

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

A young man and woman are riding a bicycle together on a city street. The woman is in the driver's seat, wearing a white cold-shoulder top and black leggings, smiling and looking towards the man. The man is standing behind the bicycle, wearing a light blue denim jacket, a white t-shirt, black pants, and a white baseball cap worn backwards. He is holding the handlebars and looking forward. The background shows a multi-story green building with balconies and a dark SUV parked on the street. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

**HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2017**

Einar Mattsson

hållbarhetsredovisning

2017

- 3 **Koncernchefen har ordet**
- 4 **Om Einar Mattsson**
- 7 **Väsentlighetsanalys och intressentdialog**
- 8 **Hållbarhetsstrategi och hållbarhetsstyrning**
- 10 **Affären**
- 12 Långsiktig affär i Bagarmossen
- 13 **Människan: Våra medarbetare**
- 14 Goda möjligheter att utvecklas
- 15 Fullt fokus på säkerhet
- 16 **Människan: Socialt värdeskapande – ett långsiktigt åtagande**
- 17 Engagemang för Hjulsta
- 18 Konstnärlig utsmyckning är omtanke
- 19 **Miljön**
- 20 Framtidens hus i dag
- 21 Energieffektivisering med åtgärds paket
- 22 **Indikatorer**
- 24 **Om rapporten**
- 25 **GRI-index**



17



14



18



20

Koncernchefen har ordet

När det gäller hållbarhetsarbete särskiljer sig Einar Mattsson främst på ett sätt. Det är genom vårt långsiktiga perspektiv på den verksamhet vi bedriver. Långsiktigheten gör att många av de frågor som handlar om hållbarhet känns väldigt naturliga för oss att jobba med. Definitionen av ekonomi är att hushålla med begränsade resurser. Sammanför man det perspektivet på ekonomisk framgång med vår långsiktiga inställning, innebär det att arbetet med hållbarhetsfrågor också är en framgångsfaktor för oss.

Vi har nu upprättat en hållbarhetsstrategi som handlar om att tydliggöra på vilka områden och med vilka metoder som vi kan göra störst skillnad ur ett hållbarhetsperspektiv. Därtill sätter vi upp mål och väljer metoder för att förfina hållbarhetsarbetet. Att branschen i stort nu börjar arbeta på samma vis bidrar förhoppningsvis till att fler anammar ett långsiktigare synsätt. Vi välkomnar ökad konkurrens som sporrar oss att bli ännu bättre.

”Det är genom vårt långsiktiga perspektiv på den verksamhet vi bedriver som Einar Mattsson särskiljer sig främst.”

Blickar vi tillbaka på 2017 kan jag bland annat konstatera att två av våra nyproduktionsprojekt belönades med priser för sitt hållbara miljötänk. För sin hållbara vision för framtiden utnämndes vår nollenergifastighet i kvarteret Taklampan i Hammarbyhöjden till ”Framtidens fastighet 2017” på Fastighetsmässan i Stockholm. Vårt studentlägenhetsprojekt på KTH:s campusområde, projekterat som plusenergihus, vann sedan ett europeiskt innovations- och hållbarhetspris. Dessutom kunde vi glädjas åt att energiförbrukningen i kvarteret Landsfogden i Bagarmossen tack vare den tidigare prisbelönda renoveringen till och med sänktes ännu mer än utlovat.

Tittar vi på social hållbarhet arbetar Einar Mattsson kontinuerligt med att göra våra bostäder och områden attraktiva. Här är ordning och reda i husen en viktig ingrediens för den tillit som är grundbulten för social hållbarhet. Under 2017 har vi även varit aktiva i debatten och verkat för att lyfta dessa frågor högre upp på den politiska agendan. Bland annat deltog vi under Politikerveckan i



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Järva där vi anordnade ett seminarium om begreppet social hållbarhet.

Under året har vi också haft anledning att fundera över den ekonomiska hållbarheten. Här har vi mött en situation där marknaden har rusat och vi har varit tvungna att hålla emot och tänka igenom vad som lönar sig på längre sikt. Det är också viktigt ur ett arbetsmiljöperspektiv att verksamheten får växa på ett sätt som gör att organisationen hänger med och fungerar tillfredsställande.

På följande sidor presenterar vi strategier, mål och arbetssätt för vårt hållbarhetsarbete. I tabellform redovisas vad vi har gjort under 2017.

Stefan Ränk
Koncernchef

Om Einar Mattsson

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

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 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.

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.

Einar Mattsson är i dag Stockholms stads största privata ägare av hyresbostäder. Fastighetsbeståndet inom Einar Mattsson Fastighets AB hade 2017 en totalyta på 322 887 kvadratmeter, i huvudsak bostäder men även en del lokaler. 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 Mattsson Byggnads AB fungerar som koncernens produktionsorganisation, bygger nytt och utför omfattande renoveringar för systerbolagen i den egna koncernen. Fokus ligger starkt på kvalitet, ordning och reda i processer samt kostnadseffektiva, genomtänkta lösningar som adderar värde till de som bor i husen och 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.



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

”Oavsett om man talar om miljömässiga, sociala eller ekonomiska aspekter på hållbarhet är det kortsiktigt tänkande som skapar problem. De långsiktiga perspektiv vi har haft i vår verksamhet sedan starten gör det naturligt för Einar Mattsson att vilja bidra till ett hållbart samhälle.”

Ägarna Kristina, Stefan och Anders Ränk

STYRELSE I EINAR MATTSSON-KONCERNEN

EINAR MATTSSON AB:

Arne Karlsson, Ordförande

Anders Ränk

Kristina Ränk

Stefan Ränk, VD

Leif Johansson

Biljana Pehrsson

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB:

Stefan Ränk, Ordförande

Björn Strid

Mikael Anjou, VD

Thomas Ebberstén, Arbetstagarrepr

EINAR MATTSSON FASTIGHETS FÖRVALTNING AB:

Stefan Ränk, Ordförande

Mikael Anjou

Björn Strid

Mikael Dimadis, VD

EINAR MATTSSON PROJEKT AB:

Stefan Ränk, Ordförande

Björn Strid

Mikael Anjou, VD

FAKTA OM EINAR MATTSSON-KONCERNEN

Bedriver verksamhet i Storstockholm, med huvudkontor på Rosenlundsgatan 58 och områdeskontor på Hjulsta Backar 8 i Hjulsta och från 2018 på Hagaesplanaden 54 i Hagastaden.

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

	2017	2016	2015
Antal anställda*	339	307	288
varav kvinnor/män	31 % / 69 %	27 % / 73 %	24 % / 76 %
Omsättning	2 373 Mkr	2 491 Mkr	1 905 Mkr
Balansomslutning	6 781 Mkr	5 988 Mkr	5 428 Mkr
Justerad soliditet	62 %	63 %	63 %
Uthyrbar yta, bostäder och lokaler**	322 887 m ²	305 365 m ²	305 365 m ²

* Då Einar Mattsson enbart finns i Storstockholm presenteras ingen uppdelning av anställda per region.

** Inkluderar endast fastigheter ägda av Einar Mattsson Fastighets AB, inte ägarnas övriga fastighetsinnehav.

¹ Verksamheten i Heirloom Asset Management AB tas inte upp i denna hållbarhetsredovisning.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Med sitt långsiktiga ägande, sin aktiva förvaltning och bostadsutveckling har hållbarhet varit ett tema i Einar Mattssons verksamhet i drygt 80 år. Det är första gången Einar Mattsson formulerar detta arbete inom ramen för en hållbarhetsredovisning. Därför har bolaget under 2017 arbetat med att sammanställa och justera riktlinjer och strategier för koncernens hållbarhetsarbete.

Arbetet med hållbarhetsredovisningen 2017 startade med att samtliga ägare och nyckelpersoner i företaget deltog vid en inspirationsföreläsning i hållbarhet. Denna avslutades med en kartläggning av Einar Mattssons intressenter.

För att kunna fatta beslut om hållbarhetsstrategi och mål inom ramen för denna metodik krävs det att man säkerställer kunskap om nuläget. Därför följde sedan en nulägesanalys av Einar Mattssons befintliga hållbarhetsarbete.

Analysen genomfördes utifrån hållbarhetsstandarderna ISO 26000, med hjälp av intervjumetodik. Representanter från organisationen med specifika ansvarsområden såsom miljö, arbetsmiljö, HR och inköp intervjuades, liksom personer med ansvar för ledningsfrågor.

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

workshopen identifierades de hållbarhetsfrågor som är viktiga för Einar Mattsson.

Parallellt genomfördes en intressentdialog med de intressenter som hade pekats ut i den tidigare intressentkartläggningen. Syftet med denna enkätundersökning var att få fram vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna ansåg vara viktigast för Einar Mattssons verksamhet. Enkäten gick ut till följande intressenter: medarbetare, ägare, långivare, fastighetsägare, kommersiella kunder samt staden. De frågor som lyftes fram särskilt av intressenterna var kontroll över utvecklingen av ekonomiska resultat, kännedom och efterlevnad av lagstiftning, hållbara val och hållbar användning av material samt energieffektivitet och förnyelsebar energi.

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

Väsentliga hållbarhetsaspekter för Einar Mattsson

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

¹ Einar Mattsson saknar för närvarande en indikator (disclosure) enligt GRI för material, men avser att utreda möjligheten att mäta och följa upp hållbara material i framtiden.

² Einar Mattsson saknar för närvarande en indikator (disclosure) enligt GRI för kundernas hälsa och säkerhet, men avser att utreda möjligheten att mäta och följa upp detta i framtiden.

Hållbarhetsstrategi och

Hållbarhetsperspektivet har funnits med som tema i Einar Mattssons verksamhet sedan bolaget startades. Grundbulten är och har alltid varit långsiktigt värdeskapande – för kunden och för staden. Koncernens hållbarhetsstrategi för de kommande tre åren tar sitt avstamp ur de analyser och workshops som genomfördes under 2017.

Mål och strategi 2018 – 2021

ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETSMÅL

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

FOKUSOMRÅDEN FRAM TILL 2020

- **Människan** – hållbar socialt värdeskapande – förankring i FN:s globala hållbarhetsmål nr 11: Hållbara städer och samhällen
- **Miljön** – hållbart tillvarata resurser – förankring i FN:s globala hållbarhetsmål nr 12: Hållbar konsumtion och produktion
- **Affären** – hållbar leverantörskedja – förankring i FN:s globala hållbarhetsmål nr 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Arbetet med att ta fram en hållbarhetsrapport påbörjades under 2017. Det resulterade i en, inom ramen för denna metod, uppdaterad hållbarhetsstrategi för de kommande tre åren. Strategin tar avstamp i resultatet från väsentlighetsanalys (se föregående sida), hållbarhetsanalys samt en workshop där nyckelpersoner från

samtliga bolag bestämde ambitionsnivå för och inriktning på sitt hållbarhetsarbete.

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

Styrning på bolags- och koncernnivå

För att få en mer sammanhållen styrning av Einar Mattssons strategiska hållbarhetsarbete kommer det att från och med 2018 att styras och följas upp på bolags- och koncernnivå. Samtliga bolag ska integrera hållbarhetsmålen i affärsplanen samt ta fram handlingsplaner och relevanta mätetal för att följa upp och utvärdera sitt hållbarhetsarbete. Det är även bolagens ansvar att löpande genomföra intressentdialog med utvalda intressenter, omvärldsbevakning samt väsentlighetsanalys.

Koncernledningen följer upp resultatet av hållbarhetsstrategin, mål och det övergripande hållbarhetsarbetet. Den genomför omvärldsbevakning och analyserar hur den allmänna utvecklingen

hållbarhetsstyrning

påverkar Einar Mattssons strategiska hållbarhetsarbete. Koncernledningen ansvarar även för uppföljning av intressentdialog, väsentlighetsanalys samt framtagandet av den årliga hållbarhetsredovisningen.

Systematiskt och långsiktigt arbete

Einar Mattssons målsättning med hållbarhetsstrategin är att på ett systematiskt och långsiktigt sätt arbeta med våra och våra intressenters hållbarhetsutmaningar. Här ingår en hållbar produktion av fastigheter, vilket innebär att på ett resurseffektivt sätt producera nya och förvalta befintliga fastigheter. Vi ska också vara en del av att skapa trivsamma, trygga bostadsområden och bidra till ett samhälle som inkluderar alla.

Vi ska ta ansvar i hela kedjan, såväl vid inköp som vid våra entreprenörers utförande. Att säkerställa goda arbetsförhållanden och lika villkor är en prioriterad fråga för oss under 2018. En del i detta arbete kommer att vara att ta fram en koncerngemensam uppförandekod som ska inkluderas i vår inköpsprocess. I dagsläget använder vi oss av Sveriges Byggindustris uppförandekod, men vi ser ett behov av en för oss mer relevant uppförandekod som bättre speglar vår vision och våra värderingar.

Kartläggning av risker och möjligheter

Inom Einar Mattssons hållbarhetsarbete arbetar vi med risker och riskkartläggning inom flera områden. Under hösten 2017

genomförde styrgruppen för hållbarhetsarbetet en risk- och möjlighetsanalys utifrån för Einar Mattsson väsentliga aspekter. Denna kartläggning indikerar vilka risker och möjligheter som är strategiska för företaget.

De risker avseende miljö som har identifierats avser till exempel bristande energieffektivitet och osunda materialval. Riskerna hanteras genom ett integrerat miljöarbete i bolagens befintliga ledningssystem (se sid 19).

De risker avseende personal som har identifierats avser till exempel arbetsskador, som fallskador på låg höjd eller hot. Riskerna hanteras genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete (se sid 13).

De risker avseende sociala förhållanden som har identifierats avser till exempel att människor känner sig otrygga i sitt bostadsområde. Riskerna hanteras genom sociala och värdeskapande aktiviteter (se sid 16).

De risker avseende mänskliga rättigheter och antikorrupcion som har identifierats avser till exempel brister i möjligheter att vara fackligt ansluten eller brister i affärsetik. Riskerna hanteras genom Einar Mattssons affäretiska riktlinjer samt genom tillägg till leverantörsavtal (se sid 10).

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

RAMVERK FÖR HÅLLBARHETSARBETE

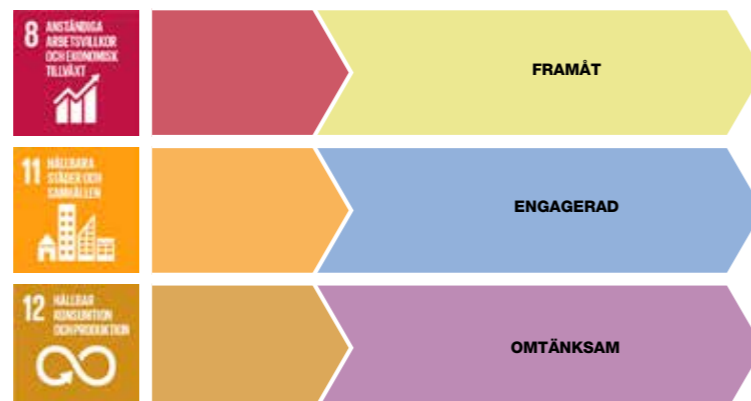
ISO 26 000



FÖRANKRING FÖR VÅRA MÅL

EINAR MATTSSON INOM GLOBALA HÅLLBARHETSMÅLEN

EINAR MATTSSONS VÄRDEORD



EINAR MATTSSONS HÅLLBARHETSSTRATEGI

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



EINAR MATTSSONS VISION

NÄSTA KAPITEL SKA VARA DET BÄSTA I EINAR MATTSSON OCH STADENS HISTORIA





**HÅLLBARHETSMÅL
2018-2021**

MÅL:
Att aktivt arbeta för en hållbar leverantörskedja
DELMÅL:
Att genomföra uppföljning på leverantörer/entreprenörer

Affären

Einar Mattsson är ett långsiktigt bolag som bygger sin verksamhet på långvariga och hållbara affärsrelationer. Detta uppnår vi bland annat med gemensamma värderingar och en hög affärsetik genom hela vår värdekedja.

På Einar Mattsson strävar vi efter ett öppet företagsklimat och en hög affärsetik. Vi vill alltid se möjligheter till förbättringar och här är våra medarbetare, kunder och leverantörer de viktigaste källorna till insikt. Vi agerar professionellt och med hög affärsetik i våra kontakter med kunder, leverantörer, uppdragsgivare och andra intressenter. På så vis bygger vi långvariga och hållbara affärsrelationer.

Vårt agerande styrs av affärsetiska riktlinjer. Två viktiga styrdokument tydliggör våra värderingar och vårt etiska arbete: vår affärsetiska policy med riktlinjer samt vår verksamhetspolicy. Dessa återfinns i personalhandboken och vi går igenom dem vid introduktion av nyanställda. Chefer och ledare ges årligen en genomgång av utvalda delar av personalhandboken. Affärspolicyn är en del som vi då alltid går igenom.

Koncernens bolag genomför kundundersökningar årligen. Under 2017 har Einar Mattsson genomfört en kundundersökning för fastighetsägande kunder som köper totalförvaltningstjänster av oss. I vår årliga AktivBo-undersökning fick 2 500 av hyresgästerna i våra egna hus möjligheten att dela med sig av sina upplevelser av sitt boende och Einar Mattssons servicenivå. Projektbolaget genomför kontinuerlig NKI-undersökningar av färdigställda projekt. Under 2017 gjordes det för två projekt. För resultatet från samtliga kundundersökningar se s 21.

Einar Mattssons leverantörskedja

En förutsättning för vår verksamhet är nära och goda relationer med leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners. Det är viktigt att även våra partners delar och efterlever våra värderingar och

arbetssätt. För att säkerställa att så är fallet ställer vi krav på efterlevnad av vår verksamhetspolicy i våra avtal. Vi hänvisar också till att de ska följa Sveriges Byggindustris uppförandekod.

I våra leverantörs- och entreprenörsavtal ingår dessutom krav på att bygghandelsvaror och material ska leva upp till kraven i Basta, Byggvarubedömningen eller Sunda Hus. Vidare ställer vi krav på att samtliga som vistas på våra byggarbetsplatser är anslutna till ID06. Elektronisk personalliggare för byggbranschen finns självklart på samtliga byggprojekt. I de fall entreprenörer har personal med uppehållstillståndskort/LMA-kort rapporteras även det till inköpsavdelningen. Uppföljning av samtliga entreprenörer görs ute på byggarbetsplatserna.

Vår leverantörsbedömning görs utifrån dessa kriterier: finansiella, fackliga (krav på kollektivavtal gäller entreprenörer för bygg- och anläggningsarbete) och kontroll hos Skatteverket.

Under 2018 kommer vi att fortsätta arbetet med en hållbar leverantörskedja. Vi prioriterar att ta fram en egen uppförandekod som är mer omfattande än Sveriges Byggindustris och som ska efterlevas av samtliga leverantörer och entreprenörer. Uppföljning av entreprenörer kommer att fortsätta att vara ett prioriterat område.

EXEMPEL PÅ ORGANISATIONER EINAR MATTSSON ÄR MEDLEM I

- Fastighetsägarna i Stockholm
- Sveriges Byggindustrier
- Stockholms Byggmästare-förening
- Stockholms Handelskammare
- SNS
- Samhällsbyggarna
- Svenskt Näringsliv
- Sweden Green Building Council
- Bofrämjandet
- Fastighetsägarna i Järva

Einar Mattssons värdekedja

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



LÅNGSIKTIG AFFÄR I BAGARMOSSEN

■ År 1954 färdigställdes Einar Mattssons hyreshus i Bagarmossen på fastigheterna Landsfogden 4 och 6. Husen byggdes av byggmästaren Einar Mattsson själv. På totalt 5 000 kvadratmeter finns i husen 89 hyreslägenheter och tre lokaler. Många har bott här i flera decennier, vissa till och med hela sitt liv.

När husen blev så gamla att det var oundvikligt med ett omfattande underhållsarbete var det av allra största vikt för Einar Mattsson som en långsiktig fastighetsägare att vårda de goda kundrelationerna. Hyresgästerna skulle så snabbt som möjligt tillåtas återgå till ett boende med modern standard.

Kundnöjdhet, energieffektivitet, logistik och affär var en ekvation som skulle gå att få ihop. Viktiga komponenter för att göra det möjligt var en förtroendefull dialog och goda relationer mellan företaget, hantverkare och boende. Utöver den vanliga stamrenoveringen identifierades ett bra sätt att uppnå energieffektivisering.

Arbetet planerades med målsättningen att störa boendemiljön så lite som möjligt.

Målen uppnåddes tack vare innovativa lösningar där vi bland annat använde fasaden för tilluftskanalisation. På det sättet kunde vi halvera energiåtgången och göra investeringen lönsam.

Det är alltid besvärande för hyresgästerna när huset de bor i ska renoveras. Arbetet genomfördes i två etapper och hyresgästerna fick tillfälligt flytta till tomma lägenheter i området under tiden renovering pågick hemma hos dem. Efter avslutat projekt gjordes en undersökning som visade att hyresgästerna var mycket nöjda.

Att hålla hyresgästerna nöjda under en omfattande förändringsprocess var en självklar prioritering för oss. Omsorg för fastigheterna kombinerades med respekt för hyresgästens behov. Arbetsplaneringen var genomtänkt med väl valda tekniker och metoder. Tillsammans med en engagerad arbetsstyrka bidrog det till att göra den krävande ombyggnadstiden till en process som stärkte kundnöjdheten, fastigheterna – och därmed vår långsiktiga affär.



”Projektet i kvarteret Landsfogden har prisbelönats för innovativt hållbarhetsarbete av Swedish Green Building Council. Genom att kombinera olika lösningar lyckades vi minska uppvärmningskostnaderna med 80 procent på ett sätt som gör att de nödvändiga investeringarna kommer att betala sig. Samtidigt kunde vi bevara husens 1950-talskänsla. Viktigast av allt är ändå att hyresgästerna var nöjda både under och efter renoveringen.”

Björn Schenholm,
affärsutvecklare



FOTON: ÅKE GUNNARSSON



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Våra medarbetare

Einar Mattsson ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda en sund, säker, trivsamt och utvecklande arbetsplats. Detta försöker vi uppnå genom fokus på hälsa och säkerhet, möjligheter till yrkesväxling, ledarskapsutveckling och bra förmåner för anställda.

Arbetsmiljö i fokus

En bra arbetsmiljö bidrar till fysiskt och psykiskt välbefinnande. Den motiverar medarbetare, uppmuntrar anställdas personliga utveckling, bidrar till ökad säkerhet samt ger en positiv inverkan på företagets affärsutveckling. På Einar Mattsson arbetar vi systematiskt med arbetsmiljöfrågor och vi efterlever kraven i Arbetsmiljölagen AFS 2001:1 Systematiskt arbetsmiljöarbete. Våra värderingar kring arbetsmiljöarbetet framgår i vår arbetsmiljöpolicy.

Vårt arbetsmiljöarbete styrs centralt och berör samtliga bolag i koncernen. Utöver den koncerngemensamma styrningen och uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet är Einar Mattsson Byggnads AB certifierat enligt BF9K. Detta är ett lednings- och produktcertifieringssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljöarbete som är anpassat för byggbranschen.

Hälsa och säkerhet är en prioriterad fråga. Vi har många riktade aktiviteter för att förebygga risker och öka kompetensen. För chefer och arbetsledare hålls en obligatorisk arbetsmiljöutbildning vid tre tillfällen per år. Vidare anordnas en dag med fokus på hälsa och säkerhet samt utbildning i Einar Mattssons vision och värderingar.

I vår personaltidning Byggt & Tryckt har vi under 2017 haft fokus på skyddsutrustning och kraven kopplade till den. Vi hoppas att detta kan bidra till ökad medvetenheten kring säkerhet på våra byggarbetsplatser. Under året har vi haft 22 inrapporterade arbets-skador. Fallskador från låg höjd är vanliga olyckor. Vi har också haft

några allvarliga hot – här har vi vidtagit åtgärder som att utbilda medarbetare i säkerhetsfrågor.

Ledarskap för utveckling

Einar Mattsson förespråkar ett ledarskap som skapar goda förutsättningar för medarbetarna att utvecklas i sitt arbete. Målsättningen är att våra ledare ska besitta förmågan att agera framåtriktat, bemöta människor, lyssna, fatta beslut, delegera, skapa engagemang och delaktighet. Gemensamma chefsverktyg, utbildningar och samverkan är tre hörnstenar i vårt arbete för att utveckla ledarskapet på alla nivåer.

Som en del i arbetet genomförs kontinuerligt ett ledarforum – en mötesplats för alla chefer inom Einar Mattsson. Ledarforum ska vara en plats där man lär sig nytt, delar med sig av erfarenheter och samverkar med andra enheter inom företaget.

Förutom arbetsmiljöutbildning håller HR-avdelningen årligen utbildning i målsamtal. Detta för att ge cheferna rätt redskap och trygghet när de talar om karriärutveckling med medarbetarna i sina grupper.

Kontinuerlig kompetensutveckling är en förutsättning för att företagets mål och visioner ska uppnås. Vi vill att våra medarbetare ska veta att de, om de vill, kan kompetensutvecklas inom företaget. En av våra åtgärder för att behålla kompetent personal inom företaget är att erbjuda dem möjligheter till yrkesväxling och att byta bana inom vår egen breda verksamhet.

KONCERN- GEMENSAMMA ARBETSMILJÖMÅL

- Sjuktalet inom Einar Mattsson ska inte överstiga 5 %.
- Vi ska ha 100 % genomförda målsamtal.
- 100 % av alla tjänster ska ha befattningsbeskrivningar.

GODA MÖJLIGHETER ATT UTVECKLAS

■ På Einar Mattsson rekryter vi gärna från andra branscher för att få nya infallsvinklar. Samtidigt ser vi ett värde i att kunna ge medarbetare som har ambitioner nya karriärvägar. Ledarskapsutveckling är ett högprioriterat område. Ett utmärkt exempel på en brant utvecklingskurva står 31-åriga Linda Bernheden för.

Linda började sommaren 2014 som entreprenadingsjör på ett av Einar Mattssons bostadsrättsprojekt. Hon hade då ingen bakgrund i byggbranschen, utan var ekonom i grunden och hade jobbat inom sälj och marknadsföring. Eftersom det behövdes mer ekonomisk kompetens i projektteamet fick hon chansen att kliva in i en ny bransch.

Lindas nästa projekt blev totalentreprenaden för bygget av nya seniorbostäder åt Blomsterfonden. Här axlade hon en ny roll som biträdande platschef med huvudfokus på den ekonomiska styrningen av projektet.

Utöver det tillkom ansvar för personal och underentreprenörer. Hon gjorde så bra ifrån sig att hon blev en av tre finalister när branschen utsåg Årets Unga Fastighetskvinnor 2017.

I september 2017 fick Linda chansen till ett nytt kliv då hon tillträdde som platschef för bygget av Einar Mattssons hyresrättsprojekt Koppången 4 i Norra Djurgårdsstaden.

Lindas styrkor som ledare – öppenhet inför andras kunskap och god förmåga att få ihop laget – gör att hon får ihop produktionen på bästa sätt.

Einar Mattsson utbildar sina ledare kontinuerligt. Även Linda har fått möjlighet att utveckla sitt ledarskap genom att gå en intern ledarskapsutbildning under tre heldagar. Utbildningarna syftar till att ge tid att reflektera över det egna ledarskapet, sin utvecklingspotential och att utbyta erfarenheter med andra chefer på företaget. Linda berättar att utbildningen har gett henne fler konkreta verktyg för att navigera i vardagen.

HR-chef Lena Lind om ledarskap

På Einar Mattsson arbetar vi med ett coachande ledarskap där ledorden är samarbete, respekt och tillit. Tydlighet och öppenhet kring förväntningar och löpande återkoppling mellan chefer och medarbetare är nyckeln till att skapa förutsättningar för att individer och lag ska lyckas. När man får chansen att lyckas växer engagemang och stolthet.



”Det är fantastiskt att jobba på ett företag som vågar göra det möjligt med en utveckling som den jag har gått igenom. Jag har fått mycket stöd och folk har trott på mig, annars hade jag inte kunnat ta mig framåt på det sätt jag har.”

Linda Bernheden,
platschef på Koppången 4



FOTON: MATTIAS HAMRÉN

FULLT FOKUS PÅ SÄKERHET



FOTO: BJÖRN RAUNIO

■ Att uppnå en säker arbetsmiljö finns alltid högt på agendan för Einar Mattsson. Det viktiga är att upprätthålla en hög medvetenhet och känsla av gemensamt ansvar för säkerheten i vardagen. Som stöd genomförs arbetsmiljöutbildningar, säkerhetsutbildningar som konkretiseras och förstärks av rutiner och digitala verktyg.

I syfte att förenkla och få en snabbare gång vid inrapportering av risker, fel och förbättringsförslag har vi bland annat infört det digitala verktyget BuildSafe.

Vid skyddsronder eller när som helst då man ser någonting går det att ta en bild och skicka in ärendet direkt i systemet. Verktyget finns tillgängligt för alla hantverkare på byggena.

Einar Mattsson deltar också på byggbranschens årliga säkerhetsdag då branschen fördjupar sig i en viss fråga inom säkerhet på nationellt plan. På Einar Mattsson följer vi samma tema förutsatt att det är relevant för vår verksamhet, som vid 2017 års säkerhetsdag då fallolyckor var i fokus.

Alla som jobbar inom byggproduktion, även tjänstemännen, deltar under en eftermiddag vid denna temadag. Förhoppningen är att uppnå en ökad medvetenhet om säkerhet på byggena även bland dem som inte arbetar där. Ofta kan de också ha påverkan genom till exempel beslut vid inköp eller projektering. Säkerhetsdagen genererar dessutom ett antal förbättringsförslag som vi jobbar vidare med.



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

”Säkerhet är något vi arbetar med varje dag, men under säkerhetsdagen har hela organisationen fullt fokus på detta. Just fallolyckor är den näst vanligaste orsaken till skador i vår bransch och kan få enorma konsekvenser för de inblandade. I och med att beteenden och attityder är en viktig faktor behöver vi få med alla för att uppnå förbättringar.”

Anna Mellström,
affärsområdeschef byggproduktion

ENGAGEMANG FÖR HJULSTA

■ För tio år sedan förvärvade Einar Mattsson cirka 1 200 hyresbostäder i Hjulsta. Beslutet fattades då vi såg en stor potential i området där den aktiva förvaltningen är den viktigaste komponenten för att nå potentialen. Det är aktiv, långsiktig förvaltning som gör skillnad och bidrar till social hållbarhet, vilket för en långsiktig fastighetsägare är intimt förknippad med områdets ekonomiska framgång.



FOTO: ERIKA NOBELL

”Tack vare vårt lokala områdeskontor kan vi tillhandahålla snabb service. Samtidigt ger kontakten i vardagen oss en värdefull inblick i hyresgästernas behov. I och med att de boende i området talar många olika språk så blir den muntliga kommunikationen extra viktig här.”

Ylva Forslund, förvaltare

VÅRT ENGAGEMANG I HJULSTA KAN SAMMANFATTAS I FEM OLIKA OMRÅDEN:

- 1. Vi har en osviklig närvaro** på plats med fler förvaltartimmar än någon annanstans i vårt bestånd. Med vårt lokala områdeskontor finns en naturlig samlingspunkt. När frågor uppstår, svar behövs, när fel behöver åtgärdas eller när andra samhällsaktörer brister blir vårt kontor en allt viktigare plats. Vi tar också ansvar för områdets miljö – till exempel vet vi att löpande skräpplockning ökar trivselen.
- 2. Vi arbetar aktivt med andra aktörer** för att säkerställa samhällets närvaro. Dit hör stadsdelsförvaltningen, våra hyresgäster, fältassistenter, polisen och BRÅ.
- 3. Vi har renoverat Hjulsta centrum** för att göra det attraktivare för näringsidkare och därmed en mer levande och tryggare miljö. Dit har vi attraherat Café Hjulsta, Restaurang Ali Baba, Hjulsta tandläkare, närbutiken Hjulsta, Medborgarskolan, med flera. Nu arbetar vi för att få till fler bostäder.
- 4. Vi stödjer områdets goda krafter** såsom Läxhjälp, Järva filmfestival, Järva politikerveckan, Unga Ledare, Grannsamverkan mot brott och flera andra. Vi har

också byggt en fotbollsplan på stadens mark och anordnar en lokal fotbollsturnering. Vi arrangerar den årliga Hjulstadagen, en festdag där boende bjuds in för att tillsammans fira sin stadsdel.

- 5. Vi arbetar slutligen mycket aktivt med trygghetsfrågor.** Därför motverkar vi systematiskt olaga andrahandsuthyrning, eftersom vi vet att det ofta för med sig annan kriminalitet. Vi polisanmäler alla lagbrott som vi ser i området. Vi genomför trygghetsvandringar och har aktivt arbetat med ljussättning för en bättre och tryggare utemiljö.

I Hjulsta satsar vi på socialt värdeskapande i praktiken. Det bidrar till trygghet; trygghet bidrar till att de boende tar hand om sitt område som i sin tur bidrar till ett förbättrat fastighetsvärde.

Vi vill knyta ihop Järvafältet

För att stödja en positiv framtida utveckling av Hjulsta har Einar Mattsson engagerat sig för en utbyggnad av tunnelbanan. Vi vill att den blå linjens två grenar knyts samman runt Järvafältet så att Hjulsta kopplas ihop med servicen i det närliggande nya Barkarby och arbetsmarknaden i Kista.



FOTO: LÄXHJÄLPEN

HÅLLBARHETSMÅL 2018–2021

MÅL:

Att vara en aktiv aktör för hållbart socialt värdeskapande

DELMÅL:

Identifiera aktiviteter som är värdeskapande inom samtliga verksamhetsområden

Socialt värdeskapande – ett långsiktigt åtagande

Socialt värdeskapande ligger i vårt DNA och är formulerat i våra värderingar – att vara omtänksamma, engagerade och framåt. Vi är ett långsiktigt familjeföretag med ett generationsperspektiv i de beslut vi fattar.

Människor som känner sig trygga i sina områden bryr sig mer om sina hus och bostäder. För en långsiktig fastighetsägare är det därför naturligt att satsa på socialt värdeskapande aktiviteter som över tid även säkrar våra fastighetsvärden och platsens attraktivitet.

Våra nyckelord är långsiktighet och ansvarstagande och det främsta verktyget är att vara en aktiv fastighetsägare. Med en egen förvaltning kan vi ta ett helhetsgrepp om planering, renovering, grannsamverkan och service i området. När vi utvecklar nya fastigheter gör vi det med sikte på att utforma fastigheterna så att de främjar gemenskap, service och trygghet.

Respekt och relationsskapande

När vi renoverade fastigheterna Landsfogden 2 & 6 i Bagarmossen var en framgångsfaktor att kombinera omsorgen om fastigheterna med respekt för hyresgästernas synpunkter. Vi höjde attraktiviteten och hyresgästerna var mycket nöjda efter renoveringen. Landsfogden-projektet tilldelades 2014 pris för innovativt hållbarhetsarbete i samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare.

I Hjulsta som är ett område med stor potential, men även utmaningar, arbetar vi med relationsskapande och ett aktivt förvaltarskap där vårt lokala kontor och engagerade medarbetare utgör navet. Utöver en långsiktig plan för fastigheterna arbetar vi med aktiviteter som fotbollsturnering, stöd till Läxhjälp och firandet av

Hjulstadagen. Återkommande trapphusmöten, stöd till grannsamverkan och samarbete med stadsdel, polis och BRÅ hjälper oss att arbeta med tryggheten i området.

När det går bra för staden går det bra för oss och våra kunder. Därför är det naturligt att Einar Mattsson engagerar sig för stadens bästa – i stort och smått. Det börjar med attraktiva bostadsområden som återspeglas i kundnöjdhet och fastighetsvärden.

Exempel på hur vi bidrar konkret till en attraktivare stad

- Stöd till Läxhjälp i Hjulsta
- Donation till Nobel Center
- Huvudfinansiär KTH Live-in Lab
- Etableringen av Oaxen Krog & Slip på Djurgården
- Stöd till Berättarministeriet
- Byggnation av fotbollsplan i Hjulsta
- Dialog med boende på Järvaveckan
- Aktivt arbete med att skapa rätt serviceutbud i fastigheterna
- Egen modell för dialog med boende inför renoveringar
- Långsiktigt ägande av hyresrätter
- Konstnärlig utsmyckning i våra bostadsområden
- Praktikplatser och sommarjobb för unga
- Samarbete i Hjulsta med SL och MTR för trygg omstigning

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING ÄR OMTANKE

■ När Einar Mattsson utvecklar nya bostadsprojekt har konstnärlig utsmyckning alltid en naturlig roll. Det är sedan länge vår övertygelse att konst som passar väl in i sin miljö kan bidra till att ge kvaliteter i hus och bostadsområden.

Konsten kan både stämma till eftertanke och förhöja upplevelsen av en plats. I förlängningen bidrar detta till attraktiva platser där människor kan trivas.

I april 2017 invigdes den konstnärliga utsmyckningen av det nybyggda kvarteret Taklampan, där vi har byggt 64 hyreslägenheter fördelade på två hus. Susanna Arwins konstverk "Väskberget i Hammarbyhöjden"

finns placerat mellan de två huskropparna. Verket består av handväskor gjutna i brons lekfullt utspridda på en bergsknalle som sparades. Bergsknallen och den öppna gården är en naturlig övergång från bebyggelsen till det intilliggande Nackareservatets skog, vilket gör att konstverket både sticker ut och kommer väl till sin rätt.

"Väskberget" ingår i Susanna Arwins konstprojekt "Den svenska tanten" som föddes 1995 och sedan dess har tagit sig många olika uttryck. Med projektet, vilket innefattar tidigare konstverk som "Med handväskan som vapen" och "Tantfullness", hyllar hon kvinnors civilkurage, mod och inre trygghet.



"Tanten är en förebild för den trygghet och det civilkurage som finns inom oss. Min förhoppning är att hon ska inspirera till ett bättre samhälle för oss alla."

Susanna Arwin,
konstnär



FOTON: ERIKA NORELL



FOTO: ERIKA NORELL

HÅLLBARHETSMÅL 2018–2021

MÅL:
Att hållbart tillvarata resurser
DELMÅL:
Att minska energianvändningen

Miljön

För Einar Mattsson grundar sig miljöansvaret i långsiktighet. Vi arbetar aktivt med att öka energieffektiviseringen i våra befintliga fastigheter. Vi projekterar och bygger nya bostäder med plusenergi- och nollenergistandard. Dessutom har vi målsättningen att fortsätta utöka vår eldrivna fordonsflotta.

Vårt arbete handlar om att alltid hushålla med resurser på bästa möjliga vis, genom att ta in hela fastighetens livscykel i beräkningen. Det gäller när vi planerar för exploatering av ny mark, när vi ska byta stammar i en bostadsrättsförening, när vi förvaltar en fastighet eller vad vi än företar oss.

Att ha ett långsiktigt perspektiv på materialanvändning och att arbeta för resursoptimering är grunden för vårt miljöarbete. På så vis strävar vi efter att bidra till en hållbarare framtid och stad.

Så tar vi vårt miljöansvar

Samtliga bolag har ett integrerat miljöarbete i sina befintliga ledningssystem. Vår verksamhetspolicy inkluderar miljövärderingar. För 2018 har Einar Mattsson satt koncerngemensamma hållbarhetsmål, och under 2017 identifierade de operativa bolagen sina egna fokusområden och miljömål.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB: Här har fokus legat på energieffektivisering av våra och våra kunders fastigheter samt på inköp av eldrivna fordon. Målsättningen var att minska energianvändningen i utvalda fastigheter inom vårt eget bestånd med 20 procent. Ett exempel på en aktivitet som bidrar till att uppnå detta mål är byten av undercentraler och fönster. Vidare har bolaget som mål att på sikt utöka den eldrivna delen av sin fordonsflotta. Under 2017 uppfylldes det uppsatta målet med 10 procent eldrivna

fordon. För 2018 är målet 20 procent.

Einar Mattsson Projekt AB: Här är fokusområdena certifieringsystemet Miljöbyggnad och energieffektiva bostäder. I projekten är målsättningen att projektera för Miljöbyggnad Guld och certifiera för Miljöbyggnad Silver. Det är viktigt att anpassa miljökraven till projektspecifika förhållanden. Mål för energieffektiviteten sätts specifikt för varje projekt. Under 2017 har det bland projektmålen funnits nollenergifastigheter respektive plusenergifastigheter.

Einar Mattsson Byggnads AB: Fokusområdet är här att använda hållbara material i byggproduktionen. Målsättningen är att 100 procent av byggdelarna ska följa Byggvarubedömningen eller likvärdigt system. Under 2017 har detta mål uppnåtts.

Einar Mattssons Fastighets AB: Fokusområdet är här att krävställa de interna bolagen avseende energieffektivisering, produktval samt hantering av avfall.

Inför framtiden

Under 2018 fortsätter Einar Mattsson arbetet med energieffektivisering i nyproduktion och i befintliga fastigheter. Vi kommer även att implementera arbetssätt för att tillvarata resurser på ett hållbart sätt. Då tittar vi på hur vi kan arbeta mer cirkulärt genom att systematisera våra arbetssätt för att öka återanvändning av material och produkter. På så vis går det att minska mängden avfall som går till återvinning.

FRAMTIDENS HUS I DAG

■ Som Stockholms stads största privata ägare av hyresbostäder och med ett generationsperspektiv på vårt fastighetsinnehav är det naturligt att satsa på energieffektiva fastigheter. Vi var tidiga med en passivhusstandard som miniminivå i vår produktion och har uppfört hus med både nollenergi- och plusenergi-prestanda.

På Kungsholmen färdigställde vi 2015 bostadsrättsföreningen Gladan. Med 187 lägenheter fördelade på två huskroppar blev det Sveriges största så kallade passivhus dittills.

I mars 2017 blev nollenergifastigheten i kvarteret Taklampan i Hammarbyhöjden utnämnd till "Framtidens fastighet 2017" på Fastighetsmässan i Stockholm. Taklampan är ett tillskott till vårt eget bestånd och förvaltas av oss.

Här anammade vi ett helhetskoncept som resulterar i en nollenergistandard för två förhållandevis stora hyreshus med 64 hyreslägenheter. Den låga energiförbrukning-

en kunde åstadkommas med hjälp av en kombination av ett effektivt klimatskal, avancerad uppvärmning och energiåtervinning och solpaneler på taken. Husen som förbrukar 115 000 kWh per år står för en hållbar vision för framtidens boende.

I kvarteret Forskningsen på KTH:s campusområde tar vi nästa steg avseende teknik, optimerat klimatskal och energiförbrukning. I september 2017 när den första av de tre huskropparna blev klar kunde vi välkomna de första, drygt 100 studenterna. Fastigheten är projekterad för att vara en plusenergifastighet. Vi äger fastigheten och uthyrningen sköts av KTH. Projektet med 304 studentlägenheter stod klart 2017.

Samtliga våra projekt ska bära sig affärsmässigt. Vi är långsiktiga och en förbättrad driftsekonomi gör att investeringarna i energieffektivitet lönar sig i längden. Vi är också stolta över att våra investeringar bidrar till att uppnå målet om ett fossilfritt Stockholm 2040.



”Med en totalarea på 6 600 kvadratmeter är våra nya hus på KTH:s campus bland de största plusenergihusprojekten någonsin i Sverige. Ett kvitto på dess höga hållbarhetsprestanda var att det i november 2017 vann priset för bästa innovation och hållbarhet på den europeiska studentbostadskonferensen The Class i Lissabon.”

Jan Pechan,
projektutvecklare



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

ENERGIEFFEKTIVISERING MED ÅTGÄRDSPAKET

■ Einar Mattsson är en långsiktig fastighetsägare som i drygt 80 år uppfört fastigheter och sedan 1950 byggt hus för egen förvaltning. Många av de äldre husen är i dag i behov av renovering. När kvarteret Landsfogden i Bagarmossen – byggt av Einar Mattsson själv 1954 – stod inför renovering 2014 analyserades en mängd energibesparingsåtgärder; men var och en gav de inte tillräcklig effekt och bar sig därför inte. När åtgärderna istället samlades i ett paket – möjliggjort av att på ett



”De energieffektiviseringar vi har genomfört i exempelvis Sättra och Landsfogden utgör en del i arbetet med att uppfylla våra riktlinjer för minskad energiförbrukning. Vår målsättning är att vi ska minska energianvändningen i vårt fastighetsbestånd med 20 procent till 2020 och halvera den till 2050.”

Fredrik Westerberg,
byggsprojektledare

innovativt sätt använda fasaden för tilluftskanalisation – kunde vi halvera energiåtgången och göra investeringen lönsam.

På samma sätt arbetar vi i våra fortsatta renoveringar. När vi under 2017 till exempel har genomfört renoveringar av våra sju hus från 1966 på Hållsättrabacken och Lövsättra-gränd i Sättra genomfördes flera omfattande åtgärder för ökad energieffektivitet – återigen i kombinerade åtgärdspaket som tillsammans blir effektiva. Kombinationen av ett nytt FTX-system, där vi på ett smart sätt kunde täta och utnyttja befintliga kanaler i huset, tilläggsisolering av vindar och fasader och byte till moderna fönster har gemensamt lett till en halvering av den genomsnittliga energiförbrukningen.

Just kombinationen av åtgärder visar på hållbarhet i praktiken – och hur miljö- och energiåtgärder går hand i hand.

Möjlighet att jämföra effekten

I fyra av husen i Sättra var fasaderna i bättre skick och fönstren hade redan bytts ut för ett tiotal år sedan. Utifrån ett livscykelperspektiv valde vi att behålla dessa fönster. Detta för det goda med sig att vi nu kan jämföra vilken effekt tilläggsisolering och olika fönstermodeller har i praktiken.



FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Indikatorer

201-1: Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

Mkr	2017	2016
Rörelseresultat	314	432
Överskottsgrad	13%	17%
Soliditet, justerad	62%	63%
Räntetäckningsgrad	3,6	5,5

Direkt tillskapat ekonomiskt värde

Mkr	2017	2016
Intäkter	2 373	2 491
Övrigt	143	77
Total	2 516	2 568

Fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2017	2016	Not
Leverantörer mm	2 010	1 936	1
Kreditgivare	92	83	
Aktieägare	0	60	
Samhället	77	88	2
Medarbetare	181	175	
Behålls i verksamheten	156	227	
Totalt	2 516	2 568	

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

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

302-1 Energianvändning inom organisationen

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

Total energianvändning

Energianvändning för företag som omfattas av rapporteringen för aktuellt verksamhetsår uppdelat i följande kategorier:	
Byggnader (MWh)	68 654
Verksamhet (MWh)	10 720
Transporter (MWh)	942
Total energianvändning (MWh)	80 316

306-2 Avfall enligt typ och bortskaffningsmetod

Informationen enligt denna indikator har inhämtats från bolagens avfallsleverantörer.

Avfall (ej farligt avfall)	kg
Återvinning	49 910
Brännbart avfall	369 474
Deponi	306 010
Övrigt (både brännbart och återvunnet)	619 362
Farligt avfall	
Återvinning	2 410
Övrigt (osorterat och tryckimpregnerat trä)	1 580
Totalt	1 348 746

401-1 Personalomsättning

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

Totalt inom Einar Mattsson för 2017

14 %

För branschen är detta normala siffror då byggbranschen är inne i en intensiv period.

403-2 Omfattning av inrapporterade skador och sjukfrånvaro

Olyckor som endast rapporterats till försäkringskassan	Olyckor som även rapporterats till Arbetsmiljöverket	Totalt 2017
19 olyckor	3 allvarliga olyckor	22

Sjukfrånvaro inrapporterad för 2017

4,7 %

Resultat kundundersökningar 2017

Einar Mattsson Projekt AB

Projekt	NKI	NPS
Taklampan	65	5 %
Klockarbacken	70	23 %

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

AktivBo (kundundersökning riktad till Einar Mattssons hyresgäster)

80,8 %

NKI (fastighetsägande kunder)

75 %

Om rapporten

Denna hållbarhetsredovisning omfattar Einar Mattsson-koncernen, det vill säga moderbolaget Einar Mattsson AB (org nr 556626-1920) samt dotterbolagen Einar Mattsson Byggnads AB (org nr 556628-0557), Einar Mattsson Projekt AB (org nr 556789-4877), Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB (org nr 559115-1740) och Einar Mattsson Fastighets AB (org nr 556626-1912). Dotterbolaget Heirloom Asset Management AB omfattas inte av rapporten. Rapporten utgör samtidigt Einar Mattsson Byggnads AB:s samt Einar Mattsson Projekt AB:s lagstadgade hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

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

Redovisningen omfattar kalenderåret 2017 och redovisas som en avskild rapport. Detta är Einar Mattssons första hållbarhetsrapport och den kommer från och med 2018 att publiceras årligen. På grund av att det är koncernens första hållbarhetsrapport presenteras inga jämförelsesiffror för nya nyckeltal.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen:

Björn Strid, ekonomi- och finanschef, Einar Mattsson AB
08-586 264 11
bjorn.strid@einarmattsson.se

GRI-index

GRI Standards	Allmänna Standardindikatorer	Kommentarer	Sidor
GRI 102	102-1 Organisationens namn		4–5
	102-2: De viktigaste aktiviteterna, produkterna och/eller tjänsterna		4–5
	102-3: Lokalisering av organisationens huvudkontor		4–5
	102-4: Länder som organisationen har verksamhet i		4–5
	102-5: Ägarstruktur och företagsform		4–5
	102-6: Marknader där organisationen är verksam		4–5
	102-7: Organisationens storlek		4–5
	102-8: Medarbetardata	Rapporterar antal anställda	4–5
	102-9: Organisationens leverantörskedja		10–11
	102-10: Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		24
	102-11: Hur organisationen följer försiktighetsprincipen	Miljöarbetet utgår alltid från försiktighetsprincipen	19
	102-12: Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	BF9K, Miljöbyggnad	13, 19
	102-13: Medlemskap i organisationer och sammanslutningar		10
	102-14: Uttalande av VD/ordförande		3
102-16: Organisationens värderingar, principer, standarder, uppförandekod och etiska policys		10–11	
102-18: Organisationens bolagsstyrning		4–5	
102-40: Organisationens intressenter		7	
102-41: Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal	100 %		
102-42: Princip för identifiering och urval av intressenter		7	
102-43: Former för intressentengagemang		7, 23	
102-44: Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intressenter		7, 23	
102-45: Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas		4, 24	
102-46: Process för definition av innehållet i redovisningen		7	
102-47: Väsentliga områden		7	
102-48: Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info	Då detta är första rapporten finns det ingen tidigare rapporterad data	n/a	
102-49: Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar		24	
102-50: Redovisningsperiod		24	
102-51: Datum för publicering av senaste redovisningen		24	
102-52: Redovisningscykel		24	
102-53: Kontaktperson för redovisningen		24	
102-54: Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/Comprehensive		24	
102-55: GRI-innehållsindex		25–27	
102-56: Policy och rutiner för extern granskning		24	

GRI Standards	Allmänna Standardindikatorer	Kommentarer	Sidor
Kategori			
Ekonomi			
Ekonomiskt resultat			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–10
	201-1: Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde		22
Miljö			
Energi			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 19
	302-1 Energianvändning inom organisationen		8–9, 19, 22
Utsläpp till vatten och avfall			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 19
	306-2 Avfall enligt typ och bortskaffningsmetod		8–9, 19, 22–23
Regelefterlevnad miljö			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–10
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 19
	307-1 Efterlevnad av lagar och bestämmelser inom miljö	Inga lagöverträdelser med sanktioner som följd kopplat till miljö har skett under rapporteringsperioden.	
Leverantörsbedömning avseende miljö			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–10
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 19
	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljöaspekter		10–11
Socialt			
Anställningsvillkor			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–10
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9
	401-1 Personalomsättning	Redovisar endast % personalomsättning och inte fördelat på ålder och kön	23

GRI Standards	Allmänna Standardindikatorer	Kommentarer	Sidor
Personalens hälsa och säkerhet			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9, 13
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 13, 15
	403-2 Omfattning av inrapporterade skador och sjukfrånvaro		13
Utbildning			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9, 13–14
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 13
	404-3 Andel anställda som får regelbundna medarbetarsamtal	98 %	
Lokalt samhällsengagemang			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9, 16–17
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 16
	413-1 Verksamhetsandel med socialt samhällsengagemang		17
Leverantörskontroll gällande sociala aspekter			
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–10
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–11
	414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala aspekter		10–11



EINAR MATTSSON AB

Box 17143
104 62 Stockholm

BESÖKSADRESS

Rosenlundsgatan 58

TELEFON

08-586 263 00



einarmattsson.se