EINAR MATTSSON

HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2018

Einar Mattsson
– hållbarhetsredovisning 2018

3 **Koncernchefen har ordet**
4 **Om Einar Mattsson**
6 **Väsentlighetsanalys och intressentdialog**
8 **Hållbarhetsstrategi och hållbarhetsstyrning**
10 **Affären**
12 Fiber rustar fastigheter för framtiden
13 Vardagssmarta tjänster höjer kvaliteten
14 **Människan: Våra medarbetare**
15 Morgondagens möjliga nyckelpersoner
16 Fastighetstalang fick fast jobb
17 **Människan: Socialt värdeskapande – ett långsiktigt åtagande**
18 Engagemang och långsiktighet skapar trygghet
19 **Miljön**
20 Stöd för snabbare innovationstakt
21 **Indikatorer**
23 **Om rapporten**
24 **GRI-index**

PROJEKTLEDNING: BJÖRN RAUNIO INFORMATION AB | **GRAFISK FORM:** HARLAND CREATIONS
OMSLAGSFOTO: ÅKE GUNNARSSON | **OMSLAGSMOTIV:** TAKLAMPAN | **TRYCK OCH REPRO:** PRINFO WELINS

KLIMATKOMPENSERAT PAPPER

Koncernchefen har ordet

Hållbarhetstänkande har varit med Einar Mattsson ända från starten för över 80 år sedan, i och med att vi alltid har haft ett långsiktigt perspektiv på vår verksamhet. På senare år har vi upprättat en strategi för vårt hållbarhetsarbete där vi tydliggör på vilka områden och med vilka metoder vi kan göra störst skillnad ur ett hållbarhetsperspektiv.

Under 2018 har vi i våra nybyggnadsprojekt fortsatt att satsa på hög miljöprestanda. För första gången har ett av våra nybyggen, i kvarteret Backåkra i Norra Djurgårdsstaden, certifierats enligt den högsta standarden Miljöbyggnad Guld.

Vår byggentreprenadverksamhet har bland annat lagt ner mycket arbete på att förbättra processerna inom såväl nyproduktion som renovering, om- och tillbyggnation. Det är en viktig faktor i att göra vår verksamhet resurseffektivare. Vi har också minskat mängden farligt avfall.

Forskningscentrum KTH Live-In Lab, vars rön ska bidra till morgondagens smarta och hållbara byggnader, invigdes och drog igång forskningen i de dubbla testbäddarna som inryms i våra studenthus på KTH:s campusområde. En donation från Einar Mattsson ligger till grund för denna viktiga, innovativa verksamhet.

Ser vi till den affärsmässiga hållbarheten öppnar vår satsning på fiberuppkoppling i husen för många framtida digitala tjänster. De kan både effektivisera vår verksamhet och förbättra för våra hyresgäster. Redan nu börjar det ge resultat i form av energibesparingsprojekt, en fråga som berör både ekonomi och miljö. Vi har också haft fortsatta framgångar i vårt målmedvetna arbete för att hitta lokalhyresgäster som bygger värde i vardagen för de boende.

”Att den upplevda tryggheten har ökat rejält visar att vårt långsiktiga, aktiva förvaltningsarbete och trygghetsökande insatser ger resultat.”

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Den kanske största ljuspunkten under året handlar om social hållbarhet. I Hjulsta visade vår hyresgästundersökning att den upplevda tryggheten har ökat rejält. Det visar att vårt långsiktiga, aktiva förvaltningsarbete och trygghetsökande insatser såväl inne i husen som i utemiljön ger resultat. Under året har vi också utökat vårt läxhjälpssamarbete i Hjulsta, så att fler elever kan dra nytta av det.

Jag hoppas du får en tydlig bild av vårt hållbarhetsarbete på följande sidor. I tabellform redovisas vad vi har gjort under 2018.

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 AB

Koncernens moderbolag där gemensamma stödresurser finns samlade.

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB[1]

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

EINAR MATTSSON FASTIGHETSFÖRVALTNING AB

Levererar förvaltningstjänster till fastighetsägare i Storstockholm.

EINAR MATTSSON 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. Vår affärsmodell bygger på att koncernen, genom våra olika bolag, äger, utvecklar och förvaltar fastigheter samt bygger och renoverar hus, allt med långsiktighet och omsorg.

Einar Mattsson är i dag Stockholms stads största privata ägare av hyresbostäder. Fastighetsbeståndet inom Einar Mattsson Fastighets AB hade 2018 en totalyta på 329 615 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.

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

”Själva grunden för oss är att långsiktigt öka attraktiviteten i de fastigheter och miljöer vi bygger, äger och förvaltar. Av det följer naturligt att bejaka ett hållbart samhälle.”

Ägarna Anders, Kristina och Stefan Ränk

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

STYRELSER 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
Anna Mellström, VD
Thomas Ebberstén, Arbetstagarrepr
Jens Braun, Arbetstagarrepr (suppleant)

EINAR MATTSSON FASTIGHETS-FÖRVALTNING AB:
Stefan Ränk, Ordförande
Björn Strid
Jan Egenäs, tf VD
Göran Jalmell, Arbetstagarrepr

EINAR MATTSSON PROJEKT AB:
Stefan Ränk, Ordförande
Björn Strid
Barbro Frisch, tf 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.

	2018	2017	2016
Medelantalet anställda[1]	351	339	307
varav män	242	236	224
varav kvinnor	109	104	83
Antal anställda personer[2]	346	338	340
Omsättning	1 822 Mkr	2 373 Mkr	2 491 Mkr
Balansomslutning	7 457 Mkr	6 781 Mkr	5 988 Mkr
Justerad soliditet	61 %	62 %	63 %
Uthyrbar yta, bostäder och lokaler[3]	329 615 m²	322 887 m²	305 365 m²

346
anställda.

1 822 Mkr
i omsättning 2018.

329 615 m²
uthyrbar yta, bostäder och lokaler.

[1] Medelantalet anställda är beräknat enligt totalt antal arbetade timmar i förhållande till normalårsarbetstid. Då Einar Mattsson enbart finns i Storstockholm presenteras ingen uppdelning av anställda per region.

[2] Antal anställda personer är beräknat enligt genomsnittligt antal utbetalda löner under året.

[3] Inkluderar endast fastigheter ägda av Einar Mattsson Fastighets AB, inte ägarnas övriga fastighetsinnehav.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Genom vårt långsiktiga ägande, vår aktiva förvaltning och bostadsutveckling har hållbarhet varit ett tema i Einar Mattssons verksamhet i drygt 80 år. Numera formulerar vi koncernens hållbarhetsarbete med tydliga riktlinjer och strategier och redovisar det varje år.

Einar Mattssons hållbarhetsredovisning bygger på en kartläggning av Einar Mattssons intressenter och en analys genomförd utifrån hållbarhetsstandarden 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 förnybar energi. Einar Mattsson avser att genomföra dialog med olika intressenter vartannat år för att följa utvecklingen av intressenternas prioriteringar.

Resultatet från workshopen 2017 granskades sedan av en särskild styrgrupp för hållbarhetsarbetet och godkändes 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 till höger.

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 material[1]
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 säkerhet[2]

[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 hållbarhetsstyrning

Alltsedan Einar Mattsson startades har det funnits med ett hållbarhetsperspektiv på det som i dag är koncernens olika verksamheter. Grundbulten är och har alltid varit långsiktigt värdeskapande – för kunden och för staden. Koncernen har satt upp en hållbarhetsstrategi som gäller fram till år 2021.

Mål och strategi 2018 - 2021

ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETSMÅL

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

FOKUSOMRÅDEN FRAM TILL 2021

- **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

Strategin tar avstamp i resultatet från väsentlighetsanalys (se föregående uppslag), 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

I syfte att få en mer sammanhållen styrning av Einar Mattssons strategiska hållbarhetsarbete styrs och följs detta 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 väsentlighetsanlys.

Koncernledningen följer upp resultatet av hållbarhetsstrategin, mål och det övergripande hållbarhetsarbetet. Den genomför omvärldsbevakning och analyserar hur den allmänna utvecklingen 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 – vid inköp, vid våra entreprenörers utförande och i förvaltningen av det förtroende som våra förvaltningskunder och boende har gett oss att bidra till attraktivare hus och områden. Under 2018 har vi vidareutvecklat arbetet med en hållbar leverantörskedja där goda arbetsförhållanden och lika villkor säkerställs. Den egna uppförandekod vi har tagit fram är mer krävande än Sveriges Byggindustriers som utgör branschstandard. Efterlevnad säkerställs bland annat med platsbesök. Alla krav som ställs gäller och följs upp i leverantörskedjans samtliga led.

Kartläggning av risker och möjligheter

Inom Einar Mattssons hållbarhetsarbete arbetar vi med risker och riskkartläggning inom flera områden. 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 s 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 s 14).

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 s 17).

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

- MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER
- ARBETSFÖRHÅLLANDEN
- SAMHÄLLSENGAGEMANG OCH UTVECKLING
- MILJÖ
- GODA VERKSAMHETSMETODER
- KONSUMENTFRÅGOR

FÖRANKRING FÖR VÅRA MÅL

EINAR MATTSSON INOM GLOBALA HÅLLBARHETSMÅLEN	EINAR MATTSSONS VÄRDEORD
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	FRAMÅT
11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	ENGAGERAD
12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	OMTÄNKSAM

EINAR MATTSSONS HÅLLBARHETSTRATEGI

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

- **AFFÄREN** Verka för en hållbar leverantörskedja
- **MÄNNISKAN** Aktiv aktör för hållbart socialt vädeskapande
- **MILJÖN** Hållbart tillvarata resurser

EINAR MATTSSONS VISION

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

EINAR MATTSSON

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. Koncernens verksamheter bygger på långvariga och hållbara affärsrelationer, vilket vi bland annat uppnår med gemensamma värderingar och en hög affärsetik genom hela vår värdekedja. Vi säkerställer detta genom krav på leverantörer och entreprenörer att följa vår uppförandekod samt uppföljning av efterlevnaden.

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. 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 2018 gjordes det för ett projekt. För resultatet från samtliga kundundersökningar se s 20.

Einar Mattssons leverantörskedja

En förutsättning för vår verksamhet är nära och goda relationer med seriösa 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 samt uppförandekod i våra avtal. 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 som kontrollerar och godkänner. Uppföljning av samtliga entreprenörer genomförs ute på byggarbetsplatserna.

Våra leverantörsbedömningar görs alltid utifrån kriterierna: finansiell stabilitet, fackliga krav och uppfyllande av samhällsskyldigheter. För att göra våra bedömningar använder vi flera olika verktyg samt samarbetar med flera olika myndigheter och organisationer.

Under 2018 har vi vidareutvecklat arbetet med en hållbar leverantörskedja. Vi har tagit fram en egen uppförandekod som ställer högre krav än Sveriges Byggindustriers. Vi kräver efterlevnad av denna hos samtliga leverantörer och entreprenörer. För att säkerställa efterlevnaden gör vi platsbesök och tar in självskattningsutvärderingar från leverantörer som vi bedömer ligga i riskzonen. Alla våra krav gäller och följs upp i leverantörskedjans samtliga led.

Från och med 2018 är vårt mål att genomföra ett leverantörsbesök per år, med efterföljande åtgärdsplan och uppföljning, samt ta in fem självutvärderingar per år, med efterföljande åtgärdsplan och uppföljning. Urvalet av leverantörer för detta sker efter en riskvärdering som görs kategorivis och per leverantör, samt kopplat till affärsmässig betydelse. Under 2018 uppfyllde vi målet.

EXEMPEL PÅ ORGANISATIONER EINAR MATTSSON ÄR MEDLEM I

- Fastighetsägarna i Stockholm
- Sveriges Byggindustrier
- Stockholms Byggmästareförening
- 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.

LEVERANTÖRER AV TJÄNSTER & MATERIAL	TRANSPORTER & ENTREPRENÖRER	EINAR MATTSSON • ÄGER • PROJEKTUTVECKLAR • FÖRVALTAR • BYGGER	HYRESGÄSTER & KUNDER	KUNDERNAS KUNDER
BEGRÄNSAT INFLYTANDE	**INFLYTANDE**	**KONTROLL**	**INFLYTANDE**	**BEGRÄNSAT INFLYTANDE**
VÄSENTLIGA ASPEKTER • Hållbara val och hållbar användning av material • Energieffektivitet och förnyelsebar energi • Anställningsvillkor • Leverantörskontroll hållbarhetsaspekter • Klimat- och hållbarhetsaspekter vid val av transporter **ANGREPPSSÄTT** • Leverantörsavtal	**VÄSENTLIGA ASPEKTER** • Kännedom om, och efterlevnad av, lagstiftning • Hållbara val och hållbar användning av material • Energieffektivitet och förnyelsebar energi • Aktiva åtgärder för att minska avfall • Främjande av fysisk och psykisk hälsa på arbetsplatsen • Anställningsvillkor • Leverantörskontroll hållbarhetsaspekter **ANGREPPSSÄTT** • Leverantörsavtal • Leverantörsuppföljning • Arbetsplatsrutiner	**VÄSENTLIGA ASPEKTER** • Kontroll över utvecklingen av ekonomiskt resultat • Kännedom om, och efterlevnad av, lagstiftning • Hållbara val och hållbar användning av material • Energieffektivitet och förnyelsebar energi • Lokalt samhällsengagemang (indirekt påverkan) • Aktiva åtgärder för att minska avfall • Främjande av fysisk och psykisk hälsa på arbetsplatsen • Kompetensutveckling och personlig utveckling • Anställningsvillkor • Uppföljning och åtgärder för att öka kundnöjdhet **ANGREPPSSÄTT** • Affärsplan • Hållbarhetsstrategi • Affärsetikspolicy • Verksamhetspolicy (KMA) • Personal och arbetsmiljöhandbok • Byggindustriernas uppförandekod • Whistleblower-system • Arbetsmiljöpolicy • Inköpspolicy	**VÄSENTLIGA ASPEKTER** • Energieffektivitet och förnyelsebar energi • Lokalt samhällsengagemang (indirekt påverkan) • Aktiva åtgärder för att minska avfall • Uppföljning och åtgärder för att öka kundnöjdhet • Kunders och hyresgästers hälsa och säkerhet • Klimat- och hållbarhetsaspekter vid val av transporter **ANGREPPSSÄTT** • Kundundersökningar • Hyresgästundersökningar • Felanmälningar	**VÄSENTLIGA ASPEKTER** • Aktiva åtgärder för att minska avfall • Uppföljning och åtgärder för att öka kundnöjdhet • Kunders och hyresgästers hälsa och säkerhet **ANGREPPSSÄTT** • Felanmälningar

FIBER RUSTAR FASTIGHETER FÖR FRAMTIDEN

■ Einar Mattsson har valt att uppdatera alla sina bostadshus med eget fibernät. Det är anslutet till Stockholms stadsnät, STOKAB, vilket borgar för en robust säkerhet och tillförlitlighet. Övergången från tidigare lösningar för bredband och TV innebar en omställning för hyresgästerna, men nu kan de åtnjuta ett stabilt bredband och friheten att själva välja sina digitala tjänster.

– Få fastighetsägare har installerat fiber med samma kapacitet. Vår installation är framtidssäker för hyresgästernas internetanvändning. I dag kan varje lägenhet få 1 gigabit per sekund, men själva nätet klarar mycket mer än så. Samtidigt öppnar den för många möjligheter när tekniken för smarta hus slår igenom framöver, säger Björn Schenholm Ristborg, affärsutvecklare på Einar Mattsson.

Det säkra fibernätet kan utnyttjas för att koppla upp, styra och reglera installationer och maskiner i fastigheterna och därigenom få en effektivare fastighetsdrift. Redan nu börjar Einar Mattsson testa att få ner energiförbrukningen med hjälp av den nya tekniken. Läser man av temperatur i husen och status på undercentral, fläktsystem och så vidare i realtid och får systemen att interagera med varandra finns potential att spara in en femtedel av energiförbrukningen.

– Det känns naturligt för oss att äga fibernätet på samma sätt som vi äger vattenledningarna i husen. När vi äger den underliggande infrastrukturen blir dessutom varje ny uppkoppling enklare och mer kostnadseffektiv. Allt eftersom installationer och maskiner kan rapportera in status självständigt, blir kvaliteten på servicen till hyresgästerna också bättre. Eventuella problem och fel kan till exempel upptäckas och åtgärdas tidigare, säger Martin Fors, fastighetschef för Einar Mattsson.

FOTO: MATTIAS HAMRÉN

Martin Fors, fastighetschef och Björn Schenholm Ristborg, affärsutvecklare.

Sara Engström, marknads- och uthyrningsansvarig, på plats i restaurang Lett i Hagastaden. Genom att skapa och hyra ut attraktiva lokaler som denna bidrar Einar Mattsson till en levande stadsmiljö.

FOTO: MATTIAS HAMRÉN

VARDAGSSMARTA TJÄNSTER HÖJER KVALITETEN

■ Einar Mattsson tänker på alla aspekter i arbetet med att göra nästa kapitel till det bästa i stadens och bolagets historia. Att komplettera servicen i ett område är ett sätt att bidra till hela områdets attraktivitet och kvaliteten för de boende.

– Vi vill att vår fastighet ska passa in i och bidra positivt till hela stadsdelen. Bottenvåningen är en del av stadsrummet. Därför är det otroligt viktigt att lyfta blicken och se en lite större bild. Vi vill bidra till en levande stadsmiljö, med verksamheter som är relevanta för de boende och som ger dem ett värde, förklarar Martin Fors, fastighetschef på Einar Mattsson.

Einar Mattsson har som sin mission att som stadsbyggare bidra till att höja boende- och livskvaliteten i Storstockholm. En viktig pusselbit här är de stora ansträngningar som läggs ned på att få lämpliga lokalhyresgäster vid nyproduktion av såväl bostadsrätter som hyresrätter.

– Våra hyresgäster, bostadsrättsköpare och alla andra som bor, jobbar eller rör sig i området ska få glädje av den service som erbjuds, säger Sara Engström, marknads- och uthyrningsansvarig för Einar Mattssons nyproduktionsprojekt.

Hon blir involverad tidigt i nyproduktionsprojekt och tar fram analyser av vilka behov av vardagssmarta tjänster lokalerna kan fylla. Typen av aktörer Einar Mattsson vill attrahera får påverka lokalernas utformning redan från början. Man nöjer sig heller inte med första, bästa lokalhyresgäst.

– Vi kontrollerar alltid noggrant de som vill hyra av oss och utvärderar deras seriositet och hållbarheten för deras affär. Viljan och kraften att vara långsiktig måste finnas, säger Sara Engström.

I kvarteret Hjulmakaren i Rissne har Einar Mattsson uppfört både hyresrätter och bostadsrätter. Där inryms en förskola, en närlivsbutik, ett kafé, en frisörsalong och ett gym. Målsättningen att få denna mix på plats sattes redan tidigt eftersom den bidrar till en mer levande stadsmiljö och skapar värde för hela området.

– Det har tagits emot väldigt väl av marknaden och förenklar vardagen för de boende, konstaterar Sara Engström.

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Våra medarbetare

Som arbetsgivare har Einar Mattsson ett stort antal yrken och karriärvägar att erbjuda. Vi ska vara attraktiva genom att erbjuda en sund, säker, trivsam och utvecklande arbetsplats. Detta försöker vi uppnå genom fokus på hälsa och säkerhet, möjligheter till yrkesväxling, ledarskapsutveckling och bra förmåner för våra medarbetare.

Koncerngemensamma arbetsmiljömål

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

En bra arbetsmiljö bidrar till fysiskt, socialt 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.

Processerna för vårt arbetsmiljöarbete är gemensamma och berör samtliga bolag i koncernen. Ansvar för arbetsmiljöarbetet följer en särskild delegeringsordning. Einar Mattsson Byggnads AB är certifierat enligt BF9K. Detta är ett lednings- och produktcertifieringssystem inom kvalitet, miljö och arbetsmiljöarbete som är anpassat för byggbranschen.

Medvetenhet förebygger

Hälsa och säkerhet är prioriterade frågor. Vi har många riktade aktiviteter för att förebygga risker och öka arbetsmiljökompetensen. För chefer och arbetsledare hålls en obligatorisk arbetsmiljöutbildning vid flera tillfällen per år. Vidare anordnas årligen en dag med fokus på hälsa och säkerhet samt utbildning i Einar Mattssons vision och värderingar. I år fokuserade vi bland annat på krisberedskap vid allvarlig olycka.

I vår personaltidning Byggt & Tryckt har vi under 2018 haft fokus på skyddsutrustning och kraven kopplade till den. Under året har vi rapporterat in 10 allvarliga händelser (olyckor och tillbud) till Arbetsmiljöverket. Av de olyckor som sker är fallskador från låg höjd de vanligaste. Vi har också haft några allvarliga hot – här har vi vidtagit åtgärder som att utbilda medarbetare i säkerhetsfrågor samt uppdaterat policy och rutiner avseende hot/hot om våld. Vi har även utbildat chefer i likabehandlingsfrågor under året.

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 hörnpelare i vårt arbete för att utveckla ledarskapet på alla nivåer.

Som ett led i arbetet genomförs kontinuerliga ledarutbildningar för ledare och chefer inom Einar Mattsson. Vidare utbildas chefer i hur man genomför kvalitativa målsamtal. Detta för att ge dem rätt verktyg och en samsyn när de talar om karriärutveckling med medarbetarna i sina grupper.

Einar Mattsson har också en egen intern, grundläggande ledarskapsutbildning genom vilken företaget ger möjlighet till utveckling för tolv medarbetare per år. För 2019 planeras en intern påbyggnadsutbildning inom ledarskap.

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

Fanny Brodin och Jessica Lukashina, trainees på Einar Mattsson.

FOTO: MATTIAS HAMREN

MORGONDAGENS MÖJLIGA NYCKELPERSONER

■ Einar Mattsson arbetar aktivt för att medarbetare ska trivas och utvecklas. Att vara en attraktiv arbetsgivare är en viktig del av hållbarhetsarbetet. En del i detta är ett traineeprogram för högskoleutbildade medarbetare som själva visar att de vill ta mer ansvar. Möjliga trainee identifieras av sin chef. Under en period på tolv till 18 månader får chefen låna ut traineen så att denna – med handledning – får bekanta sig med företagets alla delar och roller.

– Varje trainee får genomgå ett individuellt anpassat program som tas fram gemensamt av HR, medarbetarens chef och medarbetaren själv. Gemensamt är att traineetiden alltid belyser hela bredden av vår verksamhet och alla de olika karriärvägar vi har. Traineen får förståelse för hela processen från projektering och byggproduktion till förvaltning av det färdiga huset, förklarar Lena Lind, HR-chef för Einar Mattsson.

Fanny Brodin och Jessica Lukashina är båda mitt i sina traineeperioder. Jessica kommer från analysavdelningen, men har det tydliga målet att byta tjänst och börja inom projektutveckling. Fanny, som var koncernledningsassistent, har inte samma klara slutmål.

– Det är lite annorlunda med ett traineeprogram riktat till oss som redan arbetar här. Jag tycker det är bra. Det känns som att företaget visar sin uppskattning och till exempel ger möjlighet till yrkesväxling, säger Jessica Lukashina.

– De är en otrolig möjlighet och väldigt utvecklande. Samtidigt kräver det en hel del av en själv, man är så att säga ny på jobbet hela tiden och måste vara fokuserad och vilja lära sig. Vi ska heller inte bara gå bredvid utan förväntas bidra och leverera även som traineer. Man måste våga ta för sig, säger Fanny Brodin.

– Vi vill ge människor som arbetar här möjlighet till utveckling på lång sikt. Samtidigt finns en successionsplanering inbyggd. Den som är intresserad av att bli nyckelperson här i framtiden kan göra sig sedd, avslutar Lena Lind.

Jonas Gustavsson, grundare och partner på Fasticon Kompetens och ansvarig för projektet.

FOTO: MATTIAS HAMRÉN

FASTIGHETSTALANG FICK FAST JOBB

■ Rekryteringsföretaget Fasticon Kompetens genomförde initiativet Fastighetstalang som ett pilotprojekt i Storstockholm. Syftet var att i samarbete med lokala fastighetsbolag hitta alternativa vägar till arbete för människor som bor i utsatta områden och, trots erfarenhet, står långt ifrån arbetsmarknaden. Idén var att hjälpa bolagen med finansiering av praktik, vilken i bästa fall kunde leda vidare till anställning.

– Vi fick kontakt med ett stort antal personer med erfarenhet som var relevant för bygg- och fastighetsbranschen som ändå hade svårt att komma till anställning, förklarar Jonas Gustavsson, grundare och partner på Fasticon Kompetens och ansvarig för projektet.

Einar Mattsson var ett av de deltagande företagen. Efter att ha träffat ett antal kandidater gick förvaltningens driftsorganisation vidare med en person som inte hade haft jobb på tolv år. Praktiken hos Einar Mattsson gick utmärkt och efter bara några månader fick han fast anställning.

– Den som har rätt inställning, är engagerad och förstår vikten av service och bemötande kan passa i ett jobb hos oss oavsett bakgrund. Mångfald är dessutom viktigt för oss eftersom vi vet att olikhet berikar vårt företag på många sätt, säger Lena Lind, HR-chef på Einar Mattsson.

Fasticon har nu byggt vidare på konceptet från piloten. Tillsammans med ett antal fastighetsbolag, Fryshuset och Tillväxtverket har man startat det långsiktigare initiativet Talangakademin i samarbete med Arbetsförmedlingen och ett antal kommuner. Syftet är att bygga relationer, validera och matcha talanger på alla nivåer till olika jobb, samt vid behov bistå med olika former av individanpassat stöd som kompetenshöjande insatser eller utbildning.

– Det fina är att vi kan bidra både till en säkrare kompetensförsörjning i branschen och till att fler som bor i utsatta områden får jobb. Den ökade sociala hållbarheten där kommer då även fastighetsägare och kommuner till godo. Här finns bara vinnare, säger Jonas Gustavsson.

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 – aktiva åtgärder för trygghet

Vi är ett familjeföretag med ett generationsperspektiv i alla de beslut vi fattar. Man kan säga att socialt värdeskapande ligger i vårt DNA sedan vi startade år 1935. Vi tror att långsiktighet är en förutsättning för att lyckas med socialt värdeskapande eftersom det tar tid att åstadkomma riktiga förändringar.

Människor som känner sig trygga i sina områden bryr sig mer om sina hus och bostäder. Det är därför naturligt för oss som långsiktig fastighetsägare att satsa på socialt värdeskapande insatser. Utöver nöjdare kunder säkrar det platsens attraktivitet och våra fastighetsvärden.

Våra nyckelord är långsiktighet och ansvarstagande. Det främsta verktyget är att vara en medveten och 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 i området.

Dialog och relationsskapande

Varje år skickar vi ut en enkät till hälften av hushållen i vårt bestånd för att få hyresgästernas bild av vad som behöver åtgärdas. I Hjulsta som är ett område med stor potential har hyresgästerna angett att de ser stora utmaningar med tryggheten. Det i sig är ingen nyhet. Det är något som vi sett i undersökningarna sedan vi tog över området 2008. Sedan dess har vi arbetat målmedvetet för att byta trenden. Med ständig lokal närvaro och snabbt agerande från engagerade medarbetare har trygghetssiffrorna ökat markant i den senaste undersökningen.

Utöver en långsiktig plan för fastigheterna arbetar vi med konstnärlig utsmyckning i dialog med de boende. Som hyresgästerna önskat sig rustar vi upp gårdar med nya mötesytor, lekplatser och belysning. Återkommande hyresgästmöten, årliga trygghetsvandringar, välkomstmöten för nyinflyttade, stöd till grannsamverkan och samarbete med andra fastighetsägare, stadsdel, polis och BRÅ har också varit en orsak till att tryggheten ökat.

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 som smått. Det tar sin början i attraktiva bostadsområden som återspeglas i kundnöjdhet och fastighetsvärden.

Exempel på hur vi bidrar konkret till en attraktivare stad

- Långsiktigt ägande av hyresrätter
- Upprustning av gårdar och utemiljöer med upplysning
- Stöd till Internationella bekantskaper som arbetar med språkträning och möten
- Stöd till Läxhjälpen i Hjulsta
- Huvudfinansiär KTH Live-in Lab
- Etableringen av Oaxen Krog & Slip på Djurgården
- Byggnation av fotbollsplan i Hjulsta
- Dialog med boende och medborgare på Järvaveckan
- Aktivt arbete med att skapa rätt serviceutbud i fastigheterna
- Egen modell för dialog med boende inför renoveringar
- Konstnärlig utsmyckning i våra bostadsområden
- Praktikplatser och sommarjobb för unga
- Samarbete i Hjulsta med SL och MTR för trygg omstigning

FOTO: MATTIAS HAMREN

Gabi Schamoun, hyresgäst i Hjulsta, tillsammans med förvaltarna Ylva Forslund och Kim Norén.

ENGAGEMANG OCH LÅNGSIKTIGHET SKAPAR TRYGGHET

■ Sedan Einar Mattsson förvärvade bostadsfastigheterna i Hjulsta 2008 har företaget uthålligt arbetat för att öka tryggheten. AktivBo är en återkommande kundundersökning där hyresgäster får uttrycka sin syn på sitt boende. Undersökningen som genomfördes våren 2018 tyder på att Einar Mattssons arbete bär frukt. Siffrorna för upplevd trygghet steg med 3,3 procent.

– Det är en stor ökning för vilket område som helst. Einar Mattsson arbetar systematiskt och genomför målmedvetet otroligt många förbättringsåtgärder, förklarar Martina Hansson, kundansvarig projektledare på AktivBo.

En del handlar om fysiska insatser i fastigheterna, med till exempel bättre belysning och skalskydd. Vid årliga trygghetsvandringar med boende identifieras även otrygga inslag i utemiljön, som bristande belysning och övervuxna buskage, vilka sedan åtgärdas. Ett annat inslag är återkommande arrangemang för att bygga gemenskap i området – till exempel områdesfesten Hjulstadagen varje vår, en fotbollsturnering för barn på hösten och invigning av julbelysningen.

– Men det är inga enstaka åtgärder som ligger bakom den ökade tryggheten. Vi har med tänket i allt vi gör, säger förvaltaren Kim Norén.

Utöver ett nära samarbete med stadsdelen, polisen och socialtjänsten har Einar Mattsson en stark egen närvaro i Hjulsta. Man satsar mer på förvaltning här än någon annanstans och har ett områdeskontor på plats för att erbjuda hyresgästerna god tillgänglighet.

– Här jobbar 13 personer. Det ger en hög servicenivå och vi har bra koll på området och vad som händer i det, förklarar Ylva Forslund, områdesförvaltare.

– Jag har bott länge här och är jättenöjd med den service Einar Mattsson ger. Allt kanske inte sker genast, men saker blir gjorda, säger hyresgästen Gabi Schamoun.

Einar Mattsson arbetar systematiskt med återkommande bomöten för hyresgäster som vill informera sig om vad som är på gång, samt välkomstmöten för nyinflyttade varje kvartal. Inträffar något exceptionellt någonstans i området, till exempel stök eller nedskräpning, bjuder Einar Mattsson in till trapphusmöte. Representanter från förvaltning och engagerade hyresgäster möts då i den aktuella trappuppgången vid en tidpunkt som fångar in så många andra boende som möjligt.

– På plats diskuterar vi oss fram till lösningar som också engagerar de berörda hyresgästerna. Det är ett bra och synligt sätt att lösa problem som uppstår och bidrar dessutom till bättre kontakt hyresgästerna emellan, menar Ylva Forslund.

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Hållbarhetsmål 2018 – 2021

MÅL:
Att hållbart tillvarata resurser

DELMÅL:
Att minska energianvändningen

Miljön

Einar Mattsson planerar och agerar med långa perspektiv på sitt miljöansvar i verksamhetens alla olika delar. En ökad energieffektivitet är högt prioriterad både i förvaltningen av vårt befintliga fastighetsbestånd och när vi projekterar och bygger nya bostäder. Vi fortsätter också att 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 ett äldre bostadshus, 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. I ett större perspektiv stöttar vi en hållbar utveckling av hela branschen genom vårt stöd till KTH Live-In Lab (se vidare följande sida).

Så tar vi vårt miljöansvar

Samtliga bolag har ett integrerat miljöarbete i sina befintliga ledningssystem. Vår verksamhetspolicy inkluderar miljövärderingar. Einar Mattsson har koncerngemensamma hållbarhetsmål och de operativa bolagen har identifierat sina egna fokusområden och miljömål.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB: Fokus ligger på energieffektivisering av våra och våra kunders fastigheter samt på inköp av eldrivna fordon. Under 2018 har vi bland annat drivit två pilotprojekt med snålspolande kranar i Hjulsta och mätt besparingen som på årsbasis motsvarar en minskad varm- och kallvattenförbrukning på 20 procent. Vi har även injusterat värmesystemet på en handfull fastigheter och kopplat upp fler fastigheter till vårt SCADA-system för central övervakning och styrning av deras energisystem. Totalt är nu 27 fastigheter uppkopplade. Vidare har vi som mål att på sikt utöka den eldrivna delen av fordonsflottan. Vid utgången av 2018 var 24 procent av våra fordon laddhybrider, vilket överträffade det uppsatta målet på 20 procent.

Einar Mattsson Projekt AB: Här är fokusområdena certifieringssystemet 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 2018 certifierades vår nybyggda fastighet Backåkra 8 i Norra Djurgårdsstaden som Miljöbyggnad Guld.

Einar Mattsson Byggnads AB: Fokusområdet är här att minska mängden farligt avfall i byggproduktionen. Målsättningen var 95 procent icke-farligt avfall. Under 2018 har detta mål uppnåtts.

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

Inför framtiden

Under 2019 kommer vi att utarbeta en ny energistrategi för våra fastigheter. Denna ska konkretisera koncernens energibesparande åtgärder under åren 2020–2025. Bland annat tittar vi på att ta fram ett enhetligt styr-, regler- och övervakningssystem som ska kunna tillämpas i samtliga fastigheter, både i nyproduktion och vid renoveringar av befintliga hus. Detta skulle underlätta central övervakning av energiförbrukningen och i förlängningen sänkt energiförbrukning.

Inom ramen för ett samarbete med KTH deltar vi även som referens i utvecklingen av värmeåtervinning ur spillvatten. Detta hoppas vi kunna utnyttja för att i framtiden minska våra fastigheters varmvattenförbrukning.

Jonas Anund Vogel,
föreståndare för KTH Live-In Lab.

FOTO: MATTIAS HAMRÉN

STÖD FÖR SNABBARE INNOVATIONSTAKT

■ Einar Mattsson vill bidra till Stockholms utveckling på lång sikt. Den kanske största utmaningen samhället står inför i dag är klimatförändringarna. För att vi ska kunna nå klimatmålen behöver våra byggnader bli mycket energieffektivare. Behovet av förnyelse inom fastighets- och byggnadsbranschen är stort. I syfte att stödja nödvändig forskning, innovation och spridning av ny teknik är Einar Mattsson (tillsammans med Vinnova) huvudfinansiär bakom Forskningscentrum KTH Live-In Lab.

– Genom KTH Live-In Lab kan branschen få hjälp av forskarna för att vetenskapligt pröva ny teknik, nya lösningar, tjänster och produkter i verkliga miljöer. Därmed vill vi öka på innovationstakten och få snabbare genomslag för forskningsrön som kan möjliggöra smartare och hållbarare byggnader, förklarar Jonas Anund Vogel, föreståndare för KTH Live-In Lab.

En viktig del av KTH Live-In Lab är den drygt 300 kvadratmeter stora så kallade Testbed KTH som byggts upp i ett av Einar Mattssons tre nybyggda plusenergihus med studentlägenheter i kvarteret Forskningen på KTH Campus. I denna bygglovsbefriade lokal genomförs forskningsprojekt i verkliga, mycket anpassningsbara lägenheter som studenter bor i tillfälligt. Testbädden invigdes i september 2018 och ungefär 15 olika forskningsprojekt inleddes under hösten.

2018 utökades KTH Live-In Lab till att bli en plattform för flera testbäddar. Genom samarbeten med olika fastighetsägare ska tre större fastigheter framöver också kunna bidra i olika forskningsprojekt. En av de nya testbäddarna är just Einar Mattssons nämnda hus med totalt 305 studentlägenheter. Dessa högteknologiska plusenergihus får sin energi från solceller, bergvärme och avloppsvärmeväxlare. Mätning av varmvatten, el, koldioxid och ljus görs individuellt i varje lägenhet och det finns avancerade styr- och kontrollsystem. Allt detta kan användas i forskningssyfte.

– Einar Mattssons donation har landat precis som tänkt. KTH Live-In Lab har blivit ett forskningscentrum och därmed en nod för samverkan mellan akademi och näringsliv. Allt eftersom fler från näringsliv, bygg- och fastighetsbolag engageras kan vi på sikt förflytta hela branschen i en hållbar riktning, säger Martin Fors, fastighetschef på Einar Mattsson som även är ledamot i styrelsen för KTH Live-In Lab.

Fotnot: I Årsberättelsen Einar Mattsson i Ord & Bild 2018 kan du läsa mer om Testbed KTH.

Indikatorer

201-1: Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

Mkr	2018	2017
Rörelseresultat	206	314
Överskottsgrad	11%	13%
Soliditet, justerad	61%	62%
Räntetäckningsgrad	3,7	3,6

Direkt tillskapat ekonomiskt värde

Mkr	2018	2017
Intäkter	1 822	2 373
Övrigt	220	143
Total	**2 042**	**2 516**

Fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2018	2017	Not
Leverantörer mm	1 461	2 010	1
Kreditgivare	104	92	
Aktieägare	0	0	2
Samhället	122	77	3
Medarbetare	201	181	
Behålls i verksamheten	154	156	
Totalt	**2 042**	**2 516**	

1) Utgörs i huvudsak av kostnader för produktion, driftkostnader, reparationer och underhåll.
2) Utdelning till aktieägare har ännu inte beslutats avseende 2018.
3) 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:

	2018	2017
Byggnader (MWh)	70 077	68 654
Verksamhet (MWh)	25 116	21 609[1]
Transporter (MWh)	799	942
Total energianvändning (MWh)	**95 991[2]**	**91 075[1]**

[1] Siffran som angavs i hållbarhetsredovisningen för 2017 var felaktig. Här anges korrekt siffra.
[2] Att energianvändningen ökade jämfört med föregående år beror på att vi har haft fler pågående projekt under 2018.

306-2 Avfall enligt typ och bortskaffningsmetod

Informationen enligt denna indikator har inhämtats från bolagens avfallsleverantörer.

Avfall (ej farligt avfall), kg	2018	2017
Återvinning	256 760	49 910
Brännbart avfall	388 375	369 474
Deponi	12 610	306 010
Övrigt (både brännbart och återvunnet)	608 460	619 362
Farligt avfall, kg		
Återvinning	590	2 410
Övrigt (osorterat och tryckimpregnerat trä)	1 820	1 580
Totalt	**1 268 615**	**1 348 746**

401-1 Personalomsättning

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

	2018	2017
Totalt inom Einar Mattsson	**15 %**	**14 %**

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

403-2 Omfattning av inrapporterade skador och sjukfrånvaro

	2018	2017
Allvarliga händelser (olyckor och tillbud) som är rapporterade till Arbetsmiljöverket	10	8
Anmälda arbetsolyckor och anmälda arbetssjukdomar till Försäkringskassan	16	15
Sjukfrånvaro inrapporterad	4,6%	4,7%

Resultat kundundersökningar Einar Mattsson Projekt AB

Projekt		NKI	NPS
2018:	Backåkra	74	47%
2017:	Taklampan	65	5 %
	Klockarbacken	70	23 %

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB

	2018	2017
AktivBo (kundundersökning riktad till Einar Mattssons hyresgäster)	80,2 %	80,1 %[1]
NKI (fastighetsägande kunder)	–[2]	75%

1 Resultatet som angavs i hållbarhetsredovisningen för 2017 var felaktigt. Här anges korrekt resultat.

2 Ingen kundundersökning har genomförts för förvaltningskunder under 2018.

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 2018 och redovisas som en avskild rapport. Föregående hållbarhetsredovisning publicerades i maj 2018 och Einar Mattsson publicerar en hållbarhetsrapport årligen. För nyckeltalen presenteras jämförelsesiffror från föregående år, som var första året vi tog fram en hållbarhetsredovisning. Eftersom detta är det andra året vi redovisar sträcker sig jämförelsen endast ett år bakåt.

Under 2018 har Einar Mattsson antagit en egen uppförandekod. Vi kräver att samtliga leverantörer och entreprenörer efterlever denna. Därför har vi satt upp det nya målet att genomföra ett leverantörsbesök per år, med efterföljande åtgärdsplan och uppföljning, samt ta in fem självutvärderingar per år, med efterföljande åtgärdsplan och uppföljning.

Jämfört med 2017 års hållbarhetsrapport har vi ändrat redovisningsprincip avseende indikator 403-2 eftersom detta underlättar framtida uppföljning internt på Einar Mattsson.

Två felaktiga siffror redovisades i 2017 års hållbarhetsrapport och har korrigerats. Det gäller för det första resultatet av 2017 års kundundersökning AktivBo riktad till hyresgäster, som felaktigt angavs som 80,8 %, medan det korrekta resultatet i själva verket var 80,1 %. Den andra felaktiga siffran i 2017 års hållbarhetsrapport var energianvändningen för verksamheten (under indikator 302-1). Denna angavs som 10 720 MWh, medan den korrekta siffran var 21 609 MWh. Därför blev också den totala energianvändningen felaktigt angiven till 80 316 MWh, när den korrekta siffran var 91 075 MWh. I årets hållbarhetsrapport anges de korrekta siffrorna som jämförelsesiffror.

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		23
	102-11: Hur organisationen följer försiktighetsprincipen	Hållbarhetsarbetet utgår alltid från försiktighetsprincipen	19
	102-12: Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/stödjer	BF9K, Miljöbyggnad	14, 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		6–7
	102-41: Andel av personalstyrkan som har kollektivavtal	100 % (2017: 100 %)	
	102-42: Princip för identifiering och urval av intressenter		6–7
	102-43: Former för intressentengagemang		6–7, 22
	102-44: Väsentliga områden som lyfts via kommunikation med intressenter		6–7, 22
	102-45: Organisationsstruktur samt redogörelse för enheter som ingår eller exkluderas		4, 23
	102-46: Process för definition av innehållet i redovisningen		6–7
	102-47: Väsentliga områden		6–7
	102-48: Effekt av och orsak till omräkning/ändring av data/info		23
	102-49: Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningar		23
	102-50: Redovisningsperiod		23
	102-51: Datum för publicering av senaste redovisningen		23
	102-52: Redovisningscykel		23
	102-53: Kontaktperson för redovisningen		23
	102-54: Rapportering i enlighet med GRI Standards Core/Comprehensive		23
	102-55: GRI-innehållsindex		24–26
	102-56: Policy och rutiner för extern granskning		23

GRI Standards	Allmänna Standardindikatorer	Kommentarer	Sidor
Kategori			
Ekonomi			
	Ekonomiskt resultat		
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		6–7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–10
	201-1: Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde		21
Miljö			
	Energi		
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		6–7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 19
	302-1 Energianvändning inom organisationen		8–9,19, 21
	Utsläpp till vatten och avfall		
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		6–7
	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, 21–22
	Regelefterlevnad miljö		
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		6–7
	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		6–7
	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		6–7
	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	22

GRI Standards	Allmänna Standardindikatorer	Kommentarer	Sidor
	Personalens hälsa och säkerhet		
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		6–7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9, 14
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 14
	403-2 Omfattning av inrapporterade skador och sjukfrånvaro		22
	Utbildning		
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		6–7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9, 14
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 14
	404-3 Andel anställda som får regelbundna medarbetarsamtal	98 % (2017: 98 %)	
	Lokalt samhällsengagemang		
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		6–7
	103-2 Styrning av väsentliga aspekter		8–9, 17–18
	103-3 Utvärdering av styrningen		8–9, 17
	413-1 Verksamhetsandel med socialt samhällsengagemang		17–18
	Leverantörskontroll gällande sociala aspekter		
	103-1 Beskrivning av väsentlighetsaspekterna och gränsdragning		6–7
	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

FOTO: ERIKA NORELL

Ulf Cederblad, Johan Norrman och Anders Dahlin vid ROT-projektet på Ängsholmsgränd.

EINAR MATTSSON AB
Box 17143
104 62 Stockholm

BESÖKSADRESS
Rosenlundsgatan 58

TELEFON
08-586 263 00

einarmattsson.se