

Innehållsförteckning

Om Mattssons Fastighetsutveckling	2
2023 i korthet	10
Värdeskapande för intressenter	12
Mattssons väsentligaste hållbarhetsmål	17
Vägen mot en hållbar affär	21
Klimatberäkningar 2023	24
Trädplantering för människor och klimat	28
Grön finansiering	29
Om BRABO	30
Urval av projekt	32
Nyproduktion – Att bygga för framtiden	34
Socialt hållbara platser	36
BRABO Aktiv	42
HS30	44
Hållbar förvaltning	46
Urval av fastigheter	50
Utvecklingsfastigheter	52
Orbital duschar	54
Solceller	55

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 bland annat tre pågående markanvisningar i Stockholm stad och projektportföljen uppgår idag till cirka 2000 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 1,7 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 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.

2023 i korthet

Ett utmanande ekonomiskt läge

Året 2023 har präglats av ett utmanande ekonomiskt läge, med krig i Europa och lågkonjunktur som bidragit till en försvagad bostadsmarknad på grund av stigande byggpriser och räntor. Dessa faktorer har skakat om hela fastighetsbranschen, inklusive vår verksamhet. Till följd av den turbulenta omvärlden har vi genomfört nödvändiga anpassningar för att navigera oss genom dessa utmaningar och ser nu fram emot ljusare tider.

Ny affärs- och hållbarhetsplan

I januari 2023 antog styrelsen i Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB en ny affärs- och hållbarhetsplan. Planen innebär att verksamheten ska bedrivas med flexibilitet och anpassning till marknadens behov, med hållbarhet integrerat i alla beslut och där vi skapar en balans mellan utveckling och förvaltning. Projektverksamheten kommer att fokusera på ett färre antal projekt i tidigt skede för att möjliggöra snabbare realisering. Vår hållbarhetsstrategi fokuserar på att minska energiförbrukningen i våra fastigheter, certifiera bostäder, främja social hållbarhet i områden där vi är verksamma samt digitalisera våra förvaltningsprocesser.

Förändringar i organisationen

Under året har vi framgångsrikt implementerat den nya affärs- och hållbarhetsplanen genom en omorganisation som har minskat personalstyrkan från 22 till 14 personer. Detta har bidragit till ökad effektivitet och förbättrad anpassningsförmåga.

Haga Norra

Bostadsprojektet Haga Norra i Solna omfattar 418 lägenheter och är ett joint venture samarbete mellan BRABO och Fabege. Under året färdigställdes projektet genom inflyttning av den sista etappen. Trots en utmanande marknad har försäljningen av bostadsrätter i Haga Norra varit framgångsrik, med 40 sålda lägenheter under året och endast 3 osålda vid årsskiftet.

Stärkt hållbarhetsarbete

Under året har hållbarhetsarbetet stärkts ytterligare, och Mattssons Fastigheter arbetar aktivt med hållbarhet inom både förvaltning och produktion. Vi har initierat projekt för att certifiera flera av våra förvaltningsfastigheter och ökat vårt fokus på energieffektivisering som en central del av hållbarhetsarbetet. I Upplands Väsby har vårt arbete med social hållbarhet accelererat och fortsätter att vara mycket uppskattat.

Väsby Trädgård

Vi har sålt bostadsprojektet Väsby Trädgård genom forward funding till det kommunala bolaget Väsbyhem AB. Projektet omfattar 97 bostäder fördelade på tre huskroppar och beräknas vara färdigställt under 2025, vilket kommer att tillföra välbehövliga hyresbostäder till kommunen.

Renodling av koncernen

Under 2023 har vi slutfört arbetet med att samlas koncernens förvaltnings- och utvecklingsfastigheter under Mattssons Fastigheter, vilket nu gör BRABO till ett renodlat fastighetsutvecklingsbolag inom bostadssektorn.

Färdigställda bostäder

109

Utvecklingsfastigheter kvm

22000

Antal bostäder i produktion

97

Belåningsgrad (LTV)

51%

Antal bostäder i produktion, ca

2000

Andel gröna lån

36%

Antal bostäder i hyresbestånd

321

Vakansgrad (exkl utvecklingsfastigheter)

5%

Kommersiella lokaler kvm

35000

Totalt marknadsvärde fastigheter

1663 Mkr

Bostadsfastigheter kvm

22000

Soliditet

46,6%

Värdeskapande för intressenter

Kunder

Våra kunder består av både bostadsrättsköpare 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 bostadsrättsköpare 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 kulturen 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





Mattssons väsentligaste hållbarhetsmål

Vår verksamhet berör flera av FN:s globala mål för hållbar utveckling. För att säkerställa en målinriktad och strukturerad arbetsprocess har vi genomfört en analys av samtliga mål och identifierat de områden där vi har störst påverkan. Baserat på vår verksamhetsprofil och våra intressenters prioriteringar har vi sedan valt ut de fyra mest relevanta målen: mål 3, 7, 11 och 12. Inom dessa mål lägger vi vårt största fokus och har satt upp våra mest ambitiösa interna målsättningar.

Genom konkreta åtgärder, såsom energieffektivisering, hållbara materialval och initiativ för ökat välbefinnande, arbetar vi aktivt för att skapa positiv miljö- och samhällspåverkan. Här brevid redogör vi för hur vi integrerar dessa mål i vår verksamhet.

På sidan 18–19 redogör vi på vilket sätt vi gör insatser inom de olika globala målen.

Mål MFU

Alla bostadsfastigheter ska ha BRABO aktiv

All nyproduktion samt alla fastigheter i förvaltning ska miljöcertifieras. *

Alla våra fastigheter ska uppfylla kravet om grön finansiering. *

Vi ska tillvarata möjligheter för energiproduktion och cirkulära system i varje fastighet






Vi ska klimatberäkna all vår nyproduktion, våra fastigheter i drift samt all vår övriga verksamhet

Vi ska vara klimatneutrala i produktion, förvaltning och övrig verksamhet 2030

Vi klimatkompenserar all vår nyproduktion, förvaltning samt övrig verksamhet.

** gäller ej utvecklingsfastigheter*

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 giffria byggmaterial bidrar vi till att minska skadliga kemikalier och minimerar förorening av luft, vatten och mark. Läs mer på sidorna 42-43.
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 54.
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 55.
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 34.

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 42-43, 36-41 och 46-47.
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 46-48.
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 24-27.
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 28-29.
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 34.



Vägen mot en hållbar affär

Som aktör inom bygg- och fastighetsbranschen inser vi vårt betydande ansvar för att minska klimatpåverkan och främja hållbar utveckling. Vår sektor står för en avsevärd andel av Sveriges totala utsläpp, och de byggnader vi bygger samt de städer vi planerar har djupgående effekter på människors liv ur sociala, ekonomiska och miljömässiga perspektiv.

Utifrån de väsentligaste hållbarhetsmålen vi har identifierat och de mål vi satt upp, så skruvar vi nu upp tempot för att ett steg i taget komma i hamn. Vägen kan vara både backig och krokig men så länge vi håller siktet inställt på slutdestinationen så kommer vi framåt.

Vi vet att vi har satt ett ambitiöst mål att uppnå klimatneutralitet i både vår nyproduktion och förvaltning senast 2030. Det finns vitt skilda tolkningar av begrepp

pet klimatneutralitet men för att vara tydliga med vad vi menar så definierar vi det på samma sätt man gör inom nätverket HS30 (läs mer på sida 44). Det innebär att vi ska minska de klimatpåverkande utsläppen i våra byggprojekt med 70% mellan 2020 och 2030, jämfört med Boverkets referensvärden. För flerbostadshus som påbörjas från 2030 innebär detta ett maximalt utsläpp på 110 kg CO₂ekv/BTA.

För förvaltning så ska samtliga fastigheter miljöcertifieras och klara grön finansiering samt att vi ska verka för att minska vår energiförbrukning. Vi utforskar aktivt möjligheter inom solenergi och utvärderar potentialen för batterilagring för att ytterligare minska vår miljöpåverkan.

Årliga delmål och framsteg

För att säkerställa kontinuerliga framsteg sätter vi årliga delmål. Under 2023 har vi uppnått majoriteten av våra uppsatta mål:

1. Klimatberäkning

Vi har förbättrat strukturen för hur vi klimatberäknar vår verksamhet och får på så sätt lättare att se på vilket sätt vi kan minska vårt avtryck. Vi har påbörjat beräkning av nyproduktionsprojekt enligt ambitiösa beräkningsanvisningar framtagna av HS30 och Klimatarena Stockholm.

2. Digitalisering

Vi har gjort betydande framsteg i vårt digitaliseringsarbete, vilket har resulterat i en markant förbättrad övervakning och kontroll av våra fastigheters energiförbrukning. På så sätt kan vi lättare hitta förbättringsåtgärder samt analysera var vi bäst investerar i förnybar el för att uppnå vår målsättning om minskad energiförbrukning.

3. Klimatrisikbedömning

Vi har genomfört en översyn av klimatrisker för våra fastigheter. Nästa steg är att utveckla robusta strategier för klimatanpassning.

4. Samarbeten

Genom vårt aktiva engagemang i HS30-nätverket har vi bidragit till utvecklingen av vetenskapligt baserade metoder och verktyg, vilket stärker vår position som ett ledande företag inom hållbarhet.

5. Social hållbarhet

Samtliga projekt vi planerar inkluderar BRABO Aktiv konceptet. Vi har fortsatt att utveckla våra trivselgrupper och, i samarbete med våra hyresgäster, genomfört flera förbättringsåtgärder för att öka trivselen och tryggheten i våra fastigheter.

6. Klimatkompensation

Vi har klimatkompenserat för alla våra utsläpp för 2023.

Fokus kommande år:

1. Minskad klimatpåverkan

Ta fram byggrätter som säkerställer att vi kan bygga kostnadseffektiva bostäder till lågt klimatavtryck.

2. Energieffektivisering

Intensifiera våra insatser för att minska energiförbrukningen i våra fastigheter genom aktiv och engagerad förvaltning samt innovativa lösningar och smart teknik.

3. Social hållbarhet

BRABO Aktiv i alla projekt, fortsatt arbete med trivselgrupper och BID:ar.

4. Miljöcertifiering

Fortsätta arbetet med att få fler fastigheter certifierade.

5. Klimatanpassning

Utveckla och implementera strategier för att klimatanpassa våra fastigheter baserat på den genomförda riskbedömningen.

6. Biologisk mångfald

Fastställa konkreta mål och handlingsplaner för att främja biologisk mångfald i våra projekt och förvaltningsområden.

7. Cirkulär ekonomi

Utforska möjligheter att implementera principer för cirkulär ekonomi i vår verksamhet, med fokus på återbruk, materialåtervinning och avfallsminimering.

Genom dessa åtgärder och vårt fortsatta engagemang för hållbarhet strävar vi efter att vara en drivande kraft i branschens omställning mot en mer hållbar framtid. Vi är medvetna om de utmaningar som ligger framför oss, men är fast beslutna att uppnå våra ambitiösa mål och bidra till en grönare, mer resilient byggd miljö.

Klimatberäkningar 2023

Sedan 2018 har vi beräknat klimatavtrycket för hela vår verksamhet (nyproduktion undantaget) i enlighet med vedertagna riktlinjer från Greenhouse Gas Protocol. Vår beräkning omfattar samtliga utsläpp inom Scope 1, Scope 2 och Scope 3. För att skapa en tydlig översikt 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 beräkningarna och samarbetar med U&We för att säkerställa att våra beräkningar håller hög relevans och tillförlitlighet.

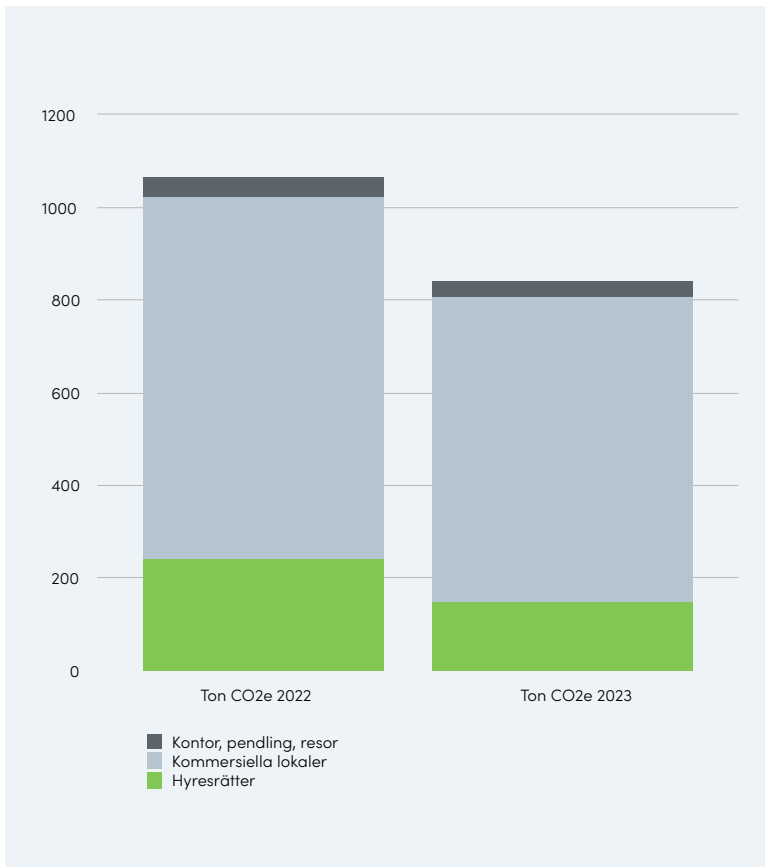
Fram tills nu har vi inte beräknat våra nyproduktionsprojekt då vi lagt fokus på annat håll. I och med att det nu finns relevanta och standardiserade beräkningsanvisningar, framtagna genom HS30 och Klimatarena Stockholm, som på ett trovärdigt sätt kan jämföra olika projekt så kommer vi framöver beräkna alla projekt. I slutet av 2023 påbörjade vi produktionen av Väsby Trädgård som blir vårt första projekt som beräknas enligt anvisningarna och resultatet ger oss värdefull information för att ta fram en färdplan mot klimatneutralitet 2030. Resultatet kommer först i slutet av nästa år eller början av 2025.

Under 2023 färdigställdes Väsby Park där vi fortfarande räknade med schablon på 30 ton CO₂ekv per lägenhet vilket ger ett klimatavtryck på 3270 ton eller 302 kg CO₂ekv per BTA.

Vårt totala klimatavtryck 2023 landar på 840 ton CO₂ekv för verksamheten plus nyproduktion (schablonberäkning) på 3270 ton. Verksamhetens klimatavtryck är en minskning med 226 ton jämfört med 2022 vilket till stor del beror på att vi avyttrat ett antal fastigheter. Men tittar vi på nyckeltalen ser vi att minskningen är faktisk då den gått från 11,7 kg CO₂ekv till 10,6 kg CO₂ekv per kvm Atemp.

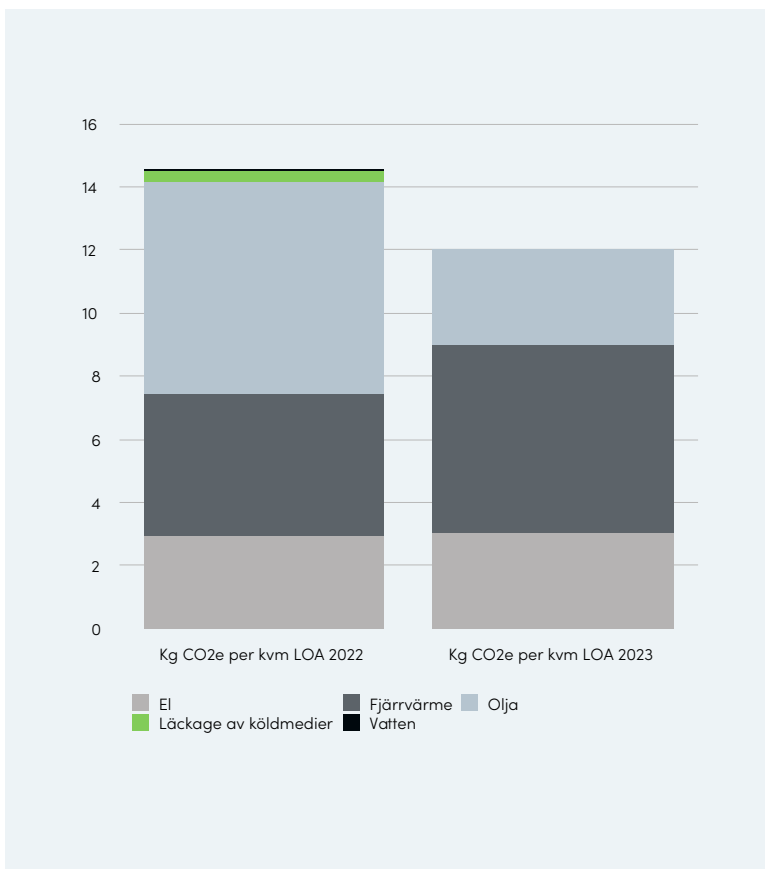
Utifrån resultaten av klimatberäkning och schablonberäkning enligt ovan klimatkompenserar vi totalt 4110 ton för 2023 (läs mer på sida 28).





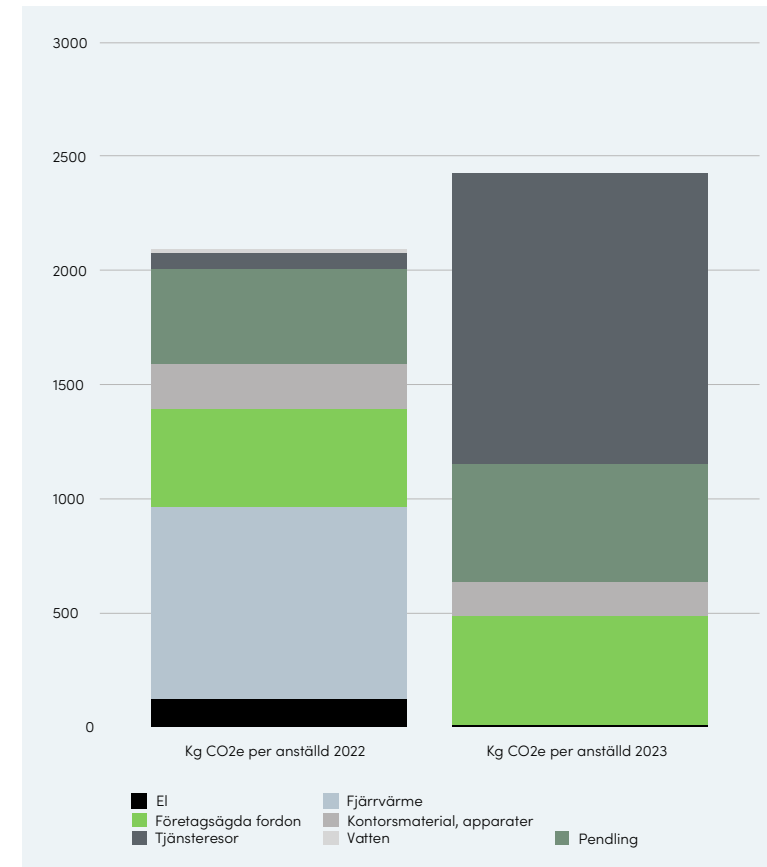
Totala utsläpp

De totala utsläppen har minskat med 226 ton från föregående år, vilket främst beror på att vi har avyttrat ett antal fastigheter.



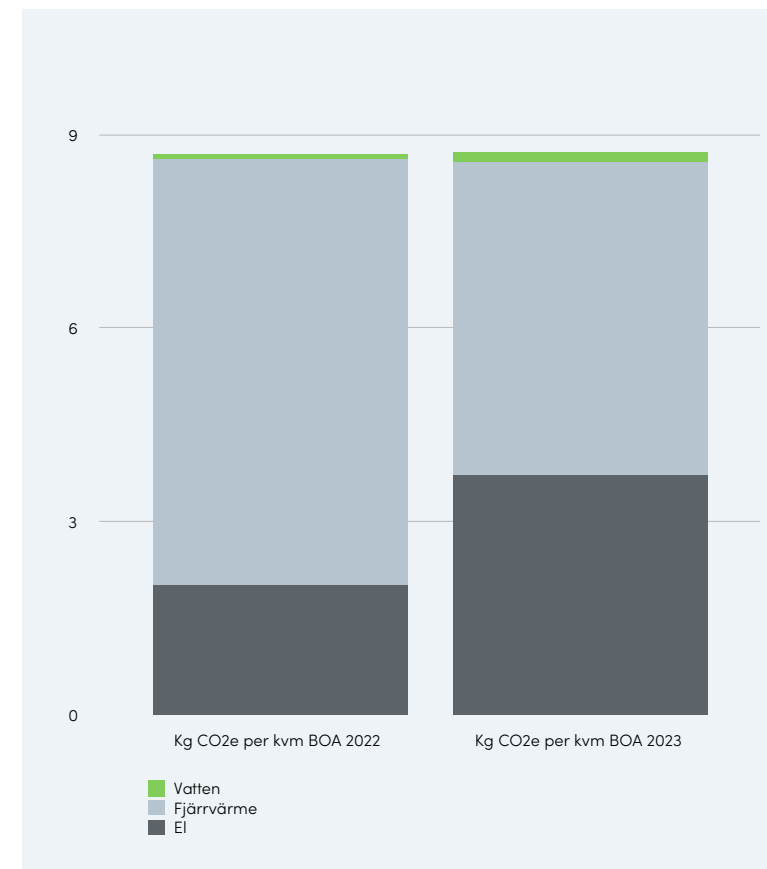
Utsläpp per kvm kommersiella lokaler

Utsläppen för våra kommersiella lokaler har minskat per kvm LOA, vilket till största delen beror på att hyresgästen i en av våra utvecklingsfastigheter har flyttat ut, som varit beroende av förbränning av olja vintertid. Under 2023 har vi inte heller haft något läckage av köldmedier.



Utsläpp per anställd

På totalen har utsläppen per anställd ökat, vilket beror på att utsläppen för tjänsteresor ökade under året. Ökningen beror också på att vi har minskat anantalet anställda vilket gör att vi är färre som delar på verksamhetens utsläpp.



Utsläpp per kvm boarea

Utsläppen i våra hyresrätter är relativt oförändrade. Ökningen beror också på att vi har minskat anantalet anställda vilket gör att vi är färre som delar på verksamhetens utsläpp.

Trädplantering för människor och klimat

Den verksamhet vi bedriver orsakar oundvikligen klimatavtryck. Under 2023 visar våra klimatberäkningar att resultatet landade på 840 ton CO₂ekv för vår verksamhet, nyproduktion undantaget. Vad pågående nyproduktionsprojekt genererade har vi ännu inte något resultat från då det ännu inte är färdigbyggt.

Vårt mål är att minska avtrycket till ett minimum och vi har därför satt upp som mål att vara klimatneutrala senast 2030, läs mer under En hållbar affär, sid 21.

Men för att redan nu göra mesta möjliga klimatnytta så kompenserar vi för alla utsläpp vår verksamhet bidrar till. Det har vi gjort sen 2018. Totalt har vi under åren köpt kolkrediter som motsvarar 27 485 ton utsläpp, 2023-års utsläpp medräknade. I projekt som utfärdar kolkrediter skapas klimatnytta på ett verifier-

bart sätt. Projekten förebygger, minskar eller binder koldioxid och förutom nytta för klimatet förbättrar de även sociala, hälsomässiga och ekonomiska förutsättningar för den lokalbefolkning som de berör.

Vi har valt projekt i Nicaragua och Bolivia som tar bort fossila och biogena utsläpp från atmosfären genom trädplantering, certifierade av Plan Vivo. Förutom klimatnytta bidrar trädplanteringen till förbättrad inkomst för småbrukarna samt främjar återbeskogning och biologisk mångfald i anslutning till planteringarna. Träden ger också skydd mot extremväder.

Åtgärderna bidrar tillsammans till att motverka den globala uppvärmningen, lindra fattigdom och stärka värdefulla ekosystem. Vår samarbetspartner inom klimatkompensation är Zeromission. 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 36% 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.



Om BRABO

På BRABO 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 en projektportfölj om ca 2 000 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 inväntar nu resultaten från pågående projekt. Läs mer om HS30 på s. 44



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 Fabège. 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 klimatkompenserat, 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. 54.



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:	2025

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 blir klart under 2024/2025 och ger oss en basnivå från vilken vi ska ta fram vägen mot klimatneutralitet, läs mer under Vägen mot en hållbar affär på sid 21.

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. Tills att vi har mer exakt data utifrån våra klimat-

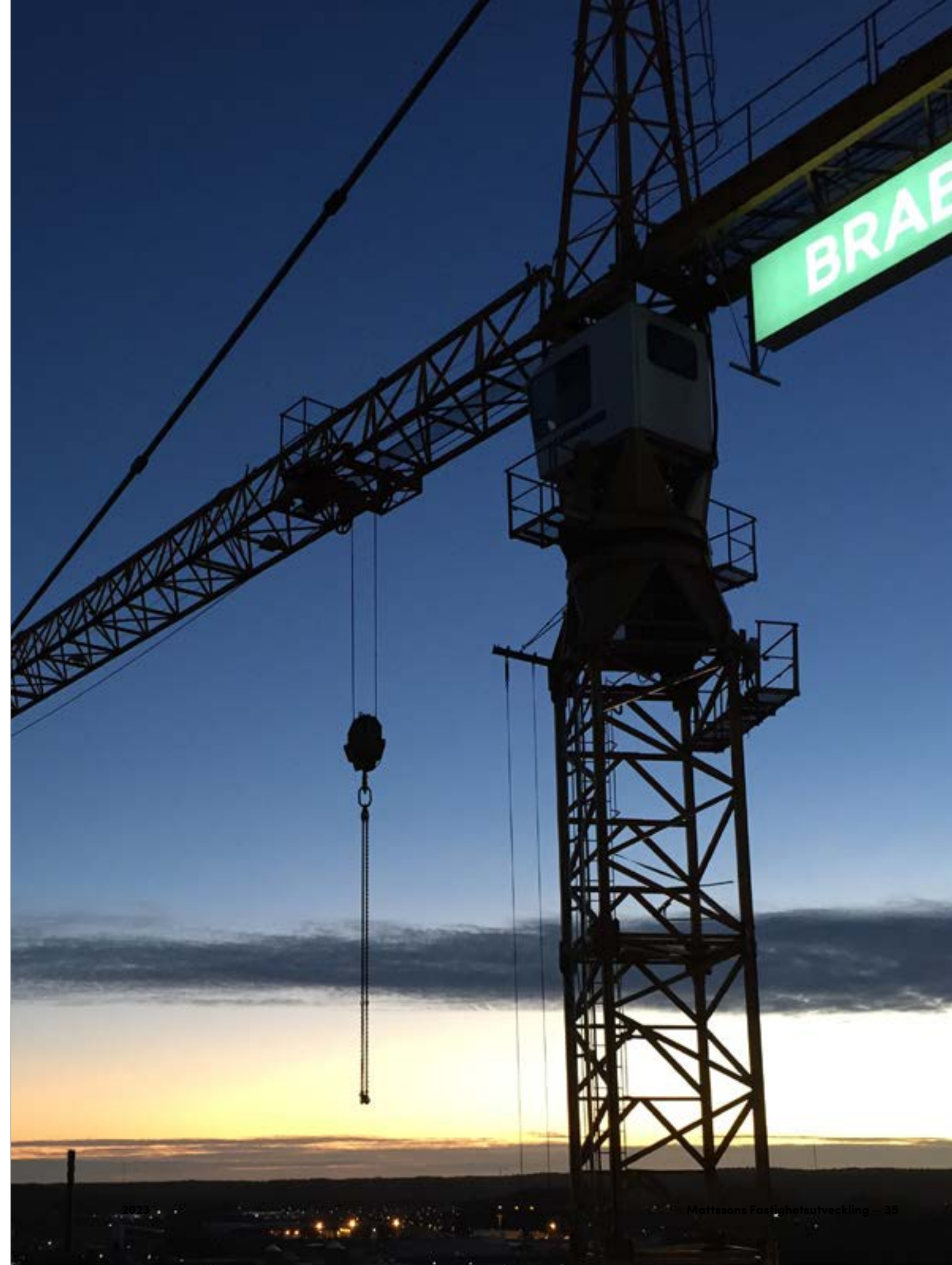
beräkningar använder vi en schablonberäkning på 30 ton CO2ekv per lägenhet.

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 trivselen 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 sidorna 42-43.

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.





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 4 000 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 stor 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 stadsdelskvarteten 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. Läs mer om Inre hamnen på s.30



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 Faberge. 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 2023/2024 på klimatfärdplaner, klimatberäkningar och klimatkompensation samt tar fram en verktygslåda och KPI:er utifrån sex fokusområden inom social hållbarhet.

Läs mer på hs30.se.



Hållbar förvaltning

Alla våra fastigheter förvaltas genom dotterbolaget Mattssons Fastigheter. 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 Huskorage. Huskorage 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 Huskorage både boende och fastighetsägare i hur man kan ingripa på ett säkert sätt när man misstänker våld i grannskapet. Huskorage 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 i år 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 44), 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 föregående år inledde vi arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter. På grund av en stramare ekonomi under 2023 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, klimatanpassningar 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.

Hållbar förvaltning, nytänkande lösningar och en långsiktig strategi. 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. 54.



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.



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 30.

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

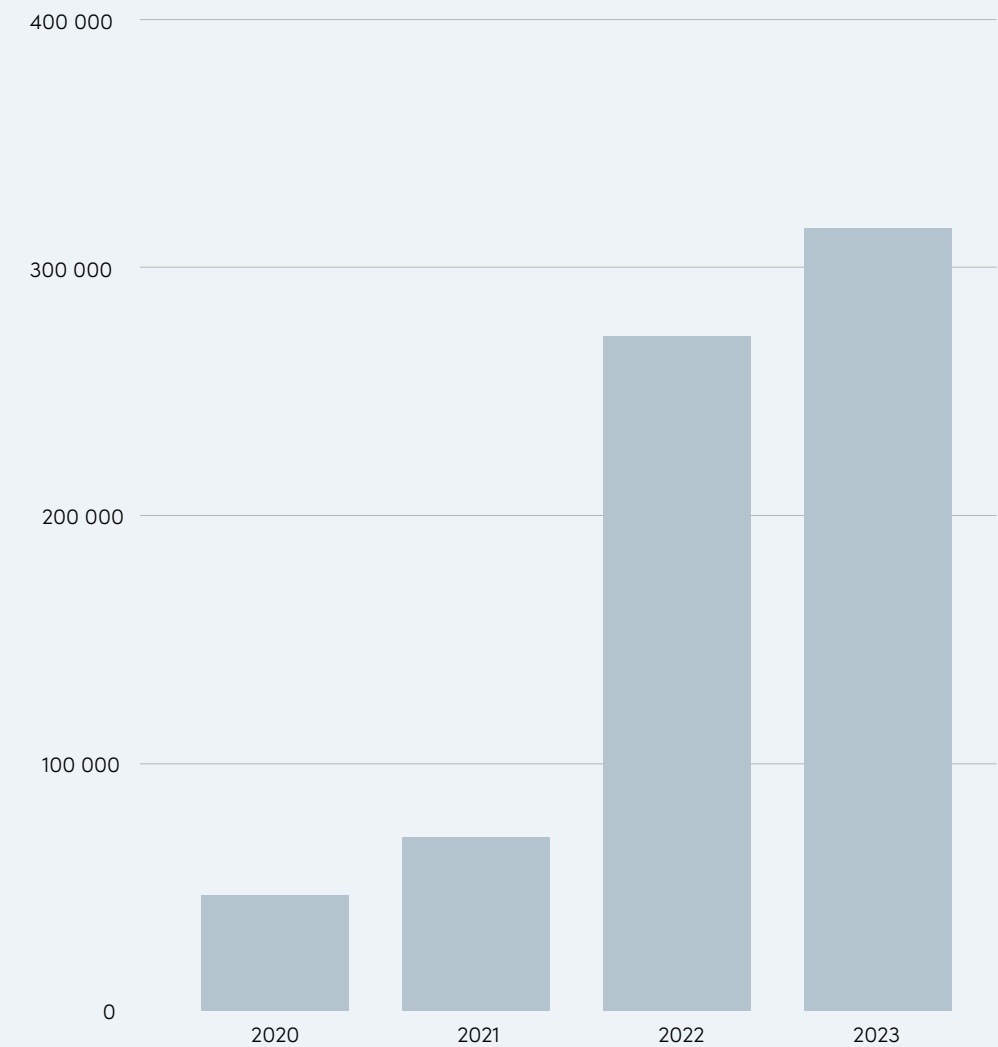


Solceller

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 2023 producerade vi ca 310 000 kWh.

Produktion av solel (kwh)



Mattssons

Mattssons Fastighetsutveckling AB

Besöksadress, Norrköping:

Linnégatan 22

Tel: 011-364900

Postadress:

Box 603. SE-60114 Norrköping

Besöksadress, Stockholm:

Hantverkargatan 21, Stockholm

Tel: 08-6544070

info@mfu.se