

The logo consists of the letters 'EM' in a bold, sans-serif font. The 'E' and 'M' are connected at the top and bottom, with a small gap in the middle. The letters are white with a slight shadow effect.

EINAR MATTSSON



i **ORD & BILD**

Årsberättelse 2017

Einar Mattsson *i ord & bild*



sid 16



sid 10



sid 18

- 4 **Einar Mattsson i korthet**
Presentation av koncern, bolag och ledning.
- 6 **Långsiktighet på riktigt**
Koncernchef Stefan Ränk om Einar Mattssons fokus på värdeskapande för kunderna.
- 8 **Året i korthet**
Några viktiga händelser under 2017.
- 10 **Rissne förädlas och blir ny knutpunkt**
Einar Mattsson är en av byggherrarna som vidareutvecklar stadsdelen i Sundbyberg.
- 16 **Projektportfölj**
Presentation av Einar Mattssons projektportfölj.
- 18 **Ingen dag är den andra lik**
Den återvändande förvaltaren Cecilia Hellstrand uppskattar sin variationsrika vardag.
- 20 **Vårbergshus får kraft att leva 50 år till**
Gott grepp om helheten när Einar Mattssons hus renoveras.
- 25 **Nyheter 2017**
Kort om olika projekt och händelser.
- 26 **Fastighetsbestånd**
Komplett tabell, kartor och fakta.
- 32 **Det är vi som är Einar Mattsson**
Möt några medarbetare i koncernen.



sid 26

Årsberättelse 2017



sid 34



sid 37



sid 46

- 34 **En centralamerikansk student i centrala Stockholm**
Rebeca Brenes stortrivs i sin nybyggda studentlägenhet på KTH:s campus.
- 37 **Familjär omsorg ett plus för anrik kund**
Brandkontoret sökte hög kvalitet och en bra personalövergång.
- 42 **Värden byggs i det långa perspektivet**
Einar Mattssons ägartrio om långsiktighetens betydelse.
- 45 **Nyheter 2017**
Kort om olika projekt och händelser.
- 46 **”Sätt medborgarnas behov i fokus”**
ArkDes-chefen Kieran Long efterlyser en stadsutveckling som involverar fler.
- 48 **En extra trygghet för kunden**
Eftermarknadsgruppen tar ansvar för att Einar Mattsson levererar ett gott slutresultat.
- 51 **Ekonomi 2017 i korthet**
Med kommentar av ekonomi- och finanschef Björn Strid.
- 54 **Vimmel 2017**
Blandade bilder från evenemang under hela året.



sid 45

Einar Mattsson i korthet

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

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB
Levererar byggtjänster till koncernens projektbolag och fastighetsbolag.

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

EINAR MATTSSON AB
Koncernens moderbolag där gemensamma stödresurser finns samlade.

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB
Investerar och förvaltar andra tillgångar än de som koncernen i övrigt är verksam i.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS FÖRVALTNING AB
Levererar förvaltningstjänster till fastighetsägare i Storstockholm.

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

Einar Mattsson kan hus, från början till slut

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

I över 80 år har vi aktivt deltagit i utvecklingen av Storstockholm. Genom våra olika bolag äger, utvecklar och förvaltar koncernen fastigheter samt bygger och renoverar hus, allt med långsiktighet och omsorg.

I dag är EM-sfären* Stockholms stads största privata ägare av hyresbostäder. Erfarenheter från de egna fastigheterna kommer till stor nytta även

i förvaltningsuppdrag som gäller andras fastigheter. Nära två tredjedelar av lägenheterna som vi förvaltar ägs av andra.

Einar Mattsson är också en av de mest aktiva utvecklarna av nya bostäder i regionen och planerar för 4 000 nya bostäder fram till 2027. Vi förvärvar mark runtom i Storstockholm för att utveckla genomtänkta och hållbara bostäder för framtiden, där de boende ska känna sig respekterade, stolta och trygga.

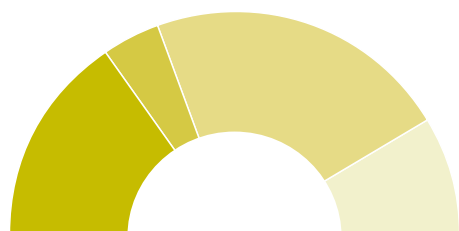
Einar Mattssons produktionsbolag bygger nytt och utför omfattande renoveringar för systerbolagen i den egna koncernen. Vårt fokus

ligger starkt på kvalitet, ordning och reda i processer samt kostnadseffektiva, genomtänkta lösningar som adderar värde till de som bor i husen och oss som fastighetsägare.

Våra bolag har skild affärslogik men värderingarna är gemensamma. Vi tänker långsiktigt och ser alltid till hela livscykeln hos en fastighet och kundernas bästa över tid – även i enskilda uppdrag. Vi har en personlighet som präglas av omtanke, engagemang och framåtanda. Inte minst är vårt engagemang för staden vi verkar i bergfast. Vår vision är att nästa kapitel ska bli det bästa i både Einar Mattssons och stadens historia.

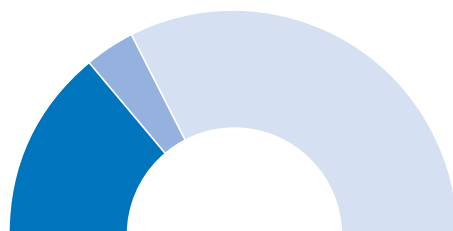
OMSÄTTNINGEN UPPDELAD PER TYP AV VERKSAMHET

- ▶ 31 % Byggentreprenadtjänster
- ▶ 8 % Förvaltningstjänster
- ▶ 44 % Projektverksamhet
- ▶ 17 % Hyresintäkter



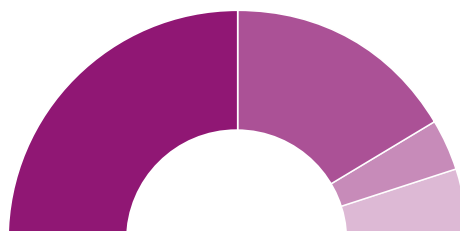
ANDEL FÖRVALTADE LÄGENHETER UPPDELAD EFTER TYP AV KUND

- ▶ 28% Einar Mattsson Fastighets AB
- ▶ 7% Övriga EM-sfären
- ▶ 65% Övriga förvaltningskunder



339 ANSTÄLLDA, FÖRDELDE SOM FÖLJER:

- ▶ 50% Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB
- ▶ 33% Einar Mattsson Byggnads AB
- ▶ 7% Einar Mattsson Projekt AB
- ▶ 10% Koncerngemensamma resurser



* EM-sfären = Einar Mattsson tillsammans med ägarnas övriga fastighetsinnehav.

EINAR MATTSSON I SIFFROR

2 373 Mkr

i omsättning 2017.

10 963 Mkr

uppgår marknadsvärdet till för Einar Mattsson-koncernens förvaltningsfastigheter.

14 247 Mkr

uppgår marknadsvärdet till för hela EM-sfärens förvaltningsfastigheter.

53 044 Mkr

är det sammanlagda värdet på fastigheter som förvaltas.

15 797

lägenheter förvaltas.

750

nya lägenheter var under produktion i nyuppförda hus i entreprenörverksamheten 2017.

212

lägenheter har renoverats eller byggts om under 2017.

36 %

av byggproduktionen var för kunder utanför EM-sfären.

549

nya bostäder färdigställdes under 2017.

325

bostadsbyggrätter förvärvades under 2017, varav 195 bostadsrätter och 130 hyresrätter.

2 535

bostadsbyggrätter ingår i projektportföljen (dec 2017). Av dem är cirka 1 188 bostadsrätter och 1 347 hyresrätter.



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Lena Lind
HR-chef för Einar Mattsson AB

Björn Strid
Ekonomi- och finanschef för Einar Mattsson AB

Mikael Anjou
Vice koncernchef, även VD för Einar Mattsson Projekt AB och Einar Mattsson Byggnads AB

Evelina Holm
Kommunikationschef för Einar Mattsson AB

Stefan Ränk
Koncernchef, även VD för Einar Mattsson Fastighets AB och Heirloom Asset Management AB

”Vi vill växa och bli större, men på ett ekonomiskt hållbart sätt.”



Ett långsiktigt fastighetsbolag kan inte låta sig styras av tillfälliga svängningar i konjunkturen och måste ta hänsyn till framtida förändringar i marknadens funktionssätt. Det är därför vårt fokus ligger på att skapa värde för våra kunder.

Den svenska hyresmarknaden är speciell. I de flesta branscher är den nöjda kunden en given framgångsfaktor. På grund av obalanser på marknaden och regelverk som skapar fel incitament ser det inte ut så när det gäller hyresbostadsfastigheter. Vi är övertygade om att även den här branschen kommer att förändras. Därför fokuserar Einar Mattsson på värdeskapande för våra kunder.

Utifrån ett långsiktigt perspektiv tror vi på att sätta det högt på agendan. Finns det en målkonflikt i ett beslut, ska varje medarbetare fundera över vilket alternativ som skapar mer värde för kunden och i första hand välja det. När vi bygger nytt ska vi förenkla livet för dem som flyttar in i husen och få deras vardag att fungera så bra som möjligt.

I vår hyresrättsaffär utgår vi inte från de incitament som dagens system skapar. Om vi uteslutande drevs av att kortsiktigt maximera driftnetto skulle vi inte fokusera på att skapa värde för hyresgästerna. Men här tänker vi långsiktigt. Den dag då hyresmarknaden blir konkurrensutsatt – och det är min fasta övertygelse att den dagen kommer – så ska vi vara konkurrenskraftiga från start.

Ansvarstagande och kompetensutbyte

En viktig del i att vara kundfokuserad är att också ta tag i frågor som uppstår när saker inte

Långsiktighet på riktigt

blir som tänkt. Hur mycket vi än anstränger oss att göra rätt från början, går det ibland snett även hos Einar Mattsson. Då vill vi ta vårt ansvar och verkligen rätta till fel som uppkommer (se s 48). En långsiktig aktör kan inte lämna problem olösta eftersom de ändå alltid kommer ikapp en till slut.

Något som bidrar till Einar Mattssons förmåga att leverera värde till kunderna är vår bredd. Utbytet av kompetens och erfarenheter mellan våra verksamheter inom fastighetsförvaltning, byggtrepanad och projektutveckling är en stor resurs. Med all vår kunskap inom förvaltning ser vi vilken typ av lösningar som håller över tid när vi bygger nytt eller renoverar. Byggproduktionens erfarenheter av olika lösningar kan på motsvarande sätt stödja förvaltningens beslutsfattande.

Från ytterligare ett perspektiv kan vår projektutveckling bidra till att utveckla förvaltningen. Med ny teknik och nya lösningar som till exempel ökar bostadshusens energieffektivitet fordras nya arbetssätt när fastigheterna förvaltas. För att installationerna ska fungera fullt ut krävs nödvändig kunskap i förvaltningen.

Strategiska förändringar

Under 2017 har vi genomfört ett par förändringar i verksamheten som vi hoppas ska bidra till ett bättre värdeskapande för våra kunder framöver. Dels har vi skapat ett eget bolag för vår förvaltningsverksamhet. Einar Mattsson fortsätter att vara en efterfrågad aktör på Stockholms förvaltningsmarknad, vilket under

året avspeglades i nya uppdrag för Brandkontoret (se s 37) och bostadsrättsföreningen Marmorlunden. Med ett eget förvaltningsbolag förstärks vårt fokus på dessa tjänster samtidigt som de synliggörs och förtydligas för marknaden.

Den andra stora förändringen är att vår verksamhet inom byggproduktion har fått en ny inriktning. Den fokuserar nu helt på koncernens egna behov av byggtrepanadtjänster, både vad gäller nyproduktion och ROT. Nu säkrar vi kvaliteten för våra egna slutkunder. Den kraftiga produktionsökningen utsätter hela branschen för stora påfrestningar vad gäller resursförsörjning, kvalitetsproblem i leveranser och ökande kostnader.

Liksom många andra aktörer på Stockholms bostadsmarknad har vår projektverksamhet haft ett arbetsintensivt år med stora volymer att hantera. När marknaden rusar är den stora utmaningen att hålla emot och inte ryckas med alltför mycket. Därför har vår projektportfölj minskat i omfattning jämfört med tidigare år då vår värdeuppfattning varit lägre än våra konkurrenters i de byggrättsförsäljningar som gjorts på marknaden under de senaste 18 månaderna. På kostnadssidan har vi haft svårare att stå emot den överhettade entreprenadmarknaden vilket dämpat resultatet 2017 (se s 51).

Ett tecken på att vi kanske lyckas med att växa på ett hållbart sätt är att människor som tidigare har arbetat på Einar Mattsson söker sig tillbaka till oss efter några år hos andra aktörer. En av dem kan du läsa mer om på sidan 18.

Prisat miljötänk

Under året prisades återigen flera av våra projekt. Våra nya hyreshus i kvarteret Taklampan i Hammarbyhöjden utsågs till ”Framtidens fastighet 2017” på Fastighetsmässan i Stockholm. Denna nollenergifastighet prisades för sitt hållbara miljötänk och sin användarvänlighet. Även våra nya studentbostäder på KTH:s campusområde har uppmärksammats både nationellt och internationellt för sin miljömässiga hållbarhet. På sidan 34 kan du läsa om hur det är att bo där.

Vi fortsätter att vara delaktiga i spännande stadsutvecklingsprojekt i och kring Stockholms stad. Med våra kvarter i Hagastaden bidrar vi till att ge denna nya stadsdel en karaktär som tidigare har saknats i Stockholm. En annan milstolpe under året är att de första hyresgästerna nu har flyttat in i vårt projekt i Sundbyberg, där vi tillsammans med staden höjer attraktiviteten i en befintlig stadsdel (se s 10).

Arbetet med att renovera och bygga om äldre hus i vårt bestånd fortgår också enligt plan. Inför renoveringar på Ångsholmsgränd i Vårberg (se s 20) kunde vi sammanföra några av våra tidigare medarbetare som var med och byggde husen på 1960-talet med dem som nu ska jobba i dem. Det skapade en unik förståelse för varför husen är byggda som de är. Det är långsiktighet på riktigt.

Stefan Ränk
Koncernchef



◀ 200 NYA BOSTÄDER PÅ SÖDERMALM

Som en av åtta byggherrar fick Einar Mattsson markanvisningar från Stockholms stad för att utveckla nya bostäder i kvarteret Persikan nära Danvikstull på Södermalm. Einar Mattsson planerar här att uppföra 104 bostadsrätter och 96 hyresrätter i hörnet av Bondegatan och Tegelviksgatan. Byggstarten är planerad till 2020 och första inflyttning blir under 2021.



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

▲ NY FÖRVALTNINGSANSVARIG

I maj tillträdde Peter Leskinen i rollen som ansvarig för förvaltningen av Einar Mattssons eget fastighetsbestånd, vilket de kommande tio åren beräknas växa med cirka 200 nya hyreslägenheter per år. Peter Leskinens roll handlar om att förvalta fastigheterna för att uppnå största möjliga kund- och affärsnytta. Tidigare arbetade han på Coor, där han har haft flera olika roller inom förvaltning och facility management.



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

◀ INFLYTTNING I HUDDINGE

I februari flyttade de första kunderna in i bostadsrättsföreningen Klockarbacken i Huddinge Centrum. Den första som fick sina nycklar var vinnaren av Einar Mattssons tävling Sveriges bästa granne. Vinnaren Anna Svantesson fick under ett år bo kostnadsfritt i en av husens 140 lägenheter. Projektet utvecklades av Einar Mattsson tillsammans med Mecon Bygg AB. Den sista kunden flyttade in under hösten.



FOTON: ÅKE GUNNARSSON



◀ TVÅ NYA CHEFER INOM PROJEKTVERKSAMHETEN

I mars tillträdde två nyrekryterade chefer på nyckelposter inom Einar Mattsson Projekt AB. Britta Blaxhult, närmast från Veidekke, började som mark- och projektförvärvschef (läs mer om henne på s 15). Sara Albrecht, senast från Stockholms studentbostäder, började som projektutvecklingschef med ansvar för en verksamhet som i dag har nästan 2 500 bostäder i portföljen.



◀ FÄRDIGRENOVERAT I SUNDBYBERG

I juni avslutades den invändiga renoveringen och ombyggnationen av Liden 12, en av Einar Mattssons fastigheter i Sundbyberg. Husets 27 lägenheter var tomma under arbetet som började i oktober 2016. Utöver stambyte renoverades ytskikt i allmänna utrymmen och lägenheterna uppdaterades i olika grad, med hänsyn till hyresgästernas viljor. En tidigare lokal byggdes också om till en ny lägenhet.



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

◀ MARTIN FORS NY FASTIGHETSCHEF

Den 1 september tillträdde Martin Fors tjänsten som fastighetschef på Einar Mattsson. I sin nya roll har han ägaransvaret för fastigheterna i Einar Mattsson-sfären. Martin Fors är civilekonom och kommer närmast från Trygg Hansa där han var Head of Finance Operations. Som fastighetschef är han den person som företräder Einar Mattssons fastighetsägande på marknaden.



◀ TOTALFÖRVALTNING AV BRF POETEN

I november tecknade Einar Mattsson avtal om totalförvaltning av bostadsrättsföreningen Poeten. Föreningens hus vid Hornsbergs strand på Kungsholmen byggdes 2010 och huserar 146 lägenheter och tio lokaler. Einar Mattsson tar över förvaltningen från och med april 2018.



FOTO: MATHIAS NORDGREN

▲ FÖRSTA INFLYTTNINGEN I HAGA NOVA

De första kunderna flyttade i oktober in i sina nya lägenheter i Haga Nova, det första av Einar Mattssons bostadsrättsprojekt i Hagastaden. Totalt byggs 276 bostadsrätter i kvarteret som ligger vid den nya stadsdelens huvudstråk Norra Stationsgatan. Inflyttningen avslutas hösten 2018. Några kvarter österut pågår samtidigt bygget av Einar Mattssons nästa kvarter med både bostadsrätter (Nova Park) och hyresrätter (kv Analysen).

► FASTIGHETSFÖRVALTNING I EGET BOLAG

I oktober blev Einar Mattssons förvaltningsverksamhet ett eget bolag, Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. Det nya bolaget fokuserar uteslutande på att leverera förvaltningstjänster vilket bidrar till att göra det tydligare för marknaden att Einar Mattsson erbjuder tjänster inom detta område. Mikael Dimadis är VD för det nya bolaget.

JANUARI FEBRUARI MARS APRIL MAJ JUNI JULI AUGUSTI SEPTEMBER OKTOBER NOVEMBER DECEMBER

Sveriges befolkning har vuxit snabbt de senaste åren. I januari passerar vi milstolpen 10 miljoner invånare.

10 000 000



SHUTTERSTOCK

Den 29 mars meddelar Storbritanniens regering officiellt att utträdet ur EU inleddes. Allt ska vara klart inom två år.

Den 7 april slår terrorismen till i hjärtat av Stockholm. Fem personer mördas i attacken på Drottninggatan, bland dem en elvaårig flicka.



SHUTTERSTOCK

Blott 39 år gammal väljs outsidersen Emmanuel Macron till Frankrikes president. Han segrar stort över Nationella Frontens Marine Le Pen i andra valomgången.



SHUTTERSTOCK



PETER KNUTSON

Efter lång intern debatt avgår Anna Kinberg Batra som partiledare för Moderaterna. Efterträdaren Ulf Kristersson väljs i oktober.

Mot den spanska regeringens vilja hålls folkomröstning om självständighet i Katalonien. Regionstyret upplöses men separatisterna vinner nyvalet i december.



SHUTTERSTOCK

#METOO

Efter anklagelser om sexualbrott mot den amerikanska filmproducenten Harvey Weinstein startar #metoo-kampanjen i sociala medier.



SHUTTERSTOCK

Svenska bostadspriser börjar avmattas under hösten. Prisutvecklingen för bostadsrätter är -3 % i november, vilket upprepas månaden därpå.



Rissne

förädlas och blir ny knutpunkt

I Sundbyberg har det byggts mycket de senaste åren, både i helt nya bostadsområden och som vidareutveckling av befintliga stadsdelar. Ett exempel på det senare är det som nu händer i Rissne, där bland annat över 3 000 nya bostäder ska tillkomma. Einar Mattsson är med och utvecklar nya flerbostadshus i stadsdelen.

TEXT: Björn Raunio FOTO: Mattias Hamrén

Rissne ligger inte långt från Sundbybergs centrum, mellan villaområdet Duvbo och den nybyggda stadsdelen Stora Ursvik. Det är stadens kanske grönaste stadsdel och har tidigare dominerats av flerbostadshus byggda på 1980-talet.

– När stadsdelar som Rissne en gång i tiden byggdes tänkte man att de var färdigbyggda en gång för alla. Så tänker vi inte längre. Genom en rad stora investeringar från staden, landstinget och privata byggherrar ska Rissne nu utvecklas till en knutpunkt med urban karaktär, förklarar Mikael T Eriksson, kommunstyrelsens ordförande (M) i Sundbyberg.

Det stadsplanerna strävar efter är att göra Rissne mer stadsligt, varierat, levande och ännu attraktivare att bo i. Staden investerar i att omvandla genomfartsleder till stadsgator. Stadskänslan förstärks av att landstingets utbyggnad av tvärbanan dras i gatan, som en spårväg, och genom att mindre torg skapas. De sociala och kommersiella funktionerna kring Rissne Torg kommer också att utvecklas. När tvärbanan förlängs från Ulvsunda till Kista blir detta en ny nod i kollektivtrafiken där tvärbanan möter tunnelbana. Med fler människor i rörelse kommer servicen att växa och utvecklas. Privata byggherrar bidrar till förnyelsen av stadsdelen med bostäder, såväl radhus som bostadsrätter och hyresrätter.

– Slår man ihop de projekt som vi arbetar med i dag kommer totalt 3 300 nya bostäder att byggas, men det finns även potential för många fler längre norrut i stadsdelen. Vi eftersträvar en mångfald av byggherrar som kan bidra med sina uttryck när visionerna ska förverkligas. Inte minst byggherrar med regional orientering och som vi känner väl. Det säger en del att Einar Mattsson bygger där vårt gamla stadshus låg. Det är en plats nära vårt hjärta, säger Mikael T Eriksson.

Den arkitektoniska nivån på den nya bebyggelsen blir hög. Med butiker i gatuplan, ökad service och trivsamma mötesplatser skapas en trevlig och attraktiv livsmiljö. ▶



”Det säger en del att Einar Mattsson bygger där vårt gamla stadshus låg. Det är en plats nära vårt hjärta.”

Mikael T Eriksson,
kommunstyrelsens ordförande (M)



Visualisering av den framtida gatukorsningen Rissneleden-Kavallerivägen med Einar Mattssons kvarter till höger.

–Rissne har redan goda kvaliteter och en ännu större potential som vi tillsammans med staden och andra byggherrar håller på att förverkliga. All grönska i området är ett stort plus och det tar bara 15 minuter med tunnelbanan till T-Centralen. Dessutom är den befintliga bebyggelsen väl genomtänkt och i en tilltalande skala. Den nya bebyggelsen kommer att bidra till ett bredare utbud av bostäder i området, säger Sara Liljenberg, ansvarig projektutvecklare på Einar Mattssons pågående projekt i stadsdelen.

Vana vid vidareutveckling

Att Einar Mattsson deltar aktivt i stadsutvecklingsområden runt om i Storstockholm är sedan länge något naturligt. Mark- och projektförvarvschef Britta Blaxhult räknar upp en lång rad tidigare och nutida exempel.

–Vi är alltid med och utvecklar staden. Vi tänker långsiktigt och deltar gärna i vidareutveckling och förädling av befintliga områden. När vi började bygga hus på Södermalm, var det långt ifrån den attraktiva stadsdel det är i dag. Nu är vi delaktiga i omvandlingsprocesser i bland annat Barkarbystaden, Hagastaden, Norra Djurgårdstaden och Huddinge. Rissne är ytterligare ett utvecklingsområde i raden, säger hon.

Tillsammans med de andra byggherrarna som deltar i området har Einar Mattsson tagit initiativ till samverkan kring en vision av hur det nya Rissne ska vara utformat om några år.

Stadsdelens grönska ska bevaras när hundratals nya bostäder tillförs, men grönytorerna kommer att förädlas ytterligare med fokus på ökad trygghet. I kombination med tydliga och trygga gatumiljöer, som präglas av liv och rörelse, uppnås social hållbarhet.

Bostäder på stadshustomt

Einar Mattsson är först ut med att utveckla nya flerbostadshus i stadsdelen. Det sker på tomten i gatuhörnet Rissneleden-Kavallerivägen, där Sundbybergs stadshus stod innan politiker och tjänstemän flyttade till ett nytt hus i Hallonbergen och det gamla kontorshuset revs.

För att hitta rätt lösning på hur kvarteret, som heter Hjulmakaren, skulle omvandlas till bostäder utlyste Sundbybergs stad för några år sedan en tävling. Einar Mattssons variationsrika kvarter med hus som projekteras för att nå upp till klassificeringen Miljöbyggnad Guld vann. I kvarteret kombineras två avlånga så kallade lamellhus mot Kavallerivägen respektive Rissneleden med tre något högre punkthus mot grönområdet på andra sidan gården.

Lamellhuset mot Rissneleden inrymmer 64 hyresrätter. Här flyttade hyresgästerna in mellan december 2017 och februari 2018. Övriga hus består av 198 bostadsrätter som utgör bostadsrättsföreningen Stadshuslunden. I gatuplanen finns flera lokaler. En förskola för 75 barn inryms i hyreshuset och i maj 2018 öppnas också en närlivsbutik. Till detta kommer senare ett

kafé, en frisör och ett gym i bostadsrättshuset. Allt planeras vara klart i februari 2019.

–Vi ser lokalerna som en strategisk del av helheten. De är en viktig pusselbit för att vi ska kunna erbjuda våra hyresgäster och bostadsrättsköpare ett enkelt liv. Att ha en förskola i huset är en dröm för många barnföräldrar. För att få till rätt helhet arbetar Sara Engström hos oss med lokaluthyrningen, förklarar Britta Blaxhult.

Förskolan Piraten öppnade i mars 2018 och drivs av Norlandia. Något som ytterligare kan förenkla för stressade småbarnsföräldrar är att det går att köpa med sig middagsmat hem som tillagats på plats av förskolans anställda kock.

Attraktiv stadsmiljö med angränsande natur

Ett underjordiskt garage med cirka 140 platser förenklar vardagen för de boende. Läget är väldigt bra för att ta bilen både in mot stan och norröver. Gathörnet där kvarteret ligger omvandlas genom att de två vägarna, som varit mellanstora trafikleder, nu görs om till stadsgator. Dessutom skapas ett mindre torg tvärs över Kavallerivägen med fler lokaler för butiker och närservice. Gatans karaktär som huvudstråk upp mot Rissne torg, där tunnelbanan ligger, förstärks ytterligare när tvärbanan blir klar om några år.

–Våra hus har smakfulla fasader där lertegel i olika nyanser samsas med puts. Lamellhusen delas upp i sektioner, vilket stärker det

variationsrika intrycket och gör att skalan känns mindre. Variationen förstärks av ett taklandskap med både platta tak och vinklade, så kallade sadeltak. På de lägre husen är alla tak sedumklädda. Det ökar grönskan och stärker den biologiska mångfalden, förklarar Sara Liljenberg.

Gården utformas för att ge möjlighet till trevliga möten mellan boende och öppnar sig generöst mot den omgivande naturen. Här finns också konstnärlig utsmyckning, något som Einar Mattsson alltid premierar i sina nybyggnadsprojekt.

–Konst i den offentliga miljön bidrar till att alla kan känna sig välkomna. I detta fall har konstnären Johanna Karlsson tagit fram den konstnärliga utsmyckningen. Ett mönster som inspirerats av trädens lövverk stansas in i asfalten på gården och knyter an till den intelligenta parkmarken. Grönskan sipprar på så vis in på gårdens yta, berättar Sara Liljenberg.

Standardisering med hög finish

Ytterligare ett återkommande inslag för Einar Mattsson är att satsa på att skapa trevliga, inbjudande entréer. Det blir högt i tak och påkostade material som varmt välkomnar både boende och deras gäster. Även i övrigt byggs husen i Rissne enligt den standard Einar Mattsson har tagit fram för nybyggnadsprojekt.

–Vi strävar efter att standardisera och upprepa för att vara kostnadseffektiva och samtidigt kunna bygga med hög kvalitet. Det förenklar allt från projektering och inköp till själva byggandet. Standardiseringen handlar inte så mycket om hur husen ser ut, utan det mesta av det vi standardiserar är sådant som inte syns, förklarar Britta Blaxhult.

Einar Mattsson bygger hyresrätter och bostadsrätter med samma höga standard på inredning och andra detaljer. Bland annat är golven enstavsparkett i ek och köksbänkskivorna i sten. Alla lägenheter utrustas också med egen tvättmaskin och torktumlare. Den enda skillnaden mellan

hyresrätter och bostadsrätter är att bostadsrättsköparna erbjuds lite fler val vad gäller färgsättning.

–Det ligger i vårt DNA att visa stor omsorg om husen och våra kunder. Vi bygger alltid hyresrätter som ska hålla långsiktigt och vi vill ge våra hyresgäster bostäder med det där lilla extra. Vi har samma omsorg om långsiktighet i val av installationer när vi bygger bostadsrätter som hyresrätter, säger Britta Blaxhult.

Klimatsmart och blandat boende

Den höga energieffektiviteten uppnås genom flera faktorer. Husen byggs med ett mycket tätt klimatskal, fönstren är täta och läcker ut väldigt lite värme. Uppvärmningen sker vidare energisnålt genom ett speciellt håldäckssystem i kombination med FTX-ventilation där värme överförs mellan från- och tilluft. Uppvärmning tilluft förs genom kanaler i betonggolvet och värmer på så vis upp lägenheterna.

Det för också det goda med sig att man slipper tänka på radiatorer (element) när man möblerar. Dessutom kan den enskilda boende följa sin energiförbrukning via Einar Mattssons app Energikollen, vilket underlättar för alla som vill leva på ett hållbart sätt.

I husen finns en blandning av olika lägenhetsstorlekar och därmed något som passar de flesta – allt från ettorr till fyror. Planlösningarna är smarta så att man får ut mesta möjliga av kvadratmetrarna. När Einar Mattsson i Ord & Bilds utsända besöker bygget en vecka innan inflyttningen ska ske, märks detta tydligt. Ettan i hyreshuset mot Rissneleden som vi tar en titt på har en rymlig klädkammare och yteffektiv planering i övrigt.

Inredningen imponerar och det rymliga intrycket förstärks av stora fönster med låg bröstningshöjd. Lägg därtill en stor, härlig balkong att njuta av när vädret tillåter. Vi är högt uppe i huset och med läget uppe i en backe bjuds vi på en vacker utsikt ut över Solvalla och Bromma.



Sara Liljenberg, ansvarig projektutvecklare



Lägenheterna är välplanerade och inredda med hög standard.





Fakta om kvarteret Hjulmakaren

- I ett lamellhus med tre trapphus byggs 64 hyresrättslägenheter för egen förvaltning.
- Fördelat på tre punkthus och ett lamellhus byggs brf Stadshuslunden med 198 bostadsrättslägenheter.
- Blandade lägenhetsstorlekar med ett, två, tre och fyra rum.
- Hyresrätter och bostadsrätter inreds med samma höga Einar Mattsson-standard.
- Tidigare låg Sundbybergs stadshus i kvarteret. Det revs för att ge plats åt de nya bostadshusen.
- Husen är projekterade för certifieringen Miljöbyggnad Guld.
- Husen inrymmer en förskola och lokaler i gatuplan för butiker/service samt ett underjordiskt garage med 140 platser.
- Innergården utsmyckas med konst signerad Johanna Karlsson.
- Inflyttning: i etapper från december 2017 till februari 2019.
- Projektid: maj 2016 – februari 2019.
- Boendeyta (BOA) hyresrätter: 3 871 m².
- Lokalyta (LOA) hyresrätter: 729 m².
- BOA brf Stadshuslunden: 12 522 m².
- LOA brf Stadshuslunden: 326 m².

Bråda dagar kräver bra kommunikation

Logistiksamordnaren Mikael Larsson, som visar oss runt, har bråda dagar. Hans telefon ringer ständigt. Ju mer färdigt projektet blir, desto mindre upplagsytorna finns att tillgå. Det gäller att lagerhålla material så kort tid som möjligt och få leveranser så nära in på användning som möjligt.

–Att synka allting så att det fungerar är den största utmaningen. Om någonting blir försenat påverkar det i flera led. Därför blir det viktigaste att få kommunikationen att fungera. Alla måste planera och potentiella problem upptäckas innan de blir just problem, säger han.

Arbetet försåras av att det samtidigt pågår omfattande insatser längs med de två gator som omger halva kvarteret. Kommunen arbetar med att flytta vatten-, el- och fiberledningar inför det kommande bygget av tvärbanan.

–Samordningen med stadens entreprenör har varit viktig för vår egen planering. Fast det har funkat jättebra. Vi har haft rutiner med samordningsmöten var fjortonde dag. Kommunen har till exempel anpassat sig till våra önskemål vad gäller att det ska vara asfalterat

i tid för våra första hyresgästers inflyttning, säger Einar Mattssons platschef Johan Dejemyr.

Många moment samtidigt

Storleken på projektet märks på att i stort sett samtliga moment pågår samtidigt när vi är på besök. I en ände av bygget gör man de sista markförberedelserna. I andra änden håller betongarbetaren Tomas Åkerberg på med några sista putsningar i en av entréerna mot Rissneleden inför inflyttningen. Samtidigt håller underentreprenörer på med stomresning av de två sista husen och takläggning på ett annat hus. Inne i olika hus pågår bland annat besiktning, målning, installationer och ”enkling”, det vill säga att man sätter upp väggarna i och mellan lägenheterna.

–Det är mycket på en gång. Olika arbetsgrupper jobbar med varsin del. Det gäller att inte tappa bort några beställningar. En liten förskjutning någonstans ger dominoeffekter, så planering är a och o. Samtidigt händer det alltid oförutsedda saker, då gäller det att hitta den lösning som ger minst följdproblem. Alla processer måste funka, säger Johan Dejemyr.

–Jag är van vid att jobba med stambyten och jämfört med det så är det mer som måste



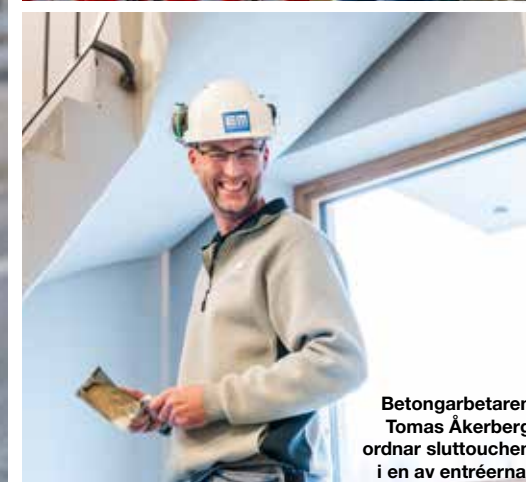
–Att synka allting så att det fungerar är den största utmaningen, säger logistiksamordnaren Mikael Larsson.



–Det är bra att i så stor utsträckning som möjligt utgå från en standard, säger platschef Johan Dejemyr.



Snickaren Jocke Melin jobbar med enkling.



Betongarbetaren Tomas Åkerberg ordnar sluttouchen i en av entréerna.

lösas på plats här. Det är ju förstärkt med tanke på att det är så mycket som pågår parallellt, så jag klagar inte, säger snickaren Jocke Melin när vi tittar förbi där han håller på med enkling inne i ett av husen.

Hemligheten för att lyckas är enligt Johan Dejemyr att redan i projekteringsstadiet fånga upp så många potentiella problem som möjligt. Är man proaktiv där går det att eliminera felkällor redan innan man börjar bygga.

–Det är därför det är bra att, i så stor utsträckning som möjligt, utgå från en standard. Då går det att bygga med hög kvalitet utan att det blir för dyrt. Här i Rissne har vi byggt vidare på den grund som lagts med Einar Mattssons hus i Barkarbystaden och vi kommer att fortsätta att förädla vårt byggsätt i kommande projekt, säger han.

Strukturerad samordning

Samordningen är viktig på en byggarbetsplats där 150 personer arbetar. Utöver Einar Mattssons egen personal finns det flera underentreprenörer som genomför allt från stomresning till målning. Einar Mattsson arbetar med strukturerade rutiner, möten och ronderingar för att se till att alla ligger i fas med planeringen och koordinera de olika yrkeskategorierna inför kommande moment.

–Det vi kallar daglig styrning är ett verktyg för att se att vi ligger i rätt tid och stämma av att moment är slutförda och har gjorts på rätt sätt. Därigenom kan vi upptäcka och åtgärda eventuella fel utan att det tar för lång

tid, förklarar Johan Dejemyr.

Vid vårt besök säger han att nästa utmaning är att se till att hyresgästerna inte störs så mycket när de flyttat in i sina lägenheter medan byggarbetet fortsätter i resten av kvarteret. Han är dock inte alltför orolig.

–I och med att det är projekterat som Miljöbyggnad Guld är klimatskalet rejält, fönstren täta och lägenheterna väldigt bra isolerade. Det mesta av ljudet kommer inte att höras in, förklarar han.

Det känns betryggande när vi vandrar bort från den intensiva verksamheten i området, där kommunen och andra byggherrar är i full gång med att förverkliga de högt ställda visionerna för framtidens Rissne. ■

”Lokalerna är en viktig pusselbit för att vi ska kunna erbjuda våra hyresgäster och bostadsrättsköpare ett enkelt liv.”

Britta Blaxhult, Mark- och projektförvärvschef

Britta Blaxhult ny chef

I mars 2017 började Britta Blaxhult på Einar Mattsson Projekt AB. Hon tillträdde på den nya posten som mark- och projektförvärvschef. Därmed är hon en nyckelperson för att Einar Mattsson ska nå sin målsättning att tillföra Storstockholm 4 000 nya bostäder till 2027, varav hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter.

–Rollen lockade mig eftersom jag tycker förvärvskedet är så spännande och för att Einar Mattsson är ett imponerande bolag. Jag gillar den kreativa processen som ligger bakom en slutgiltig markanvisning eller affär. Att få vara med och arbeta med stadens strategiska utveckling, se och förverkliga de möjligheter som uppstår när till exempel ny infrastruktur byggs, är också väldigt intressant och roligt, säger hon.

Britta är i grunden civilingenjör från KTH, inriktad på lantmäteri och samhällsplanering. Hon har tidigare arbetat på Stockholms stad i tio år och sedan med kommersiell fastighetsutveckling på NCC och bostadsutveckling på Veidekke. Med sin långa erfarenhet och goda kunskaper om geografi, strukturer och processer har hon goda förutsättningar för sin nya roll. Dessutom brinner hon för det hon jobbar med.

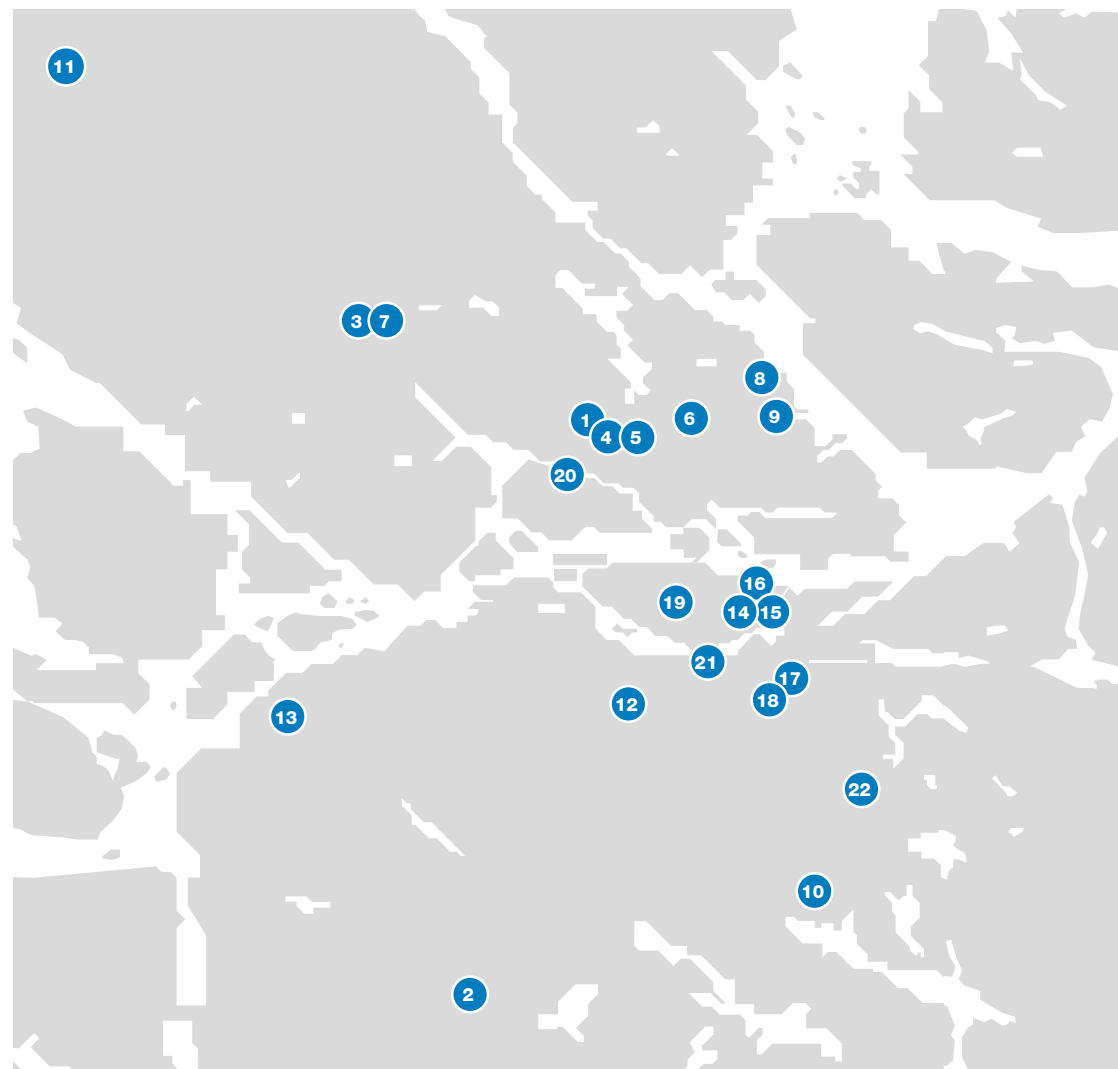
–Bostäder är en hjärtefråga för mig. Att förse människor med ett bra boende och utveckla områden med långsiktig stabilitet är verkligen angeläget. Med vår långsiktighet i ägande och förvaltning har Einar Mattsson mycket goda förutsättningar att vara en viktig part i samhällsutvecklingen. Det är något jag värdesätter, avslutar hon.



EINAR MATTSSONS PROJEKTPORTFÖLJ

VID ÅRSSKIFTET 2017-18

- 1. Haga Nova**
Bostadsrätter
Antal bostäder: 276
Boa: 16 642 m²
Loa: 1 184 m²
Byggstart: maj 2015
Klart: jun 2018
Område: Hagastaden
- 2. Klockarbacken**
Bostadsrätter
Antal bostäder: 140
Boa: 7 718 m²
Loa: 706 m²
Byggstart: maj 2015
Klart: okt 2017
Område: Huddinge C
- 3. Hjulmakaren**
Hyresrätter
Antal bostäder: 64
Boa: 3 871 m²
Loa: 715 m²
Byggstart: feb 2016
Klart: feb 2018
Område: Sundbyberg
- 4. Nova Park**
Bostadsrätter
Antal bostäder: 127
Boa: 6 890 m²
Loa: 1 226 m²
Byggstart: mar 2016
Klart: jun 2019
Område: Hagastaden
- 5. Analysen**
Hyresrätter
Antal bostäder: 125
Boa: 7 314 m²
Loa: 1 592 m²
Byggstart: mar 2016
Klart: apr 2019
Område: Hagastaden
- 6. Forskningen**
Hyresrätter
Antal bostäder: 305
Boa: 6 329 m²
Loa: 285 m²
Byggstart: mar 2016
Klart: dec 2017
Område: Östermalm



3

HJULMAKAREN
64 hyresrätter

- 7. Stadshuslunden**
Bostadsrätter
Antal bostäder: 198
Boa: 12 600 m²
Loa: 324 m²
Byggstart: maj 2016
Klart: dec 2018
Område: Sundbyberg
- 8. Backåkra 8**
Hyresrätter
Antal bostäder: 81
Boa: 4 732 m²
Loa: 207 m²
Byggstart: nov 2016
Klart: sep 2018
Område: Norra Djurgårdsstaden
- 9. Koppången 4**
Hyresrätter
Antal bostäder: 130
Boa: 8 026 m²
Loa: 411 m²
Byggstart: maj 2017
Klart: aug 2019
Område: Norra Djurgårdsstaden
- 10. Stora Sköndal**
Bostadsrätter
Antal bostäder: 83
Boa: 5 074 m²
Loa: 173 m²
Byggstart: jun 2018
Klart: mar 2020
Område: Sköndal
- 11. Kvarnbacken**
Hyresrätter
Antal bostäder: 130
Boa: 11 000 m²
Loa: 300 m²
Byggstart: aug 2019
Klart: aug 2021
Område: Jakobsberg
- 12. Årstafältet**
Hyresrätter
Antal bostäder: 84
Boa: 5 049 m²
Loa: 437 m²
Byggstart: aug 2019
Klart: nov 2020
Område: Årsta
- 13. Sättra**
Bostadsrätter
Antal bostäder: 100
Boa: 6 630 m²
Loa: 0 m²
Byggstart: okt 2019
Klart: nov 2021
Område: Skärholmen
- 14. Persikan**
Bostadsrätter
Antal bostäder: 104
Boa: 6 736 m²
Loa: 258 m²
Byggstart: sep 2020
Klart: maj 2022
Område: Södermalm
- 15. Persikan**
Hyresrätter
Antal bostäder: 96
Boa: 6 219 m²
Loa: 300 m²
Byggstart: sep 2020
Klart: maj 2022
Område: Södermalm
- 16. Sommaren 10**
Hyresrätter
Antal bostäder: 64
Boa: 4 700 m²
Loa: 0 m²
Byggstart: jan 2021
Klart: jan 2023
Område: Södermalm
- 17. Hammarbyhöjden**
Bostadsrätter
Antal bostäder: 50
Boa: 3 200 m²
Loa: 100 m²
Byggstart: jan 2022
Klart: jan 2024
Område: Hammarbyhöjden
- 18. Hammarbyhöjden**
Hyresrätter
Antal bostäder: 50
Boa: 3 200 m²
Loa: 100 m²
Byggstart: jan 2022
Klart: jan 2024
Område: Hammarbyhöjden



NOVA PARK
127 bostadsrätter

4

- 19. Romans Park**
Bostadsrätter
Antal bostäder: 94
Boa: 5 525 m²
Loa: 218 m²
Byggstart: jan 2023
Klart: nov 2025
Område: Södermalm
- 20. Stadshagen**
Hyresrätter
Antal bostäder: 118
Boa: 7 066 m²
Loa: 201 m²
Byggstart: jan 2023
Klart: jun 2025
Område: Kungsholmen
- 21. Sundsta Gård 2**
Hyresrätter
Antal bostäder: 100
Boa: 8 000 m²
Loa: 200 m²
Byggstart: jan 2023
Klart: jan 2025
Område: Årstaviken
- 22. Skyldigheten**
Bostadsrätter
Antal bostäder: 16
Boa: 2 390 m²
Loa: 0 m²
Byggstart: jan 2025
Klart: dec 2026
Område: Bagarmossen

2 535
är det totala antalet bostäder som
ingår i projektportföljen.
Av dessa är

1 188
bostadsrätter och

1 347
hyresrätter.

Boa = Uthyrbar area bostäder Loa = Uthyrbar area lokaler

Ingen dag är den andra lik



Cecilia Hellstrand trivs med att förvalta Brandkontorets historiska fastigheter. Här syns hon inne på Kungsgatan 58.

Som förvaltare på Einar Mattsson har Cecilia Hellstrand en variationsrik vardag. Hon gillar hur planering och långsiktigt tänkande kombineras med lösning av oförutsedda problem i stunden.

TEXT: Björn Raunio FOTO: Mattias Hamrén

När Cecilia Hellstrand började jobba på Einar Mattsson i mitten av augusti 2017 var det för andra gången. Hon var nämligen med i en personalövergång när Svenska Bostäder sålde sina fastigheter i Hjulsta till Einar Mattsson 2008, där hon då var förvaltare.

– När jag nu kom tillbaka kändes det jättekul från första dagen. Jag var inte det minsta nervös och kände igen många ansikten. Sedan har det ju förstås hänt en del och jag fick vänja mig vid nya rutiner och former för saker, men jag kom snabbt in i jobbet, berättar Cecilia.

Första vändan jobbade hon på Einar Mattsson i drygt fyra och ett halvt år innan hon ville prova på något nytt. I några år arbetade hon på Riksdagsförvaltningen och sedan på Jernhusen.

– Det var häftigt att förvalta Riksdagsbyggnaderna och det gav en annorlunda och lärorik insikt i den politiska världen. På Jernhusen jobbade jag återigen med en äldre byggnad i form av Centralstationen. Fast när jag läste att Einar Mattsson skulle ta över förvaltningen av Brandkontorets fastigheter kändes det som ett väldigt spännande uppdrag.

Mysig atmosfär

Det lockade Cecilia att arbeta med Brandkontorets historiska fastigheter. Efter tiden på Riksdagsförvaltningen och Jernhusen hade hon också erfarenhet av liknande uppdrag.



”När jag läste att Einar Mattsson skulle ta över förvaltningen av Brandkontorets fastigheter kändes det som ett väldigt spännande uppdrag.”

– Sedan visste jag ju att Einar Mattsson är ett jättebra företag att jobba på. Här finns en personlig känsla och en mysig atmosfär, förklarar hon.

Cecilia är kundansvarig för uppdraget gentemot Brandkontoret, med extra fokus på den kommersiella delen. Parallellt arbetar hon även med andra förvaltningsuppdrag. Det hon framför allt uppskattar med jobbet som förvaltare är variationen.

– Det blir aldrig enformigt. Ingen dag är den andra lik och jag gillar verkligen det. Det är en kul kombination att jag får planera och tänka långsiktigt samtidigt som det alltid händer oförutsägbara saker som vi måste hantera. Du behöver vara både lösningsorienterad, duktig på att planera och dessutom ha en hel del tålamod för det här jobbet, säger hon.

Servicecenter en god hjälp

Hon understryker också vikten av att kunna lyssna på människor, att försöka förstå roten till deras problem och hitta en lösning. Numera får förvaltarna god hjälp av Einar Mattssons servicecenter när det gäller att hjälpa kunderna.

– De gör verkligen ett fantastiskt jobb. I och med att de kan lösa många av de problem som hyresgästerna har så får jag extremt få samtal. Det är bara när det är specifika frågor som servicecenter inte har svar på som jag behöver hantera dem. Och är det något jag själv behöver hjälp med har jag mina duktiga förvaltarkollegor som jag kan fråga om råd, säger Cecilia.

Cecilia har jobbat i fastighetsbranschen i hela sitt yrkesliv, sedan 1991. Att hon började på Svenska Bostäder var dock något av en slump när hon var på jakt efter arbete i 90-talskrisens inledningsskede. Hennes bana där inleddes med ett sommarjobb i växeln, vilket ledde vidare till ett vikariat på avdelningen för bostäder. Där arbetade hon med många olika saker innan hon i mitten av 00-talet gick en sex månaders förvaltarutbildning och så småningom blev förvaltare i Hjulsta.

– När Einar Mattsson tog över Hjulsta passade det mig perfekt att stanna kvar i samma roll. Jag hade två små barn och bodde i närheten. Jag brukade avsluta arbetsdagen i området.

Passionerad och skötsam cyklist

Numera jobbar Cecilia i innerstan, men det hindrar henne inte från att cykla de 37 kilometrarna tur och retur till jobbet varje dag.

– Cykling är en verklig passion för mig. Jag har ambitionen att cykelpendla året runt. Det går väldigt bra att ta sig in från Järfälla. Cykelvägarna är bra och när man cyklar märker man hur nära allting ligger. Jag är en skötsam cyklist och ser till att jag syns bra, särskilt i vintermörkret, säger hon.

Intresset för att röra på sig tycks ha gått i arv till Cecilias två söner. Elvaåringen spelar både innebandy och fotboll och trettonåringen håller på med klattring.

– Deras aktiviteter tar upp en hel del av min fritid, avslutar hon. ■

Fakta om Cecilia Hellstrand

- Ålder:** 45 år.
- Yrke:** Förvaltare.
- Uppvuxen i:** Spånga.
- Bor i:** Skälby i Järfälla.
- Antal år i företaget:** 0,5 år nu, 4,5 år förra gången.
- Familj:** Ensamstående (särbo) och mamma till två killar på 11 och 13 år som är hos mig varannan vecka.
- Stolt över i jobbet:** Att upptäcka hur Einar Mattsson fortfarande har användning av den tioårsplan vi 2010–11 upprättade för Hjulstas utveckling.
- Fritidsintressen:** Jag tränar för att må bra. Cykling och triathlon är mina stora passioner. Jag har cyklat Vättern runt tre gånger och min bästa tid är 9,45. I år blir det mer fokus på triathlon. Jag hoppas kunna genomföra en halv Ironman på under 6 timmar.



Vårbergshus får kraft att leva 50 år till

När Einar Mattssons hus på Ängsholmsgränd från 1960-talet renoveras och byggs om ser man på husen ur ett generationsperspektiv. Fokus ligger på att även det kommande halvseklets hyresgäster ska få ett bra boende.

TEXT: Björn Raunio FOTO: Mattias Hamrén

A

r 1968 slutförde Einar Mattsson bygget av elva flerbostadshus på Ängsholmsgränd i den då nya stadsdelen Vårberg i Söderort. Husen inhyser totalt 212 hyresrättslägenheter och ingår fortfarande i Einar Mattssons fastighetsbestånd. Normalt slitage innebär att det efter nära ett halvsekel blev dags för omfattande underhållsarbete. Framför allt behövde stammarna, det vill säga vatten- och avloppsledningarna, bytas ut.

– Av de totalt 94 fastigheter som finns i vårt bestånd är det ett tiotal som vi behöver genomföra större ROT*-projekt på de närmaste åren. Under 2017 har vi startat två sådana projekt, detta i Vårberg och ett annat på Södermalm, förklarar Martin Fors, fastighetschef för Einar Mattsson sedan 1 september 2017.

Den största risken i denna typ av stora underhållsprojekt är att de blir dyrare än man har tänkt sig. Många utmaningar kan dyka upp längs vägen och beslut måste fattas löpande. Arbetet på Ängsholmsgränd drogs igång under hösten och här arbetar över 60 personer. Det motsvarar ett medelstort svenskt företag. Skulle det stå stilla en dag så rusar kostnaderna snabbt iväg.

– För att det ska fungera måste alla involverade samarbeta och jobba mot samma mål. Det är inte lätt att få till ett bra samarbete genom hela projekttiden. Men i slutändan är det ett arbetssätt vi måste sträva efter eftersom det är vägen till enklare, smidigare och effektivare projekt – och hög kvaliteten på leveransen, fortsätter han.

Omtanke om hyresgäster

Med tanke på den svåra situationen på Stockholms hyresmarknad innefattar Einar Mattssons strategi att i möjligaste mån genomföra stambytesprojekt med kvarboende. Det ställer i sin tur högre krav på hur man går till väga. Arbetet sker bokstavligen inne i människors hem. En välfungerande kommunikation med hyresgästerna blir otroligt angelägen.

– Vi blir en del av hyresgästernas vardag under lång tid och det är viktigt att vi kan anpassa oss till det, säger Martin Fors.

Som fastighetsägare med långsiktigt perspektiv skulle Einar Mattsson aldrig kompromissa med kvaliteten på de grundläggande installationerna. Stämmor, elinstallationer, tak och så vidare renoveras för att hålla i ytterligare 50 år. Grundinriktningen är att också renovera ytskikt till den standard Einar Mattsson håller i dag.

– Samtidigt vill vi vara lyhörda för hyresgästernas önskemål. Där det inte begränsar långsiktiga kvaliteter erbjuder vi dem därför valmöjligheter, säger Martin Fors.

På Ängsholmsgränd var förutsättningarna goda för att ge hyresgästerna möjlighet att anpassa den standard de kommer att få i sina lägenheter efter egna preferenser.

Omfattande förarbete

Inför ett ROT-projekt som det i Vårberg genomför Einar

* ROT = Renovering, Ombyggnad och Tillbyggnad



Martin Fors, fastighetschef



Helen Bodin, förvaltare

”Vi vill vara lyhörda för hyresgästernas önskemål. Där det inte begränsar långsiktiga kvaliteter erbjuder vi dem därför valmöjligheter.”

Martin Fors

Mattssons Fastighetsförvaltnings AB ett omfattande förarbete. Den ansvariga förvaltaren Helen Bodin förklarar att det initiala arbetet börjar flera år innan projektet drar igång på plats.

– När livstiden för viktiga installationer börjar gå mot sitt slut blir det dags att gå igenom fastigheten i sin helhet. Vi tittar på vilka åtgärder som vore lämpliga att vidta i ett långsiktigt perspektiv, säger hon.

Man vill helst genomföra så mycket som möjligt samtidigt, både för att det är det mest ekonomiska och för att inte störa hyresgästerna med ständiga reparationer. När ett stambyte närmar sig tittar Einar Mattsson därför även på till exempel elinstallationer och om det går att göra något för att höja husens energieffektivitet.

– Våra riktlinjer är dessutom att Einar Mattsson ska minska energiförbrukningen i fastighetsbeståndet med 20 procent till 2020 och med 50 procent till 2050, förklarar Helen Bodin.

Detta första projekteringsarbete resulterar i en förstudie som på ett ungefär listar vad man vill göra för renoveringar, ombyggnader och tillbyggnader. Förstudien ligger till grund för ett investeringsbeslut.

– Ledningen får ta beslut om en affärsplan utifrån vad fastigheten behöver och om det går att lägga på något som vore affärsmässigt sunt, till exempel när det gäller energibesparingsåtgärder, säger Helen Bodin.



Stambytesprojekt påverkar hyresgästernas vardag under en lång tid.

Utöver stambytet, byter man i husen på Ångsholmsgränd bland annat ut alla elledningar. Taken och balkongerna renoveras och vindarna tilläggsisolerar. För att minska energiförbrukningen byggs ett nytt så kallat FTX-ventilationssystem med värmeåtervinning mellan till- och frånluft. Efter avslutad renovering införs ett nyckelfritt passersystem. Säkerheten förbättras också genom att alla lägenheter får säkerhetsdörr.

Transparens ett ledord

Ungefär ett och ett halvt år innan Einar Mattsson planerar att dra igång ROT-arbetet påbörjas en process för att få hyresgästernas godkännande av planerna. Lagen stadgar att hyresgästerna måste ge mandat för åtgärder som kan vara bruksvärdshöjande. Däremot behövs det inget medgivande för sådant som räknas som sedvanligt underhåll.

– Vi går ut och berättar för hyresgästerna vad vi behöver och vill göra i husen och vad det kommer att innebära. Om vi kan erbjuda dem alternativ, som fallet var på Ångsholmsgränd, så berättar vi om dessa. En framgångsfaktor för ett smidigt och lyckat projekt är att vara så transparent och tydlig som möjligt gentemot hyresgästerna. Vi försöker också få till ett bra samarbete med den lokala hyresgästföreningen, säger Helen Bodin.

Eftersom det på Ångsholmsgränd gick att genomföra stambytet utan att nödvändigtvis riva lägenheternas kök, fick hyresgästerna möjlighet att välja bort köksrenoveringen. Dessutom kunde de välja lite enklare standard i det nya badrummet. I båda fallen kommer det att resultera i en lägre hyreshöjning efter renoveringarna. Hyran förhandlas dock inte förrän allt är klart.

När man genomför renoveringar och ombyggnationer som denna uppskattar hyresgäster möjligheten att få välja mellan olika alternativ. De vill gärna kunna styra i vilken grad deras lägenhet ska uppdateras.

– De flesta väljer den fullständiga uppgraderingen från början och vissa som har valt den enklare lösningen ångrar sig och väljer senare till en högre standard, säger Helen Bodin.

En del av lägenheterna på Ångsholmsgränd stod tomma vid arbetets början, i de flesta fallen eftersom man inför kommande underhåll har arbetat med korttidskontrakt. Vissa hyresgäster med särskilda behov, som av ålders- eller andra skäl har svårt att hantera renoveringen, har dessutom fått hjälp att flytta permanent till andra lägenheter i Einar Mattssons bestånd. De tomma lägenheterna totalrenoveras och får Einar Mattssons standardinredning. Här flyttar sedan helt nya hyresgäster in.

ROT-koordinator informerar hyresgäster

Ytterligare förberedelser berör hyresgästerna. Informationsmöten hålls hus för hus och innan byggstarten gör Einar Mattsson försyn i varje specifik lägenhet tillsammans med hyresgästen för att berätta vad som ska hända i just dennes lägenhet. Under projektet har Einar Mattsson



Annika Otterstål,
ROT-koordinator



Björn Schenholm,
internt byggherreombud



Lennart Persson,
platschef

en ROT-koordinator på plats för att hålla hyresgästerna informerade och svara på alla deras frågor.

– Jag finns här på heltid och är alltid tillgänglig för hyresgästerna. Jag skickar ut specifik information för respektive hus varannan vecka och ibland oftare om det behövs. Beroende på typen av information och hur akut den är mejlar jag, lägger i brevlådan eller sätter upp en lapp i porten, säger Annika Otterstål som är ROT-koordinator i projektet på Ångsholmsgränd.

Hittills är det ungefär hälften av hyresgästerna som valt att bo kvar i sina lägenheter under arbetet. Under denna tid bor de hyresfritt. Inför första etappen hyrde Annika Otterstål in en foodtruck och bjöd in hyresgäster i de första fyra husen och all personal till ett trevligt samkväm. Det var ett bra tillfälle att prata och lära känna varandra lite grann inför arbetets start. Finns det ett grundförtroende så flyter ju allt på bättre.

– ROT-koordinatören är en otrolig hjälp för oss. Annika tar hand om i princip all kontakt med hyresgästerna vilket frigör tid för oss, förklarar Lennart Persson, platschef på Ångsholmsgränd.

– Kommunikationen med hyresgästerna har fungerat jättebra tack vare ROT-koordinatören. Hon stämmer av alla frågor med oss och ser till att hyresgästerna får informationen, stämmer lagbasen Joel Nilsson in.

Välrotad kompetens under samma tak

Parallellt med processen för hyresgästgodkännande inleds en mer specifik projektering. Här har Einar Mattsson nytta av att ha både förvaltning och byggentreprenad under samma tak.

– Vi har tillgång till egen teknisk kompetens. Till exempel för att få fram nyckeltal eller diskutera olika smarta lösningar och hur man kan undvika problem, säger Björn Schenholm, som är internt byggherreombud för ROT-projektet på Ångsholmsgränd.

I Vårberg har man dessutom haft den väldigt speciella förmånen att kunna prata med fyra av dem som var med och byggde husen. De är alla seniorer som har kvar sin koppling till Einar Mattsson.

– Tack vare deras hängkomster har vi fått en massa nyttiga detaljkunskaper om husen. Det är sådant som man i vanliga fall upptäcker under vägens gång. Nu kan vi vara beredda på saker redan från start, förklarar Björn Schenholm.

”ROT-koordinatören är en otrolig hjälp för oss. Annika tar hand om i princip all kontakt med hyresgästerna vilket frigör tid för oss.”

Lennart Persson



Lagbasen Joel Nilsson.



En del lägenheter totalrenoveras och uppgraderas till Einar Mattssons standardinredning i alla rum.



Snickaren Anders Dahlin monterar lådor i ett nytt kök.



Beställare och utförare sitter under samma tak och kommunicerar tätt med varandra. Här Björn Schenholm, Lennart Persson, Helen Bodin och Annika Otterstål.

– Det är första gången jag har varit med om att prata med folk som faktiskt har byggt husen. Så klart kommer de inte ihåg allt och det uppdagas fortfarande sådant som måste lösas längs vägen, men de har varit till god hjälp, säger Lennart Persson.

Samverkan med kritiska kompetenser

Ungefär ett halvår innan byggstart börjar arbetet med tidplaner, inköp, resursättning och förberedande avtalsskrivningar. Då diskuteras också omfattningen på samverkan mellan förvaltnings- och byggsidan. I det här fallet

finns utöver Einar Mattssons egen byggorganisation tre samverkanspartners med eftersom de är kritiska för projektet – ventilation, el och VVS. – Fördelen med samverkan är att man lär känna varandra inför själva arbetet. Det blir lättare att hantera eventuella problem som kan uppstå, säger Helen Bodin.

Inför starten arbetar därför Einar Mattsson med workshops. Alla involverade i samverkan får arbeta fram vad som ska uppnås i projektet. Man enas även om gemensamma principer och spelregler.

– Det är alltid lite av lucköppning när man jobbar med ROT-projekt. Helt plötsligt upptäcker vi att de som byggde husen har gjort lite

annorlunda på ett ställe och vi måste hitta nya lösningar. Då är det bra att ha nära till varandra, säger Lennart Persson.

– Min bild är att detta är en bra arbetsmodell att bygga vidare på för att bli ännu bättre på att kunna hantera de oförutsedda frågorna som dyker upp och måste lösas, kommenterar Martin Fors.

Den nya fastighetschefen understryker även vikten av god gemensam planering, tydliga roller och ansvarsfördelning. De utgör grunden i en bra modell som en framåtsträvande organisation kan fortsätta att utveckla till sin och framför allt hyresgästernas fördel. ■

Fakta om projektet

- Einar Mattsson byggde och äger fortfarande 11 hus på Ångsholmsgränd 5–65 och 6–36.
- Husen stod klara 1968.
- Totalt inrymmer husen 212 hyresrättslägenheter.
- Renovering med kvarboende påbörjades hösten 2017 och görs hus för hus.
- Samtliga lägenheter ska enligt plan vara klara i februari 2019.
- Byte av alla stammar och renovering av badrum och kök till Einar Mattssons standardinredning.
- Hyresgästerna har kunnat välja bort det nya köket och har även kunnat välja en enklare standard i badrum.
- 54 lägenheter totalrenoveras för nya hyresgäster.
- FTX-ventilation med värmeåtervinning mellan till- och frånluft.
- Renovering av tak och tilläggsisolering av vindar.
- Renovering av balkonger.
- Modernisering av elinstallationer.
- Nyckelfritt passersystem införs i portarna.
- Alla lägenheter får säkerhetsdörr.

NYHETER
2017

100

→ nya bostäder ska Einar Mattsson utveckla vid Björksåtravägen i Sättra, en stadsdel företaget var med och byggde på 1960-talet. Första inflyttning planeras till 2020.



Framtidssäkra hus med fiber

→ Under 2017 pågick arbetet med att installera fiber i samtliga Einar Mattssons bostadsfastigheter. Det öppna fibernätet ökar hyresgästernas valfrihet när det gäller leverantör av bredbands-, TV- och telefonitjänster. De väljer själva sin uppkopplingshastighet och leverantör på Teracoms kundportal. Det innebär även en framtidssäkring när fler digitala tjänster tillkommer framöver.

Linda Bernheden prisad fastighetskvinna

→ När 2017 års upplaga av branschseminariet Fastighetskvinnan hölls på Grand Hôtel var Linda Bernheden, platschef för stora projekt på Einar Mattsson, en av tre finalister för utmärkelsen Årets Unga Fastighetskvinna. För sitt utmärkta ledarskap fick hon till slut ta emot en hedrande andraplats.



Förlängt avtal med Virtuosen



Det familjeägda bolaget Virtuosen, som långsiktigt äger fastigheter främst på Östermalm, förnyade i oktober 2017 sitt avtal om totalförvaltning med Einar Mattsson.

Rundabordsamtal i Järva

→ Under politikerveckan i Järva i juni genomförde Einar Mattsson ett rundabordsamtal om social hållbarhet med deltagare från fastighetsbranschen, politiken och civilsamhället. Diskussionen tog upp finansiering och ansvar för insatser av olika slag, samt vilka insatser som uppnår mest.



Prisregn över Einar Mattsson

→ Under året uppmärksammades Einar Mattsson i samband med en rad priser:

- ★ **Hederskristallen** på Aktiv Bo:s gala "Benchmark Event" där fastighetsbolags service och kvalitet prisas.
- ★ **Framtidens fastighet 2017** på Fastighetsmässan i Stockholm, för nollenergifastigheten Taklampan 1 i Hammarbyhöjden.
- ★ **Best Property Innovation and Sustainability Award** på den europeiska studentbostadskonferensen The Class, för kvarteret Forskningen på KTH:s campus.
- ★ **Årets betongarkitekt** av tidskriften Betong blev Linda Teng, Semrén+Månsson, för kvarteret Forskningen.



”Vårt fokus ligger på att skapa värde för våra kunder.”

Stefan Ränk,
Koncernchef för Einar Mattsson



Det är vi som är

Einar Mattsson



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Eleni Nassikas
Fastighetstekniker

Philip Model
Arbetsledare bygg

Mikael Zetterström
Förvaltare

Sophie Berglind
Gruppledare servicecenter

Jonas Dehlin
Snickare

Christina Clement
Biträdande förvaltare

Ronnie Rosén
Fastighetstekniker

Sara Liljenberg
Biträdande projektutvecklare

Tommy Hermansson
Projektledare

Allan Eriksson
Snickare

Einar Mattssons engagemang för staden vi verkar i är bergfast.

22

ILLUSTRATION: MICHELLE HANLUND

En centralamerikansk student i centrala Stockholm

Rebeca Brenes från Costa Rica stortrivs i sin nybyggda studentlägenhet. De 19 optimerade kvadratmetrarna ligger i ett fantastiskt läge på KTH:s campus. Det är ett bekvämt boende på alla sätt – och dessutom ovanligt miljövänligt.

TEXT: Björn Raunio FOTO: Mattias Hamrén



Arkitekten Linda Teng på arkitektkontoret Semrén Månsson korades av tidskriften Betong till Årets betongarkitekt 2017 för husen i kvarteret Forsknigen.

Rebeca Brenes bor sedan september 2017 i en studentlägenhet i ett av Einar Mattssons tre nybyggda hus på KTH:s campus. Med släta betongfasader i skiftande gröna nyanser ligger de distinkta husen uppe på en bergsknalle. Rebeca har haft turen att få hyra en lägenhet mot söder. Från hennes franska balkong är utsikten över stadens takåsar och torn svårslagen.

– Rummet blir verkligen ljus och jag älskar de långa solnedgångarna här i Sverige. Det är jag inte van vid hemifrån, berättar hon.

Costa Rica ligger nära ekvatorn och solen går snabbt upp och ned vid ungefär samma klockslag året runt. Rebecas hemstad Heredia, en mindre stad i närheten av huvudstaden San José, ligger på en plåt där temperaturen i stort sett alltid håller sig runt behagliga 25 grader. Men det är inget hon saknar.

– Jag älskar vädret här och njuter verkligen av kylan! Det är härligt hur årstiderna kommer och går i Sverige. På några månader blir allt helt annorlunda, förklarar hon.

Rebeca trivs så bra att hon vill satsa på att stanna i Sverige efter avslutad utbildning. Hon pluggar svenska och har redan hunnit lära sig en hel del.



Fakta om Rebeca Brenes

Ålder: 24 år.

Kommer från: Heredia i Costa Rica.

Studerar: Första året på masterprogrammet i elkraftteknik på KTH.

Saknar mest hemifrån: Familj och vänner förstas.

Bästa svenska maten: Kladdkaka! Jag älskar över huvud taget konceptet med fika, alla sötsaker...

Framtidsplaner: Jag hoppas kunna bo kvar och jobba i Sverige efter min masterexamen.

Favorit-TV-serie: Game of Thrones.

– I augusti läste jag svenska under tre veckor i Uppsala. Nu läser jag på Folkuniversitetet. Språket är nyckeln till kulturen, menar hon.

Uppfyllda förväntningar

Rebeca är 24 år och började höstterminen 2017 på masterprogrammet i elkraftteknik på KTH. Sverige var inte helt nytt för henne eftersom hon hade besökt Uppsala tidigare. Under ett utbytesår på gymnasiet i Tyskland lärde hon känna vänner som nu bor i den uppländska universitetsstaden. Efter sin kandidatexamen med fokus på energisystem ville hon fördjupa sig inom elkraft och valde därför KTH.

– KTH har gott rykte och erbjuder specialiserade program inom mitt område. Mina förväntningar har uppfyllts, kurserna är intressanta och lärarna väldigt duktiga. Sedan är jag faktiskt förvånad över hur likt det ändå är mitt universitet i Costa Rica, även om vi jobbar mer självständigt med projekt här, säger hon.

Den stora skillnaden för henne är att campus ligger mitt i en livlig europeisk storstad.

– Det är verkligen perfekt att bo här. Jag har fem minuters promenad till föreläsningarna och samtidigt ligger det centralt. Dessutom kan jag springa i skogen intill. ▶



Maximerade kvadratmetrar med god funktionalitet.



"Lägenheten är så välplanerad och genomtänkt att jag aldrig har känt av någon platsbrist."



Utsikten från Observatorielunden som Rebeca uppskattar.



I anslutning till tvättstugan finns en yta för umgänge eller plugg.

▶ Trots att Stockholm är en storstad av ett slag vi inte har i Costa Rica så känner jag mig säkrare här. Kommunikationerna är också otroligt effektiva. Tunnelbanan är fantastisk.

Väl genomtänkt lägenhet

Det är KTH som sköter uthyrningen av studentlägenheterna i Einar Mattssons hus. Utländska studenter kan få hjälp att hitta boende under sitt första år. Rebeca är en av många i huset som har funnit sitt boende på detta sätt. När hon först hörde att hon skulle flytta in på 19 kvadratmeter blev hon lite orolig över att det skulle bli klaustrofobiskt, van som hon var att bo hemma hos sina föräldrar.

– Men lägenheten är så välplanerad och genomtänkt att jag aldrig har känt av någon platsbrist. För att vara studentboende är det fenomenalt. Det lilla köket och den inbyggda arbetsplatsen fungerar jättebra. Badrummet är stort som på ett fint hotell. Jag älskar verkligen

lägenheten, berättar Rebeca.

Utöver alla sociala aktiviteter som pågår på och utanför campus i övrigt är – originellt nog – den gemensamma tvättstugan lite av en samlingspunkt för studenterna i de nybyggda husen. Här finns ett stort öppet utrymme där folk ibland samlas för att umgås och lyssna på musik i medtagna högtalare.

– Jag har inte själv hängt där, men jag vet att det blivit rätt populärt, säger Rebeca.

En detalj hon uppskattar i sin lägenhet är att ingenting hörs utifrån. Så länge fönstret är stängt stör varken Roslagsbanan alldeles intill eller trafiken på Valhallavägen. Inte heller från intilliggande lägenheter hörs något.

– Dessutom är temperaturen alltid bekväm och eftersom det inte finns några element blir lägenheten lite rymligare, lägger hon till.

Unikt energisnåla hus

I sina studier intresserar sig Rebeca för vad övergången till elbilar kan innebära för elkraft-

nätet. Hon är över huvud taget intresserad av hållbar utveckling. Det faktum att studentboendet är projekterat som plusenergihus, som genererar mer energi än det förbrukar, tycker hon är fascinerande. Energieffektiviteten uppnås genom en kombination av solceller på taket, bergvärme, ett mycket tätt klimatskal och system med värmeväxling för avloppsvatten och mellan till- och frånluft.

– Det är ju häftigt att det går att bygga så här. Och jag tror att det gör oss som bor här mer medvetna om energieffektivitet, säger hon.

När det gäller själva arkitekturen beskriver Rebeca husens formgivning lite tveksamt som "intressant". Hon har dock lärt sig att uppskatta deras unika utseende, med det gråa och avskalade som inspirerats av klippan nedanför dem.

– När jag såg husen på avstånd, från kullen i Observatorielunden, så tyckte jag att de verkligen stod ut och gillade dem, säger hon innan vi skiljs åt. ■



FAMILJÄR OMSORG ETT PLUS FÖR ANRIK KUND

Sommaren 2017 tog Einar Mattsson över totalförvaltningen av Brandkontorets fastigheter. Vägledande för valet av förvaltare var att få ut hög kvalitet på förvaltningstjänsterna och en bra personalövergång.

TEXT: Björn Raunio FOTO: Mattias Hamrén

Brandkontoret är ett kundägt försäkringsbolag uteslutande verksamt inom fastighetsförsäkringar. Det anrika bolaget grundades redan år 1746 då ett antal av Stockholms fastighetsägare gick samman för att solidariskt hjälpa varandra att ersätta skador vid brand.

Genom Brandkontorets medverkan skulle hus snabbt kunna återuppbyggas på samma plats där de brunnit ner. Liksom Fågel Fenix skulle de återuppstå ur askan och denna mytologiska symbol sattes upp över porten på de hus som var försäkrade hos Brandkontoret. Än i dag lever symboliken vidare i bolagets logotyp.

– Innan staden fick en yrkesbrandkår i slutet av 1800-talet spelade Brandkontoret även en viktig roll för brandsläckningen i Stockholm. Det sägs att de försäkrade husen med Brandkontorets symbol Fågel Fenix prioriterades först i släckningsarbetet, berättar Eva Björso, ekonomichef på Brandkontoret.

Vi sitter i ett vackert mötesrum i Brandkontorets historiska byggnad på Mynttorget 4 i Gamla stan. Huset byggdes 1679 och har inrymt Brandkontorets kontor alltsedan bolaget köpte fastigheten 1806. I en stor liggare i ena änden av rummet återfinns en gatuplan över Stockholm där alla fastigheter som har försäkrats med bolagets klassiska Allframtidförsäkring mot brand har markerats. Denna försäkring kan fortfarande tecknas. Sedan länge finns även en årsförsäkring som täcker övriga risker för fastigheter.

Kapital placerat i fastigheter

Under sin historia har Brandkontoret hunnit bygga upp en tämligen stor egen kassa. Denna har man genom åren bland annat valt att investera i fastigheter i Stockholms innerstad. Utöver fastigheten vid Mynttorget äger bolaget i dag 18 flerbostadshus och ytterligare två huvudsakligen kommersiella fastigheter.

– Vår strategi är att ha högst hälften av det samlade kapitalet placerat i innerstadsfastigheter. Denna kapitalplacering ger förstås vissa synergier på så vis att vi är ett bolag som försäkrar fastigheter. Som fastighetsägare själva får vi bättre kännedom om det vi försäkrar, förklarar Brandkontorets styrelseordförande Jan Ellström.

Beståndet innefattar såväl sekelskifteshus som funktisbyggnader och en del nyare hus. Det senaste förvärvet var kvarteret Sparbössan 2 på Birger Jarlsgatan 34 som köptes in 2002.

– Vi är långsiktiga i allt vi gör, men har även sålt fastigheter ibland, säger Jan Ellström.

Tidigare skötte Brandkontoret förvaltningen av sina fastigheter i egen regi, men under 2017 valde man att lägga ut såväl teknisk som administrativ förvaltning på Einar Mattsson. Bakom beslutet låg bland annat en del naturliga avgångar i personalen.

– Att rekrytera ny personal med motsvarande profil var svårt. Samtidigt kändes det på många sätt naturligt att ▶



Detta emblem användes för att visa att ett hus försäkrats av Brandkontoret. Brann huset ner skulle det återuppstå ur askan som Fågel Fenix.



”Hos Einar Mattsson känner vi igen samma stolthet över det egna varumärket och samma omsorg om fastigheter och hyresgäster som vi har på Brandkontoret.”

Eva Björso,
ekonomichef

Fakta om Brandkontoret

- Ömsesidigt försäkringsbolag som försäkrar fastigheter i Stockholms län.
- Grundades år 1746 då ett antal av Stockholms fastighetsägare gick samman för att hjälpa varandra att ersätta skador vid brand.
- Ägs av sina i dag cirka 6 000 kunder.
- Styrs av en överstyrelse på 100 personer – ”de hundra” – som utses bland bolagets kunder/ägare. Denna utser styrelse som i sin tur utser VD.
- Strategin är att ha högst hälften av det samlade kapitalet investerat i fastigheter.
- Fastighetsportföljen består av 18 flerbostadshus och 3 huvudsakligen kommersiella fastigheter, samtliga i Stockholms innerstad.
- Det totala verkliga värdet på fastigheterna är drygt 2,8 miljarder kr.
- Beståndets totala bostadsarea är 37 368 m² och total lokalarea 20 592 m².

Sedan år 1806 håller Brandkontoret hus på Mynttorget 4 i Gamla stan.



”Det var mycket viktigt för oss att den nya förvaltaren skulle ta över och hantera vår förvaltningspersonal på ett bra sätt.”

Jan Ellström,
styrelseordförande



I liggaren finns alla innerstadens allframtidsförsäkrade hus markerade.



▶ lägga ut förvaltningen externt. Vi är ett försäkringsbolag med liten personalstyrka. Fastighetsförvaltningen är inte en kärnverksamhet för oss och kan skötas bra av någon annan, förklarar Eva Björso.

Personalövergång viktig faktor

– Det var mycket viktigt för oss att den nya förvaltaren skulle ta över och hantera vår förvaltningspersonal på ett bra sätt, säger Jan Ellström.

När Einar Mattsson den 1 juli 2017 tog över förvaltningen av Brandkontorets fastighetsbestånd övergick fastighetsförvaltaren Tony Sköldefors och fastighetsteknikerna Thomas Thyrsson och Jörgen Magnusson till Einar Mattsson.

– Det är förstas märkligt med en sådan förändring när man har jobbat på samma ställe i 20 år. Men det har faktiskt bara blivit positivt. Jag jobbar med samma fastigheter och hyresgäster, men har fått fler arbetskamrater. I och med att vi ingår i en större organisation finns det fler yrkeskategorier. En del ansvarsråden ligger på andra och vi tekniker kan koncentrera oss på att avhjälpa fel, berättar Thomas Thyrsson.

– Tidigare var det bara vi tre. Nu finns det mycket mer expertis som man kan vända sig till för att fråga om råd. Vi kan också ta hjälp från andra till exempel vid sjukdom och semestrar. Ytterligare en fördel är att Einar Mattssons

servicecenter tar emot alla felanmälningar. Det sparar vi en hel del tid på, säger Jörgen Magnusson.

– Det är klart att det blev en övergångsperiod. Fast Einar Mattsson har skött det hela bra. Vi har lärt känna kollegerna och kommit in bra i företaget. Och vi har stor nytta av att vara en del av ett fastighetsbolag med heltäckande kompetens. Det förenklar mycket, säger Tony Sköldefors.

För Einar Mattsson har det varit en stor fördel att få med tre personer som kan vända vrå i husen, känner alla hyresgästerna och har full koll på vad som redan har gjorts med fastigheterna och vad som är på gång för framtiden. I teamet ingår också den uppdragsansvariga förvaltaren Cecilia Hellstrand, som har extra fokus på den kommersiella delen (läs mer om Cecilia på sidan 18).



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Thomas Thyrsson och Jörgen Magnusson, fastighetstekniker

NÅGRA AV BRANDKONTORETS FASTIGHETER



Erik Dahlbergsgatan 39



Birger Jarlsgatan 34



Odengatan 83 / Västmannagatan 56



Hedinsgatan 9

Ny, större familj

– För oss som fastighetsägare är kostnaden för den externa förvaltningen mindre viktig än kvaliteten vi får ut. Förvaltaren måste göra ett bra jobb och hålla hyresgästerna nöjda. Vi vill bibehålla vårt höga nöjd-kund-index, slår Jan Ellström fast.

– Vi är ett litet företag och det blir ganska familjärt. En av fördelarna vi såg med Einar Mattsson var att det, trots sin storlek, känns väldigt familjärt, säger Eva Björso och konstaterar:

– Vi har hamnat i en ny familj, fast den är lite större. Hos Einar Mattsson känner vi igen samma stolthet över det egna varumärket och samma omsorg om fastigheter och hyresgäster som vi har på Brandkontoret.

En större organisation innebär större professionalism i förvaltningen och att man får del av bättre villkor kring upphandlingar och dylikt. Eva Björso tycker också att den ekonomiska styrningen har blivit tydligare och mer detaljerad.

– Övertagandet av förvaltningen gick smidigt och samarbetet har löpt på bra. Samtidigt som Einar Mattsson jobbar strukturerat så uppskattar jag att de håller en bra balans mellan struktur och flexibilitet. Vi har högt i tak och problem kan lösas löpande. Kommer vi med egna idéer så väver de in dem direkt i deras arbete. Allting sköts i en väl fungerande dialog oss emellan, avslutar hon. ■

EINAR MATTSSONS FÖRVALTNINGSTJÄNSTER

Sedan 1950

förvaltar Einar Mattsson fastigheter. Numera både egna och andras.

Einar Mattsson erbjuder både administrativ och teknisk förvaltning samt totalförvaltning som innefattar båda dessa delar.

15 797

lägenheter förvaltas av Einar Mattsson i dag.

10 179

lägenheter förvaltas på uppdrag av 53 externa kunder.

326 498 m²

lokaler ingår i det förvaltade beståndet.

För bostadsrättsföreningar erbjuds en specialanpassad plattform.

Förvaltningsverksamheten i eget bolag

I oktober 2017 blev Einar Mattssons förvaltningsverksamhet ett eget bolag, Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB. Det nya bolaget fokuserar uteslutande på att leverera förvaltningstjänster.

Syftet med organisationsförändringen är att få större frihet att utveckla förvaltningsverksamheten vilken utgör en växande del av Einar Mattssons totala verksamhet. Genom att göra fastighetsförvaltningen till ett eget bolag går det att arbeta mer aktivt med att ta nya marknadsandelar. VD för det nya bolaget är Mikael Dimadis.

– På senare år har vi vuxit med nya kunder. Samtidigt har vi som ett svar på våra kunders efterfrågan utvecklat nya tjänster, till exempel projektlednings-tjänster inom energi, ROT och övriga underhållsprojekt. Som jag ser det finns det stor potential i ytterligare specialisering, säger han i en kommentar.



Värden byggs i det



Ägarna Stefan, Kristina och Anders Ränk i en av entréerna till nybyggda Haga Nova i Hagastaden.

långa perspektivet

TEXT: Björn Raunio FOTO: Ake Gunnarsson

Som familjeägd koncern med långsiktiga ägare har Einar Mattsson andra förutsättningar än många andra aktörer på fastighetsmarknaden. Vi samlade ägartrion för att diskutera hur detta kan påverka företagets utveckling.

Einar Mattsson-koncernen ägs i dag i tredje generationen av Anders, Kristina och Stefan Ränk. De tre syskonen har gemensamt formulerat sin ägarvilja. Där slår de fast att de vill vara kvar som ägare till nästa generation och fortsätta med samma kärnverksamhet, på samma regionala marknad.

–I och med att vi vill att verksamheten ska finnas kvar på lång sikt tjänar vi inte på att inte sköta oss. Vi kan aldrig slarva, utan måste leverera hela vägen fram. Det gäller både i kontakten med den enskilda kunden och när vi har att göra med kommuner och andra fastighetsägare, säger Stefan.



”Under vår tid har utmaningen varit att ändra kostymen så att den passar Einar Mattsson av i dag.”

Kristina Ränk

–Ja, långsiktighet går hand i hand med trovärdighet. För våra hyresgäster innebär det en trygghet att vi är en stabil ägare som vill värda våra fastigheter och vår kundrelation till dem. I

kontakten med Stockholms stad och andra kommuner finns det, vad jag kan se, inga nackdelar alls med att vara långsiktig, fortsätter Kristina.

–Det innebär också att det är i det långa perspektivet som vi vill bygga värden. De investeringar vi gör måste sättas in i ett generationsperspektiv, fyller Anders i.

Jämn investeringsnivå över tid

Denna inställning hos ägarna bidrar till att Einar Mattsson eftersträvar en sund balans i sitt investering. Alltsedan Einars tid finns en tradition att hålla relativt jämn investeringstakt i såväl upp- som nedgångar på marknaden. Man låter sig inte dras med i någon okontrollerad yra i goda tider och när konjunkturen går ner så fortsätter man ändå att vara aktiv på marknaden.

–Einar byggde upp sina tillgångar genom att köpa lite varje år, oavsett om det allmänna prisläget för tillfället var dyrt eller billigt. Vi vill inte heller ta för stora kliv och därmed exponera oss mot för stora timing-risker, säger Stefan.

Samtidigt menar dagens ägargeneration att Einar under sina sista femton år var väl försiktig och nog kunde ha anpassat investeringsvolymen mer till helheten av vad han hade byggt upp.

–Under vår tid har utmaningen varit att ändra kostymen så att den passar Einar Mattsson av i dag. Vi har blivit Stockholm stads största privata fastighetsägare och vi har behövt hitta en investeringsnivå som är rätt för oss nu, säger Kristina.

Styrka i osäkra tider

På dagens marknad växer osäkerheten. Bostadspriserna varierar mer och går inte oavbrutet upp. Då blir den långsiktiga inställningen ännu mer av en styrka. ▶

–Under tider av framgång och tillväxt tappar många fokus på kvalitet och ordning och reda. Då får man hantera brister i projekt och drabbas av tunga bakslag när en kris väl slår till. Även vi drabbas i sådana tider, men långt ifrån lika hårt som många konkurrenter, säger Stefan.

–Under tiden som vi tre har varit med som ägare, så har Einar Mattsson byggt upp en bättre struktur för att möta en förändrad marknad. Vi har förfinat systemet för att se varningssignaler och står väl rustade att hantera en eventuell kris, menar Anders.

–Vi inleder varje styrelsemöte med en omvärldsanalys med fokus på framtiden. Styrelsen är väl medveten om läget i omvärlden och vad som kan vänta runt hörnet, förklarar Kristina.

Historiska lärdomar

När konjunkturen vänder neråt finns dessutom lärdomar att dra från företagets långa historia. Alltsedan starten 1935 har Einar Mattsson kunnat rida ut de stormar som med jämna mellanrum har drabbat Stockholms fastighetsmarknad.

–Bara genom att vi har hört historierna och vet hur Einar Mattsson har agerat för att klara sig ur tidigare kriser, så kan vi leva i förvisning om att solen kommer att gå upp igen, säger Stefan.

–Samtidigt kan det vara svårt att förutsäga hur länge en svacka kommer att vara. Facit har man först efteråt. Det är därför det är så viktigt att förbereda sig på det värsta och ha en tillräcklig buffert, säger Anders.

Den enda djupare kris som de tre syskonen har gått igenom i sin roll som ägare och styrelseledamöter var finanskrisen hösten 2008. Den krisens utveckling var



”Bara genom att vi har hört historierna och vet hur Einar Mattsson har agerat för att klara sig ur tidigare kriser, så kan vi leva i förvisning om att solen kommer att gå upp igen.”

Stefan Ränk

mycket svår att förutsäga.

–Den gången togs alla på sängen av kraften i nedgången och sedan gick återhämtningen i Sverige mycket fortare än någon hade trott. Marknaden drog iväg upp igen och man följde utvecklingen med viss förundran. Sedan har den starka utvecklingen hållit i sig i tio år, säger Kristina.

Med permafrost i magen

Nedgångar i konjunkturen kan också skapa nya möjligheter, vilket det finns många exempel på i företagets historia. Under krisåren på 1990-talet kunde Einar Mattsson ta över ett antal projekt på Södermalm och i City. Konjunkturutvecklingen kan också påverka storleken på en investering. Detta blev fallet med de två bostadskvarter som Einar Mattsson just nu uppför i Haga-staden.

–När det första investeringsbeslutet togs 2007 handlade det om ett halvt

kvarter som skulle stå klart inom fem år. Konjunktursvängningar bidrog till att vi nu står här mer än tio år senare i färd att färdigställa två hela kvarter, säger Stefan.

–Ingen kan veta hur det ser ut på tio års sikt, så man behöver ha is i magen. Eller kanske snarare permafrost, säger Kristina med ett skratt.

När de tre ägarna blickar framåt med ett lite kortare perspektiv, tror de på en något lugnare marknad den närmaste tiden.

–Vi kommer nog att se någon form av tillnyktring från den långa period av stigande priser på bostadsmarknaden som har lett till att i stort sett allt har gått att sälja. Det kommer att ge ett bättre begrepp om den långsiktiga efterfrågan, säger Anders.

–Ett normalare tempo ger också större möjligheter att lägga resurser på utveckling av våra tjänster och produkter, kommenterar Stefan.

–2018 känns som ett verkligt spännande år och med bolaget för ögonen kommer jag att sova gott om nätterna, avslutar Kristina. ■



”De investeringar vi gör måste sättas in i ett generationsperspektiv.”

Anders Ränk

STYRELSEN I EINAR MATTSSON AB

Arne Karlsson, Ordförande

Anders Ränk

Kristina Ränk

Stefan Ränk, VD

Leif Johansson

Biljana Pehrsson



I april genomförde Einar Mattsson och de boende i Hjulsta en manifestation mot störande moped- och motorcrosskörningar i Hjulsta.

10%
av Einar Mattssons servicebilflotta är numera elfordon.



Einar Mattsson ankarbyggherre i Järfälla

→ Järfälla kommun utsåg i januari 2017 Einar Mattsson till en av tre ankarbygggherrar för Barkarbystaden III. Det innebär att företaget bidrar med kunskap i stadsutvecklingsprocessens tidiga skede och därefter kan köpa ny mark i stadsdelen där det redan har byggts ett kvarter med 260 bostäder.

Väskberget invigt i Hammarbyhöjden

→ I april invigdes Susanna Arwins konstverk Väskberget i Hammarbyhöjden på bergknallen på den öppna naturgården mellan huskropparna i kvarteret Taklampan. De gjutna bronsväskorna ingår i projektet ”Den svenska tanten” som hyllar människors civilkurage.



Konstnären Susanna Arwin talar vid invigningen.



Einar Mattsson bidrar till Bostad 2.0

→ Det nystartade forskningsprogrammet Bostad 2.0 är en satsning som tar ett helhetsgrepp runt bostadsmarknaden med fokus på åtta områden. Programmet ska resultera i ett antal forskningsprojekt på KTH med den gemensamma utgångspunkten ”En bostadsmarknad för alla”.

Politiker gör avtryck

→ Under 2017 påbörjade Einar Mattsson bygget av två nya bostadskvarter i Norra Djurgårdsstaden. Traditionenligt fick politiska beslutsfattare med koppling till projekten lämna sina handavtryck i betongplattor vid de officiella första gjutningarna. I mars gjorde bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson (MP) avtryck i kvarteret Backåkra, där 81 hyresrätter byggs. I september var det i kvarteret Koppången biträdande finansborgarrådet Jan Valeskogs (S) tur. Där uppförs 130 hyresrätter. Plattorna med handavtrycken byggs in synligt i de färdiga husen.



”SÄTT MEDBORGARNAS BEHOV I FOKUS”

Kieran Long, överintendent på ArkDes, uppmanar till en stadsutveckling som involverar medborgarna bättre än i dag. Han menar att den goda staden låter alla medborgare trivas och ta plats i det offentliga rummet.

TEXT: Björn Raunio FOTO: Ake Gunnarsson

I april 2017 tillträdde britten Kieran Long som ny chef för ArkDes, Arkitektur- och designcentrum i Stockholm. Han lämnade då posten som chef för arkitektur- och designavdelningen på Victoria & Albert Museum i London. Tidigare har han gjort sig känd som både arkitekturkritiker och programledare i TV. Han är gift med den svenska formgivaren Sofia Lagerkvist, men förklarar att det var han själv som låg bakom flytten till Stockholm.

–Hon ville verkligen stanna i London. Jag hade ett väldigt bra och roligt jobb där, men jag kunde bara inte missa chansen att leda vad jag tycker borde vara ett av Europas ledande arkitektur- och designmuseer, förklarar han.

Museets samling och dess vackra lokaler vägg i vägg med Moderna

museet på Skeppsholmen var en viktig faktor för beslutet att söka jobbet. Men Kieran Long lockades också av hur arkitekturutvecklingen i Sverige just nu befinner sig vid ett kritiskt ögonblick.

–En byggboom som denna inträffar bara en gång per generation. Därför innebär det också vår generations chans att leda utvecklingen rätt. ArkDes har en viktig roll att spela i debatten och det känns väldigt spännande. Den svenska regeringen har gett ArkDes unika möjligheter att trycka på för hög kvalitet, en roll som inget brittiskt museum har, förklarar han.

Involvera medborgarna

Vilken utveckling är det då Kieran Long tycker är den rätta? Han talar mycket om medborgarskap och behovet av att lyssna mer på dem som bor och vistas i stadsmiljön. Enligt honom sker stadsplaneringen i Sverige i alltför stor utsträckning uppifrån och ner, på kommunernas och storföretagens villkor.

–I Storbritannien är stadsutveckling mer ett resultat av att många olika krafter kolliderar. Inflytandet nerifrån och upp

”Precis som en läkares viktigaste uppgift är att inte ta död på sin patient, så är arkitektens främsta ansvar att inte fördärva staden.”

är större. Det medför sina egna problem, inte minst då det gäller att få saker utträttade. Men här i Sverige orsakar toppstyrningen problem kring kvalitet och vilken sorts stad man bygger. En stad utvecklas inte bara på planerarnas ritbord. Andra, mindre synliga krafter påverkar och våra processer borde lyfta fram dem, säger han.



ArkDes samling och dess vackra lokaler var en viktig faktor för att locka britten Kieran Long till Stockholm.

Kärnan i urbaniteten är för Kieran Long att människor kan komma in utifrån och relativt enkelt skapa sig en plats i det offentliga rummet. Han exemplifierar med den turkiska invandraren som kommer till London, öppnar restaurang på den lokala huvudgatan och blir en del av samhället. Det är detta han vill att stadsplaneringen ger förutsättningar för.

–I utvecklingen av staden behöver vi identifiera behoven hos den stora mångfald av medborgare som det svenska samhället består av i dag. Staden måste reagera på och ta in influenser från dem. Jag vill därför att ArkDes skapar rum för krafter som verkar nerifrån och upp, säger han.

Fördärva inte staden

Kieran Long understryker att arkitekter har en nyckelroll.

–Precis som en läkares viktigaste uppgift är att inte ta död på sin patient, så är arkitektens främsta ansvar att inte fördärva staden. Arkitekten ska skapa offentliga rum som människor kan trivas i och byggnader som kan vara flexibla i sin funktion över tid. Ibland leder detta till konflikter med uppdragsgivaren, men det är i så fall arkitektens jobb att ta den diskussionen.

Det gäller också att värdesätta det som redan finns på plats, uppenbara saker som historiska byggnader eller välfungerande offentliga miljöer, men även sådant som de

Fakta om Kieran Long

- Sedan april 2017 överintendent för ArkDes, Sveriges nationella centrum för arkitektur och design.
- Tidigare bland annat chef för arkitektur- och designavdelningen på Victoria & Albert Museum i London, TV-programledare på BBC (Restoration Home och The House that £100K Built) samt arkitekturjournalist.
- Ålder: 40 år.
- Familj: Gift med formgivaren Sofia Lagerkvist som han har en son med.

osynliga sociala nätverken.

–ArkDes är involverat i ett projekt i Skärholmen där vi försöker kartlägga vad det är som gör Skärholmen till Skärholmen. Vi tittar till exempel på vilka positiva krafter som skulle kunna stärkas om de på olika sätt bereddes bättre plats i det offentliga rummet. Människor som jobbar i ett område har detaljkunskaper om sådant. Lyckas vi föra in den kunskapen i stadsutvecklingsprocessen så kan lokalsamhället stärkas av förändringar som genomförs, istället för att riskera att ta skada av dem, fortsätter Kieran Long.

Chans att leda debatten

Han vill uppmana stadsplanerare, byggherrar, projektutvecklare och arkitekter att vara med och skapa en ny sorts dialog med allmänheten.

–ArkDes är gärna med som en aktiv partner i arbetet med att gemensamt ta fram nya svar på hur ett bostadsområde eller ett bostadsområde kan se ut. Då kan vi sätta medborgarnas behov i fokus och svara upp mot dessa behov på bästa sätt, säger han och avslutar:

–Sedan ska man förstås tjäna pengar, förse människor med bostäder som är varma och torra och så vidare. Men den här branschens viktigaste plikt är att göra staden bättre för dess medborgare. Lyckas vi med detta i Sverige så har vi chansen att bli ledande i den internationella debatten om morgondagens stad. ■

En extra trygghet för kunden

Einar Mattsson tar ansvar för ett gott slutresultat. Ibland är vägen dit lite mer utmanande och då finns eftermarknadsgruppen där som en trygghet för både kunden och byggherren. Gruppen är specialiserad på att rätta till fel och ta med sig lärdomar som kan användas i nästa projekt.

TEXT: Björn Raunio ILLUSTRATION: Michèle Harland

Jan Eriksson är chef för Einar Mattssons eftermarknadsgrupp. Denna grupp arbetar med att följa upp och avhjälpa fel som upptäcks i Einar Mattssons färdiga bostadsrätts- och hyresrättsprojekt samt projekt för renovering, om- och tillbyggnad.

–Egentligen vore ju det bästa om vi inte fanns. Helst ska det inte bli några fel alls när man bygger. Men ingen är fullkomlig. Även om vårt mål är noll anmärkningar och saker dubbel- och trippelkollas under projektets gång så förekommer det fel. Då är det viktigt som seriös aktör att ta sitt ansvar och rätta till alla felaktigheter, säger han.

Hus som byggs i dag har tekniskt avancerade system för sådant som ventilation och uppvärmning. Den höga nivån på tekniken ökar risken för problem av olika slag i nybyggnadsprojekten, inte minst när olika system ska kombineras med varandra. Dessutom höjs ständigt kvalitetskraven på det som byggs.

–Ytterligare en faktor är att de tomter som bebyggs i dag ofta är mer utmanande än tidigare. Tomterna där det var lätt att bygga har redan tagits i anspråk. Logistiken

kan vara en utmaning, det blir ont om plats och allting får levereras just-in-time. Det kan också ge upphov till fel av olika slag, till exempel skador på material. Dessutom bidrar en överhettad byggbransch till att göra det svårt att snabbt ersätta de som gör fel, fortsätter Jan Eriksson.

Fördel med särskild grupp

I skrivande stund ingår tio personer i gruppen, men dess storlek varierar med aktuella behov. Just nu är man relativt många eftersom flera stora nybyggnadsprojekt håller på att avslutas. Det är i det skedet eftermarknadsgruppen blir involverad.

–Det är en fördel att ha en särskild grupp som arbetar uteslutande med felavhjälpling. Kontinuiteten blir en annan kring dessa frågor. Dessutom bygger vi upp vår erfarenhet. När ett problem dyker upp kan vi ha varit med om något liknande tidigare. Då kan vi ofta snabbare dra slutsatser om vad som kan ligga bakom problemet och hur man ska lösa det, säger Jan Eriksson.

Han menar också att det från ett kundperspektiv kan vara lättare att ha att göra med lite av en ny part. Det kan vara lättare om en ny kraft kommer in och rättar till vad





”Det är en fördel att ha en särskild grupp som arbetar uteslutande med felavhjälpning. Kontinuiteten blir en annan kring dessa frågor. Dessutom bygger vi upp vår erfarenhet.”

Jan Eriksson,
chef för eftermarknadsgruppen

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

det nu är som har gått snett.

– Sedan är förstås ett fel alltid ett fel. Det är klart att man som bostadsrättsköpare eller hyresgäst aldrig är glad när man drabbas av något sådant. Det som är viktigast för oss då, är att sköta informationen på ett bra sätt och hålla den drabbade underrättad om vad som händer, förklarar han.

Mål på 14 arbetsdagar

När ett projekt börjar närma sig inflyttning sätter sig eftermarknadsgruppen in i det ordentligt. Samtidigt skapar de kopplingar till de som ansvarar för fastighetsförvaltningen. Om det kommer in felanmälningar från dem som flyttar in finns det en beredskap för det hos alla inblandade.

– Vid ärenden av större karaktär kan vi behöva göra utredningar, beställa in nya varor av olika slag eller ta in konsulter som kan hjälpa till att identifiera orsakerna bakom. Till exempel kan det handla om problem med kondensbildning, värme, kyla eller fukt, säger Jan Eriksson. Målsättningen är att hinna vidta åtgärder

inom 14 arbetsdagar, även om det ibland kan ta längre tid. Utöver att åtgärda fel hemma hos de boende ser man till att gå till botten med varje ärende och fastslå vad som ligger bakom det. Einar Mattsson månar om att alltid lämna ett gott slutresultat.

För att förbättra för de boende arbetar Einar Mattsson på att utveckla sina arbetssätt kring felavhjälpning ytterligare. I vissa nybyggnadsprojekt har man till exempel haft en 72-timmarsprincip för enklare åtgärder. Om det är små fel som snabbt kan avhjälpas ska de ha fixats inom 72 timmar.

– Då hamnar inte ens ärendet hos oss i eftermarknadsgruppen. De kan åtgärdas utan vår inblandning, förklarar Jan Eriksson.

Besiktningar och besök

När det gäller bostadsrättsprojekt administrerar eftermarknadsgruppen också tremånadersbesiktningar av nybyggda lägenheter. Det man eventuellt uppdagar vid besiktningarna åtgärdas.

Oavsett om det är ett nytt hyresrätts- eller bostadsrättshus gör eftermarknadsgruppen dessutom ett så kallat vinterdriftfall, det vill säga

att man inspekterar hur systemen för värme och ventilation fungerar i verkliga förhållanden. Man mäter temperatur och luftkvalitet och går igenom loggar för att se hur systemen har fungerat. Sedan gör man eventuella injusteringar som visar sig nödvändiga.

– En stor del av vår tid ägnas även åt servicebesök i de nya hus som Einar Mattsson har uppfört. Dessa besök görs två gånger per år i två eller fem års tid efter det att ett hus står klart, beroende på avtalets garantitid i det enskilda fallet. Tillsammans med installatörer går vi då igenom el-, ventilations- och rörsystem och de eventuella felanmärkingar som har gjorts. Efter två respektive fem år genomförs också större genomgångar på liknande sätt, förklarar Jan Eriksson.

Utredning är som sagt en tung del av eftermarknadsgruppens arbete. Oavsett ärende vill man alltid identifiera orsaken bakom det.

– Varje månad skriver vi sedan en rapport om de ärenden som vi har utrett. På så vis kan vi lära oss av begångna misstag och föra erfarenheterna vidare till kommande projekt, avslutar han. ■

VÄRDESKAPANDE GENOM LÅNGSIKTIGA KUNDRELATIONER

Einar Mattssons arbete med långsiktiga kundrelationer har under åren skapat förutsättningar för att under 2017 bilda ett eget bolag för förvaltningsverksamheten, som vuxit med god lönsamhet och nöjda kunder de senaste åren. Koncernens finansiella utveckling framgår på nästa uppslag där 2017 är ett acceptabelt år givet rådande marknadsförutsättningar.

Einar Mattsson har haft ett intensivt år där arbetet med att utveckla våra fastigheter och projekt för att leverera högkvalitativa produkter till våra kunder inneburit utmaningar i en bransch som präglats av ett högt resursutnyttjande.

Koncernens tillgångsmassa passerar 13 miljarder kronor under 2017 med ett justerat eget kapital överstigande åtta miljarder kronor. Som en långsiktig aktör har höstens marknadsoroligheter inte påverkat vår syn på Stockholmsområdet som en attraktiv plats att leva och arbeta på.

Koncernens syn är fortsatt att förutsättningen för långsiktiga kundrelationer är att arbeta med ständiga förbättringar vilka höjer kvaliteten i leveranserna. Med en byggentreprenadsmarknad som har ett extremt högt resursutnyttjande blir det än viktigare att säkerställa kvaliteten i leveransen till våra slutkunder.

Det senaste året innebär ett rekordår avseende investeringar i nyproduktion av hyresrätter där cirka 670 miljoner kronor investerats under året. Koncernen omsatte 2 373 (2 491)* miljoner kronor med ett rörelseresultat före avskrivningar om 314 (432) miljoner kronor.

Einar Mattsson Projekt AB:s omsättning landade 2017 på 1 156 (1 268) miljoner kronor. Rörelseresultatet uppgick till 155 (281) miljoner kronor. Både omsättning och rörelseresultat drivs av försäljningen i pågående bostadsrättsprojekt. Vinsterna som avräknats 2017 avser huvudsakligen projekt som är under produktion. Resultatet dämpades av kostnadsökningar till följd av det höga resursutnyttjandet.

Einar Mattsson Fastighets AB ökade sina hyresintäkter under 2017, till 448 (429) miljoner kronor. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 229 (218) miljoner. Bolaget har under året gjort investeringar i beståndet, bland annat i nya hyresrätter belägna på KTH:s campus och i Rissne. Den finansiella ställningen är fortsatt mycket stark och fastighetsbeståndets värde har ökat under året.

Einar Mattsson Byggnads AB ökade under 2017 sin omsättning till 1 028 (965) miljoner kronor. Rörelseresultatet uppgick till 30 (-18) miljoner kronor där bolaget under året inriktat verksamheten på att säkra koncernens behov av byggentreprenadtjänster. Förvaltningsverksamheten överfördes till Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB under hösten 2017.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB bildades under hösten 2017 samtidigt som förvaltningsverksamheten överfördes från Einar Mattsson Byggnads AB. Omsättningen under 2017 avser fjärde kvartalet och uppgick till 55 miljoner kronor med ett rörelseresultat om 3 miljoner kronor.

Heirloom Asset Management AB, koncernens kapitalförvaltande bolag, har ett antal innehav som under året lämnat utdelningar. Årets resultat belastas med nedskrivningar i delar av det onoterade innehavet.

Björn Strid,

Ekonomi- och finanschef för Einar Mattsson AB



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Ekonomi i korthet

Einar Mattsson AB-koncernen omsätter

2 373 Mkr
varav

17 %
är hyresintäkter.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till cirka

11 mdkr
och utgör

81 %
av de totala tillgångarna.

Justerad soliditet uppgår till

62 %

Belåningsgraden för fastighetsbeståndet uppgår till

34 %

Med aktuell projektportfölj kommer cirka

4 mdkr

investeras i bostadsprojekt de kommande fem åren.

* Föregående års siffror anges inom parentes.

RESULTATÖVERSIKT 2017¹

Nedan presenteras Einar Mattsson AB-koncernens respektive de fyra dotterbolagskoncernernas resultat 2017 i sammandrag.

(Mkr)	EM AB ² (koncern)		EM Projekt AB (koncern)		EM Byggnads AB (koncern)		EM Fastighets- förvaltning AB		EM Fastighets AB (koncern)		Heirloom Asset Management AB	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Omsättning	2 373	2 491	1 156	1 268	1 028	965	55	-	448	429	-	-
Rörelsens kost- nader	-2 186	-2 113	-1 128	-1 041	-998	-983	-52	-	-219	-211	-2	-1
Andelar i intresse- företags resultat	127	54	127	54	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	314	432	155	281	30	-18	3	-	229	218	-2	-1
Finansnetto	-76	-60	2	6	-1	-1	0	-	-72	-77	-2	13
Resultat efter finansnetto	238	372	157	287	29	-19	3	-	157	141	-4	12

Einar Mattsson Projekt AB

Koncernmässig omsättning och resultat i Einar Mattsson Projekt AB beräknas enligt successiv vinstavräkning. Projektportföljen är relativt liten vilket kan medföra stora variationer i avräkningen. Detta beror på att enskilda projekt får stort genomslag med avseende på resultatprognos, uppbyggnads- och försäljningsgrad.

Einar Mattsson Byggnads AB

Bolaget är ett renodlat byggentreprenadbolag där successiv vinstavräkning tillämpas.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

Bolaget är ett renodlat förvaltningstjänstebolag.

FLERÅRSÖVERSIKT²

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

(Mkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning ³	2 373	2 491	1 905	1 885	1 383
<i>-varav hyresintäkter</i>	448	429	411	399	392
<i>-varav förvaltning</i>	209	175	164	130	109
<i>-varav byggentreprenader</i>	821	790	730	792	626
<i>-varav projektutveckling bostads-läganderätter</i>	1 156	1 268	839	801	443
Rörelseresultat³	314	432	534	481	200
Resultat efter finansnetto	238	372	496	402	385

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

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

³ Sedan räkenskapsåret 2014 tillämpar Einar Mattsson AB-koncernen redovisningsregelverket K3, räkenskapsåret 2013 är justerat till K3.

BALANSRÄKNINGAR I MARKNADSVÄRDEN⁴

Nedanstående balansräkning visar Einar Mattsson AB-koncernens respektive de fyra dotterbolagskoncernernas tillgångsmassa och finansiella ställning per 2017-12-31.

(Mkr)	EM AB ² (koncern)		EM Projekt AB (koncern)		EM Byggnads AB (koncern)		EM Fastighets- förvaltning AB		EM Fastighets AB (koncern)		Heirloom Asset Management AB	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Förvaltningsfastigheter	10 963	9 328	-	-	-	-	-	-	10 963	9 328	-	-
Projektfastigheter	1 320	1 391	1 298	1 368	20	20	-	-	-	-	-	-
Värdepappersinnehav	505	417	3	3	-	-	-	-	-	-	502	414
Övriga tillgångar	204	350	321	305	541	470	57	-	21	535	42	-
Likvida medel	489	475	5	39	245	6	-	-	11	20	2	27
Summa tillgångar	13 481	11 961	1 627	1 715	806	496	57	-	10 995	9 883	546	441
Justerat eget kapital	8 423	7 533	1 302	1 345	331	319	2	-	6 857	6 058	124	86
Finansiella skulder	3 694	3 529	-	178	-	-	-	-	3 694	3 351	-	-
Uppskjuten skatteskuld	335	364	-	-	-	-	-	-	300	342	34	22
Övriga skulder	1 029	535	325	192	475	177	55	-	144	132	388	333
Summa skulder	5 058	4 428	325	370	475	177	55	-	4 138	3 825	422	355
Summa skulder och justerat eget kapital	13 481	11 961	1 627	1 715	806	496	57	-	10 995	9 883	546	441

Fastighetsbeståndet

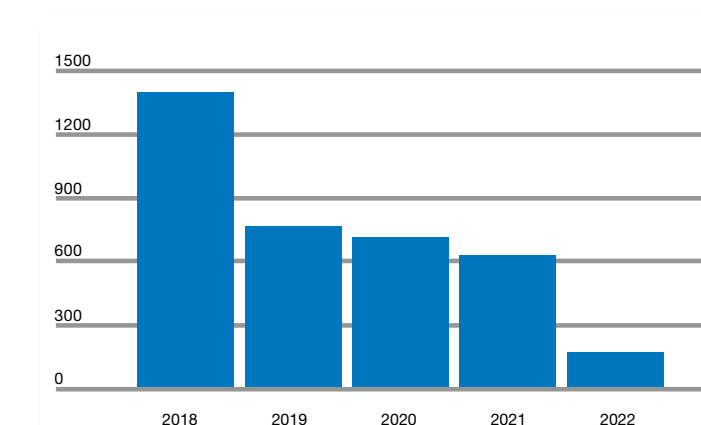
Förvaltningsfastigheterna är koncernens finansiella motor med stabila kassaflöden och ökande värden. Bedömt marknadsvärde för Einar Mattsson Fastighets AB:s bestånd uppgår till 11 miljarder kronor, cirka 81 procent av de totala tillgångarna i Einar Mattsson AB-koncernen. Fastighetsvärdet på förvaltningsfastigheterna motsvarar cirka

31 400 kronor per kvadratmeter och en direktavkastning på normaliserat driftnetto om 3,1 procent. Inom EM-sfären finns ytterligare fastigheter värda cirka 3,3 miljarder kronor vilket ger ett totalt fastighetsvärde om 14,3 miljarder kronor. Utförlig information om fastighetsbeståndet finns på sid 27-30.

PROJEKTFASTIGHETER

Aktuell kapitalbindning i exploateringsfastigheter och pågående nyproduktion uppgår till 1 320 miljoner kronor. Diagrammet till höger visar prognostiserade årliga investeringsvolymerna för Einar Mattssons bostadsprojekt där volymen de kommande fem åren sjunker relativt tidigare år utifrån att koncernens värdeuppfattning inte mött marknadens prisförväntan avseende byggrätter under de senaste 18 månaderna.

INVESTERINGSVOLYMER 2018-2022



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 22 procent för noterade värdepapper. Övriga tillgångar och skulder är värderade till bokförda värden.



Branschbrunch på MIPIM

I mars hölls världens största fastighetsmässa MIPIM i Cannes. Einar Mattsson var på plats och bjöd in till brunchseminarium. Dessutom hölls en rad möten med befintliga och potentiella kunder.



Hjulstas egen dag

Den 22 maj firade Hjulstaborna sin stadsdel under den årliga Hjulstadagen som Einar Mattsson anordnar. Bland inslagen fanns levande musik, en uppblåsbar rutschkana och besök av brandkåren och polisen.



Fastighetsmässa i Stockholm

Vid Sveriges största fastighetsmässa Business Arena Stockholm i september deltog Einar Mattsson med en monter, i seminarier och andra programpunkter. Koncernchef Stefan Ränk intervjuades dessutom i DITV.



Lunch på Lucia

På Lucia hölls traditionell lunch för kunder och externa kontakter (till exempel Stockholms finansborgarråd Karin Wanggård). Fokus för dagen låg på vikten av att äga sitt språk och Einar Mattssons skänkte en julgåva till Berättarministeriet. På samma tema fick alla gäster en barnbok med sig hem.



Stefan Ränk 50 år

Den 9 maj firades den nyblivne 50-åriga koncernchefen av medarbetare, kunder och affärskontakter på nyöppnade restaurang Tak.



FOTO: THERESE JAHNSON



Haga Nova visas upp

Helgen 19-20 maj invigdes nya Norra Stationsgatan i Hagastaden. Då öppnade Einar Mattsson även sin visningslägenhet i Haga Nova för allmänheten.



Hållbarhet på agendan

I paneler, seminarier, rundabordsamtal och möten bidrog Einar Mattsson under årets politikervecka i Almedalen till dialogen om en långsiktigt hållbar bostadsmarknad och stadsutveckling.



Fuglesang invigde på KTH

I september invigde Sveriges första astronaut Christer Fuglesang Einar Mattssons nya studentbostadshus i kvarteret Forskningsen på KTH:s campusområde.



FOTO: ÅKE GUNNARSSON



Julfest för medarbetarna

Den 1 december hölls Einar Mattssons årliga julfest på restaurang K-märkt på Garnisonen. Det blev en kväll som bjöd på god mat, mycket skratt, härlig stämning och dans.



FOTO: THERESE JAHNSON



Årets julgransplundring

I början av januari bjöds alla medarbetare med barn, barnbarn eller bara barnsinnat kvar in till traditionsenlig julgransplundring.



FOTO: THERESE JAHNSON



EINAR MATTSSON AB
Box 17143
104 62 Stockholm

BESÖKSADRESS
Rosenlundsgatan 58

TELEFON
08-586 263 00

einarmattsson.se

