EINAR MATTSSON

i ORD&BILD
2014

Attraktivt stadsliv
i dag och i morgon

HÖGT ÖVER KUNGSHOLMEN Sveriges största bostadspassivhus

SMART KONVERTERING K-märkt kontor blir nya lyor

BARKARBYSTADEN Från flygfält till stadskärna

Einar Mattsson i ord & bild 2014

sid 10

sid 15

4 **Einar Mattsson i korthet**
Presentation av koncernen, bolag och ledning.

6 **Vi vill förenkla människors tillvaro**
Krönika av koncernens VD Stefan Ränk.

8 **Året i korthet**
Några viktiga händelser under 2014.

10 **Rekordkonvertering av kolossalt kontor**
Fina lägenheter skapas i Vattenfalls gamla huvudkontor.

15 **Nyheter 2014**
Kort om olika projekt och händelser.

sid 18

sid 24

16 **Det är vi som är Einar Mattsson**
Möt några medarbetare i koncernen.

18 **Järfällas nya stadskärna**
Einar Mattson är en av byggherrarna vid utvecklingen av Barkarbystaden.

22 **Projektportfölj**
Presentation av Einar Mattssons aktuella projektportfölj.

24 **Fastighetsbestånd**
Tabeller, kartor och fakta.

30 **Kunskap krävs för kommande renoveringar**
Intervju med Lars Olof Larson, VD för nya kunden Förvaltnings AB Sydholmarna.

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

KLIMATKOMPENSERAT PAPPER

32 **Fantastiskt att styra en stad som växer**
Stockholms finansborgarråd Karin Wanngård om stadens attraktivitet.

34 **Gyllene bostäder på Kungsholmen**
Besök på bygget av passivhuset Gladan.

39 **Nyheter 2014**
Kort om olika projekt och händelser.

40 **Långsiktigt ägande en värdefull tillgång**
Styrelseordförande Arne Karlsson diskuterar styrelsearbetet med Marianne Ränk.

42 **Från slalombacken till byggbaracken**
Porträtt av 27-årige arbetsledaren Joacim Nilsson.

44 **Det enkla livet nära stad och natur**
Besök hemma hos Emmie och Marc i Norra Djurgårdsstaden.

47 **Ekonomin 2014 i korthet**
Med kommentar av ekonomi- och finanschef Fredrik Gamrell.

50 **Vimmel**
Blandade bilder från evenemang under 2014.

sid 40

”Einar Mattssons varumärke står för pålitlighet, trovärdighet och seriositet.”

Arne Karlsson, styrelseordförande

Einar Mattsson i korthet

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

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB

Levererar förvaltnings- och byggtjänster till fastighetsägare i Storstockholm.

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.

EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB

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

HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB

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

Einar Mattsson kan hus, från början till slut

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

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

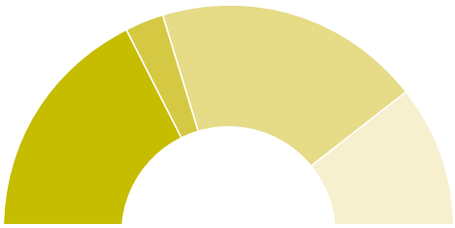
I dag är EM-sfären* Stockholms stads största privata ägare av hyresbostäder. Erfarenheter från de egna fastigheterna kommer till stor nytta även i förvaltningsuppdrag som gäller andras fastigheter. Nära två tredjedelar av lägenheterna som vi förvaltar ägs av andra.

Einar Mattsson är också en av de mest aktiva utvecklarna av nya bostäder i regionen och planerar för 4 000 nya bostäder till 2024. Vi förvärvar mark runtom i Storstockholm för att utveckla genomtänkta och hållbara bostäder för framtiden, där boende känner sig respekterade, stolta och trygga.

Einar Mattsson bygger nytt och utför omfattande renoveringar både för den egna koncernen och på uppdrag av andra fastighetsägare. Oavsett uppdragsgivare ligger vårt fokus starkt på kundens behov av kvalitet, ordning och reda i processer samt kostnadseffektiva, genomtänkta lösningar som adderar värde till både fastighetsägare och de som bor i husen.

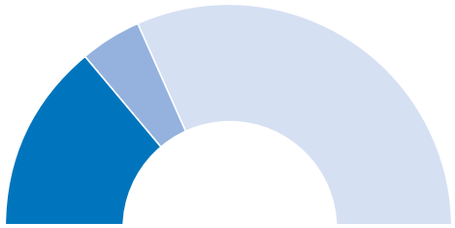
OMSÄTTNINGEN UPPDELAT PER TYP AV VERKSAMHET

- **35 %** Byggentreprenadtjänster
- **6 %** Förvaltningstjänster
- **38 %** Projektverksamhet
- **21 %** Hyresintäkter



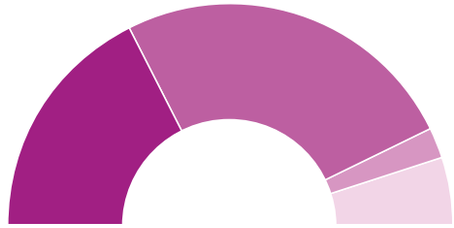
ANTAL FÖRVALTADE LÄGENHETER UPPDELAT EFTER TYP AV KUND

- **28 %** Einar Mattsson Fastighets AB
- **9 %** Övriga EM-sfären
- **63 %** Övriga förvaltningskunder



CA 330 ANSTÄLLDA, FÖRDELADE SOM FÖLJER:

- **35 %** Einar Mattsson Byggnads AB – Fastighetsförvaltning
- **51 %** Einar Mattsson Byggnads AB – Byggproduktion
- **4 %** Einar Mattsson Projekt AB
- **10 %** Koncerngemensamma resurser



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

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Mikael Anjou
VD för Einar Mattsson Byggnads AB

Ewelina Holm
Kommunikationschef
för Einar Mattsson AB

Fredrik Gamrell
Ekonomi- och finanschef
för Einar Mattsson AB (avgående)

Björn Strid
Ekonomi- och finanschef för
Einar Mattsson AB (tillträdande)

Per Jutner
VD för Einar Mattsson Projekt AB

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

Lena Lindh
HR-chef för Einar Mattsson AB

EINAR MATTSSON I SIFFROR

1 885 Mkr
i omsättning 2014.

30,3 mdkr
är det sammanlagda värdet på
fastigheter som förvaltas.

200
nya bostäder färdigställdes under 2014
av projektverksamheten.

6,7 mdkr
uppgår marknadsvärdet till för Einar Mattsson-
koncernens förvaltningsfastigheter.

13 518
lägenheter förvaltas.

470
bostadsbyggrätter förvärvades under 2014,
varav 150 bostadsrätter och 320 hyresrätter.

8,9 mdkr
uppgår marknadsvärdet till för hela
EM-sfärens förvaltningsfastigheter.

430
nya lägenheter var under
produktion i nyuppförda hus
i entreprenörsverksamheten 2014.

2 600
bostadsbyggrätter ingår i projektportföljen (feb 2015).
Av dem är cirka 1 450 bostadsrätter, 880 hyresrätter
och 270 studentbostäder.

Vi vill förenkla MÄNNISKORS TILLVARO

På Einar Mattsson arbetar vi för att kundernas behov ska styra utvecklingen på bostadsmarknaden. Självklart kan tyckas inom de flesta näringsgrenar, men marknaderna som vi verkar på är på många sätt annorlunda. Vår inställning utvecklar vår egen verksamhet på alla områden och har bidragit mycket till de framgångar vi har kunnat skörda under året som gått.

FOTO: MATTIAS HAMRÉN

Under 2014 har Einar Mattsson fått erkännanden i form av priser av olika slag. I april fick Oaxen Krog & Slip vid Gamla Djurgårdsvarvet, som byggdes med oss som generalentreprenör, ta emot Stockholms Läns Hembygdsförbunds Byggnadsvårdspris. På hösten belönades vi så med Stockholms stads Trygghetspris för vårt samverkansintriktade arbete för trygghet i Hjulsta. För vårt renoveringsprojekt av kvarteret Landsfogden i Bagarmossen fick vi också ta emot Swedish Green Building Councils pris för innovativt hållbarhetsarbete i samverkan mellan fastighetsägare och hyresgäster.

Vi räds inte att driva stora projekt i Barkarbystaden, Vällingby Parkstad och på nordvästra Kungsholmen, både i egen regi och för andras räkning. Vår roll som en viktig samarbetspartner för Stockholms stad när det gäller nya hyresrätter har också befästs under året genom nya markanvisningar på Kungsholmen och i Norra Djurgårdsstaden.

Glädjande är dessutom de imponerande förbättringar vi uppnådde i höstens medarbetarundersökning. De är ett kvitto på det omfattande arbete vi lägger ner på att utveckla ledarskap och medarbetarskap. Vi har därtill lagt ner mycket energi på våra interna processer, i syfte att skapa rutiner för ständiga förbättringar.

AktivBo-undersökningen, den enkät där vi frågar våra hyresgäster hur de upplever vårt arbete, ger en lite mer blandad bild. Här ser vi starkt förbättrade resultat för

Hjulsta och Bagarmossen, men en tillbakagång på andra ställen så att det samlade resultatet blir oförändrat. Mätningarna som vi genomför regelbundet är mycket viktiga för oss. De ger oss tydliga svar på vad vi behöver bli bättre på för att möta hyresgästernas förväntningar. Vi vidtar nu åtgärder för att åter bli bland de bästa i branschen på företagsnivå.

Smarta lösningar

En viktig del av förklaringen till framgångarna är att vi på Einar Mattsson eftersträvar att förenkla människors tillvaro. På alla områden försöker vi hitta smarta lösningar som gör livet enklare för hyresgäster, bostadsrättsköpare och våra kunder inom förvaltning och byggentreprenad. Detsamma gäller för de markägare och kommuner vi samarbetar med.

När du bläddrar igenom denna årsberättelse så hittar du flera exempel på dessa smarta lösningar. Praktiska lägenheter för barnfamiljer i Norra Djurgårdsstaden. En smart och kostnadsbesparande produktionsplattform som möjliggör en standard utöver det vanliga i Barkarbystaden. Den energieffektiva ventilationslösningen i ombyggnaden av 50-talshus i Bagarmossen. Vår innovativa projektering för omvandlingen av Vattenfalls gamla kontor till fler hyresrätter.

Strävan efter smarta lösningar avspeglas också i sättet vi arbetar med daglig styrning på byggen som Gladan, vilket gör planeringen av arbetet på plats rationell och effektiv. Vårt webbaserade verktyg Fastighetsägarportalen gör det enkelt för förvaltningskunder som Sydholmarna att hålla sig à jour kring frågor som rör deras fastigheter. Och i samarbetet med kommuner hjälper vi till att skapa attraktivitet i nya bostadsområden.

Kundfokus på alla områden

Att vi vill göra livet enklare för människor hänger ihop med vår syn på den samhällssektor vi verkar inom. En dåligt fungerande bostadsmarknad har lett till bristande kundfokus i bygg-, fastighets- och bostadsbranscherna under lång tid. Vi är övertygade om att en fungerande bostadsmarknad kommer på plats inom en inte alltför avlägsen framtid.

”Vi är övertygade om att en fungerande bostadsmarknad kommer på plats inom en inte alltför avlägsen framtid.”

Einar Mattsson strävar därför efter att redan nu, så långt det går, arbeta på det sätt vi skulle behöva på en marknad där varje boendeform efterfrågas för sina inneboende fördelar. Den ägda bostaden som den kostnadseffektiva boendeformen för den som ska bo längre på en plats och hyresrätten för den som söker förutsägbara kostnader med ett tryggt serviceinnehåll. Vi ska tillhandahålla en service som förenklar livet för våra och våra kunders hyresgäster.

Samma kundfokus tillämpar vi när det gäller renovering och ombyggnad. Det är en av de stora utmaningarna för fastighetsägaren under en fastighets livscykel. Här är vi till exempel unika i att kunna erbjuda både förvaltnings- och byggentreprenadtjänster i ett. Det förenklar för våra kunder.

När vi arbetar med stadsutveckling hjälper vi kommuner och markägare att nå sina mål enklare och snabbare, så att de kan möta aktuella behov. Utan att ge avkall på kvaliteten söker vi hela tiden vägar att få fram och uppföra projekt snabbare, bättre och mer kostnadseffektivt.

Vår förhoppning är att vi genom att arbeta på det sätt vi gör – och nå framgångar tack vare det – driver fler aktörer inom vår sektor att bli mer kundfokuserade. Det gäller ur såväl politiskt perspektiv som ur fastighetsägar- och byggentreprenadperspektiv. Einar Mattsson vill se en utveckling där det är kundens behov som driver på, istället för att byggföretags, politikers eller fastighetsägares dagordningar styr. Det är vår övertygelse att detta är det enda sättet att nå en fungerande bostadsmarknad i Stockholm. Vi är medvetna om att det ställer högre krav på oss att möta kunderna i en hårdare konkurrens. Men belöningen och stoltheten blir mycket större om vi lyckas.

Stefan Ränk
VD för Einar Mattsson AB

▼ STAMRENOVERING KLAR PÅ LIDINGÖ

I juni avslutade Einar Mattsson arbetet i kvarteret Skeppet 3 på Lidingö. Detta stamrenoverings- och ombyggnadsprojekt med kvarboende genomfördes på totalentreprenad för Lansen Förvaltning AB. Projektet inkluderade 87 lägenheter, tvättstuga och allmänna utrymmen. Einar Mattsson har fått fortsatt förtroende från Lansen att renovera kvarteret Roslagsskutan.

◀ NÖJDA KUNDER I VENDELSÖ

Den fjärde och sista etappen med 24 hus i Einar Mattssons radhusprojekt i Vendelsö hage slutfördes i januari. En kundundersökning som genomfördes under våren visar att de inflyttade familjerna är väldigt nöjda med både sina bostadsrätter och området. Resultatet var ett NKI (Nöjd-Kund-Index) på 77 (av max 100), vilket är ett mycket högt betyg i branschen.

◀ INFLYTTNING I KISTAHÖJDEN

Som en del av det nya bostadsområdet Kistahöjden har Einar Mattsson uppfört 26 hus i bostadsrättsföreningen Kistalunden. I maj flyttade de första ägarna in i sina naturnära och praktiska friliggande tvåvåningshus på 149 m². I september såldes visningshuset, vilket avslutade projektet.

NY MARKANVISNING I NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Einar Mattsson ▶ markanvisades i juni ytterligare 100 hyresrätter i Norra Djurgårdsstaden. Liksom de 80 hyresrätter som har markanvisats tidigare, ingår de nya lägenheterna i etappen Brofästet. Projektstart planeras till 2016, med inflyttning under 2018. I juni flyttade också de första boende in i de 77 bostadsrätter som Einar Mattsson har byggt i en tidigare etapp (se sid 44).

JANUARI | **FEBRUARI** | **MARS** | **APRIL** | **MAJ** | **JUNI**

TT/MATYTSIN VALERY

Efter månader av protester och våld avgår Viktor Janukovytj som president i Ukraina, som sedermera drabbas av rysk aggression och inbördeskrig.

TT/J. ADAM HUGGINS

Valet i världens största demokrati resulterar i att Narenda Modi blir ny premiärminister i Indien.

GETTY/ALEXANDER HASSENSTEIN-FIFA

Tyskland vinner fotbolls-VM efter att bland annat ha krossat värdnationen Brasilien med 7–1 i semifinalen.

◀ NY KOMMUNIKATIONSCHEF

Den 1 september tillträdde Einar Mattssons tidigare ansvariga för samhälls- och medie-kontakter Ewelina Holm sin nya tjänst som kommunikationschef. Innan hon började på Einar Mattsson har hon varit kommunalråd i Göteborg, senior konsult på Prime PR samt kommunikationsstrateg på Stockholms Handelskammare. Som kommunikationschef ingår hon nu även i koncernledningen.

◀ FÄRDIGBYGGT I LILJEHOLMEN

I oktober flyttade hyresgästerna in i det nya huset på Mejerivägen 7 i Liljeholmen, som Einar Mattsson har byggt på uppdrag av Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ). Huset inrymmer 83 hyresrätter fördelade på nio våningsplan samt lokaler, garage, barnvagnsrum och cykelförråd i bottenplan.

◀ FÖRSTA GJUTNINGEN I BARKARBYSTADEN

Den 27 augusti satte dåvarande ordföranden i Järfällas kommunstyrelse Cecilia Löfgreen (M) sitt avtryck på den första gjutningen av Einar Mattssons projekt i Barkarbystaden. På sid 18 hittar du mer information om projektet och den nya stadsdelen Barkarbystaden som nu tar form norr om Järvafältet.

◀ STOCKHOLMS STADS TRYGGHETSPRIS

Som ett kvitto på Einar Mattssons arbete med att göra Hjulsta tryggare fick man i oktober ta emot Stockholms stads Trygghetspris 2014 tillsammans med andra aktörer som är verksamma i Spånga-Tensta stadsdelsområde. Varje år uppmuntrar priset goda initiativ som ökar tryggheten för stockholmarna.

▼ GRÖN RENOVERING PRISAS

Einar Mattssons renovering av fastigheterna Landsfogden 4 och 6 i Bagarmossen belönades i november med Sweden Green Building Councils pris för innovativt hållbarhetsarbete i samverkan mellan fastighetsägare och hyresgäst. Det som imponerade juryn var både åtgärderna för energieffektivisering och den omsorg som visas hyresgästerna.

JULI | **AUGUSTI** | **SEPTEMBER** | **OKTOBER** | **NOVEMBER** | **DECEMBER**

Första spadtaget tas till Förbifart Stockholm. Arbetet stoppas tillfälligt efter valet, men återupptas vid årsskiftet.

Det svenska valet ger maktskiften i både Riksdagen och Stockholms stadshus.

I New York invigs skyskrapan One World Trade Center på platsen där tvillingtornen stod fram till terrorattacken 11/9 2001.

Efter att regeringens budget röstas ner i riksdagen föreslår statsminister Stefan Löfven extraval, men förslaget dras tillbaka i och med december-överenskommelsen.

Rekordkonvertering *av* KOLOSSALT KONTOR

Omvandlingen av Vattenfalls tidigare huvudkontor är den största konverteringen av kontor till bostäder någonsin i Sverige. Nu går detta mastodontprojekt mot sitt fullbordande och nära 460 Stockholmshushåll kan glädjas åt ett nytt boende som hyresgäster hos Alecta.

TEXT: ***Björn Raunio*** FOTO: ***Mattias Hamrén***

När Vattenfall beslutade att flytta sitt huvudkontor till nybyggda lokaler i Solna uppstod frågan vad som skulle ske med det klassiska kontorskomplexet från 1960-talet i Råcksta. Husen har nämligen ”blåklassats” av Stockholms Stadsmuseum, vilket innebär att de är synnerligen kulturhistoriskt värdefulla och inte får rivas.

Svaret blev att fastighetsägaren Sveafastigheter kontaktade Stockholms stad för att omvandla det till den nya stadsdelen Vällingby Parkstad. De tre stora huvudbyggnaderna konverteras till lägenheter. En del mindre hus i komplexet försvinner och bebyggelsen kompletteras med ett antal nya punkthus och 120 stadsradhus. Dessutom byggs en ny märkesbyggnad med både lokaler och bostäder. Totalt bidrar stadsdelen med 1 400 nya bostäder och bland annat en ny skola, förskola, butiker, service, parker och torg.

Sveafastigheter omvandlar de två något lägre och längre kontorshusen till hyresrätter åt den nya fastighetsägaren, tjänstepensionsföretaget Alecta. Projektet bedrivs med Einar Mattsson som totalentreprenör i samverkan/partnering. De två husen, varav ett blev klart för inflyttning under hösten 2014, har tio respektive elva våningsplan med totalt 457 lägenheter. Till huvuddelen handlar det om tvåor, men det byggs även en del ettor, treor och fyror. Två lokaler blir det också, samt en restaurang i en liten nybyggd, separat byggnad.

Samtidigt pågår i PEAB:s regi konverteringen av det högsta mittenhuset till bostadsrätter. De tvärsgående länkbyggnaderna som tidigare band ihop Vattenfalls hus med varandra har till största delen rivits.

Idéer på enklare lösningar

Från början var Einar Mattsson inte involverat i projektet i Råcksta, men när ett tidigare projekteringsförslag inte visade sig vara genomförbart på grund av för höga kostnader, såg man chansen.

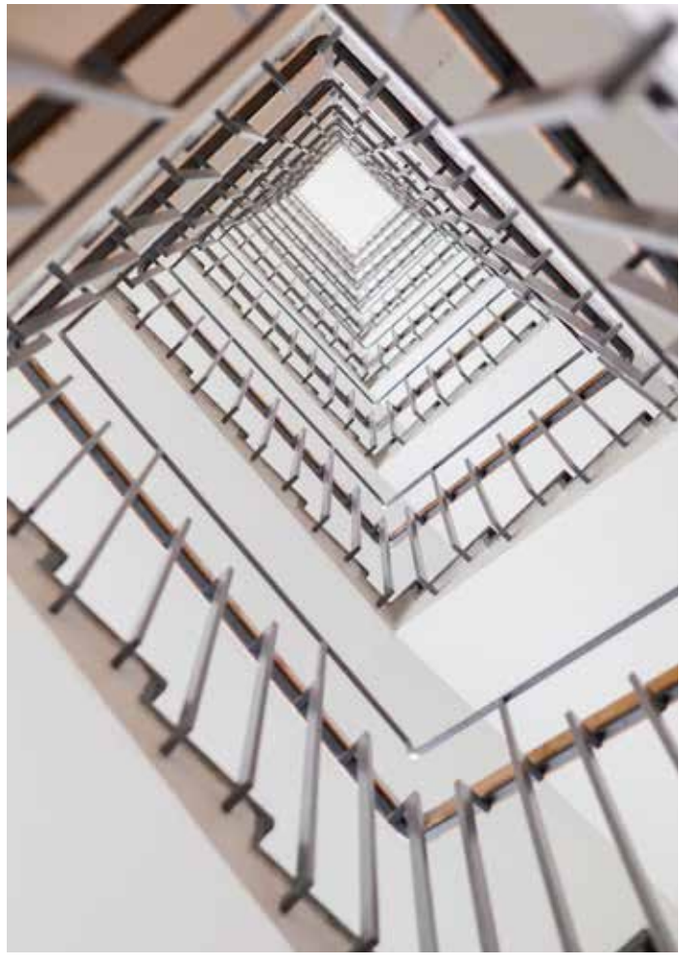
– På sommaren-hösten 2012 kontaktade min chef Aneta Mattsson Sveafastigheter med idéer på enklare lösningar som skulle göra det möjligt att räkna hem projektet, berättar Claes Granström, Einar Mattssons projekteringsledare och projektchef för Vällingby Parkstad.

I den tidigare lösningen skulle man bygga nya trapphus centralt i huskropparna för att kunna skapa fler genomgående lägenheter, med omfattande och dyra rivnings- och byggarbeten som följd. Einar Mattsson föreslog istället en planlösning med de tre befintliga trapphusen i vardera huset intakta och korridorer in till lägenheterna.

– Under tre månader jobbade vi fram ett nytt förslag baserat på denna idé tillsammans med arkitekten Andreas Palme på Total Arkitektur. Utmaningar var bland annat att få till brandutrymningsvägar och att skapa bra lösningar för lägenheter som bara vetter åt ett håll, säger Claes Granström.

Einar Mattssons koncept föll Sveafastigheter och Alecta i smaken och i december 2012 skrevs ▶

Med Einar Mattsons projektering kunde trapphusen behållas, men de får nya fönster.



Räcket till lägenheternas franska balkonger har perforerad plåt på utsidan. Det skyddar mot insyn, säkrar fasadens täthet och bevarar dess utseende.

”Den dagliga styrningen har underlättat betydligt och gjort att vi har sluppit en del av missförstånden.”

Claes Granström

kontrakt för projektet. Omprojekteringen startade på en gång då husen redan stod tomma eftersom Vattenfall flyttat ut några månader tidigare.

– Vi gick från idéstadiet direkt in i projektering och fick söka nytt bygglov anpassat efter nya villkor och vissa ändringar i fasaden. Samtidigt startade rivningsarbetena i februari 2013. Andra entreprenörer anlitade av Sveafastigheter inledde omfattande sprängnings- och schaktningsarbeten. Marknivån skulle sänkas i området kring husen för att uppnå bättre tillgänglighet och få upp flera tidigare delvis underjordiska våningar i ljuset.

När Niklas Bergvall von Hellens visar runt i det hus som är under ombyggnad kan han inte låta bli att spana efter eventuella problem att lösa.

Samverkan en förutsättning

Fördelen med att projektera parallellt med rivningen var att man fick tidiga möjligheter att testa idéer i verkligheten. Först gjordes en provlägenhet och sedan byggdes två referenslägenheter fullt ut för att vidimera utförandet och se att allting fungerade.

– I och med att vi samverkar med Sveafastigheter i ett partneringavtal och därmed arbetar med gemensamma målsättningar för projektet, har vi kontinuerligt gått igenom allting med projektgruppen där. Med tanke på de snäva tidsramarna har samverkan i det här fallet varit en förutsättning för att kunna kommunicera enkelt och smidigt med beställaren och diskutera lösningar ur både ekonomiskt och utförandeperspektiv, säger Claes Granström.

Han får medhåll av Sveafastigheters produktionschef i Vällingby Parkstad, Peter Svahn från P&E Fastighetspartner.

– I ett projekt som är så pass komplext krävs det att man verkligen jobbar tillsammans och vill samarbeta. Alla inblandade måste göra det som är bäst för projektet och inte bara se saker från sitt eget perspektiv. Man behöver en öppen stämning där det går att diskutera fritt. En mer traditionell entreprenad skulle inte ha fungerat lika bra i det här fallet, säger han.

– Genom samarbetet har vi haft möjlighet till en vettig dialog, att göra förändringar och hitta vägen fram tillsammans, sammanfattar Niklas Bergvall von Hellens, Einar Mattssons installationssamordnare.

Det mesta måste tillföras

Att bygga om kontorshus till lägenheter på det här sättet är något helt annat än den typ av ombyggnation som till exempel genomförs i samband med stamrenoveringar av hus från 40-talet och framåt, förklarar Claes Granström.

– Där har du ju med dig basen på ett annat sätt. En konvertering av kontor är mer som när man byggt om hus från tidigt 1900-tal, där väldigt mycket måste tillföras, säger han.

– I stort sett alla installationer måste göras om på nytt. Det enda vi har återanvänt här är tilluftskanalerna, annars har vi i princip utgått ifrån en ren stomme med ytterskal, säger Niklas Bergvall von Hellens.

Ytterligare en utmaning är att ingenting i ett kontorshus från början är tänkt för bostäder. Stommen ser annorlunda ut till exempel vad gäller takhöjder, storlek på de moduler som har använts och hur bärande pelare har placerats.

– En klurighet med tanke på att vi har försökt att göra allting så enkelt som möjligt var att pelarna är större på de lägre våningsplanen. Det gjorde att man inte kunde använda en standardplan för alla våningar, vilket vore mest rationellt, berättar Claes Granström.

Infrastrukturen inom husen måste också justeras. Hissar fick läggas till i flankerna. I mitten av husen fanns överkapacitet, så där kunde man istället ta bort vissa hissar.

– Sedan är en ombyggnad alltid en ombyggnad. Det blir överraskningar varje dag, även om de är av olika storlek. En av de stora överraskningarna var att ett av husen stod och lutade mot länkbyggnaden som skulle rivas. Då fick vi förstärka stommen, vilket var en tuff uppgift som vi inte räknat med från början, säger Claes Granström.

Det unika med projektet är annars dess storlek. Det kan vara svårt att få ordentlig överblick och det ställer högre krav på samarbete.

– De som arbetar med olika moment måste vidga vyerna och lägga bort gränser så att de ser varandras problem och hittar gemensamma lösningar. Går det dåligt för någon så går det dåligt för alla, säger Claes Granström.

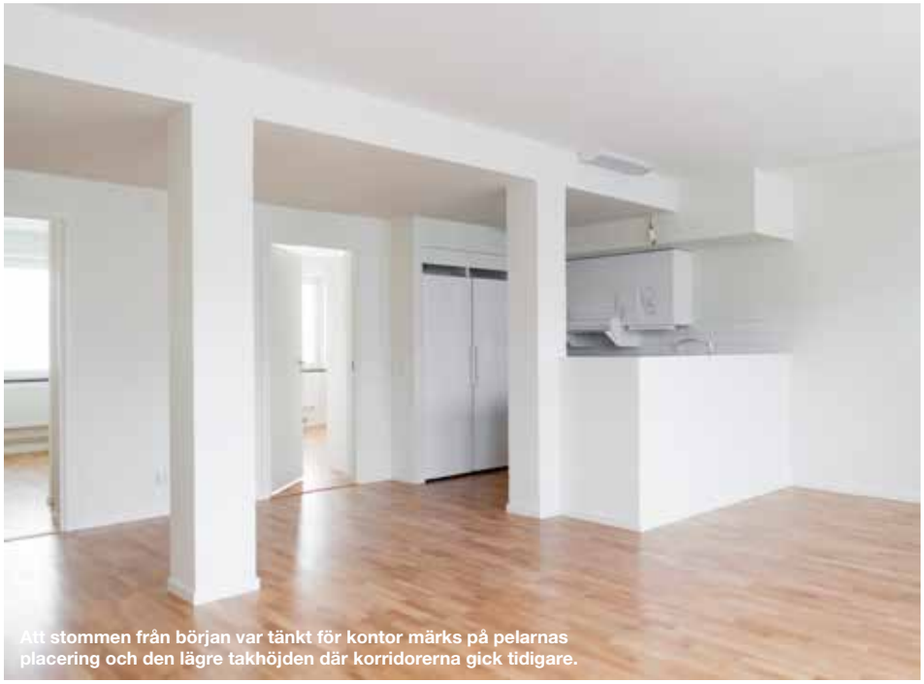
Allt multipliceras med 457

– Det gäller att få folk att förstå omfattningen av det vi gör. Är det ett moment som tar en timme längre per lägenhet så förlorar vi flera veckor totalt. Allt multipliceras med 457, fyller Niklas Bergvall von Hellens i.

– En stor utmaning har varit att få alla delar klara i tid. På grund av storleken blir logistiken komplicerad, inte minst eftersom vi har byggt upp all omgivande infrastruktur samtidigt med konverteringen av husen. Mitt intryck är ändå att hyresgästerna som i höstas flyttade in i det första huset är väldigt nöjda, säger Peter Svahn.

För att skapa ordning och reda när så många som 200 hantverkare varit på plats samtidigt har man haft god hjälp av Einar Mattssons rutiner med daglig styrning. De innebär bland annat att man regelbundet samlar arbetsledare/basar för alla yrkesgrupper till gemensamma genomgångar vid så kallade tavelmöten, där var och en får komma till tals när arbetet planeras. I Vällingby Parkstad har man använt sådana möten även vid projekteringen, vilket är första gången.

– Den dagliga styrningen har underlättat betydligt och gjort att vi har sluppit en del av missförstånden och det tunga jobbet i projektet, förklarar Claes Granström.



Att stommen från början var tänkt för kontor märks på pelarnas placering och den lägre takhöjden där korridorerna gick tidigare.

Lägenheterna nås via korridorer.

”Med tanke på de blåklassade fasaderna var ramarna ganska begränsade, men trots det har vi lyckats skapa riktigt fina och bra bostäder.”

Peter Svahn

Oförändrad fasad

Ett alldeles särskilt kapitel kring husen som har påverkat både lägenheternas utformning och skapat en hel del extra arbete är de av Stockholms Stadsmuseum blåklassade fasaderna. Antikvarierna tillät inte att dessa ändrades. Därför fick lägenheterna fransk balkong.

– Vi har valt en lösning med perforerad plåt på räckets utsida, vilket dels säkrar upp fasadens täthet och dels ger skydd för insyn. Samtidigt bibehålls fasadens utseende, säger Claes Granström.

Man behövde också renovera fasaden och de emaljerade fasadplattorna från 60-talet som skulle bevaras intakta. Einar Mattsson skruvade ner varje platta, som sedan har tvättats och satts upp igen. Eftersom det inte går att nytillverka dem, tog man också till vara plattorna från de rivna länkbyggnaderna för att använda till delar av fasaden som tidigare varit dolda.

– Vid fasadsaneringen passade vi på att isolera på insidan med extremt effektiva och tunna så kallade SPU-skivor. Det gjorde att vi kunde vinna kvadratcentimetrar längs med alla ytterväggar. Sammanlagt blir det en hel del kvadratmeter med tanke på att det är så många våningar, fortsätter Claes Granström som förklarar att yteffektivitet varit en viktig ledstjärna i hela projektet.

Även fönsterbågarna återanvändes. De har renoverats och fått moderna, täta fönster som hjälper husen att nå upp till standarden Miljöbyggnad Brons.

– Nu när lägenheterna i ena huset är klara ser man vilket bra jobb som gjordes i början av arbetet. Med tanke på de blåklassade fasaderna var ramarna ganska begränsade, men trots det har vi lyckats skapa riktigt fina och bra bostäder, konstaterar Peter Svahn avslutningsvis. ■

Fakta om hyreshusen i Vällingby Parkstad

- Två kontorshus med 13 resp 14 våningar konverteras till 457 hyresrätter och 2 lokaler.
- En fristående byggnad uppförs som restaurang.
- Sveafastigheter är byggherre och Alecta slutkund.
- Einar Mattsson bedriver projektet som en totalentreprenad i samverkan/partnering.
- Storlek på lägenheter: 342 st 2:or, 13 st 1:or, 41 st 3:or och 61 st 4:or.
- Total bostadsarea 27 260 m².
- Lokalarea: 168 m² plus separat restauranglokal på 190 m².
- Byggnaderna är ”blåklassade” som kulturhistoriskt värdefulla.
- 60-talsfasaderna har lämnats så intakta som möjligt.
- De ombyggda husen klassas som Miljöbyggnad brons.
- Inflyttning hus C: aug-okt 2014, hus B: sommaren 2015.

Hamnmagasinet mötte Svenskt Tenn

FOTO: SVENSKT TENN

→ I ett unikt samarbete gav Einar Mattsson inredningsföretaget Svenskt Tenns inredningsarkitekter fria händer att under tre försommarveckor inreda ”Lägenhet 81” i den historiska tegelbyggnaden på Kvarnholmen som har konverterats till bostadsrättsföreningen Hamnmagasinet. Inredningsprojektet gick att följa på en gästblogg hos Elle Decoration. I oktober såldes den sista lägenheten i huset.

FOTO: STOCKHOLM STAD

Nytt ljus i Hjulsta

→ I januari invigde Stockholms stad en ny ljusinstallation i ett skogsparti i Hjulsta. Den togs fram tillsammans med boende i området och består av hängkabelbelysning med LED-lampor och färgade spotlights. Installationen är en del av en större belysningssatsning för att öka de boendes trygghet runt hela Järvafältet.

Stamrenoverad himlakropp

I november avslutades stamrenoveringen och ombyggnationen av 38 lägenheter och sex lokaler i kvarteret Kometen 3 i Vasastan. Fastigheten ägs inom EM-sfären.

79

blev årets höga betyg i en så kallad NKI-undersökning (NKI = Nöjd-Kund-Index) bland Einar Mattssons förvaltningskunder. För byggentreprenadkunderna blev resultatet 72.

Friskvård som tar ton

→ Att sjunga tillsammans är ett sätt att må bra och få extra energi på jobbet. Det tar EM-kören fasta på. En gång i veckan samlas alla medarbetare som kan och vill vara med för körsång under ledning av sångpedagogen Josefin Bäckerud. Kören förgyller dessutom personal- och kundevenemang med sina uppträdanden.

Det är vi *som är*

Lars-Göran Sköld
Fastighetstekniker

Helen Bodin
Förvaltare

Bozo Nikolic
Snickare

Sofia Nilsson
VD- och projektassistent

Patrik Johansson
Projektutvecklare

Einar Mattsson

FOTO: MATTIAS HAMRÉN

Erik Bragderyd
Snickare

Tobias Ridefeldt
Bostadskonsulent

Linda Yudego
Medarbetare Servicecenter

Robin Blomqvist
Platschef

Järfällas nya *stadskärna*

Den tidigare flygplatsen i Barkarby är i dag ett av de största utbyggnadsområdena i Storstockholm. Här byggs en helt ny stadskärna som blir sammankopplad med både Stockholmsområdet och hela Mälardalen. Einar Mattsson är en av de engagerade byggherrar som är med och förverkligar de högtflygande visionerna om Barkarbystaden.

TEXT: *Björn Raunio* FOTO: *Mattias Hamrén*

BILD: TENGBOM

◄ Järfälla kommuns Emelie Grind och Erik Nord framför Einar Mattssons blivande hyreshus vid Stora torget i Barkarby.

► Stora torget, här i en konceptbild från arkitektbyrån Tengbom, blir en viktig mötesplats.

FAKTA BARKARBYSTADEN

- Järfällas helt nya stadsdel växer fram under en tioårsperiod med 10 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser.
- Olika byggherrar deltar för att skapa stor variation. Här byggs såväl hyresrätter och bostadsrätter som radhus och villor.
- Det blir en viktig knutpunkt för kommunikationen i västra Stockholmsområdet i och med ny tunnelbana samt kraftigt utökad tågtrafik.
- Grön stadsdel där det är lätt att leva hållbart. Bebyggelsen ska ha 30 procent lägre energianvändning än byggnormen.
- Många hus ansluts till sopsug och får avfallskvarnar i köken för enkel utsortering av matavfall som sedan rötas till biogas.
- Kollektiv-, gång- och cykeltrafik prioriteras.

”Vi vill skapa en destination man söker sig till, eller gärna stannar kvar i som boende.”

Emelie Grind

I november 2013 träffades tunnelbaneöverenskommelsen. Då blev det klart att de redan ambitiösa planer som Järfälla kommun hade för det tidigare flygfältet intill Barkarby Handelsplats fördubblades från 5 000 till 10 000 nya bostäder. Dessutom ska här skapas 10 000 nya arbetsplatser.

– I tunnelbaneförhandlingen kopplade man ihop bostadsbyggande med infrastrukturinvesteringar. Vi kunde visa både hur vi redan hade börjat att bygga stad och vilken potential som fanns här i och med kombinationen tillgänglig mark och attraktivt läge, berättar Emelie Grind, stadsbyggnadschef i Järfälla kommun.

Resultatet blev att den blå linjen från Akalla nu kommer att förlängas med två nya stationer i Järfälla: Barkarbystaden och Barkarby station. Byggstarten planeras till 2016 och de nya stationerna ska öppna 2021. För Järfälla kommun har det medfört att man har tagit fram en ny översiktsplan som tar hänsyn till de nya förutsättningarna och större volymerna.

Nu har kommunens tjänstemän bråda dagar. Förutom att projektleda den utbyggnadsetapp som är under genomförande, där Einar Mattsson är en av de deltagande byggherrarna, måste man både detaljplanera nästa etapp och se över den övergripande planeringen.

– Allt händer på samma gång. Vi måste jobba strategiskt parallellt med genomförandet av det befintliga. Vi ska se till att tunnelbanan kan hålla sin tidsplan och bidra till bebyggelseutvecklingen på bästa sätt vad gäller placering av stationer och så vidare, förklarar Emelie Grind.

Ett logiskt steg för Järfälla

Att bygga stadsdel på flygfältet, som togs i bruk redan 1913, är ingen ny idé. Det har diskuterats ända sedan den militära flygverksamheten lades ner 1974. Men flygplatsen blev kvar och användes av civilt flyg fram till stängningen 2010, då kommunen slutligen hade beslutat att skapa Barkarbystaden.

Många faktorer hjälpte till att göra detta stadsutvecklingsprojekt till ett nästa steg för Järfälla kommun, ett projekt som det råder stor politisk enighet om. Förutsättningarna var goda i och med att befolkningen växer snabbt i Stockholmsområdet. Marken var klar att bygga på och hade attraktiva naturmiljöer inpå knuten. Dessutom ligger redan ett välkänt etablerat handelsområde intill och inte minst har området goda kommunikationer, vilka nu kommer att bli ännu bättre.

Förutom tunnelbanan, så byggs Mälarbanan ut, så att det inom några år går att köra dubbelt så många tåg på sträckan Tomteboda–Kallhäll. Samtidigt ska en ny pendeltågsstation som ligger närmare Barkarbystaden ersätta den gamla. Förhoppningar finns att även fjärrtåg ska kunna stanna där, vilket förenklar fjärrpendling till arbetsplatser i nordvästra Storstockholm. ►

Fasaden på Einar Mattssons hus är i glaserat tegel med plåtdetaljer.

”Våra hus kommer att sticka ut, inte minst invändigt”

Johan Edström

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

– Då kommer man till exempel att kunna pendla från Västerås till jobbet i Kista utan att ta omvägen via Stockholm City, säger Emelie Grind.

Lägg till detta att Förbifart Stockholm så småningom kommer att öppna upp nya resvägar söderöver, så blir Barkarbystaden en plats med fantastiska kommunikationer.

Hållbar stad med liv

För att förverkliga områdets potential på bästa sätt har kommunen redan från början strävat efter hög kvalitet och satsat på att göra stadsdelen riktigt attraktiv. Man har planerat med en uttalad målsättning att göra Barkarby/Jakobsberg till en ny regional stadskärna i Stockholmsregionen.

– Vi bygger stad med traditionell kvartersstruktur. Arkitekturen ska ha hög kvalitet på gestaltning och materialval, ofta med lokaler mot gaturummet. Alla bostadshus får underjordiska parkeringar. Vi ser till att offentliga miljöer, parker, torg och gator håller hög standard och skapar platser att mötas och vistas på. Det här blir en stad med liv i, säger Erik Nord som är kommunens projektledare för den pågående etappen.

”Jag ser detta område som ett nytt Hammarby Sjöstad utanför innerstaden.”

Per Jutner

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

Även vad gäller hållbarhet är ambitionerna höga. Samtliga byggnader i Barkarbystaden ska ha en energianvändning som ligger minst 30 procent lägre än gällande byggnorm.

Alla hushåll kommer att ha möjlighet att ansluta sig till en sopsug och att installera avfallskvarn som gör att biogas kan utvinnas ur matavfallet. De gröna ytorna blir stora i förhållande till bebyggelsen och i trafikplaneringen prioriteras gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Höga krav på byggherrar

– Kraven som ställs på de byggherrar som har valt att satsa på området är höga. Det gäller att de tror på idén och våra ambitioner. Därför har vi från kommunens sida också haft mycket höga ambitioner på våra delar och satsat på hög kvalitet på det vi levererar. Offentlig service, kommunikationer, offentliga miljöer, konstnärlig utsmyckning och så vidare, säger Erik Nord.

Ett äldreboende har redan byggts och en skola kommer snart att vara på plats. Bägge erbjuder en kvalitet utöver det vanliga när det gäller gestaltningen. Kommunen skapar också nya målpunkter, som Barkarby College, ett nytt regionalt utbildningscentrum som även kommer

att husera företag inom naturvetenskap och teknik. Man planerar dessutom för många nya arbetsplatser.

– Vi bygger flerkärnighet på riktigt, säger Emelie Grind med hänvisning till den regionala översiktsplanen. Denna är inriktad på att Stockholms innerstad behöver kompletteras med flera, mindre kärnor runtom i regionen.

– Vi vill skapa en destination man söker sig till, eller gärna stannar kvar i som boende. Här hjälper det att Barkarby handelsplats redan finns och är en stor destination, men den ska nu kompletteras med helt annat innehåll i Barkarbystaden. Utmaningen har tidigare varit att skapa trovärdighet i planerna, när vi har stått på ett flygfält och talat om en ny stad. Nu börjar saker komma på plats och alla kan se att vi menar allvar, säger Emelie Grind.

– Ja, det har varit ett stort arbete att få byggherrar att förstå och tro på planerna. Nu är det en helt annan sak. Intresset från marknaden är stort och företagen ringer och vill vara med, säger Erik Nord.

Som projektledare har han arbetat bredare än vad som är vanligt. Genom att föra dialog med de olika byggherrarna har kommunen skapat samverkan dem emellan så att alla är med och bygger en helhet som blir större än dess ingående delar.

– Vi vill ha en stadsmiljö som är trevlig att vistas i. Det har fått styra gestaltningen, bland annat har byggnaderna sockelvåningar och hörnavskärningar i korsningarna. Vi skapar ett trevligt gaturum och små platser att upptäcka, torg och parker. Över huvud taget präglas bebyggelsen av variation. Byggherrarna har gjort ett jättebra jobb och satsar på riktig kvalitet, fortsätter Erik Nord.

Einar Mattssons interiörer sticker ut

I den pågående etappen bygger Einar Mattsson Projekt AB ett kvarter intill Stora torget, centralt i den nya stadsdelen. Det blir totalt elva trapphus fördelade på lamellhus runt en gård och ett punkthus. Drygt hälften av de 260 lägenheterna blir hyresrätter för egen förvaltning och resten bostadsrätter, från ettor till fyror. Lägenheterna får moderna, yteffektiva planlösningar. Byggnationen startade i juni 2014 och första inflyttningen planeras till sensommaren 2015.

Arkitekturen är smakfull. Fasaderna i glaserat tegel med plåtdetaljer blir anslående och Einar Mattsson bidrar till områdets variation genom ett taklandskap med både sadeltak och pulpettak.

FAKTA OM EINAR MATTSSONS PROJEKT

- 260 lägenheter med 1–4 r o k, varav 135 hyresrätter och 125 bostadsrätter, fördelade på elva trapphus i lamellhus runt en gård samt ett punkthus.
- Fasad i glaserat tegel med plåtdetaljer.
- Varierat taklandskap med både sadeltak och pulpettak.
- Stor och utsmyckad grön gård.
- Underjordiskt garage på 3 500 m² placerat under gården.
- Klassas som Miljöbyggnad guld med energiförbrukning på under 58,5 kWh/m²/år, tack vare TermoDeck-system, tätt klimatskal och FTX-aggregat.
- Avfallskvarnar installeras i varje kök.
- Total boarea: 15 760 m².
- Lokaler i bottenplan med total area: 399 m².

– Hela området håller hög klass, men våra hus kommer att sticka ut, inte minst invändigt där vi valt exklusiva detaljer som golv med ekstavsparkett och stenbänksskivor i köken. Vi satsar också på entréerna för ett bra första intryck. De får fem meters takhöjd, ekpaneler och specialdesignade armaturer, säger Einar Mattssons projektledare Johan Edström.

Samtidigt är hållbarhetsambitionerna mycket höga. Husen ska klassas som Miljöbyggnad guld med en energiförbrukning på under 58,5 kWh/m²/år och projekteras för att kunna bli godkända som passivhus.

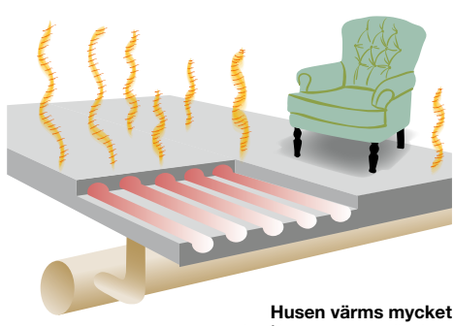
– Den tunga betongstommen med ett så kallat TermoDeck-system gör, tillsammans med täta fönster och till- och frånluftsventilation med värmeväxling, att värmen behålls i husen. Avfallshanteringen sköts på ett hållbart sätt samtidigt som det blir praktiskt och enkelt för de boende att leva miljövänligt, fortsätter Johan Edström.

TermoDeck innebär att huset byggs med ett håldäckbjälklag med kanaler som tilluften förs genom. Då överförs värmen direkt till betongen, vilket är ett mycket energieffektivt sätt att värma hus som tidigare mest har använts i kontorshus.

– Det har inte varit lätt att få ihop kalkylen med tanke på den höga kvalitet vi satsar på. Men vi utgår från en gemensam plattform i projekteringen av alla våra nya hus. Där är vi till exempel duktiga på att utnyttja byggnadsmaterial maximalt, så att vi kan uppnå kostnadseffektivitet, förklarar Per Jutner, VD för Einar Mattsson Projekt AB, som uttrycker stor entusiasm för Järfällas nya stadsdel:

– Stadsbyggnadskontoret har lyckats väldigt bra och vi vill gärna fortsätta att bygga i Barkarbystadens kommande etapper. Jag ser detta område som ett nytt Hammarby Sjöstad utanför innerstaden och är övertygad om att det kommer att locka många människor, inte minst i och med att tunnelbanan kommer på plats. ■

TERMODECK-SYSTEM



Husen värms mycket energisnålt genom att tilluften förs genom kanaler i betongen.

Einar Mattssons projektportfölj

1 Gladan 9
Bostadsrätter
Boa: 14 057 m²
Loa: 1 335 m²
Antal bostäder: 187
Byggstart: feb 2013
Klart: okt 2015
Område: Kungsholmen

2 Stora Torget
Hyresrätter
Boa: 7 653 m²
Loa: 186 m²
Antal bostäder: 135
Byggstart: maj 2014
Klart: nov 2015
Område: Barkabystaden

3 Friflygaren
Bostadsrätter
Boa: 7 909 m²
Loa: 213 m²
Antal bostäder: 125
Byggstart: jan 2015
Klart: juni 2016
Område: Barkabystaden

4 Taklampan 1
Hyresrätter
Boa: 4 150 m²
Loa: 125 m²
Antal bostäder: 64
Byggstart: mars 2015
Klart: aug 2016
Område: Hammarbyhöjden

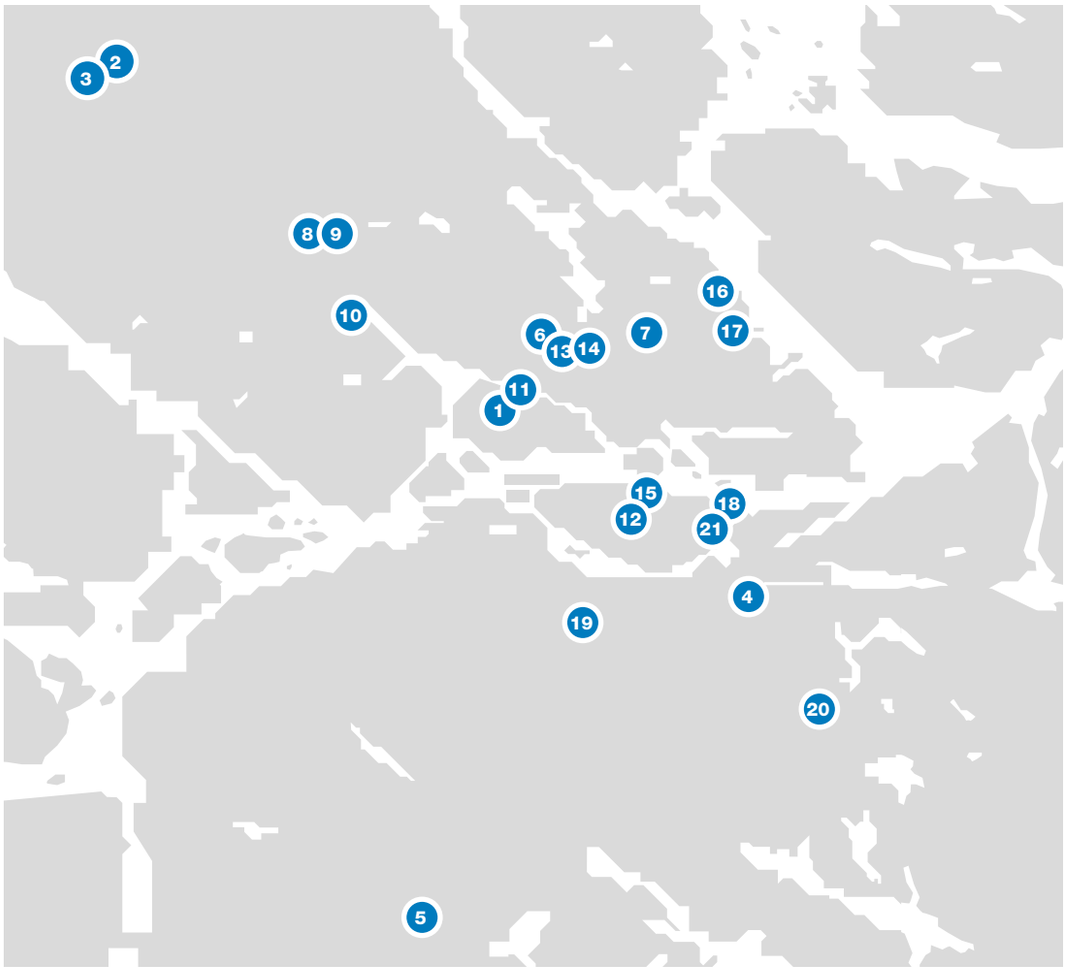
5 Klockarbacken
Bostadsrätter
Boa: 7 687 m²
Loa: 727 m²
Antal bostäder: 139
Byggstart: apr 2015
Klart: sep 2017
Område: Huddinge C

6 Cellen
Bostadsrätter
Boa: 18 643 m²
Loa: 557 m²
Antal bostäder: 280
Byggstart: maj 2015
Klart: feb 2018
Område: Hagastaden

7 KTH Campus
Studentbostäder
Boa: 7 918 m²
Loa: 130 m²
Antal bostäder: 272
Byggstart: maj 2015
Klart: aug 2017
Område: Östermalm

10

November 2015
ALPROSEN
130 bostadsrätter



Boa = Uthyrbar area bostäder Loa = Uthyrbar area lokaler

VID ÅRSSKIFTET 2014–15

8 Hjulmakaren
Bostadsrätter
Boa: 12 690 m²
Loa: 270 m²
Antal bostäder: 172
Byggstart: sep 2015
Klart: sep 2017
Område: Rissne

9 Hjulmakaren
Hyresrätter
Boa: 4 230 m²
Loa: 970 m²
Antal bostäder: 64
Byggstart: sep 2015
Klart: sep 2017
Område: Rissne

10 Alprosen
Bostadsrätter
Boa: 6 326 m²
Loa: 866 m²
Antal bostäder: 130
Byggstart: nov 2015
Klart: mars 2017
Område: Bromma

11 Stadshagen
Hyresrätter
Boa: 7 237 m²
Loa: 227 m²
Antal bostäder: 102
Byggstart: 2016
Klart: 2018
Område: Kungsholmen

12 Romans park
Bostadsrätter
Boa: 5 525 m²
Loa: 218 m²
Antal bostäder: 94
Byggstart: jan 2016
Klart: nov 2017
Område: Södermalm

13 Analysen
Bostadsrätter
Boa: 16 439 m²
Loa: 2 191 m²
Antal bostäder: 120
Byggstart: feb 2016
Klart: juni 2019
Område: Hagastaden

14 Analysen
Hyresrätter
Boa: 16 439 m²
Loa: 2 191 m²
Antal bostäder: 123
Byggstart: feb 2016
Klart: juni 2019
Område: Hagastaden

15 Schönborg
Hyresrätter
Boa: 1 966 m²
Antal bostäder: 36
Byggstart: apr 2016
Klart: dec 2017
Område: Södermalm

16 Brofästet 1
Hyresrätter
Boa: 4 716 m²
Loa: 245 m²
Antal bostäder: 80
Byggstart: juni 2016
Klart: jan 2018
Område: Norra Djurgårdsstaden

17 Brofästet 2
Hyresrätter
Boa: 8 000 m²
Loa: 500 m²
Antal bostäder: 135
Byggstart: nov 2016
Klart: juli 2018
Område: Norra Djurgårdsstaden

16

Juni 2016
BROFÄSTET 1
80 hyresrätter

18 Sommaren 10
Hyresrätter
Boa: 4 700 m²
Antal bostäder: 64
Byggstart: juli 2017
Klart: jan 2019
Område: Södermalm

19 Årstafältet
Hyresrätter
Boa: 5 049 m²
Loa: 437 m²
Antal bostäder: 84
Byggstart: juli 2017
Klart: jan 2019
Område: Årsta

20 Bagarmossen
Bostadsrätter
Boa: 2 390 m²
Antal bostäder: 16
Byggstart: jan 2018
Klart: dec 2019
Område: Bagarmossen

21 Persikan
Bostadsrätter
Boa: 12 692 m²
Loa: 300 m²
Antal bostäder: 194
Byggstart: nov 2018
Klart: mars 2021
Område: Södermalm

Totalt: 2 616 bostäder

7

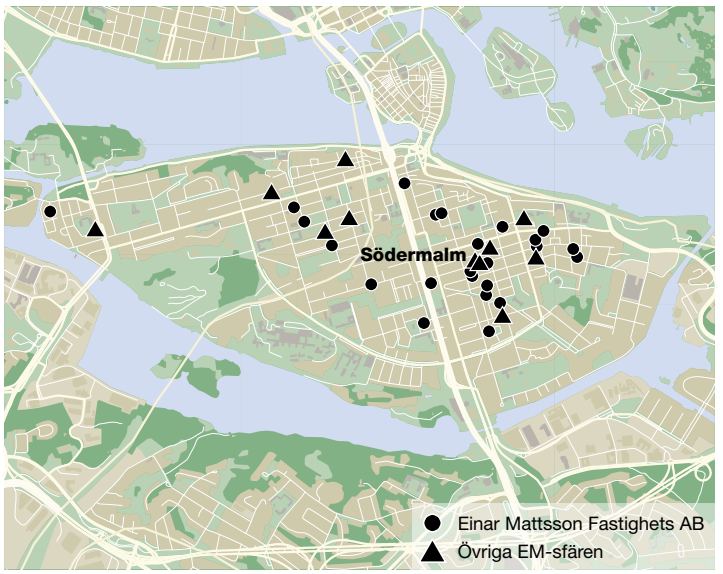
Maj 2015
KTH CAMPUS
272 studentbostäder

I 80 år har
Einar Mattsson aktivt
deltagit i utvecklingen av
Storstockholm.

Södermalm

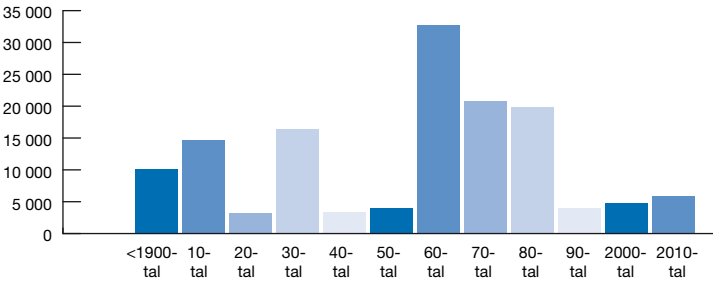
ANDEL AV FASTIGHETSBESTÅNDETS AREA **35 %**

ANTAL LÄGENHETER **1 624 st**



NYCKELTAL	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	26	37
Bostadsarea, kvm	77 443	107 367
Lokalarea, kvm	25 423	32 509
Totalarea, kvm	102 866	139 875
Hyresvärde, Mkr	164	223

ÅLDERSSTRUKTUR Kvm uthyrningsbar area



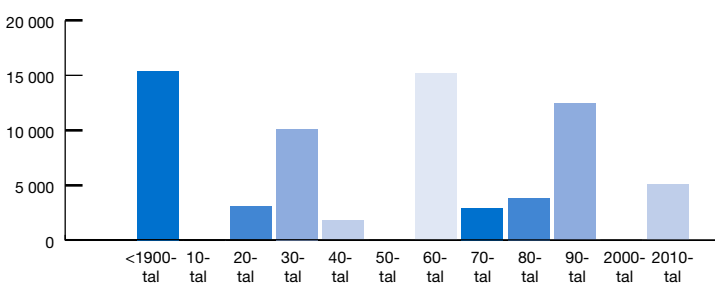
Övriga innerstaden

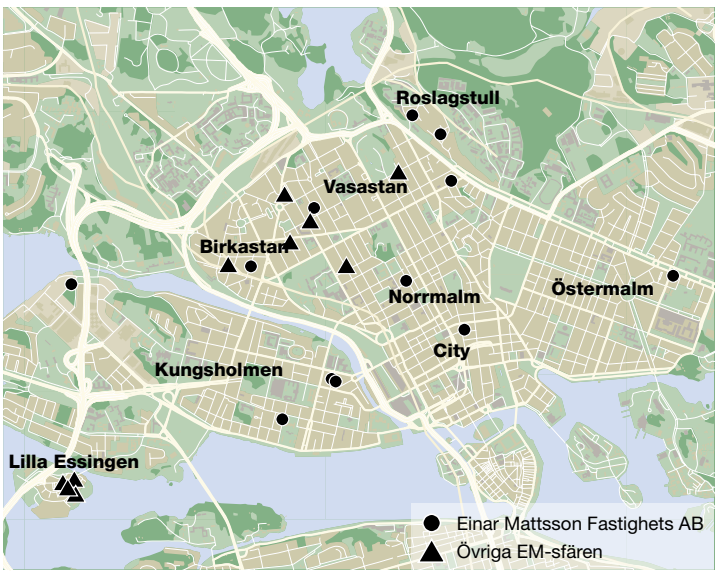
ANDEL AV FASTIGHETSBESTÅNDETS AREA **18 %**

ANTAL LÄGENHETER **869 st**

NYCKELTAL	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	12	22
Bostadsarea, kvm	31 854	58 402
Lokalarea, kvm	6 249	11 884
Totalarea, kvm	38 102	70 286
Hyresvärde, Mkr	64	112

ÅLDERSSTRUKTUR Kvm uthyrningsbar area





Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m^2 Bostäder	Lokaler
SÖDERMALM						
▲ Bergsgruvan Större 52	Timmermansg 38, Maria Prästgårdsg 23	Södermalm	1910/1971	51	3 510	671
▲ Bonden Större 38	Bondegatan 28	Södermalm	1937/1990	35	1 476	438
▲ Bonden Större 43	Skånegatan 63–65	Södermalm	1972	47	2 780	671
Bondetorpet 21	Skånegatan 82	Södermalm	1885/1977	18	1 098	332
Bondetorpet 25	Katarina Bangata 29	Södermalm	1932/1983	34	2 384	268
Båtsmannen Större 26	Folkungagatan 80, Kocksgatan 27	Södermalm	1913/1981	69	4 354	801
▲ Draken 17	Swedenborgsg 8A–B, Maria Prästgårdsg 18	Södermalm	1890/1974	42	2 516	237
▲ Fabriken 5	Långholmsgatan 30, Folkskolegatan 32	Södermalm	1912/1985	35	2 521	484
Fatburssjön 6 & 7	Magnus Ladulåsg 55–61, Swedenborgsg 39–43	Södermalm	1989	153	12 455	2 536
Gamen 16	Vartoftagatan 13–17	Södermalm	2011	71	5 767	118
▲ Harven 3	Gotlandsgatan 70A–C, Södermannagatan 48	Södermalm	1972	39	2 503	573
Harvpinnen 18	Bjurholmsplan 22–24	Södermalm	1913/1976	36	2 170	170
Högbergsterrassen 1	Högbergsgatan 91	Södermalm	2004	65	3 886	910
▲ Kattan Större 4	Skolgränd 2	Södermalm	1962	29	2 445	1 027
Kvadraten 36	Blekingegatan 26–28B, Tjurbergsgatan 40	Södermalm	1969/1986	66	4 632	970
Magistern 2	Torkel Knutssonsgatan 37–39	Södermalm	1987	18	1 579	3 363
Nybygget 13	Åsögatan 169, Borgmästargatan 8	Södermalm	1974	36	2 742	344
Nybygget 14	Borgmästargatan 6, Kocksgatan 62	Södermalm	1897/1975	53	2 668	418
Oljan 29	Sågargatan 18, Bondegatan 59	Södermalm	1930/1989	23	1 187	150
Oljan 32	Erstagatan 17–19	Södermalm	1930/1984	61	2 803	329
▲ Pahl 11	Bondegatan 37–39	Södermalm	1975	57	3 626	599
Pelarbacken Mindre 20	Högbergsgatan 27, Kapellgränd 3	Södermalm	1958	21	1 462	2 481
Pelarbacken Mindre 22	Högbergsgatan 21–25, Östgötagatan 6	Södermalm	1960	63	4 045	2 945
Plogen 4	Katarina Bangata 44–46 Södermannagatan 42	Södermalm	1929/1998	41	2 250	833
▲ Roten 1	Tjärhovsg 35–43, Tjärhovsplan 33	Södermalm	1994	43	3 260	749
Rudan Större 12	Tjärhovsgatan 42–42A	Södermalm	1908/1983	24	1 757	48
Råttan 13	Krukmakarg 16–20 Torkel Knutssonsg 16	Södermalm	1963	79	5 626	2 212
▲ Schultz 13	Kocksgatan 44, Nytorgsgatan 25	Södermalm	1974	48	3 069	754
Schönborg 6	Sankt Paulsgatan 2, Götgatan 22	Södermalm	1960	54	4 328	4 549
Signalen 11	Folkungagatan 126	Södermalm	1932/1987	30	1 405	647
Slipen 42 & 43	Slipgatan 6–8	Södermalm	1944/1978	50	3 120	253
Timmermannen 28	Östgötagatan 47	Södermalm	1902/1985	20	1 023	102
Timmermannen 30	Bondegatan 9A–B	Södermalm	1932/1984	39	2 564	70
Timmermannen 33	Åsögatan 144, Södermannagatan 20	Södermalm	1936/1992	49	2 138	576
▲ Uven Större 6	Brännkyrkagatan 75, Hornsgatan 86	Södermalm	1979	25	2 218	883
ÖVRIGA INNERSTADEN						
Fägnaden 1	Franzéngatan 31–41, Harry Martinsons gata 2–6	Kungsholmen	2010	64	4 776	290
▲ Geten 29	Tulegatan 51–55	Vasastan	1966	98	6 736	1 386
Gjutaren 13	Birkagatan 20–22	Birkastan	1905/1981	23	1 582	1 209
▲ Gullvivan 9	Frejgatan 91, Dalagatan 66	Vasastan	1971	41	2 646	778
Härolden 49	Pipersgatan 28–30	Kungsholmen	1888/1988	25	1 931	452
▲ Kamelian 27	Sigtunagatan 15–17	Vasastan	1897/1980	36	2 656	469
Klarbäret 5	Stickelbärsvägen 1–3B	Roslagstull	1905/1991	12	920	620
▲ Kometen 3	Västmannagatan 40, Observatoriegatan 17	Vasastan	1961	38	2 471	1 314
Kungsbacken 6	Holländargatan 27	Norrmalm	1883/1971	14	1 913	607
▲ Luxlampan 3	Strålgatan 11	Lilla Essingen	1939/1997	34	1 454	85
▲ Luxlampan 4	Strålgatan 3–5	Lilla Essingen	1939/1987	43	1 698	176
▲ Luxlampan 5	Disponentgatan 3	Lilla Essingen	1936/1983	48	2 078	85
▲ Luxlampan 7	Strålgatan 7, Luxgatan 14–16	Lilla Essingen	1940/1985	50	1 718	92
Oxkärran 1	Oxtorget 3A–B, Oxtorgsgränd 1–5	City	1996	41	3 291	899
Pagen 16	Pipersgatan 29–31	Kungsholmen	1986	32	2 620	1 211
Päronträdet 7	Pilgatan 15	Kungsholmen	1931/2004	45	1 654	119
Ruddammen 28	Ruddammsbacken 28–42	Roslagstull	1991	85	8 147	92
Sleipner 5	Västmannagatan 78	Vasastan	1909/1985	19	1 248	70
Tamburmajoren 5	Banérgatan 54, Valhallavägen 170	Östermalm	1937/2003	37	2 416	331
Trasten 17	Odengatan 8	Vasastan	1886/1980	17	1 356	349
▲ Ugnen 15	Vikingag 1, Rörstrandsg 20	Birkastan	1966	33	2 578	682
▲ Ässjan 4	Sankt Eriksgatan 114–116	Vasastan	1924/1989	34	2 513	568

▲= ägs inom övriga EM-sfären (ägarnas övriga fastighetsinnehav)

Fastighetsbeteckning	Adress	Stadsdel	Byggår/ Ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, m² Bostäder	Lokaler
SÖDERFÖRORT						
Bjurbäcken 6	Bjursätragatan 120–138	Rågsved	1956/2001	74	4 185	40
Brukslaven 1	Skebokvarnsvägen 175–197	Högdalen	1955/2004	111	6 878	445
Dymmelveckan 3	Dalbobranten 17–21	Sköndal	1959	44	2 942	378
Grönsö 2	Lysviksgatan 95–105	Farsta	1957	42	2 607	207
▲Gubben Noak 3	Selmedalsvägen 26–32	Axelsberg	1967/2009	60	4 900	812
Hoppdomaren 2	Isjaktsgränd 18–26	Västertorp	1950/2004	34	2 051	98
Hållsätra 2	Hållsätrabacken 10–26	Sätra	1966	60	4 707	5
Hållsätra 6	Lövsätragränd 31–53	Sätra	1966	74	5 454	239
Isjakten 1	Vasaloppsvägen 76–88	Västertorp	1951/2003	42	2 991	227
Landsfogden 4	Rusthållarvägen 27–39	Bagarmossen	1953/2014	52	2 764	140
Landsfogden 6	Rusthållarvägen 17–25	Bagarmossen	1954/2014	36	2 022	63
Trycklåset 1	Vedevågslingan 3–9	Rågsved	1957/1995	161	11 180	360
Trädskolan 3	Trädskolev 22–46, Lindev 80–128	Enskede Gård	1990	155	11 674	1 341
Ängsholmen 1, Bodholmen 1 & Rönnholmen 1	Ängsholmsgränd 5–65, 6–36	Vårberg	1968	212	16 058	1 787
NORRFÖRORT						
Edinge 1	Edingekroken 3–15	Hjulsta	1970	78	5 472	353
Edinge 2	Edingekroken 10–14, 17–19	Hjulsta	1971	78	5 472	104
Hidinge 1	Hidinge Backe 3–7	Hjulsta	1970	125	8 362	82
Hidinge 2	Hidinge Backe 9–19, 4–14	Hjulsta	1971	198	13 272	535
Hörninge 2	Tenstavägen 92–96	Hjulsta	1971	63	4 230	114
Hörninge 3	Tenstavägen 98–102	Hjulsta	1971	63	4 230	77
Hörninge 5	Tenstavägen 106–110	Hjulsta	1972	63	4 230	90
▲Kanan 1	Vegagatan 19A–B, Duvgränd 8A–B	Sundbyberg	1973	33	2 270	886
Kippinge 1 (del av)	Hjulsta Backar 18–22	Hjulsta	1971	96	6 545	402
Kippinge 1 (del av)	Hjulsta Backar 27	Hjulsta	2008	38	2 477	0
Kippinge 2	Hjulsta Backar 8–16	Hjulsta	1971	84	6 000	408
Liden 12	Esplanaden 22	Sundbyberg	1957	26	1 681	146
Lästringe 3	Tenstavägen 82–88	Hjulsta	1971	75	5 106	123
Lästringe 4	Hjulsta torg 1–3	Hjulsta	1971	56	2 373	656
Rottninge 1 (del av)	Hjulsta Backar 17–21	Hjulsta	1971	78	5 628	580
Rottninge 1 (del av)	Hjulsta Backar 25	Hjulsta	2008	38	2 483	0
Stafsinge 1	Hjulsta Torg 2 / Hjulsta Backar 13	Hjulsta	1970	0	0	884
Stora Tensta 1	Stora Tenstagränd 4–10, 14–16	Hjulsta	1971	66	4 866	437
▲Åvinge 2	Åvingegränd 3-27	Tensta	1970	148	11 171	779

TOTALBESTÅND

92
antal fastigheter

5 056
antal lägenheter

541 Mkr
hyresvärde

UTHYRBAR YTA, KVM

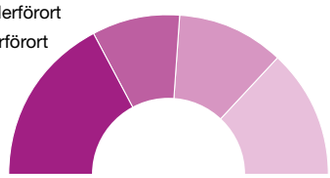
399 236
total area

342 049
bostäder

57 187
lokaler

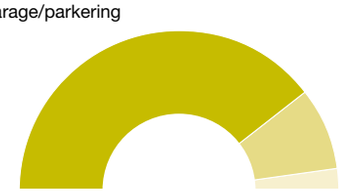
AREA PER OMRÅDE

- **35 %** Södermalm
- **18 %** Övriga innerstaden
- **22 %** Söderförort
- **26 %** Norrförort



HYRESINTÄKTER

- **79 %** Bostäder
- **17 %** Lokaler
- **4 %** Garage/parkering



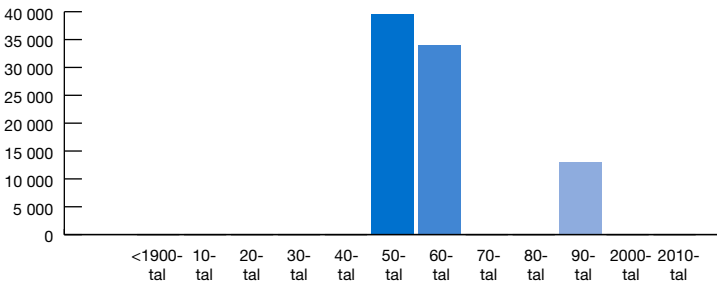
Söderförort

ANDEL AV FASTIGHETSBESTÅNDETS AREA **22 %**

ANTAL LÄGENHETER **1 157 st**

NYCKELTAL	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	15	16
Bostadsarea, kvm	75 513	80 413
Lokalarea, kvm	5 328	6 140
Totalarea, kvm	80 842	86 553
Hyresvärde, Mkr	95	101

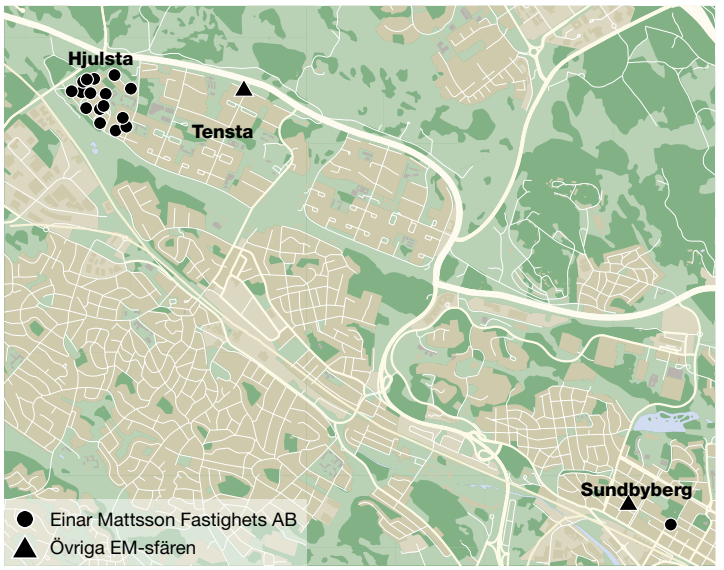
ÅLDERSSTRUKTUR Kvm uthyrningsbar area



Norrförort

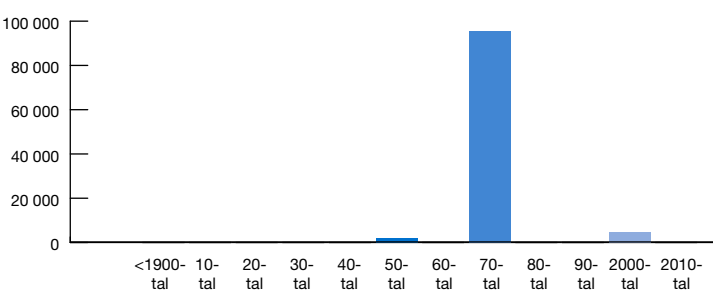
ANDEL AV FASTIGHETSBESTÅNDETS AREA **26 %**

ANTAL LÄGENHETER **1 406 st**



NYCKELTAL	Einar Mattsson Fastighets AB	Totalt EM-sfären
Antal fastigheter	15	17
Bostadsarea, kvm	82 427	95 867
Lokalarea, kvm	4 990	6 655
Totalarea, kvm	87 416	102 522
Hyresvärde, Mkr	89	104

ÅLDERSSTRUKTUR Kvm uthyrningsbar area



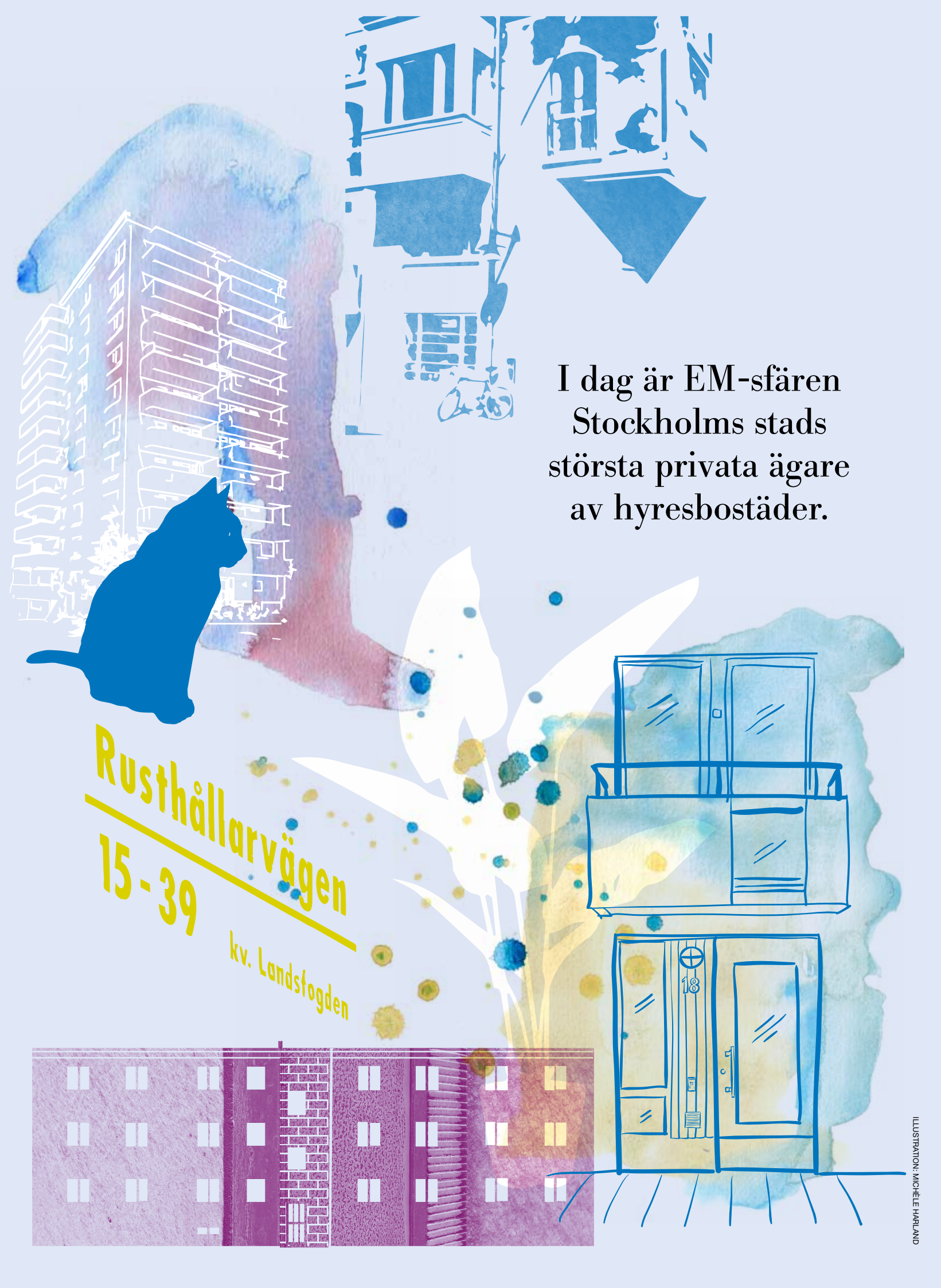


ILLUSTRATION: MICHÈLE HARLAND

Kunskap krävs för kommande renoveringar

Från 1 september 2014 har Einar Mattsson tagit över förvaltningen av Förvaltnings AB Sydholmarnas fastighetsbestånd. Denna långsiktigt inriktade fastighetsägare sökte en pålitlig och kompetent partner inför ett antal planerade renoveringsprojekt de närmaste åren.

TEXT: *Björn Raunio* FOTO: *Mattias Hamrén*

Einar Mattssons uppdrag är ett helhetsåtagande som inkluderar både teknisk och administrativ förvaltning av Sydholmarnas tio fastigheter i Stockholms innerstad.

– Ett flertal av våra hus byggdes på 1960-talet och står inför omfattande renoveringsprojekt. Einar Mattsson är väl förtroget med de vägval och komplicerade processer som detta innebär både tekniskt och administrativt. Vårt beställarombud i kombination med Einar Mattsson borgar för ett helhetsansvar där inga frågor faller mellan stolarna och det långsiktiga förvaltarperspektivet bibehålls, säger Lars Olof Larson, VD för Sydholmarna.

Kort om Förvaltnings AB Sydholmarna

- Bildades 2009 efter en delning av John Mattson Fastighets AB.
- Förvaltar fastigheter samt värdepapper åt ägaren Ann-Sofie Mattson.
- Fastighetsbeståndet består av 6 bostadsfastigheter med cirka 150 lägenheter på Östermalm och 4 kommersiella fastigheter i innerstaden. Drygt 100 garageplatser ingår.
- Beståndets totalyta är knappt 24 000 m², varav ca 14 000 m² är bostäder.
- Hyresintäkterna uppgår till 45–50 miljoner kronor om året.

I likhet med Einar Mattsson är Sydholmarna inriktat på ett verkligt långsiktigt ägande. Lars Olof Larson beskriver, bara halvt på skämt, perspektivet som ”evighet”. Bolaget bildades 2009 efter uppdelningen av John Mattson Fastighets AB. En Lidingöbaserad del behöll det gamla namnet och en innerstadsdel blev det nya bolaget Förvaltnings AB Sydholmarna. Beståndet innefattar sex bostadsfastigheter i väldigt fina lägen på Östermalm samt fyra kommersiella innerstadsfastigheter.

– Vi är nu inriktade på att öka vårt bestånd och intresserade av att investera ytterligare i färdigutvecklade kommersiella fastigheter inom tullarna, säger han.

EINAR MATTSSONS FÖRVALTNINGSTJÄNSTER

sedan 1950
förvaltar Einar Mattsson fastigheter.

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

13 518
lägenheter förvaltas av Einar Mattsson i dag.

8 462
lägenheter förvaltas på uppdrag av drygt 40 externa kunder.

301 722 m²
lokaler ingår i det förvaltade beståndet.

För bostadsrättsföreningar erbjuds en specialanpassad plattform.

Hoppas höja kvaliteten

Som VD är Lars Olof Larson bolagets ende anställde. Istället för egna medarbetare har man valt att upphandla kompetens och tjänster externt. I och med att Einar Mattsson nu har fått förtroendet att leverera förvaltningstjänsterna hoppas Sydholmarna höja kvaliteten. Det är viktigt inte minst på grund av de stundande renoveringsprojekten. Planen är att framöver bygga om ett hus om året, inklusive stambyte, ventilation, nya badrum och kök samt upprustning av lägenheter.

– Processerna är långa med många moment att hantera. Man måste välja rätt lösningar, komma överens med hyresgäster, hitta evakueringslägenheter, handla upp byggentreprenad och hela vägen informera hyresgästerna. När man väl bestämmer sig för att göra dessa stora insatser gäller det att ha tillgång till kunskap och erfarenhet för att optimera resultatet både affärsmässigt och för hyresgästerna, förklarar Lars Olof Larson.

Det är tidigt i relationen än så länge, men samarbetet har fått en bra start.

– Einar Mattsson har format ett särskilt team kring våra fastigheter och mitt intryck är att de jobbar väldigt strukturerat med alla frågor. Jag har täta kontakter med förvaltarna som hör av sig om något dyker upp. Det är snabba beslutsvägar i den dagliga hanteringen. Sedan hålls strukturerade förvaltningsmöten en gång i månaden där uppslutningen är större. Då deltar förvaltare, ekonomer, bostadskonsulenter och andra vid behov, till exempel specialister på driftsoptimering, säger Lars Olof Larson.

Portal bra hjälpmedel

Lars Olof Larson gillar också Einar Mattssons webbaserade verktyg Fastighetsägarportalen. I skrivande stund pågår införandet av denna lösning som gör det möjligt för fastighetsägaren att hålla sig kontinuerligt uppdaterad.

– Portalen blir ett bra hjälpmedel. När vår information har lagts upp kommer jag enkelt att kunna komma åt alla dokument som rör våra fastigheter – mötesprotokoll, ekonomiska rapporter, felanmälningar och så vidare. Jag slipper därigenom vänta på rapporter och kommer själv att kunna gå in och titta när jag vill. Dessutom är det mycket praktiskt ur arkiveringssynpunkt. Allt kommer att finnas samlat där, säger han.

Att Einar Mattsson förvaltar ett stort eget bestånd är ytterligare en viktig fördel.

– De kan förstå ägarens frågor på ett bättre sätt då de själva är på marknaden. Dessutom har jag intrycket att Einar Mattsson precis som vi prioriterar nöjda hyresgäster, avslutar han. ■

Lars Olof Larson, VD för Sydholmarna.

På Sturegatan 36 återfinns ett av Sydholmarnas bostadshus, en verklig klenod.

Fantastiskt att styra en stad *som växer*

Stockholm är i dag en stad med stark attraktionskraft, men hur ska Stockholm vara en attraktiv stad även framgent? Einar Mattssons kommunikationschef Ewelina Holm möter nya finansborgarrådet Karin Wanngård (S), en urstockholmare, i en dialog om Stockholms attraktivitet.

TEXT: *Björn Raunio*

FOTO: JOHNER/ELLIOT ELLIOT

Stockholm växer väldigt snabbt just nu. Hur ser du på den expansiva period vi är inne i? inleder Ewelina Holm.

– Det är jätteviktigt att Stockholm fortsätter att växa. När företag växer och fler kan jobba i regionen försörjer det i sin tur vår välfärd. Som politiker är det fantastiskt att styra en växande stad som behöver fler bostäder, skolor och service. Motsatsen är att tvingas lägga ner och riva, säger Karin Wanngård som konstaterar att byggkranar är ett tecken på ekonomisk tillväxt och dynamik.

Diskussionen går vidare till vad som är definitionen av attraktivitet och vad vi ska göra för att behålla Stockholms attraktivitet.

– Det är förstås vårt vackra, gröna och rena Stockholm med sitt stora utbud och alla sina olikheter som är definitionen, säger Karin Wanngård.

– Men för att behålla attraktiviteten är bostadsbyggande en av de absolut viktigaste frågorna. Vi vill gynna integration och ge hela Stockholm möjlighet att växa. När vi bygger så ska vi prioritera hyresrätten.

”För att behålla attraktiviteten är bostadsbyggande en av de absolut viktigaste frågorna.”

Samtidigt vill vi vara försiktiga med att ta stora grönområden eller parker i anspråk, vi vill klara av att bli fler människor på samma yta, fortsätter Karin Wanngård.

Stadens nya styre har satt upp det ambitiösa målet att bygga 40 000 nya bostäder till 2020.

– Vi ska bygga stad och skapa ett fungerande samhälle där människor vill bo, stanna kvar och bilda familj. Det ska styra vilka bostadsområden vi bygger, fortsätter hon.

– Man kan säga att det är livscykelperspektivet på staden som avgör dess attraktivitet i längden, flikar Ewelina Holm in.

– Ja, mitt mål är att Stockholm ska vara en stad att bo i hela livet, där det är enkelt att få saker att gå ihop, från förskola, skola och utbildning, till arbetsmarknad, karriär och hela vägen till äldreomsorg.

Nya kopplingar skapar attraktivitet

I en växande stad är utvecklingen av ny infrastruktur en utmaning och det nyblivna finansborgarrådet sätter denna högt på agendan.

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

– Vi ser en oerhörd potential att knyta ihop tunnelbanan mellan Hjulsta och Barkarby, säger Einar Mattssons Ewelina Holm.

– Ny infrastruktur är mycket viktig, både vägar, kollektivtrafik, cykel- och gångvägar. Förbifart Stockholm bidrar till att knyta ihop Stockholms norra och södra delar till en större Stockholmsregion. I samma anda byggs tunnelbanan ut. En intressant möjlighet är att avlasta T-centralen genom en ny syd-nordlig linjesträckning mellan Liljeholmen och Kungsholmen/Norrmalm, säger hon.

– På Einar Mattsson ser vi en oerhörd potential i att knyta ihop tunnelbanan mellan Hjulsta och Barkarby. Det skulle ta bort ändstationsproblematiken och ge stora kommunikationsvinster runt hela Järvafältet, säger Ewelina Holm.

Karin Wanngård håller med, men understryker att Stockholms stad inte ensamt kan stå för utvecklingen framöver:

– Vi måste samverka i en Stockholmsregion där fler kommuner tar ansvar för bostadsförsörjningen och infrastrukturutbyggnaden.

När det handlar om att resa längre talar hon sig varm för klimatsmarta snabbtåg genom Sverige och vikten av ett kapacitetsstarkt flyg med många förbindelser.

Räkna med förändring

Diskussionen övergår sedan till att handla om hur man ska hantera dem som faktiskt motsätter sig tillväxt och förändring.

– Den som valt att bo i en storstadsregion kanske inte kan räkna med evig lugn och ro. De som redan bor här gör ju dessutom det eftersom någon en gång i tiden har vågat fatta beslutet att få deras hus på plats. Nytillkomna måste också ha någonstans att ta vägen och jag tror att vi utan större problem kan samsas många fler i Stockholmsregionen, framhåller Karin Wanngård.

– Ser du några särskilda områden med potential? frågar Ewelina Holm.

– Runt Järvafältet där vi, liksom på andra håll, samarbetar med grannkommuner för att bygga attraktiva områden i det som är vår kommuns yttre gräns, men som ligger mot dessa kommuners kärna. På södra sidan finns också stark potential att knyta ihop Stockholms södra delar bättre med kranskommunerna. Sedan finns en rad segregerade områden som måste stärkas, där vi kan renovera och komplettera befintligt bestånd så att vi blandar upplåtelseformer, svarar Karin Wanngård.

– Ett problem är att nybyggnadsprocesser tar för lång tid. Hur kan dessa snabbas på?

– Lagarna råder inte vi i staden över, även om jag gärna ser förändringar. Jag skulle vilja komma åt överklagandetiden eftersom det annars blir för dyrt för de privata fastighetsägarna och byggherrarna att vara aktiva i bostadsförsörjningen, något som på sikt skulle bli förödande, svarar Karin Wanngård och fortsätter:

– På kommunnivå kan vi här och nu starta upp fler planprocesser och se till att alla stadens förvaltningskontor drar sitt strå till stacken. Då måste jag ha fler handläggare som kan dra fler processer. Vi har även tillsatt Torleif Falk som byggeneral på stadsledningskontoret. Han ska förhindra stopp i maskineriet och se till att privata aktörer får en jämnare process.

– Det låter positivt från vår horisont, säger Ewelina Holm och får därmed sista ordet innan Karin Wanngård måste rusa iväg till nästa möte. ■

FOTO: CC LIESLOTTE VAN DER MEIJS

Om Karin Wanngård

Titel: Finansborgarråd.
Ålder: 39 år.
Uppväxt: På Ekerö.
Bor: Radhus i Vällingby.
Familj: Make och två barn 5 och 1 år gamla.
Intressen: Dansa bugg och spela bridge.

GYLLENE BOSTÄDER

PÅ KUNGSHOLMEN

I hörnet Warfvinges väg/Kellgrensgatan på nordvästra Kungsholmen bygger Einar Mattsson ett landmärke. Med sina balkongräcken i mässing blir bostadsrättsföreningen Gladans två torn ett tydligt inslag i stadens silhuett. Det höga huset får toppstandard och blir dessutom det största bostadshuset i Sverige som kommer att klassas som energieffektivt så kallat passivhus.

TEXT: *Björn Raunio* FOTO: *Åke Gunnarsson*

Utsikten från de blivande etagelägenheternas takterasser 15 våningar upp i bostadsrättsföreningen Gladan är hänförande – till och med en grårmulen, snöfri decemberdag som den då vi kommer på besök. Det är på uppdrag av sitt systerbolag som Einar Mattsson Byggnads AB har rivit två kontorshus och nu uppför det nya huset med två torn nära en av Stockholms högsta punkter vid Stadshagens tunnelbanestation.

När vi promenerar runt taket bjuds vi på ett nära nog komplett 360 graders panorama över Stockholm. Söder- och österut ser man hela innerstaden och bort till Globen och Hammarbyhöjden. Mot norr och väster ligger Ulvsundasjön, Alvik och Solna, med Kistas skyskrapor i fjärran.

– Det jag gillar bäst är sjön och Pampas Marina på andra sidan vattnet, säger Johan Ran, som är arbetsledare på det stora bygget. Sedan pekar han ut stället långt nedanför oss där den sista pusselbiten i stommen ska komma på plats just denna dag. Det är en exteriör trappa invid den kommande förskolans lokaler.

De två huskropparna med totalt 187 lägenheter sitter ihop längst ner. Utöver förskolan inrymmer gatuplanet två kommersiella lokaler. Tornen delar även på tre garageplan med hiss och mellan dem finns en gemensam terrass på det nedre taket. Påfarten till E4:n ligger bara något kvarter bort.

Anslående fasad

Det blir verkligen en byggnad man lägger märke till, inte bara tack vare tornens höjd – det finns fler höga hus i närområdet – utan kanske framför allt på grund av de anslående balkongräckena i blänkande mässing som har kommit upp på ena huskroppen när vi är på besök. Med åren kommer de att få patina och ändra karaktär till en mer bronsfärgad nyans, men nya är de alldeles gyllene.

– Gladan är iögonfallande både för att det är stort och för att det ser bra ut. Man mår bra när man ser det på håll på väg till jobbet. Det känns häftigt att vi håller på att bygga *det* huset! säger platschefen Markus Israelsson, som också är med och visar runt på taket.

Större delen av taket vi står på upptas av en påbyggnad som blir övervåning i de fyra etagelägenheterna. Dessa lyxiga bostäder får varsitt hörn av taket som sin uteplats och kommer att få en mycket hög standard interiört.

Inte för att man hållit igen vad gäller standarden i lägenheterna på övriga våningsplan. Konceptet som Einar Mattsson Projekt AB har satsat på är en kvalitet utöver det vanliga, men med färre valmöjligheter. Det förenklar projektering och byggnation. Då skapas utrymme för en högre klass på vitvaror och material i alla lägenheter. Till exempel får de massiva innerdörrar med tätningslister överallt samt granitskivor i köket. Det har gått hem på marknaden. Jonas Palén, sälj- och marknadschef i koncernens projektbolag, vittnar om ett rekordartat intresse.

Platschefen Markus Israelsson och arbetsledare Johan Ran på taket av Gladans ena torn.

– En så bra säljstart som i etapp två för Gladan har vi aldrig haft för ett projekt. Vårt tänk kring en påkostad satsning både inne i lägenheterna och vad gäller arkitektur, entréer och så vidare känns helt rätt, kommenterar han.

Många moment samtidigt

Vi tar bygghissen ner ett par våningar. Där är det full fart inne i lägenheterna med att sätta upp skåpstommarna i köken och borra hål för att sätta upp inredningen i de helkaklade badrummen. En utmaning i detta stora bygge är att det pågår många olika moment samtidigt.

– Just nu håller vi på med allt från stomgjutning till flytspackling till golvläggning som pågår i de lägre våningsplanen. Men vi har ett gott samarbete mellan de olika yrkesgrupperna, alla pratar med varandra, säger Johan Ran.

Detta verkar i hög grad hänga ihop med Einar Mattssons arbetsrutiner. Man använder daglig styrning, vilket går ut på att samla representanter för varje yrkesgrupp som arbetar på bygget till regelbundna avstämningar kring vad som ska hända närmast. Vid dessa så kallade ”tavelmöten” planeras arbetsgången med såväl Einar Mattssons egen personal som de som kommer från underentreprenörer. Allt kan komma upp och alla komma till tals. ▶

Fakta om Brf Gladan

- Ritat av Varg Arkitekter.
- 187 bostadsrättslägenheter med 2–4 r o k och högst upp i tornen 5–6 r o k i etage.
- Två huskroppar på 15 respektive 14 våningar, med gemensamt bottenplan och garage i 3 plan, samt gemensam terrass på det nedre taket mellan tornen.
- Förskola och 2 kommersiella lokaler i gatuplan.
- Byggs som passivhus med tätt klimatskal, FTX-ventilation och TermoDeck-system.
- Projekterad för att uppnå Miljöbyggnad guld.
- Inflyttning i 4 etapper per huskropp, planerade under mars–september 2015.
- Bostadsarea totalt: 14 013 m²
- Lokalarea totalt: 1 339 m²

”En enorm fördel är att vi har haft ett väl sammansvetsat gäng som arbetat ihop tidigare. De vet var de har varandra och ger alltid det lilla extra.”

Markus Israelsson

Snickarna Allan Eriksson och Sebastian Ahlin trivs på jobbet.

I det ena tornet arbetar Peter Palm med att montera balkongdörrar.

I det andra tornet har man kommit längre och Robin Wiklund håller på med badrum.

Mässingen i balkongräckena kommer så småningom att få en mer bronsfärgad nyans.

– Tavelmötet blir en grundstruktur som alla rättar in sig kring, vilket gör att vi slipper många långa diskussioner, säger Markus Israelsson.

– Det har varit en del motstånd från början eftersom hantverkare i allmänhet inte är särskilt intresserade av möten. Men när vi fått in rutinen fungerar det väldigt bra, fortsätter Johan Ran.

Upprepning möjliggör optimering

Att alla våningsplanen utom de högst upp och längst ner ser likadana ut har också gjort det möjligt att få in bra rutiner som gör att arbetet flyter på smidigt.

– Har man väl etablerat en tågordning för hur alla arbetslagen ska följa på varandra så går det att optimera allting i nästa runda. Det finns alltid tid att spara in. Till exempel har innerväggarna varit en stor utmaning, men vi har haft ett jättebra gäng som lagt ner sin själ i att få det att fungera så bra som möjligt, säger Markus Israelsson.

I och med att Gladan blir ett energieffektivt så kallat passivhus, det största bostadshuset av detta slag som har byggts i Sverige, är ytterskalet väldigt tjockt för att inte läcka värme. De prefabricerade betongelementen blev därför mycket tunga. Inledningsvis var det en verklig utmaning att få dem på plats.

– Grabbarna har ställt upp otroligt under hela perioden, säger Johan Ran.

– En enorm fördel är att vi har haft ett väl sammansvetsat gäng som arbetat ihop tidigare. De vet var de har varandra och ger alltid det lilla extra, säger Markus Israelsson.

– Vi gör väldigt mycket med vårt eget folk, allt från att resa stomme till flytspackling, gipsning och att sätta kök, säger Johan Ran.

– Att vi har duktigt folk själva, som kan sköta många arbetsmoment, gör saker lättare att hantera på bygget.

EINAR MATTSSONS BYGGPRODUKTIONSTJÄNSTER

Einar Mattsson har specialiserat sig på fyra tjänster inom byggproduktion:

- STAMRENOVERING
- TOTALRENOVERING
- KOMMERSIELLA LOKALER
- NYPRODUKTION

430

nya lägenheter var under produktion i nyuppförda hus 2014.

948

lägenheter har renoverats eller byggts om under 2014.

68 %

på uppdrag av kunder utanför EM-sfären.

Samtidigt gäller det att vara ärlig och leja in hjälp till det som underentreprenörer gör bättre och billigare. Ingen är bäst på allt, säger Markus Israelsson.

Sinnrik uppvärmning

Passivhus har låga energiuttag, på så lite som 45 kWh/m²/år. I Gladan ska detta uppnås genom ett tätt klimatskal med tjocka väggar och fönster med lågt U-värde (mått på värmegenomgång) samt FTX-ventilation som återvinner inomhusluftens värme.

Dessutom byggs huset med ett så kallat TermoDeck-system. Våningsplanen har ett håldäckbjälklag och tilluften förs genom dess kanaler så att värmen kan överföras direkt till betongen, ett mycket energieffektivt sätt att hålla huset varmt.

– Detta är nytt för oss, men har inte utgjort någon större utmaning i byggfasen. Vad gäller miljöaspekten har utmaningen för oss snarare varit att huset ska certifieras som Miljöbyggnad. Det innebär bland annat att vi måste registrera alla inbyggda material, vilka måste finnas i Bastaförteckningen över byggvaror som uppfyller miljö- och hälsokrav, förklarar Markus Israelsson.

Besöket avslutas med att vi åker upp i det andra tornet. Här har arbetet inte kommit lika långt. På våningen där vi tittar in håller man på att sätta upp innerväggar och montera balkongdörrar. Bygget kommer att fortgå till hösten 2015, alltså även efter det att folk börjar flytta in i det första tornet i mars. Markus Israelsson har dock aldrig låtit sig avskräckas av projektets storlek.

– Om man gör det på rätt sätt blir skillnaden mot att bygga något mindre inte så stor. Det är bara fler våningar, avslutar han innan vi tar bygghissen ner igen och njuter av åsynen av den färdigställda fasaden med sitt gyllene mönster tvärsöver gården. ■

200

lägenheter i Bagarmossen hade Einar Mattsson renoverat färdigt i mars på uppdrag av Stockholmshem.

Förbättringar söder om Söder

→ Under 2014 genomförde Einar Mattsson en rad förbättringsåtgärder i sina flerbostadshus runtom i Söderort. Det handlade bland annat om översyn/renovering av tak, utplacering av nya miljövänliga sopkärl på gårdarna och modernisering av ytterbelysningen. De nya LED-armaturerna drar mindre energi och ger samtidigt starkare ljus.

Prisad restaurangbyggnad

→ Oaxen Krog & Slip, som delvis ägs inom EM-sfären, har snabbt blivit en av Stockholms populäraste finkrogar. Byggnaden vid Gamla Djurgårsvarvet uppfördes 2012–13 med Einar Mattsson som generalentreprenör. I april belönades huset med Stockholms läns hembygdsförbunds Byggnadsvårdspris. Oaxen kom också på tredje plats i Stockholms stads arkitekturtävling Årets Stockholmsbyggnad. Själva krogen fick under året dessutom en stjärna i Guide Michelin och belönades med ytterligare en stjärna 2015.

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

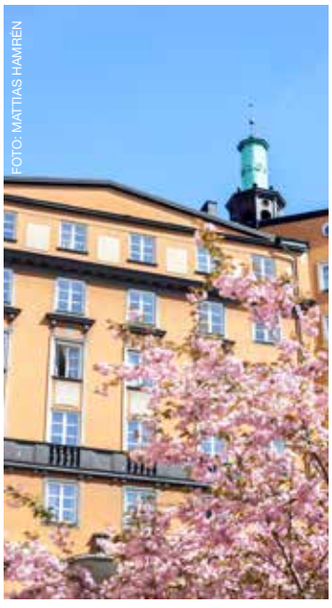


FOTO: MATTIAS HAMREN

Loket framme vid slutstation

→ Under sommaren slutfördes den totala ombyggnationen av 27 lägenheter i kvarteret Loket vid S:t Eriksplan. Projektet var ett uppdrag för Borgil Förvaltning AB med Erfator som byggherreombud och innefattade ytskiktsrenovering, energieffektivisering och stambyte.

Manifestation mot mopeder

→ På Hjulsta torg hölls den 18 oktober en manifestation mot dem som kör med mopeder och motorcyklar där detta är förbjudet, något som är både farligt och störande.

Långsiktigt ägande en värdefull tillgång

I Einar Mattsson-koncernens styrelse arbetar ägarfamiljen med en ordförande och två ledamöter som tillför bred och djup kompetens utifrån sina perspektiv. Vi lät styrelseledamoten och delägaren Marianne Ränk diskutera styrelsearbetets villkor med styrelseordföranden Arne Karlsson.

TEXT: *Björn Raunio*
FOTO: *Mattias Hamrén*

Styrelsen möttes för strategiplanering på vackra Almare Stäket, långt ifrån vardagens stress.

Vi träffar Arne Karlsson och Marianne Ränk på Almare Stäket i slutet av januari 2015. Styrelsen har just avslutat det nya årets strategidagar på den vackert belägna konferensgården i Kungsängen.

– Detta är ett tillfälle för oss att sitta ned och diskutera långsiktiga, strategiska frågor som inte hinns med i vardagen, berättar Arne Karlsson.

Den tidigare VD:n för riskkapitalbolaget Ratos är numera styrelseproffs på heltid och tog över ordföranderodret för Einar Mattsson-koncernen våren 2013.

– Som ny ordförande vill jag först av allt ta reda på vad ägarna vill uppnå och försäkra mig om att det är ett uppdrag jag kan ta på mig och stå för, säger han och fortsätter:

– På Einar Mattsson har denna process varit exemplarisk, med ett genomarbetat ägardirektiv som tydliggör kraven på styrelsen. Vi vet vad ägarna vill. Samtidigt har ett strategiarbete bedrivits i alla verksamhetsområden, så att vi vet vad organisationen tror är möjligt. Nu kan styrelsen knyta ihop det i en gemensam färdplan som ägarna står bakom, säger han.

Tydlig vilja att fortsätta

Arne Karlsson värdesätter också att familjen Ränk är tydlig i sin långsiktighet och har satt på pränt att man vill vara kvar som ägare åtminstone till nästa generation. Marianne Ränk förklarar att grundsynen har varit densamma alltsedan bolagets grundare, hennes far Einar Mattsson, gick bort 2001.

– Vi som föräldrar visste inte i förväg hur den tredje generationen skulle vilja göra och kände att det var helt och hållet deras beslut. Det ska inte vara något tvång. Glädjande nog ville de fortsätta och nu finns en uttalad ägarvilja att hålla på åtminstone till nästa generationsskifte, säger hon.

– Det tydliga långsiktiga ägandet är otroligt värdefullt, särskilt i och med att Einar Mattssons varumärke står för pålitlighet, trovärdighet och seriositet. Dessutom kan man göra affärer på långsiktigheten i sig, till exempel inom fastighetsförvaltningen eller genom markförvärv, fyller Arne Karlsson i.

STYRELSER I EINAR MATTSSON-KONCERNEN

EINAR MATTSSON AB, EINAR MATTSSON FASTIGHETS AB SAMT HEIRLOOM ASSET MANAGEMENT AB:
Arne Karlsson, Ordförande
Lennart Bernhardtson
Henrik Didner
Marianne Ränk
Anders Ränk
Kristina Ränk
Ristjan Ränk
Stefan Ränk, VD

EINAR MATTSSON BYGGNADS AB:
Stefan Ränk, Ordförande
Fredrik Gamrell
Eric Giertz
Lennart Bernhardtson
Vakant, Arbetstagarrepr
Marcus Letterlöv, Arbetstagarrepr suppl
Mikael Anjou, VD

EINAR MATTSSON PROJEKT AB:
Stefan Ränk, Ordförande
Fredrik Gamrell
Per Jutner, VD

I och med att alla i ägarfamiljens andra och tredje generation sitter med i styrelsen gäller det att de kan hålla isär sina roller som ägare respektive styrelseledamöter.

– Som externa medlemmar i styrelsen bidrar Lennart Bernhardtson, Henrik Didner och Arne med värdefull inspiration med sina perspektiv. Jag tycker att det adderar en vitalitet som lyfter oss alla, säger Marianne Ränk.

Professionellt styrelsearbete

– Att ni har med oss i styrelsen signalerar att ni vill ha ett professionellt styrelsearbete. Ärligt talat skulle jag inte ta på mig ordföranderollen om ni inte klarade av att skilja på rollerna och agera som styrelseledamöter i styrelsen, säger Arne Karlsson.

Ägarfrågorna dryftas istället i ett separat ägarråd som samlas regelbundet.

– Då är det tydligt utstakat vad vi pratar om och väldigt professionellt. Trots att vi också är en familj, har vi en annan hatt på oss och lämnar det privata utanför, förklarar Marianne Ränk.

Arne Karlsson menar att konststycket att få fram det bästa ur varje styrelseledamot är en kombination av transparens, involvering och krav.

– Styrelsearbetet är aldrig bättre än de förutsättningar som ges. Medlemmarna måste vara påläsa, men också involveras ordentligt med hjälp av genomarbetade beslutsunderlag. Som ordförande måste jag tillsammans med VD planera och strukturera styrelsemötena. Sedan är det min roll att se till att det är högt i tak, förklarar han.

– Styrelsemöten och strategikonferenser är väl förberedda. Vi får alla jobba inför dem och läsa på så att vi har samma utgångspunkt, säger Marianne Ränk.

– I Einar Mattssons styrelse uppträder alla professionellt och har läst in sig på materialet, vilket gör att vi inte ödslar tid på att gå igenom det. Istället kan vi diskutera innehållet, säger Arne Karlsson.

Struktur medel, inte mål

För även om strukturen är viktig understryker han att formalia inte på något sätt är ett mål i sig:

– Styrelsen ska vara en dynamisk motor i affärsutvecklingen. Strukturen är bara medlet som låter den vara kreativ och flexibel, säger han.

Marianne avslutar med att konstatera att styrelsearbetet också är ett viktigt sätt att överföra erfarenheter från en generation till nästa.

– I år har företaget Einar Mattsson funnits i 80 år. Under hela den tiden har företaget präglats av den speciella EM-andan som är otroligt viktig för vårt varumärke och vår trovärdighet. Samarbetet över generationerna tror jag bidrar till att vi inte tappar bort detta, samtidigt som vi följer med vår tid, säger hon. ■

Från slalombacken till byggbaracken

Joacim Nilsson är 27-åringen som lämnade Trysils pister för spännande byggprojekt i Storstockholm. Som arbetsledare på Einar Mattsson ser han stora möjligheter att utvecklas på jobbet.

TEXT: *Björn Raunio* FOTO: *Mattias Hamrén*

Utförsåkning har länge varit Joacim Nilssons stora passion. Han lyckades till och med göra det till sitt jobb under fem säsonger som skidinstruktör i norska Trysil. På somrarna kompletterade han med jobb i Stockholm som elektriker, ett yrke han läst till på gymnasiet i uppväxtstaden Växjö. Men för några år sedan kände Joacim att det var dags för något nytt.

– Jag var motiverad att gå vidare ett steg och hittade en utbildning till byggnadsingenjör på Nackademin. Skolan gav mig en bra grund att stå på och nu i arbetslivet har jag fått praktisera och fördjupa mina kunskaper, säger han.

Direkt efter avslutad utbildning började Joacim på Einar Mattsson, där han i skrivande stund har jobbat i ett och ett halvt år. Han berättar att han alltid haft en fascination för byggnation och nu trivs väldigt bra i sin yrkesroll som arbetsledare.

– Det som är spännande är chansen att vara med från början till slut i byggprocessen. I projekteringen pratar man om hur man ska göra och sedan förverkligar man det, hela vägen till slutbesiktning. Jag gillar också att jobbet är väldigt varierat och ingen dag är den andra lik.

Förståelse för förvaltningen

Just nu är Joacim arbetsledare på ett ombyggnadsprojekt där Einar Mattssons 1950-talshus i Bagarmossen stambyts och energieffektiviseras med ny, tät fasad och nytt ventilationssystem. För att inte ta upp plats inne i lägenheterna har man valt att lägga ventilationskanalerna på utsidan, inne i de nya fasadernas tilläggsisolering. En lösning som nu prisbelönats av SGBC (Swedish Green Building Council).

”Det är viktigt att skapa god stämning och vara lyhörd.”

– Jag är superglad att få jobba i just det här projektet, inte minst genom att vi lär oss förstå förvaltningssidan och se saker från det perspektivet. I och med att vi jobbar under samma tak här på Einar Mattsson har vi väldigt nära kontakt. Det råder ett bra klimat oss emellan, förklarar han.

Som arbetsledare är Joacim en centralt placerad person i projektet. Han är platschefen Peter Arrhenius högra hand och hjälper till att hålla samman och planera produktionen. Det är oftast han som finns på plats ute på bygget för att svara på hantverkarnas frågor och lösa problem.

– Det är viktigt att skapa god stämning och vara lyhörd gentemot hantverkarna. De är proffsen på det de gör och vet hur deras uppgifter löses så effektivt, enkelt och snabbt som möjligt. Man måste visa engagemang och se alla. Jag försöker alltid berömma det som görs bra, men samtidigt vara ärlig och säga ifrån om något inte fungerar.

Möten sparar tid

Einar Mattssons använder så kallad daglig styrning, där man regelbundet samlar representanter för alla yrkesgrupper till gemensamma möten för att gå igenom vad som ska göras.

– Först tyckte jag det var lite udda, men när man kommer in i det ordentligt inser man att det är väldigt bra rutiner. Vi löser en massa problem direkt vid mötena, där alla hantverkare är med, istället för att springa runt och jaga folk på bygget. Det sparar mycket tid inte minst för mig, säger han.

Joacim trivs bra på Einar Mattsson.

– Jag gjorde praktik hos ett annat företag och när jag jämför verkar det finnas större möjligheter att utvecklas här. Peter begränsar inte min roll för mycket, utan låter mig testa nya saker, vilket håller mig motiverad. Över huvud taget råder en god stämning och man har ett bra tänk kring oss anställda. Det är lite familjärt, vilket är positivt.

Joacim räknar med att jobba vidare i företaget och vill så småningom axla nya arbetsuppgifter. Men saknar han då inte skidåkningen?

– Nja, jag ser till att få min dos några veckor per år. Det räcker faktiskt efter alla säsonger på heltid, avslutar han med ett leende. ■

Kort om Joacim Nilsson

Ålder: 27 år.
Yrke: Arbetsledare.
Antal år i företaget: 1,5 år.
Familj: Sambo.
Bor: I Vasastan.
Intressen: Utförsåkning och vänner.
Framtidsplaner på jobbet: Att utvecklas för att så småningom axla nya arbetsuppgifter.

Det enkla livet nära stad och natur

När vi besöker Emmie Lindqvist och Marc Ahlgren i deras nya gemensamma hem är allt redo för babyn som är på väg. Barnkammaren står och väntar i den välplanerade, lättmöblerade och ljusa trean som passar perfekt för paret.

TEXT: *Björn Raunio* FOTO: *Mattias Hamrén*

Det unga paret Emmie Lindqvist, 29 år, och Marc Ahlgren, 33, hade bra tajming när de i juli 2014 flyttade in i sin nybyggda bostadsrätt i Norra Djurgårdsstaden. Under vårens väntan på att trean på 75 kvadratmeter i Brf Älvängen skulle blir klar för inflyttning blev nämligen Emmie gravid. När vi kommer på besök strax innan jul är det bara veckor kvar innan deras första barn ska komma till världen.

– Det här var en av de första lägenheterna vi tittade på när vi hade bestämt oss att flytta ihop. Vi var på visningshelg i oktober 2013 och var först inne på ett annat hus. Men vi fastnade för den lättmöblerade planlösningen i Einar Mattssons lägenheter, som också var mer prisvärda, minns Marc.

– Det var lite på impuls, vi bestämde oss snabbt. Och det var ju tur att vi tog en lägenhet som blev klar så snabbt, eftersom jag inte skulle ha kunnat göra lika mycket om vi hade flyttat senare i graviditeten, konstaterar Emmie.

Skönt med nybyggt

Att köpa nyproducerat i Norra Djurgårdsstaden kändes rätt. Marc bodde redan i Hjorthagen sedan drygt fyra år och kände till området väl. Emmie bodde i Hammarby Sjöstad och hade goda erfarenheter av att flytta in i en nybyggd lägenhet.

– Det är väldigt skönt att allt är fräscht och fint redan när man flyttar in och det är tryggt i och med att man har en garanti ifall något skulle vara fel, säger hon.

– Ja, i min förra lägenhet började jag med att blåsa ut allt och göra om. Här är allt färdigt, säger Marc.

Som alltid när två personer flyttar ihop har det blivit en del pusslande för att få ihop en ny helhet. Marc och Emmie har inte hunnit få upp så många tavlor på väggarna än, men flera står strategiskt utplacerade och kommer förhoppningsvis upp innan bebisen föds. Parets hem är smakfullt inrett och köket, som är öppet mot vardagsrummet, känns utöver det vanliga med bänkskiva och stänkskydd i marmor.

– Einar Mattsson gjorde det enkelt att bestämma olika detaljer i lägenheten, man kunde välja mellan olika färdiga kit med varierande nivå på standarden. Det var rätt skönt att slippa fundera så mycket. I köket valde vi den mer påkostade varianten, medan vi körde mellannivån i badrummet, berättar Emmie.

Ljust, smart, grönt

Under halvåret som gått sedan inflyttningen har lägenheten levt upp till förväntningarna.

”Vi fastnade för den lättmöblerade planlösningen.”

Marc Ahlgren

Mot innergården är fasaden mjukt ljusblå, mot gatan i tegel och svart klinker.

Marc och Emmie uppskattar ljusinsläpp och balkonger.

Emmie och Marc återkommer till just planlösningen som gör att man får ut maximalt av varje kvadratmeter.

– Lägenheter i andra hus i området är mer svårmöblerade, med vinklar och vrår, förklarar Emmie.

De uppskattar även det generösa ljusinsläppet och de stora balkongdörrarna i vardagsrummet som går att öppna upp när vädret tillåter. Att lägenheten är genomgående med balkonger på båda sidor är ytterligare ett plus, liksom den fina innergården som just har färdigställts.

– Det är också oerhört smidigt med garageplats i huset och hiss direkt ner till garaget, säger Marc, som behöver bilen i sitt jobb som svensk försäljningschef för sportklädesmärket Under Armour.

Att Norra Djurgårdsstaden planeras och byggs som en miljöstadsdel var inget tungt vägande skäl att flytta just hit för paret, men de uppskattar ändå att dra sitt strå till stacken genom att bo i ett klimatsmart hus som drar lite energi.

– Sen blir det enkelt att källsortera här, med miljörum i huset och avfallskvarn i köket, säger Emmie.

– Tänkesättet är helt rätt. Miljöinsatser ska inte vara jobbigt för de boende, fortsätter Marc.

Både gator och skog

Vad paret gillar mest med sitt nya hem är att det ligger innanför tullarna och nära till allt, fast ändå med natur inpå knuten. Emmie jobbar med redovisning på modehuset Acne Studios i Gamla stan, dit hon kan cykla på en kvart. Under den stundande mammaledigheten räknar hon med att promenera mycket både på stan och i skog och parker.

– Jag är stadsmänniska och vill inte vara isolerad långt ute på landet, men samtidigt gillar jag att vara ute i naturen, säger hon.

Att bo i en stadsdel under uppbyggnad har förstås sina nackdelar, men tack vare den goda ljudisolering man får med moderna fönster har byggarbetet i närområdet inte stört inne i lägenheten.

– Allt funkar inte från början, men det är man inställd på. Samtidigt är det kul att följa hur stadsdelen växer upp. Det händer ju saker hela tiden, säger Marc.

– En fördel är att det uppstår en trevlig gemenskap i och med att alla är nyinflyttade. Dessutom finns här många barnfamiljer eller par som väntar barn precis som vi, säger Emmie.

– Faktum är att vi har flera nära vänner som flyttat hit, så vi känner oss väldigt hemma, avslutar Marc. ■

Kort om Älvängen

- L-format hus i hörnet Madängsgatan-Storängsgatan.
- Total boarea 5 520 m².
- 77 lägenheter, fördelat på främst 2:or, 3:or och 4:or.
- Gatufasad i svart klinker, mjukare ljusblå putsfasad in mot gården.
- Underjordiskt garage.
- Förvaring av cyklar och barnvagnar på entréplan och i garage.
- Energiförbrukning under 55 kWh/m²/år tack vare tätt klimatskal och FTX-aggregat.
- Byggherre: Einar Mattsson Projekt AB.
- Förvaltning sköts av Einar Mattsson Byggnads AB.

Vi bygger värden som består

Den som studerar Einar Mattssons ekonomiska utveckling på nästa uppslag ser att 2014 har varit ett rekordår för oss i många avseenden, inte minst vinstmässigt. Samtidigt är det bara ännu ett i en lång rad av tillväxtår. Det har varit en kraftig men kontrollerad expansion.

Einar Mattsson bygger hus. Vi bygger också värden åt våra uppdragsgivare, vår stad, våra hyresgäster och våra bostadsköpare. Även i vår ekonomistyrning står värdeskapandet i fokus, med tillväxt, lönsamhet och finansiell balans som grund.

I dagsläget summerar koncernens tillgångsmassa till nästan nio miljarder kronor med ett justerat eget kapital som överstiger fem miljarder. Det är produkten av en gynnsam makroekonomisk miljö, strategisk uthållighet och hårt arbete. De vinster och de värden som genererats över decennierna har huvudsakligen återinvesterats i verksamheten och bidragit till den långsiktiga tillväxten i Storstockholms bostadsbestånd.

FOTO: ÅKE GUNNARSSON

De senaste fem åren har Einar Mattsson befunnit sig i en särskilt expansiv fas inom alla verksamhetsområden, vilket har medfört många och varierande utmaningar att hantera. Det har varit både stimulerande och engagerande.

För den som klarar av utmaningarna är tillväxten dessutom en stark värdedrivare. Att bli riktigt bra på något och sedan helt enkelt göra mer av samma sak är ett självklart framgångskoncept. Kontrollerad tillväxt bygger värde. Denna ambition gäller även fortsättningsvis och med dagens balansräkning har vi goda förutsättningar att öka takten.

Om vi tittar på siffrorna för det senaste året kan vi konstatera att 2014 har varit det starkaste året någonsin för Einar Mattsson i de flesta avseenden. Koncernen omsatte 1 885 (1 383)* miljoner kronor med ett rörelseresultat före avskrivningar om 481 (200) miljoner kronor.

Einar Mattsson Projekt AB:s omsättning landade 2014 på 801 (443) miljoner kronor. Både omsättning och rörelseresultat har drivits av en stark försäljning i bostadsrättsprojekten efter årsskiftet 2013/2014. Stora delar av vinsterna som avräknats 2014 avser dock projekt där stora investeringar skedde redan 2013, men där försäljningsläget ej medgav vinstavräkning samma räkenskapsår.

Einar Mattsson Fastighets AB ökade sina hyresintäkter något under 2014, till 399 (392) miljoner kronor. Rörelseresultatet före avskrivningar uppgick till 194 (161) miljoner. Den finansiella ställningen är mycket stark och fastighetsbeståndets värde har ökat betydligt under året. Vi har dessutom gjort betydande följdinvesteringar i beståndet genom att friköpa ett antal av våra tomträtter, vilket har finansierats med en ökad lånevolym.

Einar Mattsson Byggnads AB ökade under 2014 sin omsättning kraftigt till 913 (735) miljoner kronor. Rörelseresultatet är negativt, vilket huvudsakligen beror på garantikostnader och en projektnedskrivning inom byggverksamheten.

Förvaltningsverksamheten visar en fortsatt tillfredsställande lönsamhet och god tillväxt i förvaltad volym.

Heirloom Asset Management AB, vårt kapitalförvaltande bolag, har inte genomfört några betydande transaktioner med resultatpåverkan.

Fredrik Gamrell,
Ekonomi- och finanschef för Einar Mattsson AB

Ekonomi i korthet

Einar Mattsson AB-koncernen omsätter
1 885 Mkr
varav
21 %
är hyresintäkter.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgår till cirka
6,7 mdkr
och utgör
76 %
av de totala tillgångarna.

Justerad soliditet uppgår till
60 %
Belåningsgraden för fastighetsbeståndet uppgår till
40 %

Med aktuell projektportfölj kommer cirka
5,7 mdkr
investeras i bostadsprojekt de kommande fem åren.

* Föregående års siffror anges inom parentes.

RESULTATÖVERSIKT 2014[1]

Nedan presenteras Einar Mattsson AB-koncernens respektive de fyra dotterbolagskoncernernas resultat 2014 i sammandrag.

(Mkr)	EM AB[2] (koncern)		EM Projekt AB (koncern)		EM Byggnads AB (koncern)		EM Fastighets AB (koncern)		Heirloom Asset Management AB	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Omsättning	1 885	1 383	801	443	913	735	399	392	–	–
Rörelsens kostnader	-1 404	-1 183	-428	-359	-924	-754	-205	-231	0	0
Rörelseresultat	**481**	**200**	**373**	**84**	**-11**	**-19**	**194**	**161**	**0**	**0**
Finansnetto	-79	185	-5	0	0	1	-77	-56	5	242
Resultat efter finansnetto	**402**	**385**	**368**	**84**	**-11**	**-18**	**117**	**105**	**5**	**242**

Einar Mattsson Projekt AB

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

Einar Mattsson Byggnads AB

Bolaget är ett renodlat entreprenadbolag med förvaltnings- och byggverksamhet. Inom byggproduktionen tillämpas successiv vinstavräkning.

Einar Mattsson Fastighets AB

Einar Mattsson Fastighets AB-koncernen tillämpar från och med 2014 det nya redovisningsregelverket K3. För koncernens del blir den största effekten av det nya regelverket att större utgifter för underhåll i högre grad än tidigare aktiveras i balansräkningen, vilket leder till högre redovisade resultat. Även jämförelseåret 2013 har omräknats med hänsyn till K3.

Heirloom Asset Management AB

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

FLERÅRSÖVERSIKT[1]

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

(Mkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning[3]	1 885	1 383	1 198	1 068	864
• varav hyresintäkter	*399*	*392*	*382*	*369*	*348*
• varav förvaltning	*130*	*109*	*103*	*100*	*82*
• varav byggentreprenader	*792*	*626*	*408*	*546*	*467*
• varav projektutveckling bostads-/äganderätter	*801*	*443*	*438*	*207*	*118*
Rörelseresultat[3]	**481**	**200**	**41**	**94**	**95**
Resultat efter finansnetto[3]	**402**	**385**	**39**	**63**	**53**

[1] Eftersom Einar Mattsson Fastighets AB:s förvaltningsfastigheter upptagits till marknadsvärden i balansräkningen belastas inte resultatmåtten i denna sammanställning av avskrivningar. Orealiserade värdeförändringar har inte medräknats i resultaten.

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

[3] Från och med 2014 tillämpar Einar Mattsson AB-koncernen redovisningsregelverket K3. Jämförelseåret 2013 är justerat till K3, medan omsättning och resultat för tidigare år i flerårsöversikten följer det tidigare sättet att redovisa. Jämfört med K3 är dessa siffror lägre.

BALANSRÄKNINGAR I MARKNADSVÄRDEN[4]

Nedanstående balansräkning visar Einar Mattsson AB-koncernens respektive de fyra dotterbolagskoncernernas tillgångsmassa och finansiella ställning per 2014-12-31.

(Mkr)	EM AB[2] (koncern)		EM Projekt AB (koncern)		EM Byggnads AB (koncern)		EM Fastighets AB (koncern)		Heirloom Asset Management AB	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	6 704	5 934	–	–	–	–	6 704	5 934	–	–
Projektfastigheter	899	705	793	561	20	20	–	–	–	–
Värdepappersinnehav	417	364	–	–	–	–	–	–	417	364
Övriga tillgångar	272	456	160	256	453	514	530	577	–	–
Likvida medel	495	189	134	3	23	22	135	123	331	338
Summa tillgångar	**8 787**	**7 648**	**1 087**	**820**	**496**	**556**	**7 369**	**6 634**	**748**	**702**
Justerat eget kapital	**5 241**	**4 812**	**764**	**389**	**328**	**336**	**4 329**	**4 234**	**61**	**29**
Finansiella skulder	2 865	2 271	179	180	–	–	2 686	2 091	–	–
Uppskjuten skatteskuld	249	225	–	–	–	–	234	219	15	6
Övriga skulder	432	340	144	251	168	220	120	90	672	667
Summa skulder	**3 546**	**2 836**	**323**	**431**	**168**	**220**	**3 040**	**2 400**	**687**	**673**
Summa skulder och justerat eget kapital	**8 787**	**7 648**	**1 087**	**820**	**496**	**556**	**7 369**	**6 634**	**748**	**702**

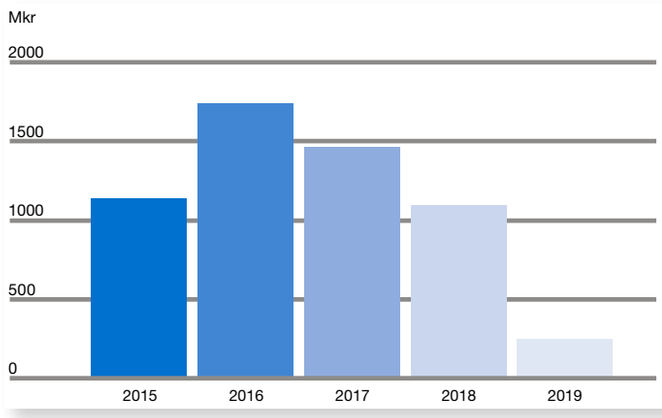
Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheterna är koncernens finansiella motor med stabila kassaflöden och värden. Bedömt marknadsvärde för Einar Mattsson Fastighets AB:s bestånd uppgår till 6,7 miljarder kronor, cirka 76 procent av de totala tillgångarna. Det motsvarar cirka 21 700 kronor per kvadratmeter och en direktavkastning på normaliserat driftnetto om 4,0 procent. Inom EM-sfären finns ytterligare fastigheter värda cirka 2,2 miljarder kronor, vilket ger ett totalt fastighetsvärde om 8,9 miljarder kronor. Utförlig information om fastighetsbeståndet finns på sid 24–29.

PROJEKTFASTIGHETER

Aktuell kapitalbindning i exploateringsfastigheter och pågående produktion uppgår till 899 miljoner kronor. Diagrammet till höger visar prognostiserade årliga investeringsvolymer för Einar Mattssons bostadsprojekt.

INVESTERINGSVOLYMER 2015–2019



[4] Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde har bedömts med Datschas värderingsmodell och schablonmässiga direktavkastningskrav, med justering för verkliga areor och hyresnivåer. För pågående nyproduktion av hyresrätter har värdering dock skett till upparbetad investeringsvolym. Noterade värdepapper har värderats till kurs på balansdagen. Uppskjuten skatteskuld har värderats till 5 procent på övervärden av förvaltningsfastigheter och 22 procent för noterade värdepapper. Övriga tillgångar och skulder är värderade till bokförda värden.

FOTO: S. D'HALLOY / IMAGE & CO

Världens mässa

Fastighetsmässan MIPIM i Cannes är störst i världen. Einar Mattsson var på plats och bjöd på eftermiddagste och utvecklingsidéer.

Sätt spaden i marken!

I april höll Stockholms Handelskammare seminarium om hinder för ökat byggande. I panelen framhöll Stefan Ränk bland annat betydelsen av en fungerande hyresmarknad.

Hjulstadagen 24/5 2014

På Hjulstas årliga festdag, arrangerad av Einar Mattsson, fick stora och små åka minitåg, lära sig om biodling och mycket annat.

Besök av chefsnätverk

Chefer från bland andra Sandvik, KPA Pension och Folktandvården gästade Einar Mattsson i maj. Stefan Ränk berättade om företagets historia och framtid.

Mingel i Visby

Under Almedalsveckan deltog Einar Mattsson i flera stadsbyggnads- och fastighetsrelaterade seminarier och ordnade eget mingel.

Båttur med kunder

Förvaltningen anordnade en solig båttur på Mälaren med sina kunder.

Branschmässa på Waterfront

Einar Mattsson deltog på Business Arena Stockholm i september, både i seminarier och med egen monter.

Motorcykel med sidovagn

Det senast tillskottet i lobbyn på Rosenlundsgatan är en Harley-Davidson, identisk med den Einar Mattsson själv ägde en gång i tiden. Den invigdes vid en mingelkväll i oktober.

FOTO: EMILIA ÖIJE

Luciafirande

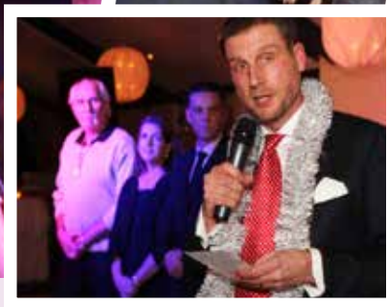
Som traditionen bjuder, firades Lucia på huvudkontoret med kunder och affärspartners.

FOTO: EMILIA ÖIJE

Julfest med utsikt

Julfesten för personalen hölls på Restaurang Solliden på Skansen, med underhållning, dans och priser för värdiga insatser under året.

FOTO: EMILIA ÖIJE



Barnsligt kul på Julgransplundring

Medarbetare som har barn, barnbarn eller barnasinnet kvar avslutade julen med trolleri, godsaker, dans, sång och musik.

FOTO: EMILIA ÖIJE

EINAR MATTSSON AB
Box 17143
104 62 Stockholm

BESÖKSADRESS
Rosenlundsgatan 58

TELEFON
08-586 263 00

www.einarmattsson.se