

Verksamhets- och hållbarhetsrapport

2021



Innehållsförteckning

Om BRABO	6
2021 i korthet	8
2021 klimatberäkningar	10
VD har ordet	11
BRABO som stadsutvecklare	12
Urval av projekt	14
Värdeskapande för intressenter	16
Den hållbara staden	18
Socialt hållbara platser	22
BRABO aktiv	28
Globala målen	30
Solceller för ekonomisk och ekologisk hållbarhet	32
Miljösmarta kök	33
Orbital duschar	34
Delningsekonomi	35
Trädplantering för människor och klimat	36
HS30 - för en snabb omställning till en hållbar bostadsbransch	37
Samverkan för ett Tryggare Väsby	38
Hållbara medarbetare	40

Om hållbarhetsrapporten

Framför dig har du BRABOs verksamhets- och hållbarhetsrapport för 2021. Detta är vår första rapport med syftet att redovisa vad vi gör och hur vi arbetar med hållbarhetsfrågor i vår verksamhet. Rapporten kommer att uppdateras årligen i takt med att vi utvecklar vårt hållbarhetsarbete.



Om BRABO

BRABO utvecklar och förvaltar bostäder för ett aktivt stadsliv. Våra projekt präglas av nytänkande funktioner som skapar aktivitet och trygghet för boende och besökare. Vårt kunnande inom bostäder och stadsbyggnad gör oss till en långsiktig partner som tar ansvar för en hållbar och trygg stadsutveckling. Med våra bostäder strävar vi efter att skapa trygga miljöer där de boende känner en gemenskap och samhörighet samt själva blir inspirerade att leva hållbart och aktivt.

BRABO Stockholm AB bildades år 2007 av ägarfamiljen bakom Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB, som länge burit på idéer kring samhällsbyggnad och stadsutveckling. Mattssons äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter sedan flera decennier tillbaka. BRABO blev en helt ny bostadsaktör som byggde vidare på ägarnas långa erfarenhet inom fastighetsbranschen.

På BRABO utvecklar vi bostadsrätter och hyresrätter för långsiktig förvaltning i Stockholm, Solna, Järfälla, Huddinge, Upplands Väsby, Vaxholm och Norrköping. För närvarande har vi 476 hyresbostäder i vårt bestånd och en projektportfölj om ca 2 000 bostäder.

Vi anser att vi som fastighetsutvecklare har ett stort ansvar och vi ser allvarigt på vår miljöpåverkan. Vår resa för att bidra till en långsiktig ekonomisk, ekologisk och socialt hållbar utveckling har bara börjat. BRABO ska aktivt utveckla processer för att kunna nå klimatneutralitet. Vår målsättning är att alla nya projekt från och med 2030 ska nå netto noll klimatavtryck.

Haga Norra med 418 bostadsrätter fördelat på två hus är BRABOs hittills största bostadsprojekt.



2021 i korthet

Byggstarter under året

I mars byggstartades projektet Väsby Park med 109 hyresrätter och en förskola för 75 barn. Projektet är en del i omvandlingen av Dragonvägen till en levande stadsgata som BRABO genomför i samarbete med Upplands Väsby kommun.

Haga Norra

Över 400 lägenheter såldes av BRABO i Haga Norra på drygt ett år. Inflyttning av de första 116 bostäderna ägde rum under hösten 2021. Projektet är certifierat med GreenBuilding med kravet att byggnaden använder 25% mindre energi jämfört med nybyggnadskraven i BBR.

Förändringar i organisationen

Under 2021 har vi stärkt vår organisation med fem nya medarbetare.

Markanvisningar

BRABO tilldelades ytterligare en markanvisning i Stockholms stad. Denna gång för ca 100 bostäder i Farsta Strand.

Antal färdigställda bostäder

116

Antal bostäder i byggrättsportfölj

2 000

Antal bostäder i produktion

411

Antal bostäder i hyresbestånd

476

Elproduktion från våra hyresrätter med solceller kwh/kvm boarea

6,37

Klimatkompenserat ton CO₂e

5 665

Projektet Väsby Park med 109 hyresrätter och en förskola byggstartades under 2021.



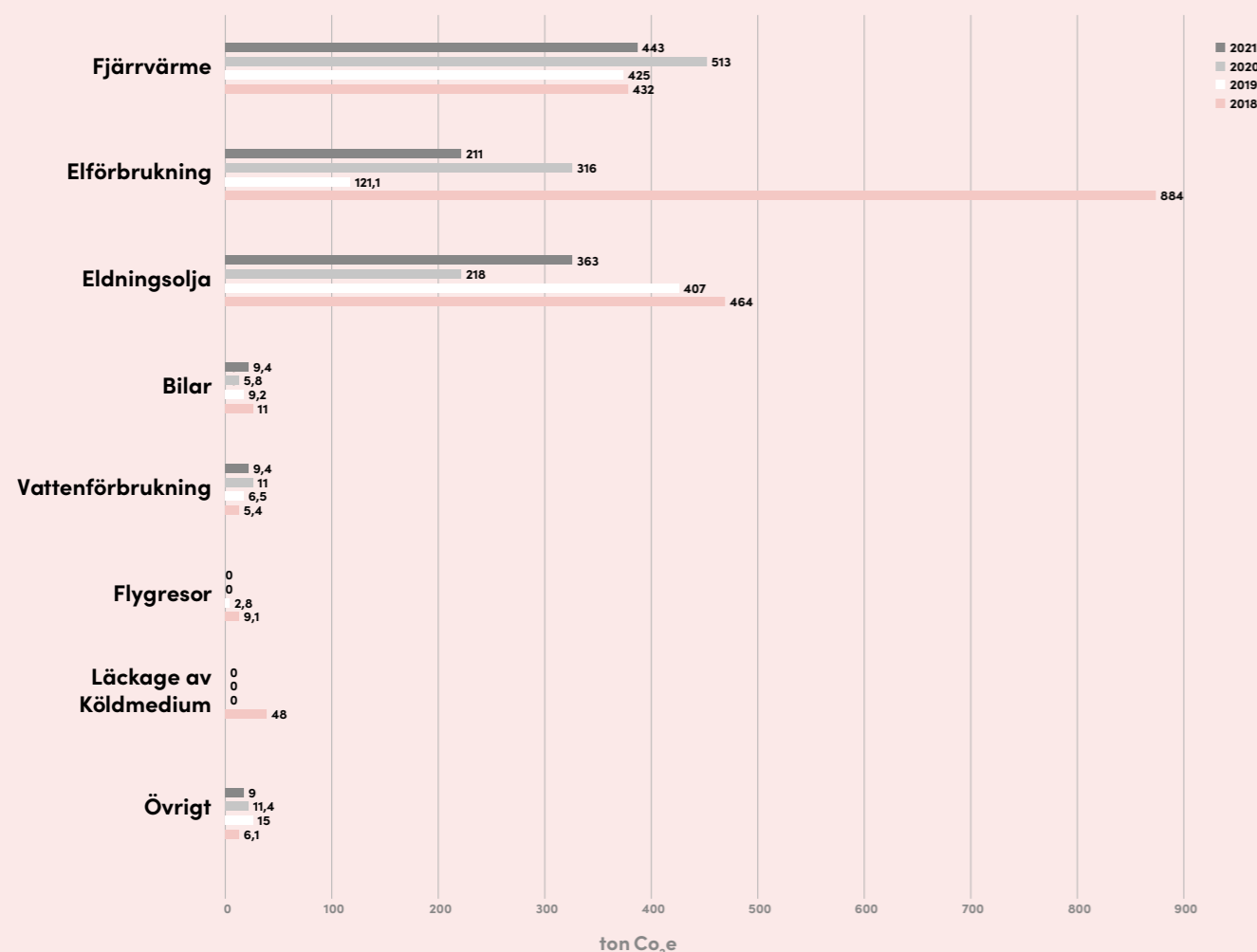
2021 klimatberäkningar

Sedan mätstarten 2018 har vi jobbat hårt för att minska våra utsläpp av CO₂e i koncernen. Den årliga utvecklingen av utsläpp i form av CO₂e påverkas av flertalet faktorer. Från 2018 till 2019 ser vi en drastisk minskning av elförbrukningen, vilket är en effekt av införandet av grön el i våra fastigheter.

Under 2020 ökade vi beståndet av hyresrätter med 40%, vilket medförde en viss ökning av fjärrvärme och elförbrukning från föregående år. Dessa nya hyresrätter är dock utrustade med solpaneler vilket minskar behovet av köpt el.

Under utvecklingskedet i Torsviken behöver exploateringsfastigheterna under kalla vinterdagar stötta med en oljetank. Denna kommer att fasas ut så snart utvecklingen av området är färdig.

Nedan följer en sammanställning av våra utsläpp i CO₂e mellan 2018–2021 som totalt är 4 965 ton CO₂e, vilket också klimatkompenserats för. Utsläppen inkluderar kommersiella fastigheter i moderbolaget Mattssons, exploateringsfastigheter, BRABOs hyresrätter, egna kontor, pendlingsresor, tjänsteresor, kontorsmaterial, avfall och IT-utrustning.



Klimatberäkningar i nyproduktion

Målsättningen är att vi ska klimatberäkna samtliga projekt, tills dess använder vi en schablon på 30 ton CO₂e i utsläpp per lägenhet vi bygger, vilket också är

det vi klimatkompenserar för i produktionen. Schablonen är baserat på 2018 IVLs Kortrapport LCA av fem byggsystem.

VD har ordet



Rikard Edenius, VD på BRABO

Under 2021 har BRABO utvecklat och expanderat verksamheten. Vi har fortsatt produktionen av vårt hittills största bostadsprojekt i Haga Norra med 418 lägenheter, där vi även öppnade vår första co-working yta för de boende. Vi har också startat produktionen av nya hyresrätter och en förskola i Upplands Väsby. Under hösten erhöll vi vår tredje markanvisning i Stockholms stad, i Farsta Strand, ett projekt med stort fokus på miljömässig och social hållbarhet. Vi har under 2021 också stärkt vår organisation med fem nya medarbetare.

Vårt hållbarhetsarbete har under 2021 tagit fart på allvar, med ambitionen att bli klimatneutrala senast 2030. Vägen dit kommer att kräva fokus, samarbete och engagemang. Vi miljöcertifierar nu alla projekt utifrån miljöcertifieringssystem som uppfyller EU kraven för grön finansiering, för närvarande Svanen-märkning.

Att aktivt bidra till social hållbarhet är en förutsättning för att stadsbyggnadsprocessen framöver. BRABO har sedan starten 2007 arbetat med devisen bostäder för ett aktivt stadsliv. Gemenskap bland boende, trygghet på gator och torg, och möjlighet till spontanidrott och aktiviteter för unga har alltid legat

oss varmt om hjärtat. Vi har kommit en bit på väg, men för att göra skillnad för hela samhället krävs fortsatt stort fokus från oss, tillsammans med andra aktörer i branschen och de kommuner vi verkar i. Samarbete mellan aktörer i stadsutvecklingsprocessen är en förutsättning. Vi har fortsatt att driva aktivitetsparken i Upplands Väsby, där vi för fjärde sommaren i rad anställer lokala sommarjobbare som lånar ut cyklar och annan utrustning till barn och ungdomar. Parken är ett viktigt steg i vårt arbete med social hållbarhet och vi hoppas kunna starta och driva liknande projekt i andra kommuner.

Bostadsrättspriserna steg kraftigt under 2021, framför allt i Stockholmsområdet. Vi har sett en god efterfrågan på bostadsrätter, inte minst i projektet Haga Norra, där vi sålde 400 lägenheter under en period på drygt ett år. Vi upplever att mindre och funktionella lägenheter med smarta planlösningar, i många fall med ett till två rum och kök har fortsatt vara de mest populära, och vi ser inga tecken på att denna trend kommer att avmattas. Vi ser också en större efterfrågan av gemensamma ytor och funktioner nära hemmet, vilket passar vårt koncept för aktivt stadsliv som vi kallar BRABO aktiv. I Haga Norra har vi sett att vår co-working yta, gym, hobbyrum och andra funktioner är väl använda och efterfrågade av de boende. Vi tror att trenden med gemensamma funktioner kommer att hålla i sig då många har vant sig vid att delvis arbeta hemifrån.

Pandemin har drivit digitaliseringen framåt, vilket har bidragit till att digitalisera och effektivisera våra processer för bland annat kontraktsskrivning, visning av bostäder, informationsmöten och eftermarknadsarbetet. Vi upplever att våra kunder ofta ser de nya lösningarna som mer bekväma och tidseffektiva jämfört med tidigare tillvägagångssätt som ofta krävt fysisk närvaro. På det stora hela har vi, tillsammans med övriga branschen tagit ett stort kliv framåt i digitaliseringsarbetet, vilket vi tror kommer att gynna både kunder och branschaktörer framåt.

Vi ser fram emot att fortsätta skapa bostäder för ett aktivt stadsliv, med trygghet, gemenskap och hållbarhet i fokus.

BRABO som stadsutvecklare

Vi på BRABO bygger bostäder och planerar samhällen för ett aktivt liv. Vi utmanar därför traditionella definitioner av hur både ett hus och hur hela områden ser ut och fungerar. Vi bygger hus som gör vardagslivet lite varmare, lite härligare och vi tänker annorlunda när vi är med och utvecklar städer för att det ska bli så bra som möjligt för både människan och miljön.



För ett aktivt stadsliv



Affärsidé

BRABO utvecklar, bygger och förvaltar bostäder och kompletterande funktioner i attraktiva stadsmiljöer. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i bolaget. Med ett nytänkande arbetssätt tar vi helhetsansvar för en långsiktig och hållbar stadsutveckling.



Vision

Vår vision är att kunna erbjuda hållbara bostäder för ett aktivt stadsliv. Våra boende ska kunna leva ett aktivt och trivsamt liv, nära stadens puls samtidigt som det finns möjlighet till att uppleva natur och lugn. Det innebär också att alla ska kunna röra sig fritt dag som natt och känna sig trygga, samt att vi underlättar för sociala möten och gemenskap.



Ledord

Våra ledord genomsyrar vårt dagliga arbete och är vägledande i mötet med kunder och samarbetspartners. Ledorden består av huvudområdena *Långsiktighet*, *Effektivitet* och *Kreativitet*. Genom att arbeta efter våra ledord vill vi vara den trygga men nytänkande bostadsutvecklaren som bygger bostäder och planerar samhällen för ett aktivt stadsliv.

Vi strävar efter att vara en långsiktig och trygg partner i de områden där vi verkar. På så sätt kan vi påverka de platser där våra boende och andra människor lever och bor på ett positivt sätt.

BRABO är ett litet företag med en effektiv organisation. Vårt arbete kännetecknas av personliga kontakter och korta beslutsvägar.

Vi tar oss an varje nytt projekt med ett öppet sinne. Varje plats är unik och kräver sin unika lösning. Vi utmanar därför traditionella definitioner av hur både ett hus och hur hela områden ser ut och fungerar. Vi bjuder gärna in våra samarbetspartners för att bygga kunskap och utforma morgondagens stad.



Affärsmodell

Projektutveckling & fastighetsförvaltning

Vår projektutveckling innefattar nyproduktion av både hyresrätter och bostadsrätter i Stockholmsområdet och Norrköping. Vi har en egen organisation för projektutveckling som genomför projekten från idé tills dess att kunden flyttar in. Projektens avkastning ska ge en bättre lönsamhet än att förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde. Projekten bidrar därmed både till en driftnettotillväxt och en värdetillväxt.

Vi utvecklar projekt för långsiktig förvaltning och har därför en egen organisation som arbetar kundnära med förvaltning av våra fastigheter. Vi arbetar kontinuerligt med att sänka våra driftskostnader samtidigt som vi håller våra kunder nöjda.

Urval av projekt

Haga Norra, Solna

I den nya stadsdelen Haga Norra i Solna bygger BRABO tillsammans med Fabege 418 bostadsrätter fördelat på två kvarter. Bostäderna i Haga Norra är certifierade med kvalitetsstämpeln Green Building. Det innebär att bostadshusens förbrukning är 25% lägre än nivån för nybyggnadskraven. Kvarteren byggs med konceptet BRABO aktiv, som i detta fall innebär att de boende får tillgång till co-working space, gym, hobbyrum, relaxavdelning och gemensamma takterrasser. Inflyttningen pågår i etapper under 2021-2023.



Väsby Trädgård, Upplands Väsby

Intill villabebyggelsen i folkparksområdet i centrala Väsby utvecklar vi 97 lägenheter i projektet Väsby Trädgård med två stadsvillor byggda i trä och ett putsat punkthus. Projektet ska miljöcertifieras med Svanen och i ena huset finns co-working space och gym för de boende. Byggstart är planerat till hösten 2022.



Inre hamnen, Norrköping

Med attraktivt läge mellan Motala ström och Norra promenaden växer en ny del av innerstaden fram i Norrköping. BRABO planerar för ca 550 bostäder och kontor i stadsdelen. Dessutom planerar vi café- och restauranglokaler samt gemensamma funktioner för de boende i form av gym, co-working space och hobbyrum. Byggstart är planerat till 2023.



Kista Park, Stockholm

På Finlandsgatan i Kista planerar vi för ca 400 lägenheter. Ambitionen är att skapa en stadsmässig miljö med kvartersstruktur, som gestaltas med höga sockelvåningar och putsade fasader. Vi planerar för en mängd olika funktioner för social hållbarhet och byggstart är planerat till 2024.



Rindö brygga 2, Vaxholm

I anslutning till vårt första projekt i Rindö Hamn planerar vi nu för nästa etapp med 61 lägenheter. Samtliga lägenheter har uteplatser eller balkonger med havsutsikt. På gatuplanet finns co-working space, gym och hobbyrum för de boende. Byggstart är planerat till 2023.



Bollen, Norrköping

På platsen för IFK Norrköpings tidigare klubbhus och granne med idrottsparken planerar vi för 74 lägenheter. I gatuplan finns lokal för kontor, alternativt gemensamma funktioner för social hållbarhet. Byggstart är planerat till 2023.



Värdeskapande för intressenter

Stads- och bostadsutveckling är ett samarbete mellan företag, samhälle, kunder, medarbetare och samarbetspartners. Att arbeta långsiktigt är centralt i alla våra relationer.

Kunder

Vi bygger för långsiktig förvaltning och tror på en god relation och samverkan med våra hyresgäster. I våra bostadsrättsprojekt har vi och våra mäklare en kontinuerlig dialog med våra bostadsköpare. För oss är det av högsta vikt att vara en pålitlig partner i livets största affär.

Samhälle

En levande stad är nyckeln till hållbarhet och livskvalitet. Vi vet att samhället förändras och att den goda staden bör planeras med ett långt tidsperspektiv där människor vill bo, arbeta, leva, och vistas över tid. Den ska fungera lika bra om 100 år som den gör idag. Vi brinner för att skapa samhällen med socialt hållbara platser som ökar tryggheten och bidrar till aktivitet.

Medarbetare

Med tydliga värderingar och en god arbetsmiljö ser vi till att våra medarbetare mår bra och trivs med sitt arbete, och samtidigt levererar sitt bästa. Vi uppmanar våra medarbetare att hitta nya kreativa och effektiva lösningar som gör att vi blir ännu bättre på det vi gör.

Samarbetspartners

Vi värderar långsiktighet i alla våra relationer med samarbetspartners. BRABO är ett litet företag med en effektiv organisation. Vårt arbete kännetecknas av personliga kontakter och korta beslutsvägar. Från vårt moderbolag Mattssons har vi hämtat en familjär kultur som värdesätter öppenhet och förtroende i alla relationer med samarbetspartners.



Den hållbara staden

Vi på BRABO arbetar hårt för att hela tiden bli mer hållbara i vår verksamhet och framför allt i produktionen av nya fastigheter. Vår bygg- och fastighetsbransch står för en stor andel av alla utsläpp i Sverige. De hus som byggs och de städer som planeras påverkar också många människors liv och vardag ur sociala och ekonomiska aspekter.

Resan för att bidra till en långsiktig ekonomisk, ekologisk och socialt hållbar utveckling har börjat. BRABO skall kontinuerligt minska sin klimatpåverkan och aktivt utveckla processer för att kunna nå klimatneutralitet till senast 2030. Det innebär att alla nya projekt från och med 2030 ska certifieras enligt Noll-CO₂ eller liknande. Under 2022-2023 har vi valt ut ett antal delmål som vi ska fokusera på.

Hållbarhetsmål 2022-2023

- Aktivt delta i nätverksgruppen HS30, inklusive arbetsgrupp för klimatberäkningar, och dra slutsatser kring implementering för BRABOs verksamheter.
- Klimatberäkna ett nyproduktionsprojekt under projektering, dra lärdomar därifrån och eftersträva förbättringar i kommande projekt.
- Varje projekt skall innehålla konceptet "BRABO aktiv" som ett sätt för att skapa social hållbarhet genom gemensamma utrymmen för rörelse, co-working, odling eller annat.
- Möjligheter för cirkulära system skall tillvaratas i varje projekt, tex solceller och värme/vatten återvinning.
- Miljöcertifiera alla projekt, i dagsläget Svanen.
- Påbörja arbete mot att certifiera fastigheter i drift.



Av FN:s globala mål har vi pekat ut 4 mål som de mest väsentliga för vår verksamhet och där vi har störst möjlighet att påverka och bidra till en positiv utveckling. Målen presenteras i sin helhet på sida 30-31.

BRABOs väsentliga globala hållbarhetsmål



Mål 3

God hälsa och välbefinnande

God hälsa är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och att bidra till samhällets utveckling. Genom konceptet BRABO aktiv hjälper vi människor att må bra i sin vardag, både genom rörelse men också sociala möten. Genom att miljöcertifiera våra projekt bidrar vi även till att minska skadliga kemikalier och byggmaterial, samt minimerar förorening av luft, vatten och mark.



Mål 7

Hållbar energi för alla

Tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi är en förutsättning för att kunna möta flera av de utmaningar världen står inför idag. 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.



Mål 11

Hållbara städer och samhällen

Över hälften av världens befolkning bor i urbana områden, och andelen väntas stiga till 70 procent år 2050. Vi tar ansvar genom att skapa hållbara, trygga och aktiva samhällen med miljöcertifierade hus i giffria miljöer som kan stå i många år framöver. Dessutom arbetar vi aktivt med social hållbarhet för att skapa trygga miljöer för aktivitet och gemenskap.



Mål 12

Hållbar konsumtion och produktion

Att uppnå hållbar utveckling kräver att vi minskar vårt ekologiska fotavtryck genom att ändra hur vi producerar och konsumerar varor och resurser. Vi hjälper våra kunder att leva hållbart men framförallt måste vi få ner utsläppen vid produktionen av fastigheter. Vi ställer höga krav på våra samarbetspartners och arbetar för att bli bättre på användandet av återvunna material och försöker ständigt hitta nya cirkulära system att använda vid produktionen. Vi har till exempel infört Orbital duschar i vissa fastigheter som sparar upp till 90% vatten och 80% energi.



Vi klimatberäknar våra projekt

För att veta hur vi kommer närmare ett klimatneutralt byggande har vi börjat klimatberäkna våra projekt. Då 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.

Vi klimatkompenserar utsläppen för våra nyproducerade bostäder

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 klimatberäkningar använder vi en schablonberäkning på 30 ton CO₂e per lägenhet. Läs mer på sida 36.

Vi arbetar aktivt med ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet

För att alltid ha rätt fokus i arbetet mot ett klimatneutralt byggande jobbar vi aktivt med trion ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Vi ska skapa hållbara hem som underlättar ett klimatsmart levnadssätt. Människor med vanlig ekonomi ska ha råd att bo i våra bostäder och de ska känna trygghet och gemenskap.



Vi arbetar för att miljöcertifiera alla våra bostadsprojekt med Svanen eller likvärdig miljöcertifiering.

Svanen ställer krav på energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter/-varor och en rad inomhusmiljöfaktorer som är relevanta för människors hälsa och för miljön. Dessutom ställer Svanen krav på kvalitetsstyrning i byggprocessen och på överlämnandet av byggnaden till de boende och förvaltning/drift.

Vi arbetar utifrån en miljöplan för att säkerställa hållbara inköp

I vår nyproduktion arbetar vi efter en miljöplan och tillsammans med en miljösamordnare säkerställer vi att projektet uppfyller kraven i miljöplanen. Utöver kraven som finns i Svanen-certifieringen ställer vi även krav på våra leverantörer att arbeta aktivt med anti-korruption, mänskliga rättigheter och arbetsmiljöfrågor.

Socialt hållbara platser

Vi har alltid ett stort fokus på stadsutveckling och brinner för att skapa socialt hållbara platser. Vi har en stark vision om att skapa levande stadsdelar som stärker fysisk och mental hälsa genom att inte bara bygga bra hus, men i lika hög grad skapa upplevelserika attraktiva mötesplatser för alla åldrar.

Staden börjar med människan

Vi har alltid ett stort fokus på stadsutveckling och brinner för att skapa socialt hållbara platser. Vi har en stark vision om att skapa levande stadsdelar som stärker fysisk och mental hälsa genom att inte bara bygga bra hus, men i lika hög grad skapa upplevelserika attraktiva mötesplatser för alla åldrar. Tillsammans med världsledande arkitekter inom stadsutveckling och andra samarbetspartners bygger vi städer som skapar liv i och mellan husen.

Vi tror på att bygga tätare städer för att bryta bilberoendet men också för att skapa en aktiv stadskärna med människor, caféer, butiker, aktiviteter och centralt belägna bostäder nära kollektivtrafik.

Hållbarhet driver utvecklingen

En tätare stad innebär ett effektivare resursutnyttjande och kortare transportvägar. Det gör det lättare att uppnå miljömål både på kommunal och nationell nivå. Täthet innebär också bättre förutsättningar för delaktighet och mänskliga möten, vilket ger soci-

alt hållbara stadsmiljöer. Trygghet och hälsa är två nyckelområden som är nära förknippade med det allra viktigaste i en stad - möjligheten att göra saker tillsammans: Den kunskap vi har byggt upp inom stadsbyggnad har därför konkretiserats i ett koncept som vi kallar BRABO aktiv. Det handlar om att bygga bostäder som underlättar för de boende att leva ett aktivt, hälsosamt liv, med exempelvis ett gym, co-working space eller ett hobbyrum där cykeln kan lagas eller skidorna vallas.

En levande stad är organisk

Staden lever sitt eget liv och allt kan inte planeras i detalj. Vi som jobbar med stadsutveckling kan helt enkelt inte förutse hur alla byggnader kommer att utnyttjas i framtiden. Därför lägger vi också mycket omsorg om att ge utrymme för förändring, inte minst av byggnadernas bottenplan. Till exempel måste den lokal vi i dag inreder som ett gym för de boende i huset ha förutsättningar att i framtiden bli ett café, ett kontor, en förskola eller butik.



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

Aktivitetspark för spontanidrott

BRABO har länge drivit idén om att utveckla området kring Vilundaparken i Upplands Väsby. Under 2016 inleddes ett samarbete med kommunen för att gemensamt verka för att utforma koncept idéer och visioner för området. Två år senare stod den nya 4 000 kvm stora aktivitetsparken klar med skatepark, pumptrack, utegym, klättervägg, dansyta och lekpark. Parken har blivit mycket populär och har ökat tryggheten i området, samtidigt som det skapat en mötesplats för barn och ungdomar som främjar spontanidrott. Sedan invigningen har vi varje sommar anställt sommarjobbare som lånat 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 aktivera området redan innan byggandet av bostäder och kontor har vi både lunchservering och aktiviteter som en försmak på hur stadslivet kan komma att se ut i Inre hamnen i framtiden.



Visionsbild på BRABOs kommande kvarter i Inre hamnen, Norrköping.

Stadsutveckling för livet mellan husen

Där vi idag erbjuder lunch och aktivitet 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, kajpromenad och parker. Vi planerar för ca 550 bostäder och kontor, men lägger stor vikt 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.

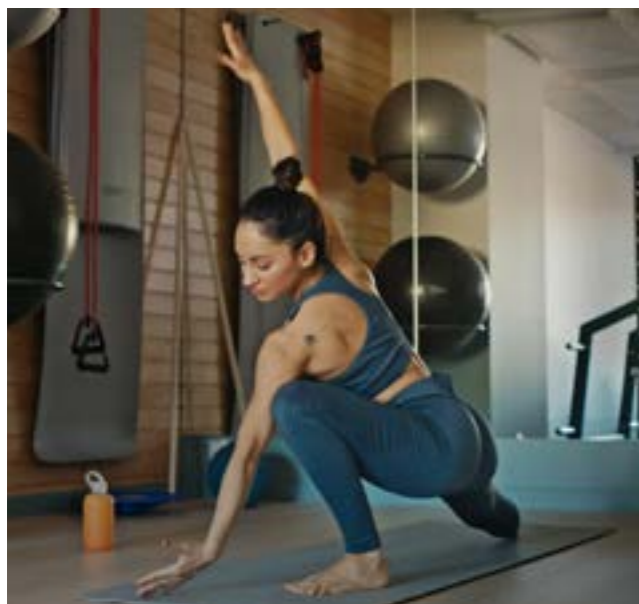
Haga Norra

- En stadsdel med 5 000 arbetsplatser och 2 000 boende

Vid Haga Norra i Solna bygger vi 418 bostadsrätter i en helt ny stadsdel i samarbete med Fabege. Visionen för 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 anlät återigen arkitektkontoret Gehl för att definiera nya aktiviteter och ny utformning av stadsrummen så att kvaliteten och livet på platserna skapar en unik destination med mycket stadsliv, aktiv utomhusvistelse, en ny typ av kommersiellt liv, prioritering av fotgängare och god tillgänglighet för cyklister.

BRABO aktiv

Vårt koncept **BRABO aktiv** syftar till att skapa gemenskap och aktivitet för våra boende, samtidigt som vi skänker trygghet till omkringliggande gaturum genom levande bottenvåningar. Detta koncept är en av flera byggstenar för att skapa socialt hållbara platser.



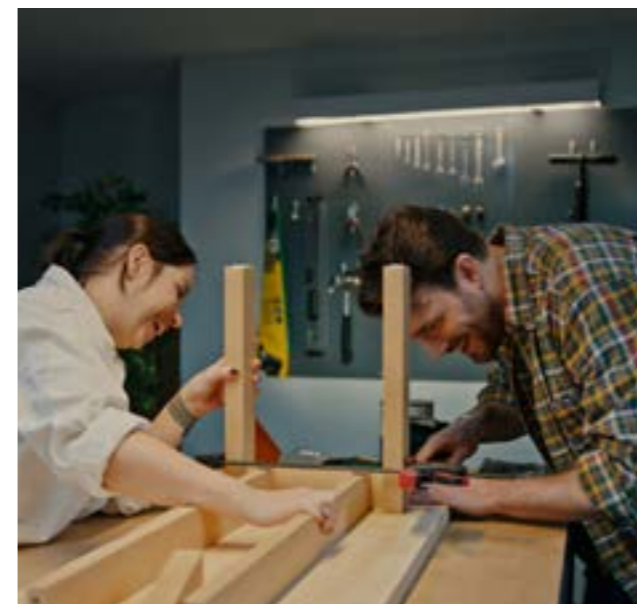
Gym - för aktivitet och sammanhållning i huset

Ett gym är något vi bygger i de flesta av våra hus. Det gör att 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

På senare år har vi börjat införa co-working space i våra hus. Det har visat sig vara ett mycket efterfrågat utrymme, speciellt när arbete hemifrån blir allt vanligare. Även co-working space har visat sig bidra till gemenskapen i huset och vi hoppas att andra branschaktörer blir inspirerande till att göra samma sak.



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. Istället för att göra sig av med gamla prylar eller möbler kan man här ge de ett nytt liv!










Elcykelpool för boende

Med BRABO Elcykelpool får våra boende tillgång till elcyklar med smarta lås som styrs via en app. Tack vare inbyggd GPS i cykellåset går det för användarna att pausa åkturen och låsa cykeln var som helst, men för att kunna avsluta cykelturen måste cykeln inom 24 timmar vara placerad i cykelrummet. Cykellåsen har även inbyggt stöldlarm som tjuvar om en låst cykel flyttas, vilket gör det svårt för tjuvar att stjäla en parkerad cykel. Genom att införa elcykelpool för hyresgäster tror vi att beroendet av bil minskar.

Globala målen

Nedan presenterar vi FN:s globala mål för en hållbar utveckling. Här framgår vilka av målen vi har möjlighet att påverka till det positiva respektive var vi behöver förbättra oss.

Väsentlig hållbarhetsaspekt	FN:s Globala mål	Delmål	Vår insats
Minimera negativ miljöpåverkan och främja människors hälsa	Mål 3: God hälsa och välbefinnande 	3.4 3.9	Genom att arbeta med vår miljöplan som baseras på byggarubedömningen och miljöcertifiera våra projekt bidrar vi till att minska skadliga kemikalier och byggmaterial, samt minimerar förorening av luft, vatten och mark. Vi har även en målsättning att miljöcertifiera våra projekt. Genom konceptet BRABO aktiv skapar vi även förutsättningar för bra hälsa både mentalt och fysiskt. Läs mer på sidorna 21 och 28–29.
Motverka diskriminering och öka jämställdhet	Mål 5: Jämställdhet 	5.1	Vi arbetar konsekvent för att öka jämställdhet och motverka diskriminering på våra arbetsplatser, genom bland annat vår årliga medarbetarundersökning och regelbundna medarbetarsamtal. Läs mer på sida 40–41.
Minimera utsläpp och föroreningar samt utveckling av cirkulära lösningar	Mål 6: Rent vatten och sanitet för alla 	6.3 6.4	Vi kan motverka vattenbrist och bidra till en effektiv vattenanvändning, framförallt vid utveckling av stadsdelar och byggnader samt vid val av material. Vi bidrar till en förbättrad vattenkvalitet genom att minimera utsläpp och föroreningar till vatten samt en smart dagvattenhantering. Vi arbetar även med innovativa lösningar för cirkularitet där vatten återanvänds. Läs mer på sida 34.
Hållbar energi och ökat användande av egenproducerad el i fastigheterna	Mål 7: Hållbar energi för alla 	7.2 7.3	Genom att i största möjlig utsträckning använda el från förnyelsebara energikällor och genom att installera egna solceller på fastigheterna bidrar vi till att öka andelen förnybar energi. Med olika energieffektiviseringsåtgärder minskar vi användningen i våra byggnader. Läs mer på sida 32.
Säker och rättvis arbetsmiljö	Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt 	8.8	Vi arbetar aktivt med att främja en trygg och säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor för såväl egna medarbetare som underentreprenörer. Vi ställer krav på våra leverantörer att arbeta aktivt med anti-korruption, mänskliga rättigheter och arbetsmiljöfrågor. Läs mer på sida 21 och 40–41.

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 arbeta fokuserat med utformning av områden och byggnader, samt fylla dessa med funktioner som skapar gemenskap och trygghet i hus och på gata, skapar vi städer som är attraktiva för boende och besökare. Vi arbetar aktivt med social hållbarhet och har som ambition att skapa mervärde för de kommuner och områden vi verkar i, på lång sikt. Läs mer på sidorna 12–13 och 22–29.
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. Vi ställer höga krav på våra samarbetspartners och arbetar för att bli bättre på användandet av återvunna material och försöker ständigt hitta nya cirkulära system att använda vid produktionen. Vi strävar efter varsam hantering av kemikalier och att minska utfasningsämnen och minska avfall. Detta gör vi bland annat genom att följa Svanen-certifieringen, ställa tydliga krav och samarbeta för nya innovativa lösningar i både produktion och förvaltning. Läs mer på sida 21, 33 och 34.
Minska energi- användning i fastigheterna	Mål 13: Bekämpa klimatförändringarna 	13.1	Att minska energianvändningen och nyttjandet av fossila bränslen för att därigenom minska koldioxidutsläppen och på så sätt bekämpa klimatförändringarna är en viktig del i vårt arbete. Vi klimatkompenenserar i dagsläget dessutom för 30 ton CO ₂ e per lägenhet. Läs mer på sidan 36.
Bevara viktiga livsmiljöer och främja grönytor	Mål 15: Ekosystem och biologisk mångfald 	15.5	Som bostadsutvecklare har vi möjlighet att bidra till att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer och förlusten av biologisk mångfald. Det kan vi göra genom att skapa grönytor som främjar artrikedomen, och använda träd, mark och gröna tak på ett hållbart sätt i våra kvarter.
Säkerställande av uppförandekod hos våra leverantörer	Mål 16: Fredliga och inkluderande samhällen 	16.5	Vi arbetar för att eliminera alla former av mutor och korruption, både bland medarbetare, leverantörer och kunder. Dessutom ställer vi krav på leverantörer att arbeta med mänskliga rättigheter och arbetsmiljöfrågor. Läs mer på sida 21.

Solceller för ekonomisk och ekologisk hållbarhet

I våra senaste och kommande projekt bygger vi solceller på taken till husen. Elen vi får ut kan bland annat användas till att driva fastighetens hissar, belysning och laddning av elbilar. I dagsläget skickar vi tillbaka överskottet till elnätet. På så sätt skapar vi

även ekonomiska incitament för att investera i solceller. 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.

Årsrapport Produktion av solceller 2021

67 000 kWh
Årsproduktion

17 000 kg CO²
Koldioxidbesparing

Fun Facts

13 juni
bästa dagen på året

= 72 000 kr
sparad under 2021

CO² besparingen motsvarar

55 resor
Stockholm – New York med flyg

37 lägenheters
årsförbrukning av el

80 000 mil
med en medelstor bensinbil



Solpaneler på ett av våra hyreshus i Upplands Väsby.

Produktionen från våra hus med solceller förra året.

Miljösmarta kök

Tillsammans med den finska köksleverantören Puustelli har vi utvecklat ett nytt innovativt kök för Haga Norra med både exklusiv design och världspatenterad miljöinnovation.

Köket består av ett ramverk tillverkat i biokomposit som förutom att vara otroligt tåligt är 63% lättare än en traditionell köksstomme. I kombination med

närproducerade underleverantörer är alltså även transporterna genomtänkt miljövänliga. Köken är hållbara, återvinningsbara och bra för både människa och miljö. Stommen och strukturen kan monteras upp och ner om och om igen utan att materialet försvagas.



Köken i Haga Norra med ramverk i biokomposit.



Orbital duschar

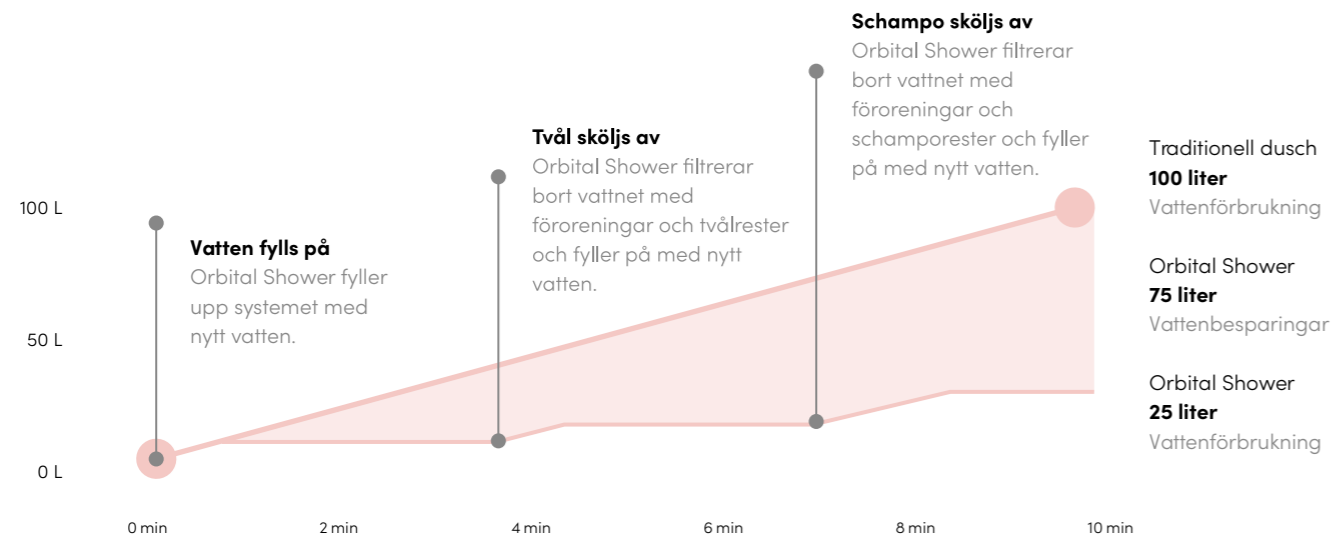
I vårt hyresprojekt Väsby Park som färdigställs Q1 2023 har vi valt att installera ett antal duschar från Orbital för att sedan utvärdera resultatet. Orbital Shower är världens första cirkulära duschsystem som drastiskt minskar din vatten- och energiförbrukning. Vi kommer utvärdera duscharna och om resultatet 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 cirkulerade vattnet till vald temperatur. På det här sättet kan man spara upp till 80% energi och minska miljöpåverkan.



Delningsekonomi

I våra hus vill vi uppmuntra till delningsekonomi för ett hållbart boende och en hållbar livsstil. Därför har vi i flera av våra hus installerat bilpooler med miljöbilar samt elcykelpool för de boende.

En bilpool i huset gör att bilbeståndet och behovet av parkeringsplatser minskar. Dessutom har bilpooler en tendens att förändra körbeteendet hos de boende då användaren betalar per timme och kilometer. Enligt regeringens utredning *Motorfordonspooler – på väg mot ökad delning av motorfordon (SOU 2020:22)* visar forskningen att körsträckorna och utsläppen av koldioxid minskar bland de hushåll som använder bilpooler. Vi ser därför positivt på att upplåta ett antal parkeringsplatser till bilpooler i våra hus.

Även våra cykelpooler bidrar till minskade utsläpp av koldioxid och gör det lättare för de boende att välja cykel istället för bil för resande inom kortare sträckor.

I den fastighet där vi först installerade vår elcykelpool har 27% av de boende i huset använt elcykelpoolen. I genomsnitt har varje person använt en cykel 12 gånger och cyklat 1,7 km per användningstillfälle. Vi har sett ett stort intresse från andra bostadsutvecklare att använda vårt system och vi har hjälpt till att implementera det i deras projekt. Vi tror att mobilitetslösningar som denna kan hjälpa till att minska bilberoendet. Nästa steg är att utveckla en liknande tjänst med eldrivna lådcyklar för att möjliggöra ytterligare användningsområden.



Trädplantering för människor och klimat

Varje lägenhet och bostadshus som vi bygger klimatkompenserar vi genom det Plan Vivo-certifierade trädplanteringsprojektet ArBolivia, i Bolivia. Trädplanteringen sker i småskaliga skogsjordbruk i samarbete med småbrukare i områdena Cochabamba och Santa Cruz. Vi klimatkompenserar för 30 ton CO₂e per lägenhet och hittills har vi klimatkompenserat 21 079 ton CO₂e vilket innebär att träd har planterats på en yta motsvarande cirka 131 fotbollsplaner (92 ha).

Förutom klimatnytta bidrar trädplanteringen till förbättrad inkomst för småbrukarna samt främjar återbeskogning och biologisk mångfald i anslutning till bolivianska Amazonas. Åtgärderna bidrar tillsammans till att motverka den globala uppvärmningen, lindra fattigdom och stärka värdefulla ekosystem. Vår samarbetspartner inom klimatkompensation är Zeromission.



HS30 – för en snabb omställning till en hållbar bostadsbransch.

BRABO är stolta medlemmar i det operativa forumet HS30 sedan 2022. 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.

Det finns stor kunskap och vilja inom bygg- och fastighetsbranschen att arbeta med och bidra till dessa frågor. Istället för att uppfinna hjulet på flera håll bildas det operativa hållbarhetsforumet, HS30 (Hållbart Stockholm 2030), för att tillsammans snabba

på omställningen till en hållbar bostadsbransch.

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 verksamheterna för relevans. Kunskap delas externt.

Läs mer om HS30 på hs30.se



Samverkan för ett Tryggare Väsby

BRABO är medlemmar i den ideella föreningen Tryggare Väsby, som består av privata, kommersiella och kommunala bostadsbolag som samverkar för ett tryggare Väsby.

Arbetet i Tryggare Väsby bedrivs på både kort och lång sikt. Det övergripande långsiktiga målet är en trygg och levande stadsutveckling i området för alla.

Aktiviteterna i verksamhetsplanen grundar sig i att boende och verkande ska uppleva en så hög trygghet som möjligt i föreningens område i Väsby. Kortsiktiga mål kan vara tydligt identifierade behov och där föreningen arbetar via tidsbegränsade projekt, som är särskilt sakinriktade.



BRABOs projekt Väsby Fyr med 50 bostadsrätter stod klart 2016 tillsammans med Upplands Väsby's nya kulturhus som uppfördes av moderbolaget Mattssons.

Hållbara medarbetare

Engagerade och drivna medarbetare är Mattssons främsta tillgång. Vi har samlat hela koncernens medarbetare i samma bolag Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm AB men verkar lika mycket i koncernens dotterbolag BRABO och Mattssons Fastigheter AB. Vi vill tillsammans med våra medarbetare skapa en företagskultur man mår bra av och känner sig stolt över – det stärker våra varumärken både som arbetsgivare och fastighetsbolag. Mattssons värdegrund består av tre delar; Långsiktighet, Effektivitet och Kreativitet. Långsiktighet står för att vi alltid ska tänka långsiktigt i det vi gör vare sig det är 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 omvärld. Kreativitet står för att vi försöker tänka nytt, tänka kreativt i allt vi gör, se till att följa med i utvecklingen och tänka kreativt i alla delar i våra projekt.

Mattssons fortsätter att växa, vilket gör att behovet av medarbetare och ny kompetens ökar. I slutet av 2021 hade koncernen 26 medarbetare, 14 män och 12 kvinnor och vi planerar att anställa fler under 2022.

Mattssons ska vara en attraktiv arbetsgivare med motiverade medarbetare och vi ska erbjuda en trygg och jämställd arbetsplats med möjligheter till utveckling.

Vi vill att alla våra medarbetare ska trivas på jobbet. Det handlar framförallt om att alla är motiverade och delaktiga i företagets utveckling. Vi vill att vår arbetsmiljö ska präglas av trygghet, säkerhet och utveckling för alla medarbetare.

Mattssons utgår i utövandet av sina verksamheter från att varje människa är unik och att alla har lika värde. Utifrån denna grundläggande värdering ska vi aktivt verka för en arbetsmiljö som bygger på mångfald och verka för en företagskultur där människor värderas utifrån personliga meriter och behandlas med respekt och värdighet.

Mattssons ska:

- vara en arbetsplats där diskriminering, trakasserier, mobbning eller annan kränkande särbehandling inte förekommer.
- aktivt förebygga och förhindra trakasserier eller kränkande särbehandling.
- behandla alla lika oavsett kön, etnisk tillhörighet, sexuell läggning, funktionshinder, religion, ålder eller könsöverskridande identitet.
- ge alla medarbetare möjligheter till utveckling och utbildning.
- verka för en jämn könsfördelning inom verksamheterna.
- tillämpa en individuell lönesättning utifrån sakliga grunder. Löneskillnader på grund av osakliga kriterier är inte tillåtna.
- årligen genomföra en lönekartläggning för att förhindra osakliga skillnader i lön mellan män och kvinnor.

Under året har Mattssons utarbetat en HR-plattform innehållande policys och ramverk för arbetsmiljö, jämställdhet och löner som en del i vårt hållbarhetsarbete. Vi arbetar enligt det systematiska arbetsmiljöarbetet och genomför från och med i år skyddsronder och har utsett skyddsombud på båda våra kontor. Alla medarbetare involveras i koncernens strategiarbete som ger en tydlig bild av varför vi finns och vart vi är på väg. Strategin visar bland annat syfte, vår vision och affärsidé och finansiella mål.

Vi genomför årligen en medarbetarundersökning för att ta reda på hur de som arbetar på Mattssons upplever sin arbetssituation, men också hur de ser på Mattssons attraktivitet som arbetsgivare. De senaste årens resultat av medarbetarundersökningen visar höga index som i sig visar på hög trivsel och ett stort engagemang vilket vi är väldigt stolta över.

Träning och Hälsa har alltid varit en viktig del av Mattssons strategi och alla medarbetare har förutom friskvårdsbidrag tillgång till gym varje dag då båda våra kontor är utrustade med egna gym allt i enlighet med vårt BRABO-aktivt koncept som är en viktig del i våra bostadsprojekt där alla våra nyproducerade bostadshus är utrustade med gym. Vi uppmuntrar ständigt till en aktiv livsstil och varje år medverkar vi i Spring för Livet vilket är fastighetsbranschens stora motionslopp där alla är vinnare, liksom förstås UNICEF:s projekt i Malawi – dit alla intäkter från loppet går oavkortat.

BRABO Stockholm AB
Hantverkargatan 21
112 21 Stockholm
Telefon: 08-654 29 80
E-post: info@brabostockholm.se
brabostockholm.se