

Mattssons BRABO

Hållbarhetsrapport 2024



mfu.se
brabostockholm.se

Innehållsförteckning

Om Mattssons Fastighetsutveckling	4
2024 i korthet	12
Värdeskapande för intressenter	14
Mattssons väsentligaste hållbarhetsmål	18
Hållbarhetsåret 2024	22
Klimatberäkningar 2024	24
Trädplantering för människor och klimat	28
Grön finansiering	29
Risker	30
Energiklasser och certifiering	31
Om BRABO	32
Urval av projekt	34
Nyproduktion – Att bygga för framtiden	36
Socialt hållbara platser	38
BRABO Aktiv	44
HS30	46
Om Mattssons Fastigheter AB	48
Urval av fastigheter	52
Utvecklingsfastigheter	54
Orbital duschar	56
Solceller	57

Om Mattssons Fastighetsutveckling

Med nästan 100 års bakgrund i familjen Mattssons entreprenörskap, utvecklar och förvaltar Mattssons Fastighetsutveckling bostäder och kommersiella lokaler i attraktiva tillväxtområden i Stockholms- och Norrköpingsregionen. Med visionen att skapa växande och aktiva städer för framtida generationer, arbetar vi med att förvärva, utveckla och bygga både bostäder och kommersiella fastigheter som främjar en långsiktig hållbar utveckling av samhället.

Verksamhetens huvudsakliga fokus ligger i att bygga hyresrätter för egen förvaltning samt att utveckla och förvalta logistik- och lättindustrifastigheter. Att i nära samarbete med kommuner, medborgare och övriga intressenter hitta nya lösningar för att städer ska växa långsiktigt hållbart är avgörande för bolagets framgång. I både utvecklingsprojekt och förvaltningen arbetar Mattssons aktivt för att stärka den sociala hållbarheten, där vi bland annat deltar i BIDar, driver boendegrupper och har skapat samt driver en aktivitetspark i Upplands Väsby.

Mattssons Fastighetsutveckling bedriver sin verksamhet i två dotterbolag: Mattssons Fastigheter AB och BRABO Stockholm AB. Moderbolaget har en kompetent intern organisation för transaktioner, projektutveckling och ekonomi medan dotterbolagen köper dessa tjänster från moderbolaget.

BRABO förvärvar, utvecklar, bygger och säljer hyresrätter och bostadsrätter. Våra projekt präglas av nytänkande funktioner som skapar aktivitet och trygghet för boende och besökare. En central del av vår verksamhet är att genom markanvisningar och samarbeten med kommuner och andra fastighetsägare utveckla bostadsbyggrätter. BRABO har projekt i tidigt skede i bland annat Stockholm, Upplands Väsby och Huddinge och projektportföljen uppgår idag till ca 1400 bostäder.

Mattssons Fastigheter äger och förvaltar koncernens förvaltnings- och utvecklingsfastigheter. Som en mindre förvaltning har vi nära kontakt med våra hyresgäster och är lyhörda för deras behov. Vi lägger stor vikt i att vidta åtgärder för att underlätta deras hållbarhetsinitiativ och integrerar på så sätt hållbarhetsprinciper i allt vi gör. Vår portfölj har idag ett marknadsvärde på ca 1,6 miljarder kronor och omfattar cirka 80 000 kvadratmeter lokaler och hyresrätter.

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor andel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Vi anser därför att vi som fastighetsutvecklare har ett stort ansvar över vår miljöpåverkan. Vår resa för att bidra till en långsiktig ekonomisk, ekologisk och socialt hållbar utveckling har bara börjat. Kärnan i Mattssons Fastighetsutveckling är att långsiktigt utveckla organisationens kunskap om stadsutveckling och förvaltning och samtidigt utveckla lönsamma processer för att nå klimatneutralitet.





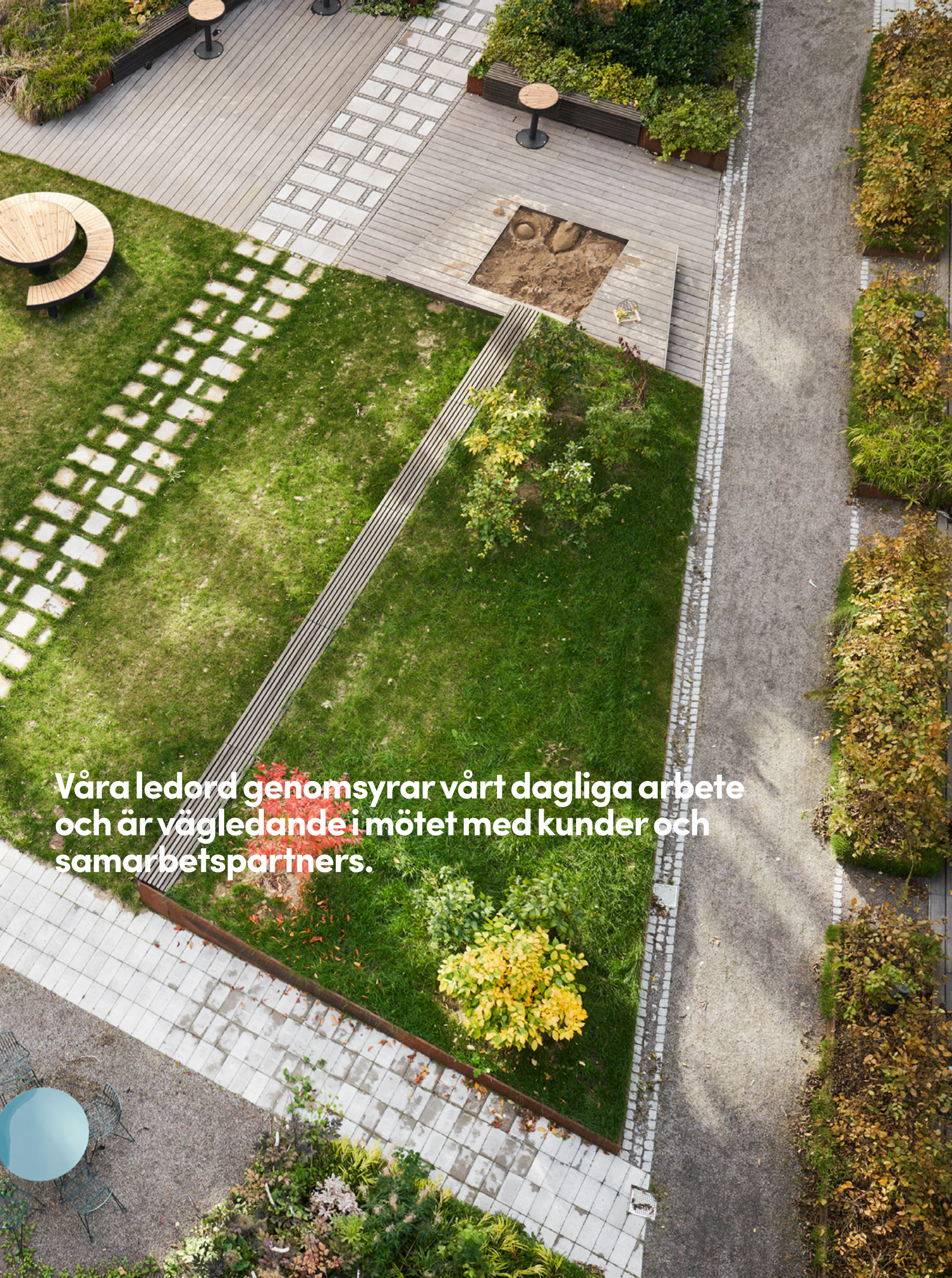
Affärsidé

**För en långsiktig hållbar förvaltning
utvecklar och förvaltar Mattssons
lokaler och bostäder med människa
och verksamhet i fokus.**

Vision

**Växande städer för
kommande generationer.**





Våra ledord genomsyrar vårt dagliga arbete och är vägledande i mötet med kunder och samarbetspartners.

Ledord
Långsiktighet.
Effektivitet.
Kreativitet.





Grunden för Mattssons affär

Med en flexibel affärsstrategi anpassar vi oss till snabba förändringar i omvärlden, samtidigt som vårt mål alltid är att möta marknadens behov och vara en långsiktig aktör inom stadsutveckling.

Mattssons Fastighetsutveckling är verksamt i attraktiva tillväxtområden i Stockholms- och Norrköpingsregionen. Vår affärsmodell bygger på att investera i och utveckla både kommersiella fastigheter och bostäder.



2024 i korthet

Tro på ett ljusare 2025

År 2024 har präglats av fortsatt utmanande ekonomiska förutsättningar, med höga räntor och byggkostnader som påverkat hela fastighets- och byggbranschen. De begränsade möjligheterna att starta projekt har resulterat i låga produktionssiffror. Trots detta har vi hållit en stark position där vi framgångsrikt genomfört de projekt vi påbörjat och ser nu framåt med optimism. Med sjunkande räntor och en förbättrad marknadssituation ser vi positivt på 2025, som vi tror blir ett mer dynamiskt år med fler projektstarter och nya bostadsbyggen.

Avyttring av byggrätter i Vaxholm

Under året genomförde vi en strategisk avyttring av byggrätter motsvarande cirka 60 bostäder i Vaxholms kommun genom en fastighetsaffär med JM AB. Området Rindö hamn är en attraktiv, sjönära plats där vi tidigare framgångsrikt utvecklat 24 bostadsrätter. Denna affär stärker BRABOs möjligheter att fokusera på bostadsutveckling i områden med goda kommunikationer och närhet till spårbunden trafik.

Väsby trädgård levererat

Förra året sålde vi bostadsprojektet Väsby Trädgård – omfattande 97 hyresbostäder – till det kommunala bolaget Väsbyhem AB. Under året 2024 färdigställdes och levererades två av husen, 28 lägenheter, vilket möter den stora efterfrågan på hyresrätter i kommunen.

Fortsatt fokus på hållbar utveckling

Under året har vi intensifierat vårt hållbarhetsarbete och arbetar målmedvetet med både förvaltning och produktion. Vi har påbörjat certifieringsprocesser för flera fastigheter och prioriterat energieffektiviseringsprojekt som en central del av vårt hållbarhetsfokus. I Upplands Väsby har våra satsningar på social hållbarhet fortsatt och givit ett mycket positivt mottagande. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på s.22 ”Hållbarhetsåret 2024”.

Haga Norra

Bostadsprojektet Haga Norra i Solna, som omfattar 418 lägenheter, har varit ett lyckat samarbete mellan BRABO och Fabege. Under året blev den sista lägenheten tillträdd, vilket markerar slutförandet av ett framgångsrikt projekt och samarbete.

Antal färdigställda bostäder

28₍₁₀₉₎

Utvecklingsfastigheter kvm

16 500_(22 000)

Antal bostäder i produktion

69₍₉₇₎

Belåningsgrad (LTV)

51%_(51%)

Antal bostäder i byggrättportfölj

1400₍₂₀₀₀₎

Andel gröna lån

40%_(36%)

Antal bostäder i hyresbestånd

321₍₃₂₁₎

Vakansgrad (exkl utvecklingsfastigheter)

3%_(5%)

Kommersiella lokaler kvm

35 000_(35 000)

Totalt marknadsvärde fastigheter mkr

1623₍₁₆₆₃₎

Bostadsfastigheter kvm

22 000_(22 000)

Soliditet

44,7%_(46,6%)

Värdeskapande för intressenter

Kunder

Våra kunder består av både bostadsrättköpare och hyresgäster i bostäder och kommersiella lokaler. Vi strävar efter att skapa hållbara miljöer som stödjer våra kunders behov, vare sig det gäller att bo eller driva verksamhet. Genom en nära dialog med våra kunder får vi värdefull insikt som gör att vi kan utveckla fastigheter och områden som underlättar hållbara levnadsvanor och affärsverksamheter.

För bostadshyresgäster och bostadsrättköpare erbjuder vi moderna, energieffektiva hem utformade för en hållbar och aktiv livsstil. Våra bostäder är yteffektiva och inkluderar smarta lösningar, såsom gym, effektiv avfallshantering och tillgång till elcykel-pool, vilket underlättar miljövänliga och hälsosamma val i vardagen. Dessutom bidrar våra fastigheter till att skapa levande stadsdelar som främjar gemenskap och trygghet.

För våra kommersiella hyresgäster erbjuder vi hållbara och funktionella arbetsmiljöer. Med hjälp av energieffektiva lösningar och flexibla lokaler hjälper vi hyresgästerna att minska sin miljöpåverkan och nå sina hållbarhetsmål. Genom vår erfarenhet av innovativa och komplexa projekt skapar vi långsiktiga lösningar som inte bara möter dagens kundbehov utan även framtidens hållbarhetsutmaningar.

Samhälle

Att skapa trygghet och hållbarhet är kärnan i vårt samhällsbyggande. Vi erbjuder prisvärda bostäder i trygga, attraktiva stadsdelar för att bygga välfungerande samhällen där människor kan leva och trivas. Vi prioriterar ett hållbart samhällsbyggande med minskade utsläpp som en väg mot vårt mål om klimatneutralitet 2030.

Genom att utveckla socialt hållbara platser stärker vi tryggheten, vilket i sin tur ökar gemenskapen och livskvaliteten i våra samhällen. Ett exempel på detta är vårt samarbete med kommunen i Upplands Väsby, där vi har etablerat Vilundaparken som en mötesplats för barn, ungdomar och familjer. Parken stödjer både social interaktion och en aktiv livsstil – viktiga steg mot ett tryggt och sammanhållet samhälle.

Genom energieffektiva byggnader och lokaler, med smart teknik för minimerad energiförbrukning, strävar vi efter att minska vår klimatpåverkan och skapa ett mer hållbart samhälle. Byggnader och offentliga platser skapas för att vara flexibla och anpassningsbara, så att de ska kunna tjäna både dagens och framtidens samhällsbehov.





Medarbetare

Engagerade och drivna medarbetare är vår största tillgång. Vår vision är att skapa en företagskultur som inte bara främjar välmående, utan också stolthet hos alla i teamet. Vi ser stort värde i att vara samlade på kontoret och har sedan pandemins slut återgått helt till kontorsarbete, med övertygelsen att arbetet bäst utförs på plats. Genom att mötas i vardagen stärker vi inte bara vår kultur, utan främjar också kreativitet och idéutveckling, samtidigt som vi lär och utvecklas tillsammans genom nära samarbete.

Vi bygger vår företagskultur på Mattssons värdegrunder som består av tre pelare: långsiktighet, effektivitet och kreativitet. Långsiktighet står för att vi alltid ska tänka långsiktigt i det vi gör, från att bygga hållbart och för framtidens generationer till långsiktiga och hållbara medarbetare. Effektivitet står för att vi alltid ska hålla vad vi lovar och alltid göra vårt bästa för att utvecklas, jobba smartare och hålla oss uppdaterade i en snabb föränderlig värld. Kreativitet står för

att vi ska tänka kreativt i allt vi gör, se till att följa med i utvecklingen och tänka kreativt i alla delar av våra projekt.

Vi strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en trygg och jämställd arbetsplats. Träning och hälsa hos våra medarbetare anser vi är viktigt och därför erbjuder vi generösa friskvårdsbidrag, sjukvårdsförsäkring och ställer ofta upp i gemensamma motionslopp eller andra aktiva personalaktiviteter.

Samarbetspartners

Att bygga framtidens stad kräver mer än bara stadsutvecklare – det kräver starka samarbeten med banker, kommuner, entreprenörer, leverantörer, arkitekter och andra aktörer som delar vår vision. På Mattssons värdesätter vi långsiktiga relationer med våra samarbetspartners och ser dem som en förlängning av vårt team. Bankernas stöd är centralt för att säkra den ekonomiska stabilitet som krävs för våra projekt samtidigt som vi vill skapa värde tillbaka.

Som ett mindre företag med en effektiv organisation bygger vi våra samarbeten på personliga kontakter och korta beslutsvägar. Genom den familjära kultur vi har främjar vi öppenhet, förtroende och respekt i varje relation.

I våra nyproduktionsprojekt samarbetar vi med entreprenörer och leverantörer för att säkerställa att vi alla står på samma värdegrund. Genom respekt, ärlighet och integritet i varje affärskontakt säkerställer vi att vi når våra gemensamma mål – att bygga trygga och innovativa bostäder. Vi strävar efter nära och långsiktiga samarbeten som stärker oss alla och vi har samma höga förväntningar på leverantörer som övriga medarbetare.

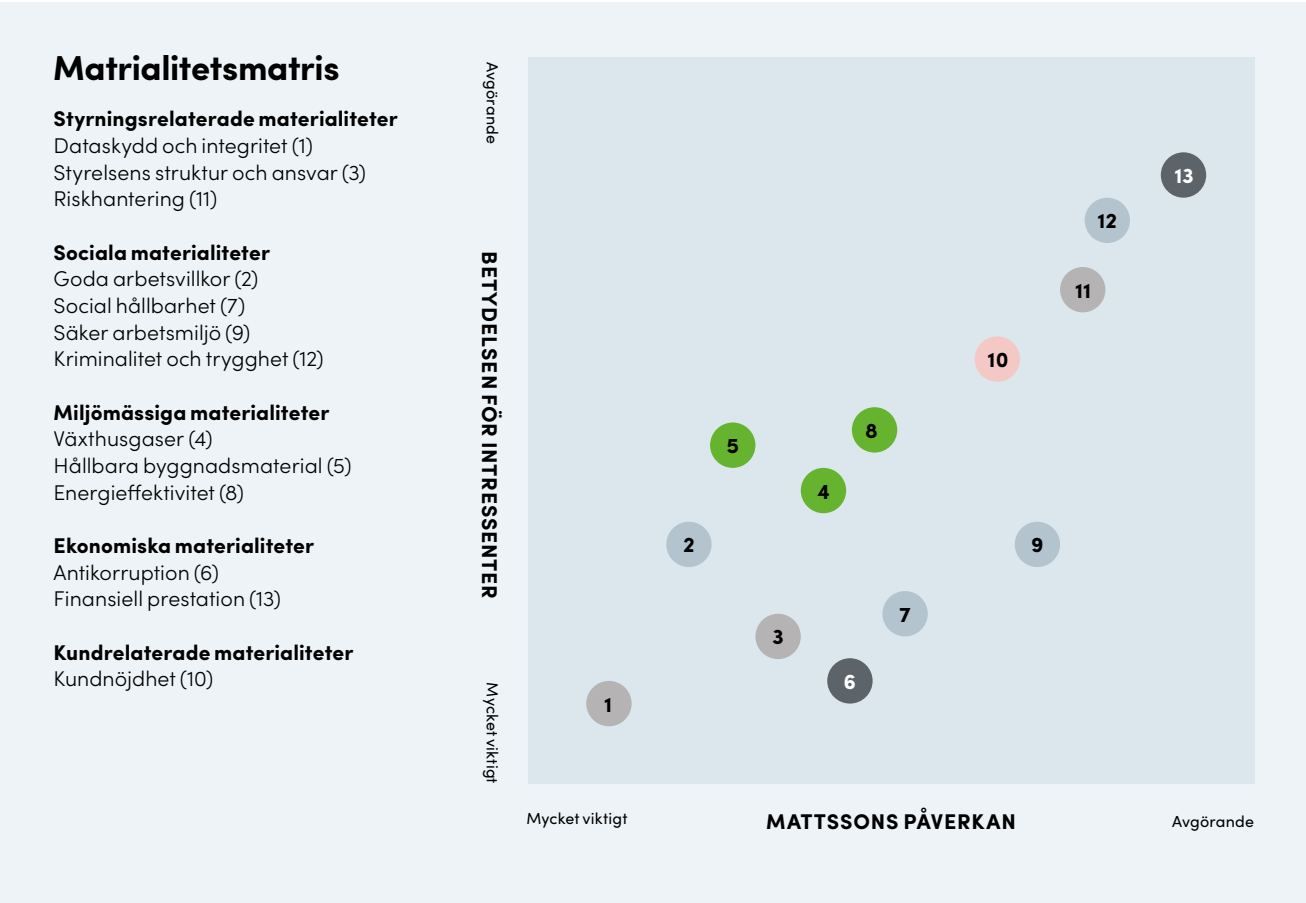
Våra kommunsamarbeten är centrala i planeringen av morgondagens städer. Tillsammans med kommunerna försöker vi skapa stadsplaner och byggrätter som möjliggör hållbara och attraktiva bostäder och lokaler som kan ta hänsyn till både dagens och framtida behov.

Nedan presenterar vi Mattssons materialitetsmatris. Matrisen illustrerar de mest betydelsefulla hållbarhetsfrågorna för vår verksamhet och visar sambandet mellan två dimensioner:

1. Mattssons påverkan – hur viktigt det är att påverka en viss hållbarhetsfråga för människa, miljö och ekonomi samt för vår strategi och verksamhet

2. Betydelse för intressenter – hur viktiga dessa frågor anses vara för våra intressenter

Syftet med analysen är att säkerställa att vi fokuserar våra insatser där vi kan göra störst skillnad samtidigt som vi möter intressenternas förväntningar. De områden som befinner sig i de övre högra hörnet av matrisen är både strategiskt viktiga för oss och särskilt prioriterade av våra intressenter, och utgör därmed våra mest kritiska hållbarhetsfrågor.



Mattssons väsentligaste hållbarhetsmål

Vår hållbarhetspolicy ligger till grund för våra miljö- och hållbarhetsmål som tas fram i linje med FN:s globala mål. Hållbarhetsarbetet hanteras i en hållbarhetsgrupp som består av anställda med olika positioner på företaget, allt från ekonomi till projektansvariga. På så sätt sprider vi hållbarhetsarbetet utmed samtliga avdelningar och det kan genomsyra hela organisationen i alla led.

Vi är stolta över att aktivt bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling. För att säkerställa en strategisk och strukturerad arbetsprocess har vi analyserat samtliga mål och identifierat de områden där vi kan göra störst skillnad. Genom att ta hänsyn till vår verksamhetsprofil och våra intressenters prioriteringar har vi valt att fokusera på fem mål som är särskilt relevanta för oss: Mål 3 (Hälsa och välbefinnande), Mål 7 (Hållbar energi för alla), Mål 8 (Anständiga arbetsvillkor och ekono-

miskt tillväxt), Mål 11 (Hållbara städer och samhällen) samt Mål 12 (Hållbar konsumtion och produktion). Med hjälp av dessa mål baserar vi vår långsiktiga hållbarhetsstrategi som fokuserar på fyra fokusområden: klimat, samhälle, finansiering och resurser, denna presenteras i tabellen till höger.

Inom dessa områden har vi satt upp ambitiösa interna målsättningar och genomför konkreta åtgärder för att skapa en positiv miljö- och samhällspåverkan. På sidorna 20-21 beskriver vi mer detaljerat hur vi arbetar med dessa mål och våra insatser inom flera andra av de globala målen. Vi strävar efter att integrera hållbarhetsmålen i hela vår verksamhet och bidra till en bättre framtid för både människor och planeten.



Klimat

Långsiktiga mål

Vi ska uppnå klimatneutralitet i produktion, förvaltning och övrig verksamhet senast 2030.

Strategier

- Klimatberäkna nyproduktion, drift och övrig verksamhet.
- Implementera energieffektiva lösningar i nya och befintliga fastigheter.
- Installera solceller och investera i förnybar energi.
- Miljöcertifiera alla fastigheter enligt Miljöbyggnad Silver eller likvärdigt.
- Öka användning av cirkulära system.
- Optimera energi med digital övervakning och analys.



Samhälle

Långsiktiga mål

Vi ska skapa trygga, aktiva och inkluderande stadsdelar idag, och för kommande generationer.

Strategier

- Satsa på gym, co-working-lokaler och hobbyrum i bostadsprojekt.
- Skapa socialt hållbara platser såsom parker, belysta gångstråk och samlingsplatser.
- Delta i BID-samarbeten och trygghetsinitiativ.
- Stärka gemenskap genom boendegrupper och digitala plattformar.



Finansiering

Långsiktiga mål

Vi ska ha 100% gröna lån och integrera hållbar finansiering i alla affärer.

Strategier

- Öka andelen gröna lån till 100% och säkerställa att alla fastigheter uppfyller kraven för grön finansiering.
- Investera i energieffektivisering för att minska driftskostnader och höja fastighetsvärden.
- Stärka samarbeten med banker och finansiella institutioner som prioriterar hållbarhet.
- Optimera resurshantering och kostnadseffektiva lösningar i förvaltningen.



Resurser

Långsiktiga mål

Vi ska minska resursförbrukningen och implementera cirkulära system i byggprocesser och fastighetsförvaltning.

Strategier

- Införa cirkulära byggprocesser och återanvända material.
- Minska avfall och använda resurseffektiva byggmetoder.
- Optimera vattenförbrukning och främja biologisk mångfald.
- Klimatkompensera genom trädplantering som stödjer lokalsamhällen.
- Klimatberäkna för att identifiera utsläppsminskningar.



Väsentlig hållbarhetsaspekt	FN:s Globala mål	Delmål	Vår insats
Främja ett hälsosamt liv och människors välbefinnande	Mål 3: God hälsa och välbefinnande 	3.4 3.9	Genom konceptet BRABO aktiv hjälper vi människor att må bra i sin vardag, genom rörelse men också möjligheten till sociala möten och granngemenskap. Genom att miljöcertifiera våra projekt och ställa krav på giftfria byggmaterial bidrar vi till att minska skadliga kemikalier och minimerar förorening av luft, vatten och mark. Läs mer på sidorna 44–45 och och sida 31.
Motverka diskriminering och öka jämställdhet	Mål 5: Jämställdhet 	5.1	I vår miljöplan för nyproduktion ställer vi tydliga krav på sociala aspekter och respekt för mänskliga rättigheter i avtal med entreprenörer och leverantörer. Vi säkerställer att anställda, underentreprenörer och leverantörer behandlas rättvist och jämlikt, med full respekt för alla människors lika värde.
Minimera utsläpp och föroreningar samt utveckling av cirkulära lösningar	Mål 6: Rent vatten och sanitet för alla 	6.3 6.4	Vi bidrar till en effektiv vattenanvändning, framför allt vid utveckling av stadsdelar och byggnader samt vid val av produkter. Vi bidrar till en förbättrad vattenkvalitet genom att minimera utsläpp och föroreningar till vatten samt en smart dagvattenhantering. Detta säkerställs genom vår miljöplan samt miljöcertifieringar. Vi arbetar även med innovativa lösningar för cirkularitet där vatten återanvänds. Läs mer på sida 56.
Hållbar energi och ökat användande av egenproducerad el i fastigheterna	Mål 7: Hållbar energi för alla 	7.2 7.3	Genom att bygga energieffektiva hus och i största möjliga utsträckning använda el från förnyelsebara energikällor och egna solpaneler bidrar vi till att minska energiförbrukningen och samtidigt öka andelen förnybar energi i den globala energimixen. Läs mer på sida 57.
Säker och rättvis arbetsmiljö	Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt 	8.8	Genom vår miljöplan för nyproduktion uppmuntrar vi entreprenörer att anmäla misstanke om bedrägerier, kränkningar, korruption eller annat som inte lever upp till våra krav. Genom plan-vivo certifierad klimatkompensation väljer vi projekt som förutom klimatnytta och främjande av biologisk mångfald även förbättrar ekonomin för småbrukarna och deras möjlighet till självförsörjning. Läs mer på sida 28.

Väsentlig hållbarhetsaspekt	FN:s Globala mål	Delmål	Vår insats
Bostäder för ett aktivt, tryggt och hållbart stadsliv	Mål 11: Hållbara städer och samhällen 	11.3 11.6 11.7	Vår affär bygger på hållbar, trygg och aktiv stadsutveckling. Genom att skapa områden och byggnader med funktioner som främjar gemenskap och trygghet gör vi städer attraktiva för boende och besökare. Vi arbetar aktivt med social hållbarhet och vill långsiktigt skapa värde för kommuner och områden som vi verkar i. Läs mer på sidorna 38–43, 44–45 och 48–50.
Effektiva processer för produktion och förvaltning	Mål 12: Hållbar konsumtion och produktion 	12.2 12.4 12.5	Vi strävar efter att ha en resurseffektiv verksamhet och för att nå vårt mål klimatberäknar vi alla våra utsläpp. Tillsammans med entreprenörer jobbar vi för att utveckla resurssnåla byggmetoder och återanvända material. Våra hyresgäster uppmuntras minska avfall genom boendeinformation och utformning av miljörum. Läs mer på sidorna 24–27 och 48–50.
Minska energi-användning i fastigheterna	Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna 	13.1	Vårt mål är klimatneutralitet i nyproduktion, förvaltning och övrig verksamhet till 2030. Vi miljöcertifierar, klimatberäknar och minskar vårt energibehov för att reducera klimatavtryck. Sedan 2018 har vi klimatkompenserat alla utsläpp genom noggrant utvalda och certifierade projekt. Läs mer på sidorna 24–28.
Bevara viktiga livsmiljöer och främja grönytor	Mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald 	15.5	Vi skapar grönytor för artrikedom och använder träd, mark och gröna tak för att bevara livsmiljöer och minska förlusten av biologisk mångfald. Vi försöker tänka nytt kring fastighetsskötsel och ersätter rabatter och gräsmattor med ”vildvuxen” naturmark. Genom Plan-vivo-certifierad klimatkompensation stödjer vi projekt som främjar klimatet, lokal ekonomisk tillväxt och värdefulla ekosystem. Läs mer på sidorna 28.
Säkerställande av uppförandekod hos våra leverantörer	Mål 16: Fredliga och inkluderande samhällen 	16.5	Vi motsätter oss självklart alla former av mutor och korruption, både bland medarbetare, leverantörer och kunder. När vi handlar upp entreprenörer och leverantörer ställer vi krav att de ska arbeta med mänskliga rättigheter och arbetsmiljöfrågor vilket kontinuerligt utvärderar hur vi kan följa upp på bästa sätt. Läs mer på sida 36.

Hållbarhetsåret 2024

Under året har vi fortsatt att utveckla vårt hållbarhetsarbete med konkreta initiativ och fokus på våra långsiktiga mål. Genom att kombinera miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet har vi tagit viktiga steg för att minska vår klimatpåverkan, stärka våra lokalsamhällen och säkra en hållbar finansiering. Våra insatser sträcker sig från certifiering av hyresfastigheter och energieffektivisering till sociala projekt och gröna investeringar – alltid med våra hyresgäster, samarbetspartners och framtida generationer i åtanke.

Påbörjat certifiering av alla hyresfastigheter
Vi har inlett certifieringsprocesser för samtliga hyresfastigheter och under året certifierades vårt första hyreshus, Dragonvägen i Upplands Väsby med Miljöbyggnad Silver i Drift. Denna certifiering är en viktig kvalitetssäkring som stärker både vårt erbjudande och vår position som ett ledande bostadsutvecklingsbolag, samtidigt som den skapar trygghet och värde för våra hyresgäster. Läs mer om certifiering på s.31.

Nytt uppdrag av Väsby Kommun
På uppdrag av Väsby Kommun har vi under året påbörjat planeringen av Väsby vattenpark, ”Blå Parken”, som är i behov av upprustning. Detta blir vårt andra stora projekt inom social hållbarhet i kommunen, där vi vill skapa förutsättningar för ett tryggt och levande Väsby. Parken kommer att utvecklas med fokus på biologisk mångfald, vattenhantering och rekreativsmöjligheter för invånarna. Läs mer om Blå Parken på s.38.

Fler gröna lån
Vi har ökat andelen gröna lån från 36% till 40%, och vår ambition är att samtliga av våra lån ska vara gröna i framtiden. Genom att prioritera hållbar finansiering minskar vi klimatpåverkan och säkrar ekonomisk hållbarhet för vårt fastighetsbestånd. Läs mer om Gröna lån på s.29.

Energieffektivisering och analys av energiklasser
Vi har genomfört en omfattande analys av energiklassningen i vårt befintliga fastighetsbestånd. Utifrån resultaten har vi tagit fram en strategi för att energieffektivisera fastigheter med potential för att uppnå en bättre energiklass. Vi har även satt tydliga mål för energiklassning i nyproduktion. Läs mer om energiklasser på s.31.

Utveckling av boendegrupper
Vår satsning på boendegrupper fortsätter, med fokus på att skapa en nära dialog med våra hyresgäster. Genom regelbundna träffar, samverkansprojekt och digitala plattformar har vi kunnat förbättra kommunikationen och engagemanget i våra bostadsområden under året. Vi ser att denna modell bidrar till ökad trygghet, trivsel och ett starkare lokalsamhälle.

Ökade satsningar i Vilundaparken
Sedan 2018 har vi drivit skateparken i Upplands Väsby och sommartid hyrt ut cyklar och elsparkcyklar. På grund av ökad efterfrågan har vi under året investerat i fler cyklar för att möta besökarnas behov. Läs mer om Vilundaparken på s.40.

Engagemang i BID-möten och HS30 för en hållbar byggsektor
Vi har fortsatt vårt aktiva deltagande i BID-möten i Huddinge och Väsby, samt engagerat oss i det operativa forumet HS30. Genom detta samarbete bidrar vi till en mer klimatsmart bygg- och fastighetsbransch. Vi arbetar aktivt för att införa cirkulära byggprocesser, minska avfall och optimera materialanvändningen i alla våra projekt. Vårt mål är att vara en drivande aktör i omställningen mot en mer hållbar byggsektor.



För att säkerställa att vårt arbete är i linje med våra långsiktiga mål, har vi identifierat följande fokusområden för 2025-2030:

- Klimatneutralitet 2030**
Vi ska arbeta målmedvetet för att nå klimatneutralitet senast år 2030.
- Högsta säkerhet – nolltolerans för olyckor**
Vi ska prioritera högsta säkerhet och sträva efter noll olyckor på våra arbetsplatser.
- Certifierad och klimatberäknad nyproduktion**
All nyproduktion ska klimatberäknas och certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och HS30-standard.
- Energieffektiva byggnader**
Våra byggnader i nyproduktion ska uppfylla energiklass B med en maximal energiförbrukning på 67,5 kWh/m2, vilket också ska säkerställa grön finansiering.
- Social hållbarhet i fokus**
Vi ska fortsätta våra sociala insatser, bland annat genom BRABO Aktiv, Skateparken, BIDar, och trivselgrupper för att skapa trivsamma och inkluderande miljöer. Vi ska utveckla tydliga KPI:er för att mäta våra sociala insatser
- HS30 som standard**
Vi ska använda och utveckla våra processer enligt HS30-standard för hållbar byggnation.

Klimatberäkningar 2024

Minskad påverkan på klimat och lägre energianvändning är två av våra absolut viktigaste miljöfrågor eftersom vi satt upp det mycket ambitiösa målet om en klimatneutral verksamhet till 2030. Ett avgörande steg på denna resa är att noggrant kartlägga och beräkna alla våra utsläpp. Genom klimatberäkningar får vi en tydlig bild av var utsläppen är som störst och vilka åtgärder vi behöver vidta för att minska dem effektivt. I enlighet med HS30 ska vi minska de klimatpåverkande utsläppen i våra byggprojekt med 70% mellan 2020 och 2030, jämfört med Boverkets referensvärden. För flerbostadshus som påbörjas efter 2030 innebär detta ett maximalt utsläpp på 110 kg CO2ekv/BTA.

Systematisk klimatberäkning enligt Greenhouse Gas Protocol

Sedan 2018 beräknar vi vårt klimatavtryck enligt de vedertagna riktlinjerna i Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Vår analys omfattar samtliga utsläpp inom Scope 1, Scope 2 och Scope 3, vilket ger en helhetsbild av verksamhetens klimatpåverkan. För att skapa en tydlig översikt och kunna analysera utsläppen lättare har vi valt att fördela våra utsläpp i kategorierna nyproduktion, egen verksamhet, kommersiella lokaler (uppdelade på utvecklingsfastigheter och vanliga) och hyresrätter. Vi använder beräkningsverktyget Our Impact för att säkerställa noggrannhet och transparens i våra beräkningar. I samarbete med U&We säkerställer vi att beräkningarna håller hög kvalitet och relevans.

Första klimatberäkningen av nyproduktion – Väsby Trädgård

För första gången har vi i år genomfört en detaljerad klimatberäkning av nyproduktion, där vi fått fram exakta siffror för vårt senaste projekt, Väsby Trädgård. Beräkningen gav resultatet:

- Totala koldioxidutsläpp: 2 048 ton CO2ekv
- Utsläpp per kvadratmeter BTA: 295 kg CO2ekv

Resultatet visar att vi ligger över vårt mål på 110 kg CO2ekv/BTA. Detta understryker vikten av att noggrant analysera siffrorna och identifiera åtgärder för att minska utsläppen framöver. Att vi nu klimatberäknar vår nyproduktion är ett viktigt steg mot att kunna nå vårt mål om en klimatneutral verksamhet 2030.

Årets klimatberäkning

Årets klimatberäkning visar en tydlig minskning av utsläppen jämfört med tidigare år. Till höger presenteras årets utsläpp fördelade på Scope 1, Scope 2 och Scope 3. De totala utsläppen för året uppgick till 2765 ton CO2ekv, vilket är en betydande minskning från föregående års nivå på 4110 ton CO2ekv (inklusive schablonberäknad nyproduktion). Det innebär en minskning av verksamhetens klimatavtryck med 1345 ton CO2ekv. Denna minskning beror till stor del på att utsläppen från nyproduktion har minskat avsevärt. Det kan förklaras dels av att fjolårets nyproduktionsprojekt var större till ytan, dels av att det då beräknades med schablonvärden, vilket innebär att uppskattningarna kan ha avvikit från de faktiska utsläppen.

Tittar vi på nyckeltalen exklusive nyproduktion, ser vi att minskningen är faktisk. Utsläppen har gått från 10,60 kg CO2ekv per kvm Atemp år 2023 till 9,02 kg CO2ekv per kvm Atemp år 2024. Trots dessa framsteg återstår fortfarande mycket arbete för att nå klimatneutralitet. För att arbeta så effektivt som möjligt analyseras utsläppen vidare i följande kategorier: nyproduktion, kommersiella lokaler, egen verksamhet och hyresrätter. Resultaten från dessa beräkningar presenteras på nästa uppslag. Utifrån årets resultat klimatkompenserar vi totalt 2765 ton CO2ekv för 2024 (läs mer på s.28.)



Scope 1 Direkta utsläpp

Omfattar utsläpp från verksamhetens egen drift, exempelvis bränsleförbrukning och tjänstebilar.



Scope 2 Indirekta utsläpp inköpt energi

Omfattar utsläpp från el, fjärrvärme, fjärrkyla och ånga som vi köper eller använder.



Scope 3 Övriga indirekta utsläpp

Omfattar alla utsläpp som sker utanför vår direkta kontroll men som är kopplade till vår verksamhet – både uppströms (inköp av varor och tjänster) och nedströms (hyresgäster och byggnadernas livscykel).

Växthusgasutsläpp (ton CO2ekv)

Utsläpp	Utsläppskälla	2024	2023
Scope 1	Brännolja	99,00	137,00
	Bilar (företagsägda)	2,81	5,29
	Totalt	102	142
Scope 2	Elbilar (pendling och företagsägda)	0,08	0,07
	Elektricitet	176,02	199,80
	Fjärrvärme	369,00	393,00
	Totalt (Market-based)	545	593
	Elbilar (pendling och företagsägda)	0,08	0,07
	Elektricitet	24,06	28,05
	Fjärrvärme	369,0	393,0
	Totalt (Location-based)	393	421
Scope 3	Avfall	0,003	0,05
	Bilar	0,78	1,43
	Kontor och IT	2,07	1,99
	Fastighetsenergi*	51,75	72,64
	Vatten	4,45	3,66
	Pendling	4,91	7,32
	Tjänsteresor	5,9	17,80
	Nyproduktion**	2048	3270
	Totalt	2118	3375
	Totala utsläpp för året	2765	4110

* Fastighetsenergi innehåller utsläpp från elektricitet, fjärrvärme och olja. **Nyproduktion är schablonberäknad för 2023

För att nå våra klimatmål krävs en tydlig bild av var våra största utsläpp sker och hur vi kan minska dem. Här är en sammanfattning av de viktigaste utsläppskällorna.

Nyproduktion

Nyproduktion står för den absolut största andelen av våra utsläpp. Tidigare år har schablonberäkning använts, men nu standardiseras beräkningarna framåt. Fokus ligger på att identifiera utsläppsstoppar och minska dem för att nå målet om 100 kg Co2ekv/kvm.

Kommersiella fastigheter

Dessa fastigheter står fortsatt för en stor andel av utsläppen. Trots en liten minskning från 2023 krävs djupare analys för att effektivisera framför allt energi-användningen.

Egen verksamhet

Utsläppen från den egna verksamheten utgör en mycket liten del av de totala utsläppen. Utsläppen per anställd är låga och har minskat på grund av färre anställda och färre tjänsteresor.

Hyresrätter

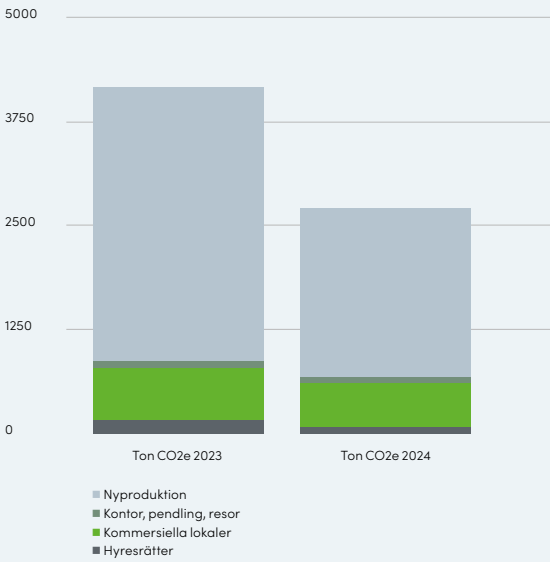
Utsläppen har minskat markant under 2024, främst tack vare ökad användning av grön el – en positiv trend vi kommer att fortsätta.

Växthusgasutsläpp

ton CO2ekv

Utsläpp	Utsläppskälla	2024	2023	2024	2023
Hyresrätter				kg CO2e/kvm BOA	kg CO2e/kvm BOA
	El	4,34	64,45	0,25	3,73
	Fjärrvärme	66,11	83,42	3,83	4,83
	Vatten	3,15	0,29	0,18	0,02
	Totalt	74	151	4,28	8,74
Kommersiella lokaler				kg CO2e/kvm LOA	kg CO2e/kvm LOA
	El	189,83	164,82	3,49	3,03
	Fjärrvärme	315,82	324,07	5,80	5,95
	Olja	119,69	165,93	2,20	3,05
	Vatten	1,19	0,078	0,02	0,00
	Köldmedieläckage	0	0	0,00	0,00
	Totalt	626	655	11,50	12,03
Egen verksamhet				kg CO2e/anställd	kg CO2e/anställd
	Avfall	0,003	0,01	0,25	0,71
	El	0,14	0,06	11,67	4,29
	Fjärrvärme	0	0	0,00	0,00
	Företagsägda fordon	3,65	6,77	304,17	483,57
	Kontorsmaterial och IT	2,07	1,99	172,50	142,14
	Pendling	4,92	7,34	410,00	524,29
	Tjänsteresor	5,90	17,82	491,67	1272,86
	Vatten	0,1	0	8,33	0,00
	Totalt	17	34	1416,67	2428,57
Nyproduktion				kg CO2e/kvm BTA	kg CO2e/kvm BTA
	Nyproduktion*	2048	3270	294,6	302,00
	Totalt	2048	3270	294,6	302,00
Totala utsläpp för året		2765	4110		

Totala utsläpp 2023-2024



Utsläpp per kvm kommersiella lokaler



Utsläpp per anställd



Utsläpp per kvm boarea



Trädplantering för människor och klimat

Vår verksamhet lämnar oundvikligen ett klimatavtryck. Under 2024 uppgick våra beräknade utsläpp till 2765 ton CO₂ekv, inklusive utsläpp från nyproduktion. Vårt långsiktiga mål är att minimera vårt klimatavtryck och nå klimatneutralitet senast 2030.

För att redan nu göra mesta möjliga klimatnytta klimatkompenserar vi för samtliga utsläpp vår verksamhet ger upphov till – något vi har gjort sedan 2018. Totalt har vi genom åren köpt kolkrediter motsvarande 30 150 ton koldioxid, inklusive årets utsläpp. Dessa kolkrediter kommer från projekt som verifierbart skapar klimatnytta genom att förebygga, minska och binda koldioxidutsläpp. Utöver klimafördelarna stärker projekten även lokalsamhällen genom förbättrade sociala, hälsomässiga och ekonomiska förhållanden.

I år har vi valt att stödja trädplanteringsprojekten Trees for Global Benefits i Uganda och Upper Tana i Kenya, certifierade av Plan Vivo. Genom att binda både fossila bränslen och biogena utsläpp bidrar dessa initiativ till klimatnytta samtidigt som de förbättrar småbrukares inkomster, främjar återbeskogning och stärker den biologiska mångfalden. De planterade träderna ger dessutom skydd mot extremväder.

Dessa insatser bidrar sammantaget till att motverka den globala uppvärmningen, lindra fattigdom och skydda värdefulla ekosystem. Vår samarbetspartner inom klimatkompensation är Zero Mission. Läs mer hos www.zeromission.se.



Grön finansiering

Grön finansiering är avgörande för att förena långsiktig lönsamhet med hållbar utveckling och utgör ett viktigt steg för en hållbar affär. På Mattssons har vi integrerat gröna lån i vår finansieringsstrategi – idag utgör de 40% av våra totala lån. Genom denna strategi säkerställer vi att hållbarhet genomsyrar även de ekonomiska delarna av vår verksamhet, där gröna lån används specifikt för att finansiera projekt som uppfyller strikta miljö- och energikrav. Detta är inte bara lönsamt, utan också nödvändigt för att bidra till en mer hållbar framtid inom fastighetssektorn.

Lönsamhet genom hållbara lån

Grön finansiering innebär ofta bättre lånevillkor än traditionella lån. Lägre räntor och förbättrade villkor gör det attraktivt att satsa på hållbara projekt, vilket är både ekonomiskt och hållbarhetsmässigt lönsamt för oss, samtidigt som det skapar en tydlig attraktionskraft för intressenter som prioriterar miljö- och socialt ansvarstagande. Genom att finansiera vår verksamhet med gröna lån stärker vi vår finansiella position och vår konkurrenskraft på marknaden.

Energieffektivisering och klimatfokus

Under året har arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter accelererat, och vi investerar kontinuerligt i

energieffektivisering. Detta ligger i linje med vår vision samt med finansiärers och fastighetsmarknadens ökade fokus på hållbarhet. Genom satsningar på exempelvis förnybar energi och energieffektiv uppvärmning säkerställer vi att våra fastigheter uppfyller både dagens och framtidens miljökrav. Detta minskar våra driftskostnader, ökar fastigheternas värde och ger oss samtidigt möjligheten att ta gröna lån, vilket driver oss att vidareutveckla en klimatsmart fastighetsportfölj. Dessutom ökar dessa insatser fastigheternas attraktivitet på marknaden.

Vår gröna finansieringsvision

Vårt mål är att alla våra lån ska vara gröna i framtiden. Denna målsättning ligger i linje med vårt långsiktiga engagemang för att utveckla hållbara fastigheter och möta marknadens växande krav för klimatsmarta lösningar. Det är också ett svar på de ökade kraven från banker och finansiärer, som själva behöver rapportera hållbarhetsinformation och därför ställer allt högre krav på sina samarbetspartners inom fastighetssektorn. Grön finansiering skapar inte bara affärsmässiga fördelar för oss utan bidrar också till att forma en mer hållbar och klimatanpassad fastighetsmarknad.



Risker

	Verksamhetsrisker	Finansiella risker	Hållbarhetsrisker	Omvärldsrisker
Risk	Produktion och förvaltning	Finansiering	Klimat	Infrastruktur & stadsutveckling
Förklaring	Felaktig planering, förseningar, eller kvalitetsproblem i nybyggnation kan leda till ökade kostnader, försämrad lönsamhet, och skador på varumärket.	Svårigheter att säkra finansiering för nya projekt eller refinansiera befintliga lån kan leda till sämre villkor.	Klimatförändringar kan orsaka skador på fastigheter genom extrema väderhändelser eller leda till ökade krav på energieffektivitet.	Förändringar i infrastruktur eller stadsplanering kan minska attraktiviteten för vissa områden.
Åtgärd	Fortlöpande utveckla processer för projektledning, ha robusta avtal med entreprenörer, och säkerställa regelbunden kvalitet.	Diversifiera finansieringskällor och upprätthålla goda relationer med långgivare.	Utvärdera och anpassa fastigheter för klimatpåverkan och investera i energieffektiva lösningar.	Hålla god dialog med kommuner och lokala myndigheter samt följa och delta i planeringsarbetet.
Risk	Samarbetspartners	Räntor	Regelverk och ESG-krav	Förändring av lagar och regler
Förklaring	Brist på externa leverantörer och entreprenörer innebär risk för förseningar, uppstart av projekt, kvalitetsproblem, eller att hållbarhetskrav inte uppfylls.	Räntehöjningar kan öka kostnaden för befintliga och nya lån, vilket påverkar lönsamheten och den finansiella stabiliteten.	Strängare krav på energiprestanda, koldioxidavtryck och ESG-rapportering kan öka administrativa – och investeringskostnader.	Nya lagkrav inom miljö, byggteknik eller hyresmarknad kan öka kostnaderna för förvaltning och byggnation.
Åtgärd	Skapa nya leverantörskontakter, genomföra noggranna leverantörsbedömningar, skapa incitament för hållbara lösningar, och ha flexibla avtal som tillåter byte av samarbetspartners.	Använd räntesäkringsinstrument och säkerställ att finansieringsstrukturen är flexibel.	Vara proaktiv i att anpassa sig till nya hållbarhetskrav, investera i grön teknologi och följa upp ESG-mål.	Håll regelbunden bevakning av lagstiftning och var proaktiv i hållbarhetsarbete.
Risk	Medarbetare	Konjunktur	Resursförbrukning och material	Utbud och efterfrågan
Förklaring	Brist på kvalificerad personal eller hög personalomsättning kan påverka företagets effektivitet och innovationsförmåga.	Ekonomiska nedgångar kan minska efterfrågan på kommersiella fastigheter och bostäder, vilket leder till tomma lokaler och lägre hyresintäkter.	Brist på hållbara byggmaterial eller ineffektiv resursanvändning kan öka miljöpåverkan och kostnader.	Överproduktion eller minskad efterfrågan kan leda till vakanser och minskade intäkter.
Åtgärd	Satsa på personalutveckling, konkurrenskraftiga anställningsvillkor, och skapa en inkluderande företagskultur.	Skapa en diversifierad portfölj med olika typer av flexibla fastigheter och kreditvärdiga hyresgäster.	Verka för att använda återvunnet eller certifierat material, optimera resursanvändning i byggprojekt, och införa cirkulära processer.	Följa den ekonomiska utvecklingen, fortlopande utvärdera våra geografiska marknader och fastigheter.

Energiklasser och certifiering

Energiklasser

EU:s direktiv för byggnaders energiprestanda (EPBD) genomgår nu en omarbetning i syfte att stödja unionens mål om att minska växthusgasutsläpp och uppnå klimatneutralitet. Enligt direktivet ska samtliga byggnader vara nollutsläppsbyggnader senast 2050. Sverige arbetar för närvarande med att implementera de nya kraven i nationell lagstiftning, med deadline satt till den 29 maj 2026.

En central del i direktivets omarbetning är införandet av nya krav på energiklassning av byggnader. Den nya energideklarationen kommer att inkludera en sluten skala från A till G, där energiklass A motsvarar nollutsläppsbyggnader. Jämfört med Sveriges nuvarande klassificeringssystem innebär detta att nybyggda fastigheter som tidigare skulle ha klassificerats som C nu i stället tilldelas klass A.

Det nya systemet lägger stort fokus på energieffektivisering både inom nyproduktion och i befintliga fastighetsbestånd. Kraven skiljer åt beroende på fastighetstyp:

- För lokalbyggnader ställs specifika krav på enskilda byggnader.
- För bostadsfastigheter riktas kraven mot en förbättring av den genomsnittliga energiprestandan i hela beståndet, med mål för både 2030 och 2035.

För vår verksamhet innebär detta en genomgripande översyn av vårt befintliga fastighetsbestånd. Vi analyserar var vi behöver vidta åtgärder för att effektivisera energianvändningen och uppnå en bättre energiklass. Vårt interna mål är att samtlig nyproduktion ska uppfylla lägst energiklass B. I nuläget har vi identifierat flera fastigheter som behöver energieffektiviseras för att nå detta mål.

Att effektivisera energianvändningen ger oss inte bara minskade driftskostnader utan även möjlighet till grön finansiering, vilket ytterligare stärker vårt arbete mot en hållbar framtid.

Certifiering

Certifiering av fastigheter är en viktig kvalitetssäkringsprocess som bidrar till att förtroende skapas hos kunder, hyresgäster och andra intressenter. Genom certifiering verifieras byggnaders uppfyllande av specifika standarder inom områden som miljöprestanda, energieffektivitet, inomhusklimat, hälsa och hållbarhet. Denna process vägledning för fastighetsutvecklare, ägare och förvaltare är en viktig del av hållbarhetsstrategin inom bygg- och fastighetsbranschen.

Under det gångna året har vi inlett certifieringsprocessen för samtliga hyresfastigheter. Detta arbete är i linje med vår ambition för att skapa mer hållbara byggnader och bidra till en positiv utveckling inom branschen.

Syften med certifiering:

- Främja miljöförbättringar
- Säkerställa kostnadseffektivitet
- Främja hälsa och komfort för hyresgäster
- Öka marknadsvärdet
- Säkerställa efterlevnad av lagar och regler

Fördelar med certifiering

- Ökad konkurrenskraft och attraktivitet på marknaden
- Högre hyresintäkter och snabbare uthyrning
- Större attraktionskraft för hållbarhetsmedvetna investerare och hyresgäster
- Stärkt varumärke och minskade regulatoriska risker

Genom certifiering kan vi som fastighetsägare bidra till en mer hållbar byggbransch och samtidigt dra nytta av ekonomiska, miljömässiga och sociala vinster. Detta arbete ligger i linje med vår vision om att vara en ledande aktör inom hållbar fastighetsutveckling.

Om BRABO

På BRABO Stockholm AB bygger vi bostäder och planerar samhällen för ett aktivt stadsliv, där vi utmanar traditionella definitioner av hur både byggnader och hela områden ser ut och fungerar. Som en långsiktig partner strävar vi efter att skapa trygga miljöer där de boende känner gemenskap och samhörighet samt inspireras att leva hållbart och aktivt.

BRABO grundades 2007 av ägarfamiljen bakom Mattssons Fastighetsutveckling, som länge burit på idéer kring samhällsbyggnad och stadsutveckling. BRABO förvärvar, bygger och säljer hyresrätter och bostadsrätter och har sedan starten byggt bostäder i bland annat Stockholm, Solna, Huddinge, Upplands Väsby, Vaxholm och Norrköping. Idag har vi en projektportfölj om ca 1400 bostäder. Vår erfarenhet omfattar även planering och genomförande av projekt där handel, service och kultur ingår.

Vår modell bygger på ett nära samarbete med uppdragsgivare, en kostnadseffektiv ekonomisk strategi samt en lyhördhet inför slutkundens behov. Från start till mål värnar vi om långsiktighet, eftersom vi vet att vi bygger för framtiden. Det påverkar naturligtvis valet av såväl byggmaterial som byggmetoder, men också planeringen av området som helhet.

Vår resa för att bidra till en hållbar utveckling – ekonomiskt, ekologiskt och socialt – har bara börjat. BRABO arbetar aktivt för klimatneutralitet, med målet att alla nya projekt från och med 2030 ska nå netto noll klimatavtryck. Vi har sedan några år tillbaka börjat beräkna klimatpåverkan för alla nyproduktionsprojekt enligt HS30s beräkningsanvisningar och har i år mottagit resultat från det första projektet, Väsby Trädgård. Läs mer om HS30 på s.46.



Urval av projekt

Haga Norra, Solna

Färdigställt

Antal lägenheter:	418
BOA:	20 800 kvm
Färdigställt:	2022

Haga Norra är BRABO:s hittills största bostadsprojekt, genomfört i ett joint venture-samarbete med Fabege. Bostadsrätterna i Haga Norra är certifierade med kvalitetsstämpeln Green Building, vilket innebär att byggnadernas energiförbrukning är 25% lägre än vad nybyggnadskraven föreskriver.



Väsby Park, Upplands Väsby

Färdigställt

Antal lägenheter:	109
BOA:	5000 kvm
Färdigställt:	2023

Längs Dragonvägen, nära både grönområden och Väsby centrum, har vi byggt hyresrätter samt en förskola med plats för 75 barn. Projektet är klimat-kompenserat, och flera av lägenheterna är dessutom utrustade med ett cirkulärt duschsystem från Orbital, vilket sparar upp till 90% vatten och 80% energi. Läs mer om Orbital på s.56.



Väsby Trädgård, Upplands Väsby

Pågående

Antal lägenheter:	97
BOA:	5000 kvm
Färdigställs:	2025

I centrala Väsby, intill villabebyggelsen i folkparksområdet, bygger vi lägenheter i två stadsvillor med träfasad och ett putsat punkthus. Bostadsprojektet är sålt till det kommunala bolaget Väsbyhem. Projektet är noggrant utformat för att smälta in i bebyggelsen som gränsar mellan stad och villaområde. Dessutom kommer projektet att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



Inre hamnen, Norrköping

Planerat

Antal lägenheter:	550
BOA:	ca 30 000 kvm
Planerad byggstart:	2026

I Inre hamnen växer en ny, hållbar och attraktiv stadsdel fram i hjärtat av Norrköping. Med ett utmärkt läge intill Norra Promenaden och närhet till både vattnet, city och resecentrum, planerar vi BRABO:s första kvarter. Stadsutvecklingsprojektet Inre Hamnen består av flera etapper och byggherrar, där vi planerar för både bostäder och kontor i stadsdelen.



Hälsovägen, Huddinge

Planerat

Antal lägenheter:	160
BOA:	ca 6900 kvm
Planerad byggstart:	2025

I Flemingsberg utvecklas en inspirerande mötesplats med människan i centrum. Här växer en urban stadsmiljö fram med närmare 12 000 nya bostäder och 20 000 arbetsplatser, där BRABO planerar för bostäder i projektet Hälsovägen.



Farsta strand, Farsta

Planerat

Antal lägenheter:	85
BOA:	4200 kvm
Planerad byggstart:	2028

Farsta Strand är en stadsdel med närhet till natur, centrum och service. Det strategiska läget och hållbara transportlösningar gör Farsta attraktiv för välplanerade bostäder. Projektet ska vara i framkant för hållbart samhällsbyggande, med fokus på ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Husen ska certifieras enligt NollCO2 eller likvärdig standard.



Nyproduktion -att bygga för framtiden

Det mest hållbara sättet att bygga är att låta bli. Byggbranschen är en av de industrier som släpper ut absolut mest koldioxid, men i en ständigt växande stad är det ofrånkomligt att bygga nytt. Därför är det avgörande att vi gör det på ett så hållbart sätt som möjligt. Genom att aktivt följa upp hållbarhetsarbetet, miljöcertifiera, klimatberäkna och implementera nya innovationer och lösningar säkerställer vi att våra nyproduktionsprojekt inte bara tillverkas på ett hållbart sätt, utan också är hållbara att leva i.

Vi klimatberäknar våra projekt

För att minska vårt klimatavtryck behöver vi veta var våra utsläpp uppstår. Därför klimatberäknar vi numera all nyproduktion. På så sätt får vi bättre kunskap och insikt om vilka delar vi bör börja med, var vi bör byta till ett miljövänligare material, var vi kan pressa ner utsläppen och hur vi kan förbättra oss. Resultatet av de första beräknade husen blev klart under 2024 och ger oss en basnivå från vilken vi ska ta fram vägen mot klimatneutralitet.

Mäta, analysera, minska

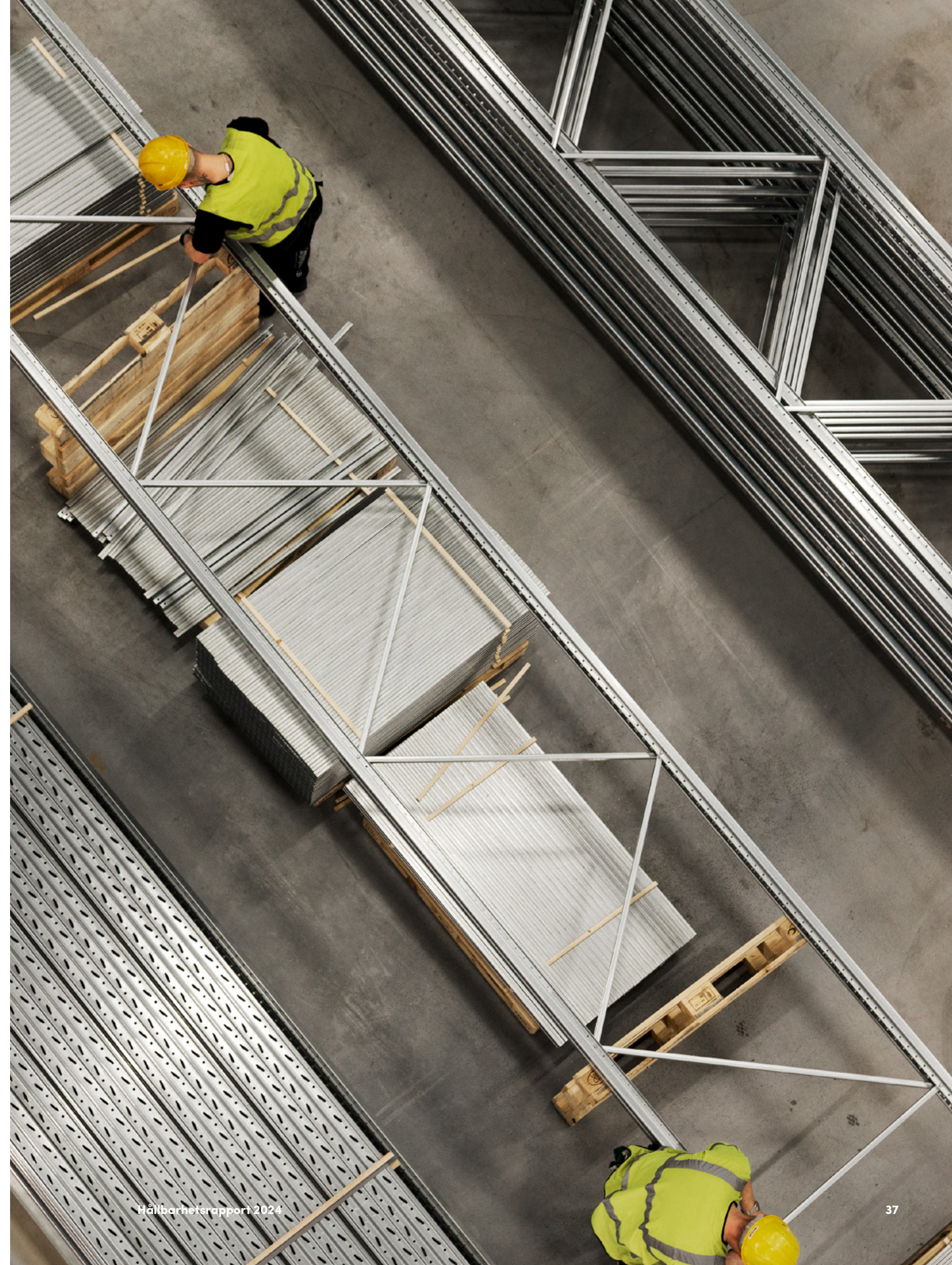
För att inte spilla tid under arbetet mot ett klimatneutralt byggande klimatkompenserar vi för alla utsläpp som vår produktion av bostadsprojekt medför; framställning av byggmaterial, energiåtgång, transporter och byggnation. Vi ser till att på andra sidan jorden återplantera träd som andas in koldioxid och andas ut syre.

Hållbara hem för en klimatsmart vardag

För att säkerställa att våra bostäder bidrar till en hållbar framtid arbetar vi alltid med ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet som vägledande principer. Vi skapar hem som gör det enklare att leva klimatsmart genom energieffektiva lösningar, som induktionshällar, solceller och vattenbesparande toaletter och kranar. Dessutom ger vi de boende praktiska tips och inspiration till klimatsmarta val i vardagen. Vårt mål är att alla boende ska känna trygghet, gemenskap och möjlighet att bidra till ett hållbart samhälle.

Kvalitetssäkrade bostäder genom miljöcertifiering

Vi strävar efter att miljöcertifiera alla våra bostadsprojekt för att säkerställa hållbara och kvalitetssäkrade bostäder. Miljöcertifieringar inom nyproduktion innebär att vi aktivt minskar klimatpåverkan genom höga krav på energieffektivitet, hållbara materialval och begränsad användning av kemiska produkter. Certifieringarna omfattar även faktorer som förbättrar inomhusmiljön och bidrar till boendets hälsa och trivsel. Utöver miljöcertifieringar ställer vi också höga krav på våra leverantörer att arbeta aktivt med anti-korruption, mänskliga rättigheter och arbetsmiljöfrågor. Med dessa åtgärder säkerställs att byggprocessen är kvalitetssäkrad, och att överlämningen till de boende samt den långsiktiga förvaltningen sker på ett ansvarsfullt sätt.



Socialt hållbara platser

Vårt engagemang för stadsutveckling har alltid varit djupt rotat, och vi strävar efter att skapa socialt hållbara miljöer som bidrar till trygga och attraktiva städer. Vi bygger mer än bara bostäder – vi skapar levande stadsdelar med inspirerande mötesplatser som stärker gemenskapen och ökar trivseln för människor i alla åldrar.

För människan

Vi fokuserar alltid på att utveckla stadsdelar med människan i centrum. Tillsammans med världsledande arkitekter och samarbetspartners bygger vi städer som skapar liv i och mellan husen. Vi tror på tätare stadsdelar som minskar bilberoendet och samtidigt främjar en livlig stadskärna med caféer, butiker, aktiviteter och platser för samvaro. Dessa faktorer skapar en grund för en socialt hållbar stadsutveckling där människor kan leva aktivt och i nära samspel med sin omgivning.

För ett hälsosamt liv

En tätare stad bidrar till effektivare resursanvändning och kortare transportvägar, vilket underlättar uppfyllandet av både kommunala och nationella miljömål. Dessutom skapar denna täthet bättre förutsättningar för delaktighet och sociala möten, vilket främjar socialt hållbara stadsmiljöer. Den kunskap vi har byggt upp inom stadsbyggnad har konkretiserats i ett koncept vi kallar BRABO Aktiv. Detta koncept handlar om att bygga bostäder som underlättar för de boende att leva ett aktivt och hälsosamt liv, med faciliteter som gym, co-working-lokaler och hobbyrum där cyklar kan repareras eller skidor vallas. Läs mer om BRABO Aktiv på s.44.

För framtiden

Staden lever sitt eget liv, och det går inte alltid att planera varje detalj i förväg. Därför är det viktigt att skapa utrymme för förändring, särskilt när det kommer till byggnadernas bottenvåningar. Till exempel, en lokal som idag inreds som gym för de boende måste

ha potential att i framtiden omvandlas till ett café, kontor, förskola eller butik. Genom att tänka flexibelt kan vi säkerställa att våra stadsdelar förblir levande och anpassningsbara över tid.

Blå Parken ger liv till Väsby

BRABO har under många år varit en aktiv aktör i Upplands Väsby genom bostadsbyggande och olika initiativ för social hållbarhet. Vi ser det som vårt ansvar att, inte bara bygga bostäder, utan också bidra till samhällsutvecklingen och skapa platser där människor mår bra och känner sig trygga.

Under 2024 tilldelades vi uppdraget att omvandla och modernisera kommunens befintliga vattenpark, som idag är i behov av upprustning. Vår vision för parken, belägen i fyrklöverområdet vid centrum, är att skapa en levande mötesplats för Väsbybor i alla åldrar. Parken kommer att inkludera ett område för vattenlek som främjar aktivitet och glädje bland unga, kompletterat med trädäck, planteringar och grönska som bjuder in till samvaro och avkoppling.

För att stärka tryggheten i området har vi en vision om att förbättra närliggande tunnlarm med modern och behaglig belysning samt konstinstallationer som gör dem både säkra och estetiskt tilltalande. I samma anda har vi en idé om att etablera ett trygghetshus som fungerar som en samlingsplats för nattvandrare och en resurs för ungdomar.

Genom att använda genomtänkt design och hållbara material vill vi skapa en attraktiv och inkluderande miljö som uppmuntrar interaktion och stärker gemenskapen. Vi är övertygade om att dessa insatser inte bara kommer att lyfta området visuellt utan också bidra till en långsiktig, social och hållbar utveckling för hela kommunen.





Vilunda aktivitetspark har blivit en populär mötesplats för såväl spontanidrott och träning som avkoppling och umgänge.

Aktivitetspark för spontanidrott

BRABO har länge burit idén om att utveckla området kring Vilundaparken i Upplands Väsby. År 2016 inleddes ett samarbete med kommunen för att gemensamt utforma koncept, idéer och visioner för området. Två år senare stod en 4000 kvm stor aktivitetspark färdig, utrustad med skatepark, pumptrack, utegym, klättervägg, dansyta och lekpark. Parken har blivit mycket populär och bidrar till ökad trygghet i området, samtidigt som den erbjuder en levande mötesplats för barn och ungdomar som uppmuntrar spontanidrott. Sedan invigningen har vi varje sommar anställt ungdomar som lånar ut skateboards, sparkcyklar och hjälmar till alla besökare – helt gratis!



Tidig aktivering med food trucks i stadsutvecklingsområde

BRABO har, genom moderbolaget Mattssons, varit verksamma längs Norra Promenaden i Norrköping sedan 1970-talet. Området har varit en stor tillgång för en rad olika industrier och verksamheter genom åren, men är nu en del av stadsutvecklingsprojektet Inre Hamnen. För att väcka liv och skapa aktivitet i området redan innan bostäder och kontor börjar byggas, erbjuder vi lunchservering via food trucks samt ett utbud av aktiviteter såsom konsthall, klätterhall och aktivitetslokal, vilket ger en försmak av det levande stadslivet som väntar i Inre Hamnen.



Visionsbild på BRABOs kommande kvarter i Inre hamnen, Norrköping

Stadsutveckling för livet mellan husen

Där vi idag erbjuder lunch och aktiviteter för våra besökare i Inre hamnen kommer snart en ny stadsdel att växa fram. Läget längs vattnet och med gångavstånd från Norrköpings centrum och stationen är helt perfekt för en ny stadsdel med en blandning av bostäder, arbetsplatser, besöksmål, kajpromenader och parker. Vi planerar för ca 550 bostäder och kontor, med stort fokus på livet mellan husen.

Som ett led i visionen om en levande stadsdel engagerade vi det Köpenhamnsbaserade arkitektkontoret Gehl för att hjälpa till i utvecklingen av planen för de nya stadsdelskvarteren där vi valde att sätta människan och vardagslivet i centrum. De offentliga rummen blir drivkraften för en stadsdel som skapar lokal attraktivitet med stadsmiljöer som stimulerar möten mellan människor och gör det enkelt att leva ett aktivt, hälsosamt och hållbart liv.



Visionsbild över den nya huvudgatan Matildatorget i Haga Norra, Solna

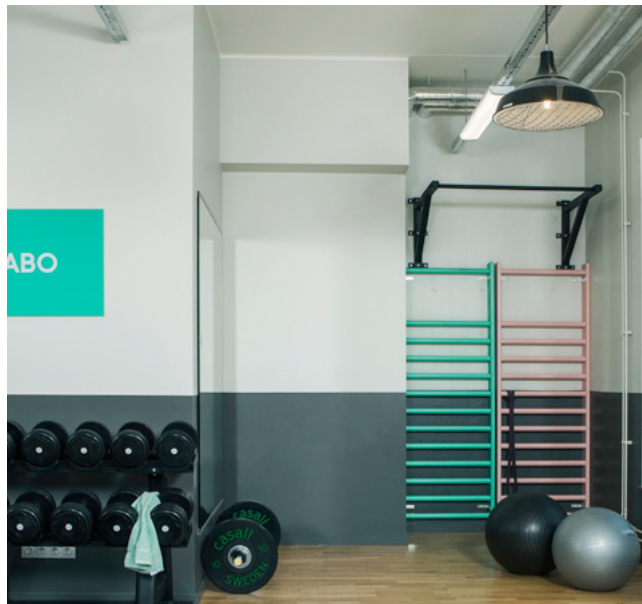
Haga Norra

- En stadsdel med 5 000 arbetsplatser och 2 000 boende

Vid Haga Norra i Solna har vi byggt 418 bostadsrätter i samarbete med Fabège. Visionen för den nya stadsdelen Haga Norra är att kombinera en hög täthet med ett helt nytt fokus på kvaliteterna i rummen mellan husen för att skapa nya förutsättningar för stadsliv och aktivitet utomhus. Utmaningar med trafik och buller var svåra och vi anlidade återigen arkitektkontoret Gehl för att definiera nya aktiviteter och ny utformning av stadsrummen så att kvaliteten och livet på platserna skapar en ny typ av kommersiellt liv, prioriteringar av fotgängare och god tillgänglighet för cyklister.

BRABO aktiv

BRABO har sedan starten haft en tydlig vision: att skapa bostadsmiljöer som främjar en aktiv livsstil för våra boende. Vårt koncept, **BRABO Aktiv**, syftar till att skapa gemenskap och aktivitet, samtidigt som vi skänker trygghet till omkringliggande gaturum genom levande bottenvåningar.



Gym - för aktivitet och sammanhållning i huset

Ett gym är något vi bygger i de flesta av våra hus. Det gör att de boende lättare hinner med träningen och det skapar dessutom en fin gemenskap och sammanhållning i huset. När vi frågade 765 personer om de skulle träna oftare än vad de gör idag om de hade ett gym i sitt flerfamiljshus? Svarade 61% ja. För oss är detta ett tecken på att boende idag efterfrågar bra förutsättningar för att kunna leva ett aktivt stadsliv och vi vill göra allt för att underlätta.



Co-working space för studier och hemmajobb

I takt med att arbete hemifrån blivit allt vanligare har vi sett en växande efterfrågan på co-workingutrymmen i våra bostadsprojekt. I ett av våra senaste projekt, Haga Norra, byggde vi för första gången en co-workinglokal, och det har snabbt blivit ett uppskattat utrymme hos de boende. Dessa ytor ger inte bara plats för arbete och studier utan fungerar också som mötesplatser som främjar gemenskap och trygghet i huset. Den positiva responsen har bekräftat värdet av co-workinglokaler, och vi planerar därför att inkludera dem i framtida projekt som en viktig del av BRABO Aktiv-konceptet.

Redan år 2010 byggde vi det första projektet med BRABO Aktiv-konceptet i Barkarby, och sedan dess har konceptet inkluderats i de flesta av våra nyproduktionsprojekt med fokus på bostadsrätterna. **BRABO Aktiv** är en av flera viktiga byggstenar i vår strävan efter att skapa socialt hållbara och inkluderande platser.



Hobbyrum för skapande

I de flesta av våra projekt har vi uppfört hobbyrum som gör det lätt att till exempel plantera om växter, laga cykeln, valla skidorna eller snickra. Det gör att de boende kan ta hand om sin utrustning eller hålla på med fritidsintressen som inte får plats i lägenheten. I stället för att göra sig av med gamla prylar eller möbler kan man här ge dem ett nytt liv!



Elcykelpool för boende

Som en del i BRABO Aktiv konceptet har vi infört BRABO Elcykelpool på Dragonvägen i Upplands Väsby, vilket ger våra boende enkel tillgång till elcyklar via en smidig app. Med smarta lås och inbyggd GPS kan cyklarna användas flexibelt för både kortare och längre turer, och de kan pausas och låsas var som helst under färden. För att avsluta åkturen behöver cykeln parkeras i cykelrummet inom 24 timmar. Elcykelpoolen används flitigt och gör det enklare för de boende att välja cykel framför bil, vilket bidrar till minskade koldioxidutsläpp och en grönare vardag.

HS30

BRABO är medlem i HS30, ett nätverk som samlar aktörer inom bostadsutveckling i Mälardalen för att minska branschens ekologiska avtryck och stärka social hållbarhet. Tillsammans arbetar vi för att driva på omställningen mot en mer hållbar bygg- och fastighetssektor.

BRABO är stolta medlemmar i det operativa forumet HS30 (Hållbart Stockholm 2030). HS30 består av flera aktörer inom bostadsutvecklingssektorn i Mälardalen och syftet är att tillsammans arbeta för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket från branschen och för att ta social hållbarhet på större allvar.

Medlemmarna är verksamma inom fastighets- och byggbranschen i Mälardalen och har den gemensamma viljan att gå före i sitt hållbarhetsarbete och snabba på branschens omställning. Ny kunskap inhämtas via samtal, workshops, föreläsningar och studiebesök. Kunskap och initiativ förankras och testas operativt genom arbetsgrupper och i verksamheter-

na för relevans. Kunskap delas externt. RISE Research Institutes of Sweden koordinerar HS30 och kopplar forskning samt innovation till medlemmarnas arbete i HS30.

Vi har inom HS30 satt upp gemensamma mål med fokus på klimatavtryck och social hållbarhet. HS30 arbetar mot alla 169 delmål av de Globala målen och fokuserar 2024 på klimatfärdplaner, klimatberäkningar och klimatkompensation samt tar fram en verktygslåda och KPI:er utifrån sex fokusområden inom social hållbarhet.

Läs mer på hs30.se.



Om Mattssons Fastigheter AB

Alla våra fastigheter förvaltas genom dotterbolaget Mattssons Fastigheter AB. Som förvaltare av bostadshus och kommersiella lokaler har vi stor möjlighet och ett stort ansvar att påverka människors livskvalitet och välmående. Genom att erbjuda hållbara, trivsamma och välplanerade fastigheter kan vi påverka individer och samhällen i stort genom att rikta fokus mot sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer.

Social förvaltning

Vi är en liten organisation som har möjlighet att vara nära våra kunder. I våra bostadsfastigheter har vi etablerat trivselgrupper bestående av ett urval hyresgäster och representanter från förvaltningen. Tillsammans diskuterar vi vad som fungerar bra och dåligt i huset och tar gemensamt fram en handlingsplan med förslag på förbättringsåtgärder. I några fastigheter finns gemensamma chatgrupper där de boende kan hjälpa varandra med allt från lån av prylar till gemensamma aktiviteter.

Under året har samtliga av våra bostadsfastigheter anslutits till Huskurage. Huskurage är en svensk ideell förening som arbetar för att förebygga och motverka våld i nära relationer. Genom att implementera en policy i bostadsrättsföreningar och hyresfastigheter, utbildar Huskurage både boende och fastighetsägare i hur man kan ingripa på ett säkert sätt när man misstänker våld i grannskapet. Huskurage hjälper oss att nå målet om att skapa tryggare boendemiljöer och öka medvetenheten om våld i hemmet.

För att verkligen bidra till ökad social hållbarhet anser vi att samarbete med andra fastighetsägare och aktörer inom branschen är avgörande. Därför har

vi valt att engagera oss i BID:en Samverkan för Huddinge och Tryggare Väsby, där vi från och med förra året även är representerade i styrelsen. BID står för Business Improvement District och är en modell där företag, organisationer och fastighetsägare inom ett visst område samarbetar för att finansiera och genomföra projekt som förbättrar området för alla. Syftet med en BID är att stärka områdets attraktivitet och trivsel genom initiativ som ökad säkerhet med trygghetsvandringar, förbättrad gatubelysning, grönområdesutveckling samt rengöring och underhåll av gemensamma utrymmen.

I nätverket HS30, där vi är aktiva, (se sida 46), pågår ett arbete med att ta fram nyckeltal och KPI:er för att kunna mäta effekter av socialt hållbara insatser. Genom att kunna mäta och följa upp våra aktiviteter inom social hållbarhet får vi en bättre förståelse för vilka insatser som ger störst effekt.

Miljömedveten förvaltning

En av de mest betydelsefulla insatserna vi kan göra för miljön och klimatet är att förvalta våra fastigheter på ett hållbart och långsiktigt sätt. Genom att vårda och underhålla de byggnader vi äger kan vi säkerställa att de inte bara står kvar under lång tid, utan



också fortsätter att bidra med värde för generationer framåt. Att investera i energieffektivitet, miljövänliga material och regelbundet underhåll bidrar till en minskad miljöpåverkan och främjar ett ansvarsfullt resursutnyttjande.

Under 2022 inledde vi arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter. På grund av en stramare ekonomi under 2023 och 2024 har en större del av arbetet genomförts internt, vilket inte bara har fördjupat vår kunskap om certifieringsprocesserna utan även accelererat vårt hållbarhetsarbete ytterligare. Miljöcertifieringarna omfattar allt från social hållbarhet, kemikalier och utsläpp till energiförbrukning, klimat-anpassningar och biologisk mångfald. Vi arbetar aktivt för att främja återvinning och har genomfört flera förbättringsåtgärder för att underlätta sopsortering i våra bostadshus.

Under året har samtliga fastigheter integrerats i Vitec Energi, vilket gör att vi nu kan övervaka energiförbrukningen i en digital miljö och snabbare vidta åtgärder för att reducera energianvändningen. Det leder till att vi dels reducerar våra klimatutsläpp, dels håller nere driftkostnaderna.

Ekonomisk förvaltning

För att kunna erbjuda bostäder och lokaler till rimliga hyror behöver vi säkerställa att ytorna är effektiva och funktionella samt att vi håller driftskostnaderna nere. Detta uppnår vi genom att optimera våra fastigheter för energieffektivitet och genom att skapa trivsel och engagemang hos våra hyresgäster för deras närmiljö. Genom att omstrukturera vår finansiering till gröna lån sänker vi våra räntekostnader. I vissa fall krävs även investeringar för att skapa en långsiktig hållbar ekonomi. Vi tror på förnybar energi, såsom solceller, och utvärderar möjligheten att installera dem i flera av våra fastigheter.

Casalls huvudlager och kontor i Norrköping, som vi färdigställde 2022, är ett utmärkt exempel på hur man kan utveckla fastigheter med fokus på hållbarhet, ekonomi och långsiktig förvaltning. Fastigheten är utrustad med solceller som årligen genererar 280 000 kWh. Under 2023 kunde vi bekräfta att solcellerna presterar enligt våra beräkningar, vilket minskar behovet för fossil energi i huset. Kontoret är även utrustat med Orbital-duschar, vilket minskar vattenförbrukningen med upp till 90% och energibehovet för varmvatten med upp till 80%, jämfört med traditionella duschar. Läs mer om Orbital-duschar på s. 56.



Kommersiella fastigheter

Argonet 1

Byggår: 2022
Lokalyta: 5 200 kvm
Hyresgäst: Casall

Med skyltläge mot E4:an i Herstadbergs logistikområde i Norrköping har vi uppfört Argonet, en designmässigt stark, varumärkesbärande byggnad i samarbete med Thomas Eriksson Arkitektur. Byggnaden är Casalls nya huvudkontor och lager.



Spolaren 6

Byggår: 1966
Lokalyta: 6 200 kvm
Hyresgäst: MFU, Bråviken Bil, Sandahls Åkeri

I direkt anslutning till den nya stationsläget för Ostlänken ligger fastigheten Spolaren, strategiskt belägen med skyltläge längs E22. Fastigheten omfattar lagerutrymmen, kontor och lokaler för bilhandel. Här har Mattssons/ BRABO även sitt Norrköpingskontor.



Vilunda 19:9

Byggår: 2015
Lokalyta: 1 200 kvm
Hyresgäst: Upplands Väsby Kommun

På uppdrag av Upplands Väsby kommun har Mattssons arbetat fram ett kulturhus från skiss till färdig byggnad. Byggnaden togs fram med stöd i en gedigen medborgardialog och i samarbete med styrgruppen. Målsättningen med huset, som har scenkonst i centrum, var att skapa förutsättningar för ett rikt och varierat kulturliv i hjärtat av kommunen.



Bostäder

Vilunda 1:618

Byggår: 2019
Antal lägenheter: 91
Lokalyta: 70 kvm
BOA: 4700 kvm
Lokalhyresgäst: Klädbutik

Längs med Dragonvägen i Upplands Väsby har BRA-BO byggt yteffektiva hyreslägenheter på 1–3 rum och kök. Bostadshuset som ritats av SWECO Arhitects, är 5–6 våningar högt och har stora balkonger som vetter mot det bakomliggande villaområdet. Intill Dragonvägen har vi nyligen byggt klart vårt senaste bostadsprojekt Väsby Park. Huset blev i år certifierat med Miljöbyggnad silver i drift.



Varpen

Byggår: 2012
Antal lägenheter: 66
BOA: 5 200 kvm

Sydväst om Stockholm ligger Varpen i Huddinge som består av välplanerade lägenheter på 2–5 rok fördelade i tre, färgstarka huskroppar samt en stor och grönskande gård. Varpen ritades av Sveriges mest meriterade arkitekter, TEA, som skapat en medveten och stilsäker arkitektur som ger en extra boendeupplevelse.



Utvecklingsfastigheter



Kolmården 1:333 mfl

Byggår:	1915 mfl
Lokalyta:	12 300 kvm
Byggrätt:	ca 3200 kvm BOA

Kolmården är en unik fastighet som förvärvades 2003 och har sedan dess varit föremål för en omfattande utveckling i samarbete med Norrköpings kommun. Genom en ny detaljplan har vi skapat förutsättningar för bostadsändamål, där BRABO står för utvecklingen av cirka 250 nya bostäder. Dessutom har delar av området sålts till OBOS, som planerar ytterligare bostäder, vilket bidrar till områdets tillväxt och attraktionskraft.

Fastigheten ligger strategiskt nära spårbunden trafik till Stockholm och Norrköping, vilket gör det enkelt att pendla och resa hållbart. För att ytterligare främja hållbara transporter har vi också planer på nya gång- och cykelbanor, vilket underlättar för boende och besökare att röra sig smidigt och miljövänligt inom området.

Vid utveckling av Kolmården ska stor vikt läggas vid att bevara och skydda områdets rika naturvärden och känsliga skogsområden. Vi strävar efter att skapa en harmonisk balans mellan nybyggnation och natur, och i vår förvaltning av fastigheten har vi de senaste åren arbetat med att främja den biologiska mångfalden. Detta gör Kolmården till en hållbar plats där människor kan trivas i en naturnära miljö, samtidigt som vi tillgodoser framtidens behov av bostäder.

När vi förvärvar nya fastigheter ser vi till dess potential att skapa nya, levande områden som möter framtidens behov av bostäder och arbetsplatser. Viktiga faktorer är läget, möjligheten att integrera hållbara lösningar och kapaciteten att förena boende, arbete och stadsliv. Vi strävar alltid efter att skapa en trivsamt plats för både invånare och besökare och förverkligar stadsmiljöer som främjar biologisk mångfald, hälsa och hållbara transporter.



Svanen 4–12

Byggår:	1916 mfl
Lokalyta:	7 800 kvm
Byggrätt:	23 000 kvm BOA, 14 650 kvm LOA

Med ett attraktivt läge vid vattnet och endast en kort promenad från det framtida resecentrumet, utvecklas Inre hamnen till en modern del av Norrköpings innerstad. Här skapas en levande stadsdel där bostäder, arbetsplatser och besöksmål vävs samman till en harmonisk helhet. I området kommer invånarna att njuta av badplatser, en småbåtshamn och nya kanaler som ger området en unik närhet till vattnet.

Totalt planeras Inre hamnen att omfatta cirka 3000 bostäder och hundratals arbetsplatser, där BRABO

har planer på att bygga både bostäder och kontor i 3–4 etapper. Med denna satsning vill vi skapa en levande stadsdel som främjar fysisk och mental hälsa. Det handlar inte bara om att bygga kvalitativa bostäder, utan lika mycket om att skapa attraktiva mötesplatser och upplevelser för människor i alla åldrar.

Redan idag ser vi resultatet av vårt engagemang, då vi fyller befintliga lokaler och platser i Inre hamnen med ett brett program för kultur, sport och fritid. Detta är en del av vår långsiktiga strategi och att skapa en stadsdel som lever dygnet runt, året om. Läs mer om Inre hamnen och vår tidiga aktivering i området på sida 41–42.

Orbital duschar

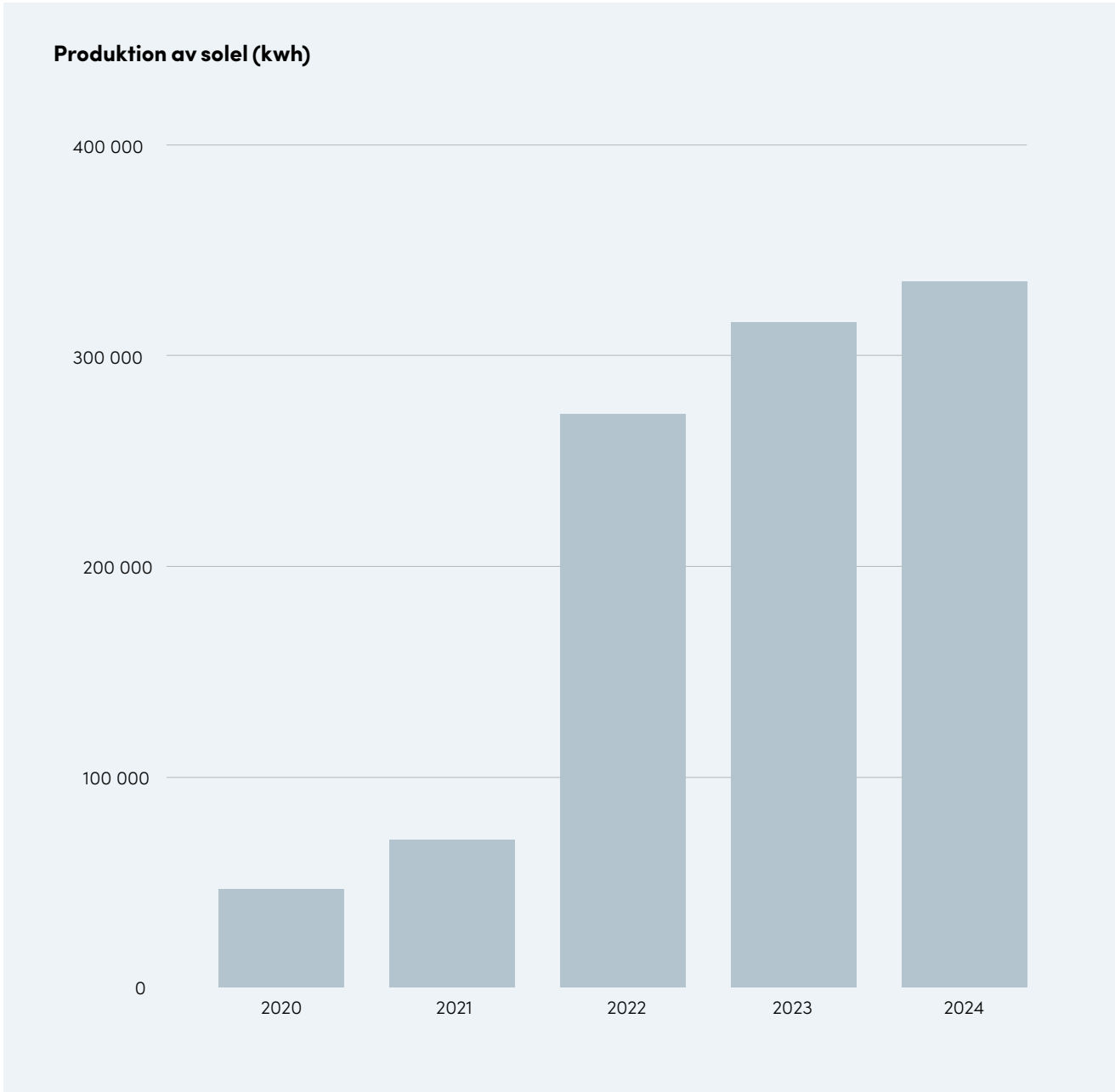
I flera av våra nya projekt har vi valt att installera ett antal duschar från Orbital – på Casalls huvudkontor och showroom, i vårt nya kontor i Norrköping och i vårt bostadsprojekt Väsby Park. Orbital Shower är världens första cirkulära duschsystem som drastiskt minskar din vatten- och energiförbrukning. Vi kommer utvärdera duscharna och om resultatet är enligt önskemål så kommer vi att fortsätta installationen av Orbital i kommande projekt.

- Sparar upp till 90% vatten**
Duscharna mäter vattenkvaliteten och ersätter smutsigt vatten med nytt. Resterande vatten renas och återanvänds under tiden du duschar. Detta gör att man sparar upp till 90% vatten.
- Sparar energi och sänker utsläppen av CO2**
Eftersom vattnet återcirkuleras använder duschen mindre energi för att värma upp det. Den inbyggda uppvärmningen i systemet korrigerar det cirkulerande vattnet till vald temperatur. På det här sättet kan man spara upp till 80% energi och minska miljöpåverkan.



Solceller

På flera av våra nybyggda fastigheter har vi installerat solceller. Elen vi får ut kan bland annat användas till att driva fastigheternas hissar, belysning och laddning av elbilar. I dagsläget skickar vi tillbaka överskottet till elnätet. I framtiden hoppas vi kunna använda oss av vätgasceller eller batterier för att kunna lagra elen och använda den när den behövs som mest, under dygnets mörka timmar. Under 2024 producerade vi ca 318 000 kWh, vilket är 8000 kWh mer än föregående år.



Mattssons

Mattssons Fastighetsutveckling AB

Besöksadress, Norrköping:

Linnégatan 22

Tel: 011-364900

Postadress:

Box 603. SE-601 14 Norrköping

Besöksadress, Stockholm:

Hantverkargatan 21, Stockholm

Tel: 08-6544070

info@mfu.se