

Portfolio Management • Property Development • Financing • Valuation • Architecture

Stora Vasakronan kan bli större

Powerful Vasakronan May Expand



Fredrik Wirdenius,
vd, Vasakronan

Fredrik Wirdenius,
CEO, Vasakronan

Nu ger vi Stockholm ett lyft!

Vi renoverar fönster, fasader och gårdar för ett miljövänligare och bättre boende. Dessutom bygger vi bland annat Stockholms första passivhus med hyresrätter.

Läs mer om oss och alla våra projekt på svenskabostader.se

SB
Svenska Bostäder

Number 1/2 • 2012
Centum AB
Wallingatan 18
111 24 Stockholm
Sweden
Telefon: +(0)8-10 81 81
Fax: 08-10 41 40
sf@centum.se
www.fastighetsaktien.com

Chefredaktör
Stefan Fröjdendahl
stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör
Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion
Stefan Bohlin
Mimi Linell
Ralph Lundquist
Birgitta Fröjdendahl
birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Omslag: Cato Lein

Prenumerationer
Centum AB
tel: 08-10 81 81
fax: 08-10 41 40
www.fastighetsaktien.com

Tryckare
Ätta.45
Stockholm mars 2012

© Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material
ansvarar ej.
Vid citat anges källan.
ISSN 1403-1116

Innehåll

NCC to Build Out Oslo Gardermoen	4
Hedbeck New Senior Vice President of Legal Affairs at Skanska	5
CBRE: Asian and Middle Eastern Capital Increasingly Important in London	6
Nordea Group First to Sign Lease Contract in Green Corner	7
Stora Vasakronan kan bli större /Powerful Vasakronan May Expand	8
SATS Spårvagnshallarna invigd	20
SSSB bygger 84 studentbostäder	23
Skanska förstärker utveckling av kommersiella fastigheter i Göteborgsregionen	24
LINK samverkar för optimala miljöer	26
HEBA kan bygga 400 student- och gästförsörjningsbostäder	33
Fler Partners till Business Region Göteborg	34
Joakim Alm: – All in!	37
Oscar Properties/BIG planerar för 140 lägenheter på Gärdet	38
Humlegården lanserar Green Fingerprint	42
Skanska bygger kontor på Östermalm	43
Fler bostäder måste byggas i Stockholm	44
Stockholmsregionen segrar i Europa	45
KF Fastigheter säljer till Handelsbodarna	47
Port73 i Haninge växer vidare	48
Hämmar Länsstyrelsen Stockholms utveckling?	49
Aktiegrafer	50

Problemen på finansmarknaderna skapar orosmoln. Nya rapporter talar om att Europa år 2014 kommer att sakna finansiering om totalt cirka 200 miljarder euro. Problemen växer för banksektorn, vilket i sin tur betyder att fastighetsinvestorerna alltmer tvingas samman i emissioner av certifikatprogram. Andra sätt för nya fastighetsfinansieringar är att ge ut egna preferensaktier eller att genomföra transaktioner med hjälp av säljarreverser eller nya former av partnerskap bland privata investerare.

På grund av de osäkra finansmarknaderna känns det tryggt att Sveriges största fastighetsbolag, med värden över 85 Mdr kr, ägs av svenska pensionssparare eller av Första, Andra, Tredje och Fjärde AF-fonden. Om Vasakronan hade förvärvats av amerikanska opportunisterna i juli 2008, skulle följden troligen ha blivit att detta solida bolag hade styckats, för att i ett andra steg säljas ut på marknaden för att kortsiktigt erhålla vinster. Fredrik Wirdeus, med stor erfarenhet från Skanska, är vd för Vasakronan. I en analys i detta nummer av tidningen presenterar jag hans vision av hur Vasakronan kan växa med en långsiktigt stor avkastning.

Ett problem som måste lösas för Stockholm är bristen på bostäder och då särskilt studentbostäder. Priserna på bostäder i Stockholm är så höga att till och med stadens finansborgarråd Sten Nordin nu är orolig. Fler bostäder måste byggas i staden när regionen kan komma att växa med minst 350 000 invånare fram till år 2020. Min uppfattning är att bostadsproduktionen kan öka i Stockholm genom fem skilda insatser. För det första måste byggkostnaderna långsiktigt sänkas. För det andra måste förmodligen den nya plan- och bygglagen förbättras på många punkter. För det tredje bör skatterna plus skatterna på skatt, inklusive de kommunala avgifterna, mildras för byggbranschen. För det fjärde måste allt fler byggprojekt upphandlas till fasta priser under en entreprenad. För det femte behövs troligen ett statligt investeringsstöd för hyresrättsproduktion, ett stöd som ska vara hårt reglerat mot byggindustrin.

Problems in the financial markets create concern. New reports assume that Europe 2014 will be in want of funding of about EUR 200 billion. The problems grow in the banking sector, which in its turn will lead to forced constellations among property investors in certificates. Further ways of managing new property funding is to emit preference shares or to conduct transactions through promissory notes or new forms of partnership among private investors.

Owing to the insecure financial markets, it is reassuring that Sweden's largest property company, with values in excess of SEK 85 billion, is owned by Swedish pension savers or of the First, Second, Third and Fourth Swedish Pension Funds. If Vasakronan had been acquired by American opportunists in July 2008, then this solid company had probably been divided and sold out on the market for short-term profits. Fredrik Wirdeus, with extensive experience from Skanska, is CEO of Vasakronan. In an analysis, I will introduce his vision of how Vasakronan can expand with a substantial yield over time.

A problem that must be solved in Stockholm is the lack of housing and, particularly, student housing. The cost of residential space in Stockholm is so high that even the Mayor of Stockholm, Sten Nordin, is concerned. Further residential units have to be provided since the region may grow by at least 350,000 inhabitants until 2020. In my opinion residential construction can increase in Stockholm by five separate means. First, the construction costs have to decrease in the long term. Secondly, probably the new planning and construction law has to be amended in various ways. Thirdly, the taxation and the taxation on the taxation, including the local charges, have to be alleviated for the construction companies. Fourthly, an increasing number of building projects have to be purchased at fixed rates in tender agreements. Fifthly, there is probably a need for a public investment fund for the construction of residential units, a fund strictly regulated for the construction industry.



Stefan Fröjdendahl,
chefredaktör
Editor In Chief

NCC to Build Out Oslo Gardermoen Airport for SEK 475 million

NCC Construction Norway has signed an agreement with Oslo Lufthavn AS for foundation engineering and concrete work at Gardermoen Airport for a total of approximately SEK 475 million, which will be registered among orders in the first quarter of 2012.

The work is scheduled to continue for three years and is a phase in the expansion of the Gardermoen Airport. Work on the above-mentioned phase will commence in April 2012 and is scheduled to continue until February 2015.

Gardermoen is beginning to reach its capacity ceiling and will be expanded with a new pier, thus expanding arrival and departure halls to increase capacity. NCC's contract pertains to the expansion of the Sentralbygning Vest (Central Building West).

NCC secured the construction contract on the basis of several criteria, of which NCC's extensive expertise in concrete work was

central, together with a reliable and realistic schedule and excellent proposals for technical execution, as well as its solutions for logistics and cooperation with other contractors during the project.

NCC's focus on environment-friendly offerings also had an impact, including the fact that all of the company's construction sites in Norway, since January 1, 2012, are green construction sites whereby the work places are subject to rigorous environmental demands, including the use of energyefficient solutions and efficient waste management.

NCC Construction Norway has had several assignments at the Gardermoen Airport since 1994 and thus understands that it is a complicated construction site in terms of both the environment and safety/security.



Ann-Marie Hedbeck

New Senior Vice President of Legal Affairs at Skanska

Ann-Marie Hedbeck has been appointed the new Senior Vice President of Legal Affairs at Skanska AB, effective June 1, 2012. Ann-Marie Hedbeck is currently the General Counsel at Skanska Sweden.

She has worked at Skanska as a company lawyer since 2000 and served as General Counsel at Skanska Sweden for the past two years. From April 1, 2012, Ann-Marie Hedbeck will work in parallel with the current Senior Vice President of Legal Affairs, Einar Lundgren, who will take contractual retirement from June 1, 2012.

“Ann-Marie Hedbeck has solid experience, is well-acquainted with our business operations and enjoys an excellent reputation in the organization. As a result of her good leadership skills, team spirit, values and energy, Ann-Marie will be a major asset in the continued development of Skanska,” says Johan Karlström, Skanska’s President and CEO.

Ann-Marie Hedbeck will succeed Einar Lundgren, who has worked at Skanska for 19 years, the last 17 as the Senior Vice President of Legal Affairs at Skanska AB.

“I would like to extend my sincere gratitude to Einar Lundgren. During his years at Skanska, he has been an invaluable asset to both the Board and the Group with his professionalism and reliability. Einar Lundgren has also had a key role in developing our work with ethics at Skanska and the entire construction industry,” states Johan Karlström, President and CEO of Skanska.



*Ann-Marie Hedbeck, Senior Vice President of Legal Affairs at Skanska AB, effective June 1, 2012.
Photo: Skanska*

CBRE:

– Asian and Middle Eastern Capital Increasingly Important Driver of Central London Property Market

Sovereign wealth funds (SWFs) and cash-positive pension funds from Asia and the Middle East are an emerging force behind the high level of global capital currently flowing into the Central London commercial real estate market, according to the latest research from global property adviser CBRE.

Central London has always played a pivotal role in international commercial property investment both in a European and global context, completely overshadowing other global cities in terms of cross-regional investment into European real estate, because of its traditional strengths of transparency, long income flows and relative liquidity. Post-credit crunch this trend has become even stronger, with Central London attracting around 41 percent of all European property investment from outside the region since 2008, compared to 17 percent in the previous period (2006 – 2008).

Since the credit crunch there has been a notable increase in Central London property investment market share by investors with long-term hold strategies such as cash-positive pension funds and SWFs. Many of these players are new entrants to the European market and the presence of a number of Middle Eastern and Far Eastern investors is notable.

To put this investor diversification growth in context, over the past three years only one buyer from the United Kingdom (UK) – Legal and General – has invested more than £500 million in Central London commercial property; in contrast, over the same period the largest non-UK buyers all invested more than £600m, with cash-positive foreign pension funds and SWFs being key players in the current cycle.

This current influx of international capital is qualitatively different from previous foreign investment flows into Central London property. Investment from the United States is typically opportunistic in nature; German capital has mainly been from Open-Ended Funds and thus is sensitive to net cashflows (which are unpredictable); the Japanese money that came to London in the late 80s was investment by Life Insurance companies, and

thus lacked the long investment horizon of SWFs and cash-positive pension funds.

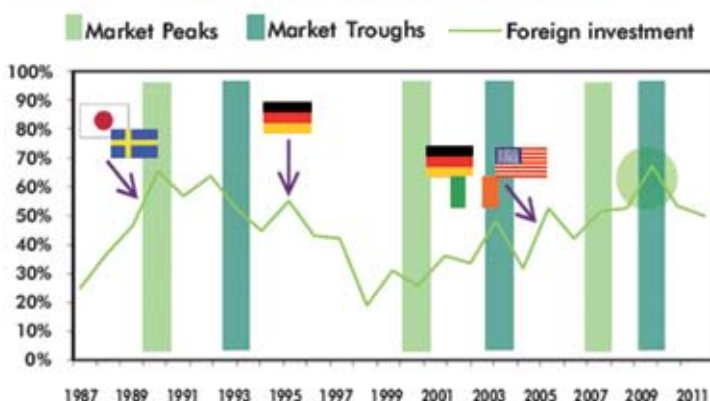
There are a number of factors driving SWF and cash-positive pension fund investment activity at present, namely insufficient domestic investment opportunities forcing capital overseas; diversification from domestic economies; and domestic regulatory change giving the potential for sizeable amounts of capital to flow into the real estate market from the pension fund industry.

The majority, 56 percent, of SWFs around the world are financed by revenue from the oil and gas industry. Since the start of 2002, the significant increase in commodity prices has generated greater revenue for countries rich in natural resources and matches the period of growth in SWFs' assets under management. Growth in demand from emerging economies such as China will continue to keep commodity prices high in the future.

Not all SWFs are commodity-based; many of the non-commodity-based SWFs are also Asian and have developed in response to the long-term trade surplus. The long established SWFs of Singapore – GIC and Temasek – derive their revenue from the country's trade surplus, and more recently the assets of China's SWFs – China Investment Corporation and National Social Security Fund – have been growing rapidly for similar reasons.

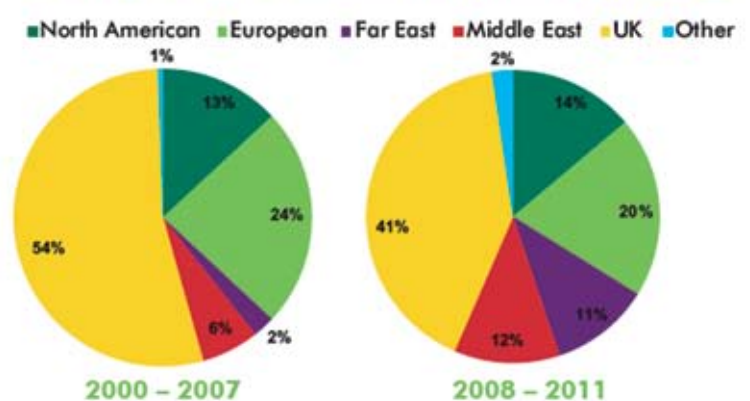
Cash-positive pension funds, on the other hand, have mostly been created by the demographic profile in emerging economies, such as Malaysia. A key characteristic of these emerging markets is a high percentage of working-age people in the population who are able, and in some cases mandated, to pay into pension schemes while the relatively small number of retired people means that pension liabilities are low. The emergence of a middle-class during the process of economic growth and development is significant – creating a pool of individuals with discretionary income some of which is saved in the form of pensions. The result has been a net inflow into these emerging-market pension funds, building up reserves very quickly over the past decade.

CHART 1: FOREIGN INVESTMENT IN CENTRAL LONDON



Source: CBRE

CHART 2: SHARE OF LONDON INVESTMENT PURCHASES



Nordea Group First to Sign Lease Contract in Green Corner

Skanska Property Poland has signed the first office space lease contract for the Green Corner complex, currently under development at Chłodna Street in Warsaw. The new tenant, Nordea Group, will take up approximately 7,000 sqm in building A.

Apart from the Scandinavian origin, Nordea Group and the developer of Green Corner share a similar approach to environmental protection and sustainable development. In line with Nordea's corporate policy, the company's buildings and offices undergo LEED environmental certification. LEED is a system commonly used all over the world, and Skanska applies it in all its office developments, in accordance with its policy. Green Corner has already been LEED precertified with the highest Platinum rating.

"The key factors we looked at when analysing lease offers included favourable location, pricing, as well as environmental sustainability. I am happy to say that the Green Corner complex, which we have selected, meets our criteria," said Tomasz Misiak, Vice President of the Management Board at Nordea Bank Polska. The Green Corner complex is being developed at the corner of Wronia and Chłodna Streets, in Warsaw's Wola district, near Towarowa and Solidarności Streets and in the vicinity of important public transport routes. Tenants' employees will have access to a very well-developed network of tram and bus lines, and in future also to the new underground line, currently under construction. Green Corner will have a two-storey underground car park with 265 parking places, parking space for 40 bicycles, as well as showers and changing rooms for cyclists. Additionally, 6 charging stations for electric cars will be available for the users of the office complex.



*The Green Corner complex, Chłodna Street in Warsaw.
Illustration: Skanska*

"I am happy to welcome Nordea Group as the first tenant at Green Corner. Our common approach to sustainable development will certainly help the tenant use effectively the green solutions, which we will make available. This will not only benefit the natural environment, but also bring significant savings on electricity and water bills for our tenant," said Waldemar Olbryk, President of Skanska Property Poland.

The Salvation Army Appoints CBRE As Its Global Real Estate Advisor

The Salvation Army International Trustee Company has appointed CBRE as its first global real estate advisor following a competitive tender process.

The Salvation Army, a church that is also one of the world's most respected providers of social services, has its international headquarters in the City of London and operates in 124 countries.

CBRE will provide The Salvation Army International Trustee Company with strategic property advice, transaction management and project management services for an extensive portfolio of offices, residential buildings, hospitals, churches and schools on a global basis.

Commissioner Ann Woodall, Managing Director of the Salvation Army International Trustee Company, said: "For us the global recession has brought a sharper focus on strategic priorities and in particular the management of our property portfolio. We therefore require a property advisor who can help to develop our asset base in the interests of The Salvation Army, its tenants and all the people we help across the globe."



The Salvation Army's International Headquarters in London was designed by Sheppard Robson. Photo: Sheppard Robson

Nick Lambert, Head of Complex and Emerging Markets, CBRE, added: "We are delighted to work with The Salvation Army. Bringing together CBRE's global network and the specialist skills of Source8, the leading emerging markets consultancy, enables us to advise The Salvation Army on the ground in every jurisdiction in which they operate, and help to drive efficiencies across their portfolio."

Stora Vasakronan kan bli större

Powerful Vasakronan May Expand

Analys av Stefan Fröjdendahl

Ägarna och ledningen för Vasakronan nöjer sig inte med att äga och förvalta det största fastighetsbolaget i Sverige. Bolaget ska även äga fastigheter som i bästa geografiska läge ska vara yteffektiva med högklassig ventilation, värme, kyla och IT-infrastruktur. Utöver detta ska bolaget vara ledande i utvecklingen mot klimatneutralitet med en målsättning att förbruka 50 procent mindre energi än branschgenomsnittet.

AP Fastigheter köpte Vasakronan av svenska staten i september 2008. Det nya bolaget fick namnet Vasakronan som i dag är Sveriges i särklass största fastighetsbolag.

Händelserna kring gamla Vasakronan har varit många och fascinerande sedan bolaget bildades år 1993. Då avvecklades statliga Byggnadsstyrelsen och dess gigantiska bestånd om cirka 6 000 fastigheter övertogs framförallt av Vasakronan, Akademiska Hus, Statens Fastighetsverk och Statens Lokalförsörjningsverk. Det sistnämnda verket lades ned år 1998.

I och med att Byggnadsstyrelsen avvecklades, med Erik Åsbrink som generaldirektör från år 1991, var statliga myndigheter och verk inte längre tvingade att hyra hos en statlig hyresvärd, utan de kunde fritt välja på marknaden bland privata hyresvärdar för att lösa sina lokalbehov. Löptiderna i Vasakronans hyresportfölj var ursprungligen fastlagda utifrån övergångsbestämmelser som hade beslutats av regeringen. Men denna kontraktsprincip försvann snabbt när Vasakronans hyreskontrakt omförhandlades mellan åren 1993 och 1996.

Vasakronan bildas

Då Vasakronan bildades år 1993 marknadsvärderades fastigheterna, belägna på över 100 orter, lågt till 17,2 Mdr kr. Åren 1993 till 1996, då Erik Åsbrink var vd för Vasakronan, var förändringstakten relativt låg i bolaget. En större affär var dock när han och bolaget sålde Lantbruksuniversitetets samtliga fastigheter till Akademiska Hus år 1995.

När Håkan Bryngelson efterträdde Åsbrink som vd för bolaget hösten 1996 ökade antalet transaktioner betydligt. Den första större affär som Bryngelson och Vasakronan genomförde var att sammanföra kriminalvårdens fastigheter och specialskolor till det nybildade bolaget Specialfastigheter Sverige. Under år 1998 sålde Vasakronan sina två sista fastigheter inom kriminalvården till Specialfastigheter AB för att kort därefter dela ut hela bolaget till ägaren Finansdepartementet.



Fredrik Wirdenius, vd/CEO, Vasakronan. Photo: Cato Lein

Analysis by Stefan Fröjdendahl

The owners and the board of Vasakronan are not content with owning and managing the largest property company in Sweden. Their ambition is also to own properties in prime locations that are spatially efficient and provide first-rate ventilation, heating, cooling and IT-infrastructure. Furthermore, the company aims to be leading in the development of sustainability with the ambition to consume 50 percent less energy than the average amount in the property sector.



I slutet av år 2012 ska Vasakronan flytta till Klara Zenit på Mäster Samuelsgatan 56.

By the end of the year 2012 Vasakronan hq will move to Mäster Samuelsgatan 56 in Stockholm City Photo: Vasakronan

En strategi mot börsnotering

Redan år 1997 tog Vasakronan steget fullt ut och deklarerade att bolaget hade ambitionen att bli börsnoterat. Men något ägardirektiv för en sådan notering kom aldrig från statsminister Göran Persson och regeringen. För tydlighetens skull ska jag dock påpeka att redan när Vasakronan bildades år 1993 formade Åsbrink ett nytt program och en ny strategi. Programmet kallades för en vision som deklarerade att bolaget, dels skulle vara den bästa investeringen bland svenska fastighetsföretag, dels skulle bolaget infria de krav som ställdes på ett svenskt börsnoterat företag med gott rykte.

I mars månad när Perssons regering lade fram en proposition (97/98:137) i riksdagen om att skilja Specialfastigheter Sverige AB från Vasakronans moderbolag Civitas Holding AB tillkom en intressant skrivning som särskilt observerades av Bryngelson och Vasakronans koncernledning. Texten i propositionen lød: "Vad avser kommersiella fastigheter anser utredningen att staten på sikt bör avveckla sitt engagemang som ägare av kommersiella fastigheter där eventuella statliga hyresgäster har rimliga alternativ för sin lokalförsörjning. Regeringen avser inte att påbörja ett arbete med utförsäljning med sådana fastigheter."

Persson blev statsminister i december 1995. Men på den tiden var han inte huvudkandidat. För när Ingvar Carlsson i augusti 1995 meddelade att han skulle avgå som partiordförande för socialdemokraterna och som svensk statminister ansågs allmänt att Carlssons efterträdare till statministerposten var Mona Sahlin. Men hon tvingades till följd av den så kallade Toblerone-affären ta tillbaka sin kandidatur och hon avgick senare ur regeringen och socialdemokraterna valde i stället på en partikongress finansminister Göran Persson till ny statminister i mars 1996.

Persson utsåg sedan Erik Åsbrink som sin efterträdare till pos-

AP Fastigheter acquired Vasakronan from the Swedish State in September 2008. The new company was named Vasakronan and today it is the largest property company in a class by itself.

Old Vasakronan has been involved in numerous events over time since the company was established in 1993. In this year the National Board of Public Buildings was wound up and its gigantic portfolio of about 6,000 properties came to be owned and managed by Vasakronan, Akademiska Hus, the National Property Board Sweden and Statens Lokalförsörjningsverk. The latter department was liquidated in 1998.

When the National Board of Public Buildings was wound up, with Erik Åsbrink as the director-general, State authorities and departments no longer had to rent their offices from public tenants. Instead, they had access to the private market for setting up their office locations.

The duration of Vasakronan's lease was originally determined from provisional regulations determined by the Government. This principle of contracts was abandoned, however, when Vasakronan's lease was renegotiated between the years 1993 and 1996.

The Establishment of Vasakronan

When Vasakronan was established in the year 1993, the market value of the properties in more than 100 places were set too low – SEK 17.2 billion. During the years 1993 and 1996, when Erik Åsbrink was the CEO of Vasakronan, the pace of change had been relatively moderate in the company. However, in a major transaction, the company under his leadership sold all of the properties belonging to the Swedish University of Agricultural Sciences to Akademiska Hus in 1995.

When Håkan Bryngelson succeeded Åsbrink as CEO of the

ten som finansminister, vilket fick till följd att han avgick som vd för Vasakronan. På vår nyhetsbyrå Dagens Fastighetsaktie, i slutet på 90-talet, hade vi tillförlitliga källor om att det sedan länge fanns olika uppfattningar om Vasakronan mellan statsminister Persson och finansminister Åsbrink. Innan Åsbrink blev generaldirektör för Byggnadsstyrelsen år 1991 var han år 1982–1990 statssekreterare i finansdepartementet och åren 1990–1991 biträdande finansminister, således väl meriterad till posten finansminister. Åsbrink, var under sina tre år som finansminister (1996–1999) trogen sin vision och därför mer för en snabbare försäljning av Vasakronans fastighetsbestånd än vad Persson var. Om vi ska skriva ekonomisk historia står det nu helt klart att regeringen var Göran Persson och att han stödde till fullo formuleringen: ”Regeringen avser inte att påbörja ett arbete med utförsäljning med sådana fastigheter.”

Stenvalvet – en mycket stor försäljning

Trots Göran Persson, hade Vasakronans stora friheter, eftersom en statsminister inte kan diktera vad ett statligt bolag ska göra eller inte göra, i annat fall blir det ministerstyre. Under år 1997 genomförde Vasakronan mycket stora försäljningar, eftersom sålde bolaget för 6,57 Mdr kr och förvärvade för 2,20 Mdr kr. Vi bör minnas att på den tiden var Vasakronans marknadsvärde cirka 17 Mdr kr, och försäljningarna år 1997 motsvarade följaktligen cirka 40 procent av bolagets hela fastighetsportfölj.

Den största försäljningen var avyttringen av Stenvalvets 188 fastigheter, omfattande 887 000 kvm, belägna på 96 orter. Försäljningen var mycket komplex och skedde i två steg i en tid med kriser som skakade om aktie- och valutamarknaderna i flera länder i östra Asien. Men i september 1997 stod klart att den schweiziska banken Credit Suisse First Boston (CFSB) tillsammans med femte AP-fonden i ett konsortium förvärvade 49 procent av Stenvalvet i en affär där CFSB var den stora partnern med 90 procent av ägandet. Priset var låga 4,85 Mdr kr för ett fastighetsbestånd med välunderhållna fastigheter och stabila hyresgäster i polishus och tingsrättslokaler, som avkastade 9,1 procent till en vakansgrad om cirka 9 procent. På kort sikt var affären ganska usel för



Garnisonen, Östermalm, Stockholm. Photo: Vasakronan



Hötorgshuset, Stockholm City. Photo: Vasakronan

company in the autumn of 1996, the number of transactions increased considerably. The first transaction that Vasakronan and Bryngelson closed was to bring together the properties and the special schools belonging to the National Swedish Prisons and Probation Administration in the newly formed company Specialfastigheter Sverige. In 1998 Vasakronan sold its two remaining properties in the Administration to Specialfastigheter AB to distribute all of the company to the owner, the Ministry of Finance.

A Strategy for Stock-Exchange Quotation

Already in 1997, Vasakronan moved forward and declared that the company had the ambition to be listed on the stock exchange. No such mandate, however, was given by PM Göran Persson and the Swedish government. For the sake of clarity, I should point out that already when Vasakronan was established in 1993, Erik Åsbrink formed a new programme and a new strategy. This programme was termed a vision declaring that the company, on the one hand, would be the best investment among Swedish property companies; on the other hand, that the company would satisfy the demands for a Swedish listed company of good repute.

In March, when Göran Persson's Government presented a bill (97/98:137) to the Swedish Parliament about separating Specialfastigheter Sverige AB from Vasakronan's parent company Civitas Holding AB, an interesting addition was noted by Håkan Bryngelson and Vasakronan's executive management. The above-mentioned addition read: "With regard to commercial properties the commission finds that the State should phase out its commitment as owner of commercial property in the cases when potential state-tenants have reasonable alternatives for their need of premises. The Government has no intention of introducing any projects involving the sale of such property."

Göran Persson was elected Prime Minister of Sweden in December 1995. At that time he was not the main candidate, however. When in August 1995 Ingvar Carlsson announced that he would step down as party chairman for the Social Democrats and



Nacka Strand, Stockholm. Photo: Vasakronan

svenska staten. Ledningen i Vasakronan ska dock inte klandras alltför hårt. Fastighetsvärdena var år 1997 blygsamma, eftersom flera noterade fastighetsbolag värderades endast till mellan 50 och 65 procent av bolagens egna kapital. Därutöver var det viktigt för Vasakronan att koncentrera sig på färre orter. Ett drygt år senare, i oktober 1998, köpte konsortiet resterande 51 procent av Stenvalvet då det även blev klart att Vasakronan hade koncentrerat sitt fastighetsinnehav till 15 orter. I sammanhanget ska det dock tilläggas att det tog flera år innan CFSB kunde konsolidera sitt förvärv och presentera ett första bokslut, vilket i sin tur ledde till av GE Capital förvärvde Stenvalvet i september 2001.

Gamla Vasakronan var inte längre störst

Nu är det inte tänkt att jag i denna artikel ska skriva gamla Vasakronans historia mellan 1993 och 2008, utan den ska handla om nya och stora Vasakronan som bildades då AP Fastigheter och gamla Vasakronan blev ett bolag i december 2008 efter att Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden förvärvade Vasakronan med tillträde den 1 september 2008. Jag ska endast kort konstatera att gamla Vasakronan slutade sina dagar med att inte vara det största fastighetsbolaget utan det blev Akademiska Hus vars fastighetsportfölj hade ett värde om 49,3 Mdr kr vid halvårsskiftet 2008, motsvarande värde vid samma tidpunkt för gamla Vasakronan var 46,7 Mdr kr. När Akademiska Hus bildades år 1993 värderades bolagets portfölj endast till 7 Mdr kr. Från det att Vasakronan bildades samma år var transaktionsvolymen stor i bolaget. Men under de femton år som gamla Vasakronan existerade blev bolaget knappast större, vare sig till yta eller penningvärde. Mellan åren 1994-2007 köpte gamla Vasakronan fastigheter för 21, Mdr kr och sålde för 22,4 Mdr kr. Men det bör även betonas att, i en sammanfattning av gamla Vasakronan, det var synnerligen klokt

as the Swedish Prime Minister, the general consensus was that Carlsson's successor to this post was Mona Sahlin. Eventually, she had to give up the race for the candidacy as a consequence of the so-called Toblerone scandal and, later on, she left government and the Social Democrats instead appointed Finance Minister Göran Persson as PM at a party congress in March 1996. Persson, then, appointed Erik Åsbrink as his successor as Finance Minister that led to his resignation as CEO of Vasakronan.

By the end of the 90s, reliable sources informed our news agency Dagens Fastighetsaktie/Estate Scandinavia that for a long time there had been conflicting opinions about Vasakronan from PM Persson and Finance Minister Åsbrink. Prior to Åsbrink's appointment as director-general for the National Board of Public Buildings in 1991, he had been State Secretary of the Ministry of Finance and Deputy Finance Minister from 1990 to 1991, thus well qualified for the post as Finance Minister. During his three years as Finance Minister (1996–1999) Åsbrink was faithful to his vision and therefore he was more keen on selling the property portfolio of Vasakronan than Persson.

For the historical record it is clear that the Swedish Government was Göran Persson and that he fully supported the drafting: "The Government has no intention of introducing any projects involving the sale of such property."

Stenvalvet – A Considerable Sale

In spite of Göran Persson, Vasakronan enjoyed latitude, since a PM cannot dictate what a state company can and cannot do; or else there will be ministerial government. In the year 1997 Vasakronan conducted major sales, as the company sold properties worth SEK 6.57 billion and acquired properties worth 2.20 billion.

We should remember that, at that time, the market value of



Kista Science Tower, Stockholm. Photo: Vasakronan

att bolaget renodlades till de fem starka marknaderna Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Lund. Särdeles utmärkt var det att merparten eller 63 procent av fastigheternas marknadsvärden var allokerade till Stockholm.

AP Fastigheter

AP Fastigheter AB tillkom under 1998. Innan dess användes namnet AP Fastigheter för den fastighetsverksamhet som sedan 1988 bedrevs inom Första till Tredje fondstyrelserna. Första till Femte fondstyrelserna ombildades den 1 maj 2000 till Första, Andra, Tredje respektive Fjärde AP-fonden. Avsikten med den här ombildningen var att de fyra fristående AP-fonderna ska verka i konkurrens med varandra.

När AP Fastigheter AB bildades vid halvårsskiftet 1998 ägde bolaget 274 fastigheter till ett värde om cirka 20,5 Mdr kr. Det fick till följd att Nya Vasakronan (fusionen mellan AP Fastigheter och Gamla Vasakronan) fick ett sammanlagt fastighetsvärde om 74,6 miljarder kronor den 31 december 2008.

År 2001 fick AP större tillskott av eget kapital först genom en så kallad kvittningsemission om hela 6,1 Mdr kr Mkr, men även genom ett ovillkorligt aktieägartillskott om 2,1 Mdr kr. Tillskott som medförde att bolagets egna kapital ökade förtroendegivande till 11,1 Mdr kr mot tidigare 2,4 Mdr kr. Det här kapitalet från kvittningsemissionen täckte de förvärv om totalt 6,4 Mdr kr, varav uppköpet av noterade Diös stod för lejonparten eller 5,2 Mdr kr och den mindre delen avsåg förvärvet av Telefonfabriken för 791 Mkr som såldes av Ericsson.

En annan av AP Fastigheters större fastighetsaffärer var, förutom förvärvet av Diös år 2001, även förvärvet av Position Stock-

Vasakronan was about SEK 17 billion and the sales in 1997 hence corresponded to 40 percent of the entire property portfolio of the company. The largest sale was the disposition of the 188 properties of Stenvalvet, comprising 887,000 sq m, located in 96 districts. This sale was extremely complex and was conducted in two stages in times of crises that shook share- and exchange markets in several countries in East Asia. However, in September 1997 it became clear that the Swiss bank Credit Suisse First Boston (CFSB) in partnership with the Fifth Swedish National Pension Fund acquired 49 percent of Stenvalvet in a transaction where CFSB was the major partner for 90 percent of the ownership.

The sales price was low, SEK 4.85 billion, for a property portfolio including well-maintained houses and long-term tenants in police headquarters and district or city courts that yielded 9.1 percent at a vacancy rate of about 9 percent. In the short term the transaction was rather poor for the Swedish State. Nevertheless, the executive management of Vasakronan should not be blamed too harshly. The value of the properties was rather modest in 1997, since the value of several listed property companies was set to between 50 and 65 percent of the companies' equity. Furthermore, Vasakronan saw the importance of concentrating their assets to fewer places.

More than a year later, in October 1998, the consortium acquired the remaining 51 percent of Stenvalvet, when it also became clear that Vasakronan had concentrated its portfolio to 15 places. In this context it should be added that it took several years before CFSB could consolidate its acquisitions and present a first annual report, which in its turn led to GE Capital's acquisition of Stenvalvet in September 2001.

Old Vasakronan Was No Longer the Largest Company

At this point, rather than writing a historical account of old Vasakronan between 1993 and 2008, I will focus on new and powerful Vasakronan that was formed when AP Fastigheter and old Vasakronan merged in December 2008. The First, Second, Third and Fourth Swedish National Pension Funds acquired Vasakronan as of 1 September 2008. However, briefly I just want to point out that old Vasakronan ended by not being the largest property company. Rather, Akademiska Hus became the largest one with a property portfolio at a value of SEK 49.3 billion at the end of six months in 2008. The corresponding value at the same time for old Vasakronan was SEK 46.7 billion. When Akademiska Hus was formed in 1993 the portfolio of the company was only SEK 7 billion. When Vasakronan was established in the same year, the transaction volume was huge in the company. Still, during the fifteen years that old Vasakronan existed, the company hardly grew either regarding space or value.

Between the years 1994 and 2007 Vasakronan acquired properties at a value of SEK 21 billion and sold for 22.4 billion. Yet, it must be said in a brief note that it was extremely wise to concentrate the assets of the company to the five strong markets Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala and Lund. It was of special significance that the lion's part or 63 percent of the market value of the properties were allocated to Stockholm.

AP Fastigheter

AP Fastigheter AB was established in 1998. Prior to this, the name AP Fastigheter was used in the property business that was conducted since 1988 within the framework for the executive management of the First, Second and Third Swedish National Pension Funds. The ambition of this transformation was that the four independent Pension Funds should be competing with each other.

When AP Fastigheter AB was formed at the half-year of 1998, the company owned 274 properties at a value of about SEK 20.5 billion. Hence new Vasakronan (the merger of AP Fastigheter and old Vasakronan) had a total property value of SEK 74.6 billion by 31 December 2008.

holm år 2005. De största försäljningarna som bolaget genomförde var samtliga fastigheter i Umeå år 2003 och bolagets hela bestånd i Gävle, Falun, Mora och Borlänge år 2005. En större affär som AP Fastigheter gjorde år 2004 var då investmentbanken Merrill Lynch med Möller & Partners som tillgångsförvaltare köpte 24 fastigheter i Stockholmsområdet för totalt 1,8 Mdr kr, vilket gav AP Fastigheter en reavinst om 209 Mkr.

Under våren 2005 genomförde Wihlborgs och AP Fastigheter en bytesaffär om 1,7 Mdr kr. Affären medförde för Wihlborgs del att bolaget ökade sin närvaro längs Kungsgatan i centrala Stockholm samt i Huvudsta, Solna, medan det för AP Fastigheters del innebar ett helt ägande av Positionen i Värtahamnen samt att bolaget även blev ägare till den förnämliga tomträtten Pennfåktaren 11 på Vasagatan, nära Centralstationen i Stockholm.

Den sista större affär som AP Fastigheter, nu med Fredrik Wirdenius som vd, gjorde var förvärvet av Skrapan, vid Medborgarplatsen i Stockholm, för drygt 1,2 Mdr kr. Säljaren, Svenska Bostäder, menade att försäljningen av fastigheten innebar att den fick en långsiktig ägare.

Av större projekt som AP Fastigheter genomförde kan helt kort nämnas Postens nya huvudkontor Thinktank i Solna som stod klar år 2003 för drygt 1 Mdr kr. Vidare var andra större projekt etablering av Stockholm Tellus och Nya Konstfack vid Telefonplan i Stockholm.

Verkställande direktör för AP Fastigheter AB från starten 1998 var Per-Håkan Westin. Han efterträddes i januari 2008 av Fredrik Wirdenius. Styrelseordförande för bolaget var mellan åren 1998 och 2009 Lennart Nilsson och från mars 2009 Lars Lundquist.

Budstriden om Vasakronan

Redan i december 2006 deklarerade regeringen att staten skulle minska sitt ägande i Vasakronan, SBAB, Nordea, OMX, TeliaSonera och Vin & Sprit. Ansvarig för dessa utförsäljningar blev kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell. Under hela 2007 pågick diskussioner om försäljningen av Vasakronan. Dessa diskussioner fortsatte med allt högre intensitet i början av 2008,

Den 14 mars 2008, då jag deltog på fastighetsmässan MIPIM i Cannes, fick jag tillförlitlig information om att AP-fonderna hade uppvakttat regeringen och informerat om hur AP-Fastigheter kunde förvärva Vasakronan.

AP Fastigheter hade visserligen amerikanska medtävlare, men dessa konkurrenter blev chanslösa. Enligt Catella, rådgivare till regeringen i försäljningen, kom det in totalt sex indikativa bud, varav fyra var med i en andra omgång.

I en sista omgång fanns endast två intressenter kvar, vilka dels var AP Fastigheter, dels ett konsortium med Blackstone och Whitehall. När AP-fondernas förvärv var klart framträdde Leif Andersson, vd för AREIM (Andersson Real Estate Investment Management, en svensk fondförvaltande partner till Blackstone) och meddelade att konsortiet Blackstone, Whitehall och Areim hade försökt få bankfinansiering till förvärvet av Vasakronan. Men han erhöll inte tillräcklig finansiering och konsortiets bud klarade inte att matcha AP Fastigheters bud om 41,1 Mdr kr, vilket enligt Catella motsvarade en initial direktavkastning om 5,3 procent för bolagets portfölj som vid årsskiftet 2006/2007 värderades till 38,1 Mdr kr.

Den 3 juli 2008 meddelade regeringen att AP Fastigheter skulle förvärva Vasakronan i en affär som värderade fastighetsbeståndet till 41,1 Mdr kr. Köparen övertog nettoskulden och andra åtaganden om 16,5 Mdr kr samt en aktielikvid om 24,6 Mdr kr, inklusive ränta från 1 januari 2008 fram till tillträdet den 1 september 2008.

Förvärvet blev finansierat av AP Fastigheters ägare genom eget kapital och med finansiering från ett antal nordiska banker.

Under budstriden gav jag flera kommentarer i nyhetsbrevet Dagens Fastighetsaktie. Tidigt var jag emot att opportunistiska amerikaner skulle förvärva Vasakronan, eftersom jag ansåg att bolagets renodlade portfölj hotades, dels till att användas som säker-

In the year 2001 AP Fastigheter received a major addition of capital of its own by a so-called set off emission for as much as SEK 6.1 billion, but also via an unconditional addition for shareholders of SEK 2.1 billion. This addition led to an increase in the reassurance of the company's equity to SEK 11.1 billion, compared to the previous estimation of SEK 2.4 billion. The capital from the set emission covered the acquisitions of SEK 6.4 billion in total, whereof the acquisition of listed Diös stood for the lion's share or SEK 5.2 billion and the lesser part involved the acquisition of Telefonfabriken to the amount of SEK 791 million sold by Ericsson.

The acquisition of Diös in the year 2001 aside, another one of the major property transactions by AP Fastigheter concerned the acquisition of Position Stockholm in 2005. The largest sales that the company conducted involved all of their properties in Umeå in 2003 and the total portfolio in Gävle, Falun, Mora and Borlänge in 2005. A major transaction on the part of AP Fastigheter in 2004 was when the investment bank Merrill Lynch in cooperation with property managers Möller & Partners acquired 24 properties in the Stockholm region for SEK 1.8 billion in total, which gave AP Fastigheter a capital gain of SEK 209 million.

During the spring of 2005 Wihlborgs and AP Fastigheter conducted a barter transaction of SEK 1.7 billion. This transaction meant that Wihlborgs increased its presence along Kungsgatan in central Stockholm and in Huvudsta, Solna, north of Stockholm, while AP Fastigheter came to own Positionen in Värtahamnen and the company also became the owners of the right of possession of the prime property Pennfåktaren 11 on Vasagatan, near the Central Station in Stockholm.

The latest transaction conducted by AP Fastigheter, now with Fredrik Wirdenius as CEO, was the acquisition of Skrapan, at Medborgarplatsen south of Stockholm, at the price of SEK 1.3 billion. The vendor, Svenska Bostäder, argued that the sale of the property produced an owner for the long term.

A major project that AP Fastigheter initiated at this time was the new headquarters of the Swedish Post Office, called Thinktank in Solna, which was finished in 2003 for more than SEK 1 billion. Further establishments were Stockholm Tellus and the new College of Arts, Craft and Design at Telefonplan in Stockholm.

The CEO of AP Fastigheter AB from the start in 1998 was Per-Håkan Westin.

In January of 2008, Fredrik Wirdenius succeeded him. The Chairman of the Board for the company between 1998 and 2009 was Lennart Nilsson and, from March 2009, Lars Lundquist.

The Battle of the Bid for Vasakronan

Already in December 2006 the Government declared that the state would decrease its ownership in Vasakronan, SBAB, Nordea, OMX, TeliaSonera and Vin & Sprit. Minister for Financial Markets Mats Odell was responsible for these sales. During the entire year 2007 there were deliberations about the sale of Vasakronan. These deliberations became increasingly heated in the earlier stage of 2008.

On 14 March 2008, when I attended the MIPIM property forum in Cannes, I received reliable information about how the Swedish Pension Funds had called on the Swedish Government and informed about how AP Fastigheter could acquire Vasakronan.

It is true that AP Fastigheter had to face American competitors, but these bidders lost the battle. According to Catella, the advisors for the Government in the sale, there were six bidders who submitted indicative bids of which four proceeded to the second round.

In the final contest only two bidders remained, on the one hand, there was AP Fastigheter; on the other hand, there was a consortium with Blackstone and Whitehall. When the deal by the Swedish Pension Funds had been closed, Leif Andersson, CEO of AREIM (Andersson Real Estate Investment Management – a Swedish fundmanaging partner of Blackstone) announced that the consortium Blackstone, Whitehall and AREIM had tried to get financial



Nordstan. Göteborg/Gothenburg. Photo: Vasakronan

heter för skilda typer av amerikanska lån (som i fallet Stenvalvet), dels till att fastighetsportföljen på kort sikt skulle styckas.

I augusti 2008 meddelade AP Fastigheter att bolaget skulle sälja 41 fastigheter till Niam för drygt 7 Mdr kr. I denna försäljning kom samtliga fastigheter, utom en, från Vasakronans bestånd, vilket AP Fastigheter skulle tillträda den 1 september samma år.

Vid denna tidpunkt lämnade Fredrik Wirdenius uppgifter om att affären kunde ses som en del av förvärvet av hela Vasakronan, även om det inte var en förutsättning för AP Fastigheters del. Under budprocessen fick således AP Fastigheter ett intressant förslag från Niam vilket konkretiserades efter AP Fastigheters förvärv av Vasakronan. Försäljningen innebar för AP Fastigheters del att förvärvet av Vasakronan minskade något.

Samtidigt som den här försäljningen genomfördes, med ett urval av Vasakronans fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund samt AP Fastigheters Städet 2 i Häggvik/Sollentuna, ansågs dessa fastigheter vara de som AP Fastigheter inte prioriterade högst i sitt förvärv av Vasakronan.

Fredrik Wirdenius

Den 1 januari 2008 tillträdde Fredrik Wirdenius (f. 1961) posten som vd för AP Fastigheter. Det innebar att han lämnade sin befattning som chef för Skanska Kommersiell Utveckling Norden.

Under sin korta tid på AP Fastigheter kom han att genomföra en större transaktion som jag har nämnt tidigare, nämligen förvärvet att Skrapan på Södermalm i Stockholm. Priset för denna utmärkta fastighet, omfattande totalt 31 000 kvm, varav 9 000 kvm galleria, 7 000 kvm kontor samt 495 lägenheter, blev drygt 1,2 Mdr kr. Skrapan renoverades och byggdes om mellan åren 2004 och 2007.

I min intervju med Wirdenius samtalade vi om skilda fastighetsstrategier. Tidigt i denna intervju använde han ordet överlevare. Han menade att det går att definiera vilka fastigheter som kommer att stå emot kriser och vilka som kommer att vara likvida på marknaden, det vill säga vilka som är möjliga att avyttra till skäliga marknadspriser. Karaktären på sådana fastigheter, som överlever kriser, är dels de som är yteffektiva, dels de som har bra kommunikationsläge, gärna med närhet till spårbunden trafik, dels de som finns områden med hög real hyrestillväxt.

Fredrik Wirdenius blev klar med sin civilingenjörsexamen (väg och vatten) på KTH i Stockholm år 1986. Mellan åren 1986 och 1988 verkade han Meta Projektplanering under Storstaden Förvaltning. Redan år 1988 anställdes han på Skanska.

Min uppfattning är att det är en nästan helt nödvändig förutsättning att ha erfarenhet av kriser på marknaden för att kunna lyckas med att vara entreprenör eller att vara en skicklig företagsledare. Wirdenius fick tidigt i sin karriär erfarenhet av Sveriges största fastighetskris då han var chef för Skanska Fastigheter Stockholm. Han beskriver hur hyresnivåerna föll dramatiskt i Stockholm sam-

support by the banks in the acquisition of Vasakronan. However, Andersson did not receive proper financial support and the bid of the consortium did not match the bid by AP Fastigheter of SEK 41.1 billion, which, according to Catella, equalled an initial yield of 5.3 percent for the company's portfolio, which at the year-end 2006/2007 was valued at SEK 38.1 billion.

On 3 July 2008, the Government announced that AP Fastigheter would acquire Vasakronan in a transaction that set the value of the property portfolio at SEK 41.1 billion. The purchaser would assume the net debt and further obligations valued at total of SEK 16.5 billion as well as the purchase price for the shares of SEK 24.6 billion, including interest commencing 1 January 2008 until the expected closing date on 1 September 2008.

The acquisition was fully financed through the owners of AP Fastigheter and a number of Nordic banks.

During the battle of the bidding, I made extensive comments in my newsletter Dagens Fastighetsaktie. Early on, I strongly opposed a scenario in which opportunistic Americans would buy Vasakronan, since I thought that the streamlined portfolio would be threatened, partly as securities for various types of loans in the U.S. (as in the case of Stenvalvet), partly as the property portfolio would be divided.

In August 2008, AP Fastigheter announced the sale of 41 properties to Niam for more than SEK 7 billion. In this sale all of the properties, with the exception of one, came from the Vasakronan portfolio, which AP Fastigheter would take over on 1 September in the same year. At this point, Fredrik Wirdenius stated that the transaction could be regarded as part of the agreement, even if it was not a condition from the perspective of AP Fastigheter.

During the process of the bid, AP Fastigheter received an interesting proposal from Niam that became a reality after AP Fastigheter's acquisition of Vasakronan. On the part of AP Fastigheter, the transaction meant that the acquisition of Vasakronan decreased somewhat. At the same time, however, this sale, which included a number of Vasakronan's properties in Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö and Lund as well as AP Fastigheter's Städet 2 in Häggvik/Sollentuna, were not considered to be prime assets in the context of the acquisition of Vasakronan.

Fredrik Wirdenius

On 1 January 2008, Fredrik Wirdenius (b. 1961) came to hold the position as CEO of AP Fastigheter. This meant that he left his office as Head of Skanska Commercial Development in the Nordic Countries.

During his brief time at AP Fastigheter, he conducted a major transaction mentioned previously in this article, namely the acquisition of Skrapan in Södermalm, Stockholm. The acquisition price of this prime property, including 31,000 sq m, of which 9,000 sq m of shopping centres, 7,000 sq m of office space and 495 apartments, was more than SEK 1.2 billion. Skrapan was refurbished and rebuilt between the years 2004 and 2007.

In my interview with Wirdenius, we had a conversation about various property strategies. Early on, in this interview, he used the word survivor. He pointed out that it is possible to determine which properties will be able to outlive crises and stay liquid on the market, that is to say which of them will be disposable at decent market prices. The characteristics of such properties that would survive would be, first, those that are efficient in terms of space; secondly, those that are well located, especially those that are located close to railbound traffic and, thirdly, those that are placed in areas with high real rental growth.

Fredrik Wirdenius took his degree in Civil Engineering at KTH Royal Institute of Technology in Stockholm in the year 1986. Between the years 1986 and 1988, he worked at Meta Project Planning in Storstaden Management. Already in 1988, he was employed by Skanska.

In my opinion it is crucial to have experience from crises on



Lilla Bommen, Göteborg/Gothenburg. Photo: Birgitta Fröjdendahl

tidigt som stora färdigställda kontorsprojekt stod utan hyresgäster när allt var som värst i stormens öga kring år 1991.

Bakgrunden till den svenska fastighetskrisen i början på 1990-talet var att nybyggandet fördubblades i Sverige under 1980-talet samtidigt som kontorshyrorna steg i Stockholm med cirka 260 procent mellan åren 1980 till 1989. Under samma period steg fastighetspriserna i Stockholm med cirka 790 procent, medan kontorshyrorna i övriga Europa endast i snitt steg med 290 procent.

Dessa dramatiska prisökningar ledde till en alltför stor utlåning jämsides med att nära nog alla nybyggnationer belånades med minst 95 procent. Marginalerna var små. Många visste redan på förhand att upplägget var dömt att misslyckas, men eftersom det fanns pengar att tjäna lånade många bolag så mycket som möjligt.

Den allmänna meningen strax före finans- och fastighetskrisen var att fastigheter med bra lägen i storstäder skulle klara prisfallet bäst, medan landsortsfastigheter skulle falla mest i pris. Detta antagande visade sig dock vara felaktigt då prisfallet på kommersiella fastigheter i Stockholm blev runt 70–80 procent, medan landsortsfastigheterna föll mindre än hälften. Att prisfallet blev så stort i Stockholm var att mängden högbelånade fastigheter var störst i huvudstaden. Detta ledde till att bankerna och deras högrisktagande finansbolag, vilka hade lånat ut stora krediter till ett stort antal fastighetsbolag, tvingades sälja fastigheter med nödlidande krediter alltför snabbt och alltför billigt.

Eftersom Wirdenius på nära håll upplevde flera skräckscenarier på Stockholmsmarknaden i början på 1990-talet, är han i hög grad medveten om vad som krävs för att fastighetsbestånd ska överleva kriser och lågkonjunkturer.

Under cirka 6 år (2000–2006) var Wirdenius chef för Skanska Projektutveckling Europa. Under den här tiden var det hans uppgift att avveckla en del av Skanskas verksamheter i England

the market to succeed in being an entrepreneur or to be a progressive executive. Early on in his career, Wirdenius faced Sweden's biggest property crisis so far, when he was Head of Property Management and Transactions at Skanska Stockholm. He describes how the rental rates fell dramatically in Stockholm at the same time as major office projects were completed and stood empty when the recession hit record lows and people had to weather the storm in 1991.

The background to the Swedish property crisis in the early 1990s was that new construction doubled in the country during the 80s at the same time as office rents increased in Stockholm with about 260 percent between the years 1980 and 1989. In the same period the property prices increased by about 790 percent, while the office rents in the rest of Europe only increased by about 290 percent on average.

These dramatic increases in price resulted in a much too extensive lending spree alongside a situation in which almost all of the new construction projects was mortgaged at about 95 percent. The margins were small. Many knew beforehand that this scheme was doomed to fail, but since there was money to be made, many companies borrowed as much as possible.

Just prior to the financial and property crisis the general consensus was that properties in prime locations in big cities would survive, while properties in the countryside would suffer from sharper declines in price. This assumption, however, proved to be wrong, since the fall of commercial properties in Stockholm turned out to be around 70 to 80 percent, while properties in the countryside fell by less than half of this amount.

The fact that the decline in Stockholm proved to be so severe was that the amount of highly mortgaged properties was the largest in the capital. This resulted in the fact that the banks and their

och Tyskland samtidigt som han skulle öka Skanskas produktion i Central- och Östeuropa på samma gång som Skanskas verksamhet i Baltikum skulle avvecklas. Han lyckades väl med sin verksamhet och antalet projekt växte särskilt i Polen, men de ökade även i Tjeckien och Ungern.

Det blev även hans uppgift att försöka etablera projekt i Ryssland för Skanska. Med detta arbetade han i nära 1,5 år genom att bygga upp en mindre organisation i Moskva som undersökte etablering av skilda projekt men även möjligheterna till markförvärv på den ryska marknaden. Han återvände dock till Stockholm med meddelandet att Skanskas affärsmodell inte fungerade i Ryssland.

I en kommentar kan sägas att det beslutet var särdeles klokt. Den ekonomiska historien har visat att det är oerhört svårt att etablera utländsk verksamhet i det vidsträckta Ryssland med en statskapitalism som präglas alltför mycket av korruption och krånglig byråkrati, en statsförvaltning som till stor del är styrd av tsar Putin. Om nu inte ens Ingvar Kamprad har lyckats med att få IKEA lönsamt i Ryssland, hur skulle då Skanska lyckas med det?

Stora affärer

Sedan Fredrik Wirdenius blev vd för nya och stora Vasakronan har bolaget genomfört ett flertal större portföljaffärer. En av de största var när Vasakronan i juni 2010 sålde sina aktier i bostadsaktiebolaget Dombron till Fjärde AP-fonden för 5,4 Mdr kr. Försäljningen var en av de största bostadsrelaterade fastighetsaffärerna i Sverige genom tiderna. Den omfattade bostadsfastigheter i Stockholm, Uppsala samt Göteborg med en total area på 480 000 kvm eller totalt 8 000 lägenheter.

Efter att Vasakronan hade erhållit den stora likviden efter försäljningen av Dombron påbörjade bolaget i slutet på november år 2010 förvärv av prime-fastigheter i Stockholms city. Först ut, i november 2010, blev förvärvet av Stuten 12 på Regeringsgatan 67–71, Kungsgatan 25–27, Oxtorgsgatan 2–4 i centrala Stockholm. För denna, nyligen renoverade fastighet om totalt 15 000 kvm erhöll säljaren Bank of Ireland knappt 1,1 Mdr kr.

Senare, i december 2010, blev det klart med Vasakronans förvärv av hela kvarteret Blåmannen 20, även kallad Klara Zenit, i Stockholms absoluta city vid Klara Norra Kyrkogata, Mäster Samuelsgatan, Bryggargatan och Drottninggatan. Säljaren Commerz Real erhöll för 4,35 Mdr kr för Blåmannen 20, omfattande totalt cirka 70 000 med moderna kontor i bästa läge med ett betydande inslag av cityhandel.

Dessa transaktioner innebar att Vasakronan under år 2010 sålde bostadsfastigheter för drygt 5 Mdr och förvärvade kontors- och butiksfastigheter för ungefär motsvarande belopp.

Men Vasakronan lämnade ett stort område i Nacka, som AP Fastigheter och Vasakronan hade ägt i nästan 20 år, då hela Nacka Strand såldes till The Carlyle Group för nära 3 Mdr kr. Affären, som blev klar i slutet på januari 2012, möjliggjorde för Vasakronan ett ökat förvärvsutrymme för att ytterligare höja kvaliteten i beståndet genom att kunna fullfölja nya utvecklingsprojekt och nya köp av fastigheter.

Strategin för Vasakronan är att äga centralt belägna fastigheter, som blir överlevare i ett längre perspektiv. Före försäljningen fanns en relativt stor del av bolagets fastighetsbestånd i Stockholms ytterområden.

Efter två stora förvärv i Stockholm och en stor försäljning i Nacka såg Vasakronan nya möjligheter att öka fastighetsportföljen i Göteborg. Nyligen, i februari 2012, blev det klart med ett stort förvärv i Göteborg då Diligentia sålde 12 centralt belägna fastigheter om drygt 92 000 kvm för 2,15 Mdr kr. Den förvärvade portföljen bestod till 80 procent av kontorslokaler och till 20 procent butiker. I portföljen ingick bland annat Gårda Business Center, Ählénshuset och delar av Nordstan. Orsaken till förvärvet var den stora efterfrågan på kontor i Göteborg och att Vasakronan nästan hade inga vakanser att erbjuda marknaden i sitt befintliga bestånd.

risk-taking financial companies, which had lent substantial credits to a huge number of property companies, were forced to sell distressed credits far too soon at low costs.

As Wirdenius saw such horrific scenarios at close quarters in the Stockholm market in the beginning of the 1990s, he was fully aware of what it takes to make property portfolios survive crises and recessions.

For about six years (2000–2006) Wirdenius was Head of Skanska Commercial Development Europe. During these years his assignment was to wind up sections of the company's projects in England, Germany and the Baltic Region at the same time as he was responsible for increasing Skanska's production in Central and Eastern Europe. He was successful and the number of projects increased, especially in Poland but also in the Czech Republic and Hungary.

Moreover, it was his job to try and launch projects in Russia on behalf of Skanska. In this, for 18 months, he was busy establishing a minor organisation in Moscow that examined the launching of various types of project and the possibilities of acquiring land on the Russian market. Still, he always returned to Stockholm bringing the message that Skanska's business model did not work in Russia. My comment is that this perspective was exceptionally wise. Economic history has proved that it is a gigantic challenge to set up foreign businesses on the Russian continent with its state capitalism permeated by corruption and intricate bureaucracy, which to a great extent is led by tsar Putin. If not even Ingvar Kamprad has succeeded getting IKEA profitable in Russia, then how would Skanska make progress in this country?

Major Transactions

Since Fredrik Wirdenius was appointed CEO for the new and powerful Vasakronan, the company has closed several major portfolio transactions. One of the largest ones was when Vasakronan sold its shares in the property company Dombron to the Fourth Swedish Pension Fund for SEK 5.4 billion. The sale was one of the largest property transactions in Sweden over time. It included residential properties in Stockholm, Uppsala and Göteborg with a total area of 480,000 sq m or 8,000 apartments.

When Vasakronan had received the huge payment after the sale of Dombron, the company started acquiring prime properties in Stockholm City at the end of November 2010. The first acquisition was in November and concerned Stuten 12 on Regeringsgatan 67–71, Kungsgatan 25–27, Oxtorgsgatan 2–4 in central Stockholm. For this, rather recently refurbished property of about 15,000 sq m in total, the vendor Bank of Ireland received barely SEK 1.1 billion.

A month later, Vasakronan closed the acquisition of the entire block Blåmannen 20, also called Klara Zenit, in the very centre of Stockholm City at Klara Norra Kyrkogata, Mäster Samuelsgatan, Bryggargatan and Drottninggatan. The vendor Commerz Real received SEK 4.35 for Blåmannen 20, comprising about 70,000 of modern office space in prime location with an extensive amount of retail spaces. This meant that Vasakronan sold residential properties worth SEK 5 billion and acquired office- and retail spaces for about the same amount in 2010.

But Vasakronan left a huge district in Nacka, which AP Fastigheter and Vasakronan had owned jointly for nearly 20 years when the entire Nacka Strand was sold to the Carlyle Group for close to SEK 3 billion. The transaction that was closed at the end of January 2012 enabled Vasakronan to increase its acquisition space to further increase the quality of the portfolio through following up new development projects and property acquisitions.

Vasakronan's strategy is to own properties in Central Business Districts (CBD) that have proved to be survivors in the long-term perspective. Prior to the sale a relatively large part of the company's property portfolio was found in the areas of Outer Stockholm.

Ett starkt bokslut

Utöver dessa stora förvärv och försäljningar har Vasakronan sedan bolaget fusionerades med AP fastigheter den 1 december 2008, gjort ett flertal mindre affärer. Sammanfattningsvis kan sägas att bolaget är nu, under våren 2012, bättre rustat än tidigare.

I sitt senaste bokslut för år 2011 fanns flera styrkebesked. För det första ökade värdet på Sveriges största fastighetsbolag till 85,32 Mdr kr (80,78). För det andra steg hyresintäkterna till 6 048 Mkr (5 508). För det tredje förbättrades det egna kapitalet till 29 716 Mkr (26 683).

Vinsten för år 2011 blev före skatt 5 283 Mkr (6 455) och efter en utdelning till svenska staten om 1 345 Mkr (1 647) blev vinsten efter skatt 3 938 Mkr (4 808). I vinstresultatet uppgick värdeförändringarna i förvaltningsfastigheterna till 3 773 Mkr (4 029). DTZ och Forum Fastighetsekonomi har värderat Vasakronans samtliga 216 fastigheter (222), omfattande 2,76 miljoner kvm (2,82), vid årsskiftet 2011/2012. Värdeökningen om 3 773 Mkr, motsvarande 4,9 procent, förklaras främst av höjningar av marknadshyresantagandena.

I dessa hypoteser var ökningen störst för framförallt butiksfastigheter i Göteborg. Direktavkastningskravet har i genomsnitt sänkts under perioden med 0,1 procent. Ett särskilt styrkebesked var att hyresintäkterna steg med 10 procent till 6 048 Mkr (5 508). Den här ökningen förklaras i huvudsak av nyförvärv under år 2010 samt i färdigställda projekt samtidigt som nyuthyrningen ökade hyresintäkterna i jämförbart bestånd med 2 procent.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av Q 4 till 6 176 Mkr (5 989), med en genomsnittlig återstående löptid om 4,5 år (4,6). Dessa ökade intäkter bidrog till att driftnettot steg med 13 procent till 4 211 Mkr (3 714).

Under året steg de långfristiga skulderna till 40,99 Mdr kr (39,27), medan de kortfristiga sjönk till 17,95 Mdr kr (18,22). Den genomsnittliga räntan ökade till 3,8 procent (3,3). Skulderna finansierades till 42 procent av bank och till 58 procent av kapitalmarknad (MTN-program 25 Mdr kr, Certifikatprogram 15 Mdr kr och NOK-obligationer 0,35 Mdr kr).

Räntetäckningsgraden sjönk till 2,5 ggr (2,9), medan den synliga soliditeten steg till 34 procent (32). Under perioden minskade antalet anställda i koncernen till 336 (364).

År 2011 ökade Vasakronan successivt intjänningen och kassaflödet samtidigt som vakansgraden minskade. Denna konsolidering var klok i tider med hotande lågkonjunktur.

Stor projektutvecklare

Vasakronan höjer hela tiden kvaliteten i fastighetsbeståndet genom att tillföra nya fastigheter i bästa läge med starka hyresgäster. Under 2010 hade Vasakronan en projektportfölj på cirka 3 Mdr kr och för år 2011 uppgick den till cirka 3,4 Mdr kr. Projektutveckling är absolut nödvändigt om ett fastighetsbolag ska vara ledande. Trots stora investeringsvolymerna har bolaget begränsat den ekonomiska risken, eftersom huvuddelen av lokalerna vanligtvis är uthyrda innan ett projekt byggstartas.

Under åren 2008-2011 har Vasakronan egenutvecklat och uppfört fastigheter för totalt 8 Mdr kr, motsvarande drygt 10 procent av det samlade fastighetsvärdet. Några av de större har varit Rättscentrum vid Heden i Göteborg, Kvartret Riga i Norra Djurgårdsstaden med Tieto Sverige som största hyresgäst samt Modemet i Kista med Ericsson som hyresgäst.

Även under de närmaste åren ska Vasakronan genomföra en rad större fastighetsprojekt, väl fördelade mellan de fyra regioner där bolaget är verksamt. I Stockholm pågår projekt bland annat i Alviks strand, vid Telefonplan, i Norra Djurgårdsstaden och i Solna Strand. I Malmö uppförs ett nytt Rättscentrum som enligt plan kommer att stå klart under 2012. I Uppsala pågår en omfattande utveckling av Dragarbrunnsgatan i city och projekt i Uppsala Science Park för ett stort antal företag inom bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT.

After two major acquisitions in Stockholm and a large sale in Nacka, Stockholm, Vasakronan realised the potential for an increase of the property portfolio in Göteborg. Recently, in February 2012, a major deal was closed in Göteborg when Diligentia sold 12 CBD properties of about 92,000 sq m for SEK 2.15 billion. The acquired portfolio consisted of 80 percent office space and 20 percent retail space. Among other properties, Gårda Business Center, Åhlénshuset and parts of Nordstan were included in this transaction. The reason for the acquisition was a major demand for office space in Göteborg and Vasakronan did not have any vacancies to offer the market in its existing portfolio.

Strong Annual Report

Apart from the above-mentioned large acquisitions and sales, Vasakronan has conducted several minor transactions since the company was merged with AP Fastigheter on 1 December 2008. To sum up, it can be stated that the company at this point, in the spring of 2012, is more powerful than ever.

In the latest annual report for 2011 there were several facts that pointed in this direction. First, the increased value of Sweden's largest property company was SEK 85.32 (80.78 in the previous year). Secondly, the rental income was SEK 6.078 (5.508). Thirdly, the company's equity increased to SEK 29.716 million (26.683). The profit in 2011 before tax was SEK 5.283 million (6.455) and after a dividend to the Swedish State of SEK 1.345 million (1.647) the profit after tax was SEK 3.938 million (4.808).

With regard to the income for the period, the changes in value of the investment properties amounted to SEK 3.773 Mkr (4.029). DTZ and Forum Fastighetsekonomi has valued the entire property portfolio of Vasakronan to 216 properties (222), comprising 2.76 million sq m (2.82) at year-end 2011. The rise in value of SEK 3.773, corresponding to 4.9 percent, mainly derive from increases in assumed rental levels. In these hypotheses the increase was highest mainly for retail properties in Göteborg. On average, the demand for income return has declined by 0.1 percent during the period. A powerful message was that the rental income rose by 10 percent to SEK 6.048 million (5.508). This increase is mainly explained by new acquisitions during 2010 and ready projects at the same time as new leases increased the rental income in comparable portfolios with 2 percent. Contracted rent amounted to 6.176 (5.989) at the end of Q 4 with an average remaining duration of 4.5 years (4.6). This increase in income contributed to the fact that the operating income rose by 13 percent to SEK 4.211 million (3.714).

During the year the long-term liabilities rose to SEK 40.99 billion (39.27), while the interest-bearing liabilities declined to SEK 17.95 billion (18.22). The average interest-coverage rate declined to 3.8 percent (3.3). The debt was financed at 42 percent by banks and at 58 percent by capital markets (MTN-programme SEK 25 billion, Certificate-programme SEK 15 billion and NOK-bonds SEK 0.35 billion).

The fixed-charge-coverage ratio declined to 2.55 times (2.9), whereas the equity-asset ratio rose to 34 percent (32). During the period the number of co-workers in the company decreased to 336 (364).

In the year 2011 Vasakronan increased the cash flow to an increasing extent at the same as the occupancy ratio decreased. This consolidation was wise in times of a threatening recession.

Major Project Developer

Vasakronan is constantly raising the quality of its property portfolio for solvent tenants. During 2010 Vasakronan conducted projects for about SEK 3 billion and for SEK 3.4 billion in 2011. Project development is a necessity if a property company aims to be the leading one. In spite of considerable investment volumes, the company has limited the economic risks, since the lion's share of the premises usually are let before the commencing of a construc-

Fokus på miljön

Vasakronans miljöarbete bedrivs aktivt med inriktning på ett samhälle som ska präglas av uthållig tillväxt som tar långsiktig hänsyn till människor och miljö. Bolagets miljöarbete ska utövas utifrån vetskapen om att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från projektering och byggskede, via förvaltning och ombyggnad till rivning. Hänsyn till miljön måste därför tas i alla delar av verksamheten och vara en naturlig del av såväl processers utformning som medarbetares beteende.

I början av året introducerade Vasakronan de så kallade gröna hyresavtalen. Den nya avtalsformen skapade för första gången incitament för både hyresgäst och hyresvärd att minska miljöbelastningen. Det betyder att både hyresvärd och hyresgäst kan arbeta tillsammans för att minska energianvändningen.

Den positiva responsen på de gröna hyresavtalen har överträffat Vasakronans förväntningar. Framgångar som har sporrat bolagets medarbetare till fortsatta satsningar på avtalsformen.

I början år 2011 lanserade bolaget Det gröna kontoret. Inom detta totalkoncept erbjuder Vasakronan sina kunder en rad tjänster som alla är miljöcertifierade och kvalitetssäkrade.

Specialiserade och engagerade medarbetare

I mitt samtal med Fredrik Wirdenius framhåller han att antalet medarbetare har minskat kraft från cirka 680 till under 340. En stor del av bolagets medarbetare fick en ny arbetsgivare när Vasakronan sålde sitt dotterbolag Vasakronan Service Partner till Coor Service Management som övertog detta bolag med cirka 150 medarbetare i september 2009. Detta möjliggjorde för Vasakronan att fortsätta tillsammans med Coor att vidareutveckla bolaget med att etablera en ny standard för leverans av servicetjänster i Sverige.

I intervjun framhöll han att Vasakronans organisation har effektiviserats betydligt under de senaste åren med tydliga inslag av dels centralisering, dels decentralisering. Den nya ekonomifunktionen har till och med blivit mindre än den som Vasakronan och AP Fastigheter hade enskilt var för sig.

Viktigt i varje organisation är engagerade medarbetare – en förutsättning för framgång. Vasakronan har tagit fram en medarbetarstrategi som utgår från företagets värderingar om en hög etik och ett stort helhetstänkande. Vasakronan har som ambition att hålla en hög och jämn kompetensnivå. Därför arbetar bolaget med kompetensutveckling och aktiviteter för samverkan.

Bolagets chefer utvärderas kontinuerligt för att bland annat finna framtida talanger. Således sker all medarbetarutveckling, både genom individuella medarbetarsamtal och genom olika former av medarbetarundersökningar. Intern och extern utbildning samt särskilda chefsdagar är andra metoder för att stärka bolagets ledarskap långsiktigt.

Denna syn på medarbetarnas roll har även varit tydligt vad gäller Vasakronans egna huvudkontor. När fastigheten på Sveavägen 163-167, känd som Norrtullspalatset, renoverades kunde Vasakronans personal flytta dit från fyra olika adresser i Stockholm. Nu när bolagets arbetssätt förändrats har även lokalbehovet blivit något helt annat än vad det var för drygt tre år sedan när bolaget fusionerades. Därför ska Vasakronan lämna sitt huvudkontor i Norrtullspalatset under december 2012 för att flytta till lediga lokaler i Klara Zenit.

Fredrik Wirdenius kommenterar detta:

– När Sveriges största fastighetsbolag ska se över sin egen kontorslösning blir det förstås inget vanligt kontor. Eftersom vi är både kund och leverantör på samma gång ser vi det här som ett perfekt tillfälle att dels utveckla vår försäljningsprocess, dels skapa ett kontor i framkant. Vi gör precis på samma sätt som vi gör när vi hjälper våra kunder och den här gången har vi en riktigt utmanande kund.

Vasakronan lämnar attraktiva och uppdaterade lokaler i Norrtullspalatset samtidigt som bolaget hyr ut de vakanta ytor till

tion. During the period from 2008 to 2010, Vasakronan has developed and constructed properties for SEK 8 billion in total, which corresponds to more than 10 percent of the entire property value. Some of the major examples are a new District Court Centre in Göteborg, Riga in Northern Djurgårdsstaden for Tieto as a major tenant and Modemet in Kista for Ericsson.

Also in the coming years, Vasakronan aims to finish a number of major new property projects, well distributed between the four regions in which the company is active. At this point, Vasakronan has major ongoing projects in Stockholm, such as in Alviks Strand, Telefonplan, Northern Djurgårdsstaden and Solna Strand. Furthermore, in Uppsala Vasakronan is conducting projects for a major development of Dragarbrunnsgatan in the central part and in Uppsala Science Park for a large number of companies in biotechnology, medicine and IT, for example.

Environmental Focus

Vasakronan's environmental programme is conducted actively with a focus on a society characterised by sustainable growth that shows a long-term concern for people and the environment. The environmental agenda in the company will be carried out from the knowledge that properties affect the environment during the course of their entire life cycle, from planning to construction, via management and conversion to demolition. Respect for the environment will therefore saturate all the parts of the activities and be a self-evident concern in the design of the processes as well as in the attitude of all the members of staff.

In the beginning of this year, Vasakronan introduced so-called green leases. For the first time this new form of contract produced incentives for landlord and tenant to decrease the strains on the environment. This means that both landlord and tenant can cooperate to decrease the use of energy.

The positive response to green leases has exceeded Vasakronan's expectations. This progress has inspired co-workers to develop such leases further. In the beginning of 2011 the company launched the Green Office concept. With this general concept Vasakronan offers their customers a number of services that are certified and quality guaranteed.

Specialised and Committed Co-Workers

In my conversation with Fredrik Wirdenius he underlines that the number of co-workers has decreased from about 680 to barely 340. A large part of the staff got new employers when Vasakronan sold its subsidiary Vasakronan Service Partner to Coor Service Management that took over this company with about 150 members of staff in September 2009. This enabled Vasakronan to continue working with Coor to develop the company further by establishing a new standard for delivery of services in Sweden.

In the interview, Wirdenius also stated that the organisation has become exceedingly more efficient than before over the last few years by obvious elements of centralisation and decentralisation. New economy functions have even become slimmer than they were when Vasakronan and AP Fastigheter were operating separately.

Concerns such as commitment, ethics and holistic thinking are advocated in the company in general. Furthermore, the managerial staff, for instance, are encouraged to promote future talents. The ambition at Vasakronan is to continually raise the levels of competence and strategic management.

This perspective on the role of co-workers has also been evident with regard to Vasakronan's headquarter. When the property on Sveavägen 163-167, also known as Norrtullspalatset, was refurbished, Vasakronan's staff could move there from four different addresses in Stockholm. At this point, when the methods of the company has been transformed and when the need for office space also has changed from what it was three years ago when the companies merged, Vasakronan has decided to leave Norrtull-

Moderna Försäkringar. I City får medarbetarna självklart större möjligheter att uppnå sina målrelaterade arbetsuppgifter.

Ett aggressivt lönsamhetsmål

Vasakronan har nu ett lönsamhetsmål att uppnå en totalavkastning om 9 procent mätt under en tioårsperiod från sin stora fastighetsportfölj om drygt 85 Mdr kr. Detta värde ska bolaget kontinuerligt förädla och stärka med stöd av en stark finansiell synlig soliditet på mellan 30 och 40 procent. Det kan vara svårt att nå denna lönsamhet i svåra tider, men Vasakronan har stora möjligheter att nå sitt lönsamhetsmål. Orsakerna är flera. Men den främsta är att bolagets renodling, att förvalta fastigheter med kontor och handel belägna i områden med tillväxt, är långsiktigt hållbar. Vidare är det centralt att bolaget är medvetna om att kompetensen hos medarbetarna är a och o. Varje ledare och organisation kan begå misstag. I mitt samtal med Fredrik Wirdenius ställde jag frågan om han hade gjort några misstag. Något svar fick jag inte. Förmodligen har han liksom många andra misslyckats någon gång, men troligen ville han inte tala om det, eftersom han förvisso är en företagsledare som hellre fokuserar på möjligheter än på problem. Nu vet vi att framgång ofta beror på enträgen möda utan alltför mycken vila, eftersom framgång är ett resultat och inte en slutpunkt.

Nu har Vasakronan blivit ett mycket stort fastighetsbolag med värden som överstiger 85 Mdr kr, vilket gör att bolaget finns med på listan över de fem största fastighetsbolagen i Europa. Att vara en stor, ledande aktör på ett fåtal utvalda marknader har många fördelar; det är välkänt. Min prognos är att Vasakronan har stora möjligheter att inom fem år öka sitt fastighetsvärde till över 100 Mdr kr, vilket skulle bli till stor fördel för ägarna Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden och inte minst, svenska pensions-sparare.

I ett slutord vill jag ännu gång framhålla min tillfredsställelse över att det var våra fyra fristående AP-fonder som via AP Fastigheter förvärvade Vasakronan i juni 2008. Jag är helt förvissad om, att ifall Vasakronan hade sålts till amerikanska opportunister med kortsiktiga investeringsperspektiv, hade de svenska pensionsspararna förlorat avsevärda belopp.



Skrapan, Södermalm, Stockholm. Photo: Björn Johansson

spalatset in December 2012 and move to Klara Zenit. "As we are both customer and contractor, we see this as a perfect opportunity, on the one hand, to develop our sales process, on the other hand, to create a prime office space. We are doing exactly what we normally do when helping our customers and this time we are facing the demands of a really challenging customer, Fredrik Wirdenius comments.

Vasakronan will be leaving attractive, renovated office space in Norrtullspalatset at the same time as it will let the vacant spaces to Moderna Försäkringar. In the City the wo-workers can naturally achieve their goals in a more optimal way than in the previous location.

Aggressive Goals for Profitability

Now Vasakronan has an ambition for profitability to reach a total return of 9 percent during a decade from its large proper portfolio of more than SEK 85 billion. The company will refine and strengthen this value continually over time aided by a strong financial solidity of between 30 and 40 percent. It may be challenging to reach such a profitability in hard times, but Vasakronan has a potential to reach is goal. There are several reasons for this assumption. The prime reason is that the streamlining of the company, to manage properties for office and retail in locations of growth, is sustainable in the long term. In addition, it is promising that the company is aware of the fact that the competence of the co-workers is crucial. Every leader and organisation can make mistakes. In my interview with Fredrik Wirdenius, I put the question if he had ever made mistakes. I did not get any answer to this question. Probably he, like everyone else, has failed at some point, but he does not want to dwell on this, since he most certainly is an executive who would rather focus on possibilities than on problems. We know that progress often depends on insistent diligence, with a small amount of rest, since progress is a result and not a terminal point.

Vasakronan has now developed into a major property company with values that exceed SEK 85 billion, which puts the company in a list of the five largest property companies in Europe. To be a major, leading player in a few, select markets has many advantages; this is well known. My vision is that Vasakronan has great potential to increase its property value to more than SEK 100 billion in five years' time, which would benefit the owners of the First, Second, Third and Fourth Swedish Pension Funds and, not least, for Swedish retirement savers.

By way of concluding, I would yet again like to stress my appreciation about the fact that our four independent pension funds, via AP-Fastigheter, acquired Vasakronan in June 2008. I am completely convinced that, if Vasakronan had been sold to American opportunists with short-term investment perspectives, then the Swedish retirement savers would had lost considerable amounts of money.





SATS Spårvagnshallarna invigd

Av Birgitta Fröjdendahl

SATS Spårvagnshallarna, på Birger Jarlsgatan 57D i centrala Stockholm, öppnade nyligen. Ytorna omfattar tre våningsplan inredda med det senaste inom träningsutrustning och design med fokus på personlig träning. Här finns även ett café med fresh food-konceptet Squeezed Up i entrén. Miljön är inbjudande; utformningen från år 1905 har behållits med dess tegelväggar, men uppdateringar med färger i en lagom progressiv skala samt svarta trägolv på det andra och tredje våningsplanet ger ett sobert intryck. Nu söker SATS flera lokaler i storleken 1 500–3 500 kvm.

Fastighetsaktien mötte Christian Mannerstråle, Nordic development manager på SATS, för en intervju.

– På invigningsdagen besökte drygt 1 000 personer de nya lokalerna om 2 078 kvm. Här finns fyra salar för gruppträning och andra träningsytor, PT-områden (personlig träning) och konditionsavdelning, säger han.

Här finns även ett spännande nytillskott i SATS utbud: gruppträning med hot yoga, vilken har visat sig vara mycket attraktiv och som kommer att växa.

Design- och varumärkesbyrån Essen International fick inredningsuppdraget. Resultatet är fräscha, öppna ytor som inspirerar. På gatuplan möts besökare av en reception från vilken man kan se verksamheten i träningshallarna. Granne med receptionen är oasen Squeezeup, där nypressade juicer och smoothies samt små maträtter serveras. Ägaren Emanuel Kulhan ligger bakom verksamhetsidén. Han fick inspiration till att etablera detta koncept i Sverige efter att ha besökt utländska kedjor med nämnda utbud.

Mannerstråle tillägger:

– Det har hittills varit ett mycket lyckat samarbete. Vi överväger nu att utveckla liknande lösningar på flera av våra träningscentrum.

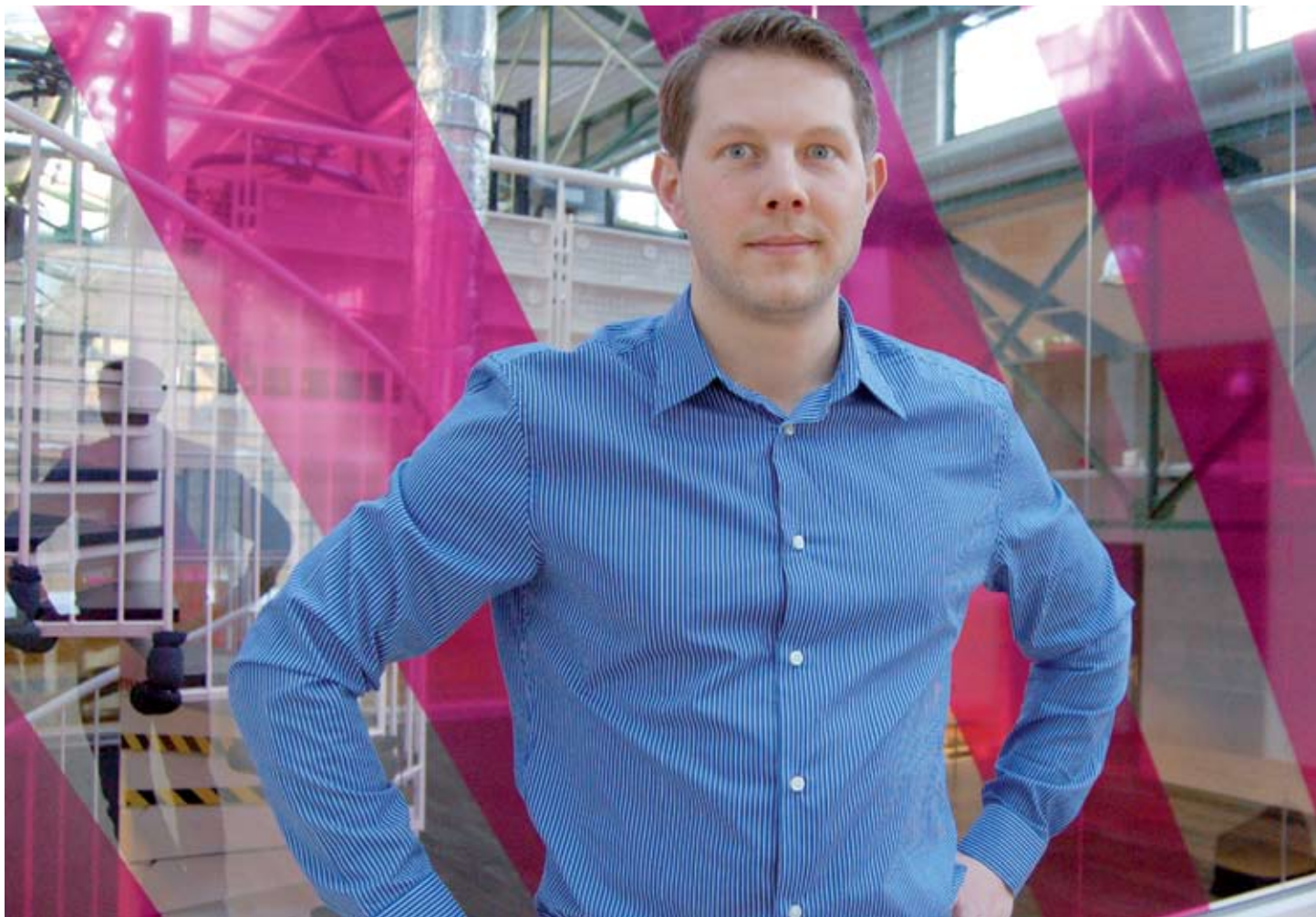
Han talar engagerat om den expansion som SATS står inför i dagsläget. Kedjan har cirka 4 000 medarbetare i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Den är i sanning en nordisk angelägenhet; SATS grundades i Norge år 1995. I dag är danska Trygghetsgruppen ägare, men huvudkontoret ligger i Sverige, närmare bestämt i Sundbyberg, nordväst om Stockholm. Systerbolag i koncernen är Previa företagshälsövård och lågpriskonceptet Fresh fitness.

– Under mina första månader på SATS har vi utvecklat en mycket expansiv etableringsstrategi och vi ska växa i alla fyra länder. Under vintern har vi, förutom Spårvagnshallarna och en nyöppning i Helsingfors, uppgraderat träningsanläggningar på Odenplan, Stureplan, Hötorget och Medborgarplatsen i centrala Stockholm samt ett antal i Norge och Danmark och flera ska följa.

– SATS söker nu ytor för ett nytt huvudkontor om cirka 2 000 kvm som ska ha goda kommunikationsmöjligheter. Om vi lyckas med att bygga en SATS-anläggning i samma hus är det ett stort plus! konstaterar han.

Etableringen i Spårvagnshallarna presenteras som den mest unika och häftigaste i företagets historia. Lokalen ses som ett komplement till de befintliga sportanläggningarna i centrala Stockholm. Christian Mannerstråle understryker:

– I Sverige arbetar vi för att förstärka våra kluster och planerar för tio till femton nya enheter, främst i köpcentrum och andra attraktiva lokaler med utsikt. Aktuella platser för det är Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås och Norrköping. Prioriterade områden för expansion i Stockholm är, exempelvis, Kungsholmen och Bromma. Redan klara och offentliga nyöppningar under 2012 är Kista Galleria, Danderyd, Malmö Mobilia, Västerås City, Göteborg, Stavanger, Tromsø, Bergen och Sarpsborg. Men vi fortsätter att söka lokaler i alla befintliga marknader.





Entrén till Sats i spårvagnshallarna präglas av fräscha cafét Squeezedup.

Träningsytorna i Sats Spårvagnshallarna är ändamålsenliga och ljusa.



SSSB bygger 84 studentbostäder

Nu startar Stockholms Studentbostäder (SSSB) byggnation av 84 nya studentbostäder. Dessa byggs i ett attraktivt läge och innebär en utbyggnad av ett av SSSB:s mest populära studentbostadshus Idun (Skålen 22) vid Norra Stationsgatan, centralt i Stockholm.

Norra stationsområdet är ett av Stockholms hetaste och mest expansiva områden där bland annat Hagastaden och nya Karolinska sjukhuset byggs. Bostäderna består av två tillbyggnader på det befintliga studentbostadshuset och beräknas vara klara till hösten 2013.

– Vi är otroligt glada över att nu dra igång bygget av nästan 100 nya studentbostäder i ett fantastiskt läge. Den ekonomiska kalkylen har in i det sista varit en stötesten, och ett tag såg det ut som om vi inte skulle ha råd att bygga, säger Chris Österlund, vd för SSSB.

Utbyggnaden av Idun blev möjlig mycket tack vare att SSSB bygger på egen mark och att projektet genomförs med delad entreprenad, så att bolaget på det sättet minskar entreprenadkostnaden. En annan bidragande orsak är att byggplanprocessen och plansamråden för byggprojektet har löpt smidigt.

Chris Österlund, vd för SSSB. Foto: SSSB



New Office AB Grev Turegatan 35 S-114 38 Stockholm Sweden tel +46 8 665 68 80 www.newoffice.se

Skanska förstärker i Göteborgsregionen

Av Lars Eriksson

Skanska fortsätter sin offensiv inom projektutveckling med fokus på hotell och samhällsnyttiga lokaler genom att rekrytera två projektledare.

Skanskas strategiska rekrytering av projektledare är en förstärkning inför den kommande expansionen inom fastighetsutveckling i egen regi i Göteborgsregionen.

Ahmed Fetibegovic kommer närmast från Jones Lang LaSalle Capital Markets. På Skanska kommer Ahmed att ansvara för bolagets fastighetsköp och försäljningar.

Jonas Ljunggren har närmast arbetat på Perstorp AB med verksamhets-utveckling. Han har ett förflutet inom Skanska, senast som projektchef. Jonas kommer att ansvara för projektutveckling i Västsverige.

– Vi ser ett ökande intresse för långa, stabila avtal, som hotellope-

ratörsavtal och kommunala avtal. Vi har intressanta affärsmöjligheter att erbjuda och rustar nu för framtiden, säger Henrik Olsson, affärsutvecklingschef på Skanska.

Inom bolagets projektportfölj finns bland annat det nya Radisson Blu-hotellet på Lindholmen i Göteborg, som beräknas stå klart under första kvartalet 2013, samt vård- och äldreboendet i Nödinge med Ale Kommun som hyresgäst, med inflyttning september 2012.

Skanska Sverige, Projektutveckling Kommersiellt arbetar framför allt med att initiera, utveckla och sälja kommersiella fastighetsprojekt. Tyngdpunkten finns i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.



Ahmed Fetibegovic. Foto: Skanska



Jonas Ljunggren. Foto: Skanska

Behöver du hjälp att fylla tomrummen?

Objektvision.se är marknadsplatsen där Sveriges företag letar lokaler och fastigheter.



objektvision.se

STÖRST I SVERIGE PÅ LOKALER OCH FASTIGHETER

LINK samverkar för optimala miljöer

Av Birgitta Fröjdendahl

Mitt möte med Linda Marend, arkitekt och vd för LINK arkitektur AB, ska hållas på hennes kontor i Luma park. Det är en gnistrande kall vinterdag. Jag förvånas över hur området – södra Hammarbyhamnen, Stockholm – har utvecklats sedan mitt senaste besök i december 2007.

Då var Fabeges kontorskomplex Luma park föremål för en omfattande förädling i en historisk stockholmsmiljö med sjönära

läge. Planer fanns då för bostäder, restauranger, caféer, butiker och andra serviceinrättningar, vilket jag nämnde i artikeln ”Fabeges Luma Park i nytt ljus” (Fastighetsaktien 5/6 2007).

I dag pulserar området av liv. Det ligger dessutom granne med Hammarby Sjöstad – en av Stockholms mest framgångsrika nya stadsdelar.

I denna progressiva miljö finns LINKs

svenska huvudkontor. Linda Marend har det yttersta ansvaret för verksamheten på åtta orter i Sverige. Hennes ledarskap präglas av respekten för det lokala ledarskapet, samverkan och tvärfackliga lösningar, snarare än hierarkiska strukturer.

Förutom kontor i Stockholm, finns LINK i Malmö, Strömstad, Falköping, Lidköping, Trollhättan, Umeå och Skellefteå. Våra arkitekter finns inom alla områden från landskap och planering till hus och inredning, understryker hon och tillägger:

– Tvärfacklighet brinner jag verkligen för! Horisontell samverkan över gränser leder ofta till de bästa resultaten. Kollegor och berörda i andra branscher har ofta specifik kunskap som kan bli avgörande pusselbitar i framgångsrika projekt. Naturligtvis kan kompromisser bli nödvändiga, men att ta hänsyn till alla aspekter från start ger ett optimalt slutresultat, särskilt i komplexa projekt; det ger en helhetssyn. En helhet som är särskilt viktig i offentliga projekt, där vi har ett ansvar att utveckla de bästa lösningarna för de många människor som dagligen nyttjar dessa miljöer.

LINK arkitektur har även verksamhet i Norge. Om vi adderar Oslo, Bergen, Fredrikstad, Stavanger, Stord och Trondheim till de svenska etableringarna, får vi ett av de större arkitektbolagen i Skandinavien.

Dominerande verksamhetsgrenar

De projekt som dominerar verksamheten vid svenska LINK är hållbar stadsutveckling, effektiv och kvalitativ vård, formandet av fungerande undervisnings- och forskningsmiljöer, som stöttar kreativiteten, samt komplexa infrastrukturprojekt. Offentliga miljöer står således, som nämnts, högt på LINKs agenda.

En viktig aspekt för medarbetarna på LINK är att utforma projekt som är estetiska, hållbara och samtidigt rationella och professionella, men som alltid har människan i fokus. Ett aktuellt exempel är fertilitetskliniken vid Karolinska universitets-



Linda Marend, vd för LINK arkitektur i Sverige. Foto: Doris Beling



*Uppfriskande inredning på fertilitetskliniken,
Karolinska universitetssjukhuset Huddinge.
Foto: Mathias Nero*



Interiörbild från kontorsytor i fertilitetskliniken på Huddinge universitetssjukhus.

Foto: Mathias Nero

– Vi ville få in elegans och fräschhet i kliniken. Det är viktigt att de besökande patienterna känner att det är en häftig, modern plats där man samtidigt känner sig trygg och hemma och att det inte är en vanlig sjukhusmiljö. Vi vågade helt enkelt vara djärva i färgsättningen, säger Catarina Bendix Tegnell, ansvarig inredningsarkitekt på LINK arkitektur.

sjukhuset Huddinge i Flemingsberg, söder om Stockholm.

Värme, glädje och ljus står i fokus i LINK arkitekturs sjukhusmiljö vid fertilitetsenheten. I början av året invigdes dessa nya lokaler. Ombyggnaden på 1 500 kvm av kliniken är ritad av LINK arkitektur, som även har utformat den fasta och lösa inredningen samt laboratorierna.

Projektet har genomsträvs av höga krav på hygien och miljövänliga materialval, eftersom de embryon som skapas i provrör bakom laboratoriedörrarna är mycket känsliga.

Att skapa en sjukhusmiljö som är varm, harmonisk och modern var utgångspunkten för projektet. Samtidigt är denna typ av verksamhet mycket känslig för gifter, vilket ställer mycket hårda krav på giftfri miljö, täthet och ventilation.

Arkitekturen präglas av nytänkande inom färg och materialval. Konceptet är tre återkommande färger; orange, grönt och cerise. Varje del i avdelningen har sin egen kulör, som kontrasterar mot möblerna. I de offentliga delarna möts färgerna, vilket skapar en känsla av värme och förhoppning.

Ekologi och miljöhänsyn styrde LINKs materialval. Ekologiska klinkerplattor är lagda i frystanksrummet, och i den övriga lokalen är mattorna fria från PVC. Besöksstolarna är klädda i miljövänliga textilier. LINK designade halvtransparenta blom-mönstrade glaspardier, som släpper in ljus samtidigt som avskildhet skapas. I korridorerna spelar ljuskällor för att bryta känslan av

institution. Speciellt i lab-områdena var det viktigt att få in ljus, eftersom de ligger mitt i huskroppen och lokalerna.

Arbetsmetoden hos LINK i projektet var evidensbaserad design. Det vill säga den utgick från resultat av den forskning som finns om vårdarkitektur. Ett rums arkitektur och färgsättning påverkar människans stämning och hälsotillstånd och just den här miljön, som egentligen är en komplex vård- och lab-miljö, har krävt ödmjukhet

från arkitekterna. Området i Flemingsberg i södra Stockholm har starka, tydliga färger och sjukhuset har ett eget färgsättningskoncept. Arkitekterna har införlivat delar av det i miljön, som med gröna och orange färger associerar till sjuttio-talet.

Den ursprungliga planen och förstudien gjordes av AR Arkitektkontor. LINK arkitektur har stått för uppdragets design och utförande med Catarina Bendix Tegnell som ansvarig inredningsarkitekt och Helen Engelberg Cöster som ansvarig arkitekt.

Citybanan i Stockholm

Infrastruktursatsningen Citybanan i Stockholm ska färdigställas år 2017. Inom ramen för den satsningen har LINK i uppdrag att utreda och ta fram arbetshandlingar för Station City, som ska ersätta Stockholm Central för pendeltågstrafiken belägen rakt under T-Centralen. Stationen får fyra spår med dubbla plattformar. Plattformarna förläggs cirka 38 m under gatunivå och sammankopplas via olika mellanplan, biljetthallar och rulltrappor med tunnelbanesystemet.

Projektet har varit både tekniskt och arkitektoniskt komplext med ovanliga utmaningar för ett arkitektföretag. Samordning och optimering av lösningar har sammanfogats med utformning av en miljö som miljontals människor ska möta i sitt dagliga resande. Det är en miljö som både måste stå emot slitage, vara estetiskt tilltalande och miljövänlig.

Denna del i projektet Station City omfattar cirka 25 000 kvm för kunden Trafikverket. Uppdragsansvarig arkitekt har varit Ina Calmanovici och ledande projektör Per Åström.

Designprogram togs ursprungligen fram av Ahlqvist & Almqvist Arkitekter.



Vy över behandlingsrum, fertilitetskliniken på Huddinge universitetssjukhus. Foto: Mathias Nero

Skandionkliniken i Uppsala

I somras togs första spadtaget till Skandionkliniken i Uppsala – Nordens första klinik för cancerbehandling med protoner – i kv. Blåsenhus. LINKs förslag utsågs som vinnare i ett parallellt uppdrag år 2008. Arkitekterna vill “skapa en byggnad som med sin avslutade form och moderna glasteknik ger en tydlig identitet och uttryck för sitt innehåll – ny behandlingsteknik i en trygg patientmiljö. Denna profilbyggnad ska bli en viktig symbol i Uppsalas stadsbild.”

Miljöfrågorna står i fokus, i synnerhet

slag av strålbehandling. Behandlingen ska ske i strålningskyddade rum med upp till 3,5 m tjocka väggar, delvis av järnmalmsbetong.

Dessutom ska byggnaden inrymma kontor, väntrum, sällskapsrum samt ett patienthotell med knappt 100 rum. Läget är Dag Hammarskjölds väg/Artillerigatan i nära anslutning till Akademiska sjukhuset.

Uppförandet av Skandionkliniken är ett samverkansprojekt där Akademiska Hus och NCC arbetar med de sju landstingen, som via Kommunalförbundet Avancerad

mades lokalerna med stor öppenhet och generalitet för att möta framtida förändringar. Stor vikt lades även vid miljövänliga material och konstruktioner. Skolan invigdes år 2010. Kund har varit Sandnes kommun.

Effektivisering genom BIM

LINK arkitektur utvecklar i dagsläget BIM-metodik i projektering av såväl nyproduktion som ombyggnad. Linda Marend ser metoden som oumbärlig:

– Jag är övertygad om att BIM kommer att revolutionera projektarbetet. En



Skandionkliniken i Uppsala. Illustration: LINK arkitektur

låg energiförbrukning. Den elektricitet som krävs till protonacceleratorn ska omvandlas till värme och försök görs för att finna lösningar till hur denna kan återvinnas till områdets värmesystem.

Skandionkliniken, om totalt 13 500 kvm, blir ett nationellt centrum och ska erbjuda cancerpatienter en unik form av strålbehandling. I projektet samverkar de sju landsting som har universitetssjukhus.

Initialt kommer cirka 1 000 patienter att behandlas årligen för att så småningom kunna täcka hela Sveriges behov av detta

Strålbehandling ska ansvara för den kliniska verksamheten. Projektet – en investering för Akademiska Hus om cirka 630 miljoner kr – beräknas vara klart till sommaren 2014 för att öppna för behandling under våren 2015. Ansvarig arkitekt på LINK är Roger Larsson.

Gymnasieskolan Vågen i Norge

En ny gymnasieskola om 19 600 kvm för estetiska ämnen är Vågen, Sandnes, Norge med plats för cirka 800 elever. För att uppnå långsiktig hållbarhet i byggnaden utför-

multidisciplinär projektgrupp är lättare att samordna och koordinera i en skedesövergripande BIM-process. Dessutom, en mer omfattande arbetsinsats i tidiga skeden av sådana processer leder till undvikande av felbedömningar som kan bli kostsamma.

– Vi använder i dag BIM-metodik så ofta vi kan och där det är tillämpligt. Medarbetarna har framtagit ett antal påståenden om metoden som listas nedan.

BIM:

- sätter fokus på informationsprocessen genom byggprocessens alla skeden.

- ger möjlighet till utökad samordning i projektering och på bygget
- ger möjligheter till utökad kostnadsstyrning i både program-, projekterings-, bygg- och förvaltningsskeden när kalkyler kopplas till BIM-modellen
- effektiviserar kostnadsstyrning, eftersom kalkyler kan kopplas till BIM-modellen närsomhelst i processen
- underlättar projektplanering och arbetsberedning på byggarbetsplatsen
- kan utveckla olika aktörers samarbetsmöjligheter genom öppna filformat med programneutral informationsöverföring

LINK arkitektur har framtiden för sig, men det har tagit tid att etablera ett nytt varumärke i en starkt konkurrensutsatt stad som Stockholm. Samtidigt är detta en utmärkt plats för den som gillar utmaningar. Med sju ytterligare kontor i Sverige finns dock förutsättningar för att lyckas med en vd som ser stora fördelar med samarbete över gränserna.

Det faktum att koncernen har flera kvinnor i ledande ställning ser jag, för övrigt, som ett lovande och progressivt inslag.

Vidare, möjligheterna att utbyta kompetens, erfarenhet och medarbetare med kollegor i Norge kan vara både inspirerande

självfallet också arbetar med uppdrag för näringsliv och industri, men hon är nöjd med att även där finns en omsorg om människorna som ska verka i miljöerna.

Projektet Citybanan i Stockholm eller Skandionkliniken i Uppsala, liksom stadsdelsområden som Verket I och II och gymnasieskolorna Vågen och Nordahl Grieg är självskrivna exempel på sådana projekt.

Vid årsskiftet avslutades ett tävlingsarbete med Ålborg universitetssjukhus, där LINKs medarbetare från både Norge och Sverige samarbetade med Hvidt Arkitekter i Danmark samt ett antal teknikkonsulter, såsom ÅF och Möller & Grönborg. Denna konstellation är ett av sex team som bjöds in till tävlingen.

Tävlingen gäller förslag till ett sjukhuskomplex om cirka 134 500 kvm och universitetsbyggnad i anslutning till sjukhuset tillika med ytor för expansion. Vinnaren ska presenteras i juni 2012.

Vetskapen om att LINK ingår i de utvalda teamen för en sådan större utmaning ger medarbetarna vind i seglen.

Det ska bli spännande att följa arkitektkontorets framtida utveckling.



Siri Legernes, koncernchef och vd för LINK arkitektur AS, tillika styrelseordförande för det svenska dotterbolaget. Foto: Doris Beling

- använder informationsmodeller som komplement till ritningar, vilket utmanar till ny och effektiv arbetsmetodik
- kan användas till tätare samarbete mellan projektörer och entreprenörer generellt i processen
- kräver planering i tidiga skeden för att slutresultatet ska bli optimalt

och spetsa till slutresultatet. Att sprida sin verksamhet till ett antal platser kan vara en smart strategi, där man kan dra nytta av både lokal, nationell och nordisk marknadssituation.

Som nämnts arbetar LINK arkitektur till stor del med projekt som rör offentliga miljöer. Linda Marend påpekar att LINK

Fakta

LINK arkitektur AS i Norge äger LINK arkitektur AB. Sedan årsskiftet 2010/2011 ingår Samark Arkitektur & Design i svenska LINK.

LINK-koncernen ägs av WSP Sverige AB till 20 procent; Multiconsult AS till 30 procent.

Dessutom har de fyra ursprungliga ägarna Svein Halleraker, Geir Odd Målsnes, Kolbjørn Jensen och Rolf Maurseth vardera 12,5 procent i bolaget.

Siri Legernes är koncernchef och vd för LINK arkitektur AS, tillika styrelseordförande för det svenska dotterbolaget.



Vågen gymnasieskola i Sandnes, Norge. Foto: Daniel Clements



Verket I och II, söder om centrala Bergen, Norge. Projektet omfattar bostäder och kommersiella lokaler i en ny stadsdel längs Damsgårdssundet. Illustration: LINK arkitektur AS

Nordahl Grieg är en gymnasieskola som färdigställdes i Bergen, Norge, till höstterminen år 2010 . Foto: Daniel Clements



HEBA kan bygga 400 student- och gästforskarbostäder

Av Stefan Fröjdendahl

HEBA och Akademiska Hus har tecknat en avsiktsförklaring i syfte att tillsammans med Solna kommun upprätta en detaljplan för student- och gästforskarbostäder samt lokaler för kontor och undervisning på



Karolinska Institutets (KI) campus i Solna. När detaljplanen har vunnit laga kraft har HEBA för avsikt att förvärva en del av marken av Akademiska Hus och bygga bostäder som hyrs ut till Karolinska Institutet. Akademiska Hus kommer att behålla och utveckla den del av marken som planeras för kontor och undervisning.

Karolinska Institutet planerar för ett International Center med bostäder för utländska studenter och gästforskare. Initialt har KI, Solna, ett behov av 200 lägenheter och KI bedömer att det behövs ytterligare cirka 200 lägenheter i ett senare skede.

– Vi är väldigt glada över att få förtroendet att samarbeta med Karolinska Institutet och Akademiska Hus och vi ser fram mot att tillsammans utveckla nya student- och gästforskarbostäder i Solna, säger Lennart Karlsson, vd för HEBA.

I en kommentar kan sägas att bristen på student- och forskarbostäder i Stockholm är akut. Enligt SSCO (Stockholms studentkårens centralorganisation) finns det endast

12 000 bostäder till Stockholms 80 000 studenter.

Fram till hösten 2011 har det enligt SSCO endast byggts 63 nya studentbostäder i Stockholm sedan år 2007.

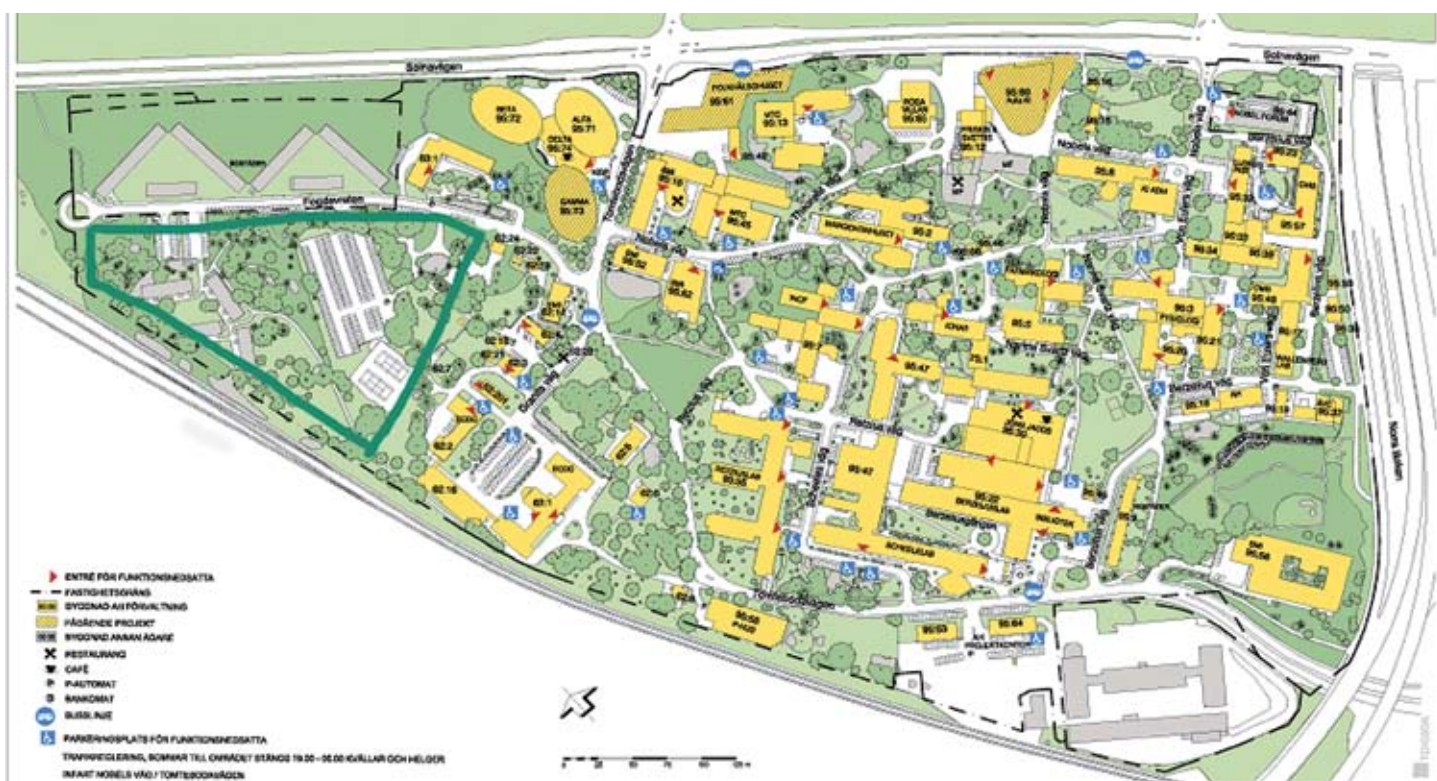
Ansvarig arkitekt för planutredningen om etablering av HEBA:s nya student- och forskarbostäder på KI, Solna, är veteranen Bo Svensson på Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

Den första mark för studentbostäder som Akademiska Hus sålde var till Byggvesta i Linköping år 2007. Tidigare ansåg Akademiska Hus, under Christina Røgestams ledning, att bolaget inte skulle sälja mark på grund av bolagets starka expansion.

Dåvarande vd för Akademiska Hus, Joakim Ollén, lyckades dock få styrelsens förtroende för att sälja mark till Byggvesta med vd Gunnar Nordfeldt.

I augusti år 2008 blev Byggvestas 369 studentbostäder färdigställda i Campus Linköping, ett boende som kallas Colonia – ett koncept som ursprungligen kom från University of Washington i Seattle, vilket förstärker och skapar ett stort socialt och yrkesmässigt nätverk för studenter.

Lennart Karlsson, vd för HEBA.
Foto: Cato Lein



Fogdevreten, Campus Solna. Illustration: Akademiska Hus

Fler partners till Business Region Göteborg

Av Lars Eriksson

Göteborg växer. I december förra året var antalet invånare i Göteborgs kommun cirka 520 000, medan Stor-Göteborg (Göteborg med 13 grannkommuner) hade drygt 937 000 invånare. Bara i Göteborgs kommun förväntas folkmängden öka med cirka 20 000 personer fram till år 2015 och ytterligare med 53 000 personer till 2025.

I en intervju med Roger Strömberg, chef för etablering- och investerarservice på Business Region Göteborg, framhåller han att antalet företag ökar i Göteborg, trots orolig konjunktur. I dag har Göteborg cirka 1 600 regionala huvudkontor. Han framhåller även att Göteborgs hamn, som är Nordens största, slog ett nytt volymrekord för containertrafiken med 887 000 skeppade containrar. Denna starka hamn verkar i ett spännande samspel med Göteborgs internationella näringsliv. I år ska Göteborgs hamn etablera två nya fartygslinjer till England. Nu har även en större rederiallians annonserat att den ska anlöpa Göteborgs hamn till våren 2012 med en direktlinje till Asien.

Minskade vakanser på kontorsmarknaden

Enligt DTZ minskade vakansen för Storgöteborg något under 2011; den ligger nu på cirka 10,5 procent. Liksom för alla regionstäder är efterfrågan i Göteborg starkast för moderna, effektiva ytor i goda kommunikationslägen. Staden är Sveriges näst största kontorsmarknad med cirka 3,2 miljoner kvm kontor, varav 850 000 kvm i CBD. Tillkomsten av nya ytor är begränsad under kommande år. I pipeline för åren 2011–2013 finns cirka 81 000 kvm eller 2,5 procent av den totala stocken.

Stora infrastruktursatsningar

Totalt ska regeringen satsa 61 miljarder kronor på infrastruktur i Västsverige fram till år 2021. Vissa av de största satsningarna är Västlänken, Mariefholmtunneln och kollektivtrafiksatsningar inom ramen för Västsvenska infrastrukturpaketet. Den klart största satsningen är Västlänken – en byggnation av en tåg tunnel under centrala Göteborg med stationer under Göteborgs Central, samt under Haga och Korsvägen.

Logistik

Göteborgsregionen har i dag Sveriges bästa logistikläge och regionen är det internationella logistikcentrumet för Norden och Östersjöregionen. Härifrån nås en marknad med cirka 40 miljoner invånare. Regionen är i dag även ett nationellt centrum för akademiskt förankrad forskning och utveckling.

En fortsatt stabil arbetsmarknad

Enligt Business Region Göteborgs senaste konjunkturrapport har regionen en fortsatt hög inflyttning med en stabil arbetsmarknad, vilket är tydliga tecken på att Göteborgsregionen är en attraktiv tillväxtregion. Naturligtvis påverkas området av den växande oron för flera europeiska länders statsfinanser. Samtidigt har dock satsningen i regionen ökat under flera kvartal för att nu i början

av 2012 minska något. I dag är arbetslösheten i Göteborgsregionen cirka 6 procent. Särskilt positivt är att nu har Göteborg färre arbetslösa unga människor än genomsnittet för riket, med en ungdomsarbetslöshet om cirka 9 procent.

Forskning

Forskning i Göteborgsregionen har i dag Sveriges bästa logistikläge med ett internationellt logistikcentrum för Norden och Östersjöregionen. Från regionen nås en marknad med cirka 40 miljoner invånare. Regionen är även i dag ett nationellt centrum för akademiskt förankrad forskning vid Chalmers och Göteborgs universitet. En frukt av denna forskning är det växande och kommunägda Älvstranden Utveckling i Göteborg med den fortsatt mycket höga uthyrningen i Lindholmen Science Park.

Ett kinesiskt handelshus

Enligt Roger Strömberg finns nu tydliga strategier och visioner för att etablera ett kinesiskt handelshus i Göteborg. Han ser att behovet är stort. År 2010 var uppskattningsvis cirka 400 svenska företag och cirka 1 500 Sverige-relaterade företag etablerade i Kina. Utöver det bedriver mer än 10 000 svenska företag handel med Kina. Under tolv månadersperioden december 2009 till november 2010, uppgick Sveriges totala export till Kina till cirka 35,14 miljarder kronor, en ökning med 14 procent från föregående år.

Samtidigt importerade Sverige varor från Kina till ett värde av 42,2 miljarder kronor, en ökning med 21 procent från föregående år. Det innebär att Sverige har ett handelsunderskott gentemot Kina.

22 starka partners till Business Region Göteborg

På årets fastighetsmessa MIPIM i Cannes anordnar Business Region Göteborg en investeringslunch på onsdagen för cirka femtio personer.

Inbjudna lunchgäster är 22 starka partners till Business Region Göteborg, partners, som har möjliggjort BRG:s etablering på MIPIM. De är: Advokatfirman Vinge, Alaska Fastigheter, Diligentia, Higabgruppen, HSB Göteborg, Riksbyggen, Skanska Fastigheter Göteborg, Wallenstam, Vasakronan Region Göteborg, Wistrand Advokatbyrå, Älvstranden Utveckling, Elof Hansson Fastighets AB, KF Fastigheter, Jernhusen, Harry Sjögren, Fastighetsägarna, Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Svedavia Göteborg Landvetter Airport, NCC, Förvaltnings AB Framtiden, White arkitekter, Semren+Månsson.

Roger Strömberg – är en av veteranerna på MIPIM, eftersom han deltog i fastighetsmässan för första gången redan år 1994. Han säger slutligen:

– Trots ett besvärligt konjunkturläge med svårigheter i södra Europa, är det ekonomiska läget för Göteborg oerhört stabilt med flera stora fastighetstransaktioner, byggnation av nya storhotell och köpcentrum. Till detta ska vi lägga regionens stora bostadsbyggande och infrastruktursatsningar.



*Roger Strömberg, chef för etablering- och investerarservice på Business Region Göteborg
Foto: Business Region Göteborg*



*Uppifrån över Göteborgs hamn.
Foto: Göteborgs Hamn AB*



*Vy över området Lindholmen Science Park. Arkitekt Gert Wingårdhs utformning av byggnaden Kuggen ses till höger i bild.
Foto: Lindholmen Science Park*



*Gothia Towers i Göteborg är ett helägt dotterbolag till Svenska Mässan. Här finns 704 hotellrum och sviter, barer, restauranger samt 50 konferenslokaler för totalt 1 500 deltagare.
Illustration: Gothia Towers.*



*Clarion Hotel Post Göteborg utformas av arkitektkontoret Semrén & Månsson.
Illustration: Semrén & Månsson*

Joakim Alm: – All in!

LM Equity ska köpa stora markarealer, flera miljoner kvm i Stockholm, för att utveckla byggrätter. Bolaget har tillsammans med icke publika investerare bildat Svensk Markförvaltning AB (SMF), vars syfte är att förvärva marktillgångar (råmark) lämpliga för framtida detaljplanläggning. Förvärven ska framförallt ske i Stockholms län samt i attraktiva storstads- och tillväxtregioner. ALM Equitys ägarandel är 41 procent. ALM Equity kommer att driva och förvalta bolaget.

När planprojekten vunnit laga kraft och nya bostadsbyggrätter har skapats har ALM Equity preferens att förvärva byggrätterna och driva bostadsutvecklingen inom ALM Equity koncernen.

– Vi ser goda möjligheter att skapa attraktiva byggrätter i framförallt Stockholmsområdet för SMF, och i förlängningen öka bolagets byggrättsportfölj och utveckla fina bostadsprojekt, säger Joakim Alm, vd ALM Equity AB och han tillägger:

– All in, vi satsar allt.

ALM Equitys planportfölj innehåller 5 projekt om 47 000 kvm möjlig byggarea, varav bolagets andel är cirka 22 200 kvm.



Joakim Alm, vd för Alm Equity, ser goda möjligheter att skapa attraktiva byggrätter i framförallt Stockholmsregionen.

Foto: Birgitta Fröjdendahl

Catella rådgivare vid obligationsemission om 900 Mkr

Catella har agerat rådgivare och arrangerar till Sefyr Värme AB, moderbolag till fjärrvärmebolaget Värmevärden AB.

Sefyr Värme AB emitterar en senior säkerställd obligation om drygt 900 Mkr riktad till utvalda nordiska institutionella investerare. Obligationen har en kupong om 7 procent och har fem års löptid.

– Det här är första större affären för Catellas satsning inom finansieringsområdet. Vi ser tydligt att företag idag har ett stort behov av alternativ till traditionell bankfinansiering, säger Johan Ericsson, vd för Catella AB.

– Vi ser ett stort intresse för företagsoptionsmarknaden från både emittenter och investerare. Oron från hösten 2011 har avtagit, vilket gör att låntagare och investerare har ökat sitt affärsfokus, tillägger Anna Ringby, Head of Nordic Fixed Income.

Värmevärden AB är ett energiföretag med verksamhet inom produktion och distribution av fjärrvärme. Verksamheten är spridd på elva kommuner i Mellansverige och präglas till stor del av nära samverkan med orternas tyngre industrier. Till viss del produceras även el i kombination med ångproduktion för industrin.

Sefyr Värme AB med Värmevärden AB ägs av Macquarie European Infrastructure Fund 2 och Capstone Infrastructure Corporation.



Johan Ericsson, vd för Catella. Foto: Catella (bilden beskuren)

Anna Ringby, Head of Nordic Fixed Income, Catella. Foto: Catella

Oscar Properties/BIG planerar för 140 lägenheter på Gärdet

Av Birgitta Fröjndendal

I februari besökte BIG (Bjarke Ingels Group) Stockholm. På Nobis Hotel, Norrmalmstorg, hölls ett exklusivt pressmöte. Oscar Engelbert, vd för Oscar Properties, arkitekt Bjarke Ingels och dennes medarbetare, arkitekterna Catherine (Cat) Huang samt Jakob Lange (tillika partner på kontoret) deltog i en presentation av BIG i allmänhet och av Oscar Properties projekt Stettin 7 i synnerhet.

Stettin 7 på Gärdet

Hjärtat i presentationen var således projektet på Sandhammsgatan, Gärdet – Stettin 7. Här ska 140 lägenheter om totalt 20 000 kvm byggas i Oscar Properties regi. Sedan ett år tillbaka har samarbetet med BIG utvecklats på initiativ av Engelbert.

– Bjarke Ingels spännande arkitektur tar varsamt Gärdet och dess fantastiska natur i beaktande. Samtidigt prioriterar BIG alltid

hållbarhet och innovativa lösningar vilket var avgörande i vårt val av arkitekt, säger han.

Som modellen visar är planen en dynamisk byggnad som tillvaratar ytor från markplan till tak. Den är ett exempel på de prioriteringar som dessa arkitekter har: att beakta ekosystem, flöden av resurser och av människor som ska samverka i en holistisk dynamik.



Modell av kvarteret Stettin 7 för 140 lägenheter. Illustration: BIG



Från vänster: Oscar Engelbert, vd för Oscar Properties; Bjarke Ingels, arkitekt och grundare av Bjarke Ingels Group; Cat Huang, arkitekt på BIG, och Jakob Lange, arkitekt och partner på BIG.

I en tid av expansion och befolkningsökning i Stockholm är projektet ett välkommet inslag. Gärdet har ett bra läge mellan Östermalm och Frihamnen. Det kan säkert locka potentiella bostadsrättsägare.

Dessutom attraheras jag av arkitekternas lösningar för att tillvarata möjligheter

till flöden från ytorna i parkområdet till plattformar på taket för bostadsrättsägarna. De mjuka övergångarna mellan våningsplanen kan förhöja landskapet generellt och skapa spänningar – något nytt – i stadens annars ofta konventionella former för byggnader.

Med den omfattande öppenheten i utformningen, har jag visserligen frågor kring hur arkitekterna kan hantera risk för störningar mellan de olika plattformarna eller smärre terrasserna på husets taktytor.

Ingels anser dock att kvarteret blir poröst, snarare än "monolitiskt, slutet och begränsande." Väggarna som skiljer mellan varje lägenhet på taket planeras få en höjd om cirka 1,20 m. För honom ska den höjden räcka för att eventuella störningar ska dämpas.

Våren 2011 inleddes detaljeplaneändring för nämnda kvarter. Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden i maj samma år. Nämnden fann att Oscar Properties/BIGs förslag annonserar entrén till Norra Djurgårdsstaden.

Resultatet är att Oscar Properties nu samarbetar med Stockholms stad om att utveckla projektet.

BIG är ett framgångsrikt arkitektföretag med kontor i Köpenhamn och New York. Med hundratalet medarbetare och projekt för utformning och byggnation i Asien, Europa samt USA tycks verksamheten koka av idéer och planer.



BIG beaktar mönster i omgivningen när de utformar miljöer. Illustration: BIG



*Profil av Stettin 7 i det dagsaktuella förslaget.
Illustration: BIG*



Till vänster ses en interiörbild från en lägenhet i Stettin 7. Illustration: BIG

*Bilden nedan: En svävande sfär – en "hängande glob" som Ingels uttrycker det – blir en utmaning i projektet Stockholmsporten.
Illustration: BIG (bilden beskuren)*

Exempel på BIGs övriga projekt i Sverige

Förutom Stettin 7 är BIG (i samverken med Grontmij och Spacescape) aktuella i Sverige är med projekt som Stockholmsporten, en större trafikplats i nordvästra Stockholm. Området blir en mötesplats för förbifart Stockholm och E18.

Uppdraget är att presentera en inbjudande entré till Stockholm med en konstnärlig formgivning av landskapet kring Trafikplats Hjulsta. Området ligger i gränslandet mellan miljonprogramsbebyggelsen i Hjulsta, industriområdet Lunda, småhusbebyggelsen i Barkarby och vid Järvafältet. Uppdraget rör ett område där en kulturmiljö, blandad bebyggelse och en ny trafiklösning sammanstrålar.



Ny design
och nu med
PDF-utskrifter



capifast online

Med Capifast Online når ni snabbt ut med era lediga lokaler. Ni skapar annonserna i vårt webbaserade verktyg och publicerar, med ett klick, annonsen till er egen webbplats och till fastighetsbranschens ledande marknadsplatser.

Marknadsplatser vi samarbetar med

blocket.se

objektvision.se

Ledigalokaler.se

lokalnytt.se



För visning av systemet ring oss på

0480-44 74 46

Boka en tid med en av våra säljare eller välj att få ett live-demo där vi fjärrstyr din dator.



INFO@3LSYSTEM.COM • WWW.3LSYSTEM.COM

Humlegården lanserar Green Fingerprint

Av Stefan Fröjendahl

Då Humlegården lanserade sin nya app Green Fingerprint på Hotel Nordic Light i Stockholm var intresset stort bland deltagarna; hyresgäster och branschfolk. Före föredragen fick gästerna möjlighet att prova Green Fingerprint. Den här nya appen har utvecklats för att varje kontor i realtid ska kunna övervaka elförbrukningen med stöd av skilda jämförelsetal.

– Genom ett nytänkande där vi utnyttjar bredband och modern teknik kan våra kunder radikalt minska energiförbrukningen. Om alla kontorsfastigheter minskar energibehovet med 20-25 procent kan vi spara 3,5 TWh i hela landet. Det motsvarar produktionen vid ett stort kraftverk, betonade Per-Arne Rudbert, vd Humlegården Fastigheter.

Moderator för dagen var Madeleine Westin, meteorolog på TV4, som har skrivit tre böcker om väder och klimathot. Hon underströk farorna med att havsnivån kan



Från vänster, Ulla Hamilton, Stockholm stad, Bengt Lundgren, vd för Cygate, Per-Arne Rudbert, vd för Humlegården Fastigheter, Johan Zachrisson, fastighetschef för Humlegården Fastigheter och Agneta Jacobsson, vd för DTZ Sweden.



stiga dramatiskt under de närmaste 50-100 åren. Stigande havsnivåer, smältande glaciärer och förändrade förutsättningar för jordbruket är direkta klimateffekter, men världens befolkning drabbas även av indirekta följder som extrema väderhändelser, spridning av tropiska sjukdomar med efterföljande kraftiga ekonomiska återverkningar.

För Sverige kan havsnivån komma att stiga med upp till 20 centimeter i våra angränsande hav. Områden i Mälardalen som hotas av översvämning är till exempel Lilla Essingen, Hornsbergs strand, Kungsholms strand, Klarastrandsleden, Munkbron, nya Lindhagensområdet på Kungsholmen, Centralstationen i Stockholm, Kristineberg, området kring Tekniska nämndhuset vid Kungsbron, delar av Liljeholmen, Solvalla-området samt Botkyrka. Om dessa hot har Westin skrivit utförligt i sin bok *Vilket väder*.

Moderator Madeleine Westin, meteorolog och författare.

I sammanhanget framhöll Ulla Hamilton, trafik-, arbetsmarknads- och företagarbörarråd i Stockholm stad, att när vi ofta diskuterar ombyggnationen av Slussen är det lätt att vi glömmer dess viktigaste funktion, nämligen att reglera vattennivåerna i Mälaren och Saltsjön.

I den planerade ombyggnaden av Slussen ingår en ökning av Mälarens totala avtappningskapacitet med 1 200 kubikmeter per sekund – från dagens 800 till totalt 2 000 kubikmeter per sekund.

Avtappningskapaciteten lokalt i Slussen/Söderström ökar från dagens 300 till totalt 1 500 kubikmeter per sekund. Den ändras dock inte i övriga tappningsställen.

Den nya avtappningskapaciteten är hög och den nya regleringen ger en stor säkerhet enligt SMHI:s bedömningar.

Hamilton framhöll vidare att Stockholm var Europas första miljöhuvudstad under år 2010, vilket var en utmärkelse som delades ut av Europeiska kommissionen. Hon betonade även framgångarna med Klimatpakten, som hon startade år 2007. Detta samarbete har nu 146 medlemmar. Därjämte talade hon om den nya, alltmer omfattande, byggnationen av Norra Djurgårdsstaden, som är Stockholms nya miljöstadsdel i världsklass.

Slutligen konstaterade Agneta Jacobsen, vd för DTZ Sweden och ledamot i



Från vänster: Patric Karlsson, vd för Flexolvit som har utvecklat Mestro – ett energi-, kostnads- och miljöledningssystem, och Anders Palmgren, Head of Catellas Corporate Finance Operations.

Green Building Council, att de fastighetsägare som bygger miljöklokt och energieff-

ektivt skapar större fastighetsvärden än de som avstår.

Skanska bygger nya kontor på Östermalm

Skanska har tecknat avtal med Vasakronan om att bygga två nya kontorshus i Svea Artilleri på Valhallavägen i Stockholm. Den sammanlagda kontorsytan är 7 000 kvm och ordersumman uppgår till 150 mkr.

– Under många år har Skanska och Vasakronan samarbetat i ett flertal projekt, däribland ”The View” i kvarteret Jakob Större i Stockholm. Det känns väldigt bra att vi återigen har fått förtroendet att fortsätta samarbetet i det nya projektet Svea Artilleri. Vi bygger moderna, ljusa kontor som ska smälta in i områdets tidstypiska stadsprofil, säger Henrik Gustavsson, distriktschef, Skanska Sverige AB.

Svea Artilleriregemente verkade på platsen fram till mitten av 1900-talet. Därefter fungerade husen som bl a försvarshögskola. Vasakronan har sedan cirka 10 år omdanat kvarteret i etapper till moderna kontor och bostäder. De nya husen är den sista etappen för ett komplett kvarter. Gården där de nya kontorshusen ska byggas utgör en tyst, stillsam parkmiljö. De bågformade kontorshusen ska smälta in i miljön. Husen får tre våningar med terrass, ljusgård och sedumtak. Förberedande arbeten har pågått under ett par månaders tid och i mars inleds arbetet med att uppföra husens stommar.

– Vi har skapat en kontorsmiljö som känns bra. Intresset för området har varit stort och hyreskontrakt är tecknade för cirka 80 procent. Det är glädjande att ha Skanska som professionell part för uppförandet av dessa byggnader med tydlig miljöprofil där avsikten är att bland annat LEED-klas-

sificera. Med en effektiv modern och samverkande byggprocess står byggnaderna färdiga redan under vår och sommar nästa år, vilket medför minimala störningar för alla kringboende, konstaterar Renée Myrland, projektchef och ansvarig för genomförandet i samverkansform med Skanska.



Fler bostäder måste byggas i Stockholm

Av Stefan Fröjdendahl

I slutet av januari i år efterlyste finansborgarrådet Sten Nordin i en intervju i *DN* skärpta regler på Stockholms bostadsmarknad. Han ansåg att bankerna bör införa amorteringskrav på nya bostadslån och att regeringen bör snabbutreda frågan om hur en sådan modell bör se ut. Artikeln konstaterade att Bankföreningen, som företräder Sveriges banker, inte är främmande för ett amorteringskrav i kombination med att bolånetaket mildras och höjs till 90 procent. Bostadsbristens problem är allvarliga och de förvärras av höga priser på bostäder i Stockholm. Enligt Yimby (ett partipolitiskt obundet nätverk) lämnar cirka 15 000 personer i åldern 20 till 30 år Stockholm varje år. En av de stora faktorerna bakom utflyttningen är den kafkaliknande bostadssituation som framförallt unga drabbas av, vilket rimmar illa med politikens uttalade mål att bejaka Stockholms befolkningsökning.

Fler studentbostäder

Under år 2010 byggdes knappast några studentbostäder och under år 2011 byggdes cirka 120. Totalt i Sverige har det under de senaste 10 åren endast byggts cirka 1 500 studentlägenheter per år. Nu ska Svenska Bostäder bygga cirka 1 000 student- och forskarbostäder i Albano. Dessutom kan även Heba få bygga 400 liknande bostäder på Karolinska Institutet. Planer finns även att bygga en studentskrapa i Kista. Problemet är dock att dessa bostäder behövs nu. Det nya universitetsområdet i Albano beräknas inte vara klart förrän år 2020.

Ett problem kring service och tillväxt

I ett samtal med vd för Svenska Bostäder Pelle Björklund, påpekar han det handlar mycket om problem kring service. Det blir svårt för människor med låga eller ordinära löner att köpa en bostad i Stockholm till rekordhöga priser. Sjuksköterskor, forskollärer, poliser eller butiksanställda lyckas ej få lån till bostadsrätter i Stockholm på grund av för låga löner. En polis i Kramfors har ungefär samma lön som en polis i Stockholm, men bostadspriserna är mycket blygsamma i den förra staden jämfört med den senare.

Björklund säger att han kan få ihop kalkylen med att bygga bostäder i Stockholms innerstad till en hyresnivå som nu är något över 2 000 kr/kvm men att det blir svårare i ytterstaden. Han skulle föredra att bostäder kunde byggas till hyresnivåer om 1 200 kr/kvm, vilket är en utmaning på den överhettade marknaden i Stockholm.

15 000 bostäder

Den borgerliga alliansen i Stockholm har gått på val att bygga 15 000 bostäder i Stockholm. Eller som stadsbyggnadsborgarrådet Regina Kevius har sagt till media att det är byggbranschen, fastighetsägarna och stockholmarna som ska bygga. Hon menar att det nu byggs 6 000 hyresrätter i Stockholm och att det är bra med balans, eller att det byggs 50 procent hyresrätter och 50 procent bostadsrätter.

I en kommentar kan sägas att hon har rätt om balansen, eftersom byggindustrin, som nu bygger stora lager av bostadsrätter, troligen får allt svårare att sälja dessa bostäder. JM meddelar, exempelvis, att bokningarna till deras bostadsrätter har minskat från 82 procent till 68 procent, enligt bolagets senaste kvartalsrapport.

Hyressättning och byggkostnader

Den 22 juni 2010 fattade riksdagen beslut om nya regler för kommunala bostadsbolag och hyressättningen (Lag 2010:879). Enligt den nya lagen ska hyressättningen i allmännyttiga kommunala bostadsföretag inte längre vara normerande för alla hyror. Istället ska kollektivt förhandlade hyror vara normerande, oavsett avtalsparter. I den lagen finns en ny skyddsregel som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i fall där hyran tidigare varit för låg i förhållande till bruksvärdet. Pelle Björklund tillägger:

– Men idag, i och med införandet av den nya lagen om hyressättning, har det blivit så att alla hyror är lika bruksvärdesstyrande när en privat fastighetsägare förhandlar om nya hyror med Hyresgästföreningen. Problemet är dock att det egentligen aldrig har varit Hyresnämndens uppgift att fastställa nya bruksvärden.

Detta har blivit ett problem för Fastighetsägarna i Stockholm. Förhandlingarna mellan Fastighetsägarförbundet och Hyresnämnden i staden har nu brutit samman. Fastighetsägarna har under 2012 försökt nå en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en rekommendation för hyreshöjningarna i Stockholm stad, men dessa förhandlingar har strandat, eftersom Hyresgästföreningens slutbud i förhandlingarna innebar en höjning som skulle ge mellan 1,7 procent i ytterstad och 2,3 procent i innerstaden. Dessa nivåer är för låga enligt Fastighetsägarna, som valde att stranda förhandlingarna. Läget är nu så att varje enskild fastighetsägare måste begära förhandlingar med Hyresgästföreningen. Fastighetsägarna menar att sannolikheten för att dessa förhandlingar skulle gå så mycket bättre än de tidigare centrala förhandlingarna är inte särskilt hög. Fastighetsägarna förbereder därför för närvarande ett antal pilotmål i Hyresnämnden som ska kunna bli prejudicerande och därmed ett starkt stöd i förhandlingarna för varje fastighet.

Presumtionshyra

Frågan om hyressättning och nyproduktionshyror är komplicerad. Nyproduktionshyror kan bestämmas i en särskild överenskommelse med en så kallad presumtionshyra. Systemet med nyproduktionshyror infördes genom en ny lag i juli 2006. Enligt lagstiftningen kan en nyproduktionshyra fastställas på tre olika sätt: För det första kan en överenskommelse ske på sedvanligt sätt via förhandlingsordning. För det andra genom en presumtionshyra där en överenskommelse skall träffas med en etablerad hyresgästorganisation på orten. För det tredje kan en nyproduktionshyra fastställas av hyresvärden utan förhandling. Om hyresvärden väljer att fastställa hyran utan en överenskommelse kan det vid en bruksvärdesprövning innebära en reducerad hyresnivå, vilket kan få till följd att kostnadstäckningen för objektet ej går att uppnå.

Hur ska Stockholms bostadsproblem lösas?

För det första måste byggkostnaderna långsiktigt sänkas. För det andra måste förmodligen nya plan- och bygglagen förbättras. För det tredje bör skatterna plus skatterna på skatt, inklusive de kommunala avgifterna, mildras för byggbranschen. För det fjärde måste allt fler byggprojekt upphandlas till fasta priser som ej kan höjas under en entreprenad. För det femte behövs ett statligt investeringsstöd för hyresrättsproduktion, hårt reglerat mot byggindustrin.



*Vision av studentbostäder på Albano, norr om Stockholm. Situationsplanen för Svenska Bostäder är inte klar och husvolymerna kan ändras.
Illustration: Svenska Bostäder*

Stockholmsregionen segrare i Europa

Den 13 februari offentliggjordes fDi Magazines ranking European Cities and Regions of the Future 2012/13 där Stockholmsregionen placerar sig på första plats som European Overall Winner vad gäller FDI (foreign direct investment). Priset ska tas emot av Sten Nordin vid en ceremoni under fastighetsinvesterararmässan Mipim i början av mars.

fDi Cities and Regions of the Future bygger på fakta från drygt 200 europeiska städer och drygt 140 regioner. Mätningen delas in i sju kategorier; economic potential, human resources, cost effectiveness, quality of life, infrastructure, business friendliness och FDI promotion strategy.

Stockholm vann även första pris som Overall Winner i kategorin Quality of Life. Dessutom tog regionen en andraplacering för Business Friendliness och tredje plats i Economic Potential.

– Detta är strålande nyheter för oss och ett tydligt bevis på att omvärlden uppfattar Stockholmsregionen som stark och konkurrenskraftig, säger Sten Nordin (M), finansborgarråd i Stockholm.



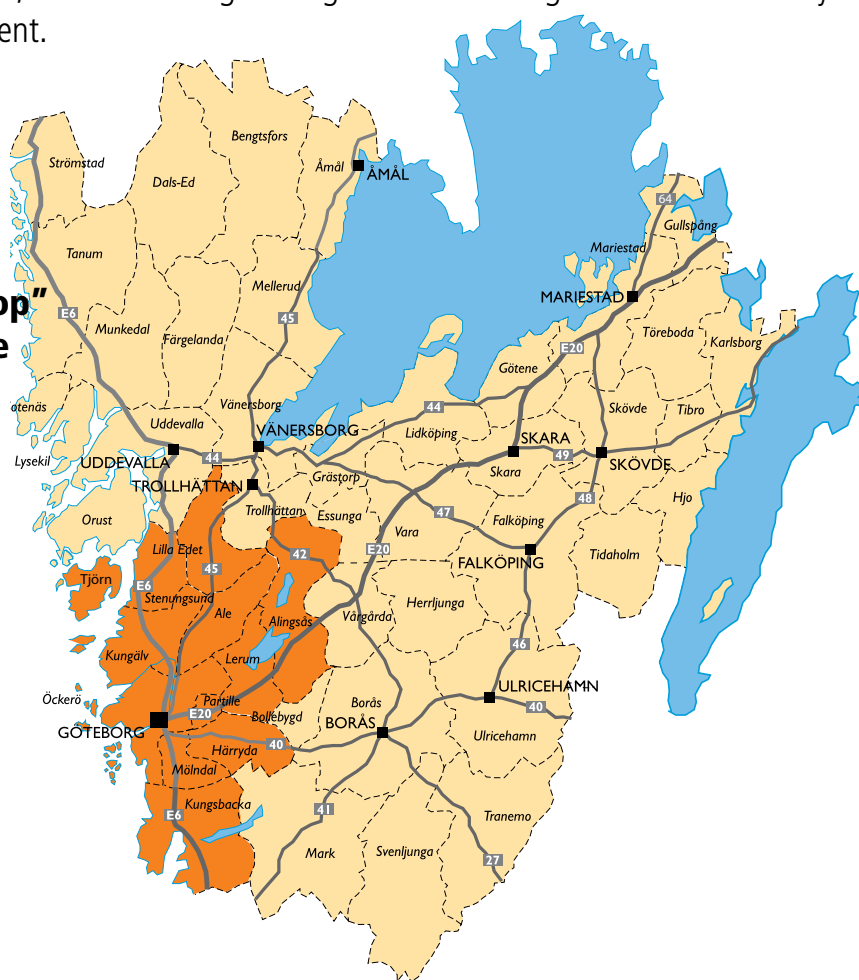
*Sten Nordin, finansborgarråd i Stockholm.
Foto: Charlie Bennet*

Establish in the Gothenburg Region The Region of Sustainable Growth

If you want to establish your company in Northern Europe, the Gothenburg Region is the place to go. Here we have ensured sustainable growth on each and every level. We can offer suitable premises and a well-established cooperation between commercial and industrial life, universities and the public sector. We continue to strive forward, towards even greater growth and a brighter tomorrow. For you, your business and for the environment.

Business Establishment & Relocation is a "one-stop-shop" which aims at simplifying the establishment process by offering:

- * Database for available land and premises
- * International Schools
- * Qualified Advisors
- * Real Estate/Home Brokers
- * Recruitment Consultants and much more!



For establishment, investment and relocation matters, please contact:

Roger Strömberg, Director of Establishment
+46 31 367 61 22, roger.stromberg@businessregion.se

Petra Sedelius, Head of Investment Service,
+46 31 367 61 30, petra.sedelius@businessregion.se

Business Region Göteborg AB, PO Box 1119, SE-404 23 Göteborg, Sweden, Telephone: +46 31 61 24 02

Business Region Göteborg AB is dedicated to strengthening and developing trade and industry in the Göteborg Region. We are a non-profit organisation representing 13 member municipalities. Our goals is to contribute to sustainable economic growth, a high level of employment and a diversified economy.



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

www.businessregiongoteborg.com

KF Fastigheter säljer för 150 Mkr till Handelsbodarna

KF Fastigheter har sålt fastigheten Sigtuna Märsta 1:238 i Märsta, samt den nybyggda butiksfastigheten Jerikodal 16 i Mjölby till Handelsbodarna i Sverige Fastighets AB.

Försäljningarna genomfördes som bolagsaffärer där det underliggande fastighetsvärdet uppgick till totalt cirka 150 Mkr. Handelsbodarna tillträdde i Märsta den 1 december 2011 och i Mjölby den 1 februari 2012. Den totala uthyrbara ytan för fastigheterna är cirka 8 500 kvm.

Handelsbodarna är KF Fastigheters och SPP:s gemensamma fastighetsbolag som har det uttalade målet att bli Sveriges mest miljövänliga fastighetsbolag för handelsfastigheter. Ambitionen är

att inom något år ha ett bestånd av klimatneutrala fastigheter värt två miljarder kronor. I beståndet finns nu 9 handelsfastigheter till ett totalt värde av cirka 600 miljoner kronor.

Ytorna i Mjölby och Märsta hyrs framförallt av Coop. Fastigheterna kommer även fortsättningsvis att förvaltas av KF Fastigheter på Handelsbodarnas uppdrag.

Handelsbodarna i Sverige Fastighets AB, beläget i Solna, äger och förvaltar aktier och andelar i fastighetsförvaltande bolag inom detaljhandelsområdet samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet skall också vara att tillhandahålla förvaltningstjänster till dotterbolag.



Butiksfastigheten Jerikodal 16 i Mjölby är nybyggd. Coop är hyresgäst. Fastigheten ska även fortsättningsvis – liksom fastigheten Sigtuna Märsta 1:238 – förvaltas av KF Fastigheter på Handelsbodarnas uppdrag. Foto: KF Fastigheter

Port73 i Haninge växer vidare

Den 29 mars inviger Atrium Ljungberg den andra etappen av Port73 tillsammans med Blomsterlandet, Cervera och Babyproffsen. Handelsplatsen växer således vidare femton månader efter starten och arbetet med ytterligare en expansion pågår.

I oktober 2010 invigde Atrium Ljungberg Port73. Utvecklingen och efterfrågan i regionen har lett till beslutet i september 2011 att bygga ut Port73 med ytterligare 12000 kvm uppdelat i två etapper. Den första av dessa är nu fullt uthyrd. Cervera och Blomsterlandet är klara hyresgäster sedan

tidigare och nu är även avtal tecknat med Babyproffsen – en babybutikskedja med ett femtiotal butiker i Sverige, från Ystad i söder till Skellefteå i norr. Alla tre butiker ska invigas den 29 mars 2012.

– Vi är mycket glada över att idag kunna presentera ytterligare ett nytt koncept för Port73 i form av Babyproffsen och ser verkligen fram emot öppningen i mars. Babyproffsen, Cervera och Blomsterlandet kommer att förstärka utbudet för våra viktigaste målgrupper; familjer och husägare. Det här är en viktig byggsten i vårt arbete

med att skapa en stark regional handelsplats av Port73, säger Carola Lavén, affärsutvecklingschef på Atrium Ljungberg.

Arbetet med en fortsatt utbyggnad om cirka 10 000 kvm pågår för fullt. Här kommer bland annat dagligvarukedjan Willys att flytta in och förhandlingar pågår med flera potentiella hyresgäster.

Invigningen för Willys och de övriga sker under våren 2013.

Då kommer Port73 att bestå av närmare 40 butiker på en total area om cirka 37 000 kvm.



Handelsplatsen Port73 i Haninge. Foto: Pixprovider

Hämmar Länsstyrelsen Stockholms utveckling?

Av Birgitta Fröjdendahl

Länsstyrelsen och Skönhetsrådet kritiserar förslaget till ny huvudentré för Citybanan. Det är framförallt höjden och volymen som retar dem som värnar gränserna för antalet våningar i Stockholms äldre områden och/eller innerstad. Det får Erik Slottnér, vice gruppleddare för Kristdemokraterna i Stockholms stadshus samt ledamot i Stadsbyggnadsnämnden att reagera:

– Det är verkligen trist att Länsstyrelsen kritiserar förslaget till ny huvudentré för Citybanan. Länsstyrelsen tycks anse att Stockholm är ett museum där inga nya byggnader får ta plats, synas eller sticka ut. Med sådana ingångsvärden kan aldrig staden utvecklas.

Han anser att en huvudstad måste våga ta utmaningar och att nya byggnader får synas och ta plats. Silhuetten bör utvecklas. Därför framför Slottnér åsikten att Citybanans huvudentré kan bli ett landmärke:

– Den ska markera framtid och skapa nytt liv och ökad trygghet på Vasagatan. Kristdemokraterna ville egentligen ha en helt annan byggnad än den som nu föreslås – en byggnad som skulle vara dubbelt så hög och innehålla en mängd olika funktioner. För det fick vi inget stöd. Men att ytterligare minska byggnadens volym från det förslag som nu ligger är för oss helt otänkbart.

Lotta Edholm (FP) försvarar dock Länsstyrelsens kritik om att den föreslagna höjden på byggnaden – åtta meter högre än närliggande hotell – skulle skymma Clara kyrka och att byggnaden skulle bli alltför dominant i området i övrigt.

Själv är jag förvånad över Länsstyrelsens och Folkpartiets (i Stockholm) kritik mot Lyktan, även om Skönhetsrådets kommentarer är förutsägbara. I mina ögon skulle förslaget, som är utformat av Strategisk Arkitektur, som är utformat av Strategisk Arkitektur för beställaren Jernhusen, utan tvekan tillföra skönhet till det – i dag – tämligen nedgångna området, om det kunde byggas.

Stockholm är en levande stad. Det betyder att, relativt varsamma men dock, förändringar måste ske vad gäller höjder och förtätning. Jämfört med många andra huvudstäder är Stockholm ändå en lågmäld plats vad gäller arkitektonisk utveckling. Det är positivt att många vill behålla stadens särart, men om det sker till priset av bakåträlvande nostalgi i centrala lägen, då förlorar staden mer än den vinner.



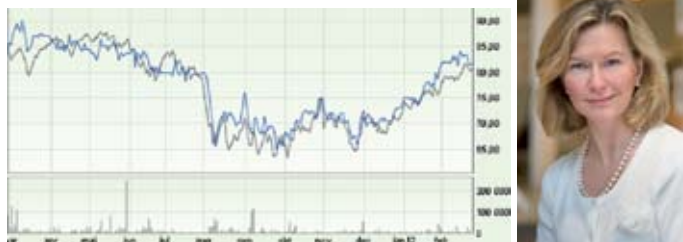
Visionsbild för interiör i förslaget Lyktan för Station Stockholm City.
Illustration: Strategisk Arkitektur/Jernhusen



Strategisk Arkitekturs förslag Lyktan för Station Stockholm City kritiseras och försvaras.
Illustration: Tenjin/Jernhusen

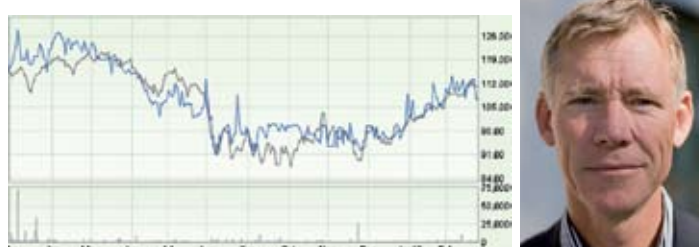
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Ingalill Berglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
AtriumLjungb.	81,50	129,22	41,20	3,17%	11%	↗

Brinova • Gustaf Hermelin



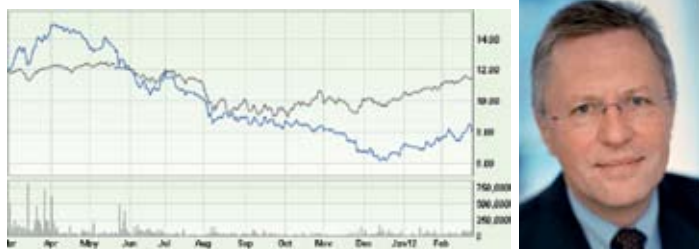
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Brinova	103,50	23,79	43,90	3,74%	4%	↗

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Castellum	85,20	172,00	32,79	4,30%	±0%	↗

Catella • Johan Ericsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Catella	7,80	79,17	18,94	–	11%	↗

Catena • Andreas Philipson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Catena	72,00	11,56	38,97	2,50%	25%	→

Corem Property Group • Eva Landén



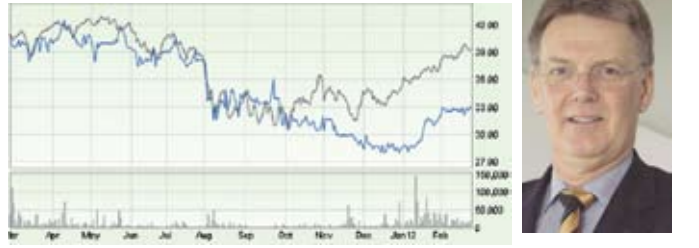
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Corem	19,20	62,50	29,17	2,33%	5%	→

Dagon • Per Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Dagon	58,55	26,01	25,09	–	9%	→

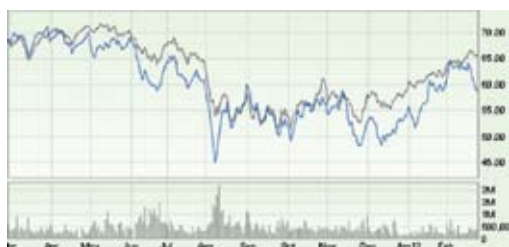
Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Diös	32,50	37,37	28,28	5,19%	12%	↗

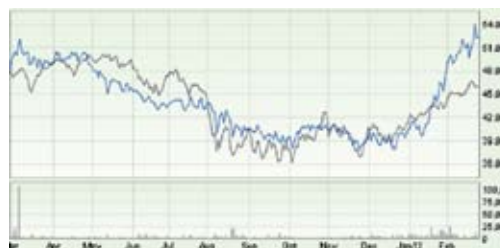
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -12/Change -12 • Prognos/Forecast

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Fabege	58,55	169,31	38,72	5,12%	12%	↗

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Fast Partner	51,75	53,71	32,32	4,78%	29%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Balder	32,50	151,17	30,92	–	28%	↗

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Heba	65,00	41,28	54,71	1,69%	8%	↗

Hufvudstaden • Ivo Stopner



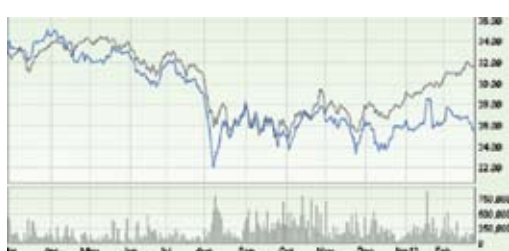
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Hufvudst.	72,85	211,27	55,02	3,32%	4%	➔

JM • Johan Skoglund



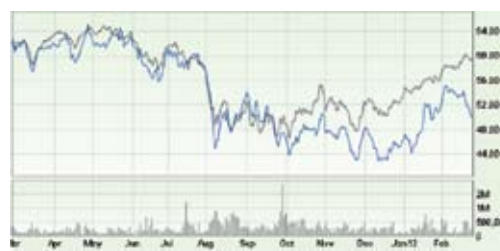
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
JM	118,25	92,29	40,70	5,38%	6%	↗

Klövern • Rutger Arnhult



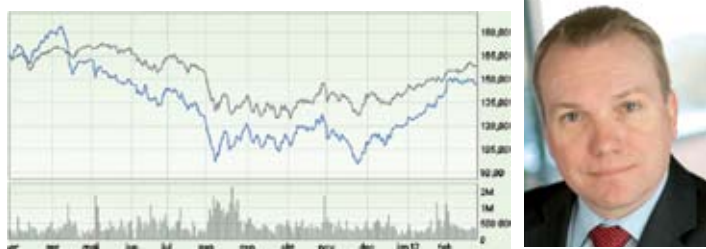
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Klövern	25,30	166,54	30,80	4,92%	-2%	↗

Kungsleden • Thomas Erséus



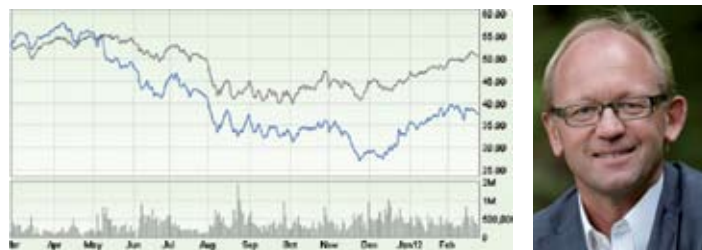
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Kungsleden	48,90	136,50	27,29	5,20%	6%	➔

NCC • Peter Wågström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
NCC	146,30	108,43	25,20	6,84%	21%	↗

Peab • Jan Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Peab	37,07	296,05	25,35	5,59%	8%	↗

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Sagax	183,00	35,5	23,18	2,22%	5%	↗

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Skanska	120,00	419,11	23,66	9,50%	5%	↗

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Wallenstam	65,65	159,75	37,41	1,85%	3%	→

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -12	Prognos
Wihlborgs	90,25	76,86	30,14	4,10%	-1%	→

Ny storvinst för JM

För helåret 2011 gjorde JM en vinst efter skatt om 1 042 Mkr (594), efter en skattebelastning om -421 Mkr (-246). Det starka resultatet betydde att räntabiliteten på eget kapital steg till 24,5 procent (15,7), motsvarande 12,50 kr aktie (7,10). Den större vinsten medförde att utdelningen föreslås att öka till 6,50 kr/aktie (4,50).

Trots det starka resultatet backade aktien 3,5 procent till 127,50 som senast betalt under rapportdagen. Orsaken till att aktien backade beror på att försäljningarna

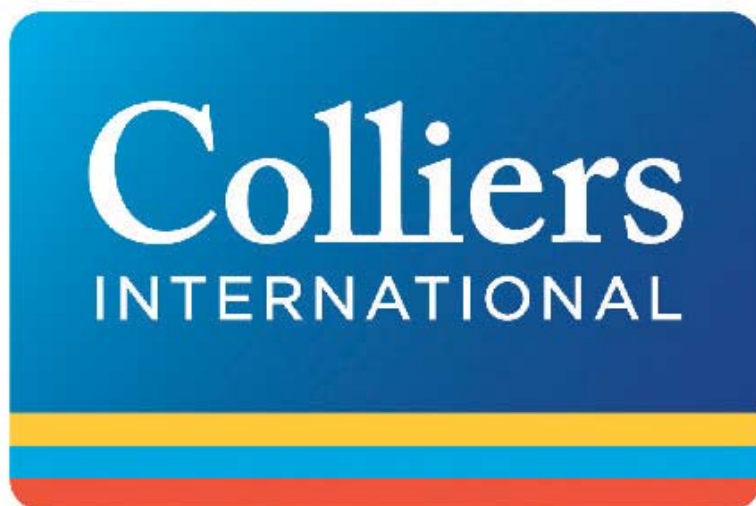
av nyproducerade lägenheter tar längre tid på grund av det osäkra konjunkturläget.

Totalt sålde JM under året 3 112 bostäder (3 276), varav 77 (211) avsåg hyresrättsprojekt för extern beställare. Men att konjunkturen viker har märkts då andelen sålda eller bokade lägenheter i förhållande till pågående produktion sjönk från 82 till 68 procent. Det är enligt JM ej så alarmerande eftersom bolaget anser att 60-65 procent bokade eller sålda bostäder får anses vara en normal nivå.

Bäst gick det för JM i Stockholm där rörelseresultatet ökade från 634 Mkr till 1 028 Mkr. Motsvarande siffror för Riks var en ökning från 219 Mkr till 301 Mkr.

För JM Utland ökade resultatet från 48 Mkr till 159 Mkr. På riksnivå var marknaden mest avvaktande i Malmö och i Uppsala.

I utlandet var de i särklass starkaste marknaderna i Oslo följt av Bryssel. De svagaste utländska marknaderna var den danska följt av den finska.



STOCKHOLM
Box 7182
Regeringsgatan 25
103 88 Stockholm
Tel: +46(0)8-402 36 70
www.colliers.se

WE 
PROPERTY



Rör det fastigheter så rör det oss.
www.dtz.com/se

Du kan alltid läsa en av de senaste nyheterna
på **www.fastighetsaktien.se**

**Men det är bara prenumeranter på
Dagens Fastighetsaktie som
kan läsa alla våra nyheter!**

Dagens Fastighetsaktie är Sveriges ledande nyhetsbrev
om fastighetsmarknaden med fler än 12 000 läsare.

Teckna en prenumeration på www.fastighetsaktien.se
– så erhåller du 20 procents rabatt på våra ordinarie priser.

The screenshot shows the homepage of the website www.fastighetsaktien.se. The header features the logo "Tidningen Fastighetsaktien" on the left and a search bar on the right. A prominent banner for "MÖTESPLATSEN Nordic Forum Real Estate" is displayed, with the text "Boka den 3 juni - Läs programmet här". Below the header, a navigation menu on the left lists various sections: Hem, Senaste nytt, Nyheter om Stockholm, Arkiv (Senaste nytt), Arkiv (Om Stockholm), Nordic Forum, Ladda hem tidningen, Annonsspriser, Dagens Fastighetsaktie, Prenumeration, Prognoser, Länkar, Om företaget, Kontakt, and Logga in. The main content area is divided into several sections. On the left, there is a featured article titled "Energioptimerad arkitektur" with a photo of Ylva Lindstock and Jonas Nyberg. To the right of this, there are two smaller images: one labeled "Prenumerera" showing a statue and another labeled "Seminarium" showing a group of people. Further right, there is an advertisement for "PANGEA" with the text "CORPORATE FINANCE OCH FASTIGHETSTRANSAKTIONER". At the bottom, there are two columns of news. The left column, titled "Senaste nytt", lists several financial and market updates. The right column, titled "Nyheter om Stockholm", lists news about the construction and real estate market in Stockholm.

Tidningen Fastighetsaktien

Sök...

MÖTESPLATSEN
Nordic Forum Real Estate
Boka den 3 juni - Läs programmet här

Hem

- Hem
- Senaste nytt
- Nyheter om Stockholm
- Arkiv (Senaste nytt)
- Arkiv (Om Stockholm)
- Nordic Forum
- Ladda hem tidningen
- Annonsspriser
- Dagens Fastighetsaktie
- Prenumeration
- Prognoser
- Länkar
- Om företaget
- Kontakt
- Logga in

Energioptimerad arkitektur

Ylva Lindstock och Jonas Nyberg

Prenumerera

Seminarium

CORPORATE FINANCE OCH FASTIGHETSTRANSAKTIONER

PANGEA
PROPERTY PARTNERS

Senaste nytt

- Balders vinst ökade till 1 338 Mkr
- Wallenstams vinst steg till 1,57 Mdr
- Corem ökade vinsten till 440 Mkr
- Svensk totalavkastning om 10,4 procent
- KF säljer mark till Riksbyggens miljardinvestering

Nyheter om Stockholm
bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur

- AMF Fastigheter förvandlar Gallerian
- Nya Älvsjö centrum byggstartas
- SFV bygger till Vasamuseet för 104 Mkr
- Vasakronan hyr ut 13 600 kvm till Trafikverket
- AIX ritat Stockholms tennishall

Genom- förande- kraft

Catella har under 2011 varit rådgivare vid avyttring av ett flertal kända innerstadsfastigheter i Stockholm. Ett aktuellt exempel är Skandias nya huvudkontor, Gångaren II, på västra Kungsholmen.

Under 2011 genomförde Catella totalt 77 fastighets-transaktioner i Sverige till ett sammanlagt värde om cirka 27 miljarder kronor.



Catella Corporate Finance är ledande på den svenska marknaden inom rådgivning avseende fastighetstransaktioner och fastighetsrelaterade tjänster inom debt and equity capital markets. Vi erbjuder samtliga kompetenser som krävs för att genomföra komplicerade affärer. I Sverige har vi ett femtiotal anställda och kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.
www.catella.se



CATELLA CORPORATE FINANCE

Business as unusual



Stockholm has been named the second most competitive city in the world, and world leading in categories such as intellectual capital and innovation, health and liveability (PWC Cities of Opportunity 2011). It's no wonder Stockholm acts as a magnet for talented people and forward-thinking companies alike.

Welcome to one of the world's most knowledge intensive regions, recognized as an international innovation powerhouse.

Invest in Stockholm

Stockholm Business Region Development is the official investment promotion agency of Stockholm. We offer professional assistance and information, free of charge, about investment opportunities in the Stockholm region.

www.investstockholm.com



Stockholm
Business Region
Development