

2024

ÅRSBERÄTTELSE

Året då vi
skapade trygghet
i en osäker tid

Sidan 15



TRYGGT OCH TRIVSAMT

Omtanke och engagemang ger långsiktiga resultat. Läs om hur vi utvecklar miljöer där människor känner sig hemma.

Sidan 16

NYA HEM MED UTSIKT

Nu växer stadens nya årsringar fram. Följ med till framtidens bostäder vid Karlbergskanalen och i Jarlaberg.

Sidan 34

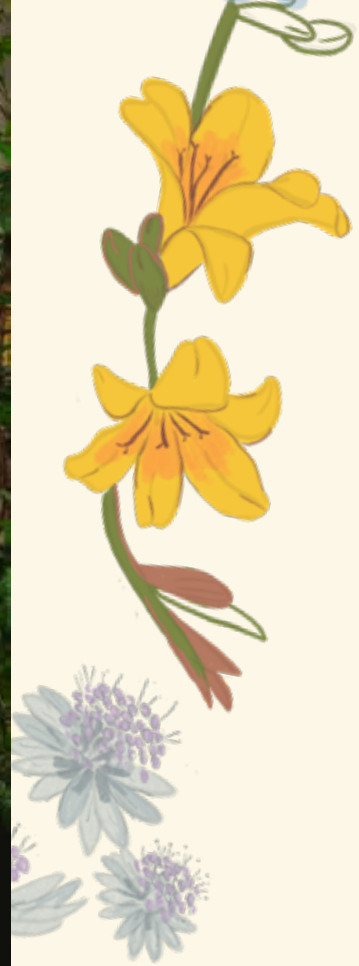


Nyckeln till trygga boendemiljöer

2024 blev ett utmanande år där många fick pausa sina planer. För oss på Einar Mattsson blev det i stället ett år av anpassning till marknadens förändringar, samtidigt som vi fortsatte att driva våra projekt framåt. Med samma höga ambition som alltid, att *skapa trivsamma och trygga boendemiljöer*, har vi fortsatt att utveckla och ta hand om våra fastigheter. Vårt helhetsperspektiv – *från idé till förvaltning* – är vår nyckel till långsiktigt attraktiva och trygga boendemiljöer. Genom fortsatt samarbete och nytänkande skapar vi värde för våra boende, medarbetare och kunder, vilket bidrar till ett tryggare Storstockholm.

Välkommen till Einar Mattssons
årsberättelse 2024.





Inledning

6 Koncernchefen har ordet

”Trygghet är viktigt när marken gungar” – koncernchef Stefan Ränk om året då Einar Mattsson skapade trygghet och trivsel i en osäker tid.

10 Året i korthet

Här är händelserna som präglade verksamheten, världen och Sverige.

12 Medarbetaråret 2024

2024 har koncernens medarbetare, som alltid, visat på prov på självledarskap och glödande engagemang. Möt Veronica, Fredrik, Martin, Paulina och Rasti.

Året då vi skapade trygghet i en osäker tid

16 En god affär för alla

Einar Mattsson skapar trygghet och trivsel på många olika sätt. Vi bygger vår verksamhet med omtanke och engagemang. Något som gynnar alla och märks i både nöjda hyresgäster och långsiktigt värde.

21 Skapa trygghet med dina grannar

Ett hem ska vara trivsamt både inomhus och utomhus. Så skapar du bra gemenskap med grannarna.

22 Med gemensamma krafter mot framtidens smartare fastigheter

Tillsammans med forskare, svenska och internationella universitet och andra innovativa bolag utvecklar Einar Mattsson teknik för att skapa klimatsmarta byggnader.

24 ”Vi sökte en flexibel partner för vår utvecklingsresa”

Einar Mattssons långsiktiga förvaltnings-erbjudande uppskattas av kunderna. Stockholms Borgerskap har hittat partnern de sökte och vårt förvaltningsbolag utökar sina tjänster.





26 Hög servicenivå får vardagen att fungera

Servicecenter är spindeln i Einar Mattssons servicenät. Här får kunder, medarbetare och hyresgäster hjälp med allt från pågående ärenden till frågor om hur man rensar avloppet.

28 Samarbetsdagen ger teamkänsla, gemensam kunskap och bättre leveranser

På Einar Mattssons förvaltningsbolags årliga samarbetsdag får medarbetare prova på en kollegas jobb.

30 Gröna gårdar med rötter till framtiden

Utemiljögruppen planterar och anlägger med framtidsfokus – och inspireras ofta av dåtidens tankar om natur, djur och människor i samspel.

34 Hyresrätter med utsikt över Karlbergskanalen

Nu växer Storstockholms nya årsringar fram med våra nyproduktionsprojekt Stadshagen på Kungsholmen, Stockholm och Torgstråket i Jarlaberg, Nacka.

36 Einar Mattssons arkitekturprogram ramar in kvalitet och identitet

2024 sammanfattade vi Einar Mattssonhusens egenskaper i ett eget inspirerande arkitekturprogram.

40 Konsten – en naturlig del av koncernen

Hos Einar Mattsson är utsmyckningar, i och omkring fastigheterna, något som funnits med sedan ägarsyskonens mor och vår grundare Einars dotter, Marianne Ränk, var aktiv delägare.

41 "Vi lever i en tid som kräver nytänkande och mod"

Möt investerings- och styrelseproffset Joakim Skarborg – ny medlem i koncernstyrelsen.

Koncern & finans

44 Om Einar Mattsson

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

48 Ekonomi 2024 i korthet

Med kommentar av ekonomi- och finanschef Björn Strid.

Bestånd & projektportfölj

56 Projektportfölj

Projektet som var aktiva vid årsskiftet 2024–2025.

59 Fastighetsbestånd

Fakta om Einar Mattsson-sfärens fastigheter i Storstockholm.

64 Ordning och reda när Kattan Större 4 renoverades

Ju större renovering, desto större utmaningar med säkerhetsarbetet. Renoveringsarbetet i fastigheten Kattan Större 4 flöt på tryggt och smidigt tack vare ett nära samarbete mellan skyddsorganisation och arbetsledare.

Slutord & framtidstro

66 "Trygghet och trivsel är vår självklara uppgift"

Delägare Kristina Ränk och fastighetschef Martin Fors i ett samtal om arbetet för trivsel, trygghet och framtidens Stockholm.

67 Hållbart axplock

Vik ut sista sidan och upptäck höjdpunkterna från 2024 års hållbarhetsrapport.

»Trygghet är viktigt när marken gungar«

2024 ligger nu bakom oss, ett år som började med att historiskt hög inflation och höga räntor satte tonen. Under årets gång såg vi en gradvis stabilisering av det ekonomiska läget i Sverige. Det blev en ljusglimt i en period som fortsatt präglas av osäkerhet och stora utmaningar.

Årsberättelse 2024

VI LEVER I en tid av förändring och utmaningar som få av oss hade kunnat förutse. Den globala världsordningen domineras av instabilitet med pågående krig i Europa och Mellanöstern. Samtidigt vill USA förändra sin roll på den internationella arenan, medan Kina utmanar världen med nya tjänster och produkter. Inom EU hackar den tyska ekonomin betydligt, då efterfrågan på landets bilproduktion minskat och en bräcklig energiförsörjning driver upp kostnaderna. Dessutom

försvagas EU:s konkurrensförmåga på världsmarknaden eftersom omfattande regleringar dämpar innovationskraften. För ett handelsberoende land som Sverige är utvecklingen inom EU särskilt påfrestande. Utöver detta fortsätter gängkrigen här i Sverige, trots stora framsteg i brottsbekämpningen från Polisens sida. Vår dysfunktionella vård av psykiskt sjuka gör att alltför många med svåra sjukdomstillstånd varken får relevant vård eller förhindras från att skada sin omgivning. Sammantaget skapar detta en allmän känsla av oro. ►





»I vår förvaltning är trygghet och trivsel för våra boende centralt.«

► 2024 blev ett utmanande år

Att bidra till en positiv förändring ger oss på Einar Mattsson energi att fokusera på områden där vi kan göra skillnad. Vi har fortsatt att navigera genom komplexa utmaningar med beslutsamhet och ett långsiktigt fokus. Vi har bidragit till den stabilitet och trygghet som många behöver i denna situation. Vår förmåga att anpassa oss och vara flexibla i en föränderlig värld har gjort oss mer relevanta som organisation. Genom samarbete, innovation och ett gemensamt ansvar för våra medarbetare, de som bor i våra bostäder, våra kunder och stadsutvecklingen i Stockholm har vi fortsatt att skapa värde och driva framsteg. 2024 blev ett utmanande år för många fastighetsbolag, där flera tvingades sätta sina planer på paus på grund av osäkerhet och ekonomiska prövningar. Vi på Einar Mattsson har, likt många andra, stött på utmaningar – men vi har anpassat oss till marknaden och fortsatt driva våra projekt framåt. Något som tydligt visar vår position som en aktör med långsiktighet och handlingskraft i fokus. Alla aktörer i vår värdekedja vet att vi alltid gör vårt yttersta för att hålla det vi lovar.

Vi behöver morot, inte piska

Under 2024 har vi påbörjat anpassningen till de nya reglerna för hållbarhetsredovisning, som är både komplexa och resurskrävande. De påverkar inte bara oss, utan många företag som i stället för att fokusera på att utveckla nya arbetssätt, metoder och material, tvingas lägga orimliga mängder tid och resurser på redovisning. För att sätta relevanta klimatmål måste vi anpassa dem till vår verksamhet, men den omfattande byråkratin stjäl energi från det verkliga klimatarbetet. I stället för tvång hade jag hellre sett incitament som driver oss framåt. Vi behöver morot, inte piska.

Trots det dränerande regelverket fortsätter vi att investera, och våra påbörjade ROT-projekt fortgår enligt plan. Under 2024 avslutade vi renoveringarna av *Kvarteret Bergsgruvan Större 52* och *Kvadraten 36*, och våra hyresgäster kunde flytta in i början av året. Dessutom påbörjades ROT-arbeten i *Kvarteret Gullivivan 13* och *Kattan Större 4*. ROT- och nyproduktionsprojektet i *Kvarteret Rättan* pågick för fullt. Bostäderna i våra nyproduktionsprojekt,

150 lägenheter och 5 radhus i *Elddonet* i *Täby Park* samt 99 bostadsrätter i *Brf Söderdepån* i *Kvarteret Persikan*, har alla hittat sina nya ägare under året. Även arbetet inför kommande nyproduktionsprojekt är i full gång, vilket lägger en stabil grund för framtida tillväxt. Under 2025 startar vi byggnationen av projektet *Stadshagen* på Kungsholmen med 145 hyresrätter och projektet i *Jarlalager*, Nacka, med 56 bostadsrätter. Vi var från vår sida redo att påbörja både *Stadshagen* och *Jarlalager* redan under 2024. Tyvärr försenades tidsplanen på grund av förlängda handläggningstider och administrativa processer hos Stockholms stad och Nacka kommun.

De stora talens lag styr omfattande projekt

Under 2024 har det varit hög aktivitet i vårt nyproduktionsprojekt *Lokstallarna*, bostadsrätter i Hagastaden fördelade på två bostadsrättsföreningar, *Lokstallarna Västra* och *Lokstallarna Östra*. Inflyttningen startade under hösten. Samtidigt har vi mött utmaningar kopplade till kostnadsproblematik, vilket har krävt stora ansträngningar. I ett projekt av denna omfattning är det de stora talens lag som styr – även små avvikelser i kalkyler, materialkostnader eller tidsplaner kan, när de multipliceras över hela projektet, få betydande ekonomiska konsekvenser.

I *Kvarteret Sommaren* har vi genomfört omfattande renoveringsåtgärder som en förberedelse inför den planerade bebyggelsen runt *Hovings Malmgård*. Detta efter att *Malmgården* vilat i två år efter grundförstärkningen. Tillsammans med antikvarie och annan expertis har vi kunnat renovera bland annat fasad, fönster, tak och dörrar. Målet är att kunna erbjuda trivsamma lokaler för äldreboendeverksamheter. Projektet har varit långdraget och kantats av turbulens. Det är anmärkningsvärt hur begränsad förståelsen ofta är för vad som krävs för att både bevara och utveckla denna typ av historisk bebyggelse.

Utveckling av expertisen inom energiområdet

Vårt förvaltningsbolag utvecklas kontinuerligt tillsammans med våra kunder, och under 2024 har vi också skalat upp gruppen som arbetar

med energifrågor. Detta gör vi för att kunna vara proaktiva i vårt erbjudande och möta de ökade kraven på långsiktig hållbarhet och effektivitet. Genom att utveckla vår expertis inom energiområdet, investera i digitala lösningar och arbeta nära våra kunder, stärker vi vårt erbjudande och bidrar aktivt till en mer hållbar och energieffektiv framtid för både våra projekt och samhället i stort. Under året har vi haft ett starkt fokus på våra forskningssamarbeten med KTH, Kungliga Tekniska Högskolan, kring energioptimering och digitala lösningar – innovationer som ska bidra till ännu smartare bostäder, både nu och i framtiden. Under året uppmärksammades vårt engagemang i forskningssamarbeten genom att jag fick den stora äran att motta KTH:s pris för industrisamarbeten. Förutom den fina medaljen fick jag möjlighet att rikta en halv miljon kronor av KTH:s medel till ett angeläget forskningsprojekt. Jag valde att styra medlen till forskning om AI-lösningar som kan användas för att effektivisera underhållet av äldre byggnader – en viktig satsning för att både bevara och utveckla byggnadsbestånd för framtiden. Det är mycket glädjande att KTH därefter valt att dubbla prissumman för projektet till 1 miljon kronor.

Trygghet och trivsel för våra boende är centralt

I vår förvaltning är trygghet och trivsel för våra boende centralt. Genom ett systematiskt arbete med ordning och reda, noggrann ROT-planering och en proaktiv förvaltning säkerställer vi att våra fastigheter är välskötta, trygga och attraktiva. Det är med glädje jag konstaterar att detta uppmärksammas av våra boende. Även 2024 visade vår årliga AktivBo-undersökning bland hyresgästerna att trygghetsindex ökat med 1,7 procentenheter till 85,3 procent. Ett kvitto på att vårt trygghetsskapande arbete ger resultat, trots den osäkerhet och de utmaningar som många bostadsområden i både Stockholm och landet står inför. En trivsam utomhusmiljö är en nyckelfaktor för att skapa långsiktig efterfrågan. För att uppnå ett bättre driftnetto och högre värde på våra fastigheter är det avgörande att de boende trivs och känner sig trygga. Det är denna harmoni och ►

STEFAN RÄNK

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



► säkerhet som gör ett område eftertraktat. Ökad attraktivitet leder till högre värdering av fastigheterna och minskade kostnader, eftersom en trygg miljö gör att fler tar hand om sitt boende, sina gemensamma utrymmen och den omgivande miljön. På så sätt skapas en positiv spiral där välskötta och säkra områden leder till ökat värde och långsiktigt hållbar utveckling.

Därför känns det självklart att den röda tråden i årsberättelsen för 2024 är trygghet och trivsel. Det är inget nytt för oss. Det finns i vårt DNA och är en självklarhet för en fastighetsägare där kvalitet och långsiktighet är i fokus.

Vi ser redan fram emot vårt 100-årsjubileum

Vi genomgår perioder av både kris och tillväxt, vilket är en naturlig del av utvecklingen. Fastighetsbranschen har, precis som samhället i stort, upplevt flera sådana cykler – från andra världskriget, 1990-talets finanskris och IT-bubblan, till finanskrisen 2008. Varje kris har påverkat fastighetsmarknaden på olika sätt, men branschen har historiskt visat prov på motståndskraft och en förmåga att återhämta sig och utvecklas. Våra bolag inom koncernen Einar Mattsson fokuserar på att fortsätta vara relevanta och följa med i förändringarna. Vi anpassar oss till globaliseringens nya dynamik, den förändrade konkurrenssituationen och en ny ekonomisk verklighet.

Alla kriser medför förändring, och denna är inget undantag. Precis som tidigare utmaningar har format Einar Mattsson, kommer även den här perioden att påverka oss och vår framtida utveckling. Vi tar med oss lärdomarna och anpassar oss för att stärka vår position och säkerställa långsiktig hållbarhet och tillväxt. 2025 markerar en milstolpe för oss när vi firar 90 år av framgångsrikt företagande. Efter regn kommer sol, och vi ser fram emot nya möjligheter som följer med de utmaningar vi står inför. Vi rustar oss för framtiden, för att vara rätt placerade vid rätt tillfälle och fortsätta växa och utvecklas i takt med marknadens förändringar. Om tio år fyller vi 100, och det är vad årets jubileum kommer att fokusera på.

Stefan Ränk

Koncernchef



Året i korthet

2024



januari

Einar Mattsson

Premiärvisningen av 243 bostadsrättslägenheter i Lokstallarna i Hagastaden genomförs.

SVERIGE | Sveriges regering bildar den nya statliga Mediemyndigheten, som lyder under Kulturdepartementet.

VÄRLDEN | Danmarks drottning Margrethe II abdikerar för att överlåta ansvaret till sin son Frederik X av Danmark.



februari

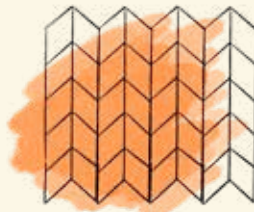
Einar Mattsson

Koncernen genomför sin årliga arbetsmiljövecka, som i år har temat "Trygga team och säkra beteenden".

SVERIGE | En ny lag om "visitationszoner" föreslås av den svenska regeringen.

VÄRLDEN | Den ryska oppositionsledaren Aleksej Navalnyj avlider i en straffkoloni under oklara omständigheter.

mars



Einar Mattsson

Konstnären Anna Lerinders utsmyckningar i Einar Mattssons nya bostadshus i kvarteret Granatäpplet invigs vid en ceremoni.

SVERIGE | Sverige blir slutligen medlem i Nato efter Turkiets och Ungerns förhållande.

VÄRLDEN | Det fastslås att Covid-19 inte längre betraktas som en global hälsokris.



april

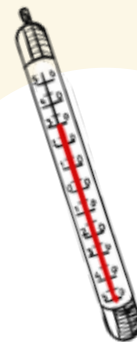
Einar Mattsson

Koncernchef Stefan Ränk får KTH:s pris för industrisamverkan och riktar dessa 500 000 kronor till forskning om fastighetsnära AI-lösningar (som utökas till en miljon i december).

SVERIGE | EU-kommissionens prognos för 2024 visar att Sverige förväntas ha den lägsta tillväxten bland alla EU-länder med endast 0,2 procents tillväxt.

VÄRLDEN | Popstjärnan Taylor Swift släpper sitt nya album "The Tortured Poets Department".

maj



Einar Mattsson

Einar Mattsson förvärvar byggrätter i Jarlaberg i närheten av Nacka Forum.

SVERIGE | Eurovision Song Contest hålls i Sverige på Malmö Arena efter att artisten Loreen vann tävlingen året innan med låten "Tattoo".

VÄRLDEN | EU:s klimattjänst, Copernicus Climate Change Service C3S, observerar rekordhöga temperaturer globalt.



juni

Einar Mattsson

Vasakronan ger Einar Mattsson i uppdrag att totalförvalta 782 bostäder i Stockholm.

SVERIGE | EU-parlamentsvalet hålls.

VÄRLDEN | Frankrike utlyser nyval till nationalförsamlingen efter valnederlaget i EU-parlamentsvalet.



juli

Einar Mattsson

Bostadsministern kallar branschen till samtal, drygt ett år efter det förra, där hyresmodellen med fri hyressättning i nyproduktion diskuteras.

SVERIGE | Rockartisten Bruce Springsteen uppträder för sina fans på Strawberry Arena i Stockholm.

VÄRLDEN | Vicepresident Kamala Harris tillkännager sin presidentkampanj som kandidat för Demokraterna i USA.



augusti

Einar Mattsson

Einar Mattsson testar beräkningsverktyget KROT, som förenklar beräkningen av klimatpåverkan vid renovering.

SVERIGE | Riksbankens penningpolitiska möte sänker styrräntan till 3,5 procent efter månader av hög inflation.

VÄRLDEN | Armand "Mondo" Duplantis sätter nytt världsrekord i stavhopp med 6,25 meter under OS i Paris.

september

Einar Mattsson

Joakim Skarborg blir invald som ny ledamot i Einar Mattssons koncernstyrelse.

SVERIGE | Tidöregeringen har regerat i cirka två år, vilket innebär halvtid i mandatperioden.

VÄRLDEN | EU:s tidigare brexitförhandlare, den konservative Michel Barnier från Republikanska partiet, utses till Frankrikes nya premiärminister.



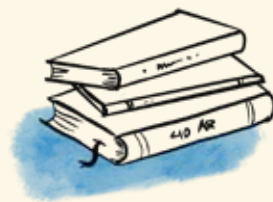
oktober

Einar Mattsson

Startskottet går för Einar Mattssons totalförvaltningsuppdrag av Vasakronans bostäder i Stockholm.

SVERIGE | Nordens största kultur-evenemang, Bokmässan i Göteborg, går av stapeln för 40:e gången.

VÄRLDEN | Parlamentsval hålls på Nya Zeeland, där Chris Hipkins segrar och blir landets nya premiärminister.



november

Einar Mattsson

Einar Mattssons medverkan i KTH Dig-IT Lab resulterar bland annat i utvecklingen av egna smarta digitala tvillingar i tre fastigheter.

SVERIGE | AI-kommissionen överlämnar sina förslag för en AI-strategi till regeringen.

VÄRLDEN | Donald Trump väljs för andra gången till president i USA.



december

Einar Mattsson

Koncernen är för andra året i rad stolt partner till Nobel Week Lights, en ljusfestival där ljuskonst inspirerats av olika Nobelpris.

SVERIGE | Sverige beslutar att bistå Ukraina med militärt stöd på 75 miljarder kronor under åren 2024–2026.

VÄRLDEN | Landsköldpaddan Jonathan på den brittiska ön Sankt Helena i Syd-atlanten fyller 192 år och behåller rekordet som världens äldsta bekräftade landlevande djur.

Med- arbetar året 20 24

Einar Mattsson tar vara på talanger och ger medarbetare möjlighet att stanna länge för att testa olika roller och bolag. Vi har pratat med anställda från olika delar av koncernen om hur det är att arbeta och växa inom Einar Mattsson. Låt oss presentera; **Veronica Axeen**, byggbolagets kvalitets-, miljö- och arbetsmiljösamordnare, byggplatschefen **Fredrik Isaksson**, **Rasti Diako** som är gruppchef för digital fastighetsdrift och besiktning, design och säljansvarige **Martin Berglund** och energispecialisten **Paulina Davidsson** från Hållbarhets- och digitaliseringsteamet i förvaltningsbolaget.



► Läs mer på einarmattsson.se



Veronica gör kvalitets- och säkerhetsarbetet enklare med struktur

NÄR VERONICA AXEEN började på Einar Mattsson för ett par år sedan hade hon en bred erfarenhet från olika roller – allt från projektingenjör och personalsamordnare till truckförare och receptionist. Denna mångsidiga bakgrund är en stor tillgång i hennes arbete som samordnare för kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöfrågor inom byggbolaget. Hennes förståelse för olika arbetsprocesser är avgörande för att kunna ge bästa möjliga stöd.

Vad innebär arbetet med kvalitet, miljö och arbetsmiljö?

”Jag hjälper byggbolaget att skapa en trygg arbetsmiljö genom att säkra och förenkla de processer och rutiner som verksamheten tagit fram utifrån lagar och regler. Det gäller att följa dessa i det dagliga arbetet genom att arbeta strukturerat, systematiskt och säkert samt hela tiden sträva mot förbättring. Ett riktigt lagarbete där några utför och andra skriftligt planerar, följer upp och sammanställer”.

Vad är det bästa med ditt jobb?

”Jag trivs väldigt bra med företagskulturen, som är mjuk och professionell på samma gång. Jag brinner för arbetsmiljöfrågor och blir inspirerad av att arbeta med frågor som påverkar många människor. Jag ser mina kollegor som mina kunder och om jag kan stötta, hjälpa och göra en uppgift lättare att förstå – då har jag lyckats! Många tycker att KMA-arbetet är krångligt, svårt och tråkigt. För att leda arbetet försöker jag vara öppen, lyhörd och prestigelös”.

Vad har du fokuserat på 2024?

”Under 2024 har vi gjort guider och checklistor som förenklar för medarbetarna att jobba strukturerat och säkert. Vi kommunicerar internt om ämnen kopplade till arbetsmiljöarbetet i byggbolagets nystartade arbetsmiljöråd där jag, våra platschefer och skyddsombud sitter med som ordinarie deltagare. Även vår vd, arbetschef och en representant från HR deltar beroende på mötets agenda”. //

Fredrik leder som han själv vill bli ledd

FREDRIK ISAKSSON ÄR platsättaren som blev byggingenjör. 2017 började han jobba som arbetsledare på Einar Mattsson Byggnads AB. Fem år senare klev han på rollen som platschef för att leda och organisera olika byggprojekt. Under 2024 har han avslutat ett ROT-projekt (renovering, ombyggnad, tillbyggnad), Bergsgruvan 2, startat upp Kattan Större 4 och planerat ROT-arbetet med Nybygget 13 som påbörjas 2025.

Hur tar du ansvar för dina ledaregenskaper?

”Jag försöker tänka tillbaka på tidigare och nuvarande, både bra och mindre bra, chefer och deras ledarskap. Utifrån mina erfarenheter försöker jag leda och agera som jag själv vill bli ledd. Jag försöker vara lyhörd, inkluderande och prestigelös. Stundtals är det stressigt och tufft i projekten. Jag försöker ändå se till att vi i laget har kul tillsammans, trots hög arbetsbelastning”.

Vad tycker du är viktigast för att trivas på jobbet?

”Grunden till att alla ska känna sig trygga och

må bra på jobbet är att skapa bra relationer till sina kollegor. Det är viktigt att ta sig tid att prata om annat än jobb, en kultur vi

skapar tillsammans i mitt arbetslag. Något jag tror har lett till att vi i platsledningen, tillsammans med våra yrkesarbetare och övriga underentreprenörer, levererar ett fint resultat med god ekonomi till vår beställare”.

Självledarskap är grunden inom koncernen. Hur ser du på det?

”Det är viktigt att ta ansvar för sin personliga utveckling. Något som Einar Mattsson stöttar upp med genom att erbjuda ledarskapsutbildningar. För egen del försöker jag styra mina handlingar, hålla mig motiverad, fokuserad och vara medveten om mina styrkor och svagheter. Jag vill utvecklas både personligt och professionellt”. //



Martin sätter *kunden* i fokus

SOM DESIGN- OCH SÄLJANSVARIG för Einar Mattssons projektutvecklingsbolag har **MARTIN BERGLUND** och hans kollegor ett tydligt uppdrag: Säkerställa att varje nytt projekt överträffar det förra. Något som går i linje med företagsfilosofin om att alltid våga utmana sig själv och göra saker bättre idag än igår. **Din nuvarande roll skapades utifrån dig och dina kvaliteter. Berätta!**



”Jag har fått förmånen att utvecklas inom sälj- och marknadsavdelningen samtidigt som rollen har utvecklats med mig. Jag har nu även det yttersta designansvaret. Något som växt fram naturligt eftersom jag tidigare löpande utvecklade metodiken för våra bostadskoncept i nyproduktion. Min nya roll understryker hur viktigt designarbetet är. Samtidigt stärker den det interna samarbetet mellan projekt- och produktionsidan. Marknadsföring och försäljning handlar om löftet till kunden, designprocessen är i stället direkt kopplad till vilken produkt vi faktiskt levererar”.

Hur säkerställer ni att bostäderna möter kundernas behov och förväntningar?

”I ett tidigt skede handlar det om att, baserat på platsanalyser, skapa attraktiva bostäder som matchar målgruppens behov och önskemål. Vid säljstart ska visionen bli konkret och presenteras för marknaden. När kunderna har flyttat in sluts nyproduktionscirkeln, och vi får värdefull återkoppling som vi använder för att göra nästa

projekt ännu bättre. Jag tar även med mig återkopplingen i mitt arbete med vår produktstandard. Samtidigt vill vi bevara de extra kvaliteterna som gör våra bostäder attraktiva för kunder som valt att bo i ett specifikt område”.

Hur är du med och bidrar till att kunden alltid är i fokus?

”Det knyter an till hur vi omvandlar vår vision till en effektiv produkt. Det roligaste är när vi träffar rätt i alla delar – när vi kan producera effektivt med hög kvalitet, möta en marknad som värderar produkten högt och samtidigt se att kunderna är nöjda efter inflyttning. Jag vill att vi på Einar Mattsson i alla lägen levererar det vi lovat. Att kunna bidra till att nå dit är inspirerande. Det får jag göra tack vare att jag är med tidigt i projekten och kan påverka vägval innan det är för sent eller är för dyrt att ändra. Kunden måste vara i fokus för att det ska bli lönsamt. Riktigt bra känns det när vi kan leverera genomtänkta och väl-designade hus där de boende är stolta över sina hem”.

Vad tar du med dig från 2024?

”Under 2024 började kunderna flytta in i vårt fjärde projekt i Hagastaden, Lokstallarna. Här kan vi se att helhetstänket uppskattas och att kunderna upplever att fastigheten har en tydlig karaktär. En omsorg som vi har fått mycket positiv återkoppling kring. De boende känner sig stolta över sina hem, vilket gör att även vi som har jobbat med projektet känner oss stolta”. //

→ Paulina är *specialist på energi*

SOM ENERGISPECIALIST i Einar Mattssons Hållbarhets- och digitaliseringsteam är **PAULINA DAVIDSSON** expert på uppföljning, analys och kartläggning av energianvändning i fastigheter. Hon arbetar även med hållbarhetsrapportering och beräkningar för nyproduktion och ROT-projekt (renovering, ombyggnad, tillbyggnad).

Vad är det roligaste med ditt jobb?

”Jag kom till Einar Mattsson för något år sedan och tycker det är fantastiskt roligt att få arbeta med något som är viktigt på riktigt. Mina arbetsuppgifter är varierade och inspirerande. Jag har en stark teoretisk grund från min civilingenjörsutbildning i Energi-Miljö-Management vid Linköpings universitet”.

Hur har du utvecklat din känsla för energifrågor?

”Min förra arbetsplats gav mig många insikter kring vad vi som energiexperter kan bidra med om vi kommer in i ett tidigt skede i byggprocessen. Jag hjälper nu till i nyproduktionsprocessen på Einar Mattsson genom att göra beräkningar för

att uppfylla lagkrav och interna mål, som certifiering enligt Miljöbyggnad som visar hur hållbar en byggnad är när det gäller energi, inomhusmiljö och material. Det innebär att jag bland annat analyserar byggnadens energiprestanda, dagsljusinsläpp och andra faktorer som påverkar miljö och inomhusklimat”.

Hur skulle du beskriva 2024, ditt första år hos Einar Mattsson?

”Om jag fick beskriva året med ett ord, skulle det vara *förändring*. Under året fick vi besked om att vårt team skulle byta namn – från Teknik och energi, som i folkmun kallas Energigruppen, till Hållbarhet och digitalisering. Våra tjänster har varit så efterfrågade att vi behöver rekrytera fler personer, inklusive en ny chef som börjar våren 2025”. //



Rasti drivs av den *innovativa kulturen*

EN TEKNIKÄLSKANDE GRUPPCHEF som sätter laget framför jaget. Det är ett försök att kort beskriva **RASTI DIAKO**, som för snart tio år sedan kom till Einar Mattsson för att leda teamet för den interna fastighetsdriften. Ett ansvar som han nu lämnar över till en kollega för att själv utvecklas i en ny mer teknisk roll.

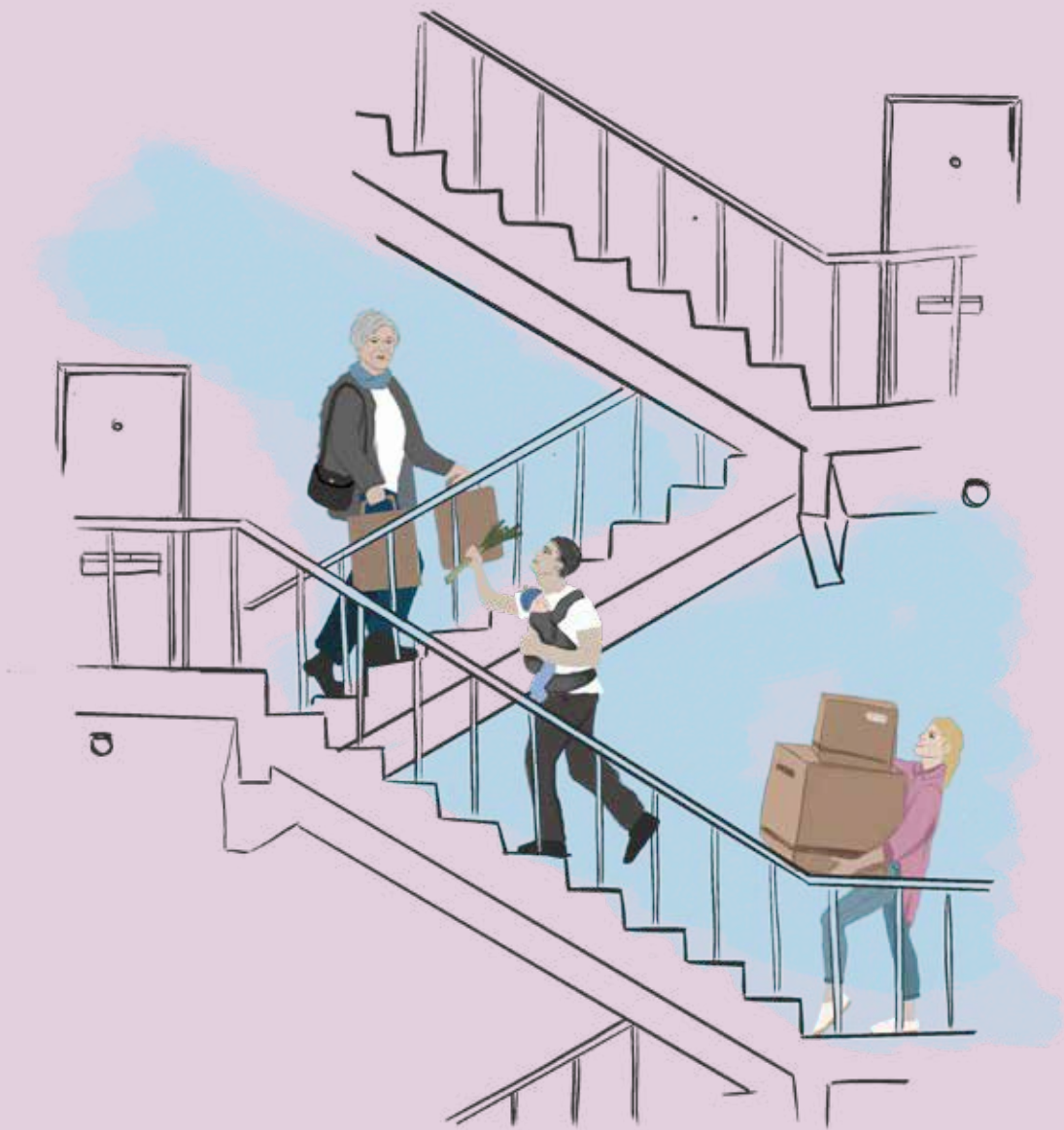
Vad gör Einar Mattsson till en bra arbetsgivare där personer kan växa och utvecklas?

”Här finns det möjlighet att växa, både som individ och tillsammans med bra kollegor. Det finns en entreprenöriell anda och en företagskultur där vi uppmuntras att tänka nytt och våga testa våra idéer. Vi söker hela tiden förbättringar, oavsett om det gäller teknik, arbetssätt eller kundrelationer. En miljö där alla vi som arbetar hos Einar Mattsson bidrar. Jag är imponerad av hur bolaget tar sig an utmaningar och alltid strävar efter att hitta nya lösningar”.

Hur ser du på arbetsmiljön och samarbetet i teamet?

”Vi uppmuntras i självledarskap genom att ta ansvar och utveckla vårt eget arbetssätt. För egen del handlar det om att vara tydlig med mina prioriteringar och hela tiden arbeta för att bli bättre. Lagarbete är grunden för allt vi gör. Jag försöker skapa en atmosfär där vi stöttar varandra, har en öppen dialog och delar med oss av våra kunskaper. **Kan du nämna några viktiga händelser från 2024?**

”Under året startade vi en ny organisation inom Digital Driftteknik och Besiktning, med nya roller som besiktningstekniker, digitala fastighetstekniker och en ny arbetsledarfunktion med inriktning på digitala installationer. Ett steg för att möta framtidens krav och förbättra kvaliteten i vår förvaltning. Nu är min sista tid med ansvar för de cirka 20 medarbetarna i det interna fastighetsdriftsteamet. I maj lämnar jag över till en ny kollega, vilket är ett naturligt steg framåt för både mig och teamet. Jag är otroligt stolt över vad vi åstadkommit. Jag har fortfarande chefsansvaret för de nio medarbetare som arbetar med digital fastighetsdrift och besiktning. Framöver ska jag vidareutveckla arbetet inom digital fastighetsdrift, med särskilt fokus på nya tekniska lösningar, smartare dataanalyser och driftoptimeringar”. //



Året då vi skapade trygghet i en osäker tid



Om det är något vi på Einar Mattsson kan, så är det hus. *Vår långa erfarenhet* av att utveckla, bygga, äga och förvalta fastigheter har gett oss ovärderliga lärdomar. I tider av förändring och osäkerhet ser vi värdet av våra kunskaper extra tydligt. Det vi alltid trott starkt på – att ta hand om våra fastigheter och områden för att *säkerställa trivsel och trygghet* för våra boende, ger resultat. 2024 har vi sett konkreta effekter av vårt trygghetsskapande arbete. Våra boende upplever att vår omsorg om hus och områden *gör skillnad*. Det ger oss kraft att fortsätta arbeta för en ännu tryggare och mer trivsamt boendemiljö, nu och i framtiden.



En god affär för alla

Trygghet och trivsel

Einar Mattsson arbetar aktivt på flera sätt för att skapa trygghet och trivsel i sina bostadsområden. Genom satsningar som bättre miljörum, ökad belysning, en stark närvaro av personal och välsköta gårdar förbättras vardagen för de boende. När människor trivs stärks både områdets attraktivitet och fastigheternas värde, något som gynnar alla.



SOM ÄGARE OCH utvecklare av fastigheter har Einar Mattsson stora möjligheter att påverka människors boendemiljö. Koncernen strävar efter att bygga starka och respektfulla relationer med sina hyresgäster, bland annat genom att skapa trivsel och kvalitet – såväl inne i bostaden, i gemensamma utrymmen och utomhus. Det handlar om att vara med redan i detaljplaneskedet, projektera väl och bygga med kvalitet till att hålla ordning i och runt huset, utveckla fastigheten och området, och inte minst lyssna på vad de boende efterfrågar.

Einar Mattsson arbetar målmedvetet för ökad trygghet

”Vi har länge fokuserat på att skapa trygghet och

trivsel för våra hyresgäster, vilket återspeglas i de positiva omdömen vi får från dem. I kundundersökningen för 2024, AktivBo, har betygen blivit ännu bättre. Det visar att vårt långsiktiga och målmedvetna arbete med förbättringar ger resultat”, säger **ANNA HELLMAN**, avdelningschef på Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Anna nämner att resultaten på frågorna om hur trygga hyresgästerna känner sig i källare och hur säkra de tycker att förråden är mot inbrott förbättrades 2024. Det beror på att Einar Mattsson har fokuserat på att öka tryggheten i gemensamma utrymmen. Detta genom att bland annat hålla rent och snyggt och byta till närvarostyrd belysning. Andra exempel på Einar Mattssons målmedvetna arbete för tryggheten är att införa digital inpassering i entréerna, hantera störningar på ett strukturerat

sätt, arbeta aktivt mot olovlig andrahandsuthyrning och ha en löpande dialog med hyresgästerna. En annan åtgärd är satsningen på att göra hus och områden ljusare, med mer belysning både inomhus och utomhus.

”Vi lyssnar på våra hyresgäster och hyresgästundersökningen hjälper oss att ta reda på var vi ska fokusera våra insatser. Efter varje undersökning går våra förvaltningsteam igenom svaren och analyserar dem. Baserat på det väljer vi ut viktiga områden att fokusera på för olika fastigheter. Vi skickar också ut en sammanfattning till hyresgästerna där vi berättar om resultaten och vilka fokusområden vi utsett”, berättar Anna.



TEAMWORK

Ett nära samarbete mellan avdelningarna är en av framgångsfaktorerna för att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer. På bilden från vänster syns miljösamordnaren Daniel Parianos, ROT-koordinatören Eleonora Sand och förvaltaren Leif Eriksson.



► **Miljörummen rustas upp steg för steg**

De senaste åren har AktivBo-undersökningarna visat att Einar Mattsson behöver bli bättre på att arbeta med sopsorteringen i miljörummen. Resultaten har lett till att miljörummen rustas upp steg för steg. Första steget är att byta ut alla skyltar till det nya nationella skyltsystemet från "Sverige sorterar". Skyltarna kommer att finnas på svenska och engelska, och översättas till andra språk där det finns behov. Förvaltningen kommer också att följa upp och se hur de tillsammans med hyresgästerna kan förbättra sorteringen, till exempel genom att ge tydligare information om vad som ska sorteras och om hyresgästernas ansvar för att sortera sitt avfall rätt.

"Med bättre sopsortering kommer vi att minska nedskräpningen, vilket kan göra området mer tryggt. Vi målar om miljörummen i fräschare färger och förbättrar belysningen där det behövs. Där det går, byter vi även ut dörrarna till

miljörummen mot glasdörrar. Det ger bättre sikt och ökar känslan av trygghet", säger miljösamordnaren **DANIEL PARIANOS**.

Måste skapa social trygghet för att lyckas

MAGNUS MOLIN, vd för Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB, betonar att det långsiktiga arbetet med att skapa trygghet och trivsel har gett framgång. Förutom att stärka samarbetet mellan alla som jobbar med fastigheterna har förvaltningsbolaget lagt stor vikt vid att medarbetarna ska vara synliga och tillgängliga för de boende. Det kan handla om regelbundna besiktningar och enkla åtgärder som att hålla rent och ta bort skräp och klotter, för att skapa en inbjudande och positiv miljö.

Magnus påpekar också att fastighetsförvaltning idag handlar om mycket mer än att bara bygga och underhålla hus. En av de viktigaste faktorerna för att lyckas inom fastighetsförvaltning är att ►



Anna Hellman

Avdelningschef
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB



↑ PLATS FÖR SAMVARO

Den gamla lekparken i Rågsved användes inte längre av barnen, och Einar Mattsson fick ett förslag från en hyresgäst att göra om den till en boulebana. Sagt och gjort! Nu är det en plats som uppskattas av hyresgästerna.



AktivBo 2024



TRYGGHETEN FORTSÄTTER ATT ÖKA

Enligt 2024 års hyresgästundersökning, AktivBo, har Einar Mattssons trygghetsindex ökat med 1,7 % och ligger nu på 85,3 %. Den största ökningen syns inom områdena "Förrådets säkerhet mot inbrott", som har ökat med 4,2 %, och "Personlig trygghet i källare/motsvarande", som har ökat med 4,1 %. Sammanlagt har serviceindex för personlig trygghet ökat med 7,4 % sedan 2016.

85 %

är nöjda med
tryggheten
i boendemiljön

(enligt AktivBo 2024)

► skapa social trygghet, både för dem som bor i fastigheterna och för dem som arbetar där.

"Vi behöver skapa trygga och trivsamma bostadsområden för att öka attraktiviteten och fastighetsvärdena, samtidigt som vi måste behålla fokus på att vara kostnadseffektiva", påpekar Magnus.

Trygghetsvandringar ökar gemenskapen mellan fastighetsägare

Enligt Magnus Molin är kontinuitet en viktig nyckel till framgång. Ett nära samarbete med Polisen och andra aktörer som jobbar med säkerhet är också avgörande. Ett exempel är de trygghetsvandringar som görs regelbundet tillsammans med olika aktörer i bostadsområdena. **LEIF ERIKSSON**, kundansvarig förvaltare för en del av Einar Mattssons fastigheter i sydvästra Stockholm, berättar att trygghetsvandringarna har visat sig vara mycket givande.

Det är föreningarna Rågsveds och Skärholmens Fastighetsägare som ordnar trygghetsvandringar tillsammans med stadsdelsförvaltningen och Polisen. Syftet är att hitta platser i området som känns otrygga och behöver åtgärdas, men också att titta på vad som redan är bra.

"Vi som deltar är de olika fastighetsägarna i området, representanter från stadsdelsförvaltningen, Trafikkontoret, Polisen och ibland de boende.

Trygghetsvandringarna brukar anordnas några gånger per år. De är bra tillfällen att träffa och knyta kontakt med andra aktörer i området", förklarar Leif.

Efter trygghetsvandringarna har deltagarna en lista med saker som behöver åtgärdas. Det kan vara att ta bort klotter, laga trasiga lampor eller fixa skador efter inbrott och annan förstörelse. De tittar också på tidigare protokoll för att se att det som planerats har utförts, som att klippa buskar och häckar för att göra området mer öppet, så att det blir lättare att se vilka som vistas där.

Utomhusmiljön är lika viktig som inomhusmiljön

Att skapa trygghet och trivsel i ett bostadsområde handlar både om att göra utemiljön trevlig och att själva bostäderna är av hög kvalitet. Leif Eriksson tar lekparken vid Vedevägslingan i Rågsved som exempel. Einar Mattsson såg att barnen inte använde den längre och fick ett förslag från en hyresgäst att göra om den till en boulebana.

"Vi tyckte det var en jättebra idé. Barnen samlas alltid på den andra större lekplatsen i området, så vi bad utemiljögruppen att planera om ytan. De anlade en fin boulebana med cirkusbelysning, grillplats, trevliga bänkar och möjlighet att odla i pallkragar. Platsen användes mycket i somras,

särskilt av våra äldre hyresgäster," säger Leif.

Einar Mattsson ser att nöjdheten bland de boende ökar när delar av utemiljön eller hela gårdar rustas upp med nya planteringar och platser för social samvaro.

"Det är viktigt att våra utemiljöer är välskötta och inbjudande. Vi vill ha gröna utemiljöer med mycket växtlighet, vilket kräver god planering. Rätt siktlinjer möjliggör planteringar med träd och stora buskar, samtidigt som alla snabbt ser om någon är ute på gården, det skapar också trygghet. I AktivBo-undersökningen mäter vi hur våra boende tycker att vi sköter utemiljöerna och resultatet har blivit bättre för varje år sedan 2019", säger **JOHANNA KARLSSON**, chef för utemiljögruppen på Einar Mattsson.

Även inne i bostäderna och i de gemensamma utrymmena jobbar Einar Mattsson med långsiktighet och kvalitet. Med en ombonad hemmakänsla i allt från entréer till hur lägenheterna är utformade ska ett Einar Mattsson-hus erbjuda en trivselfaktor utöver det vanliga. Förvaltningspersonalen är noga med att hålla ordning och reda i och omkring fastigheten. Alla nyproducerade bostäder utformas så yteffektivt som möjligt med stort ljusinsläpp, gärna med fönster åt flera väderstreck.



»Vi vill få med oss hyresgästen från början på resan vi gör tillsammans.«

► Ordning och reda är den röda tråden

Einar Mattsson har ordning och reda som en röd tråd för att skapa trygghet och trivsel för alla inblandade. Det märks även i de löpande ROT-projekten (renovering, ombyggnation, tillbyggnad). **ELEONORA SAND**, samordningsansvarig och ROT-koordinator, förklarar att ordning och reda förenklar arbetet och ger hyresgästerna en bättre upplevelse under hela projektet. Det gör att Einar Mattsson kan ge korrekt information och svara på frågor, vilket skapar trygghet för både boende och medarbetare. Samtidigt gör det projekten smidigare och ger möjlighet till ständiga förbättringar av processen.

För att varje ROT-projekt ska fungera smidigt i alla steg, från investeringsbeslut till produktionsavslut och återflytt av hyresgäster, har Eleonora och hennes team i samarbete med andra avdelningar utvecklat den tydliga arbetsprocessen. Processen beskriver varje skede från början till slut. Hon betonar också vikten av att det ska vara tydligt vad medarbetarna förväntas leverera i varje del av projektet. Rätt förutsättningar är nyckeln till en lyckad leverans.

”Att planera långt i förväg ger oss möjlighet att se eventuella utvecklingsmöjligheter i huset. Det kan till exempel handla om ombyggnad eller påbyggnad, eller utveckling av utrymmen till nya lägenheter. Vi ska också komma ihåg att det är jobbigt för hyresgästen att behöva flytta till en tillfällig bostad. Det är en stor omställning och hyresgästernas tankar och planering behöver få tid att mogna. Vi vill få med oss hyresgästen från början på resan vi gör tillsammans. Därför är det väldigt viktigt med proaktiv planering”, berättar Eleonora.

Tre månader efter att hyresgästerna flyttat tillbaka in i sitt renoverade hus genomför Einar Mattsson en kundundersökning. Den har genomgående visat att de boende är nyfikna på att följa renoveringsarbetet. Därför skickas numera ett månadsbrev med bilder på vad som pågår i huset med korta beskrivningar om hur långt renoveringen har kommit.

Hittar problemen i tidigt skede

På samma proaktiva arbetssätt som i ROT-projekten ser Einar Mattssons avdelning för fastighetsdrift till att fastigheterna alltid är i gott skick, så att

hyresgästerna trivs. Avdelningen ansvarar för att allt i fastigheten fungerar som det ska. Det inkluderar värme, ventilation och vatten, men också reparationer, inspektioner och planerade förbättringar.

Under 2024 monterade förvaltningen temperaturmätare i alla lägenheter för att enkelt kunna kontrollera att inomhustemperaturen alltid är minst 20 grader. Om någon lägenhet avviker kraftigt i temperatur betyder det att något behöver åtgärdas – och en tekniker kan snabbt kontrollera vad som eventuellt orsakat temperaturförändringen.

Det finns också ett uppsatt mål om att alla fastigheter ska godkännas vid myndighetsbesiktningar. Ett exempel är de obligatoriska ventilationskontrollerna (OVK) som görs vart sjätte år för att säkerställa att ventilationen fungerar som den ska.

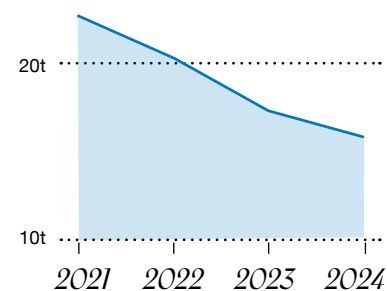
”Vart fjärde år gör vi själva en teknisk besiktning där vi kontrollerar både ytskikt och installationer som kranar, avlopp och fönster. Så håller vi koll på att allt i våra lägenheter fungerar”, säger **JOAKIM ATTEVALL**, avdelningschef för Einar Mattssons fastighetsdrift.

Alla i hans team är utbildade i att bemöta hyresgäster på ett respektfullt och professionellt sätt. De bär enhetlig klädsel och legitimation så att de lätt kan kännas igen. Innan besöket kontaktar teknikerna hyresgästerna för att informera och förbereda dem på vad som ska göras.

De senaste åren har Joakim och hans team kunnat hantera felanmälningar mycket smidigare än tidigare. Det beror på ett system som snabbt tar hand om alla ärenden och automatiskt skickar informationen till rätt tekniker. Dessutom har antalet felanmälningar stadigt minskat. Anledningen är främst det aktiva arbetet med regelbundna ronderingar och tillsyn, där Einar Mattssons personal upptäcker och åtgärdar problem i ett tidigt skede. Till och med innan hyresgästerna ens hinner märka dem.

”De senaste åren har vi lagt stor vikt vid regelbunden tillsyn, vilket har gett oss bättre kontroll. Vid dessa ronder går vi igenom hela fastigheten för att se till att inget är fel. Vi kontrollerar de tekniska utrymmena för att säkerställa att vatten, värme och ventilation fungerar. Dessutom ser vi över allmänna utrymmen, där vi fokuserar på belysning, säkerhet och boendemiljö”, avslutar Joakim. //

Trend antal ärenden/år



↑ **PROAKTIV FÖRVALTNING**
Antalet felanmälningar har minskat stadigt genom åren tack vare det aktiva arbetet med regelbundna ronderingar och tillsyn.



Joakim Attevall

Avdelningschef fastighetsdrift,
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

SKAPA TRYGGHET med dina grannar



En bra gemenskap med grannarna gör vardagen trevligare och enklare – men grannsämja kommer inte av sig självt. Därför stöttar Einar Mattsson de boende för att bidra till goda relationer och en trygg boendemiljö.

HUR REAGERAR DU om grannen står och röker på balkongen, spelar hög musik eller låter sina barn leka högljutt ute i trappuppgången? Mitt i natten dessutom?

Alla som har bott med andra vet att det både kan vara utmanande och givande. Det krävs tålmod. Bra grannrelationer kan bidra till vänner för livet och att det blir värdefullt att hjälpa varandra.

Kommunikation, möten och dialog är framgångsfaktorer

För **KRISTINA CLEMENT**, biträdande förvaltare på Einar Mattsson, är grannsämja en hjärtefråga. Hon ser kommunikation och samarbete som nyckeln till framgång.

"De flesta hyresgäster vill ha dialog och är måna om både sitt boende och sina grannar. Under pandemin såg jag flera exempel på medmänsklighet, som lappar i trapphusen där grannar erbjuder hjälp med inköp och småärenden. Det visar verkligen på styrkan i den gemenskapen", säger Kristina.

Teamet hon ingår i har rutiner för att ge information som rör de boende, både på digitala tavlor och i pappersform i trapphusen. Informationen finns också på Einar Mattssons *Mina sidor* där hyresgäster kan logga in för att läsa vad som

är på gång i det hus där de bor. Information kan också läggas direkt i de boendes brevlåda. Kristina lyfter även fram vikten av gemensamma aktiviteter och möten för att stärka sammanhållningen. Einar Mattsson har på vissa ställen arrangerat lussefirande och tidigare även trapphusmöten, där grannar kan mötas och prata. I Hjulsta arrangeras årligen Hjulsta-dagen med aktiviteter för både stora och små som samlar de boende. Dessutom har merparten av alla fastigheter inbjudande innegårdar och ibland takterrasser, som blir naturliga mötesplatser.

Självinsikt är lösningen

Störningsärenden är en återkommande del av ett fastighetsbolags ansvar, där grundinställningen hos Einar Mattsson är att skapa en dialog mellan parterna. Praxis är att fråga om problemet är återkommande och, om det behövs, be hyresgästen att föra en störningsdagbok för att få en tydligare bild av situationen. Vid samtal med den som pekas ut som störande får även den personen ge sin version av situationen.

"Ofta leder samtalen till att allt löser sig. Många inser inte att deras beteende orsakat störningar och är villiga att anpassa sig. Om det är ett mer allvarligt eller återkommande problem kan vi behöva skicka ett varningsbrev", säger Kristina. //



Kristina Clement

Biträdande förvaltare
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB



Med gemensamma
krafter mot

FRAMTIDENS SMARTARE FASTIGHETER

En digital tvilling som ger förbättringsförslag och fastigheter som styrs helt på distans. Tillsammans med forskare, svenska och internationella universitet och andra innovativa bolag, utvecklar Einar Mattsson teknik för att skapa klimatsmarta byggnader med trygga och trivsamma boendemiljöer.



AR 2024 STOD bygg- och fastighetssektorn för 22 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser enligt uppgifter från Boverket och Naturvårdsverket. Även om utsläppen minskar, bland annat tack vare ökad energieffektivisering, går utvecklingen långsamt. Här kan digitaliseringen påskynda utvecklingen.

Koncernens aktiva roll inom innovation och forskning

Med sin framåtanda har Einar Mattsson tagit en aktiv roll i forskning som fokuserar på innovativa digitala tekniklösningar för fastigheter. Här finns en möjlighet att påverka utvecklingen i en positiv riktning och påskynda marknadsintroduktionen av ny teknik tillsammans med andra företag. Genom att dela kunskaper och data med varandra, och inte minst göra framsteg tillsammans i forskningsbaserade kompetenscentrum, kan utvecklingen accelerera. 2017 donerade Einar Mattsson medel och var en av grundfinansiärerna till KTH Live-In Lab på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Det är en fysisk testmiljö där forskning och tester utförs i verkliga byggnader, bland annat i Einar Mattssons egen testbädd med 305 studentbostäder i fastigheten Forskningen 2. I samma testbädd driver Einar Mattsson ett projekt i syfte att ta fram lösningar som kan lagra energi från solceller i stora batterier. Här pågår även ett spillvärmeväxlingsprojekt där målet är att öka värmeåtervinningen från spillvatten. KTH Live-In Lab fick centrumstatus under 2019, vilket signalerar att forskningen är av stor betydelse för samhället.

Vill minska byggnaders klimatpåverkan genom digitalisering

Tack vare erfarenheterna från KTH Live-In Lab kunde koncernen vara med och lämna in en projektansökan om ytterligare en centrumbildning. 2024 gick startskottet för det nya KTH Dig-IT Lab. Syftet är att minska byggnaders klimatpåverkan genom digitalisering. Till skillnad från KTH Live-In Lab fokuserar KTH Dig-IT Lab på att bygga affärsmodeller, digital samverkan mellan olika system och kompetensutveckling. KTH Dig-IT Lab drivs som ett projekt i fem år och finansieras av innovationsmyndigheten Vinnova och projektets samarbetspartners; näringslivet, forskningsorganisationer och universitet – både i Sverige och internationellt. Förhoppningen är att hitta en gemensam väg framåt för utbildning, forskning, industrisamverkan och internationellt utbyte. Inom ramen för KTH Dig-IT Lab är det möjligt att undersöka allt från teknik, organisation, affärsmodeller, utbildningsinsatser och hållbarhetsaspekter till etik och moral. Fokus ligger även på att arbeta fram en gemensam standard för datadelning.

Win-win-situation för alla

”KTH Dig-IT Lab är ett världsunikt projekt. Här samarbetar vi, lär av varandra och delar data med andra fastighetsägare som kommit

längre än vi gjort med ny teknik, AI och ny funktionalitet. Projektet är också en plattform där vi kan samarbeta med Property Technologies-bolag, så kallade proptech-företag, som bidrar med avancerad mjukvara och teknologi i fastighetsbranschens digitaliseringsresa. De vill självklart matcha den tjänst eller produkt de utvecklar med våra behov, och vi vill att deras teknik ska bli tillgänglig för oss och hela branschen. Det är en win-win-situation för alla”, säger Mikael Dimadis, projektledare för forskningsprojektet på Einar Mattsson.

Under året resulterade KTH Dig-IT Lab i att Einar Mattsson byggde den första versionen av en digital tvilling. Då med fastigheten Forskningen 2 på KTH Campus som sattes upp på rekordtid under sommarsemestern, tack vare den etablerade dataplattformen ProptechOS. Nästa digitala tvilling sattes upp tillsammans med proptech-företaget EQUA av fastigheten Luxlampan 5 på Lilla Essingen. EQUA är ett svenskt företag som utvecklar simuleringsverktyg för både svenska och globala marknader. I de digitala kopiorna simuleras olika driftscenarier innan åtgärderna implementeras i fastigheterna på riktigt.

Digitala tvillingar simulerar olika lösningar

En digital kopia av en fastighet är till stor nytta för en förvaltare som exempelvis kan få realtidsdata från varje lägenhet som rör saker som temperatur eller luftfuktighet. 2024 tog Einar Mattsson flera steg framåt genom att koppla upp fastigheter och uppgradera det övergripande styrsystemet. Det kompletterades med sensorer som gör att drifttekniker, förvaltarpersonal och andra på distans i realtid kan se hur fastigheten mår. Digitala tvillingar ska med hjälp av AI kunna lära sig saker utifrån den driftdata som samlas in. Lärdomar som kommer vara ovärderliga för fastighetsbolagets underhållsplanerare. De kan då planera för smartare renoveringar som optimerar kassaflödet över tid och bidrar till att koncernen minskar sina koldioxidutsläpp. Genom att optimera underhållet kan fastighetens ekonomi dessutom förbättras och resurser som idag går åt till drift och reparationer kan sparas in.

”2024 har koncernen tagit stora digitaliseringskliv. Om vi jobbar på och håller i har vi chans att både komma ifatt och gå förbi de fastighetsbolag som idag ligger före oss. Vi har bland annat en energisk styrgrupp som tillsätter olika digitaliseringsprojekt. Just nu driver jag ett projekt, där vi tar fram olika steg för att definiera hur långt vi kommit i digitaliseringen”, avslutar Mikael. //



Mikael Dimadis

Projektledare
Einar Mattsson AB



Kortfattat om:

EINAR MATTSSONS FOKUS på forskning och innovation

- Med hjälp av smart teknik kan fastigheter anpassas för att göra boendet mer bekvämt.
- En stor del av Einar Mattssons forskning har särskilt fokus på hur teknik och människor kan jobba tillsammans för att skapa smartare och resurssnålare byggnader.
- Sedan 2017 har cirka 60 forskningsprojekt genomförts i KTH Live-In Lab med en sammanlagd budget om en halv miljard.
- Einar Mattsson har projekterat och byggt, samt äger de tre husen i fastigheten Forskningen 2. Här finns 305 studentlägenheter, vilka ingår i en av forskningsbäddarna i KTH Live-In Lab.
- 2024 startade KTH Dig-IT Lab, som är en utveckling av KTH Live-In Lab.
- KTH Dig-IT Lab är en satsning där 13 företag och 13 universitet i nio olika länder tillsammans skapar digitala förutsättningar för smartare och mer hållbara byggnader. Förutom Einar Mattsson medverkar bland andra Vasakronan, Castellum och Akademiska Hus.
- Einar Mattsson utvecklar, i samarbete med simuleringsbolaget EQUA och bolaget Proptech OS, digitala tvillingar av fastigheterna Forskningen 2 på KTH Campus och Luxlampan 5 på Lilla Essingen.



LYCKAT PARTNERSKAP
Mattias Axelsson på Stockholms
Borgerskap hittade en flexibel
förvaltningspartner i Einar Mattsson.

»Vi sökte en *flexibel partner* för vår utvecklingsresa«

När Stockholms Borgerskaps fastighetschef Mattias Axelsson letade efter en långsiktig förvaltningspartner föll valet på Einar Mattsson. Något som resulterat i ett samarbete baserat på gemensamma värderingar om flexibilitet, hög kvalitet och öppen kommunikation. Idag förvaltar Einar Mattsson Stockholms Borgerskaps tio fastigheter och stöttar i allt från IT och hyresförhandlingar till teknik- och energikutveckling.

DEN IDEELLA FÖRENINGEN Stockholms Borgerskap består av olika stiftelser och föreningar. En är Borgerskapets Enkehus och Gubbbhus som driver ett vård- och omsorgsboende, fyra seniorboenden och har fem hyresfastigheter. När Borgerskapet letade efter en extern förvaltarpartner ville fastighetschef **MATTIAS AXELSSON** hitta en flexibel förvaltare som förstår hur Borgerskapet arbetar och tänker. Som beställare har han höga krav på sina leverantörer.

”Det är viktigt att entreprenörer vi samarbetar med håller hög kvalitet, har god kommunikationsförmåga och levererar service i världsklass. Einar Mattsson passar väl in i vårt arbetssätt och möter våra krav på alla dessa punkter. Trots att vi är en gammal organisation, som funnits sedan 1600-talet, är vi snabba i vårt arbete och behöver en partner som kan anpassa sig efter våra behov. Einar Mattsson har visat sig fungera mycket bra för oss”, säger Mattias.

Kopplades in sent i komplext projekt

Samarbetet startade för ett par år sedan och nu är Einar Mattsson en viktig del av Borgerskapets fastighetsförvaltning. I grundavtalet ingår fastighetstekniker i samtliga av Borgerskapets tio fastigheter och fastighetsskötare i fyra. De ronderar fastigheterna regelbundet och utför felavhjälpande service till hyresgästerna. Einar Mattssons fastighetsförvaltning stöttar även upp i projekt kring allt från IT, hyresförhandlingar och teknik- och energikutveckling. Under 2024 har Einar Mattsson deltagit i ett stort renoveringsprojekt i en av Borgerskapets fastigheter.

”Einar Mattsson blev inkopplade sent i processen i detta komplexa projekt och fick till på köpet begränsad information i början. Viljan

att hjälpa till och vara en del av lösningen fanns ändå direkt. Utan denna stöttning hade projektet blivit ännu mer krävande. Tillsammans redde vi ut alla situationer som uppstod på ett lösningsorienterat och handlingskraftigt sätt”, säger Mattias.

Äldre fastigheter måste möta dagens krav

Han påpekar att Einar Mattsson har kompetens inom flera områden som är avgörande för Borgerskapets utvecklingsarbete. De flesta av Borgerskapets byggnader är närmare 100 år gamla, vilket medför utmaningar inom miljö- och energifrågor. Mattias för en dialog med Einar Mattsson om att köpa fler förvaltningstjänster för att utveckla och förbättra dessa anrika fastigheter, så att de möter dagens krav och standarder.

”Vi har byggt en stark samarbetsgrund. Einar Mattsson har inte bara levererat teknisk kompetens och förvaltningstjänster, utan också visat ett stort engagemang för att förstå våra värderingar och behov. Jag ser fram emot att eventuellt köpa in ytterligare expertis från Einar Mattsson inom energi och digitalisering”. //

Om Einar Mattssons förvaltningserbjudande



EINAR MATTSSON FÖRVALTAR fastigheter åt cirka 40 välrenommerade fastighetsbolag utanför koncernen, från mindre privata fastighetsägare till stiftelser, pensionsbolag och ägare av kommersiella fastigheter. Tjänsteutbudet sträcker sig från totalförvaltning till specifika tjänster som fastighetsdrift, administrativ förvaltning och ekonomisk förvaltning. De senaste åren har efterfrågan på tjänster med fokus på energieffektivitet ökat. Einar Mattssons förvaltningsbolag planerar att utöka sitt tjänsteutbud med klimat- och sårbarhetsanalyser, vilket blir ett verktyg för fastighetsägare i deras hållbarhetsredovisning.

Betygen från förvaltningskunderna fortsätter att förbättras



DEN ÅRLIGA KUNDUNDERSÖKNINGEN visar att Einar Mattsson 2024 får höga betyg från sina förvaltningskunder. Nöjd-Kund-Index (NKI) har ökat från 73 till 78. Särskilt höga betyg fick frågorna som handlade om grundleveransen, medarbetarnas engagemang och kompetens samt kommunikation och samarbete.

Einar Mattssons fastighetsbolag hade en Net Promoter Score (NPS) på +57 under 2024, vilket visar på hög kundlojalitet och att kunderna kan anses vara ambassadörer. Branschgenomsnittet ligger på +6. NPS mäter hur troligt det är att kunder rekommenderar företaget, där ett resultat över 50 är utmärkt.

Den årliga mätningen utfördes av Origo group bland Einar Mattssons förvaltningskunder under våren 2024. *NetPromotorScore mäter kundernas rekommendationsbenägenhet.



Korta fakta Borgerskapet

STOCKHOLMS BORGERSKAP ÄR en ideell förening som samlar entreprenörer och företagare i Stockholm. Föreningen har funnits sedan 1619 och målet är att bidra till Stockholms näringsliv och till stadens utveckling både socialt och kulturellt. Stockholms Borgerskapet har idag nästan 3 000 medlemmar och består av olika stiftelser och föreningar som arbetar för medlemmarna, dess anhöriga och Stockholms utveckling. En av stiftelserna är Borgerskapets Enkehus och Gubbbhus, som driver vård- och omsorgsboendet Enkehuset, fyra seniorboenden samt har fem hyresfastigheter, totalt tio fastigheter.

Framtidssäkrad fastighetsförvaltning för nya krav

Med skärpta krav på fastighetsägare ökar behovet av en robust och pålitlig förvaltningspartner. Under 2024 har Einar Mattssons fastighetsförvaltning utökat sina energitjänster för att hjälpa sina kunder att optimera sina byggnader och stärka sina affärer.



Emma Beck-Friis

FASTIGHETSÄGARE STÄLLS INFÖR allt fler och mer komplexa utmaningar med nya krav och föreskrifter. Reglerna för hållbarhetsredovisning skärps, samtidigt som fastighetsbolag förväntas uppnå klimatmål och driva sina fastigheter på ett så energieffektivt och hållbart sätt som möjligt. Med närmare 90 års erfarenhet av att äga, utveckla och förvalta fastigheter erbjuder Einar Mattssons förvaltningsbolag ett brett utbud av tjänster för att möta dessa ökade krav med grund i förvaltning av de egna fastigheterna.

Den ekonomiska nyckeltalsrapporten är populär

Under 2024 har Einar Mattsson vidareutvecklat sin fastighetsförvaltning med ett starkt fokus på energieffektivisering, vilket gör företaget ännu mer proaktivt.

”Under året har vi stärkt vår energigrupp med ytterligare kompetens. Gruppen hjälper fastighetsägare att identifiera åtgärder för att minska klimatavtrycket och effektivisera energiutnyttjandet. Vi erbjuder bland annat energiutredningar, energirapporter och underlag till energikartläggningar för verksamheter enligt lag”, säger förvaltningsbolagets affärs- och verksamhetsutvecklare **EMMA BECK-FRIIS**.

En annan populär tjänst är den ekonomiska nyckeltalsrapporten, där kundens fastigheter jämförs med de totalt cirka 200 fastigheter som förvaltas av Einar Mattsson. Rapporten inkluderar nyckeltal för bland annat städning, utemiljöskötsel, planerat underhåll och hyresintäkter. Rapporten ger kunderna värdefulla insikter om kostnadseffektivitet och kan fungera som underlag vid exempelvis upphandling av nya leverantörer.

”Vi har haft stort fokus på ordning och reda”

Varje förvaltningskund tilldelas ett dedikerat team som är tillgängligt för stöd i alla frågor och utmaningar. Förvaltaren sammanställer regelbundna rapporter enligt avtalet, vilket ger fastighetsägaren tydlig insyn i både ekonomi och underhållsbehov. Att Einar Mattsson lever upp till förväntningarna framgår tydligt i kundundersökningen för 2024, där förvaltarorganisationen får höga betyg inom områden som service och kundlojalitet.

”De senaste åren har vi haft stort fokus på ordning och reda. Vi har arbetat upp en god struktur och våra processer är väl etablerade. Det gör att vi kan leverera strukturerade och genomarbetade rapporter till våra kunder”, säger Emma. //

Det sjuder av aktivitet på Einar Mattssons Servicecenter på Rosenlundsgatan. Här växlar medarbetarna mellan samtal, mejl och att hjälpa kollegor för att göra vardagen smidigare för kunder, hyresgäster och medarbetare. Många vänder sig till teamet för hjälp med pågående ärenden eller andra frågor.



Hög servicenivå får *vardagen* att fungera





↑ **EN VÄLKOMNANDE ATMOSFÄR**
Servicecenter är ofta första kontaktpunkten med Einar Mattsson, vilket gör avdelningen till ansiktet utåt.

EN HÖG SERVICENIVÅ är viktig för ett fastighetsbolag som hyr ut, förvaltar och bygger bostäder. Det skapar förtroende och bidrar till trygghet och trivsel – både för boende och medarbetare. Einar Mattsson erbjuder flera olika sätt att ta kontakt, beroende på vad ärendet gäller. För många är Servicecenter den första kontaktpunkten, vilket gör avdelningen till ansiktet utåt.

Dagar fyllda med engagerande arbetsuppgifter

”Vår vision är att vara den bästa och mest tillgängliga kontakten för både våra kunder och kollegor, och att ge utmärkt service i varje möte. Vi vill ge snabba och skräddarsydda lösningar, samtidigt som vi skapar en bra arbetsmiljö för våra kollegor och en trevlig upplevelse för våra hyresgäster. Varje kontakt med oss ska kännas personlig och ha fokus på att lösa problemet. Alla våra kunder ska bli helt nöjda”, säger **ALEXANDRA KAUFMANN**, gruppchef för Servicecenter.

Servicecentret har också ett ansvar för att skicka vidare ärenden för hantering inom organisationen och agera stödfunktion för hela Einar Mattsson. Ibland behöver andra avdelningar avlastning med

administrativt arbete som att hantera inloggningsuppgifter till boendeplattformar, utdelning av nyckelbrickor och annat.

En vanlig dag är fylld av varierande och engagerande uppgifter. En stor del av arbetet består av att prata i telefon med hyresgäster, entreprenörer och bostadsrättsinnehavare. Servicecenter hanterar allt från fakturafrågor till frågor om arbeten som utförs av Einar Mattsson runt om i Storstockholm – och även många mejl där avsändaren förväntar sig ett snabbt svar. En annan viktig del är att ta emot felanmälningar. Servicecenter registrerar alla ärenden som sedan skickas vidare till ansvarig tekniker för fastigheten det gäller.

Bemannar även platskontoret i Hjulsta

Servicecenter består av två delar: kontorsservice och kundservice. Kontorsservice hanterar nycklar, in- och utflyttningar, post, fakturor och svarar på diverse frågor. Kontorsservice ser även till att kontoret är rent och snyggt, att det finns tillräckligt med kontorsmaterial, kaffe, te och så vidare. Kundservice tar emot alla inkommande samtal, hanterar externa och interna mejl, felanmälningar och hjälper även till med administration. Servicecenter har totalt

11 medarbetare, och en person ska alltid finnas på platskontoret i Hjulsta, där Einar Mattsson äger och förvaltar cirka 1 200 lägenheter.

För att snabbt och smidigt lösa ärenden använder Servicecenter digitala verktyg. Alla frågor inom Einar Mattssons ansvarsområden ska besvaras med en lösningsorienterad approach. Därför behöver medarbetarna på Servicecenter kontinuerligt diskutera ärenden, via Teams och telefon, med personer i de flesta arbetsroller inom Einar Mattsson.

Medarbetarna på Servicecenter hänvisar ofta till webbplatsen, där mycket information finns tillgänglig. De använder även den digitala plattformen Kundo, där boende kan ställa frågor. De flesta frågor hanterar de själva, men ibland behöver de rådfråga någon inom organisationen – från förvaltare till projektledare. Eftersom Servicecenter löpande har besvarat många specifika frågor fungerar Kundo som en kunskapsbank där svar återanvänds. Einar Mattsson har också ett YouTube-konto med instruktionsfilmer om generell underhåll som hyresgäster kan utföra själva i sina lägenheter. Med jämna mellanrum hänvisar Servicecenter dit. //

UPPLYSANDE

Utemiljögruppens Johanna Karlsson letade vattenläckor på årets Samarbetsdag.

Samarbetsdagens

ger teamkänsla,
gemensam
kunskap och
bättre leveranser

Sammanvätsande Samarbetsdag

En vd står bakom receptionsdisk, en utemiljöchef letar efter en vattenläcka i ett bergtrum och en förvaltare byter ventilationsfilter. Varje år arrangerar Einar Mattssons fastighetsförvaltningsbolag en samarbetsdag där bolagets medarbetare får testa en kollegas jobb. En satsning som visar hur samarbete kan effektivisera och förbättra kvaliteten på leveranserna till kunderna.



ATT MEDARBETARNA I en organisation förstår varandras roller är en av nycklarna till att kunna leverera den service och kvalitet som kunderna förväntar sig. Einar Mattsson genomför varje år en dag där alla inom förvaltningen får gå bredvid och prova på en kollegas arbete.

Värdefull dag för alla i förvaltningsbolaget Samarbetsdagen 2024 inleddes med en samling redan klockan sju på morgonen. Därefter gick alla ut till sina tilldelade uppgifter med erfarna kollegor för att testa på deras arbete för en dag. Mitt på dagen samlades alla på huvudkontoret för gemensam lunch, där alla avdelningar berättade om sitt uppdrag och lyssnade till två kunder som delade med sig av hur de upplever kundservicen.

”När vi startade 2016 hette initiativet Fokus drift. Det var en dag då kontorspersonalen fick prova på att vara ute med driften. Med tiden insåg vi hur värdefull denna dag är för alla i bolaget. Därför inkluderar vi alla avdelningar idag”, berättar **MAGNUS MOLIN**, vd för Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Starkt internt samarbete skapar kundnytta

”Våra kunder ger oss ofta positiv feedback för vårt starka interna samarbete och vår vilja att ständigt förbättra oss. Samarbetsdagen har blivit ett verktyg för att hitta fler sätt att samarbeta,

vilket hjälper oss att bli ännu bättre på att möta våra kunders behov”, säger Emma la Fontaine, administrativ koordinatör, som tillsammans med en grupp kollegor arrangerar Samarbetsdagen.

2024 medverkade 164 medarbetare och engagemang märktes tydligt.

”Alla gör sitt bästa för att den här dagen ska bli så givande som möjligt. Vi blir sammanvätsade och får en djupare förståelse för utmaningarna i kollegornas arbete. Jag spenderade dagen i receptionen, vilket var en riktig utmaning. Jag fick öva på att ge bästa möjliga service till besökare och samtidigt registrera ärenden korrekt i systemet, så att de kunde skickas vidare för hantering inom organisationen. Det var inte helt lätt för mig”, säger Magnus med ett skratt. //



Magnus Molin

Vd Einar Mattsson
Fastighetsförvaltning AB

Positiva ringar på vattnet

EFFEKTER AV Einar Mattsson
fastighetsförvaltnings årliga
Samarbetsdag:



→ Stärker teamkänslan och skapar stolthet över de gemensamma framstegen och utvecklingen förvaltningsbolaget gör.



→ Visar att Einar Mattsson värdesätter sina anställda, vilket lägger grunden för engagemang och lojalitet.



→ Ett tillfälle att diskutera utmaningar och dela idéer. Något som bidrar till bättre kommunikation mellan avdelningarna inom bolaget.



→ Medarbetarna får en djupare förståelse för förvaltningsbolagets affärs mål.

Tre röster om förvaltningens Samarbetsdag 2024

Johanna Karlsson

Chef för utemiljögruppen

”Jag spenderade dagen med Åse Mars, en av förvaltarna för Einar Mattssons fastigheter i innerstan. Hon lärde mig hur hon arbetar med fastigheternas underhållsplaner och vi besökte ett hus. På plats i garaget såg vi att det rann vatten utmed golvet. Vi letade efter vattenläckan och hamnade i ett mörkt och trångt bergtrum, där mobilernas ficklampor kom väl till användning. Dagen fick mig bland annat att inse hur viktigt det är att vi åker ut och besöker våra fastigheter. Hade vi inte varit på plats hade vi aldrig upptäckt vattenpöslarna”. //

Cecilia Hellstrand

Kundansvarig förvaltare

”Samarbetsdagen är både viktig och lärorik. Den ger oss förståelse för varandras roller och gör det tydligt att om vi hjälps åt kan vi göra våra fastighetsägare och de boende ännu mer nöjda. Den här dagen fick jag följa med fastighets-tekniker Jonas Danielsson. Först åkte vi och hämtade ett gäng filter till ventilationsaggregat, sedan fick jag testa att byta filter i ett aggregat till en kontorslokal. Det var både klurigt och svårt. Vi passade även på att göra tillsyn i några av de fastigheter som vi förvaltar i Hägersten”. //

Nathalie Fernholm

ROT-koordinatör

”Jag fick nöjet att följa med projektledaren Cecilia Thand, som är väldigt kunnig och engagerad. Hon visade mig fastigheten Kattan Större 4 på Mariaberget, som byggs om och genomgår ett stambyte. Det var intressant att höra om projektets utmaningar och om hur vi på Einar Mattsson bevarar och återskapar tidstypiska detaljer, så att huset fortsätter att berätta sin historia. Dagen är en fantastisk chans att få se vad kollegor gör och ett tillfälle att knyta band som kan ge ännu bättre samarbete”. //



Välplanerade utemiljöer

Gröna gårdar med rötter till framtiden

Einar Mattssons utemiljögrupp skapar gårdar där människor, växter och insekter ska trivas. Detta samtidigt som miljön anpassas för framtidens utmaningar och att fastighetens ekonomi ska gå ihop. Under 2024 testade gruppen bland annat en "regnrabatt" – en plantering med inbyggt vattenmagasin som använder regnvatten i stället för dricksvatten för bevattning.



Johanna Karlsson

Chef Utemiljögruppen
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB



Malin Persson

Arbetsledare Utemiljögruppen
Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB



↑ **TRIVSAMT UTE**
Utemiljögruppen skapar gröna oaser där människor, växter, insekter och smådjur ska känna ett lugn och må bra.



I EINAR MATTSSONS utemiljögrupp arbetar ett engagerat team på tolv personer med att skapa välplanerade gårdar och utemiljöer. Gårdarna ska vara trivsamma och främja den biologiska mångfalden, som i sin tur stödjer stadens ekosystemtjänster. Med biologisk mångfald menas att det ska finnas en stor variation av växtarter, djur och andra organismer. Det är viktigt för ekosystemtjänsterna, som är allt naturen gör för oss; att ge skugga, rena luften och hålla vattenflöden i balans. Ju större mångfald, desto bättre kan naturen fungera.

Skapar oaser i staden

”Vi vill att våra gårdar ska fungera som små oaser där människor, växter, insekter och smådjur kan trivas. Det är vårt sätt att bidra till ett grönt och mer långsiktigt fungerande stadslandskap. Vi vill leverera kvalitet i form av välskötta och vackra utemiljöer till de boende och våra förvaltningskunder. För oss handlar hållbara gårdar om att ta vara på alla resurser och tänka så cirkulärt som möjligt, men också att plantera rätt typ av växt på rätt plats”, säger **JOHANNA KARLSSON**, chef för utemiljögruppen på Einar Mattsson.

I sitt arbete utgår utemiljögruppen alltid från platsens unika förutsättningar och behov. Växtvalet är en stor del av planeringen och växterna ska trivas i miljön där de placeras. De ska också vara funktionella, som att bärbuskar ska ge bär till djur och människor, odlingslådor ska ge både skörd och vara naturliga mötesplatser för grannar medan träden bidrar med svalkande skugga och hjälper till att sänka temperaturen under sommaren. Med dagens klimatutmaningar, där vi upplever värmeböljor och längre perioder av torka, är kraven extra höga. Frågan om hur vi skapar hållbara utemiljöer är hetare än någonsin, i dubbel bemärkelse, eftersom både miljömässiga och ekonomiska kalkyler måste hålla.

Målkonflikter när hållbarare gårdar ska anläggas

”De senaste åren har vi märkt av en stor förändring. Det är mycket torrare på grund av temperaturökningen. Vissa av växterna som vi kunnat använda tidigare är inte lämpliga längre”, säger Johanna och tillägger:

”Mina kollegor är väldigt kunniga och intresserade. Vi kan hamna i djupa diskussioner kring

vad en hållbar utemiljö egentligen innebär. Är det mest hållbart att odla snabbt växande växter som snabbt bidrar till att skapa ett mikroklimat under och omkring sig? Eller är det bättre att satsa på växter som tar längre tid på sig, som sedan står där i över 30 år utan att behöva särskilt mycket skötsel?”

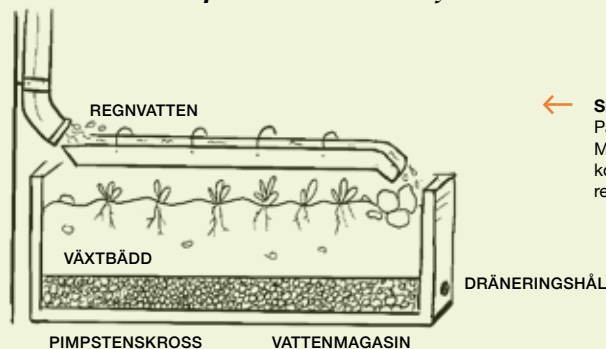
”I innerstan finns oftast inget grundvatten i våra växtbäddar och att växtbäddarnas storlek är begränsade. Det är även varmare klimat i staden. Det gör att vi ofta får titta på torktåliga växter, men även växter som tål både skugga och torka. Vi tänker också på att plantera växter med olika rotdjup, så att de kan samsas på ett bra sätt om vatten och näring”, säger **MALIN PERSSON**, arbetsledare i utemiljögruppen.

Smartare sätt att ta tillvara dagvatten

En annan viktig del av utemiljögruppens arbete är att ta fram innovativa klimatsmarta lösningar. Ett exempel är bevattningssystemet som leder regnvatten till rabatter.

”Under 2024 insåg vi att rabatterna på innergården vid S:t Eriksgatan 114 uppe vid Norrtull behövde anläggas på nytt. ▶

Vätplanerade utemiljöer



← **SMART REGNRABATT**
På en av gårdarna har Einar Mattssons utemiljögrupp byggt en konstruktion där stuprör leder ner regnvattnet till odlingsbäddarna.



↑ **KUNNIG UTEMILJÖGRUPP**
Teamet som fokuserar på utemiljöer består av en engagerad grupp på tolv personer. På bilden syns Marika Rissle, projektledare för utemiljö.

Om Einar Mattssons utemiljögrupp

UTEMILJÖGRUPPEN, som tillhör Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB, ansvarar för skötsel och utveckling av utemiljöerna som tillhör koncernens egna fastigheter, men även hos andra förvaltningskunder utanför koncernen med hyresrätter och bostadsrätter. Medarbetarna i gruppen har flera fokusområden; biologisk mångfald, etablerings-skötsel och bevattningssystem samt urnor och skötsel.

→ Utemiljögruppen erbjuder en rad tjänster – från planering och plantering av grönytor till klimatanpassning och långsiktig grundskötsel samt vinterunderhåll med exempelvis snöröjning och halkbekämpning.

→ Utemiljögruppens långa erfarenhet av fastighetsförvaltning har gett stor kunskap om biologisk mångfald, vilka växter som passar var och vilka ekosystemtjänster de kan bidra till. //

► När vi såg hur nära det var mellan stuprören och rabatterna fick vi en tanke att vi kunde få ner regnvattnet till odlingsbäddarna. Vi lät en snickare i koncernen hjälpa oss att bygga ställningar och nu leds vattnet ner till växterna”, säger Johanna och fortsätter:

”På just den här gården har vi två höga rabatter med naturlig avrinning i botten eftersom gården lutar. Därför kunde vi göra en konstruktion ovanpå. Här fick funktion gå före estetik, men vi har planterat höga växter som döljer konstruktionen under växtsäsongen. Vi kommer fortsätta med den här lösningen och anlägga regnrabatter på fler gårdar framöver”.

Konstruktionen fungerar så att den understa delen av rabatten består av ren pimpstenskross och används som vattenmagasin. Ovanför finns det dräneringshål som släpper ut överflödigt vatten. Vattenmagasinet ger en fördröjning av vattnet, men fungerar också som en reservoar för växterna under torrare perioder.

”Samma konstruktion, med en vattenreservoar i botten och hål en bit upp på sidorna, har vi i alla stora krukor också. Det gör dem mer hållbara och minskar vattenbehovet. Med våra konstruktioner använder vi naturens resurser på ett smart sätt och avlastar stadens avloppssystem, samtidigt som vi gör gårdarna grönare”, säger Johanna.

En grönare stad och återbruk av löv för bättre jord

Johanna och hennes team lyfter gärna fram vikten av att bevara grönområden i stadsmiljön. I takt med att det byggs alltmer minskar dessa ytor, något som påverkar både miljön och trivselen för människor.

”Det är en oroande utveckling och vi ser det som vårt ansvar att bidra med grönska i staden”, säger Johanna.

Utemiljögruppens långsiktiga tänk märks även i de cirkulära trädgårdsmetoder de använder. Höstlöven som faller på gårdarna ses till exempel inte som avfall, utan som en resurs. Gruppen har utvecklat en metod för att fermentera löven i syrefria lådor, vilket omvandlar dem till näringsrik jord på bara tre veckor. Denna används sedan som jordförbättring för att stärka växtligheten på gårdarna.

”Det här är ett sätt för oss att minska avfall och arbeta mer cirkulärt. Löven blir en del av kretsloppet i stället för att transporteras bort”, förklarar Johanna.

Gruppen arbetar också aktivt med återbruk av växter. Vid renoveringar flyttas befintliga buskar och träd till andra gårdar, där de kan fortsätta växa i nya utemiljöer.

”Vi ser alltid över vad vi kan rädda. Ofta flyttar vi större växter till en annan gård där de kan fortsätta breda ut sig. Det uppskattas verkligen av de boende. Dessutom sparar vi resurser och pengar”, säger Johanna.

Affärsmässigt hållbara gårdar stärker trivselen och tryggheten

Att utemiljögruppens arbete är uppskattat märks i de årliga kundnöjdhetsmätningarna AktivBo, där boende uttrycker sin positivitet när det gäller exempelvis gårdarnas utformning och skötsel.

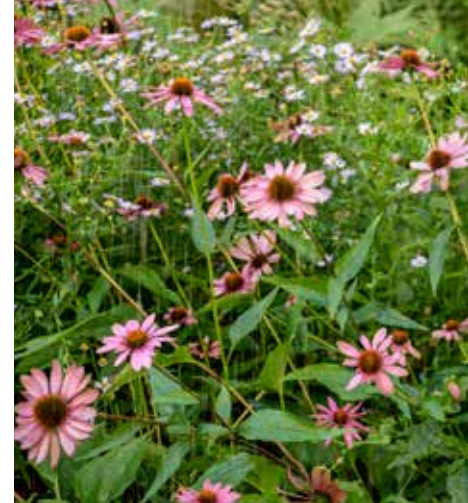
”I den senaste mätningen låg kundnöjdheten kring utemiljön generellt på 85 procent. Det tycker vi är riktigt bra. En välskött utemiljö bidrar till både trivsel och trygghet, vilket stärker områdets attraktivitet”.

Johanna betonar att utemiljögruppens arbete alltid grundar sig i förvaltningsbolagets affärsmässighet, vilket bland annat möjliggör långsiktiga satsningar. Med hjälp av en räknare får de fram grönytefaktorn som gör det möjligt att mäta grönytor.

”Grönytefaktorn, GYF, är ett poängsystem som kommuner använder vid nyproduktion för att titta på förhållandet mellan gröna ytor och den totala tomtytan, för att öka grönytor i ett område. Vi använder oss av GYF som ett inventeringsverktyg, även vid våra ROT-projekt. Då kan vi jämföra gården med vilka poäng den hade innan vi iordningstallde den efter renoveringen, då vi tillförde ny växtlighet för att öka grönytan och främja den biologiska mångfalden”.

Einar Mattsson har även investerat i en modern och miljövänlig maskinpark med i huvudsak batteridrivna maskiner. Något som är ett viktigt steg i att minska verksamhetens klimatavtryck.

”Vi påbörjade övergången för några år sedan och har numera i stort sett enbart maskiner som går på batteri. Med tiden har vi lärt oss att vi måste ha ett större batteriförråd än vi trodde från början. När det är kallt ute går batteritiden ner väldigt snabbt. En stor fördel med batteridrivna maskiner är att vi har fått en förbättrad arbetsmiljö för våra anställda eftersom ljudvolymen är lägre och att de slipper arbeta i avgaser”, avslutar Johanna. //



Ökad biologisk mångfald med kulturarvsväxter

När gården på Sigtunagatan 15–17 skulle nyanläggas fick utemiljögruppen möjlighet att stärka den biologiska mångfalden. Med gröna kulturarvsväxter, en liten äng och inspiration från Arts and Crafts-rörelsen lockar gården både pollinerande insekter och hyresgäster som vill njuta av miljön.

NÄR EINAR MATTSSON bygger om och renoverar en fastighet får utemiljögruppen ta vid när det är dags att lyfta gården till nästa nivå. Ofta utgår de från ett tema som ett färgval, en tidsepok eller en naturtyp.

Möjlighet att odla grönsaker

”Våren 2022 skulle vi återställa gården vid vår, då nyrenoverade, fastighet på Sigtunagatan 15–17. Hyresgästerna ville att växterna skulle passa till den äldre fastighetens charm. Jag valde att inspireras av Arts and Crafts-rörelsens idéer från slutet av 1800-talet. Deras tankar om trädgård kan hjälpa oss att öka mångfalden även idag”, berättar **MALIN PERSSON**, arbetsledare i utemiljögruppen.

Resultatet blev en innergård där Malin och kollegorna i utemiljögruppen lät de putsade murarna få sällskap av yviga, färgstarka rabatter. Det finns möjlighet att odla grönsaker och de gamla fruktträden kompletterades med tre nya pelaräppelträd.

De inspirerades av de tankar som var centrala i Arts and Crafts-rörelsen, som växte fram i storstäderna som följde efter industrialiseringen i England. Rörelsen var en motvikt till de viktorska mönsterplanteringen och de stora herrgårdsträdgårdarna med sina engelska landskapsparker.

Inom Arts and Crafts fokuserade man i stället på vackra trädgårdsrum som skulle gynna ett gott vardagsliv med platser för umgänge, avkoppling, återhämtning och njutning. Rörelsen hade stort fokus på naturen och dess ekosystem.

”Hyresgästerna ville ha doftande växter”

Utemiljögruppen arbetar aktivt med den biologiska mångfalden genom att välja växter som lockar fåglar och pollinerande insekter. I trädgården på Sigtunagatan har de bland annat anlagt en liten bit äng som ska påminna om vår natur och människans del i den.

Växsorterna är tåliga och bra för mångfalden, som dagliljor, strålrudbeckior, astrantior, höstanemoner, prästkragar, nepeta och vinbärsbuskar. Hyresgästerna önskade doftande växter, därför planterade utemiljögruppen även smultronshersminer och syrener.

Några av växterna har märkningen Grönt Kulturarv. En märkning som innebär att sorterna både har ett historiskt och ekologiskt värde, en väl dokumenterad historia och har varit odlade i Sverige före 1940, 1950 eller 1960. Genom att använda gamla sorter, som annars riskerar att försvinna, bevaras vårt gröna kulturarv.

Arts and Crafts-temat kan mycket väl komma att återanvändas på andra innergårdar.

”Det är ett flexibelt tema som går bra att anpassa efter den specifika platsen. Vi kommer säkert ta med oss inspirationen till något annat projekt framöver”, säger Malin.

I samband med nyanläggningen installerade Einar Mattsson även ett modernt bevattningssystem för att optimera vattenanvändningen. Något som minskar både vattenförbrukningen och arbetstiden för bevattning i trädgården. //



Från den första villan i 1930-talets Södra Ängby till dagens position som Stockholms största privata hyresfastighetsägare. Med ett långsiktigt perspektiv, i marknadens upp- och nedgångar, fortsätter Einar Mattsson att utveckla och bygga nya kvarter där människor bor, trivs och skapar minnen. **Nu växer nya årsringar fram** med de två projekten Stadshagen på Kungsholmen, Stockholm och Torgstråket i Jarlaberg, Nacka.

ATT BYGGA NYTT i Storstockholms kommuner är så mycket mer än att enbart resa byggnader. Det är att bidra till framtidens stad, lämna avtryck och skapa miljöer som bjuder in till nya möten och erbjuder nya rörelsemönster. Det är även spänningen hos de som en dag ska flytta in och resultatet av flera års hängivet arbete. De konkreta resultaten av de som planerar, ritat och bygger.

Förberedelserna inför 2025 års byggstartar fortgår och koncernen står redo att sätta spaden i marken. Som alltid bygger Einar Mattsson med långsiktighet och kvalitet i fokus, från det första planeringsarbetet och arkitekturen till valen av material både utvändigt och invändigt. Målet är att skapa trivsamma och attraktiva platser där människor vill bo och verka på.

Attraktiva hyresrätter med utsikt mot vattnet och nära till allt

Med projektet i Stadshagen på Kungsholmen tar Einar Mattsson nästa steg i berättelsen om förlängningen av Stockholms innerstad. På en sluttning mot Karlbergssjön ska en ny stadsdel växa fram. Området blir en förlängning av Kungsholms strand och knyts samman med den nya bebyggelsen i Stadshagen. Totalt planeras 1 200 nya bostäder, trevliga parkstråk och verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Einar Mattssons bidrag består av tre fristående lägenhetshus med utsikt mot Karlbergs slott. Hyresrätterna varierar från yteffektiva ettor till större lägenheter med fyra rum och kök.

”Läget är otroligt fint med grönska, promenadstråk och alldeles intill vattnet – och samtidigt ▶



Eric Dahlén

Projektutvecklare
Einar Mattsson Projekt AB



Li Cedervall Prizzo

Affärsutvecklingschef
Einar Mattsson Projekt AB

Nya årsringar växer fram

Hyresrätter med utsikt över Karlbergskanalen



► i anslutning till tunnelbana, och med gångavstånd till det mesta. Vi bygger för olika familjekonstellationer, behov och önskemål. Gemensamt är att alla lägenheter ges en hög inredningsstandard och vy mot vattnet. Lägenheterna ut mot Karlbergssjön och slottet kommer ha balkonger med en fantastisk utsikt”, säger projektutvecklaren **ERIC DAHLÉN**.

Mötesplats i Jarlaberg lever upp igen

Einar Mattsson sätter även sin prägel på ett fint område i Nacka. I projektet Torgstråket i Jarlaberg i närheten av Nacka Forum bygger koncernen bostadsrätter i fyra flerfamiljshus. Jarlabergsborna har väntat på att platsen ska leva upp igen, efter att den gamla livsmedelsbutiken revs för många år sedan. Bostäderna, tillsammans med de tänkta lokalerna i bottenvåningen och ett litet trivsamt torg utanför, ger en trygg och levande stadsmiljö med en trivsam mötesplats. Här får både den unga familjen och den som söker ett naturnära boende alla förutsättningar för att må bra och trivas.

Detaljplanen för Jarlabergsprojektet var redan klar när Einar Mattsson köpte projektet. Den korta tiden mellan förvärv och byggstart kräver god kommunikation och samarbete, både inom organisationen och med kommunen, för att samordna gatuombyggnad och byggarbeten.

”Vi är en stabil partner i bostadsutvecklingen. Att utveckla nya platser kräver att vi förstår varandras utmaningar och mål för att hitta gemensamma lösningar som båda parter kan acceptera. För oss på Einar Mattsson är det viktigt att vi håller vad vi lovar. Vi säkerställer alltid att vi kan genomföra projektet som vi åtar oss, även om marknaden är utmanande. Tricket är att ställa rätt produkt på rätt plats”, säger **LI CEDERWALL FRIZZO**, affärsutvecklingschef för Einar Mattsson Projekt AB. //

Korta fakta

Stadshagen och Jarlaberg



Stadshagen, Kungsholmen, Stockholm

Hyresrätter	145
Lokaler	1
Byggår	2025–2027

Torgstråket, Jarlaberg, Nacka

Bostadsrätter	56–59
Lokaler	4
Byggår	2025–2026



ÅRSRINGAR

Varje kapitel i sviten bidrar till Stockholms årsringar. Skanna QR-koden och följ med på resan.

Stockholmssviten –

en hyllning till Einar Mattssons bidrag till stadsutveckling över tid

Einar Mattsson har varit med och utvecklat Stockholm sedan 1935. Något som lyfts på ett inspirerande sätt på webbplatsen stockholmssviten.se, som togs fram under 2024. Vi frågade Jonas Palén, sälj- och marknadschef på Einar Mattsson Projekt AB, om tankarna bakom sviten.

Berätta, vad är bakgrunden till Stockholmssviten?

”Stockholmssviten™ har vi skapat för att lyfta fram Einar Mattssons 90-åriga bidrag till stadens utveckling. Plattformen visar vår förmåga att bygga stadigt även under osäkra tider och vårt långsiktiga engagemang i Stockholms stadsbild”.

Hur landade ni i att använda scrollytelling där besökaren scroller sig fram?

”Scrollytelling gör det enkelt att presentera vår historia och Stockholms årsringar i ett interaktivt och engagerande format. Det förenar text, bilder och en panorering över Stockholmskartan för att skapa en tydlig och levande upplevelse. Vi hoppas att webbplatsen effektivt förmedlar vårt budskap om att vi är en trygg och långsiktig aktör som alltid levererar på våra löften, samtidigt som vi tydliggör vår historiska betydelse och stabilitet framgent”.

Vilka riktar sig sviten till?

”Målgruppen är framför allt boende i Storstockholm. Syftet är att visa vårt långsiktiga engagemang i stadens utveckling och skapa förtroende genom att visa vår stabilitet och pålitlighet, oavsett konjunktur”.

Hur ser du på Einar Mattssons bidrag till årsringarna i Storstockholms stadsutveckling?

”Einar Mattsson har bidragit till att forma Stockholms stadsbild och skapa nya stadsdelar och bostäder i 90 år. Våra projekt har förenklats och förbättrat livet för generationer av stockholmare och lämnat avtryck i stadens årsringar. Stockholmssviten™ är en hyllning till detta arv och vår roll i stadens framtid”. //



Jonas Palén

► Följ med på en resa från 1927 till idag och upptäck Einar Mattssons bidrag till Storstockholms årsringar:

www.stockholmssviten.se

Sälj- och marknadsansvarig
Einar Mattsson Projekt AB

Einar Mattssons

ARKITEKTUR- PROGRAM

ramar in kvalitet och identitet



Efter nästan 90 år med olika bidrag till Storstockholms stadsutveckling var det 2024 hög tid att sammanfatta Einar Mattsson-husens egenskaper i ett eget arkitekturprogram. Programmet tydliggör identiteten och visar på ett inspirerande sätt hur koncernen skapar robusta och kvalitativa bostadshus.

ARKITEKTUR HANDLAR INTE bara om hur byggnader ser ut, utan lika mycket om deras funktion. Den påverkar oss på många sätt och speglar samtiden. Arkitekturen kan också berätta mycket om ett varumärke och dess själ. 2024 lanserade Einar Mattsson sitt arkitekturprogram, som tydligt visar vilka egenskaper som präglar husen – både idag och i framtiden.

Tydligare röd tråd

”Långsiktighet och kvalitet finns i vårt DNA, precis som för vår grundare Einar. Vi behövde något som tydligt och inspirerande sammanfattar vår filosofi kring design och funktion och hitta den röda tråden i våra projekt”, säger **PETER SVENSSON**, vd för Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB.

Peter menar att ett företag som är grundat av en byggmästare ska visa att det värnar om hantverket och ser till att funktion, materialval arkitektur går hand i hand. Han ville även skapa en tydligare identitet för Einar Mattsson med ett eget arkitekturprogram som lyfter fram företagets design på ett attraktivt sätt. Både för intressenter och för bolaget internt.

Ett levande dokument

Uppdraget att ta fram programmet gick till projektutvecklingschefen **THOBIA NILSSON** och projektutvecklare **ERIC DAHLÉN**, i nära samarbete med Peter Svensson. Ett tydligt mål var att arkitekturprogrammet skulle vara ”lättillgängligt och enkelt att snabbt ta till sig”. Därför kom de snabbt fram till att det skulle innehålla många bilder som visar bredden i projekten. De ville även skapa både en digital och en fysisk version, för att kunna ge ut något att bläddra i, i stället för att bara skicka en länk.

”Självklart vill vi att alla som ser våra fastigheter ska tänka ”det där är ett Einar Mattsson-hus”. Nu har vi lyckats sammanfatta vår syn på vad som är god arkitektur i ett program som fungerar som vägledning i samarbeten med arkitekter och leverantörer, som vi också kan dela ut till politiker och andra aktörer”, säger Thobias.

Han ser programmet som ett levande dokument som ska följa med i de förändringar som hela fastighetsbranschen står inför.

Även om Einar Mattsson alltid väger in olika hållbarhetsaspekter i termer av långsiktighet kommer klimatförändringar, nya regler och samhällsutvecklingen i stort göra att husen förändras. Faktorer som kommer leda till uppdateringar i arkitekturprogrammet. Idag nämner arkitekturprogrammet exempelvis klimatpåverkan, solceller och gröna tak. Framöver kommer fler miljöaspekter behöva läggas till, men även information om återbrukade material och liknande.

Nytt verktyg för affärsutveckling

En annan inom organisationen som har stor nytta av arkitekturprogrammet är affärsutvecklingschefen **LI CEDERWALL FRIZZO**. Hon ser det som ett nytt verktyg i sitt arbete.

”När jag är ute och berättar om oss, våra kvaliteter och våra fantastiska hus träffar jag alltid många som är nyfikna på Einar Mattsson och vad vi står för. Nu finns vårt eget arkitekturprogram som de kan kika på i lugn och ro. Programmet visar på ett lättöverskådligt sätt vår vision och våra kärnvärden, och bilderna visar våra egna genomförda projekt. Jag brukar skämtsamt kalla det en ”bevisbok” som visar att vi levererar det vi lovat och bygger det vi ritar. Ett syfte är säklart att det ska stärka vår position på Stockholms fastighetsmarknad”, säger hon.

Li har fått positiv feedback från de kommunrepresentanter hon träffat, både om programmets utformning och om hur det stärker Einar Mattssons varumärke. Bland annat eftersom många förknippar arkitektur med fasader och yttre design.

”Att vi även lyfter fram interiörer och gårdar, som inte alltid syns lika mycket, visar att vi verkligen bryr oss om att bygga platser där människor ska trivas, känna sig trygga och må bra”, avslutar hon. ▶



Thobias Nilsson

Projektutvecklingschef
Einar Mattsson Projekt AB

**Einar Mattssons
designidentitet
i korthet**

VARJE EINAR MATTSSON-projekt bidrar till att forma staden, samtidigt som staden formar projekten. Här är några arkitektoniska uttryck som kännetecknar ett Einar Mattsson-hus:



Sockel

HUSET SKA VILA tryggt på en robust sockel i ett tåligt material som klarar vatten, snö, stötar och andra påfrestningar.

Kvarter och skala

EINAR MATTSSON UTFORMAR bostadshusen för att få in så mycket dagsljus som möjligt, ge fin utsikt och göra gårdar och byggnader som är effektiva att förvalta.

Fönster

BYGGNADENS "ÖGON", FÖNSTREN, ska släppa in ljus och samtidigt klara höga krav på säkerhet och funktion. Storleken på fönstren anpassas efter ljusförhållandena och ska ge en känsla av harmoni och enhetlighet mellan våningsplanen.

► **Einar Mattssons
arkitekturprogram**

Kommuner har ofta egna riktlinjer och arkitekturprogram för hur byggnader och stadsdelar ska se ut och fungera. Einar Mattssons arkitekturprogram visar hur estetiskt tilltalande och högkvalitativa bostäder skapas och passar in i stadsbilden. Koncernen tar hänsyn till de lokala kraven och sätter därefter sin egen prägel inom ramarna för sitt arkitekturprogram. //

► Läs den digitala versionen av arkitekturprogrammet på einarmattsson.se/om-oss/arkitekturprogrammet

Fasad

EINAR MATTSSON VÄLJER material och färger på fasaderna beroende på i vilket område som huset byggs. Den röda träden är kvalitativa material och ett uttryck av nutid, som också håller över tid.



Inspirerande arkitekturprogram



Entré

EINAR MATTSSON LÄGGER stor vikt vid att skapa välkomnande entréer med en trygg och hemtrevlig känsla, ofta med trädetaljer, hög takhöjd och rymd.



Konst

SAMTIDSKONST ÄR EN VIKTIG del av stadsutvecklingen och finns med i alla Einar Mattssons nyproduktionsprojekt. Ofta placeras konsten på gårdarna eller i entréerna och syns tydligt både inne och ute. Läs mer på nästa sida.



Interiört

INNE I LÄGENHETERNA syns omsorgen om design och detaljer tydligt. Vanligtvis har bostadsrummen en takhöjd på 2,60 meter, bra sikt mellan rummen och fönstersmygarna är vinklade för att fånga upp känslan av rymd.

Balkong och terrass

EINAR MATTSSONS BALKONGER och terrasser fungerar som ett andra vardagsrum och ska alltid bidra positivt till stadsbilden.



Tak

HUSTAKEN ÄR VIKTIGA för designen, ska hålla husen täta och skydda mot väder och vind. Einar Mattsson ritar helst tak med takutsprång för att leda bort vatten från fasaden och det ska finnas möjlighet att installera solceller.



Gård

HUSETS GÅRD ÄR viktig som en social plats där de boende kan mötas. Einar Mattsson lägger stor vikt vid hur gården utformas. Med lång erfarenhet av fastighetsförvaltning finns stor kunskap om vilka växter som passar på olika ställen, hur de håller över säsongerna och vilka ekosystemtjänster de kan bidra till.



Konsten – en naturlig del av koncernen

Konst har i alla tider fått människor att stanna upp, inspireras och komma närmare varandra. Hos Einar Mattsson finns konsten ofta närvarande i och omkring fastigheterna. En tradition som delägare Anders Ränk vill föra vidare och utveckla.

FÄRGSTARKT VERK

Mari Rantanens muralmålning "Let's Talk" täcker en 11 meter hög husgavel vid Hjulsta Torg.



KONST, BÅDE INNE och ute, är en självklar del av Einar Mattssons fastigheter. Utsmyckningarna gör området vackrare, skapar kontakt mellan människor och bidrar till att de boende känner sig trygga och trivs.

"Vår mor Marianne har alltid varit intresserad av konst och kultur. Vi fortsätter i hennes anda. Utsmyckningarna handlar inte bara om att göra husen finare. De hjälper också till att skapa en trevlig miljö för de som bor där", säger Anders Ränk, som är delägare och ordförande i ägarrådet.

Hjälper konstnärer att nå ut

Genom att satsa på utsmyckningar i trapphus och andra gemensamma utrymmen gör Einar Mattsson fastigheterna mer attraktiva. Det är viktigt att konsten även har en positiv effekt på både de boende och hela området.

"Konst ska få oss att känna något. Den kan väcka känslor och skapa en starkare koppling till platsen", säger Anders.

När Einar Mattsson väljer konst till sina fastigheter sker det genom en nog-

grann process där flera personer är involverade. För unga konstnärer kan samarbeten med företag vara en viktig språngbräda i karriären, då det första stora uppdraget ofta är en utmaning. Genom att ge dem möjlighet att visa upp sin konst bidrar Einar Mattsson till att öka deras synlighet och nå en bredare publik.

Färgstark muralmålning

När det är möjligt inkluderar Einar Mattsson gärna de boende när det är dags för äldre hus att prydas av nya konstverk. Ett exempel är **MARI RANTANENS** verk "Let's Talk" i Järva, en stor och färgstark muralmålning som täcker en 11 meter hög husgavel vid Hjulsta Torg.

"Konstverket är resultatet av ett gemensamt initiativ mellan Einar Mattssons engagerade förvaltning och Stockholms stad. Muralmålningen kom till genom en workshop med boende ungdomar och konstnären. Vi är ett fastighetsbolag som bryr oss om de som bor i våra fastigheter och vill gärna visa det genom att låta dem vara med och skapa i deras egen hemmiljö", säger Anders. //



Anders Ränk

»Vi lever i en tid som kräver nytänkande och mod«



Precis som byggmästaren Einar Mattsson drivs Joakim Skarborg av att bygga bolag och företagskulturer som inte bara levererar resultat, utan även trygghet, trivsel och välmående. Med sin breda bakgrund inom investering och företagsutveckling har han tagit plats i koncernstyrelsen med siktet inställt på framtiden.

”JAG HAR ARBETAT utifrån ett professionellt ägarperspektiv större delen av min karriär. Styrelsearbete har varit en naturlig del, både i Sverige och internationellt”, säger Joakim Skarborg som 2024 klev på uppdraget som ny ledamot i Einar Mattssons koncernstyrelse.

Som rutinerad investerare, bolagsbyggare och företagsledare, bland annat som vd för Axel Johnsons investeringsbolag Novax, har han djupa kunskaper inom ägarstyrning. Erfarenheterna har också gett honom en vana att se bolag utifrån ett strategiskt perspektiv.

”Min roll i styrelsen är bland annat att tillföra ett helikopterperspektiv. Att se var Einar Mattsson befinner sig idag och vart vi är på väg om fem eller tio år. Det kan självklart kräva att jag ifrågasätter och utmanar – något jag alltid gör med stor respekt för bolagets värderingar och kultur”, säger han.

Nytt kapitel

Einar Mattsson är ett nytt kapitel för Joakim, som inte varit engagerad inom fastighetsbranschen tidigare. Värdegrunden och företagskulturen var anledningar som fick honom att tacka ja till uppdraget.

”Einar Mattsson har ett långsiktigt tänk och är duktiga inom governance och strategiskt arbete. Med governance menar jag saker som ägarstyrning, ansvarsfördelning och liknande, som är avgörande för att kunna driva ett framgångsrikt familjeägt bolag av den här storleken. Jag hoppas kunna bidra med mina erfarenheter och insikter kring

att strukturera och effektivisera strategiarbete, särskilt nu när fastighetsbranschen står inför stora förändringar”, förklarar han.

Joakim beskriver branschen som en av de mest dynamiska just nu, där allt från digitalisering och hållbarhetskrav till befolkningsförändringar ritar om kartan.

”Vi lever i en tid med både risker och möjligheter som kräver nytänkande, anpassningsförmåga och mod. Idag kräver framgång att företag anpassar sig till de snabbt skiftande förutsättningarna och tar vara på nya tekniska och hållbara lösningar, men även nya affärsmodeller. Med sin kultur och starka värdegrund är Einar Mattsson väl rustade. Jag ser fram emot att bidra till att bolaget fortsätter utvecklas och stärker sin position på en komplex marknad”, säger han.

Personoberoende strukturer allt viktigare i en snabbväxande värld

ANDERS RÄNK, delägare, styrelseledamot och ordförande i ägarrådet gläds åt att Joakim klivit in i styrelsen och ser fram emot att han ska vara med och forma bolagets nya strategi.

”Vi har påbörjat ett stort jobb med att göra verksamheten mindre personberoende inför en kommande generationsväxling. Dessutom navigerar vi i en helt förändrad omvärld, vilket gör stabilt ägande och välorganiserade strukturer viktigare än någonsin. Här kommer Joakim med sina erfarenheter från många branscher och bolag att kunna bidra starkt”, säger Anders. //

Joakim Skarborg Ny i koncernstyrelsen



Ålder: 46 år.

Familj: Fru och tre barn.

Gör: Har nyligen startat upp egna investmentbolaget Altea Capital.

Bakgrund: Utbildad civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm. Har bland annat arbetat som vd på Novax, varit ansvarig för affärsutveckling och investeringar på Axel Johnson Inc., Axel Johnson-gruppens New York-baserade investeringsbolag samt som rådgivare och konsult. Förutom uppdraget i Einar Mattssons koncernstyrelse är Joakim ledamot i styrelsen för Akind, som äger Academic Work, Winona med flera bolag och ordförande i investeringskommittén på ett investmentbolag.

► Se ledamöterna i koncernstyrelsen på sidan 45.



Koncern & finans



2024 har varit ett utmanande år, där osäkerheten i Sverige och omvärlden bjudit på utmaningar för fastighetsbranschen och ekonomin i stort. Här har Einar Mattssons *långsiktiga tänkande* och fokus på att bygga en stark och stabil ekonomi varit avgörande. Tack vare den *ekonomiska grund* vi har byggt upp under årens lopp har vi kunnat fortsätta skapa trygghet, trivsel och stadsmiljöer som gör livet enklare för människor.

Om Einar Mattsson

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

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

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

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

Fastighetsbeståndet inom Einar Mattsson Fastighets AB hade 2024 en totalyta på 359 915 kvadratmeter, i huvudsak bostäder men även lokaler. I EM-sfären, som inkluderar ägarfamiljens övriga fastighetsinnehav samt koncernens övriga fastigheter, var beståndets totalyta 453 830 kvadratmeter under 2024 (se sid 59–63 för detaljerad information). Det gör oss till Stockholms stads idag största privata ägare av hyresbostäder. Erfarenheter från de egna fastigheterna kommer till stor nytta i förvaltningsuppdrag som gäller andras fastigheter. 60 procent av lägenheterna som Einar Mattsson Fastighetsförvaltning förvaltar ägs av andra.

Vi är också en av de mest aktiva fastighetsägarna. Einar Mattsson Projekt AB förvärvar mark runtom i Storstockholm för att utveckla genomtänkta

och hållbara bostäder för framtiden, där de boende ska känna sig respekterade, stolta och trygga.

Einar Mattsson Byggnads AB fungerar som koncernens produktionsorganisation, bygger nytt och utför omfattande renoveringar för systerbolagen i den egna koncernen. 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.

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

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

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

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

Koncernstruktur



Einar Mattsson Byggnads AB

Levererar byggtjänster till koncernens projektbolag och fastighetsbolag.

Heirloom Asset Management AB

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

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Levererar förvaltningstjänster till fastighetsägare i Storstockholm.

Einar Mattsson Projekt AB

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

Einar Mattsson Fastighets AB

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

Fastighets AB Snörslån

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



Styrelser i Einar Mattsson-koncernen



Einar Mattsson AB

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

Einar Mattsson Byggnads AB

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

Einar Mattsson Fastighetsaktieföretag

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

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

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

Einar Mattsson Projekt AB

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

Fastighets AB Snörslån

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

Heirloom Asset Management AB

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

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

Koncernledning



Stefan Ränk

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



Peter Svensson

Vd för Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB



Magnus Molin

Vd för Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB



Lena Lind

HR-chef



Johanna Wikander

Hållbarhetsutvecklingschef



Björn Strid

Ekonomi- och finanschef



Ewelina Holm

Kommunikationschef



Martin Fors

Fastighetschef

Fakta om

Einar Mattsson-koncernen

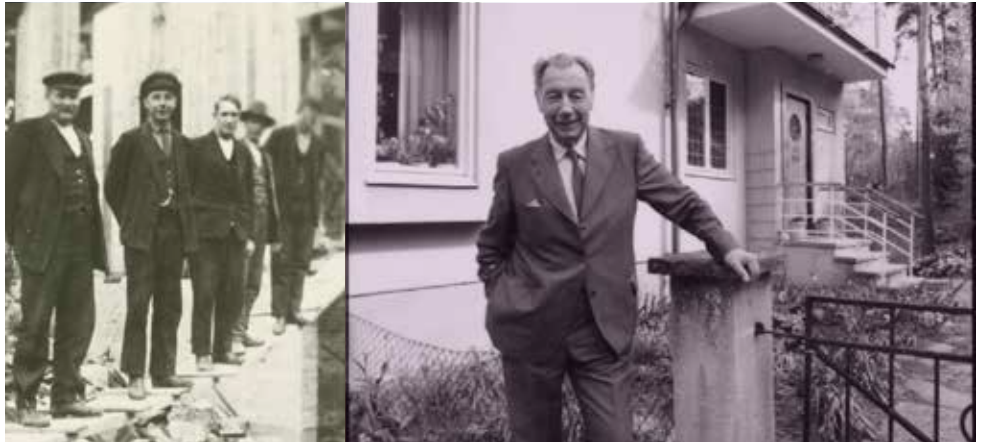
Einar Mattsson bedriver verksamhet i Storstockholm, med huvudkontor på Rosenlundsgatan 58 och områdeskontor på Hjulsta Backar 8 i Hjulsta.



Våra ägare

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

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



↑ LÅNGSIKTIGHET SEDAN 1935

Året 1935 får Stockholm en ny byggmästare, då byggnadsfirman Einar Mattsson bildas.

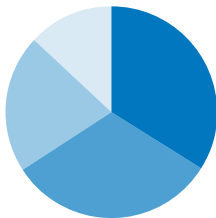
	2024	2023	2022
Medelantalet anställda ²	335	319	313
varav män	218	210	200
varav kvinnor	117	109	113
Antal anställda personer ³	325	307	305
Omsättning	1 472	1 895 Mkr	1 519 Mkr
Justerad balansomslutning	18 295	18 749 Mkr	17 693 Mkr
Balansomslutning	9 019 Mkr	9 301 Mkr	8 238 Mkr
Justerad soliditet	61 %	61 %	66 %
Uthyrbar yta, bostäder och lokaler ⁴	359 915 m ²	360 054 m ²	353 028 m ²

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

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

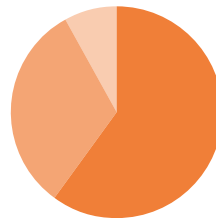
³ Antalet anställda personer är beräknat enligt genomsnittligt antal utbetalda löner under året.

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



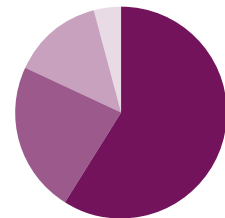
Omsättningen
uppdelad per typ
av verksamhet:

- 34 % Byggentreprenadtjänster
- 32 % Hysesintäkter
- 21 % Projektverksamhet
- 13 % Förvaltningstjänster



Andel förvaltade
lägenheter uppdelade
efter typ av kund:

- 60 % Förvaltningskunder
- 32 % Einar Mattsson Fastighets AB
- 8 % Övriga EM-sfären¹



335 anställda,
fördelade som följer:

- 59 % Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB
- 24 % Einar Mattsson Byggnads AB
- 14 % Einar Mattsson AB
- 3 % Einar Mattsson Projekt AB

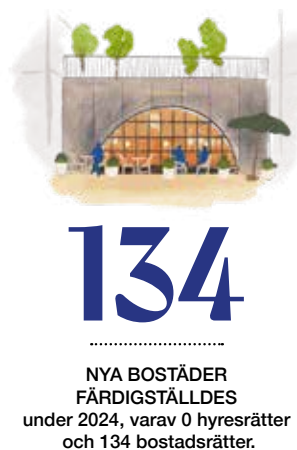
2024 i siffror



15 239
lägenheter
förvaltas



6 dotter-
bolag



Vi är *Einar Mattsson*

→ Vår vision

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

→ Därför finns vi

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

→ Vår personlighet

Engagerad, omtänksam
och framåt.

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



»Med långsiktigt fokus skapas förutsättningar för stabilitet i en komplex och osäker omvärld«

Inledningen av 2024 präglades av fortsatt hög inflation och höga räntor, som under året stabiliserades för att därefter sjunka mot slutet av året. Det gångna året har inneburit sjunkande fastighetsvärden och stigande kostnader för insatsvaror samtidigt som bostadsrättsmarknaden visat tecken på att stabiliseras. Fortsatt fokus på att stärka fastigheternas driftnetton och resultaten i övriga verksamheter skapar förutsättningar för ökad handlingsfrihet för att tillvarata framtida affärsmöjligheter.



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

Ekonomi i korthet

1 472 Mkr

Omsättning Einar Mattsson AB-koncernen

Fastighetsbeståndets
marknadsvärde av de totala
tillgångarna:

86 %

Justerad soliditet
uppgår till

61 %

32 %

Andel av omsättning
som är hyresintäkter

15,9 miljarder kr

Värdet för de fastigheter som
ägs inom koncernen.

Belåningsgrad för
fastighetsbeståndet

41 %

Med aktuell projektportfölj
kommer cirka

2,7 miljarder kr

investeras i bostadsprojekt
de kommande fem åren

O **MVÄRLDEN HAR FORTSATT** präglats av osäkerheter under 2024 där Rysslands pågående invasion av Ukraina, konflikten i Mellanöstern och utvecklingen i Sverige där osäkerhet och utmaningar i bostadsområden skapat än större behov att känna trygghet i boendemiljön. Koncernen arbetar aktivt med trygghetsfrågorna för att skapa långsiktigt attraktiva boendemiljöer som i förlängningen leder till ökad betalningsvilja och en hållbar långsiktig värdeutveckling.

Bostadsrättsmarknaden har stabiliserats under 2024 samtidigt som antalet försäljningar på marknaden ökat från låga nivåer tidigare år. Försäljningstakten i projektverksamheten har varit god under året där marknaden visat sin uppskattning för de lägenheter som koncernen uppför. Det har dock varit ett utmanande kostnadsläge inom nyproduktionen med förändrade kostnadsprognoser som påverkat projektverksamheten negativt.

Koncernens tillgångsmassa uppgår till 18,3 (18,7)* miljarder kronor vid utgången av 2024 och det justerade egna kapitalet har sjunkit till 11,1 (11,5) miljarder kronor.

Under året har välbelägna bostadsbyggrätter i Nacka kommun med produktionsstart under 2025 förvärvat samtidigt som koncernen fortsatt att investera i befintliga fastigheter och i nyproduktion av hyresrätter. Sammanlagt har 97 miljoner kronor investerats i nyproduktion av hyresrätter

under året. Koncernen omsatte 1 472 (1 895) miljoner kronor med ett rörelseresultat före avskrivningar om 184 (300) miljoner kronor.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB ökade sina hyresintäkter under 2024, till 728 (683) miljoner kronor, rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 373 (384) miljoner. Bolaget har under året fortsatt investera i nyproduktion och i det befintliga beståndet. Den finansiella ställningen är fortsatt mycket stark även om värdet på identiskt bestånd har minskat under året.

FASTIGHETS AB SNÖRSLÅN hade under 2024 hyresintäkter om 11 (10) miljoner kronor, rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 4 (5) miljoner kronor.

EINAR MATTSSON PROJEKT AB:S omsättning landade 2024 på 489 (1 015) miljoner kronor. Rörelseresultatet uppgick till -167 (-69) miljoner kronor. Både omsättning och rörelseresultat drivs av försäljningen i pågående bostadsrättsprojekt. Det negativa rörelseresultatet är en effekt av försämrade vinstprognoser i projekt som är avslutade under året eller under uppförande med tillträden under 2025 samt garantikostnader utöver gjorda avsättningar. För projekt som avslutats under 2024 och projekt som avslutas under Q1 2025 kvarstår ett ansenligt positivt kassaflöde som realiserar i takt med att sålda lägenheter tillträds under våren 2025.

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB ökade under 2024 sin omsättning till 763 (749) miljoner kronor där omsättningen är hänförlig till försäljning av byggtreprenadtjänster inom koncernen och till närstående. Rörelseresultatet uppgick till 1 (6) miljoner kronor.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS FÖRVALTNING AB hade under 2024 en omsättning om 291 (293) miljoner kronor med ett rörelseresultat om 16 (16) miljoner kronor. Fastighetsägare utanför EM-sfären står för 30 % av uppdragsportföljens omsättning. Det sammanlagda värdet av de fastigheter som EMFF har i uppdrag att leverera förvaltningstjänster till uppgick vid årsskiftet till 68,9 miljarder kronor.

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB, koncernens kapitalförvaltande bolag hade samlade tillgångar om 1 475 (1 363) miljoner kronor vid utgången av 2024. Under året har resultatet drivits av innehav som lämnat utdelningar samtidigt som innehaven i noterade bolag haft en positiv värdeutveckling, vilket dock inte redovisas i resultatet förrän vid försäljning. //

BJÖRN STRID
 Ekonomi- och finanschef
 Einar Mattsson AB

* Föregående års siffror anges i parentes.

Resultatöversikt 2024¹

Nedan presenteras Einar Mattsson AB-koncernens respektive de sex dotterbolagskoncernernas resultat 2024 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Omsättning	1 472	1 895	489	1 015	763	749	291	293	11	10	728	683	-	-
Rörelsens kostnader	-1 286	-1 597	-654	-1 086	-762	-743	-275	-277	-7	-5	-355	-299	-4	-4
Andelar i intresse- företags resultat	-2	2	-2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat³	184	300	-167	-69	1	6	16	16	4	5	373	384	-4	-4
Finansnetto	-168	-140	26	33	4	4	0	0	-5	-3	-186	-161	12	3
Resultat efter finansnetto	16	160	-141	-36	5	10	16	16	-1	2	187	223	8	-1

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.

Einar Mattsson Fastighets AB

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

Heirloom Asset Management AB

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

Flerårsöversikt²

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

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning	1 472	1 895	1 519	1 810	1 565
– varav hyresintäkter	739	693	648	630	619
– varav förvaltning	291	293	295	291	288
– varav byggentreprenader	763	749	568	488	422
– varav projektutveckling bostads-/ äganderätter	489	1 015	477	881	510
Rörelseresultat³	184	300	220	382	339
Resultat efter finansnetto	16	160	142	388	257

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

² Einar Mattsson AB-koncernens siffror kan avvika från summan av dotterbolagskoncernernas siffror, eftersom de innehåller elimineringsavdrag mellan koncernbolagen. För 2024 har redovisningsprinciperna avseende koncerninterna elimineringsavdrag förändrats vilket föranlett en omräkning av jämförelseåret 2023. Endast omsättningen avseende koncernen påverkas, ingen resultateffekt i övrigt.

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

Balansräkningar i marknadsvärden 2020–2024⁴

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

Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	15 850	15 852	15 640	16 498	14 119
Projektfastigheter	586	1 146	629	1 264	829
Värdepappersinnehav	1 452	1 325	1 014	967	686
Övriga tillgångar	248	252	194	266	265
Likvida medel	159	174	216	399	374
Summa tillgångar	18 295	18 749	17 693	19 394	16 273
Justerat eget kapital	11 124	11 503	11 624	12 916	10 354
Finansiella skulder	6 363	6 368	5 286	5 587	5 197
Uppskjuten skatteskuld	483	487	437	526	354
Övriga skulder	325	391	346	365	368
Summa skulder	7 171	7 246	6 069	6 478	5 919
Summa skulder och justerat eget kapital	18 295	18 749	17 693	19 394	16 273

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheterna är koncernens finansiella motor med stabila kassaflöden och värden. Bedömt marknadsvärde för Einar Mattsson Fastighets AB:s bestånd uppgår per 2024-12-31 till 15,7 miljarder kronor, utgörande cirka 86 procent av de totala tillgångarna i Einar Mattsson AB-koncernen. Fastighetsvärdet på bostadsfastigheterna motsvarar cirka 43 100 kronor per kvadratmeter och ett direktavkastningskrav om 3,4 procent. Inom EM-sfären finns ytterligare fastigheter värda 4,0 miljarder kronor vilket ger ett totalt fastighetsvärde om 19,6 miljarder kronor. Utförlig information om fastighetsbeståndet finns på sid 59–63.

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

Försäljning och nyproduktion 2024



213

BOSTADSRÄTTER
såldes under 2024
(2023 såldes 143).



134

BOSTADSRÄTTER
färdigställdes under 2024
(2023 färdigställdes 254).



0

HYRESRÄTTER
färdigställdes under 2024
(2023 färdigställdes 121).

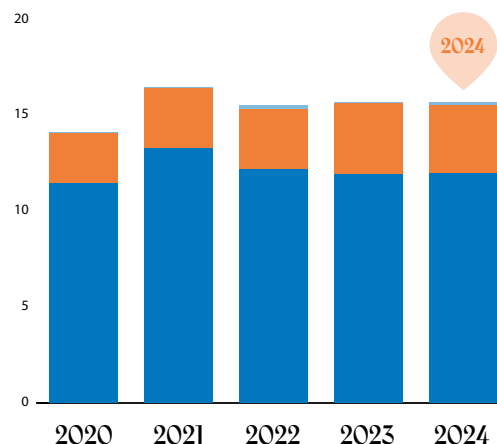
Fastighetsvärde över tid

(Einar Mattsson Fastighets AB), Mdkr



UNDER DE SENASTE fem åren har EMF:s fastighetsvärde ökat från 14,1 miljarder kronor till 15,7 miljarder kronor. Det ursprungliga beståndet har ökat i värde med 5 % till 12,0 miljarder kronor drivet av ökade hyror, sjunkande avkastningskrav och investeringar i beståndet. Det har också tillkommit nyproducerade hyresfastigheter och utvecklingsfastigheter med ett värde om 3,6 miljarder kronor.

- EMF fastighetsbestånd 2016
- Färdig nyproduktion efter 2016
- Utvecklingsfastigheter

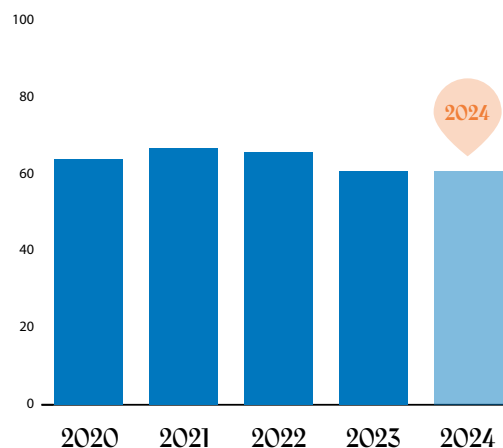


Soliditet

Justerad, %



DEN JUSTERADE SOLIDITETEN för Einar Mattsson koncernen kvarstod på 61 % 2024. Den justerade soliditeten har legat över 60 % de senaste fem åren.

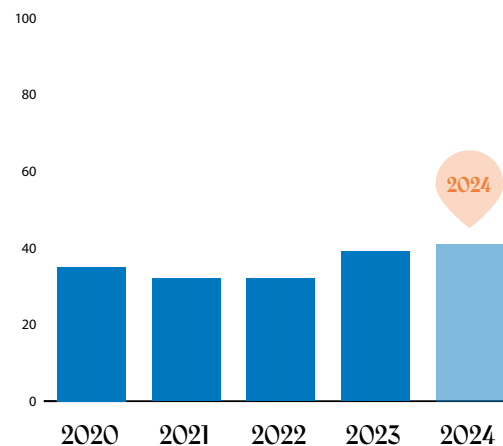


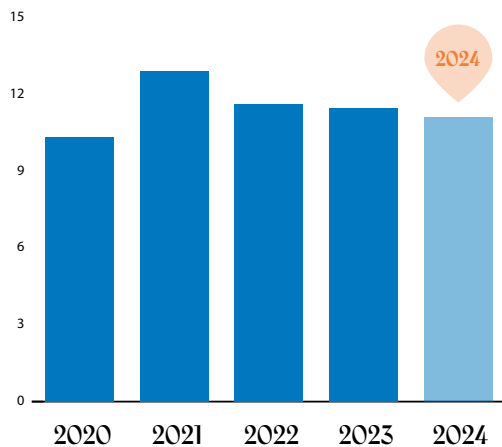
Belåningsgrad fastigheter

%



FASTIGHETERNAS BELÅNINGSGRAD har de senaste åren legat mellan 32 %-41 %.



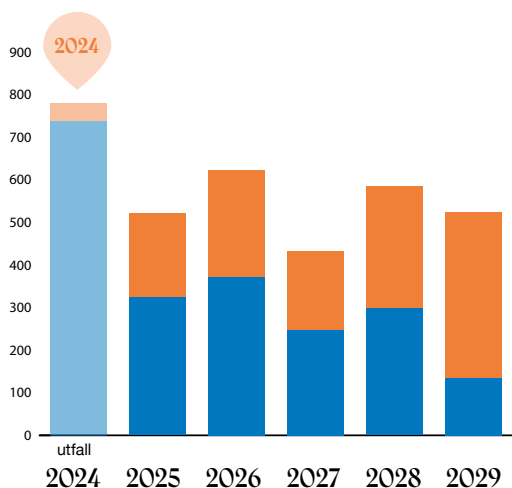


Justerat eget kapital

Mdkr



JUSTERAT EGET KAPITAL har stigit med 7,4 % från 10,4 miljarder kronor 2020 till 11,1 miljarder kronor 2024. Senaste årens förändringar av justerat eget kapital är drivet av förändrade fastighetsvärden inom koncernen.

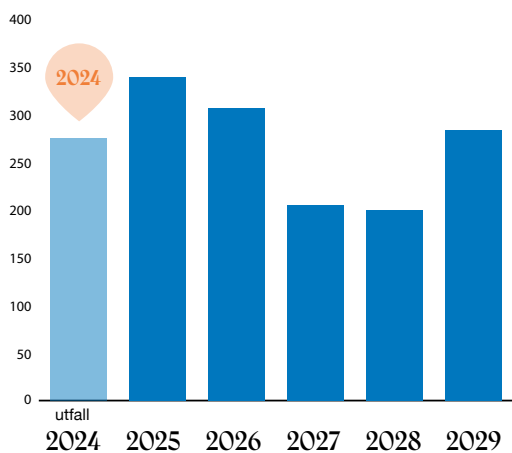


Investeringensvolym i projektfastigheter

Mkr



AKTUELL KAPITALBINDNING i exploateringsfastigheter och pågående nyproduktion uppgår till 0,6 miljarder kronor. De närmsta åren förväntas Einar Mattsson investera 2,7 miljarder kronor i nya bostadsprojekt. Av dessa beräknas 1,4 miljarder investeras i bostadsrättsprojekt och 1,3 miljard till nya hyresrätter som långsiktigt kommer att ägas av Einar Mattsson Fastighets AB.



Investeringensvolym i befintliga fastigheter

Mkr



UNDER DE FEM senaste åren har EMF investerat 1,4 miljarder kronor i planerat underhåll. De kommande fem åren planerar EMF att investera ytterligare cirka 1,3 miljarder kronor i det befintliga beståndet.



Bestånd & projektportfölj



Omtanke, engagemang och framåtanda – våra grundvärderingar vägleder oss i att driva utveckling och forma framtiden. I osäkra tider blir behovet av en trygg och trivsamt bostad tydligare än någonsin. Vi på Einar Mattsson utvecklar, bygger, äger och förvaltar för livet i och mellan husen, från Storstockholms hjärta till dess norra och södra delar. Våra hem ska vara platser där människor känner: *"Nu är jag hemma"*. Vårt fastighetsbestånd står stadigt genom generationer och vår projektportfölj skissar fram morgondagens hem.



Projektportfölj vid årsskiftet 2024–2025

Projektportföljen i siffror



1 348

TOTALA ANTALET BOSTÄDER
som ingår i projektportföljen.



840

HYRESRÄTTER
ingår i projektportföljen.



508

BOSTADSRÄTTER
ingår i projektportföljen.



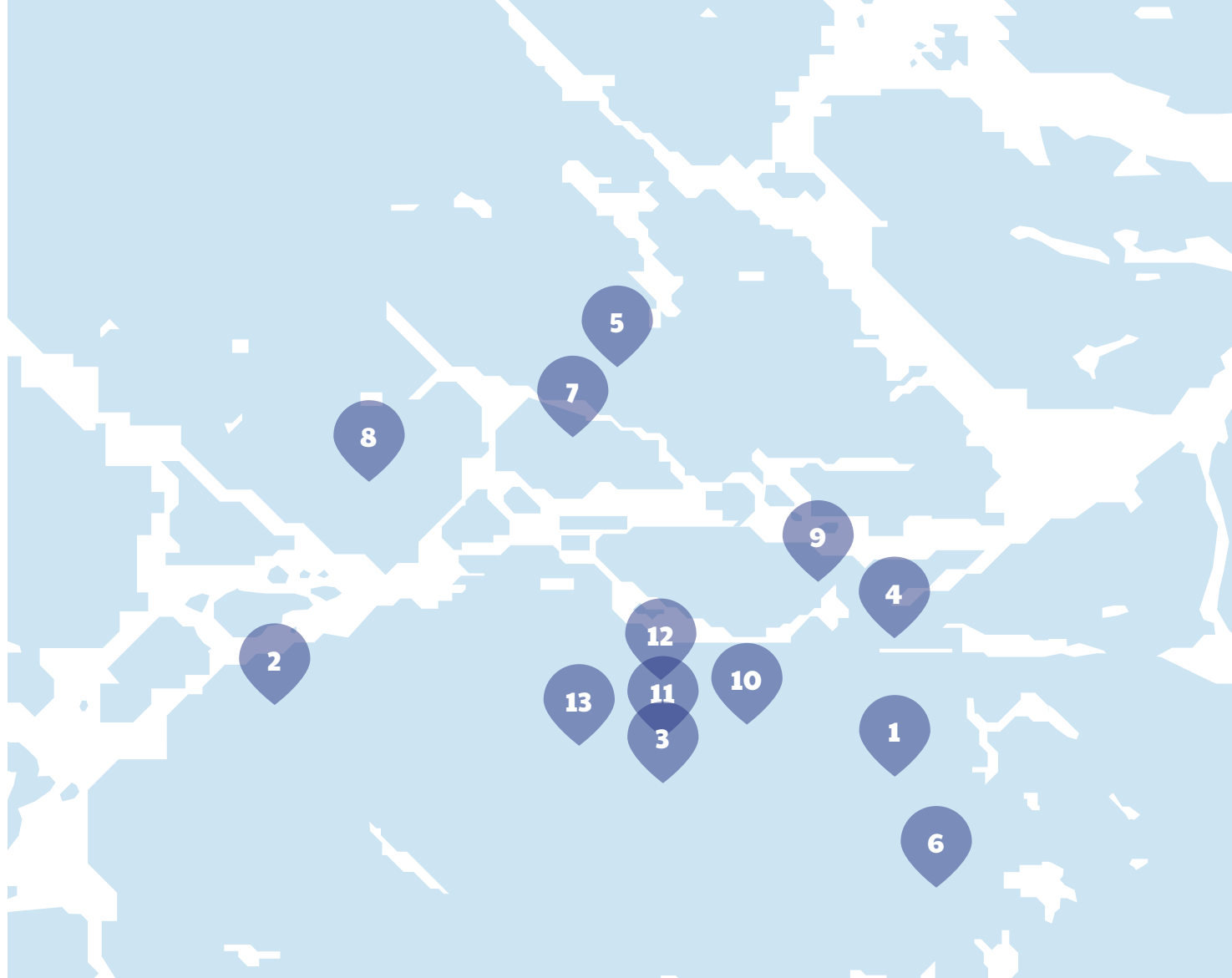
77

**RESULTAT I NKI,
NÖJD-KUND-INDEX, 2024**
för projektet Persikan
(hyresrätter).



72

**RESULTAT I NKI,
NÖJD-KUND-INDEX, 2024**
för projektet Söderdepån
(bostadsrätter).



1. BAGARMOSEN

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

2. BREDÄNG

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

3. BRUKSLAVEN

Hyresrätter
Antal bostäder: 45
Byggstart: Q4 2028
Klart: Q3 2030
Område: Högdalen

4. JARLABERG

Bostadsrätter
Antal bostäder: 50
Byggstart: Q1 2025
Klart: Q1 2027
Område: Nacka

5. LOKSTALLARNA

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

6. SKÄRGÅRDSSKOGEN

Hyresrätter
Antal bostäder: 113
Byggstart: Prel. Q1 2031
Klart: Q1 2032
Område: Skarpnäck

7. STADSHAGEN

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

8. SOLVALLA

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

9. SOMMAREN 10

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

10. SÖDERSLAKTEN

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

11. ÅRSTAFÄLTET

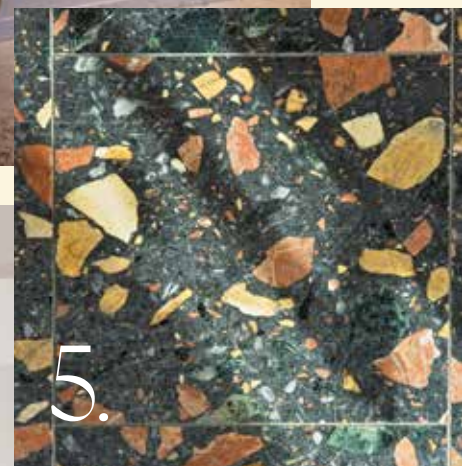
Bostadsrätter: 91
Hyresrätter: 97
Byggstart: Q3 2026
Klart: Q1 2029
Område: Årsta

12. ÅRSTASTRÅKET

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

13. ÖSTBERGA

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

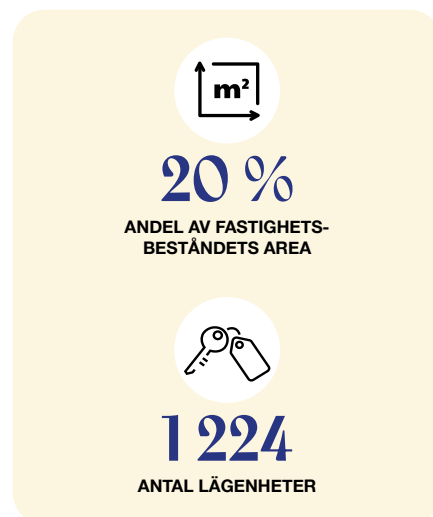
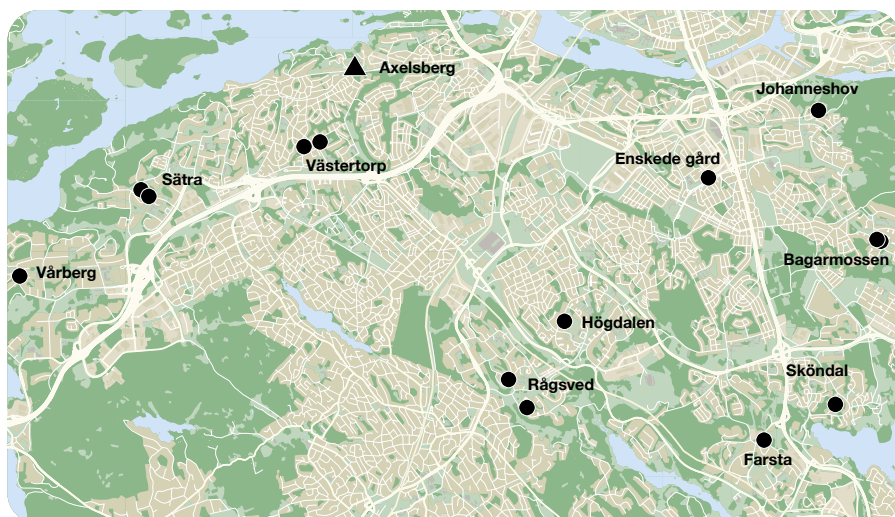


Bilder från vår projektportfölj

1. SÖDERDEPÅN, lägenhet, bostadsrätter, Södermalm | 2. LOKSTALLARNA, fasad, bostadsrätter, Hagastaden | 3. PERSIKAN/SÖDERDEPÅN, delad innergård, hyresrätter/bostadsrätter, Södermalm | 4. SÖDERDEPÅN, konst, bostadsrätter, Södermalm | 5. SÖDERDEPÅN, golv, bostadsrätter, Södermalm | 6. LOKSTALLARNA, visningslägenhet, Hagastaden.

Vårt fastighetsbestånd vid årsskiftet 2024–2025

Söderförort



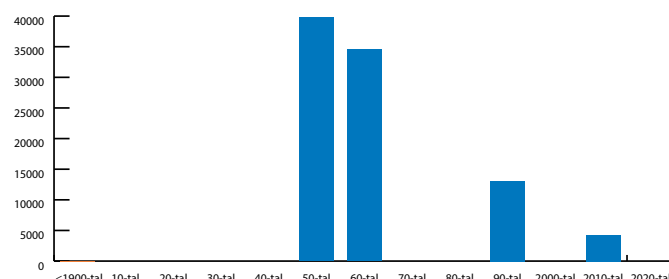
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	18
Bostadsarea, kvm	79 867	84 766
Lokalarea, kvm	6 042	6 274
Totalarea, kvm	85 908	91 040
Hyresvärde, Mkr	152	160

- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur

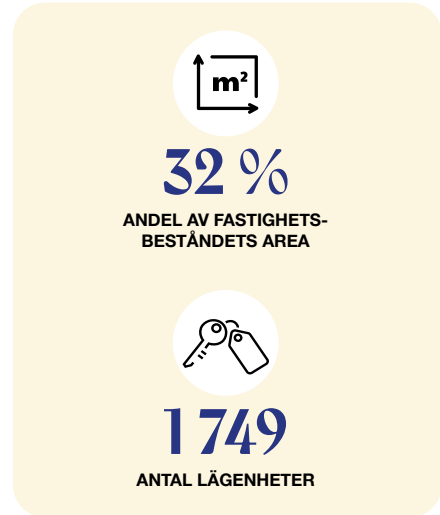
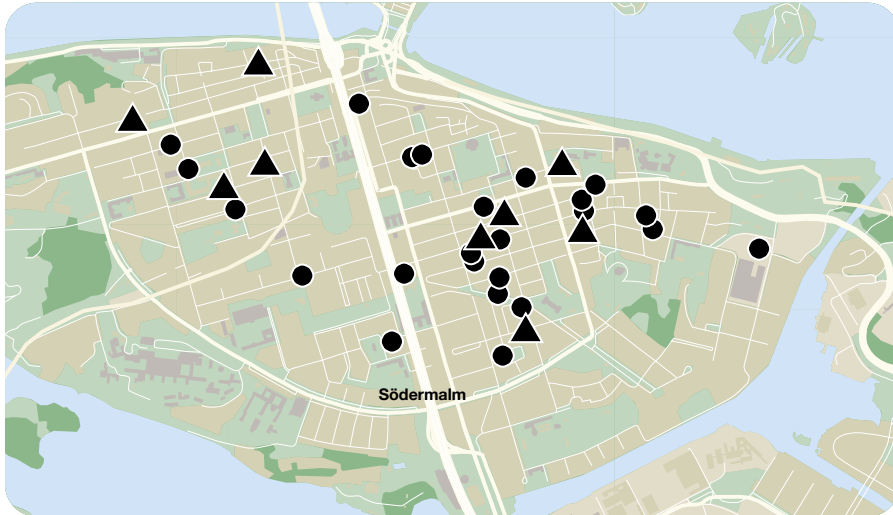
Kvm uthyrningsbar area



Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m ²	
					Bostäder	Lokaler
Söderförort						
Bjurbäcken 6	Bjursättragatan 120–138	Rågsved	1956 / 2001	74	4 185	81
Brukslaven 1	Skebokvarnsvägen 175–197	Högdalen	1955 / 2004	111	6 878	467
Dymmelveckan 3	Dalbobranten 17–21	Sköndal	1959 / 2021	44	2 942	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	232
Hoppdomaren 2	Isjaktgränd 18–26	Västertorp	1950 / 2004	34	2 051	98
Hällsättra 2	Hällsättrabacken 10–26	Sättra	1966 / 2016	60	4 707	72
Hällsättra 6	Lövsättragränd 31–53	Sättra	1966 / 2017	76	5 586	146
Isjakten 1	Vasaloppsvägen 76–88	Västertorp	1951 / 2003	42	2 991	239
Landsfogden 4	Rusthållarvägen 27–39	Bagarmossen	1953 / 2014	52	2 764	227
Landsfogden 6	Rusthållarvägen 17–25	Bagarmossen	1954 / 2014	36	2 022	63
Taklampan 1	Finn Malmgrens väg 87	Johanneshov	2016 / -	64	4 145	125
Trycklåset 1	Vedevågslingen 3–9	Rågsved	1957 / 1995	161	11 180	480
Trädskolan 3	Trädskolevägen 22–46, Lindevägen 80–128	Enskede gård	1990 / -	155	11 674	1 413
Ängs-Bod-Rönholmen	Ängsholmsgränd 5–65	Värberg	1968 / 2019	213	16 134	2 119

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

Södermalm

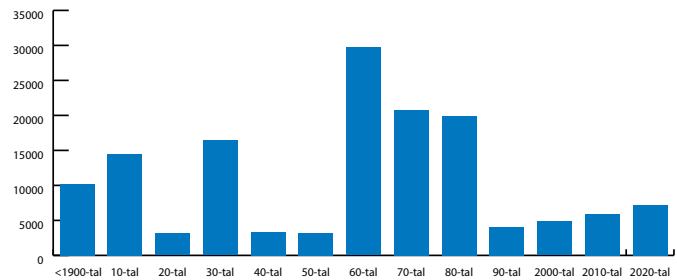


Nyckeltal

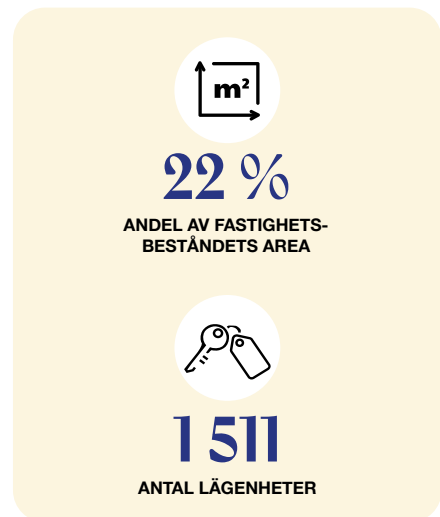
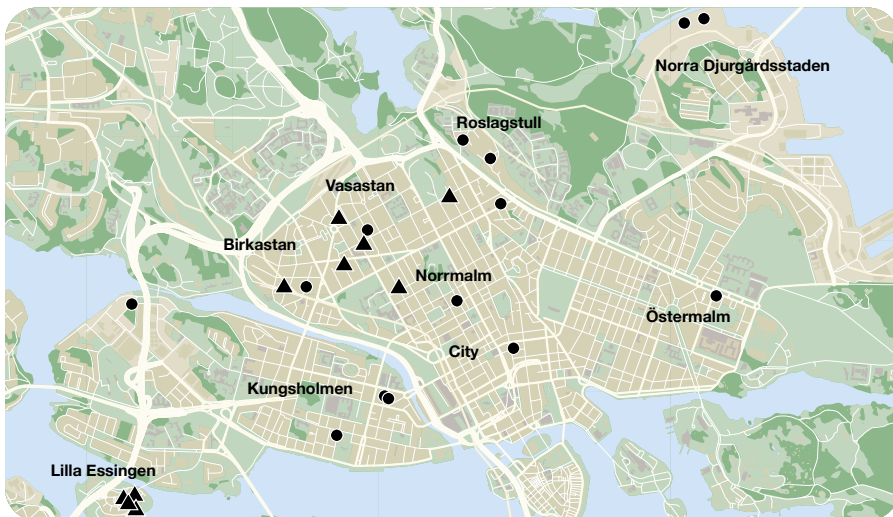
	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	27	38
Bostadsarea, kvm	84 580	114 656
Lokalarea, kvm	21 543	28 290
Totalarea, kvm	106 122	142 946
Hyresvärde, Mkr	250	329

- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur
Kvm uthyrningsbar area



Övriga innerstaden

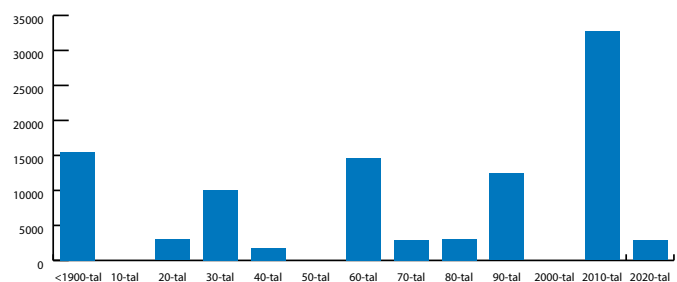


Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	27
Bostadsarea, kvm	58 182	84 734
Lokalarea, kvm	9 682	14 194
Totalarea, kvm	67 864	98 928
Hyresvärde, Mkr	187	257

- Einar Mattsson Fastighets AB
- ▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur
Kvm uthyrningsbar area



Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m ²	
					Bostäder	Lokaler
Södermalm						
▲ Bergsgruvan Större 52	Timmermansgatan 38/Maria Prästgårdsgatan	Södermalm	1910 / 2024	54	3 578	466
▲ Bonden Större 38	Bondegatan 28	Södermalm	1937 / 1990	35	1 476	464
▲ Bonden Större 43	Skånegatan 63–65	Södermalm	1972 / -	47	2 780	674
Bondetorget 21	Skånegatan 82	Södermalm	1885 / 1977	18	1 098	332
Bondetorget 25	Katarina Bangata 29	Södermalm	1932 / 1983	34	2 384	268
Båtsmannen Större 26	Kocksgatan 27A, Folkungagatan 80	Södermalm	1913 / 1981	69	4 354	748
▲ Draken 17	Swedenborgsgatan 8A	Södermalm	1890 / 1974	42	2 518	237
▲ Fabriken 5	Långholmsgatan 30, Folkskolegatan 32	Södermalm	1912 / 1985	35	2 521	484
Fatbursjön 6 & 7	M Ladulåsgatan 55–61, Swedenborgsgatan 39–43	Södermalm	1989 / -	153	12 455	2 553
Gamen 16	Vartoftagatan 15–17	Södermalm	2011 / -	71	5 767	118
Granatäppet 1	Bondegatan 93, Hennings gata 5–7, Emelies gata 22	Södermalm	2023 / -	121	7 222	3
▲ Harven 3	Gotlandsplan 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	2 527	821
Kvadraten 36	Blekingegatan 26–28, Tjörbergsgatan 40	Södermalm	1969 / 2024	66	4 574	854
Magistern 2	Torkel Knutssonsgatan 37–39	Södermalm	1982 / -	18	1 579	3 344
Nybygget 13	Åsögatan 169, Borgmästargatan 8	Södermalm	1974 / -	36	2 742	344
Nybygget 14	Borgmästargatan 6, Kocksgatan 62	Södermalm	1897 / 1975	53	2 668	418
Oljan 29	Sågaragatan 18, Bondegatan 59	Södermalm	1930 / 1989	23	1 187	150
Oljan 32	Erstagatan 17–19	Södermalm	1930 / 1984	61	2 803	271
▲ Pahl 11	Bondegatan 37–39	Södermalm	1975 / -	56	3 626	623
Pelarbacken Mindre 20	Högbergsgatan 27, Kapellgränd 3	Södermalm	1958 / 2008	21	1 462	1 711
Pelarbacken Mindre 22	Högbergsgatan 21–25, Östgötagatan 6	Södermalm	1960 / 2008	63	4 045	905
Plogan 4	Katarina Bangata 44–46, Södermannagatan 42	Södermalm	1929 / 1998	41	2 250	866
▲ Roten 1	Tjärhovsgatan 35–43, Tjärhovsplan 33	Södermalm	1994 / -	43	3 260	765
Rudan Större 12	Tjärhovsgatan 42	Södermalm	1908 / 1983	24	1 757	48
Råttan 13	Krukmakargatan 16–20, Torkel Knutssonsgatan 16	Södermalm	1963 / -	79	5 626	1 966
▲ Schultz 13	Kocksgatan 44, Nytorpsgatan 25	Södermalm	1974 / -	48	3 069	754
Schönborg 6	Sankt Paulsgatan 2, Götgatan 22	Södermalm	1960 / 2020	54	4 241	3 905
Signalen 11	Folkungagatan 126	Södermalm	1932 / 1987	30	1 405	647
Slipen 42 & 43	Slipgatan 6–8	Södermalm	1944 / 1978	50	3 120	242
Timmermannen 28	Östgötagatan 47	Södermalm	1902 / 1985	20	1 023	102
Timmermannen 30	Bondegatan 9A	Södermalm	1932 / 1984	39	2 563	81
Timmermannen 33	Åsögatan 144, Södermannagatan 20	Södermalm	1936 / 1992	49	2 138	576
▲ Uven Större 6	Brännkyrkagatan 75, Hornsgatan 86	Södermalm	1979 / -	25	2 218	883

Övriga innerstaden

Analysen 1	Norra Stationsgatan	Hagastaden	2019 / -	125	7 314	181
Analysen 3	Norra Stationsgatan	Hagastaden	2020 / -	0	0	2 840
Backåkra 8	Bobergsgatan 77A, Spanielgatan 3–5	N. Djurgårdsstaden	2018 / -	81	4 731	312
Forskningen 2	Osguldas väg 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	2 597	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	N. Djurgårdsstaden	2018 / -	130	7 994	510
Kungsbacken 6	Holländargatan 27	Norrmalm	1883 / 1971	14	1 913	622
▲ Luxlampan 3	Strålgatan 11	Lilla Essingen	1939 / 1997	34	1 454	85
▲ Luxlampan 4	Strålgatan 3–5	Lilla Essingen	1939 / 1987	43	1 698	176
▲ Luxlampan 5	Disponentgatan 3	Lilla Essingen	1936 / 2023	48	2 078	85
▲ Luxlampan 7	Strålgatan 7, Luxgatan 14–16	Lilla Essingen	1940 / 1985	50	1 718	101
Oxkärnan 1	Oxtorget 3A–B, Oxtorgsgränd 1–5	City	1996 / -	41	3 291	887
Pagen 16	Pipersgatan 29–31	Kungsholmen	1986 / -	32	2 620	436
Pärönträdet 7	Pilgatan 15	Kungsholmen	1931 / 2004	45	1 654	134
Ruddammen 28	Ruddamsbacken 28–42	Roslagstull	1991 / -	85	8 147	92
Sleipner 5	Västmannagatan 78	Vasastan	1909 / 1985	19	1 248	70
Tamburmajoren 5	Banérgatan 54, Valhallavägen 170	Östermalm	1937 / 2003	37	2 416	335
Trasten 17	Odengatan 8	Vasastan	1886 / 1980	17	1 356	396
▲ Ugnen 15	Vikingagatan 1, Rörstrandsgatan 20	Vasastan	1966 / 2022	33	2 557	685
▲ Ässjan 4	Sankt Eriksgatan 114–116	Vasastan	1924 / 1989	35	2 576	411

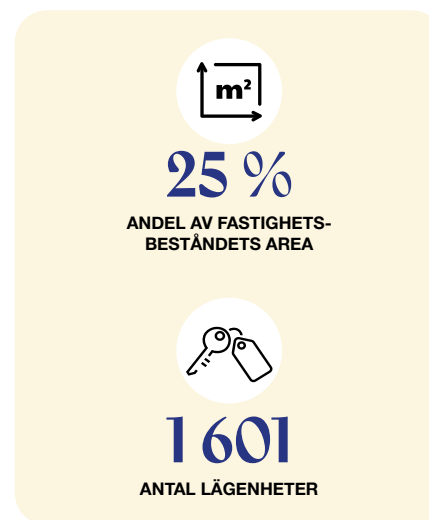
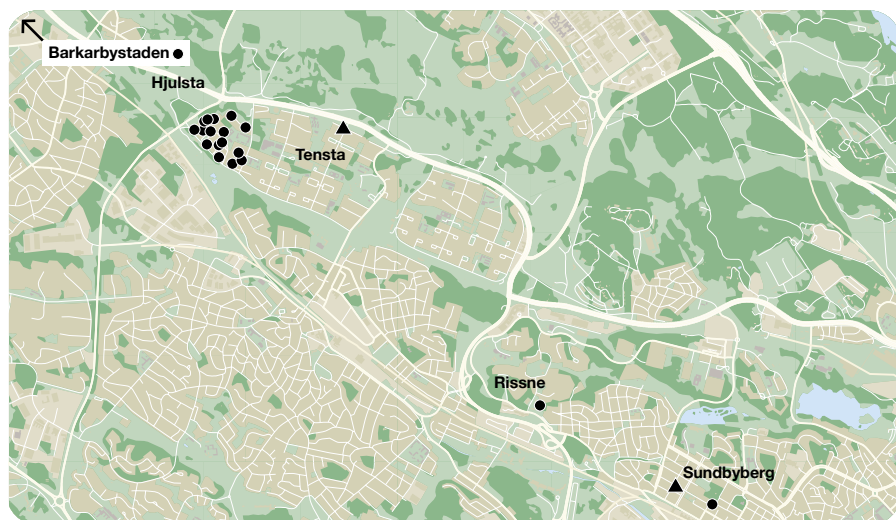
Fastighetsbestånd, Einar Mattsson-sfären

Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m ²		
					Bostäder	Lokaler	
Norrförort							
Barkarby 2:37	Kalvshällavägen 13	Barkarbystaden	2015 / -	135	7 748	193	
Edinge 1	Edingekroken 3-15	Hjulsta	1970 / -	78	5 472	385	
Edinge 2	Edingekroken 4-14	Hjulsta	1971 / -	78	5 472	131	
Hidinge 1	Hidinge Backe 3-7	Hjulsta	1970 / -	125	8 362	98	
Hidinge 2	Hidinge Backe 4-14, 9-19	Hjulsta	1971 / -	198	13 272	560	
Hjulmakaren 1	Rissneleden 167	Rissne	2018/-	64	3 889	715	
Hörninge 2	Tenstavägen 92-96	Hjulsta	1971 / -	63	4 230	114	
Hörninge 3	Tenstavägen 98-102	Hjulsta	1971 / -	63	4 230	77	
Hörninge 5	Tenstavägen 106-112	Hjulsta	1972 / -	63	4 230	99	
▲ Kanan 1	Vegagatan 19, Duvgränd 8	Sundbyberg	1973 / -	33	2 270	886	
Kippinge 1.1	Hjulsta Backar 18-26	Hjulsta	1971 / -	96	6 545	422	
Kippinge 1.2	Hjulsta Backar 27	Hjulsta	2008 / -	38	2 477	0	
Kippinge 2	Hjulsta Backar 8-16	Hjulsta	1971 / -	84	6 000	415	
Liden 12	Esplanaden 22	Sundbyberg	1957 / 2017	27	1 730	95	
Lästringe 3	Tenstavägen 80-88	Hjulsta	1971 / -	75	5 106	123	
Lästringe 4	Hjulsta torg 1-3	Hjulsta	1971 / -	51	2 373	660	
Rottninge 1.1	Hjulsta Backar 17-23	Hjulsta	1971 / -	78	5 628	626	
Rottninge 1.2	Hjulsta Backar 25	Hjulsta	2008 / -	38	2 483	0	
Stafsinge 1	Hjulsta Torg 2/Hjulsta Backar 13	Hjulsta	1970 / -	0	0	859	
Stora Tensta 1	Stora Tenstagränd 4-16	Hjulsta	1971 / -	66	4 866	337	
▲ Åvinge 2*	Åvingegränd 3-27	Tensta	1970 / 2021	148	11 171	764	

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

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

Norrförort



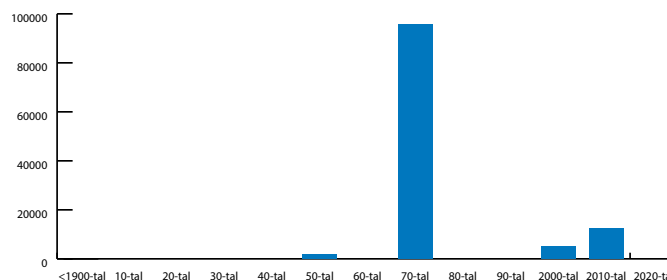
Nyckeltal

	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	17	19
Bostadsarea, kvm	94 113	107 553
Lokalarea, kvm	5 907	7 557
Totalarea, kvm	100 020	115 110
Hyrsvärde, Mkr	154	178

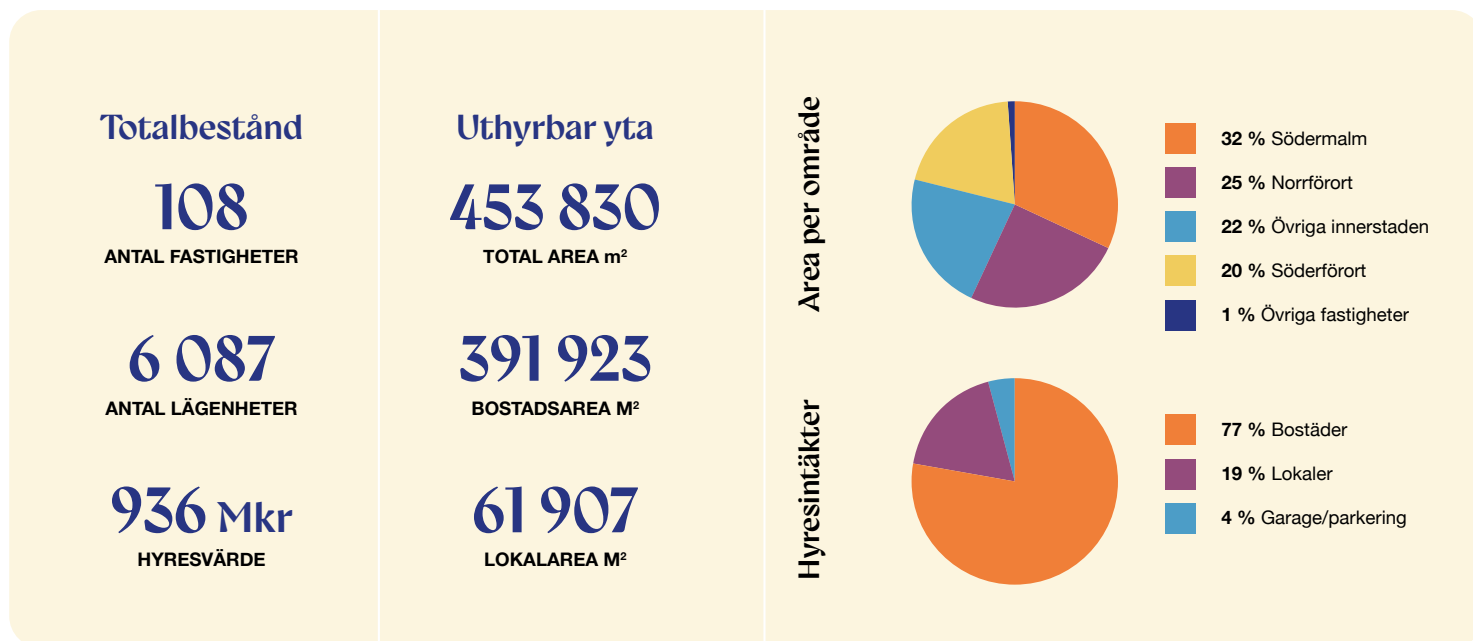
● Einar Mattsson Fastighets AB
▲ Övriga EM-sfären

Åldersstruktur

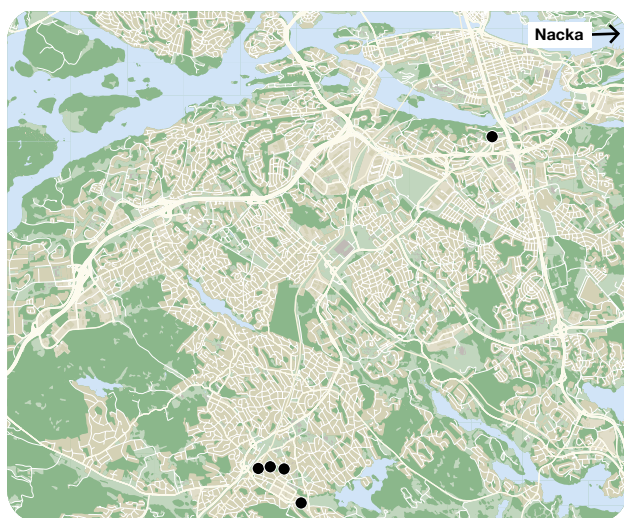
Kvm uthyrningsbar area



Vårt fastighetsbestånd i siffror



Övriga fastigheter



Nyckeltal

	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	6
Bostadsarea, kvm	214
Lokalarea, kvm	5 593
Totalarea, kvm	5 807
Hyresvärde, Mkr	12

1 %
ANDEL AV FASTIGHETS-
BESTÄNDETS AREA

2
ANTAL
LÄGENHETER

Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Uthyrbar area, (BOA/LOA) m ²
Övriga fastigheter			
Stockholm Sundsta Gård 2	Sundstabacken 10	Stockholm	1 950
Svärdfisken 7	Sördalavägen 22	Huddinge	737
Svärdfisken 6	Sördalavägen 22 A	Huddinge	857
Svärdfisken 4	Gavénus väg 13	Huddinge	104
Sicklaön 219:15	Värmdövägen 260	Nacka	2 159
Lagret 5	Dalhemsvägen 51	Huddinge	843

ORDNING OCH REDA

när Kattan Större 4 renoverades



TEAMWORK

Veronica Axeen, samordnare för kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöfrågor och platschefen Fredrik Isaksson hade ett nära samarbete under renoveringen.



KOLL PÅ LÄGET

Fastighetschef Martin Fors läser anteckningarna från senaste skyddsronden.





Buller, byggställningar, sladdar och kemikalier. Utmaningarna för att skapa en säker arbetsmiljö vid en större renovering är många. Innan arbetet med Kattan Större 4 startade 2024 genomgick både underentreprenörer och Einar Mattssons medarbetare en säkerhetsutbildning. Under renoveringen samarbetade arbetsledare och skyddsorganisation för att skapa en trygg arbetsplats.

VÅREN 2024 STARTADE ROT-arbetet (renovering, ombyggnad, tillbyggnad) med Einar Mattssons fastighet Kattan Större 4 vid Mariaberget på Södermalm. Projektet omfattade allt från fasadrenovering till nya balkonger, garage, allmänna utrymmen och installationer. Precis som vid alla ROT-arbeten var arbetsmiljö och säkerhet centrala frågor för att skapa en trygg och trivsam arbetsplats för alla inblandade.

Säkerhetsparken som grund för trygghet

Inför projektstart tog Einar Mattsson med sina yrkesarbetare och underentreprenörer till Säkerhetsparken vid Arlanda. Parken är byggbranschens utbildningsanläggning på 15 000 kvadratmeter där deltagare får möjlighet att praktisera säkerhet vid olika uppbyggda scenarier och reflektera kring problemställningar och beteenden. Syftet för Einar Mattsson var att skapa en gemensam förståelse för säkerhetsfrågor och arbetsmiljö inför att arbetet med Kattan Större 4 skulle starta.

”Vi hade väldigt bra diskussioner på Säkerhetsparken och det var oerhört givande att vi även hade med oss merparten av alla underentreprenörer. Vi tittade på olika säkerhetslösningar som arbete med fallsele och bullerskydd. Buller är ofta en osynlig risk som man inte alltid tänker på, som kan skapa höga ljudnivåer både för de som arbetar och för fastigheterna runtomkring”, säger **VERONICA AXEEN**, Einar Mattssons samordnare för kvalitet-, miljö- och arbetsmiljöfrågor.

Platschefen **FREDRIK ISAKSSON** betonar vikten av att involvera alla yrkeskategorier i säkerhetsarbetet. För att skapa en trygg och säker arbetsplats under ett renoveringsprojekt räcker det inte att Einar Mattssons medarbetare gör allt rätt. Även alla underentreprenörer måste vara med på tåget och ha en gemensam syn på hur olyckor kan förebyggas. Därför ingår utbildningstillfället i Säkerhetsparken i den process som Einar Mattsson Byggnads AB tillämpar inför varje ROT-projekt.

Proaktivt arbetsmiljöarbete på plats

Under hela byggtiden genomsyrades Kattan Större 4-projektet av en aktiv och förebyggande arbetsmiljöstrategi.

”Vi jobbade proaktivt varje dag. Tre gånger i veckan höll arbetsledarna möten om daglig styrning tillsammans med lagbasar från varje underentreprenör. Arbetsmiljön var en av de fasta punkterna, tillsammans med framdrift, eventuella problem, leveranser och logistik. Dessutom gick arbetsledarna och huvudskyddsombudet **GABOR SZANTO** skyddsronde tillsammans en gång i veckan för att se till att risker åtgärdades omedelbart. Rutinen i arbetsmiljöarbetet är egentligen att alltid rapportera in riskobservationer. Här gjorde den goda kommunikationen i teamet att problemen som uppstod löstes direkt”, säger Fredrik.

Under de veckovisa skydds ronderna granskades hela arbetsplatsen noga – från byggställningar och fallskydd till vilka kemikalier som användes och snubbelrisker.

”Att hänga upp kablar och hålla utrymningsvägar fria kan verka som små detaljer, men det är viktigt för både säkerhet och arbetsflöde. Ordning och reda är ledord som verkligen gör skillnad”, säger Veronica.

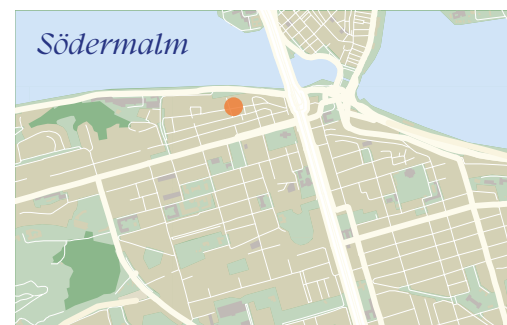
Arbetsmiljöråd för långsiktig utveckling

Som en del av Einar Mattssons långsiktiga strategi för bättre arbetsmiljö har ett arbetsmiljöråd startats. Rådet fungerar som en plattform för att fånga upp erfarenheter från olika projekt och använda dem för ständiga förbättringar.

”Det handlar om att skapa en stark säkerhetskultur och förhindra olyckor innan de sker. Genom att dokumentera och analysera arbetet kan vi utveckla våra rutiner och förstärka vår proaktiva strategi”, säger Veronica.

Einar Mattsson har en tydlig nollvision för olyckor och arbetar för att säkerhet och arbetsmiljö ska vara självklara delar i varje projekt.

”Det är viktigt att alla på arbetsplatsen förstår att vi är ett team som har ett gemensamt ansvar för varandras trygghet”, avslutar Fredrik. //



Korta fakta

Fastigheten Kattan Större 4



Adress:	Skolgränd 2 vid Mariaberget, Södermalm, Stockholm. Lägenheterna högst upp har en fantastisk utsikt över Riddarfjärden.
Byggår:	1962
Hyresrätter:	29
Lokaler:	2
Yta:	3 747 m ²
Renovering:	2024–2025



Visste du att?

Byggmästaren Einar Mattsson, grundaren av bolaget, bodde i en av lägenheterna högst upp på Skolgränd 2 mot slutet av sitt liv.



Kristina Ränk



Martin Fors

»Trygghet och trivsel är vår självklara uppgift«

2024 mötte Einar Mattsson många utmaningar i omvärlden samtidigt som koncernen höll fast vid sina långsiktiga visioner och sin framtidstro. Möt delägare Kristina Ränk och fastighetschef Martin Fors i ett samtal om arbetet för trivsel, trygghet och framtidens Stockholm.

2024 VAR MINST sagt ett prövningarnas år – för världen, Sverige, fastighetsbranschen och då även för Einar Mattsson. Inflation, en skakig omvärld och fortsatt gängkriminalitet satte sin prägel på året. Samtidigt blev Einar Mattssons grundvärderingar – omtanke, engagemang och framåtanda – mer relevanta än någonsin. Med kvalitet och långsiktighet i fokus har koncernen fortsatt skapa värde för hyresgäster och kunder som vill ha ett tryggt och trivsamt boende.

Ständigt arbete för att skapa attraktivare boendemiljöer

KRISTINA RÄNK, en av de tre delägarna i familjeföretaget betonar vikten av Einar Mattssons kontinuerliga arbete med att forma attraktiva miljöer ur flera perspektiv.

"Det handlar om att skapa både fysiska och sociala förutsättningar för trygghet. Vi vill att våra hyresgäster ska känna: nu är jag hemma. Det gör vi genom allt från hur våra bostäder och områden är utformade till hur våra medarbetare arbetar och bemöter våra kunder i bostaden och de gemensamma miljöerna i våra fastigheter".

"Trygghet och trivsel är inget nytt för oss – det är en självklarhet för en fastighetsägare med kvalitet och långsiktighet i fokus. Jag ser det som två delar: trygghet handlar om grundläggande behov, medan trivsel är mer kopplat till människors livskvalitet", säger Einar Mattssons fastighetschef **MARTIN FORS**.

Han lyfter att koncernens resultat i trygghets-

mätningarna, i princip i hela beståndet, förbättrats. De boendes upplevda trygghet har stadigt ökat år för år. I bostadsområdet Hjulsta är förbättringarna av de boendes upplevda trygghet än mer anmärkningsvärda då den mediala bilden av Järva är en annan.

Fortsatt att producera nytt och renovera 2024 trots utmanande tider

Under året stod flera viktiga Einar Mattssonprojekt i fokus. Bland annat färdigställdes de första 120 bostadsrätterna i nyproduktionsprojektet Lokstallarna av de totalt 243 som beräknas vara klara när projektet är avslutat. Samtidigt har renoveringsprojekten i Kvarteret Bergsgruvan och Kvarteret Kvadraten moderniserats. Det har gett ett bidrag med cirka 100 nya mer energieffektiva bostäder.

"Trots en utmanande marknad har vi fullföljt våra planer. Vi har fortsatt investera i både nyproduktion och renovering av befintliga fastigheter", säger Kristina.

Einar Mattsson ser stadsutveckling som en nyckel för att göra Stockholm mer attraktivt. Det handlar inte bara om att förvalta och bygga bostäder, utan också om att bidra till en levande stad genom samarbeten. Ett exempel på detta är ljusfestivalen Nobel Week Lights, ett initiativ som med avstamp i ett av världens starkaste varumärken. Festivalen förgyller vintermörkret och bidrar till stadens sociala och kulturella liv

för dem som bor här och huvudstadens besökare.

"Vi arbetar alltid med ett helhetsperspektiv – från utemiljöer till samverkan med lokalhyresgäster. Alla delar är viktiga för att skapa en stad där invånarna trivs", säger Kristina.

Om tio år fyller Einar Mattsson 100

Med blicken riktad mot framtiden är ambitionerna fortsatt höga. Under 2025 fyller bolaget 90 år men vilar inte på några gamla meriter. Bland annat planeras nya projekt och flera renoveringsprojekt blir klara att flytta in i.

"Vi kommer att fortsätta, under 2025 och många år framöver, att utveckla Storstockholm och utveckla och bygga bostäder som inte bara är funktionella utan också inspirerande att leva i. Vi renoverar och bygger inte bara för dagens hyresgäster, utan också för generationer framöver. Det är en hisnande tanke, att vi idag bland annat bygger bostäder åt människor som ännu inte är födda", säger Martin.

2025 fyller Einar Mattsson jämnt och blickar tillbaka på 90 års erfarenhet, samtidigt som koncernen ser framåt.

"Vi firar i liten skala, med festligheter såklart, men egentligen fokuserar vi mer på att titta fram emot 100-årsjubileet, vilket markerar att vi fortsätter utveckla vår region och skapa fler bostäder och fina bostadsmiljöer för framtiden", avslutar Kristina. //

Tillsammans för en hållbar framtid



Johanna Wikander



PÅ EINAR MATTSSON är ansvarsfullt företagande grunden i allt vi gör. Vårt hållbarhetsarbete fokuserar på en långsiktigt hållbar verksamhet och affär, där vi tar ansvar för miljö, social hållbarhet och god styrning.

För att möta framtidens utmaningar följer vi utvecklingen noga och anpassar vårt arbete efter nya behov och möjligheter. Hållbarhetsarbetet är en central del av vår strategi och vi har tydliga mål, både på kort och lång sikt.

Här har vi valt att lyfta ett axplock av årets viktigaste hållbarhetshöjdpunkter. Vill du veta mer? Hela hållbarhetsrapporten finns att läsa på vår webbplats. //

Johanna Wikander
Hållbarhetsutvecklingschef,
Einar Mattsson AB



► Läs vår hållbarhetsrapport på einarmattsson.se/hallbarhetsrapport2024



SYSTEMATISKT ARBETE för ett hållbart arbetsliv. Läs mer om vårt arbete om *arbetsmiljö och säkerhet* på sidorna 31–33.



VIA ETT EGET MIKROELNÄT delar vi nu el mellan byggnader på KTH. Läs mer om vårt arbete med *forskning och utveckling* på sidan 7.



VI ERBJUDER ETT *hållbart förvaltningserbjudande*, läs mer på sidan 40.

Einar Mattssons klimatmål för koncernen:

50%

MINDRE klimatutsläpp år 2030

(basår 2020)

Vi arbetar för en halverad klimatpåverkan. Läs mer om vårt klimatarbete och resultat på sidorna 19–25.



VÅR NYPRODUKTION uppnådde våra högt ställda mål för minskat avfall. Läs om vårt arbete för en mer *cirkulär ekonomi* på sidorna 26–29.

85%

är nöjda med tryggheten i boendemiljön

(enligt AktivBo 2024)

LÄS OM VÅRT arbete för attraktivt och hållbart boende på sidorna 34–36.



LÄS OM vad *ansvarfullt företagande* betyder för oss på sidorna 38–39.

83%


av hyresgästerna är nöjda med skötseln av utemiljöerna

(enligt AktivBo 2024)

VI ARBETAR AKTIVT med att förvalta och utveckla våra utemiljöer. Läs mer på sidorna 24–25.







»Att bidra till en positiv förändring ger oss på Einar Mattsson energi att fokusera på områden där vi kan göra skillnad.«

Stefan Ränk,
koncernchef och delägare

EM
EINAR MATTSSON

► Läs mer om oss på
www.einarmattsson.se