktion	9 %	83 %	8 %	0 %
ROT	11 %	84 %	5 %	0 %

* Einar Mattsson har under året ingått medlemskap i Byggvarubedömningen. Målsättningen är att alla produkter som byggs in är bedömda i Byggvarubedömningen och att andelen produkter med bedömningen undviks understiger 10 %.

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.

	2021	2020	2019
Totalt inom Einar Mattsson	7,2 %	13,6 %	14 %

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

	2021	2020	2019
Allvarliga händelser (olyckor och tillbud) som är rapporterade till Arbetsmiljöverket	7 (tillbud)	4	4
Anmälda arbetsolyckor och anmälda arbetssjukdomar till Försäkringskassan	3	2	17
Sjukfrånvaro inrapporterad	5,8 %	5,8 %	4,9 %

Resultat kundundersökningar Einar Mattsson projekt AB

Projekt		NKI	NPS
2021:	Skulpturparken	76	39
2020:	Nova Park	71	21

Resultat kundundersökningar Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

	2021	2020	2019
AktivBo (endast Einar Mattssons hyresgäster)	81,7 %	83,3 %	80,8 %
NKI (fastighetsägande kunder)	79	64	61

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		53
	102-10: Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		66
	102-11: Hur organisationen följer försiktighetsprincipen		52
	102-12: Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer		54, 58, 62
	102-13: Medlemskap i organisationer och sammanslutningar		65
	102-14: Uttalande av vd/ordförande		10-11
	102-16: Organisationens värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etiska policys		46-65
	102-18: Organisationens bolagsstyrning		6-7
	102-40: Organisationens intressenter		66
	102-41: Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal		60

* i enlighet med GRI Foundation 2016 där inget annat anges

GRI Standards	Allmänna Standardindikatorer	Kommentarer	Sidor
	102-42: Princip för identifiering och urval av intressenter		66
	102-43: Former för intressentengagemang		53
	102-44: Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intressenter		53
	102-45: Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas		6, 66
	102-46: Process för definition av innehållet i redovisningen		66
	102-47: Väsentliga områden		66
	102-48: Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info		66
	102-49: Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar		66
	102-50: Redovisningsperiod		66
	102-51: Datum för publicering av senaste redovisningen		66
	102-52: Redovisningscykel		66
	102-53: Kontaktperson för redovisningen		66
	102-54: Rapportering i enlighet med GRI Standards		66
	102-55: GRI-innehållsindex		69–71
	102-56: Policy och rutiner för extern granskning		66

Kategori

Ekonomi

Ekonomiskt resultat

103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	66
103-2	Styrning av väsentliga aspekter	66
103-3	Utvärdering av styrningen	48, 51, 62
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	67

Miljö

Energi

103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	66
103-2	Styrning av väsentliga aspekter	52
103-3	Utvärdering av styrningen	51, 54
302-1	Energianvändning inom organisationen	51, 54, 67

Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser

305-1 – 305-3	Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser	68
---------------	---	----

Utsläpp till vatten och avfall

103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	66
103-2	Styrning av väsentliga aspekter	48, 52
103-3	Utvärdering av styrningen	51, 54
306-3 – 306-5	Avfall (GRI Waste 2020)	

Regelefterlevnad miljö

103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	66
103-2	Styrning av väsentliga aspekter	52
103-3	Utvärdering av styrningen	51, 54

Leverantörsbedömning avseende miljö

103-1	Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning	66
103-2	Styrning av väsentliga aspekter	52
103-3	Utvärdering av styrningen	51, 54

GRI Standards	Allmänna Standardindikatorer	Kommentarer	Sidor
Socialt			
Anställningsvillkor			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		66
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		48, 52
	103-3 Utvärdering av styrningen		60
	401-1 Personalomsättning		68
Personalens hälsa och säkerhet			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		66
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		48, 52
	103-3 Utvärdering av styrningen		60
	403-9 – 403-10 Omfattning av inrapporterade skador och sjukfrånvaro (GRI OHS 2018)		69
Utbildning			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		66
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		48, 52, 60
	103-3 Utvärdering av styrningen		60–61
Lokalt samhällsengagemang			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		66
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		48, 52
	103-3 Utvärdering av styrningen		58
Leverantörskontroll gällande sociala aspekter			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		66
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		48, 52
	103-3 Utvärdering av styrningen		58–59

Sammanställning över Einar Mattssons uppfyllande av redovisningskraven enligt årsredovisningslagen

Område	Uppllysning	Sidor
Övergripande	Affärsmodell	6, 46, 51, 64–65
Miljö	Policy och miljöfrågor Risker och riskhantering avseende miljöfrågor Mål och resultat relaterat till miljöfrågor	46, 51, 58, 60, 64–65
Personal och sociala förhållanden	Policy och sociala frågor Risker och riskhantering avseende sociala frågor Mål och resultat relaterat till sociala frågor	46, 60-63, 64-68
Respekt för mänskliga rättigheter	Policy och mänskliga rättigheter Risker och riskhantering avseende mänskliga rättigheter Mål och resultat relaterat till mänskliga rättigheter	6, 46, 64-65
Anti-korruption	Policy för arbete mot korruption Risker och riskhantering avseende anti-korruption Mål och resultat relaterat till anti-korruption	6, 62-65

Bestånd & projekt- portfölj

Einar Mattssons fastighetsbestånd växer med staden och utvecklas i takt med tidens krav. Vi bygger i första hand för eget ägande och förvaltning, och har samma långsiktiga synsätt på eventuella förvärv. Vi vet inte hur framtidens stadskarta ser ut exakt, men vi vet vad vi vill bygga utvecklingen på; *engagemang, omtänksamhet och framåtanda.*





»»Viktigast av allt är att inte rulla svåra frågor framåt««

I nästan två år brottades vi med en pandemi. Nu utmanas vi av klimatförändringarna. Samtidigt har många människor fått en ny syn på sitt boende när distansarbetet blivit det nya normala. Vad tänker koncernens fastighetschef om året som gick och åren vi har framför oss? Möt Martin Fors.

”MYCKET HAR FÖRÄNDRATS I GRUNDEN de senaste två åren. Vi trodde nog alla att pandemin skulle gå över snabbt och att livet skulle återgå till det normala. I stället blev det tvärt om och jag är rätt säker på att de beteendeförändringar som fått komma att fortsätta prägla oss. Exempelvis har distansarbete i olika former kommit för att stanna”.

Reflektionen kommer från Martin Fors, fastighetschef och ansvarig för Einar Mattsson-sfärens fastighetsbestånd.

”Som fastighetsägare såg vi tidigt tendenser till ökad efterfrågan på större lägenheter och på boende i ytterstadsområden. Tendensen har förstärkts under 2021 och allt talar för att behovet av bostäder med plats för både trivsel och hemarbete växer. För många har livspusslet blivit betydligt

enklare när de inte längre behöver resa till och från jobbet varje dag. För ett år sedan spekulerade jag i om vi är på väg mot framtidsvisionen om 15-minutersstaden, där allt vi behöver i vardagen finns inom 15 minuters cykelavstånd från hemmet. Nu är visionen på väg att bli verklighet. Framtiden kommer inte i morgon, den är redan här”, konstaterar Martin.

Återigen ett bra förvaltningsår

Corona-pandemin präglade även 2021 och tack vare att nya arbetsätt och rutiner redan fanns på plats blev förvaltningsåret återigen bra.

”När jag ser tillbaka på 2021 har vi inte tappat något väsentligt. Vi förhöll oss till läget och hanterade alla grundläggande hyresgästbehov på ett bra sätt – till exempel felanmälningsärenden, in- och avflyttning, nödvändiga reparationer och underhåll. I praktiken skötte vi vår leverans på ett nästan normalt sätt. Vissa nya delar som vi införde på grund av pandemin, som avtalssignering och tidsbokningar på distans, har mött stor uppskattning. Faktum är att pandemin har fungerat som en katalysator för nya och i flera fall bättre arbetsätt”.

”Vår årliga hyresgästundersökning visade på ett marginellt lägre betyg än föregående år, då vi slog rekord. Men det är ändå riktigt bra - vårt näst bästa resultat sedan 2014 då vi började mäta med AktivBo. Sedan ska man också komma ihåg att det finns en eftersläpning i mätvärdena – de härrör

egentligen från 2020, det första pandemiåret. En gissning är att hyresgästupplevelsen påverkas när människor hänvisas till att vistas mycket mer i och omkring sina bostäder på grund omständigheter de inte själva råder över. En dröm vore att mäta kundupplevelsen i våra fastigheter kontinuerligt och inte bara en gång om året. Där har vi mycket att lära av exempelvis e-handeln”, tillägger Martin.

Flera framtidsprojekt samtidigt

Långsiktighet och kvalitet är grundpelare för Einar Mattsson. Det gäller såväl i genomgripande ROT-projekt som i andra typer av renoveringar, små som stora.

”Första etappen i ROT-projektet i kvarteret Bergsgruvan startade 2021 och löpte vidare som planerat under 2022. Nästa etapp startar i år 2022. Under året drog vi även igång förberedelserna för renoveringen av kvarteret Luxlampan 5, helt enligt plan. I två av våra yttre områden, Hjulsta och kvarteret Åvinge, gick utemiljögruppen i mål med jättefina gårdsprojekt som uppskattas stort av hyresgästerna. Ännu ett steg för trivsel, trygghet och tillgänglighet i våra områden”.

Minskad energianvändning och hållbar avfallshantering är viktiga delar av koncernens klimatarbete. 2021 startades två projekt som skapar mervärden i hyresgästernas vardag och bjuder in till gemensamt ansvarstagande.

”Vi har startat en systematisk genomgång av alla tvättstugor, 132 stycken. Bland annat har vi bytt ut alla maskiner som nått sin tekniska livslängd. Både hyresgästen ►

MARTIN FORS

Titel: Fastighetschef
Einar Mattsson Fastighets AB

► och förvaltningen gynnas av driftsäkra moderna maskiner med låg energiförbrukning. Under 2021 startade vi också ett projekt gällande avfallshanteringen i fastigheterna. Här tycker jag att vi har legat steget före de nya lagkraven och vi följer vår utstakade plan. Två nya avfallsentreprenörer upphandlades 2021, vi inventerar och utvecklar våra miljörum, och ser över vilka fraktioner som behövs i källsorteringen. Här kommer vi behöva arbeta fokuserat med kommunikation och dialog för att få våra hyresgäster involverade och motiverade att via källsorteringen göra sin del för klimatet. Nyckeln till framgång är samarbete”.

Uthålligt arbete för en hållbar framtid

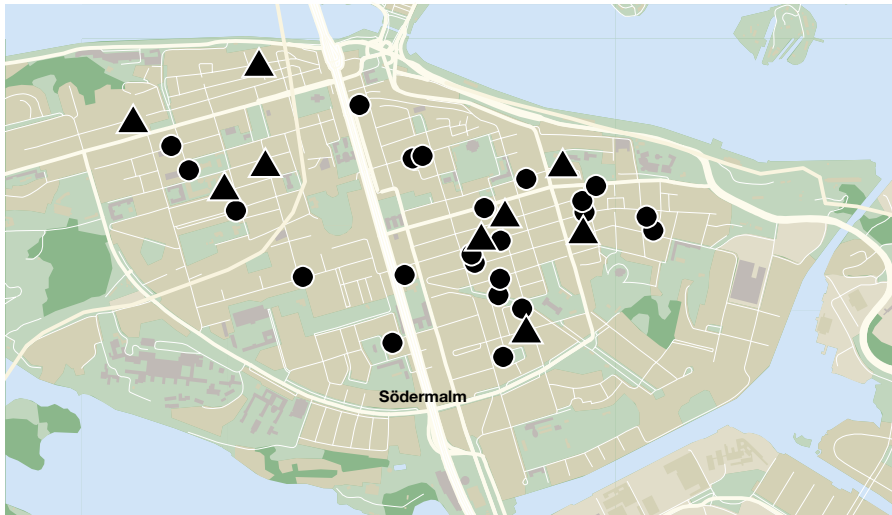
Einar Mattsson-koncernens hållbarhetsstrategi har det långsiktiga klimatmålet att nå netto noll utsläpp till 2045. Det blir inte lätt att nå målen, men vi måste, försäkrar Martin Fors.

”Viktigast av allt är att inte rulla svåra frågor framåt, vi får inte sitta still. Återigen – framtiden är redan här och vår bransch har ett tydligt samhällsansvar. För mig som fastighetschef måste varje beslut om exempelvis underhåll fattas med klimatpåverkan i åtanke. Det kommer att bli målkonflikter längs vägen och därför är det tryggt med tydlig strategi som visar vägen. Alla lösningar som behövs för att nå målen finns inte idag men å andra sidan är innovationstakten i samhället ofattbart hög. Samtidigt kommer långsiktighet alltid att vara vårt ledord. Vi ska kunna ha ett 100-årigt perspektiv på våra fastigheter och det förutsätter att vi har en ekonomisk avkastning så att vi kan upprätthålla fastighetens funktion och se till att människor trivs. Parallellt behöver vi möta hyresgästernas föränderliga behov och nya lagkrav. De som är bäst på att anpassa sig och samarbeta kommer att klara utmaningarna. Men det kommer att behövas uthållighet i klass med Nils van der Poel”, säger Martin Fors med ett brett leende. //



FASTIGHETSBESTÅND, EINAR MATTSSON-SFÄREN

Södermalm



31 %

ANDEL AV FASTIGHETS-
BESTÅNDETS AREA



1 625

ANTAL LÄGENHETER

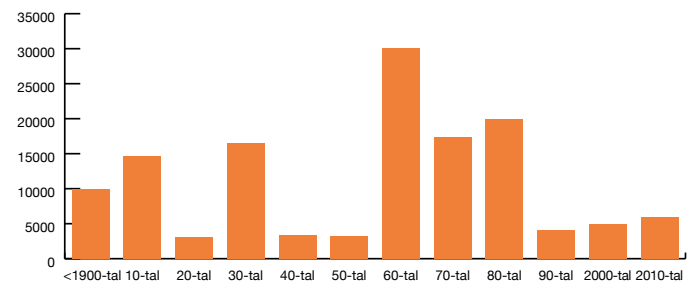
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	26	37
Bostadsarea, kvm	77 416	107 342
Lokalarea, kvm	22 109	29 226
Totalarea, kvm	99 525	136 567
Hyresvärde, Mkr	200	270

- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Ålderstruktur

Kvm uthyrningsbar area



Övriga innerstaden



22 %

ANDEL AV FASTIGHETS-
BESTÅNDETS AREA



1 511

ANTAL LÄGENHETER

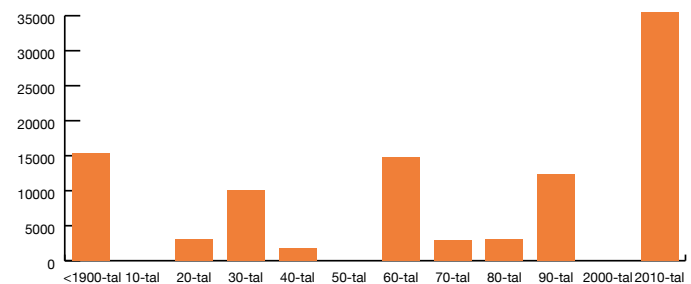
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	27
Bostadsarea, kvm	58 182	84 804
Lokalarea, kvm	9 621	14 122
Totalarea, kvm	67 803	98 926
Hyresvärde, Mkr	165	223

- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Ålderstruktur

Kvm uthyrningsbar area



Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m ²	
					Bostäder	Lokaler
Södermalm						
▲ Bergsgruvan Större 52	Timmermansgatan 38/ 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
Fatburrsjön 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	1987	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 17-19	Södermalm	1930 / 1984	61	2 803	280
▲ Pahl 11	Bondegatan 37-39	Södermalm	1975	56	3 626	623
Pelarbacken M 20	Högbergsgatan 27, Kapellgränd 3	Södermalm	1958 / 2008	21	1 462	1 711
Pelarbacken M 22	Högbergsgatan 21-25, Östgötagatan 6	Södermalm	1960 / 2008	63	4 045	905
Ploggen 4	Katarina Bangata 44-46, Södermannagatan 42	Södermalm	1929 / 1998	41	2 250	857
▲ 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	Krukmakargatan 16-20, Torkel Knutssonsgatan 16	Södermalm	1963	79	5 626	2 212
▲ Schultz 13	Kocksgatan 44, Nytorrgsgatan 25	Södermalm	1974	48	3 069	754
Schönborg 6	Sankt Paulsgatan 2, Götgatan 22	Södermalm	1960 / 2020	54	4 241	4 040
Signalen 11	Folkungagatan 126	Södermalm	1932 / 1987	30	1 405	647
Slipen 42-43	Slipgatan 6-8	Södermalm	1944 / 1978	50	3 120	253
Timmermannen 28	Östgötagatan 47	Södermalm	1902 / 1985	20	1 023	102
Timmermannen 30	Bondegatan 9A	Södermalm	1932 / 1984	39	2 563	96
Timmermannen 33	Åsögatan 144, Södermannagatan 20	Södermalm	1936 / 1992	49	2 138	576
▲ Uven Större 6	Brännkyrkagatan 75, Hornsgatan 86	Södermalm	1979	25	2 218	883

Övriga innerstaden

Analysen 1	Norra Stationsgatan	Hagastaden	2019	125	7 314	187
Analysen 3	Norra Stationsgatan	Hagastaden	2020	0	0	2 840
Backåkra 8	Bobergsgatan 77A, Spanielgatan 3-5	Norra Djurgårdsstaden	2018	81	4 731	312
Forskningen 2	Osguldaväg 14-18	Roslagstull	2018	305	6 290	297
Fågnaden 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	1 107
Gjutaren 13	Birkagatan 20-22	Birkastan	1905 / 1981	23	1 582	1 209
▲ Gullvivan 9	Frejgatan 91, Dalagatan 66	Vasastan	1971	41	2 646	278
Härolden 49	Pipersgatan 28-30	Kungsholmen	1888 / 1988	25	1 931	452
▲ Kamelian 27	Sigtunagatan 15-17	Vasastan	1897/1980	37	2 696	480
Klarbäret 5	Stickelbärsvägen 1-3B	Roslagstull	1905 / 1991	12	920	620
▲ Kometen 3	Västmannagatan 40, Observatoriegatan 17	Norrmalm	1961/2014	37	2 441	1 104
Koppången 4	Bobergsgatan 85-95	Norra Djurgårdsstaden	2018	130	7 994	510
Kungsbacken 6	Holländargatan 27	Norrmalm	1883 / 1971	14	1 913	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
Päronträdet 7	Pilgatan 15	Kungsholmen	1931 / 2004	45	1 654	134
Sleipner 5	Västmannagatan 78	Vasastan	1909 / 1985	19	1 248	70
Tamburmajoren 5	Banérsgatan 54, Valhallavägen 170	Östermalm	1937 / 2003	37	2 416	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	411

▲ = 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	Bjursåtragatan 120-138	Rågsved	1956 / 2001	74	4 185	74
Brukslaven 1	Skebokvarnsvägen 175-197	Högdalen	1955 / 2004	111	6 878	467
Dymmelveckan 3	Dalbobranten 17-21	Sköndal	1959 / 2021	44	2 942	294
Grönsö 2	Lysviksgatan 95-105	Farsta	1957 / 2019	42	2 607	219
▲ Gubben Noak 3	Selmedalsvägen 26-32	Axelsberg	1967 / 2009	60	4 900	857
Hoppdomaren 2	Isjaksgränd 18-26	Västertorp	1950 / 2004	34	2 051	98
Hållsätra 2	Hållsätrabacken 10-26	Sätra	1966 / 2016	60	4 707	72
Hållsätra 6	Lövsåtragränd 31-53	Sätra	1966 / 2017	76	5 586	146
Isjakten 1	Vasaloppsvägen 76-88	Västertorp	1951 / 2003	42	2 991	239
Landsfogden 4	Rusthållarvägen 27-39	Bagarmossen	1953 / 2014	52	2 764	227
Landsfogden 6	Rusthållarvägen 17-25	Bagarmossen	1954 / 2014	36	2 022	63
Taklampan 1	Finn Malmgrens väg 87	Johanneshov	2016	64	4 145	125
Trycklåset 1	Vedevågslingan 3-9	Rågsved	1957 / 1995	161	11 180	360
Träskolan 3	Träskolevägen 22-46, Lindevägen 80-128	Enskede gård	1990	155	11 674	1 306
Ångs-Bod-Rönholmen	Ångsholmsgränd 5-65	Vårberg	1968 / 2019	213	16 134	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	131
Hidinge 1	Hidinge Backe 3-7	Hjulsta	1970	125	8 362	98
Hidinge 2	Hidinge Backe 4-14, 9-19	Hjulsta	1971	198	13 272	547
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	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	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	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

5 961

ANTAL LÄGENHETER

793 Mkr

HYRESVÄRDE

Uthyrbar yta

441 961

TOTAL AREA m²

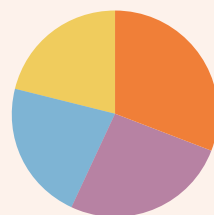
384 465

BOSTADSAREA m²

57 496

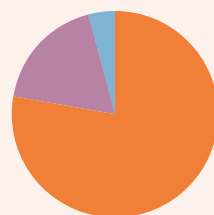
LOKALAREA m²

Area per område



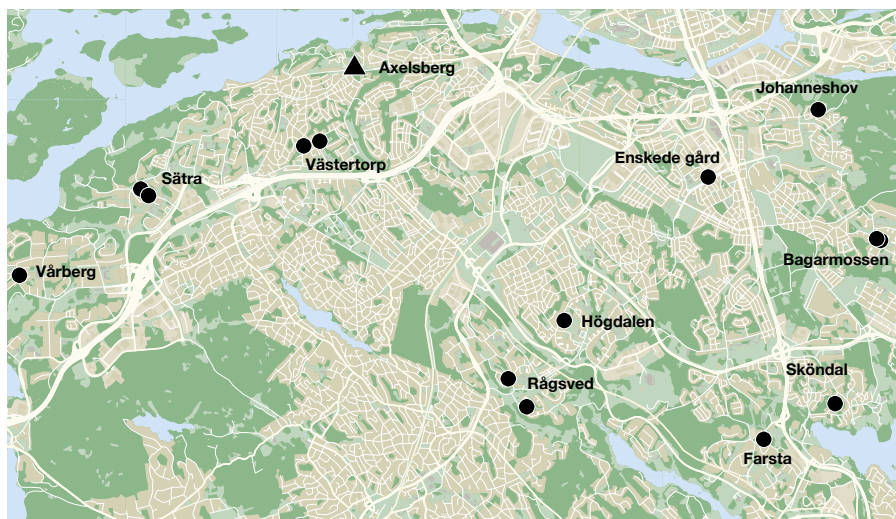
31 % Södermalm
26 % Norrförort
22 % Övriga innerstaden
21 % Söderförort

Hyresintäkter



78 % Bostäder
18 % Lokaler
4 % Garage/parkering

Söderföret



m²

21 %
ANDEL AV FASTIGHETS-
BESTÄNDETS AREA

1 224
ANTAL LÄGENHETER

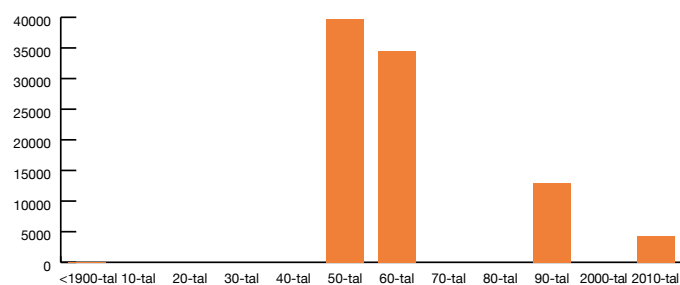
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	16	17
Bostadsarea, kvm	79 867	84 766
Lokalarea, kvm	5 789	6 646
Totalarea, kvm	85 655	91 412
Hyresvärde, Mkr	135	143

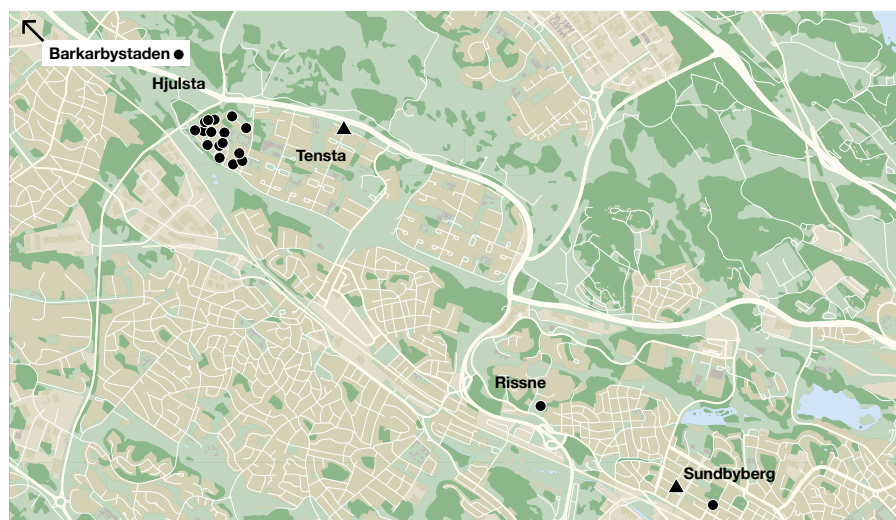
- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Ålderstruktur

Kvm uthyrningsbar area



Norrföret



m²

26 %
ANDEL AV FASTIGHETS-
BESTÄNDETS AREA

1 601
ANTAL LÄGENHETER

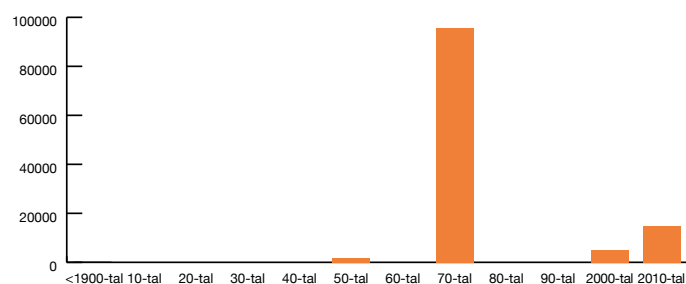
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	18	20*
Bostadsarea, kvm	94 113	107 553
Lokalarea, kvm	5 888	7 503
Totalarea, kvm	100 001	115 056
Hyresvärde, Mkr	136	157

- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Ålderstruktur

Kvm uthyrningsbar area



Einar Mattssons projektportfölj vid årsskiftet 2021-2022

Vid 2021 års utgång hade Einar Mattsson arton aktiva projekt i projektportföljen, varav två kommer att bli inflyttningsklara 2022 – Telefoncentralen vid Telefonplan och Elddonet i Täby. Vi ser fram emot att hälsa alla boende och besökare välkomna till Einar Mattssons nya fastigheter.

Projektportföljen i siffror



2 092

TOTALA ANTALET BOSTÄDER
som ingår i projektportföljen



1 130

HYRESRÄTTER



962

BOSTADSRÄTTER

 **76**

RESULTAT I NKI, NÖJD-KUND-INDEX, 2021
för det nya projektet Skulpturparken



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

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 2023
 Område: Täby

3. PERSIKAN

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

3. PERSIKAN / SÖDERDEPÅN

Bostadsrätter
 Antal bostäder: 99
 Byggstart: Q4 2021
 Klart: Q3 2023
 Område: Södermalm

4. ÅRSTAPORTEN

Bostadsrätter
 Antal bostäder: 97
 Byggstart: Q2 2023
 Klart: Q4 2025
 Område: Årsta

4. ÅRSTAFÄLTET

Hyresrätter
 Antal bostäder: 93
 Byggstart: Q2 2023
 Klart: Q4 2025
 Område: Årsta

5. LOKSTALLARNA

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

6. HAMMARBYSKOGEN

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

7. RASBRANTEN

Hyresrätter
 Antal bostäder: 138
 Byggstart: Q1 2024
 Klart: Q2 2026
 Område: Stadshagen

8. SKÄRGÅRDSSKOGEN

Hyresrätter
 Antal bostäder: 135
 Byggstart: Q2 2025
 Klart: Q2 2027
 Område: Skarpnäck

9. ÅRSTASTRÅKET

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

10. SOLVALLA

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

11. SÄTRA

Bostadsrätter
 Antal bostäder: 100
 Byggstart: Q4 2024
 Klart: Q1 2027
 Område: Skärholmen

12. SÖDERSLAKTEN

Hyresrätter
 Antal bostäder: 98
 Byggstart: Q2 2026
 Klart: Q2 2028
 Område: Slakthusområdet

13. ÖSTBERGA

Hyresrätter
 Antal bostäder: 187
 Byggstart: Q4 2025
 Klart: Q4 2027
 Område: Östberga

14. SOMMAREN 10

Vårdboende: ca 90 platser
 Servicebostäder: ca 30
 Byggstart: 2026
 Klart: 2028
 Område: Södermalm

PROJEKTPORTFÖLJ





RITAR FRAMTIDENS KARTA

För varje nytt projekt bidrar Einar Mattsson till nya platser och nya livsmöjligheter i Storstockholm.



2021 blev ett bra år för Einar Mattsson trots pandemin och andra stora omvärldsutmaningar. Att många av oss fortfarande jobbade på distans och längtade ut hindrade oss inte från att göra vårt samhällsviktiga jobb. Vi genomförde projekt och vår förvaltning som planerat. Vi sjösatte nya klimatmål och en uppdaterad hållbarhetsstrategi. Nu är vi redo för ett nytt kapitel.

2021 blev året då vi ritade kartan till framtiden.

