

Atrium Ljungberg
– en vinnare även
i lågkonjunktur

Anders Nylander,
vd Atrium Ljungberg



Tillväxt är ett vackert ord

Välkommen till Kista Gardens

Vi tycker att tillväxt är ett av svenskans vackraste ord. Särskilt tillsammans med orden balans och harmoni.

För oss på fastighetsbolaget Klöver har de varit ledord i utvecklingen av Kista Gardens, en naturlig del av ett nytt Kista som nu byggs.

Här ska företag leva och må bra och nå en ökad tillväxt i form av intäkter, marknadsandelar och konkurrenskraft. Här ska också människor bo, arbeta och må bra i en miljö där tillväxt innebär bättre hälsa, skaparkraft och trygghet.

Vår vision är att göra Kista Gardens till en central del av Kista, ett levande område med en naturlig mångfald som

får människors kreativitet, affärsmässighet och uppfinningsrikedom att blomstra. Flower Power?

Ja, kanske. Men i en 2000-talstappning baserad på insikten att människor mår och presterar bättre i en naturlig och grönskande miljö, där den mänskliga tillväxten går hand i hand med den ekonomiska.

Därför bygger vi nu Kista Gardens med ett tydligt fokus på samspelet mellan människa och miljö – från val av byggnadsmaterial till form, innehåll och energianvändning – i ett område där tillväxt, balans och harmoni är en naturlig del av ett nytt Kista.

www.kistagardens.se

KLÖVERN

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klöver har idag geografiska enheter i tio städer/orter: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Klöverns huvudkontor 0155-44 33 00, Klöver Kista 08-400 500 50, www.klovern.se

Nummer 3 • 2009

Centum AB
Wallingatan 18
111 24 Stockholm
Telefon: 08-10 81 81
Fax: 08-10 41 40
sf@centum.se
www.fastighetsaktien.com

**Chefredaktör/
Ansvarig utgivare**
Stefan Fröjdendahl

stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör

Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion

Stefan Bohlin
Mimi Linell
Ralph Lundquist
Carl-Gustav Yrwing
Birgitta Fröjdendahl
birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Prenumerationer

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

Tryckare

AlfaPrint
Stockholm juli 2009

© Centum AB/
Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material
ansvarar ej.
Citera gärna men ange källan.
Stockholm juli 2009
ISSN 1403-1116

Innehåll

Fastikum blev Fasti-skum?	4
Leimdörfer rådgivare i Finland	5
Balder vill köpa Din Bostad	6
Rekonstruktion av SPDE	7
Rezidor lanserar Royal Hotel, Moscow	8
Bonnier Fastigheter attraherar	9
Atrium Ljungberg – en vinnare	10
Kista Galleria – en framgångssaga	16
DTZ Sweden rådgivare	19
Stockholms likbodar	20
London förbereder för OS 2012	21
Lantmännen bildar fastighetsbolag	24
SBR främjar Stockholms expansion	26
Watts flyttar till Wallingatan	28
Vino Cotto	30
Leimdörfer: Nu är fastigheter köpvärda	31
Nytändning i Enköping	32
YAJ förstärker lokala kvaliteter	34
Citycon säljer för 176 Mkr till Heba	36
Aktiekurser	37
Equators paneldebatt	41
Aberdeen om ny marknad	42
Catella om finansieringsformer	43
Watts om miljöklassning	45
Det nya Stockholm	47
Nordic Forum Real Estate	49
Dagens Fastighetsaktie	50

Vi lever i en tid då framtidens konjunktur är svårbedömd. Riksbankens beslut att sänka reporäntan till 0,25 procent gynnar fastighetsbolagen på kort sikt med lägre lånekostnader. Reporäntan är den lägsta Sverige någonsin haft och den kan föra landet in i en värld där det saknas kartor.

Det talas idag om negativa räntor, eftersom Riksgäldens repor kostar 40 punkter under Riksbankens reporänta – ett förhållande som innebär att det kostar pengar att låna till den svenska staten. Men detta orimliga förhållande är ett digitalt missfoster som lätt kan justeras av Riksgälden.

Värre är det för likviditeten i det finansiella systemet, eftersom det knappast är någon mer än staten som vill låna ut till låga räntor kortfristigt. Marknaden vill låna ut långfristigt och med hög säkerhet. Detta marknadsförhållande innebär, som Per O. Dahlstedt, affärsområdeschef på SBAB, framhöll på Tidningen Fastighetsaktiens konferens Nordic Forum Real Estate, att swap- och fundingkostnaderna fortsätter att stiga.

Det här numrets huvudartikel handlar om Atrium Ljungberg. Det finns varningstecken för att detaljhandeln får sämre lönsamhet i lågkonjunkturen. En sådan prognos skulle innebära minskade vinster för bolag som äger handelsplatser och köpcentrum. Trots denna dystra framtid, har Atrium Ljungberg stora möjligheter att även i framtiden få ökade hyresintäkter.

Tidningen Fastighetsaktiens konferens Nordic Forum Real Estate på Clarion Hotel Sign den 4 juni uppskattades av många. Eftersom fler än 250 deltog i någon av konferensens fyra seminarier, tre sessioner eller två paneldebatter, föranleder det stora intresset en fortsättning för konferensen nästa år. Läs mer om Nordic Forum på s. 40-50.

Detta något utökade nummer Fastighetsaktien utkommer några veckor senare än normalt. Om du har semester, hoppas vi på redaktionen att du finner tid att läsa tidningen när du återvänder till kontoret.



Stefan Fröjdendahl, chefredaktör

Fastikum blev Fasti-skum?

Av Stefan Fröjendahl

Enligt en källa till Dagens Fastighetsaktie, vilken har insyn i fastighetskoncernen Fastikum, har denna koncern nu svårigheter. Sedan i våras har bland annat Fastikum Holding AB och Korona Holding AB (numera Dalstjärnan Bostäder) haft stora ekonomiska problem.

Bakom Fastikum finns två danska advokater som, enligt källan, driver ett okänt finansbolag, Fredrikstads Pantselskab. Problemet är att de båda advokaterna sitter på flera stolar samtidigt, både som långgivare och låntagare.

Ett av dotterbolagen i koncernen, Fastikum Halmstad AB, sattes i konkurs i våras av SBAB. Fastikum bestred konkursansökan, eftersom man ansåg att bolaget inte var på obestånd. Tingsrätten valde ändå att sätta bostadsbolaget i konkurs, eftersom det framkommit att fastigheternas värde inte uppfyllt SBAB:s lånevillkor för en betryggande säkerhet. Denna konkurs är nu överklagad till hovrätten.

Bolaget Dalstjärnan med 700 lägenheter i Krylbo har nyligen av Hyresgästföreningen begärts i tvångsförvaltning.

De danska ägarna har, enligt vår källa, tillsammans med en tidigare revisor från Ernst Young och numera vd för Fastikum, genomfört med en mäklare och dennes son, ogiltiga transfereringar till Danmark från den svenska koncernen Fastikum, trots att de svenska bolagen i princip är konkursmässiga.

Styrelseordförande för Fastikum är advokaten Svend Peder Falk-Rønne, vilken enligt källan, tillsammans med advokaten Henrik Rask-Pedersen, har lånat stora belopp till hög ränta i danska banker, banker som i en del fall har gått i konkurs. Enligt källan har dessa före detta banker även lånat ut stora belopp till Centerplan, ett beryktat fastighetsbolag, som sattes i konkurs av Sö- og Handelsretten i Köpenhamn i höstas. Centerplan ägde bland annat drygt 700 bostäder i Åstorp, 650 bostäder i Finspång samt 550 i Arboga. I Göteborg förvaltade även Centerplan ett bestånd på över 1 500 lägenheter, varav flertalet belägna i Bergsjön och Biskopsgården.

Minst elva bolag

Enligt Bolagsverkets senaste årsredovisningar äger Fastikum minst 11 bolag i Sverige. Bolagens tillgångar anges i parentes. De elva bolagen är: Fastikum Bostäder i Halmstad, (45,3 Mkr), Fastikum Bostäder Falköping AB, (26 Mkr), Fastikum Pers-torp AB, (18,4 Mkr), Fastikum Bostäder i Osby, (22,3 Mkr), Fastikum Property AB (12 Mkr), Fastikum Holding AB, (4 Mkr), Fastikum Hässleholm AB, (4,1 Mkr), Sixtus Holding AB (0), Kommanditbolaget Bryggaren 3 (0), Köpmannen 2 i Fin-spång Kommanditbolag (0) samt Kommanditbolaget Ejdern 10 (0).

De elva bolagen redovisade under 2007 samlade förluster efter finansnetto om to-

talt cirka 3 Mkr, medan däremot Sixtus Holding, med styrelseordförande Svend Peder Falk-Rønne, redovisade en vinst om 5,9 Mkr.

Dagens Fastighetsaktie har talat med en svensk förvaltare, anlitad som konsult av Fastikum. Denne person, som ej vill framträda med namn och som säger sig inte vilja bli citerad, framhåller samtidigt att konkursen i Halmstad är överklagad liksom Hyresgästföreningens begäran om tvångsförvaltningen av de 700 bostäderna i Krylbo, bokförda till 108 Mkr via Dalstjärnan Bostäder, med ett resultat om minus 3,8 Mkr för 2007.

Slutsats: Det har varit förmånligt för danska investerare att köpa svenska fastigheter med starka danska kronor. Men efter ett par års verksamhet räcker inte bolagens kassaflöde i svenska kronor till för att betala de danska fastighetslånen.



Fastikum äger bland annat bostäder på Trädgårdsgatan i Falköping.

Akademiska Hus kan spara 100 Mkr

Akademiska Hus kan minska energianvändningen med ytterligare 15 procent och spara 100 Mkr om året på effektivare energianvändning. Det visar energideklarationer av bolagets samtliga 700 byggnader om 3,6 miljoner kvm.

– Åtgärdsförslagen redovisas på ett strukturerat sätt i energideklarationerna och för varje hus vet vi nu vilka åtgärder som kan vidtas. Besparingspotentialen bedöms dessutom vara ännu större än vad deklARATIONerna visar, säger Mikael Lundström, vd och koncernchef för Akademiska Hus.

Sedan år 2000 har Akademiska Hus arbete med energieffektivisering resulterat i en minskning av specifik energianvändning med 18 procent.

Energideklarationerna, tillsammans med egen fördjupad kartläggning, visar att bolaget kan minska sin totala årliga energianvändning med sammanlagt 25 procent, motsvarande energianvändning för cirka 12 000 normalvillor på 150 kvm.

Det kan exempelvis ske genom att förbättra värmeåtervinning, behovstyrning av belysning samt ventilation.

– Åtgärderna kommer att kräva enklare justeringar såväl som större investeringar, avslutar han.



Mikael Lundström, vd och koncernchef för Akademiska Hus.

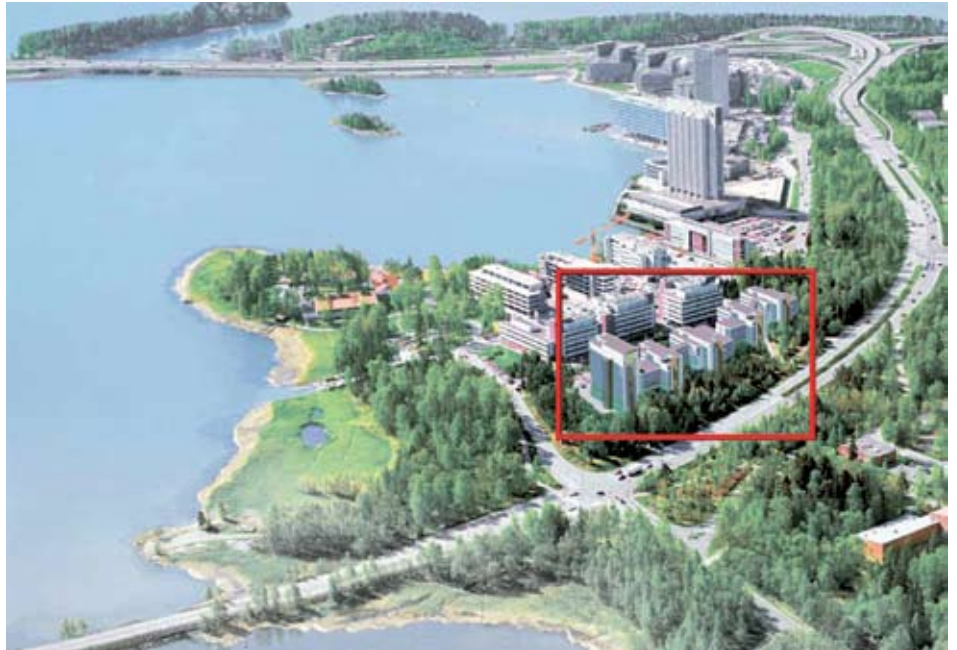
Leimdörfer rådgivare i en av Finlands största affärer

En fond förvaltd av tyska Commerz Real AG har genomfört årets hittills i största fastighetsförvärv i Finland. Vid halvårsskiftet köpte fonden företagscentrumet Swing Life Science Center i Esbo, Helsingfors för 120 MEUR (cirka 1,3 Mdr kr). Säljare var Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera och Leimdörfer var säljarens rådgivare i transaktionen.

Genom affären gör Commerz Real, ägt av Commerzbank, sin första investering i Finland. Förvärvet omfattar cirka 32 000 kvm och består av fem kontorsbyggnader uppförda mellan 2003 och 2008. Bland hyresgästerna finns CSC-IT Center for Science, Neste Jacobs, Finnzymes Bayer och Huhtamäki.

I ett pressmeddelande framhåller Eteras fastighetschef Timo Sotavalta att försäljningen medför att Etera får loss kapital till nya fastighetsinvesteringar samt till investeringar i andra tillgångsslag.

Eteras totala tillgångar omfattar cirka 52,6 Mdr kr och bolagets fastighetsportfölj bedöms efter försäljningen till Commerz Real vara värd cirka 8,3 Mdr kr.



Swing Life Science Center i Esbo, utanför Helsingfors, omfattar totalt cirka 32 000 kvm och består av fem kontorsbyggnader uppförda mellan 2003 och 2008. Bland hyresgästerna finns CSC-IT Center for Science, Neste Jacobs, Finnzymes Bayer och Huhtamäki. Den tyska fonden, förvaltd av Commerz Real AG, köpte fastigheterna för cirka 1,3 Mdr kr vid halvårsskiftet.

Aberdeen säljer stort till Niam i Norge

Aberdeen Property Funds SICAV-FIS Pan-Nordic säljer Pirsenteret i Trondheim, som Aberdeen köpte för två år sedan, för cirka 1 miljard norska kronor, samt Hovfaret 13 och Tordenskjoldsgate 6 i Oslo.

Dessutom säljer Aberdeen Eiendomsfond Norge I hotell Scandic Nedre Elvehavn i Trondheim.

Köpare av samtliga fastigheter är Niam IV Holding AB, som gör sin första investering i Norge. Tillträdet sker den 1 september. Persen Skei var köparens rådgivare.

I norska medier skattas den totala försäljningssumman till cirka 1,5 miljarder norska kronor (1,8 Mdr kr). Fastigheternas årliga hyresintäkter är 91,6 MNOK.

Niam har dock dementerat denna uppgift i ett pressmeddelande:

– De uppgifter rörande de kommersiella villkoren i affären som redovisats i vissa media är felaktiga och gravt missvisande



Pirsenteret I och II samt Leiv Eirikson Senter i Trondheims hamn, omfattar totalt cirka 50 000 kvm. I centret arbetar cirka 2 600 människor i nära 100 företag.

som referens för prissättningen av dessa fastigheter. På grund av sekretessförbin-

delse är bolaget förhindrat att offentliggöra de korrekta uppgifterna.

Balder vill köpa Din Bostad

Analys av Stefan Fröjdendahl

Det är lågkonjunktur och det kan vara svårt att få in nya ägare till de noterade fastighetsbolagen. En mening med att notera bolag är att få in fler ägare för att öka bolagets kapitalbas.

Balder har alldeles för få ägare, när de fyra största ägarna kontrollerar nära 90 procent av kapitalet och hela 95 procent av rösterna. Långsiktigt ska bolag med en sådan ägarspridning inte finnas på börsen.

Balder erbjuder nu aktieägarna i Din Bostad en nyemitterad aktie i Balder mot två aktier i Din Bostad.

Enligt Balder innebär det erbjudandet en premie om 31,1 procent baserat på den genomsnittliga betalkursen för respektive aktie under de senaste 30 handelsdagarna.

Efter att erbjudandet publicerades nyligen, steg aktien i Din Bostad under stor omsättning med 22,5 procent till 22,80 kr, medan kursen sjönk i Balder med 3,5 procent till 55,25 kr.



Erik Selin, vd Balder.

Balder kontrolleras via antalet röster av Erik Selin Fastigheter till 60,2 procent och av Arvid Svensson Invest till 27,6 procent.

Din Bostads kapital ägs till 37,3 procent av Erik Selin Fastigheter och till 13,2 procent av Rutger Arnhults bolag Locellus Invest.

Enligt ett pressmeddelande har 53,7 procent av aktieägarna i Din Bostad accepterat erbjudandet som är villkorat av att 90 procent av dess aktieägarna antar Balders nyemission under perioden den 17 juli och till den 14 augusti.

Balder, med två dominanta aktieägare, har totalt cirka 1 760 ägare, vilket har inneburit att likviditet i aktien har varit låg, medan spridningen i Din Bostad har varit dubbelt så stor med drygt 3 400 ägare.

Det är en fördel att storägarna Selin, Svensson och Arnhult i en tuff lågkonjunktur kan bli sams i ett större noterat bolag.



Rutger Arnhult, vd Corem.

Enligt Balder innebär sammanslagning av de båda bolagen att Balders fastighetsbestånd ökar från 7,12 Mdr till 12,7 Mdr med ett årshyresvärde som ska stiga från 707 Mkr till 1,35 Mdr.

Erbjudandet innebär en ringa utspädning, eftersom den synliga soliditeten i Balder endast minskar från 23,0 procent till 21,8 procent samtidigt som det egna kapitalet per aktie stiger från 116 kr till 122 kr.

Fördelarna med sammanslagningen av bolaget sägs vara flera, dels bedöms de båda bolagens kostnader för central administration år 2011 minska med 15 Mkr, dels reduceras riskerna i Balders portfölj genom förvärvet av en större bostadsportfölj, dels kan det större bolaget skapa förutsättningar för en större handel i Balder.

Huruvida det nya Balder kan attrahera nya investerare återstår att se, men aktien handlas nu till en attraktiv nivå med en kurs kring 54 kronor, eftersom det egna kapitalet motsvarar 112 kr per aktie.

Sannolikt är att kursnedgången kommer att bromsas i takt med att Balder återinvesterar sina vinster, vilket på längre sikt kan attrahera en del institutionella investerare.

Vasakronan säljer sin partner till Coor

Vasakronan säljer sitt dotterbolag Vasakronan Service Partner till Coor Service Management med tillträde den 1 september 2009.

Samtidigt inleds ett samarbete med Coor om leverans och utveckling av servicetjänster inom Vasakronans bestånd.

Enligt Vasakronans kommunikationschef Peter Östman är köpeskillingen för servicebolaget 20 Mkr. Han framhåller att Vasakronan tillsammans med Coor ska fortsätta att vidareutveckla bolaget samt etablera en helt ny standard för leverans av servicetjänster i Sverige.

– Vår ambition är att tillföra en större bredd i tjänsteutbudet och även utvidga verksamheten geografiskt, säger Staffan Ebenfelt, vd för Coor Service Management i Sverige.

Vasakronan Service Partners största servicenav är Kista Science Tower, Kista Entré och Garnisonen i Stockholm samt Lilla Bommen i Göteborg. Omsättningen uppgick år 2008 till cirka 150 Mkr.

Ernst & Young Transaction Advisory Services var säljarens rådgivare i affären.



Staffan Ebenfelt, vd Coor Service Management i Sverige.

Nordic Forum
Real Estate
Den intelligenta mötesplatsen

Rekonstruktion av SPDE

Analys av Stefan Fröjendahl

Noterade SPDE, Scandinavian Property Development ASA, behöver nya pengar för att fortleva. Efter att konjunkturen snabbt dalade för nyproduktion av bostäder under förra året, står bolagets stora projekt mer eller mindre stilla.

Det går långsamt för SPDE:s utveckling av framförallt bostäder om mer en halv miljon kvm på den gamla flygplatsen Fornebu utanför Oslo. Något bättre går det för bostads- och kontorsprojekten i Hinna Park i Stavanger, medan projekten i Odense ännu är i sin linda.

Nämnda tre projekt köptes för dyra pengar. Fornebu kostade 5,4 miljarder NOK, Hinna Park 0,6 miljarder NOK, och Odense 0,4 miljarder NOK. Således kostade projekten totalt 6,4 miljarder NOK. De har finansierats med ett eget kapital om cirka 30 procent. Resultatet av investeringarna genererade för första kvartalet i år en förlust före skatt om totalt 77 MNOK.

Nu tvingas SPDE genomföra en kostbar nyemission för att betala tillbaka aktieägarlån. Nya aktier kostar nu endast 1 NOK per styck, vilket är en rabatt om hela 60 pro-

cent jämfört med kursen den 25 juni om 2,52 NOK.

Få tror på SPDE, eftersom aktien har rasat med mer än 92 procent under det senaste året. Nyligen bottennoterades aktien till 1,50 NOK. Nu säger SPDE att bolagets storägare Orkla, OBOS och Canica har tecknat sig för den lågt prissatta nyemissionen. Totalt uppger SPDE att man har fått in 700 MNOK.

Frågan är hur länge dessa pengar räcker. Troligt är att huvudägarna tvingas till ytterligare kapitaltillskott, eftersom genomförandet av storprojektet på Fornebu flyttas fram i en alltmer osäker framtid.



Morten Grongstad, vd SPDE.

Diligentia hyr ut 8 500 kvm

Kronofogdemyndigheten flyttar sitt huvudkontor och sitt kontor för Stockholm till Diligentias fastighet Kabeln 5 med adress Esplanaden 1 i Sundbyberg. Totalt ska myndigheten hyra 8 500 kvm i Kabeln 5. Flytten från Solna strand och Birger Jarls-gatan äger rum vid årsskiftet 2010/2011.

Diligentia och White Arkitekter har tillsammans tagit fram kontorslösningen.



Markus Pfister, fastighetschef Diligentia.



Kv. Kabeln 5 i Sundbyberg.

Enligt Markus Pfister, fastighetschef på Diligentia, är hyresnivån kring 1 950 kr per kvm och år plus tillägg. Kontraktet innebär en investering i storleksordningen 100-150 Mkr. Här ingår 7 000 kvm kontor, 1 500 kvm arkiv- och förrådsyta samt ett antal parkeringsplatser.

Kontoret för 450 medarbetare ska inrymmas i fastighetens två översta plan, vilka sammanbinds med en väl tilltagen interntappa.

I ett samtal med Fastighetsaktien framhåller han att den gamla industrifastighets karaktär tillvaratas på ett bra sätt genom att behålla den öppna planlösningen samt de synliga installationerna. Det bidrar till en kontorsmiljö där samverkan och närhet blir viktiga aspekter.

Humlegården Fastigheter utvecklar Det stora blå

Humlegården Fastigheter har påbörjat utvecklingen av den enskilt största fastigheten som bolaget förvaltar – Det stora blå (Stenhöga 1). Den förvärvades i januari 2008 av Länsförsäkringar Liv från Linco. Kommunikationsläget är utmärkt mellan Solna Strand, Solna Business Park och Sundbybergs centrum.

Det stora blå innehåller 67 000 kvm kontor, industri- samt logistiklokaler. I början av året lämnade Siemens och Scribona fastigheten, vilket innebar en vakans om 20 000 kvm.

Startskottet för utvecklingen av fastigheten utgörs av ett hyresavtal tecknat med systemintegratören Cygate, ägt av Telia-Sonera. Från och med januari nästa år ska bolaget hyra drygt 4 300 kvm kontor samt viss övrig yta.

Övriga hyresgäster i fastigheten är Maquet Critical Care, Carl Lamm, Siemens Financial Services, Gigaset, BSH Hushållsprodukter samt Alfaprint.

Tack vare generösa takhöjder, variation av lokaltyper samt mycket hög prestanda på byggnadens konstruktion och tekniska system finns goda möjligheter att anpassa lokalerna till en mångfald av verksamheter.

Enligt Johan Zachrisson, fastighetschef på Humlegården, är stora delar av den återstående ytan produktionslokaler, vilka skulle kunna utvecklas till kontorsytor. Humlegården har även planer på att flytta den befintliga personalrestaurangen för att på så sätt frigöra en takvåning till kontor om cirka 2 800 kvm.

I denna process samarbetar Humlegården Fastigheter med Thomas Eriksson Arkitekter och Stockholm Design Lab.

Sedan tidigare arbetar dessutom Trampolin Arkitekter med utvecklingen av fastigheten.



Det stora blå är belägen mellan Solna Strand, Solna Business Park och Sundbybergs centrum.

Rezidor lanserar Radisson Royal Hotel, Moscow



Arkitekturen i Rezidors senaste förvärv – Radisson Royal Hotel i Moskva – härrör från Stalineran. Ansvariga arkitekter var Arkady Mordvinov och Vyacheslav Oltarzhevsky.

Rezidors nya flaggskepp i Moskva blir Radisson Royal Hotel, Moscow. Det var tidigare känt som Hotel Ukraina.

Nu genomgår byggnaden en omfattande renovering för att öppnas den 1 december med 507 rum och 38 lägenheter.

Det har varit en komplicerad process att restaurera hotellet med uppgraderade tekniska system. Fastigheten är en av de legendariska Sju systrarna, ett namn för sovjetiska skyskrapor uppförda efter Josef Stalins idéer som byggdes i sovjetisk nyklassisk stil mellan åren 1949 och 1957.

Byggnaden om 34 våningar, formgiven av arkitekterna Arkady Mordvinov och Vyacheslav Oltarzhevsky, är 206 meter hög, inklusive spiran om 73 meter. På sin tid var

Hotel Ukraina det största europeiska hotellet.

För att möjliggöra denna prestation, studerade de ryska arkitekterna den ingenjörsteknik som användes för att bygga skyskraporna på Manhattan i New York. Sammanlagt utsågs cirka 2 000 arkitekter, ingenjörer och hantverkare för att planera detaljerna för projektet i Sovjetunionen.

Från slutet av 1950-talet fick bara berömda sovjetiska medborgare och gäster till landet bo på hotellet, när de besökte Moskva.

Interiören renoveras nu med toppmodern teknologi; vart och ett av de 507 rummen (i genomsnitt 35 kvm) och sviterna (från 50 till 260 kvm), likväl som de 38 möblerade lägenheterna med pentry.

Vasakronan hyr ut 15 000 kvm

Tieto Sweden AB blir ny hyresgäst i Vasakronans fastighet kv. Riga, som nu byggs i Värtahamnen. Aros Arkitekter formger den. IT-företaget Tieto flyttar hela sin verksamhet, totalt 1 400 personer, i Stockholm till kvarteret. Hyreskontraktet omfattar 15 000 kvm med inflyttning om ett år.

Kv. Riga, på Fjärde bassängvägen 15, blir en modern fastighet i hög miljöklass, utformad för att klara nivån Gold i miljöklassificeringssystemet Leed. Byggnaden hamnar även långt under energikraven för Green Building.

Tina Granåsen Nyholm, fastighetschef Vasakronan, säger:

– Nybyggda fastigheter med rätt profil när det gäller effektivitet, flexibilitet och inte minst miljöklass, är alltid efterfrågade på hyresmarknaden. Värtahamnen är ett spännande utvecklingsområde som nu får ytterligare moderna kontor men också en stor Ica-butik i bottenplanet.

Värtahamnen är ett av Stockholms största utvecklingsområden, där Vasakronan är en av de drivande krafterna. I området planeras över 500 bostäder, 150 000 kvm kontor samt service tillika med ett stort antal butiker under de närmaste åren.



Aros Arkitekter ritat kv. Riga i Värtahamnen.

Aberdeen köper i Köpenhamn

Aberdeen Property Fund Denmark har köpt två fullt uthyrda kontorsfastigheter, omfattande 10 000 kvm i Köpenhamn, för totalt 132,5 miljoner danska kronor, cirka 192,7 Mkr. Säljaren Lægernes Pensionskasse erhåller hälften av köpeskillingen som aktier i fonden.

Den ena fastigheten, som är modern och funktionell, finns på Bomhusvej 13, i östra Köpenhamn på gränsen till Gentofte Kommune, medan den andra, uppförd i äldre stil, är belägen i centrala Köpenhamn på Pilestræde 52.

Aberdeen kalkylerar med en direktavkastning om 6,75 procent för fastigheten

på Bomhusvej 13, medan den beräknas till 5,75 procent för fastigheten på Pilestræde 13.

Vid årsskiftet förvärvade Aberdeens danska fond en portfölj om sju fastigheter av Danske civil og akademiingenjörers Pensionskasse (DIP) efter liknande modell, där säljaren går in som aktieägare i fonden.



Tonny Nielsen, vd
Aberdeen Property Investors, Denmark.

Bonnier Fastigheter attraherar hyresgäster



Fasaden på Sögen 19 vid Hornstull formgavs av Wester+Elsner, medan BSK Arkitekter ansvarade för interiören. Foto: Åke E:son Lindman.

Bonnier Fastigheter fortsätter att attrahera hyresgäster till fastigheten Sögen 19, Hornsgatan 174 vid Hornstull. I augusti flyttar Travel Card och i början av december följs de av PAN Vision. Sedan tidigare hyr Itrim och Arbetsmiljöforum kontor i fastigheten. Det betyder att 2 000 kvm av kontorsytorna i fastigheten är uthyrda. Utöver nämnda hyresgäster finns ett flertal butikshyresgäster i gatuplan.

– Det känns roligt att både Travel Card och PAN Vision väljer att flytta sina huvudkontor till dynamiska, kreativa Hornstull. Det är två spännande expansiva företag som känns rätt för området, säger Tomas Hermansson, vd för Bonnier Fastigheter.

Sögen 19 har genomgått en totalrenovering med en standard som är likvärdig med ett nyproducerat kontor. Under hösten ska även fasaden i gatuplan rustas. Färdigställandet av Sögen 19 är det första steget i Bonnier Fastigheters del i det stadsförnyelseprojekt som fastighetsägarna, SL och Stockholms stad planerar i Hornstull.



Tomas Hermansson, vd Bonnier Fastigheter.

Green Buildings hos Humlegården Fastigheter

Humlegården Fastigheter har fått tre byggnader godkända som Green Buildings i Stockholm.

De aktuella fastigheterna är Bremen 2 (byggår 1993) & Bremen 4 (byggår 1979), som är Länsförsäkringar AB:s huvudkontor på Tegelluddsvägen 11-13, samt Härden 16 (byggår 1930), en kontorsfastighet på S:t Eriksgatan 117.

Bremen 2 är godkänd för att den drar 25

procent mindre energi än dagens krav för nybyggnation enligt Boverkets byggregler.

I Bremen 4 och Härden 16 har Humlegården sänkt fastigheternas energiförbrukning med mer än 25 procent.

Humlegården Fastigheter är miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan år 2004. Bolagets enskilt viktigaste miljömål är att sänka fastigheternas energiförbrukning för att minska utsläppen av växthusgaser.

Platzer förvärvar på ny delmarknad

Platzer Fastigheter har köpt fastigheten Tingstadsvassen 4:3, med adress Motorgatan 2, strategiskt belägen i Backaplan på Hisingen i Göteborg.

Fastigheten omfattar 4 700 kvm uthyrningsbar yta och de största hyresgästerna är Stadium och McDonald's.

Säljare är ett antal privatpersoner. Bengt Warbo, Husrådet i Göteborg, var deras rådgivare. Fastigheten säljs via bolag men parterna har överenskommit att inte kommunicera köpeskillingen.

Detta är Platzers första förvärv vid Backaplan. Enligt vd P-G Persson har fastigheten ett strategiskt läge i området med stabila hyresgäster samt en betydande framtida utvecklingspotential.

Platzer har som mål att växa på prioriterade delmarknader i Göteborgsområdet, varav ett sådant är Backaplan med förslag om ny fördjupad översiktsplan.

Fastighetsägare som Balder och KF Fastigheter finns i området. I näraliggande Kvillebacken planeras för cirka 1 600 nya bostäder.



Fastigheten Tingstadsvassen 4:3 är strategiskt belägen på Motorgatan 2 i Backaplan på Hisingen i Göteborg.



P-G Persson, vd Platzer.

Atrium Ljungberg

– en vinnare även i lågkonjunktur

Analys av Stefan Fröjdendahl

I Sverige, liksom i stora delar av övriga världen, lever vi nu med en lågkonjunktur och finanskris. Vi har förmodligen ännu inte nått botten på recessionen, samtidigt som den svåra lågkonjunkturen kan bli långvarig.

Ett sådant makroekonomiskt perspektiv för Sverige bör innebära att fastighetsbolag med en huvudstrategi att äga och utveckla handelsplatser, citygallerior och kontorsfastigheter kan få en sämre lönsamhet under de närmaste åren.

Trots en framtida svag och mörk konjunktur menar dock Handelns Utredningsinstitut, HUI, att detaljhandelns försäljning växer svagt i år med cirka 0,5 procent i fasta priser. För 2010 höjer HUI prognosen om försäljningsökningen till 1,5 procent. Oaktat lågkonjunkturen, anser HUI att sänkt skatt, sänkt ränta samt sjunkande inflation innebär att Sveriges hushåll fortsätter att spendera mer.

En portfölj med tillväxt

Även om HUI:s prognos visar sig vara riktig är det så att flera bolag som äger handels- och butiksfastigheter riskerar att få sämre lönsamhet i lågkonjunkturen. Men detta behöver inte bli fallet för Atrium Ljungbergs handelsplatser, vilka hittills under år 2009 har visat en mindre omsättningsökning. Likaså har stora omförhandlingar och nyuthyrningar skett i bolagets kontorsfastigheter i år. Inklusiva projektfastigheter är uthyrningsgraden cirka 94 procent, vilket är starkt med tanke på att bolaget driver stora utvecklingsprojekt som medför tomställda lokaler. Om projektfastigheterna med ett årshyresvärde om 250 Mkr och en uthyrningsgrad om 74 procent borträknas, blev bolagets uthyrningsgrad under första kvartalets slut i år starka 97 procent.

När Atrium och LjungbergGruppen gick samman i oktober



Anders Nylander är vd för ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag, Atrium Ljungberg.

2006 beräknades det nya fusionerade bolagets fastighetsvärde till cirka 15 Mdr kr. Idag, två och ett halvt år senare, är bolagets fastigheter värda drygt 19 Mdr kr.

Atrium Ljungberg har som långsiktig strategi att växa och koncentrera sitt fastighetsinnehav på starka orter och delmarknader. Vid samgåendet hade bolaget totalt 93 fastigheter omfattande 870 000 kvm.

Idag äger Atrium Ljungberg totalt 55 fastigheter omfattande 910 000 kvm. Således har bolaget under drygt två år avyttrat fastigheter på orter och delmarknader som har varit svaga för att istället förädla och utveckla större handels- och kontorsfastigheter på starka marknader. Dessa försäljningar har skett till ett totalt positivt resultat om cirka 150 Mkr.

Därutöver avtalade bolaget i december 2007 om försäljning av två fastigheter i centrala Stockholm. Det gällde kontorsfastigheten Vallonen 1 på Kungsgatan, som såldes till Byggnadsfirman Olov Lindgren, samt Vindruvan 14 på Scheelegatan i Stockholm, som såldes till en privatperson. Den sammanlagda köpeskillingen av nämnda två försäljningar baserades på ett fastighetsvärde om 239 Mkr, vilket innebar en positiv resultatpåverkan efter skatt med 88 Mkr för Atrium Ljungberg.

Förutom lyckade försäljningar har bolaget framförallt vuxit genom stark koncentration och projektförädling, vilket har ökat bolagets hyresvärde från 1 389 Mkr i början av år 2007 till 1 674 Mkr vid första kvartalets slut 2009.

Naturligt är att hyrestillväxt kan förväntas i marknader med stark befolkningsökning. Vid årsskiftet var Atrium Ljungbergs hyresintäkter 89 procent från Stockholm och Mälardalen, medan cirka 6 procent av dessa totala hyresintäkter kom från Malmö. Det betyder att endast 5 procent av bolagets totala hyresintäkter kom från orter som Halmstad, Borås, Växjö och Kalmar.

Fyra stora köpcentrum

Över en halv miljard kronor av hyresintäkterna kommer från bolagets fyra stora köpcentrum, vilka är Sickla Köp kvarter och Farsta Centrum i Stockholm, Gränby Centrum i Uppsala samt Mobilia i Malmö. De fyra köpcentrumen finns på tillväxtmarknader med potential att utvecklas till helhetsmiljöer, det vill säga centrum med blandning av butiks- och kontorslokaler, bostäder och skolor eller andra fastigheter med servicefunktioner.

Bolaget har lyckats väl med denna strategi att skapa helhetsmiljöer på starka marknader.

Sickla köp kvarter

I Sickla köp kvarter i Nacka har bolaget, sedan år 1998, skapat ett expansivt centrum. Totalt omfattar området idag över 140 butiker omfattande 75 000 kvm uthyrbar yta.

Genom åren har Sickla förvandlats från ett slutet industriområde till en handelsplats, som även erbjuder arbetsplatser, service, utbildning, bibliotek, skolor samt restauranger. Mitt i Sickla finns Dieselverkstaden, som är ett Sveriges mest besökta kulturhus med drygt 800 000 besökare årligen.

Atrium Ljungberg har även påbörjat en nybyggnation av en kontorsfastighet åt At-



Annica Ånäs är tf. CFO i Atrium Ljungberg.

las Copco i Sickla för 350 Mkr. Nybyggnationens totala uthyrbara yta blir cirka 13 800 kvm, där Atlas Copco har tecknat ett långsiktigt hyresavtal om 10 800 kvm. Atrium Ljungberg ska även förlägga sitt huvudkontor i fastigheten, som beräknas stå färdigt i början av 2011. I fastigheten ska totalt 800 personer arbeta.

Gränby Centrum

Uppsalas största köpcentrum är Gränby Centrum vid E4:ans norra avfart, strax utanför Uppsala. Under vintern 2008/2009

invigdes en om- och tillbyggnad av köpcentrumet om cirka 10 000 kvm och 16 nya butiker öppnade. Den 20 augusti 2009 öppnar ytterligare fem nya butiker i centrumet. Nya kontrakt har tecknats med Indiska, Lagerhaus, Riksmäklaren, Telia och Apoteket, vilket gör att Uppsalas största köpcentrum till hösten kommer att ha över 60 butiker samt 5 restauranger.

I början av år 2010 påbörjas nästa etapp av Gränby Centrums utbyggnad, som innebär ett tillskott av ytterligare cirka tio butiker.



Atrium Ljungberg och Nacka kommun har tillsammans format visionen om en modern läroplats där näringsliv, forskning och organisationer integreras med gymnasium och högskola. Visionen är nu verklighet. Kunskaps Gallerian i Sickla tog emot sina första elever i januari 2009.



Dieselverkstaden i Sickla.

År 2007 förvärvade Atrium Ljungberg ett stort markområde norr om Gränby Centrum. I området planerar bolaget att bygga totalt cirka 60 000 kvm för större butiker inom branscherna bygg och trädgård, heminredning, hemelektronik, sport och fritid. Det innebär att Gränby som helhet ska få en framtida uthyrbar area på över 100 000 kvm.

Farsta Centrum

Farsta Centrum är ett av Stockholm största köpcentrum med en total uthyrbar area om

110 000 kvm i stadsmiljö för över 15 miljoner besökare årligen. I Farsta Centrum finns inte bara 150 butiker utan även ett stort antal företag, vilket innebär att centrumet inte bara är en handelsplats utan även en större stadsdel med ett livaktigt utomhustorg. Då Atrium Ljungberg i december 2007 köpte Farstaterrassen (Storö 10) om totalt cirka 33 000 kvm av Folksam för 353 Mkr, innebar förvärvet att Atrium Ljungberg blev ensam kommersiell ägare av Farsta Centrum.

Nu genomförs en om- och tillbyggnad

tion om cirka 7 000 kvm av Farsta Centrum som medför att stadsdelcentrumets profil stärks ytterligare.

Mobilia

Mobilia är Malmös största köpcentrum. Området, som öppnades för handel år 1968, är idag en av Sveriges mest besökta handelsplatser med drygt 7 miljoner besökare per år. I slutet av 2007 köpte Atrium Ljungberg fastigheten Malmö Bohus 7 om totalt 23 500 kvm, belägen intill bolagets köpcentrum Mobilia. Köpeskillingen var 295 Mkr.

Vid förvärvstillfället innehöll Bohus 7 drygt 6 000 kvm vakanta lokaler i gatuplan, ett stort parkeringsgarage med 260 platser, 154 bostadslägenheter samt 2 600 kvm kontorslokaler, vilka nu byggs om till cirka 40 bostäder. Atrium Ljungberg genomför nu en större om- och tillbyggnad av Mobilia och slutmålet är att skapa ett levande stadscenter.

Citygallerior

Atrium Ljungberg äger elva citygallerior. De två största är PUB i Stockholm och Forumgallerian i Uppsala med årshyresintäkter om 45-50 Mkr vardera. De övriga nio ligger i Orminge, Nacka, Södertälje, Eskilstuna, Växjö, Kalmar, Västerås, Motala, Borås samt i Östersund. Nämnade nio gallerior har årshyror som varierar mellan 13 Mkr och 21 Mkr.



Flygbild över Farsta centrum.

Under år 2008 omsatte dessa gallerior med totalt 240 butiker drygt 2,9 Mdr kr.

PUB

Sedan år 2005 har PUB vid Hötorget i Stockholm genomgått en stor förvandling från ett traditionellt varuhus till ett modernt livsstilsvaruhus med fokus på mode, accessoarer, musik, mat och kultur.

Nu är denna förädling i stort sett avslutad och PUB har nischat sig som ett av det mest välsorterade varuhusen för svenskt mode.

Gallerior i Uppsala och Västerås

Eftersom Atrium Ljungberg förstår att investera i starka marknadslägen, fortsätter bolaget att satsa på Uppsala, inte bara genom Forumgallerian, utan även genom om- och tillbyggnad av cirka 3 000 kvm butiksyta i det gamla Rådhuset vid Stora Torget i centrala Uppsala.

En annan tillväxtort är Västerås, där Atrium Ljungberg nu genomför en ombyggnation och omvandling av Arosian till en modernare och större citygalleria. Även Arosians källarvåning ska öppnas upp samtidigt som Clas Ohlson ska flytta till en helt ny lokal på fastighetens tak.

Storbutikshandelsplatser

Den första Obs!-stormarknaden öppnades hösten 1963 av Konsumentföreningen Stockholm i Vårby. Obs! spreds sedan över Sverige där de drevs av de olika lokala konsumentföreningarna. I början av 1990-talet överlät de fem största konsumentföreningarna Stockholm, Norrort, Svea Väst och Solidar sin butiksverksamhet till KF.

I januari 2002 slog KF samman sin detaljhandel med sina motsvarigheter i Danmark och Norge för att bilda Coop Norden, där den svenska detaljhandeln drevs av Coop Sverige. Fram till dess hade de stormarknader som drivits av KF haft namnen Obs!, B&W och Robin Hood. Alla dessa bytte hösten 2001 namn till Coop Forum. Under senare år har Coop Sverige haft lönsamhetsproblem.

Atrium Ljungberg har sex handelsplatser i Sverige med Coop Forum som större hyresgäst. Nämnda handelsplatser finns i Botkyrka, Haninge, Rotebro, Södertälje, Västberga och Halmstad. Nu har bolaget valt strategin att effektivisera ytor och komplettera utbudet av butiker på de här handelsplatserna i takt med att Coop Forum minskar sina ytor.

Förutom effektivisering av de sex handelsplatserna med storbutiker, satsar nu Atrium Ljungberg på två nya handelsplatser i Stockholmsområdet.

I september förra året invigde bolaget Västberga Handel med 8 000 kvm, där Coop Forum och Lidl nu hyr större ytor.

I Haninge kommun, söder om Stockholm, byggstartade Atrium Ljungberg i



Sedan år 2005 har PUB vid Hötorget i Stockholm genomgått en stor förvandling från ett traditionellt varuhus till ett modernt livsstilsvaruhus med fokus på mode, accessoarer, musik, mat och kultur. Nu är denna förädling i stort sett avslutad och PUB har nischat sig som ett av det mest väl-sorterade varuhusen för svenskt mode. På bilden ses PUB Glashuset på Drottninggatan.

februari i år en ny handelsdestination. I anslutning till befintliga 18 000 kvm, där Coop Forum och Coop Bygg är etablerade, skapas cirka 12 000 kvm genom ny- och tillbyggnad. Totalt gäller det en investering på 175 Mkr, där över 70 procent av ytan är uthyrd. I senare etapper kan handelsplatsen dessutom växa ytterligare med minst 15 000 kvm.

Etableringarna i Västberga och Haninge visar att bolaget förstår att ligga långsiktigt i rätt marknadsläge och i rätt infrastruktur.

Kontor i Stockholm

Atrium Ljungberg äger fastigheter på fem områden i Stockholmsregionen. Dessa är innerstaden inklusive Södermalm och Hammarby Sjöstad, Norra Station, Kista, Farsta och Sickla. Totalt omfattar dessa

fastigheter nära 250 000 kvm med en årlig hyresintäkt om 465 Mkr.

Generellt finns fastigheterna i starka lägen. Den mest kända är Glashuset, Tranbodarne 12, vid Slussen om totalt 26 200 kvm. Andra större fastigheter som bolaget äger i innerstaden är Söderhallarna Fatburen 1 om drygt 18 000 kvm vid Medborgarplatsen. Vidare äger Atrium Ljungberg Blästern 6, 11, och 13, om totalt nära 50 000 kvm, belägna på Gävlegatan och på Hälsingegatan.

Blästern 6 och 13 ägs till 50 procent av Atrium Ljungberg och till 50 procent av Humlegården Fastigheter.

I Ärvinge Kista äger bolaget kontorsfastigheter om totalt cirka 40 000 och dessutom 435 lägenheter i direkt anslutning.

Riskerna i detta fastighetsbestånd är

små, eftersom vakanserna för kontorsfastigheterna i Stockholm är minimala med uthyrningsgrader mellan 96 och 98 procent.

Bostäder

Atrium Ljungberg äger totalt 629 bostäder. I fastigheten Bohus 7 i Malmö äger bolaget 154 hyresrättsbostäder och i Ärvinge Kista äger bolaget drygt 435 bostäder. Kassaflödet från detta bestånd är säkert, eftersom vakanserna i bostäderna är försumbara.

Anders Nylander

Ett effektivt och vinstrikt bolag ska ledas av skickliga medarbetare. Anders Nylander, 57, som är civilingenjör från KTH, blev vd för LjungbergGruppen i februari 2003. När sedan LjungbergGruppen förvärvade samtliga aktier i Atrium i oktober 2006 blev han även vd för det nya stora fusionerade bolaget.

Redan 1987 började Anders Nylander som projektansvarig i LjungbergGruppen efter att ha varit anställd under 10 år i Stockholms stads numer avvecklade projekt- och markbolag SML.

Så tidigt som år 1946 skapade byggmästare Tage Ljungberg en växande bygg- och fastighetsrörelse som resulterade i att LjungbergGruppen börsnoterades 1994 med ett välskött fastighetsbestånd med stora potentialer i Sickla, Nacka och i Ärvinge, Kista samt i kontorsfastigheter belägna i Vasastaden och på Kungsholmen i Stockholm.

Än idag finns byggrelsen kvar genom det helägda dotterbolaget TL Bygg, som är ett lönsamt byggföretag för främst externa beställare.

I sitt fastighetsbestånd lyckades LjungbergGruppen kontinuerligt skapa värden och tillväxt genom förvärv och förädling för långsiktigt ägande. Det var möjligt tack vare att ledningen och ägarna i bolaget förstod att med egna medarbetare verka i sann byggmästaranda. Fastighetsprojekten genomfördes med egen kompetens från idéstadier till framgångsrika ny- och ombyggnationer.

Resultatet av projektutvecklingen blev fullt uthyrda fastigheter, som hade skapats genom en aktiv fastighetsförvaltning nära kund och marknad.

Nylanders långa erfarenhet av fastighetsutveckling i Stockholm stad och i LjungbergGruppen präglar fortfarande hans verksamhet som vd för Atrium Ljungberg – med den skillnaden att projektvolymen nu har stigit till cirka 1 Mdr kr per år.

Låg risk i aktien

Exklusive nyuthyrningar säger Atrium Ljungberg att hyresintäkterna för helåret 2009 kommer att öka till 1 679 Mkr, vilket är ökning med 188 Mkr jämfört med hyresintäkterna för helåret 2008.



Glashuset, Transtaden 12, vid Slussen om totalt 26 200 kvm, är en välkänd profilfastighet för de flesta stockholmare.



Atrium Ljungberg äger ett flertal fastigheter vid Norra station.

Ett fastighetsbolags största utgift är räntekostnaderna. Allmänt kan sägas att det finns risk med att fastighetsbolagens räntekostnader kan öka mer än deras intjäning, när konjunkturen tar fart och räntorna stiger. Denna risk har dock Atrium Ljungberg begränsat genom klok ränteförfallostruktur med en genomsnittlig bindningstid om 2,7 år samt en genomsnittlig räntenivå om 4,2 procent. Vid en osäkrad räntestruktur och

en förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procent innebär det en resultatförändring för bolaget om +/-84 Mkr. Med bolagets räntebindning begränsas dock resultateffekten år 1 till +/- 18 Mkr.

Historiskt har Atrium Ljungberg levererat höjda driftnetton. Målet för bolaget är att driftöverskottet ska öka med 10 procent per år – ett mål som mycket väl kan infrias även i en lågkonjunktur.

Det går inte att klandra Atrium Ljungberg för att de har gjort för försiktiga nedskrivningar av fastighetsportföljen. Under förra året skrev bolaget ned fastighetsvärdet med 1 202 Mkr och under första kvartalet 2009 gjordes ytterligare nedskrivningar om 111 Mkr.

Om vidare nedskrivning ska göras är svårt att bedöma, eftersom fastigheternas marknadsvärde enligt IFRS ska bygga på gjorda transaktioner med likartade fastigheter på marknaden, undantaget försäljningar av nödlidande panter. Eftersom transaktionerna är fåtaliga på grund av finanskrisen, saknas idag i många fall lämpliga jämförelseobjekt.

Atrium Ljungberg har en stark balans med en synlig soliditet om 41,9 procent och en räntetäckningsgrad om 2,9 ggr. Siffror som visar att det är en låg riskpremie i aktien och att bolaget har råd med fortsatt stark projektutveckling. Till det ska läggas att Atrium Ljungberg har som finansiell policy att högst 50 procent av den totala finansieringen får ske med en långivare. Vid årsskiftet hade bolaget kreditavtal med fem olika långivare.

Även vad gäller hyresrisk är bolaget väl konsoliderat. Vid årsskiftet hade Atrium Ljungberg totalt 1 200 kommersiella hyreskontrakt med stor spridning över löptider och hyresgästsammansättning. Årshyran för det enskilt största kontraktet uppgick till 1,9 procent av bolagets totala årshyresintäkt.

Under det senaste året har bolagets aktiekurs pendlat mellan 84 och 35 kronor. Likviditeten är relativt hög i aktien och ibland kan man misstänka att blankare spekulerar i aktiens relativt höga volatilitet.

Men med tanke på att bolagets egna kapital per aktie är 65 kronor och p/e-talet är



Sickla Köp kvarter är en av Stockholms största handelsplatser.



Söderhallarna Fatburen 1 om drygt 18 000 kvm vid Medborgarplatsen är en annan av Atrium Ljungbergs mer välkända fastigheter.



Centralt för medarbetarna i Atrium Ljungberg är en aktiv fastighetsförvaltning nära kund och marknad.

attraktiva 4,78 är en riktkurs om 70 kronor långsiktigt rimlig. Även utdelningen kan bli fördelaktig, då bolaget säger att den ska motsvara minst 50 procent av resultatet före realiserade och orealiserade värdeförändringar, efter beräknad skatt. Detta förutsatt att inte investeringar eller bolagets finansiella ställning i övrigt motiverar en avvikelse.

Atrium Ljungberg – ett av vårt lands största noterade fastighetsbolag – har uppvisat en betydande värdeutveckling sedan bolaget grundades hösten 2006.

Trots finansiellt oroliga tider, är bolaget stabilt med effektiv projektutveckling och uthyrning – fundamenta som talar för ett långsiktigt ägande i aktien.



Atrium Ljungberg har tecknat avtal med Atlas Copco om att uppföra en ny kontorsbyggnad i Sickla för att bolagets verksamheter i Sickla kan samlas. Det nya, långsiktiga hyresavtalet med Atlas Copco, som omfattar 10 800 kvm, ersätter ett antal existerande hyresavtal. Atrium Ljungberg har beslutat att även förlägga sitt huvudkontor i den nya byggnaden i Sickla.

Kista Galleria – en framgångssaga

Av Birgitta och Stefan Fröjdendahl

I dagsläget har Kista Galleria 125 butiker med 1 500 anställda och drygt 1,2 miljoner besökare per månad. Den ägs till lika delar av bolagen Länsförsäkringar Liv och norska Vital Forsikring.

Gallerians attraktionskraft har föranlett omfattande planer för tillväxt i etapper.

Thorsten Åsbjer, vice vd Humlegården Fastigheter, och Gunnar Mässing, vd Kista Galleria KB, talar i en intervju om hur Kista Galleria byggs ut i etapperna A till C.

Åsbjer understryker att investeringen i gallerian har givit attraktiv avkastning. Kista Galleria är ett av Sveriges mest framgångsrika köpcentrum.

Försäljningsytan i Kista Galleria är idag 50 500 kvm. En pågående om- och tillbyggnation om ytterligare 12 000 kvm ska skapa utrymme för 25 nya butiker.

Scheiwiller Svensson Arkitektkontor ger form åt om- och tillbyggnaden genom arkitekterna Bo Svensson och José C. de Loyola. Nämda kontor ansvarade för gallerians befintliga utformning år 2001.

Thorsten Åsbjer säger:

– För att behålla konkurrenskraften krävs ständiga investeringar i samråd med ägaren och gallerians ledning. Det positiva med Kista Galleria i dag är att vi har en egen och en stark ledning av verksamheten genom Gunnar Mässing. Vi på Humlegården Fastigheter kan assistera honom i samtal med Stockholms stad, Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret, i vissa avgörande frågor. Dessutom ingår jag som ordförande i en projektstyrelse som följer upp arbetet från ett ägarperspektiv, men Gunnar leder arbetet från en god plattform med ett stabilt ägande i Länsförsäkringar Liv och Vital.

Bland de 25 nya butikerna, som ska öppna den 25 november i år, finns Stockholms näst största Åhlénsvaruhus om 4 000 kvm. Dessutom planeras för Kid's Court – två våningsplan med allt för barn om totalt 2 000 kvm.

Mässing har lett arbetet med den tekniska och kommersiella förvaltningen av gallerian sedan augusti 2003.



Från vänster: Thorsten Åsbjer, vice vd Humlegården Fastigheter, och Gunnar Mässing, vd Kista Galleria KB.

Kista Galleria – en succé

Succén för Kista Galleria KB kan ha flera orsaker, men ett närvarande, aktivt ledarskap spelar en central roll. Mässing vet att det krävs ett hårt arbete i samverkan med hyresgästerna. Han har trettio års erfarenhet av sådant arbete, bland annat i ledande roller för NK, IKEA och Detaljhandelsinvest. Sedan han påbörjade arbetet med Kista Galleria, från år 2003 till och med 2008, har försäljningen ökat med 69 procent och driftnettot med 71 procent. Som en jämförelse var omsättningen cirka 2,2 miljarder kr år 2008 i en obelånad fastighet. Anledningen till framgången är, enligt honom, ledningens närvaro och systematiska sätt att samverka med hyresgäster samt med omvärlden:

– Vårt mål är att skapa värden för både ägare och hyresgäster. Det bygger på koncept, resultaträkning, finansiering och management. Vi gör ingående studier av hur verksamheten passar in i befintlig profil samt hur den finansieras och drivs. I Kista Gallerias hyresgästmix ingår fyrtio procent som enskilda affärsägare, medan sextio procent är kedjor.

Området har framtiden för sig, eftersom Kista Science City har cirka 120 000 invånare samt cirka 30 000 anställda. Det påverkar



Scheiwiller Svenssons förslag till utbyggnad, som ska bli klar för inflyttning år 2013. I förgrunden syns ett nytt Kulturhus, ovanpå vilket AB Borätt ska bygga 270 lägenheter. Kundansvarig: Bo Svensson, projektansvarig: José C. de Loyola. Illustration: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

genomströmningen i gallerian starkt. Sveriges största restaurang – food court – som attraherar 6 000 matgäster per dag, samt handel, biografier och övriga tjänster fungerar som en magnet för människor i området. Mässing konstaterar:

– När vi dessutom får del av omdirigeringen av E18, ett nytt hotell med 400 rum samt bostäder för ytterligare 30 000 invånare, kommer gallerian att attrahera än fler personer. Mellan åren 2009 och 2013 ska även Kista Galleria expandera med ett kulturcentrum samt genom en ombyggnation av tunnelbanestationen och bussterminalen.

Till de befintliga butikerna finns 11 biografier, 33 restauranger och caféer, ett hotell med 166 rum, studentbostäder med 406 lägenheter, kontor om 8 800 kvm samt 1 500 parkeringsplatser.

Utveckling från etapp A till C

I pågående etapp A byggs Kista Galleria ut med två våningar om 11 948 kvm butiksytta och 340 kvm kontorsytta, 220 p-platser samt tillgång till ytterligare 450 p-platser. Till det hör en ny entré mot det nya Jan Stenbecks Torg och en ny entré från Färögatan. Investeringen omfattar 800 Mkr totalt.

I etapp B tillkommer bostäder genom AB Borätt – som hör till JM – i två torn om 270 lägenheter.

Till Kista Galleria ska även byggas ytterligare 1 100 kvm butiksytta med färdigställande år 2011.

Slutligen, i etapp C, som troligen blir färdig år 2013, ska en samverkan mellan Kista Galleria, Stockholms stad och Stockholms Lokaltrafik leda till förbättrade förhållanden för kommunikationen till Kista Science City och gallerian. Vidare tillkommer i denna etapp ytterligare 6 000 kvm butiksytta för att möta expansionen i regionen.

Visserligen har en avmattning av konsumtionen kunnat skönjas sedan år 2008 i Kista Galleria, enligt Mässing. Denna minskning är hänförlig både till störningar av tillgängligheten i samband med byggnationen och till den finansiella oron. Däremot är det köer till studentbostäderna och Stay At – ett trestjärnt hotell.

Mässing tillägger:

– Ett samarbete har inletts med TV4 om event i gallerian för publikmagneter som Talang, Körslaget, Idol och Let's Dance. Dessutom planeras tv-utsändningar från Kid's Court på lördagar.

Thorsten Åsbjer och Gunnar Mässing trivs med samarbetet. Den förre är nöjd med projektets avkastning visavi investering, medan den senare gläds särskilt över att få utveckla en redan väl fungerande verksamhet med ny attraktionskraft. Så länge Kista Galleria kan attrahera ett stort antal besökare till nöjda hyresgäs-

ter, så länge kan verksamheten utvecklas vidare. I förlängningen kommer dessutom Kista Science City i stort att växa till att bli mer än enbart ett ICT-kluster – Sveriges Silicon Valley. Offentliga miljöer för kultur samt lokaler för shopping och bostäder och förbättrad infrastruktur ingår i planeringen för framtiden.

Exploateringskontorets utbyggnad av ett nytt gatunät i Kista är en etapp i genomförandet av en strukturplan för platsen. Sambandet mellan Kista, Husby och Akalla ska således utvecklas. Tre nya infarter till området ska tillskapas. Arbetet påbörjades år 2007 och ska vara klart under loppet av nästa år.

Dessutom, som vi nämner i en artikel om Stockholm Business Regions främjande av Stockholms stads företagsområden i detta nummer av Tidningen Fastighetsaktien, räknas Kista som det andra största området vad gäller arbetstillfällen och antalet anställda i Stockholmsregionen. Visserligen ligger Stockholm City i bräschen vad det anbelangar, men Kista Science City i sin helhet kommer på en värdig andraplats.

I det ljuset är det klart att Kista Galleria kommer att spela en central roll som attraktionskraft under en mycket lång framtid.

Fakta Kista Galleria

Total uthyrbar yta 2009: 80 923 kvm
Antal besökare: 14 miljoner människor
Total uthyrbar yta år 2010: 93 000 kvm

Antal butiker 2009: 125 samt 33 restauranger/caféer
Omsättning år 2008: 2,2 miljarder kr inkl. moms
Ägare: Länsförsäkringar Liv och Vital Forsikring



I Kista Galleria planeras, bland annat, för Kid's Court – två våningsplan för barn – om 2 000 kvm. Illustration: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

DTZ Sweden rådgivare i estnisk storsatsning

Av Lars Eriksson

Helios Properties Plc, ägt av en saudiarabisk investerargrupp, planerar tillsammans med den estniska fastighetsutvecklaren Süda Maja, ett storprojekt till ett beräknat slutvärde om cirka 250 MEUR (2,7 Mdr kr). DTZ Capital Markets i Sverige under ledning av Fredrik Lidjan har stöttat Süda Maja inför samriskföretaget, som består av en detaljhandels- och logistikpark – American Corner – beläget strax utanför Tallinn.

I ett samtal med Fastighetsaktien säger Fredrik Lidjan att DTZ har arbetat i elva månader med projektet och funnit den saudiarabiska medinvesteringen, upprättat samriskavtal och ansvarat för överlåtelsen. Dessutom har företaget ansvarat för finansieringen av projektet genom förhandlingar med banker och institutionella obligationsinnehavare. Parallellt med detta har DTZ Retail Services börjat att föra diskussioner med hyresgäster. DTZ ska även, via DTZ Capital Markets, fortsätta att verka som mäklare i projektet.

Helios Properties och Süda Maja planerar att uppföra 110 000 kvm affärslokaler och 185 000 kvm logistiklokaler i ett område om 84 hektar där Tallinns ringväg förbinds med motorvägen mellan Tallinn och Tartu. Området ligger sju minuter från den internationella flygplatsen och 15 minuter från hamnen samt den estniska huvudstadens centrum.

Byggnationen av handels- och logistikparken beräknas starta i början av nästa år och den första fasen ska vara slutförd inom 12 månader. Projektet är delvis spekulativt, men vissa lokaler är uthyrda på förhand.

Kevin Havill, chef för Retail Services på DTZ, ser överenskommelsen som ett tecken på att det trots det tuffa investerarklimatet finns intresse för att göra investeringar i den baltiska regionen. Hans kommentar är att American Corner ska bli ett nytt förstklassigt affärs- och detaljhandelsdistrikt med plats för handel, affärslokaler, logistik och fritid. Projektet förväntas attrahera regionala, nationella samt internationella företag.



American Corner, nära Tallinn, ska bli ett distrikt för handel, affärslokaler, logistik och fritid.



Fredrik Lidjan, ansvarig för DTZ Capital Markets i Sverige.

Lidjan ansvarar för Capital Markets på DTZ

DTZ i Sverige har utnämnt Fredrik Lidjan som ansvarig för Capital Markets verksamhet. Han efterträder vd Agneta Jacobsson, DTZ Sverige, som har varit tillförordnad ansvarig för affärsområdet under det senaste året.

DTZ Capital Markets består just nu av sju mäklare i Stockholm och tio i Göteborg. I Göteborg leds verksamheten av Anders Åberg.

DTZ Capital Markets i Sverige omfattar i huvudsak tjänster inom fastighetstransaktion och finansiering. Enligt Lidjan ska affärsområdet utnyttja DTZ:s bredd, som i dagens marknad efterfrågas av många kunder.

Capital Markets ska även bredda produktutbudet, etablera strategiska samarbeten samt öka den geografiska täckningen.

Nyligen mätade teamet Estlands största utvecklingsområde för detaljhandel- och logistik, American Corner, med slutvärde om cirka 250 MEUR. Satsningen på större affärer i Baltikum med internationella institutionella tagare ingår även i Lidjans planer för DTZ Capital Markets.

Stockholms likbodar – en sorglig historia?

Av Britt Wisth

Kapellet vid Roslagstulls f.d. epidemisjukhus är förmodligen ohjälpligt förlorat. Så mister vi ytterligare en del av stadens historia. Den lilla byggnaden är typisk för sin tid, 1890-talet. Den är samtida med epidemisjukhuset och hade en viktig funktion i sjukhusets verksamhet. Huset är byggt av träpanel, litet mönsterlagd och utsirad. Det större rummet nyttjades som kapell med ett altare och enkel dekormålning på väggar och tak. I rummet intill förvarades de avlidna. Det finns ingen annan likadan byggnad i Stockholm.



Kapellet vid Roslagstulls f.d. epidemisjukhus byggdes på 1890-talet.

Kapellets sorgliga öde

När epidemisjukvården flyttade till Huddinge sjukhus vid början av 1990-talet och man planerade för andra funktioner i sjukhusbyggnaderna, stängdes kapellet och fönstren spikades för. Sjukhuspaviljongerna fick under tiden nya funktioner och är sedan länge renoverade. De skapar med sina gulputsade fasader en trivsam miljö för fysikstuderande som har sitt campus Alba Nova på Roslagstullsberget.

Att renovera kapellet med isolering och moderna funktioner på insidan var fullt möjligt, men fastighetsägaren skyggade för kostnaden. Tyvärr fick huset stå så länge att det angreps av hussvamp. Hussvampen behöver speciella betingelser för att kunna utvecklas. I ett tillbommat, oanvänt hus frodas den. När man ordnar tillräcklig luftväxling med rätt temperatur kan svampen inte längre växa.

I dag har huset förfallit i ytterligare. Stadsmuseet har kapitulerat och tillstyrkt rivningsansökan. För mig är det fel att riva ett hus som har kulturhistoriskt värde, på grund av misskötsel. Idag kan det finnas tillräckliga skäl att bygga en kopia, för att tillvarata husets symbolvärde och för att behålla en rikare berättelse om områdets historia. Att ett kapell med likbod finns kvar i en välbevarad sjukhusmiljö gör byggnaden unik.

Jag vill gärna slå ett slag för små, udda byggnader! Det är ganska lätt att vinna förståelse för att stora praktfulla byggnader skall vårdas och bevaras. Där det har pågått en verksamhet, alltifrån industri eller flygplats till sjukvård, har det i regel också funnits kompletterande byggnader som skjul, verkstäder, grindstugor, växthus, kiosker eller vaktmästarbostäder. Sådana småbyggnader försvinner ofta när områden får andra funktioner. De kan vara byggda av enkla material och vara av ringa ekonomiskt värde, men när de försvinner, förlorar vi den tydliga bilden av hur det en gång var. Vår miljö blir tråkigare och den historia som bebyggelsen berättar blir torftigare.

Om kapellet vid Roslagstull försvinner, blir hela området fattigare med minskat kulturhistoriskt värde som följd.

Likbodar i Stockholm

Det har funnits många likbodar och sjukhuskapell i staden. De flesta har ersatts av modernare anordningar. Varje institution som haft patienter som kunde dö behövde en likbod, såsom sjukhus, sjukhem och ålderdomshem. Ett kapell eller andaktsrum av något slag var ofta knutet till likboden. Ibland var denna också sjukhusets obduktionsrum. Här är historien om några äldre likbodar.

Serafen. På Serafimerlasarettet – Stockholms och Sveriges äldsta sjukhus – fanns likbod och obduktionsrum i södra flygeln till överläkARBostaden, byggd år 1784 och ritad av arkitekt Erik Palmstedt. Huset finns kvar som barndaghem sedan 1983.

Sabbatsberg. Vid Sabbatsbergs fattighus byggdes år 1849 en vagns- och likbod i en långa norr om kyrkan. Det är ett gulputsat hus i stram klassicistisk stil. I dag fungerar det som verkstad.

Inom Sabbatsbergs sjukhus, där det första ”moderna” sjukhuset byggdes 1877, fanns ett begravningskapell med obduktionsrum där Eastmaninstitutet nu ligger. Verksamheten flyttade sedan in i Patologen, ritad år 1934 av arkitekt Carl Sandberg. Här fanns kapellet i en souterrängvåning tillgängligt via en port i stödmuren. Allt det är borta idag.

Stockholms sjukhem. Här finns ett mycket fint litet gravkapell med likbod och obduktionsrum. Det är byggt 1955 och ritat av Hakon Ahlberg med välvt tak och ljusputsade fasader i en stram, funktionalistisk stil. Huset var rivningshotat men är nu nyrenoverat och pryder verkligen sin plats vid infarten till sjukhemmet. Idag framstår detta kapell som det enda intakta i sitt slag.



Kapellet vid Stockholms sjukhem (1955). Arkitekt: Hakon Ahlberg.

Sophiahemmet. Ett kapell i en liten tegelbyggnad från 1880-talet, samtida med sjukhuset, ligger ännu inne i sjukhusparken men har inte använts på länge. Det har kvar korset på taket och ett vackert kors i mönstermurat tegel på gavelspetsen.

St Eriks sjukhus (Grubbens). Ett fristående kapell, en gulputsad tegelbyggnad, byggdes 1911 vid infarten till sjukhusparken. Idag är flera av sjukhusbyggnaderna rivna och kapellet är flyttat in bland de nya bostadshusen i Sankt Eriksområdet.

Skulle det trots allt gå att rädda kapellet vid Roslagstull, sanerat eller kopierat, så vill jag fika i det trevliga café med uteservering som jag själv gärna skulle se i likboden.

Att bygga ett helt annat hus på kapellens plats är närmast omoraliskt eller oförsäkt, med tanke på hanteringen av huset. Behöver man bygga mer på Roslagstullsberget, är det bättre att göra en översyn av de ännu öppna ytorna, eller hellre bygga nere på Albano.

(Britt Wisth är byggnadsantikvarie, numera pensionerad med 35 års tjänstgöring vid Stadsmuseet. Red. anm.)

Mipim 2009: – London förbereder OS 2012

Av Ralph Lundquist

Under Mipim, Cannes, i mars 2009 kunde vi höra om hur London förbereder OS 2012. Borgmästaren i staden, Boris Johnson, talade om tillskapandet av 117 000 kvm kommersiell yta med en infrastruktur som omfattar 10 järnvägs- och tunnelbanelinjer samt High Speed 1 – som leder till Channel Tunnel från London till Frankrike och det europeiska fastlandet. Han tillade att OS ska genomföras på ett sätt som möter den ekonomiska recessionen genom att skapa arbetstillfällen.

Det lär behövas ett långsiktigt engagemang för den målsättningen, eftersom hjärtat av spelen – Olympic Stadium i Lower Lea Valley, Stratford – ska kosta 496 MGBP, cirka 6,5 miljarder kr.

Antalet sittplatser på Olympic Stadium ska bli mellan 25 000 och 80 000, beroende på det aktuella eventet för dagen. Den senare bärbara lösningen ska, för övrigt, nedmonteras och skeppas till OS 2016. Höjden på byggnaden ska bli 53 meter och stadion ska innehålla 10 000 ton stål, vilket ska bli det lättaste OS-stadium till dags dato. Den ska bli klar år 2011. Arkitekter är HOK Sports.

Schweiziska landskapsarkitekterna Vogt Landschaftarchitekten i samarbete med Patel Taylor och Fletcher Priest arbetar med masterplan för den olympiska byn – Olympic Village. Ett antal arkitektkontor, som danska C.F. Möller, genomför formgivningen.



Olympic Stadium i Stratford formges av HOK Sports.



Olympic Village ritas av flera arkitektkontor; däribland C.F. Möller.

SIPA offers a unique network, combining the members' outstanding knowledge of the Nordic property markets and the excellent experience from investments across the world.

SIPA

THE NORDIC PAN EUROPEAN
PROPERTY INVESTORS

www.sipa.nu

Nordic Forum Real Estate: – Reflektion om skönhet i Västra city

Av Birgitta Fröjendahl

Skönheten som bedömningsgrund i projektutveckling var temat i arkitekt och arkitekturhistoriker Rasmus Waerns, Wingårdh Arkitektkontor, föredrag på Nordic Forum Real Estate den 4 juni. I en tankeväckande öppning till anförandet gav han exempel på Vincent van Gogh visavi William-Adolph Bouguereau. Den förre behöver ingen närmare presentation, men den senare är tämligen glömd, sin framstående position till trots. Denne var den främste företrädaren för salongsmåleriet, det vill säga en konstnär som helt och hållet målade för marknaden. Van Gogh, å andra sidan, sålde ingen tavla under sin livstid, som Waern nämnde, men i dag ligger hans konstverk på häpnadsväckande prisnivåer. Vad har det att göra med skönhetsbegreppet i arkitekturen? Som Waern sa, kan man översätta exemplet van Gogh kontra Bouguereau till arkitekturens uttryck. Det vill säga, det är inte säkert att det som vi attraheras av i samtiden håller med tiden. Beräkning kan straffa sig, medan originalitet kan vinna i längden. Min läsning av Waerns inledande ord är att skönhet är ett flytande begrepp, som inte alltid kan förutsägas. Det inspirerade mig att presentera några egna reflektioner gällande utvecklingen av Västra city.

Människor har i alla tider reagerat på olika sätt inför skönhet. I dagens Stockholm kan en flanör till och med ställa sig frågan: Kan vi definiera skönhet på ett objektivt sätt? Svaret är förmodligen paradoxala ja och nej. I efterdyningarna av postmoderna krav om att alla har rätt till sin egen skönhet, kan det vara förmåtet att ens försöka definiera ordet. Olika nationaliteter, exempelvis, har olika perspektiv på det sköna. För en enskild svensk artikelförfattare som jag, blir det självklart omöjligt att ta ansvar för allas uppfattning. Det jag dock kan göra är att visa några exempel på dilemman i dagens läge vad gäller skönhetsbegreppet. Om jag betraktar blivande Stockholm Waterfront och dess omgivning på samma fotografi eller om jag studerar det område längs Torsgatan som snart är helt klart för inflyttning, kan jag föreslå ett par svar på frågan om skönhet med utgångspunkt i de bilderna.

Först ska jag dock definiera begreppet arkitektonisk skönhet. Återigen måste det bli en personlig definition utifrån mina egna erfarenheter. Det finns säkert flera samtida definitioner som kan tilltala många, men jag har ännu inte funnit någon som bättre uttrycker förutsättningen för god arkitektur än Heinrich Wölfflin i sin doktorsavhandling "Prolegomena till en arkitekturens psykologi" (1886). Han formulerade följande ord. "Arkitekturens föremål är och förblir tillvarons stora känslor, de stämningar som förutsätter att kroppen befinner sig i ett likformigt fortbestående tillstånd". Med andra ord, arkitektur förutsätter en reflektion, eller upplevelse, av kroppslig och själslig balans samt progression.

Vidare, teorin om samspelet mellan organism och miljö – ekologism – var centralt för Wölfflin. I det samspelet finner betraktaren skönhet mellan känsla och form. En människa som jag kan således attraheras av den balans som byggnader eller konstruktioner återspeglar till min egen kropp och själ i samklang med naturen. En alltför hög byggnad kan konkurrera med mig på ett destruktivt sätt. Konsekvensen blir ofta att jag känner mig utestängd och

obetydlig. Alltför utsträckta byggnader kan ha en liknande effekt. En lösning kan vara en hög vriden byggnad, som Santiago Calatravas Turning Torso i Malmö eller en mjukt rundad som Foster + Partners 30 St Mary Axe i London. Det behövs, för övrigt, ofta enbart originella detaljer för att jag ska acceptera storskalighet, som i exemplet Clarion Hotel Sign på Norra Bantorget i Stockholm av Gert Wingårdh. Här finns vissa vinklar som ger byggnaden dess mänskliga ansikte i en konformitet i övrigt. Skönhet kan även vara avhängigt högklassigt material eller väl genomtänkta lösningar vad gäller formgivningen som helhet.

För mig är skönhet således en kombination av balans eller harmoni, precision och originalitet i en viss miljö eller tid. Jag



Stockholm Waterfront formges av White. På bilden ses hur omgivningen reflekteras i fasaden, vilket ger löften om utsikten inifrån fastigheten.

kan njuta av Skeppsbron likaväl som KF-huset vid Slussen; Rosenbad kan ge mig lika mycket glädje som Clarion Hotel Sign; Stockholms stadshus är lika vackert som Kulturhuset/Riksbanken; Globen är för mig värdefull liksom Tändstickspalatset. Arkitekturen må skilja sig dramatiskt i vissa fall, men det är möjligt att se storheten i nämnda verk, om jag betänker de ideal som existerade under de olika tidpunkterna för skapandet. Skönheten kan således uppskattas som en reflektion av givna värderingar. På så sätt kan balans, harmoni, precision och originalitet bli relativa i en viss miljö under en viss tid.

Om det låter abstrakt, kan jag närma mig svaret genom att definiera dilemman om det sköna och osköna i vår tid, som jag ser det. I de fotografier som visas i denna artikel finns möjligheter och problem som jag vill fokusera. Det positiva i White arkitekters Stockholm Waterfront är troligtvis främst den skönhet som kontorsbyggnaden utgör som solitär. Dessutom möjliggör fastigheten (som nu uppförs nära kongresshallen och hotellet i projektet Stockholm Waterfront) skönhet för betraktaren i utsikten från de glasbemängda lokalerna. Fasaden – med dess reflektioner – blir på så sätt ett löfte om den upplevelse som kan fås inne i byggnaderna.

Raka fasader med glas och stål som nu uppförs vid Klara sjö kan dock skapa konflikt med den omgivning – den pyttipanna av stilar – som kan ses från Klarabergsgatan österut på fotot nedan.



Stockholm Waterfront till höger på bilden accentuerar svagheter i cementklossar som Scandic Continental Stockholm. Det är även symptomatiskt, för övrigt, att Waterfront accentuerar en degradering av det sakrala – som här representeras av Klara kyrka – i det svenska samhället.

Vinkeln som leder mot den befintliga Centralstationens välvda ingång, mot Scandic Continental Stockholm samt mot Klara kyrka och övriga befintliga hus längs Vasagatan visar stadens årsringar. Olika stilar blandas i en kakafoni, som kunde slipas genom arkitektoniska lösningar, som exempelvis, ny fasad eller tillbyggnad på taket av hotellet. Det vore kanske förmätet att önska en rivning och nybyggnation av gulklassade Scandic Continental?

Ett annat exempel på problem som kan uppstå är den profil som har skapats längs Torsgatan från Norra Bantorget. Jag är en av dem som sätter Wingårdhs Clarion Sign mycket högt. Fastigheten, som för övrigt är byggd på plats av Skanska, är en av de samtida skapelser i Stockholm som kommer att stå sig enligt min mening. Dessutom är övriga hus längs Torsgatan helt i linje med den nybyggnation som kan förväntas i framtiden. Om jag betraktar den grupp av hus som utgör nya Torsgatan från vinkeln i fotot nedan, förvånas jag dock över den iver att bevara äldre hus som Lilla Bantorget 11 (1890) på platser med samtida, högre byggnader. Fotot har visserligen tagits i en orättvis vinkel från Kungsbrohuset, men samtidigt är det en vinkel som många kommer att betrakta framgent. De remissinstanser som tillstyrkte nytillskotten men som förordade ett större respektavstånd till den gamla byggnaden fick uppenbarligen inte gehör för sina synpunkter.

Visserligen anser jag inte att Lilla Bantorget 11 bör rivas, men det vore förmodligen möjligt att finna lösningar för att ge den lilla byggnaden en mer framträdande plats i förtätningens Stockholm än vad fallet är i dag. Som fotot nedan visar, drunknar Lilla Bantorget 11 olyckligt mellan två attraktiva fastigheter på Torsgatan och så lär det tyvärr förbli i en överskådlig framtid.

Vikten av projektet Västra city i sin helhet är enligt min mening obestridlig, under villkor att omvandlingen görs med omdöme och finesse. Det må vara populärt att tänka ”nytt och stort”, men i längden blir det med all sannolikhet lika viktigt att ta hänsyn till den befintliga skönheten i forandet av framtida miljöer.

*

På sin tid varnade Le Corbusier och François de Pierrefeu för att ”staden har bannlyst naturen och gått under” eller för ”städernas stenöken” i boken *La Maison des Hommes* (1942), i svensk översättning *Vår bostad*. I dagens läge finns snarare risken att vi, i global mening, skapar öknar av glas och stål.

Alltför snävt prioriterande av antalet kvadratmetrar, utan en seriös hänsyn till omgivningen eller till de varelser som ska vistas i en stad, kväver skönheten. Mellanrum i städer kan vara lika givande för personer som lever och vistas där, som utrymme för tystnad och vila kan ge i ett stressigt stadsliv.



Lilla Bantorget 11 (den röda tegelbyggnaden till vänster i bilden) drunknar i, och trängs med, nybyggnationen längs Torsgatan på ojämlika villkor. Den ger dock betraktaren sådana ut- och utblickar mot Stockholm som Britt Wisth önskar att stadsbilden ska innehålla vid Slussen (se Arkitekten, 14 maj 2009).

Lantmännen bildar fastighetsbolag

Av Lars Eriksson

Lantmännen samlar samtliga koncernens fastigheter i det nya bolaget Lantmännen Fastigheter AB.

Med fastighetstillgångar på över 5 Mdr kr, fördelat på cirka 500 fastigheter med en yta av 1,5 miljoner kvm, blir fastighetsbolaget ett av landets största.

Huvuddelen av portföljen finns i Mälardalen och i den södra delen av landet. Verksamheter inom Lantmännen hyr två tredjedelar av ytorna, medan en tredjedel hyrs ut externt.

Fastigheterna finns på 200 orter runt om i landet och består av kommersiella lokaler vilka används som kontor, butiker, verkstäder, produktionslokaler samt lager. Successivt under året ska dessa fastigheter flyttas från de olika affärsområdena till det nybildade bolaget.

– Genom att samla fastigheterna i ett bolag renodlar vi verksamheten och skapar bättre förutsättningar för samordning och effektiv förvaltning, kommenterar Per Olof Nyman, ekonomi- och finansdirektör på Lantmännen.

I ett samtal med Fastighetsaktien liknar vd Mikael Nicander Lantmännen Fastigheter med Corem och Sagax på så sätt att övervägande del av bolagets tillgångar innehåller lager och lätt industri.



Mikael Nicander. Foto: Dan Coleman.

Samtidigt finns en del handelsfastigheter, till exempel i Arninge, norr om Stockholm, och kontorsfastigheter, där bolagets eget huvudkontor i Stadshagen, Stockholm, är särskilt intressant för tillfället.

Han säger:

– Huvudkontoret består av två byggnader total omfattande 12 500 kvm. För närvarande rustar vi den ena byggnaden om 8 000 kvm för egen räkning. När detta är klart ska de återstående 4 500 kvm förnyas och hyras ut till externa hyresgäster.

Nicander har varit Lantmännens fastighetsdirektör under de senaste två åren. Under den tiden har bolaget sålt fastigheter för cirka 700 miljoner kronor.

Uthyrning om 19 447 kvm

Bolaget har en del vakanser att arbeta med, vilket har gått riktigt bra hittills i år.

Totalt har nya kontrakt om 19 447 kvm tecknats, vilket har sänkt den totala vakan sen med någon procentenhet till 10 procent.

Det enskilt största avtalet tecknades med SVT gällande 4 400 kvm lagerlokaler i Värtan i Stockholm.

Bland övriga hyresgäster kan nämnas Micropol Fiberoptic, som hyr 2 000 kvm i Halmstad, A. Cargo Resurs AB, som hyr 1 750 kvm i Norrköping, Mariebergs Bil, som hyr 981 kvm i Örebro samt Cramo, som hyr 840 kvm i Kristinehamn.

Wingårdh Arkitekter formger Snöfällan i Sameland

Den mäktiga vildmarken mellan Jokkmokk, Porjus och Gällivare, med nationalparkerna Stora Sjöfallet, Sarek, Padjelanta och Muddus, utgör sedan år 1996 världsarvet Laponia. Här ska ett naturum uppföras, formgivet av Wingårdh arkitektkontor.

Wingårdhs vinnande förslag låter den hårda miljön präglad av huset som ligger slutet och samlad under den långa vintern. Förslaget fick namnet Snöfällan för dess förmåga att göra vinterlandskapet till en del av husets många berättelser. Det är också ett robust hus, som i sin runda avslipade form speglar samma villkor som präglat delar av den samiska formvärlden.

Laponia blir Wingårdhs tredje naturum. Ägaren Naturvårdsverket har erhållit 20 Mkr för att utveckla projektet Snöfällan, men kostnaden förväntas bli drygt det dubbla, när byggnaden invigs år 2012.

Wingårdh Arkitektkontor får äran att formge naturum Snöfällan i världsarvet Laponia. Andersson Jönsson Landskapsarkitekter assisterar i projektet.



**Köpa, sälja, hyra
eller hyra ut?**

På objektvision.se finns
1000-tals lediga lokaler och fastigheter

objektvision.se
STÖRST I SVERIGE PÅ LEDIGA LOKALER & FASTIGHETER

Stockholm Business Region främjar Stockholms expansion

Av Ralph Lundquist och Birgitta Fröjdendahl

Stockholm Business Region (SBR) har till uppgift att tillsammans med dotterbolagen Stockholm Business Region Development och Stockholm Visitors Board utveckla och marknadsföra Stockholm som etablerings- och besöksort. Olle Zetterberg är vd för verksamheten. I regionen har 47 kommuner anslutit sig till Stockholm Business Alliance från Gävle i norr, Oxelösund i söder, Karlskoga i väster till Österåker i öster.

Inom Stockholms gränser finns 26 geografiska företagsområden, som visas på kartan nedan från Stockholm Business Region. Data från år 2008 visar att antalet anställda i området leds överlägset av City med 86 969, följt av Kista-Akalla med 21 630 personer. Sedan följer Hornsberg med 11 905 anställda.



Stockholms 26 geografiska företagsområden syns på denna karta.
Illustration: Stockholm Business Region.



På konferensen Nordic Forum Real Estate representerades Stockholm Business Region av, från vänster, Johan Callin, projektledare vid avdelningen för investeringsfrämjande, och Olle Zetterberg, vd. Den senare agerade moderator inom ämnet Det nya Stockholm.

SBR ger flera skäl till varför Sveriges huvudstad är Skandinaviens naturliga centralpunkt: Stockholm är den största staden, belägen i hjärtat av Skandinavien med goda kommunikationer, såsom fem internationella flygplatser, god infrastruktur vad gäller vägar och allmänna kommunikationer samt Stockholms hamnar. Stadsbilden med dess topografi är en attraktion i sig; regionen kombinerar en unik närhet till såväl storstadens puls som naturens eller skärgårdens lugn.

Dessutom är staden Skandinavien's ekonomiska centrum med den största bruttoregionalprodukten samt flest multinationella företag. Här, i norra Europas finansiella centrum, finns ett av världens största ICT-kuster (Information and Communication technology) och ett av Europas största bioteknikkuster.

Torbjörn Bengtsson, projektledare på avdelningen för investeringsfrämjande på Stockholm Business Region, framhåller hur många större telekomföretag, bland annat kinesiska Huawei Technologies och ZTE Corporation, har valt att lokalisera FoU till Kista Science City på grund av den världsledande kompetens som finns där.



Vidare intressanta perspektiv på Stockholms expansion gavs av kommunstyrelsens ordförande i Enköping, Anna Wiklund (M) och i Nynäshamn, Ilija Batljan (S) på Nordic Forum Real Estate den 4 juni. Åhörarna inspirerades av exempel på utvecklingen i de nordliga respektive sydliga regionerna av Mälardalen.



Inom den ramen verkar stiftelsen Electrum för att säkerställa fortsatt tillväxt i området med samarbeten mellan forskning, stad och näringsliv. Representanter från, exempelvis, Ericsson, Atrium Ljungberg, KTH och Stockholms stad deltar i stiftelsens styrelse. Inom fastighetsbranschen hör NCC och Skanska till de tongivande bolagen. Dessutom är Klöveren en av de ledande leverantörerna av lokaler i Business/Science Parks på platser som Kista.

Utbudet inom teknikkonsultbranschen samt arkitektur är även rikt i Stockholmsregionen. Merparten av de nya lägenheter som byggs i Stockholms län ligger i en krans runt innerstaden, inte sällan i i sjönära lägen. Bland kommuner som expanderar kraftigt i regionen nämns särskilt Solna och Nacka.

Staden är vidare Skandinavien's tongivande kulturstad med museer eller centrum för musikproduktion och fungerar även som en magnet till aktiviteter knutna till Nobelpriset.

Jesper Ackinger, chef på avdelningen för näringslivservice på Stockholm Business Region, beskriver hur verksamheten innehåller allt från aktivt deltagande genom montrar på Mipim, Cannes, till närvaro under Almedalsveckan, Visby:

– Bolaget arbetar även för att främja förutsättningarna för det lokala näringslivet genom utvecklingsprojekt som Norra Stationsområdet och Telefonplan. Genom företagsområdena har vi en nära kontakt med företagen i företagsgrupperna och vår företagslots hjälper företagare att hitta rätt i Stockholms stad.

Norr och söder

Områden såsom Enköping, nordväst om Stockholm, som kommunstyrelsens ordförande i Enköping Anna Wiklund (M), talade engagerat om i ett föredrag på Nordic Forum Real Estate den 4 juni, genomgår även en expansiv process. Hårt arbete och god planering har under året gett ett gott resultat. Bokslutet för år 2008 visar ett positivt resultat om drygt 25 Mkr. Hon nämnde ett antal projekt som bevisar att kommunen har framtiden för sig som en självklar del av Stockholm Business Region.

Enköpings kommun är och ska förbli den nära och trygga kommunen med samhällsservice av hög kvalitet som gör den attraktiv att bo, verka och leva i, sa hon.

Även Ilija Batljan, kommunstyrelsens ordförande i Nynäshamn, ville bjuda på en progressiv lägesrapport. En motorväg mellan Nynäshamn och Stockholm ska vara klar nästa sommar – då ska färdvägen mellan de två resmålen ta cirka 35 minuter.

Dessutom talade han varmt för projektet Norvikudden, som ska utvecklas för 10 Mdr kr. Hamnen här ska byggas i tre etapper. En samverkan med Hutchinson Ports ska möjliggöra driften av en containerterminal och en roro-hamn. I sin helhet beräknas hamnprojektet vara klart senast år 2014.

I framtida rapporter genom notiser i nyhetsbrevet Dagens Fastighetsaktie och i artiklar i Tidningen Fastighetsaktien ska vi följa SBR:s arbete i den expansiva Stockholmsregionen.

Vi, som bor och verkar i området, har anledning att glädjas över att Stockholm dominerar Svenskt Näringslivs lista över kommuner med det bästa företagsklimatet i landet.



Jesper Ackinger, chef på avdelningen för näringslivservice, Stockholm Business Region.

Watts flyttar till Wallingatan



Mingel på Wallingatan. Från vänster: Caroline Englund, Linklaters, Pegah Derakhshan, Linklaters, Eva Sterner, Watts Consultancy International, Markus Olsson, Linklaters, och Mikael Eriksson, Structor. Foto: Lars Eriksson.

Den 28 maj inbjöd Watts Consultancy Nordic till inflyttningsfest på Wallingatan 18, Stockholm. Grannen Tidningen Fastighetsaktien deltog i minglet för att välkomna redaktionens nya grannar.

Watts Group är ett brittiskt kontor med huvudkontor i London. Vid cirka 20 kontor i 8 länder verkar cirka 250 medarbetare.

Watts har planer på fortsatt expansion i Norden och i Polen.

I Stockholm finns en stab om fyra medarbetare, som har verkat här sedan starten år 2008.

Stockholmskontoret har nyligen fått nya uppdrag, såsom due diligence av ny kontorsfastighet, om cirka 16 000 kvm.

Dessutom ansvarar medarbetarna för en riskinventering av ett trettio-tal fastigheter i Danmark. Civilingenjör och tekn. dr Eva Sterner leder medarbetarna i Stockholm, Magnus Andersson och Moses Padt, som är fastighetskonsulter inom tjänster som due diligence, energideklarationer, tekniska utredningar och miljöstrategisk rådgivning.

Nyligen genomförda uppdrag för den svenska grenen av Watts är ett genomförande av miljö- och teknisk due diligence av en portfölj om 41 fastigheter för fastighetsfonden Niam. Portföljens värde uppgår till drygt 7 miljarder kr med fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala. Niam förvärvade fastigheterna av dåvarande AP Fastigheter. Samtliga fastigheter – utom en – härrör från Vasakronans bestånd.

Dessutom utsåg Svenska kyrkan Watts till att genomföra underhållsbesiktningar av sex fastigheter, varav två i Spanien, två i England, en i Italien och en i Australien, av främst kyrko- och bostadslokaler. Watts tog fram investeringsbehovet för en femtonårsperiod. I det ingick en besiktning av fastigheternas status gällande tekniska installationer, byggnad, ytskikt samt markytor. Arbetet ska ligga till grund för kommande renoveringsarbeten.



Från vänster: Rickard Andersson, Möller&Partner, Christopher af Trampe, Colliers, och Mikael Männik, Halverton.



Från vänster: Stefan Hellstrand, Grant Thornton, och fru i samspråk med Moses Padt, Watts.



Martina Rosén, Sweco, och Jonny Hellman, NCC.



Från vänster: Magnus Andersson och Moses Padt, Watts Consultancy Nordic.



Göran Beronius, Newsec.



Från vänster: Helena Westberg, Banverket, Ulrika Berglund, Grontmij, Anna Nylén, Vägverket, och Eva Sterner.



capitex
online

Sisten ut på Internet är en soffpotatis!

Med Capitex Online når ni snabbt ut med era lediga lokaler.

Ni skapar annonserna i vårt webbgränssnitt och publicerar, med ett klick, annonsen till er egen webbplats och till fastighetsbranschens ledande marknadsplatser.

Vill du hellre vara en King Edward ring

0480-44 74 46

I samarbete med:

blocket.se

objektvision.se

LedigaLokaler
AVOY

Sverigelokaler.se

lokalnytt.se

capitex

Capitex Online är en produkt från Capitex AB
www.capitexonline.se

Vino Cotto

Av Carl-Gustav Yrwing

Vino Cotto är troligen världens äldsta existerande starkvin. Namnet säger något om tillverkningsmetoden, nämligen kokt vin. Vino Cotto framställs bara i delar av det mellanitalienska landskapet Marche (även något i Abruzzo söder om Marche) med staden Loro Piceno som officiellt centrum. Här finns ett Vino Cotto-museum och en årlig Vino Cotto-festival (under andra halvan av augusti).



Etikett signerad Mattias Bäcklin.

Vino Cotto kan med stor säkerhet ledas tillbaka till picenerna, ett folkslag som behärskade det nuvarande landskapet Marche, då kallat Picenum. Deras storhetsperiod sträckte sig från 1000-talet till 268 f.Kr, då de, som ett av de sista folkslagen på den italienska halvön, kapitulerade för romarna. Picenerna var mäktiga krigare, med ett eget skriftspråk, lysande konsthantverk, en högt utvecklad samhällsstruktur och ett ytterst effektivt militärväsen. De kan ses som "östkustens etrusker".



Etikett signerad Björn Melin.

Romarna upptäckte tidigt Vino Cotto och poeten Plauto rekommenderar vinet i sin komedi "Pseudolus" (191 f.Kr). Under Augustus sändes stora mängder Vino Cotto till de romerska provinserna, då med Ancona som utskepningshamn.

Andra kända författare som nämnt Vino Cotto är Vergilius (79-19 f.Kr), Ovidius (43 f.Kr-17 e.Kr), och Plinius d.ä. (23-79 e.Kr), som behandlade framställningsprocessen och hur man skulle ta hänsyn till månkalendern i sitt storslagna verk "Storia naturale".



Etikett signerad Lars-Erik Selin.

Paul III (påve 1534-1549) hade en vinprovarare, Sante Lancerio, som återupptäckte Vino Cottos kvaliteter. Då upphöjdes det till officiellt nattvardsvin, vilket gäller än idag. Det ökade produktionen och så sent som i slutet av 1800-talet exporterades stora mängder till flera europeiska länder.

Vino Cotto tillverkas på så sätt att den nypressade musten hålls i en stor kopparkittel (ofta på 500 liter eller mera) över öppen eld (gärna ekträ som brinner långsamt). Musten brukar bestå av en blandning av lokala druvsorter som t ex Macerationo, Galoppa, Montepulciano och Sangiovese. Vinet får sedan sakta koka i 20-48 timmar.



Etikett signerad Anders Wadensjö.

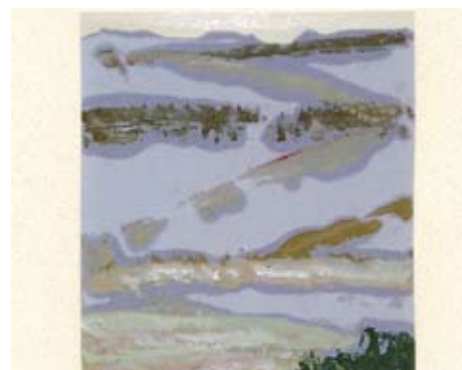
Då återstår mellan en tredjedel och hälften av den ursprungliga volymen, som hålls på ektunnor. Vinet får sedan mogna i minst fem år, gärna mera, då lång lagring ger en rundare smak. Riktigt gammal Vino Cotto säljs för mera än 1 000 kronor flaskan.

Vino Cotto kan bara köpas av bönder och på lokala barer i centrala Marche, eftersom en produkt som bär namnet "vino", enligt italiensk lag inte får överstiga 15 procent alkohol. Vino Cotto håller drygt 15 procent. Sedan några år har man gjort ett undantag och det säljs numera helt lagligt. Produktionen kan däremot inte bli stor, då processen kräver mycken tid och stor

hantverksskicklighet. Vino Cotto kommer att förbli ett exklusivt starkvin.

Loro Piceno, sedan år 2002, officiellt centrum för Vino Cotto, har sedan 1948 arrangerat sin Vino Cotto-festival. I början fick man emellertid en direkt uppmaning från Rom: "Arrangera gärna festivalen, men utan officiella inbjudningar!" I början var det minst sagt komplicerat att anordna en festival över ett "Förbudet vin".

Vino Cotto användes förr som medicin och ett varmt glas ansågs hjälpa mot



Etikett signerad Bo Andersson.

förkylningar. Det gavs till barn för att utstå vinterkylan i de kalla små bondgårdarna. Tillsammans med rosmarin ansågs det hjälpa mot reumatism. Vinet innehåller även mycket höga halter av antioxidanter, vilket är nyttigt för immunförsvaret. Detta har man kommit fram till på senare tid, och redan i de gamla huskurerna förstod man alltså att vinet hade en positiv effekt.



Etikett signerad Karl Momen.

Även i matlagningen användes Vino Cotto tidigt och Tiberius hovkock, på Capri, nämnde hur väl det passade till kött, fisk och efterrätter. I dag används det i ett flertal kakrecept och mycket populärt är tärnad persika som fått dra i Vino Cotto. Allra populärast är att dricka det efter maten med en mandelskorpa (cantuccini), som man doppar i vinet.

Nämnda konstnärer samt Daniele Cristallini och Roberto Torregiani ska ställa ut sina etiketter på Museo del Vino Cotto i Loro Piceno den 17-23 augusti.

Leimdörfer: Nu är fastigheter köpvärda

Historiskt har det funnits ett starkt samband mellan sjunkande räntor och stigande fastighetspriser, men med två års förskjutning.

Det framgår av Leimdörfers artikel "Approaching zero – how do record low interest rates affect the property market?" där sambandet mellan priser på kommersiella fastigheter i Sverige, räntenivåer samt inflation under de senaste 20 åren analyseras.

Sven Dahlin, partner och vd för Leimdörfer, säger:

– Sambandet kan bland annat bero på att det i genomsnitt tar cirka två år för penningpolitiken att slå igenom på hyresmarknaden. Om detta historiska samband stämmer även framöver, ser fastigheter köpvärda ut i nuläget.

Analysen visar även att totalavkastningen på fastigheter har varit lägre under perioder med hög inflation och vice versa.

Det innebär att investerare bör omvärdera den gamla sanningen att inflation alltid är bra för fastigheter.

Mikael Andersson, analyschef på Leimdörfer, tillägger:

– Historiskt har ränteläget och konjunkturen varit de viktigaste drivkrafterna för avkastningen på fastigheter, och inte inflationen. Fastigheter erbjuder dock ett betydligt bättre inflationsskydd än, exempelvis, obligationer, eftersom hyresintäkterna vanligtvis är knutna till konsumentprisindex.

Sven Dahlin, partner och vd, Leimdörfer.



Von Schmalensee, ordförande i svenskt miljöråd

Nyligen grundades Sweden Green Building Council för gemensam utveckling av miljö- och hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsbranschen.

Grundare av miljörådet är Vasakronan, Akademiska Hus, Skanska, NCC, IVL, White Arkitekter, SEB, Stockholm stad, Malmö stad, Sweco, DTZ Sweden samt Fastighetsägarna. Till ordförande för Sweden Green Building Council utsågs arkitekt Monica von Schmalensee, vice vd på White Arkitekter. Hon säger:

– Vi har en mängd olika bra miljöinitiativ i Sverige. Det här forumet har ambitionen att ta till vara på den kunskapen samt samla alla dessa initiativ under ett paraply. Allt fler kunder vill till exempel kunna jämföra olika lokalers miljöklass på ett objektivt sätt. Att ta fram en internationellt gångbar standard för miljöklassning blir därför en av de första konkreta aktiviteterna för Sweden Green Building Council.

Närmast ska Sweden Green Building Council ansöka om medlemskap i världsorganisationen World Green Building Council, rekrytera en vd samt bygga upp en organisation.

Därefter blir det aktuellt att bredda organisationen och värva medlemmar från bygg- och fastighetssektorerna samt kringliggande verksamheter.

– Med ett svenskt Green Building Council får vi nu möjligheten att samla aktörer som verkligen vill göra byggnader mer miljövänliga, bostäder såväl som kommersiella lokaler. På så sätt blir vi en starkare part i samtal med politiker, myndigheter och andra beslutsfattare, avslutar hon.



*Monica von Schmalensee, som leder verksamheten på White Stockholm, är ordförande för Sweden Green Building Council.
Foto: Birgitta Fröjdendahl.*

Nytändning i Enköping

Av Birgitta Fröjdendahl

Tidningen Fastighetsaktien fortsätter sin serie artiklar om framgångsrika kommuner inom ramen för Stockholm Business Alliance.

Denna gång besöker vi Enköping. Längs sträckan E18 sker en förnyelse av vägnätet, men även kommunen i sin helhet utvecklas med god arkitektur som ger framtidshopp.

Detta är ytterst en historisk bygd i handelns och klostertraditionens tecken. Ruinerna från ett franciskanerkloster (1278) finns på Klosterholmen. I staden finns även Sveriges äldsta kullerstensgata från 1600-talet – Munksundsgatan – en del av svearnas Eriksgata. Om ett år ska staden fira 800-årsminnet av slaget vid Gestilren (1210), där Erik Knutsson efter segern kröntes till kung. I dag präglas staden av rikliga historiska oaser samt parker.

I Enköpings samtida vision ingår att marknadsföra ett sådant arv, med exempelvis medeltida kyrkor som Härkeberga och Härnevi, parallellt med främst, utveckling av blandad bebyggelse i ett företagsvänligt klimat.

Visionen om kommunen förverkligas

För en närmare fokus på visionen intervjuar vi Anna Wiklund (M), kommunalråd och kommunstyrelsens ordförande i Enköping, och arkitekt Jan Hardenborg, som leder verksamheten i sitt bolag Stadsutveckling samt i arkitektkontoret Studio 1·11 med kontor i Enköping och i Stockholm.

I Enköping får turister parkera gratis – det ger en försmak av den allmänna atmosfären i staden. Efter krisen för tre år sedan, när Bahcos ledning beslöt att flytta verksamheten till Spanien, har en nytändning skett. Det ska finnas en framtid för stadens 39 000 invånare.

Anna Wiklund och medarbetare som marknadschef Arne Wåhlstedt främjar det nya tänkandet med kaxigt mod, som hon själv uttrycker det. Hon föddes i Jönköping och studerade i Uppsala, men nu fokuserar hon all kraft på att skapa en oas för företagande i Mälardalen. Under intervjun ler hon åt uttrycket ”Sveriges närmaste stad”, som myntades redan år 1965, men hon säger samtidigt:

– Ändå gillar jag det uttrycket och det är sant: från Västerås tar det 20 minuter, och från Uppsala respektive Stockholm åker



Anna Wiklund (M), kommunalråd och kommunstyrelsens ordförande i Enköping.

man på 40 minuter. Vi ser nu att många barnfamiljer flyttar hit och 7 000 personer pendlar till sina arbetsplatser.

I Enköping byggs det således nya bostäder, vilket gör ett visionärt inslag i stadsbilden. Arkitekt Jan Hardenborg, som kom till staden som sjuåring och som bor här med sin familj, delar Anna Wiklunds uppfattning. Han understryker:

– På Mipim angavs för ett antal år sedan tre säkra tillväxtområden fram till 2015: Loiredalen, Rhendalen och Mälardalen. Konstaterandet byggde på analyser för potential med kunskap, industriell utveckling och bostäder. Enköping är enklav i Mälardalen som bidrar till en sådan vision.

I den konjunktursvängning som vi nu upplever märker han att staden attraherar, exempelvis, stockholmare, som antingen pendlar eller väljer att leva återstoden av sina liv här.

Anna Wiklund tillägger:

– Det ger oerhört mycket att delta i Stockholm Business Alliance. Vi måste samarbeta med närliggande kommuner. Nu kan vi även marknadsföra Enköpings kommun i ett större, globalt sammanhang. Vi har en livskraftig småföretagarverksamhet i staden: 90 procent av våra företag har färre än fyra anställda. Därför är vi mindre sårbara och har låg arbetslöshet.

Hon har ägnat mycket tid av sin tid som kommunalråd åt att främja den inriktningen i Enköping, som rankas klart bäst i länet gällande företagandan.

Jan Hardenborg tillägger:

– Den nuvarande ledningen i kommunen har verkligen en vilja att ta hand om eventuella intressenter, det är inte bara jag som säger det. Nu har kommunen detaljplanlagt områden för utveckling i närheten av Mälaren. Det leder till en expansiv utveckling i området, exempelvis, vad gäller företagandet.

En ökning i företagande leder till ett behov av bostäder. Enköping har förmånen av att förfoga över 17 mil av Mälars stranden. Det måste vi ta vara på, anser både Anna Wiklund och Jan Hardenborg. I dagsläget har ett fyrtiotal lägenheter och hus byggts i området. Området är planerat för cirka 200 bostäder. Dessutom finns planer på att bygga ett femtiotal lägenheter 55+ i samverkan med Bostadsrättsföreningen Bovieran.

Enköping – en stad att leva i och besöka
Utvecklingsprojektet i Bredsand ger konkreta exempel på den tankegången. Anna Wiklund vill stödja tanken att industrier förläggs nära motorvägar och järnvägar, medan bostäder byggs nära vatten.

– Det är vad människor i allmänhet önskar. Dessutom har vi den klart lägsta kommunalskatten i länet och god tillgång till förskoleplatser för dem som vill bo, verka och leva här, säger hon.

Vi gör en tur i kommunen till planerade områden som miljardprojektet Viking Motor Park för 30 000 sittplatser – en ny nationalarena för motorsport. Stadsutveckling har formgett arenan för den godkända detaljplanen. Sedan finns nybyggda områden som Humlegården, i centrala Enköping, och Bredsandsbyn, fyra km från centrum. Vid infarten till byn Bredsand ska en handelsbod, en kiosk, restauranger samt gemenskapslokaler uppföras som en port till bostadsområdena. I närheten finns även rikliga möjligheter för sportutövning samt rekreation vid skog och vatten.



Det streckade området vid Mälaren på bilden ska bebyggas i Bredsand. I dagsläget har ett fyrtiotal småhus uppförts.

För Anna Wiklund, är det självklart att, exempelvis, bygglov ska avgöras snabbt, vare sig det rör sig om positiva eller negativa besked. Hon vill dock även lyfta fram äldre miljöer som Haga slott och Fagerudd konferens som besöksmål av rang.

Dessutom finns en osedvanligt trevlig och fräsch campingplats i Bredsand. Förutom det finns Haga tegelbruk, ursprungligen från 1700-talet, som är Sveriges enda kvarvarande bruk för tillverkning av tegelstenar.

Hon talar varmt om kommunens vision för att få 45 000 personer i kommunen år 2015.

– Även om siffran är generös, måste vi planera för infrastruktur, bostäder samt andra lokaler för att möta den expansion som redan har startat. Nu vill vi öka handeln i staden – inte bara för kedjor, utan även för unika butiker i en småskalig miljö. Vi måste våga bygga för framtiden.

I dag arbetar kommunen med en fördjupad översiktsplan för Enköpings tätort och ett arbete med att utveckla hamnområdet har redan påbörjats.

– Vi vill framhålla att vi är en Mälarstad med Enköpingsån som en länk till hjärtat av staden. Stadshotellet har vi beslutat att riva. Den och Pausparkeringen ska utvecklas till blandad bebyggelse med bostäder, gallerior och parkering.

Det förekommer även diskussioner om att, på sikt, flytta reningsverk och värmeverk för att skapa värdiga miljöer för de som ska leva, verka och bo i kommunen.

Det bör tilläggas att Enköping även är en jordbruksbygd. Varannat barn i kommunen åker skolbuss och varannan invånare bor på landsbygden – det vill Anna Wiklund värna om även för framtiden. Ytterst vill hon sträcka ut marknadsföringen av Enköping i ett globalt perspektiv, som en del av Stockholm Business Alliance och Europa-unionen.

Hon är stolt över att kommunen representeras av en lokal EU-parlamentariker genom Christofer Fjellner (M). Dessutom främjar kommunen arbetet med vänorter i global mening.



Arkitekt Jan Hardenborg, Stadsutveckling och Studio 1:11 Arkitekter, står i den omtalade fickparken, belägen i bostadsrättsområdet Humlegården, Enköping. Formgivningen av kvarteret skedde i samverkan mellan stadsträdgårdsmästare Stefan Mattsson och Studio 1:11.



Villa Swan, Enköping, skapad av Stadsutveckling och Studio 1:11.



Rosgården i Enköping, bostadsrätter av Stadsutveckling och Studio 1:11.

– Det är dock viktigt att slå fast att vi är en självständig stad med goda kontakter med omvärlden. Vi jobbar aktivt med att, exempelvis, flyktingar ska få praktik eller gå en lärlingsutbildning, när de väl behärskar svenska i tillräcklig grad. Jag anser att alla ska integreras utan fördröjning. Dessutom har vi, till exempel, en unik parkutbildning i samverkan med Sveriges Lantbruksuniversitet, Ultuna. Vi går från en industristad till en framtidskommun. Environment, energy, education, Enköping och Europa är våra fem e:n, avslutar hon.

Kommunen går igenom en omställning innan visionen om framgångsrikt företagande i Enköping kan bli verklighet i större utsträckning, men staden behöver entusiastiska visionärer, som Anna Wiklund, för att möta framtiden.

Skyltar och artiklar med namn som Peab och Skanska samt Andersson Company i samverkan med Alm Equity, skymtar förbi våra ögon under färden tillbaka till Stockholm. De bekräftar en större uppslutning kring nämnda vision om Enköping.

YAJ förstärker lokala kvaliteter

Av Mimi Linell

YAJ – arkitekterna Ylva Lindstedt och Jonas Nyberg – samverkar som äkta par och professionella. För båda delägarna är rötterna Arkitektskolan vid Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg, samt arkitektskolorna i Köpenhamn och Århus. Dessutom har de verkat på platser som London eller Kuala Lumpur. Ylva Lindstedt har erfarenhet av yrkets alla steg från exempelvis, arenor, resort homes, flerbostadshus, enskilda lägenheter, villor, kontorslokaler, skolor och idrottshallar. Som ett komplement har Jonas Nyberg kunskap i arbetet med större plan- och infrastrukturprojekt, såsom broar, resecentrum, järnvägsstationer, museum, rådhus, gästhamnar och yacht clubs. Den transnationella bakgrunden har vässat förståelsen för vikten av att förstärka lokala kvaliteter på specifika platser och att utveckla platsernas slumrande potentialer.

Turism på land

Ylva Lindstedt och Jonas Nyberg har ringat in tre fält för sin verksamhet: Varumärkesbyggande arkitektur+turism, villor+vindar och stadsplaner+infrastruktur. I ett samtal med YAJ berörs aktuella projekt som Mariefreds nya gästhamn, Gotland Arena och villor på Lidingö. Ylva Lindstedt nämner:

– Vi har ett antal pågående projekt i fjällen och i skärgården. Vi har också ett nära samarbete med Graffman Företagsledning och Utveckling, som bland annat arbetar med destinationsutveckling på platser som natursköna Järvsö i Ljusdals kommun, Hälsingland. Vårt uppdrag där är att utveckla det fysiska rummet på ett sätt som stärker orten som turistdestination. Vi har gestaltat en serie strategiska ingrepp i form av ett nytt resecentrum, en rastplats, ett badhus med spa, arkitektoniska välkomstskyltar, ett torg samt en ljussättning av en svart pist i form av ett flytande norrsken.

– I våra turismprojekt går vårt jobb ut på att skapa en arkitektur som understryker det exotiska i varje plats, och som även berättar historier om sin plats. Vi använder därför till exempel lokala, traditionella material, vi söker geometrier och byggnadstypolo-

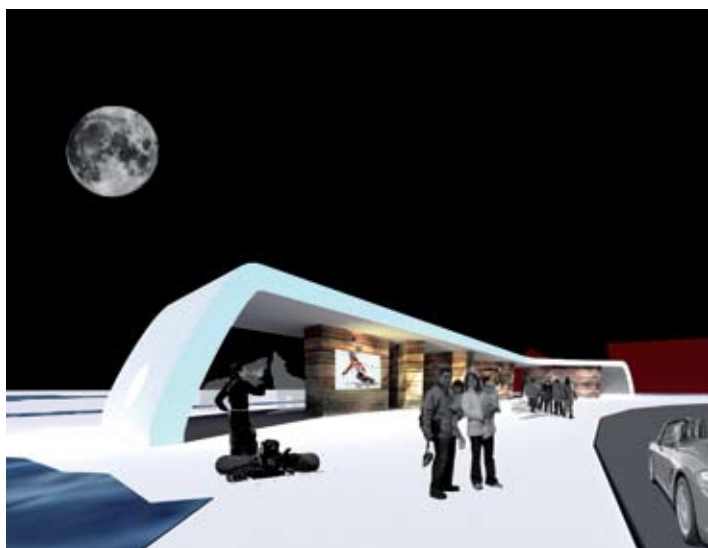


Jonas Nyberg och Ylva Lindstedt vässar turistbranschen för att tillvarata svensk kvalitet. Foto: YAJ.

gier i platsens historia, vi framhäver verksamheter på orten och vi låter byggnation dramatisera den landskapliga kontexten, tillägger hon.

I YAJ:s förslag i projektet Destination Järvsö ingår en attraktiv rastplats som visas nedan. Den lokala förankringen framgår av att byggnaden formges med skydd mot väder och vind i form av en stiliserad snödriva vintertid och en mossbevuxen kulle under barmarksperioden. Dessutom förekommer glaspartier med djurmotiv från den lokala vilda faunan. De bärande elementen är av knuttimrad Hälsingefur.

Där visas även rörliga bilder från Järvzoo, och pågående evenemang på alpinanläggningen Järvsöberget samt hembygdsgården Stenegården.



YAJ:s förslag till rastplats i Destination Järvsö.



En annan del av YAJ:s förslag för Järvsö är ett badhus med isolerande, transparent dukfasad och stomme i limträ av Hälsingefur.

Ett annat förslag i projektet Destination Järvsö är ett badhus med referenser från Järvsös förflutna som centrum för linodling:

– Linet såldes som segelduk till handelsflottan på 1800-talet och användes även i Hälsingegårdarnas sofistikerade hemtextil. Badhusets fasadstomme är av Hälsingefur i en geometri identisk med så kallad Järvsösöm – en lokal broderiteknik. Badhusets fasadmateriäl är ett isolerande, transparent dukmateriel, men i modern tappning från Vector Foiltec, fortsätter Ylva Lindstedt.

= Även när det gäller Gotland Arena i Endre, 8 km öster om Visby, handlar det om att lyfta fram en lokal särprägel. Här planeras en anläggning om 10 000 kvm till idrott, mässor och events för 4 500 besökare. I det fallet är kalksten i fokus.

Jonas Nyberg säger:

– Vittrande, skiktad kalksten, bebodd av förstenade livsformer från en svunnen tid, ger Gotlands Arena dess karaktär. Arenans organiska form påminner om en fossil trilobit – ett förstenat leddjur med sköldtäckta kroppssegment. Konstruktionsprincipen är densamma som hos ett sådant djur, ett exoskelett - det vill säga en självbärande skalkonstruktion.

Tanken är att arenan ska sänkas 4 m under markytan i befintlig en kalkstenshöjd. Den kalksten som avlägsnas i den processen ska reflekteras i fasaden på Gotland Arena.

Anläggningen är gestaltad i samarbete med Jonas Runberger från forskargruppen Krets vid KTH i Stockholm. Han forskar om parametriska designsystem i relation till tillverkning. Förhoppningen är att Gotland Arenas kalkstensfasad kan framställas med nämnda nya teknik.

Turism vid vatten

Ytterligare förslag som YAJ bearbetar är nya gästhamnar, bland annat, i Mariefred och i Bohuslän. Ett samarbete med en privat operatör – Viamare Promarina Management – har givit YAJ möjligheten att visa sina idéer om hur gästhamnarna kan öka attraktionskraften till platserna.

Arkitekterna skall dels agera i en historisk stadsmiljö som Mariefred, med Vasaborgen Gripsholm från år 1537 samt Gripsholms Vårdshus med anor från 1600-talet.

Dels formger YAJ en gästhamn i ett relativt orört, saltstänkt klipplandskap i Bohuslän – platsen är än så länge hemlig!

YAJ har framtiden för sig – kontoret har utvecklats i accelerande grad sedan starten 2006. En ambition är att också utveckla verksamheten inom stadsplanering och infrastruktur, avrundar Ylva Lindstedt och Jonas Nyberg.

Inom stadsplanering är utmaningen just nu att hitta alternativ till det rådande idealet om tät stad, som, enligt Jonas Nyberg, just nu ganska okritiskt appliceras i alla lägen.

När det gäller boendemiljöer tror de själva på trädgårdsstadens potential, men i modern version.

YAJ har också ambitioner om att arbeta med exempelvis trafiklösningar såsom spårbil, det vill säga, den sortens kollektivtrafik som utvecklas av Vectus i Uppsala.

Kontoret ser även fram emot att formge terminaler, stationer och broar, vilket Jonas Nyberg har erfarenhet av i ett femtontal tidigare projekt.



Mariefreds nya gästhamn, formgiven av YAJ, ska förstärka vistelsen nära slottet Gripsholm vid Mälaren.



Moderna hamnmagasin i gästhamnsanläggning, Mariefred.



YAJ:s förslag till en flytande gästhamnsanläggning i Bohuslän.



Den flytande gästhamnsanläggningen sedd från land.

Citycon säljer för 176 Mkr till Heba

Citycon säljer ett bostadsprojekt innehållande 72 hyresrätter till Heba för 176 Mkr. Bostäderna är under uppförande i Citycons köpcentrum vid Liljeholmstorget i Stockholm. Totalentreprenör är Veidekke.

Affären förväntas bli fullföljd i april nästa år, då bostäderna är färdigställda. Equator Stockholm har formgivit dem, med ansvarig arkitekt Yves Chantereau i samverkan med Katarina Sipes. Bostäderna omfattar 6 100 kvm fördelat på tre byggnadsdelar.

Priset motsvarar en köpeskilling om cirka 29 000 kr/kvm.

– Förvärvet utgör ett viktigt led i vår strategi att fortsätta växa i Stockholm. Liljeholmen har mycket bra allmänna kommunikationer och området kommer att utvecklas till att bli en del av Stockholms innerstad, säger Lennart Karlsson, vd för Heba.

Affären sker genom försäljning av det fastighetsbolag som har bildats för bostadsprojektet och som genom bildandet av en tredimensionell fastighet separerats från köpcentrumet.

Citycons vd Petri Olkinuora är nöjd över att få en bra partner i Liljeholmstorgets galleria. Han understryker:

– Projektet förutsatte byggandet av bostäder i anslutning till gallerian och försäljningen av bostäderna ingick i våra planer från första början, eftersom vi fokuserar på detaljhandelslokaler.

I en intervju tillägger Karlsson att av de färdigställda lägenheterna, om 1-6 r. o. k., ska den ena hälften förmedlas av Bostadsförmedling, medan den andra hälften ska förmedlas av Heba.



*Equator Stockholm formger 72 hyresrätter på Liljeholmstorg.
Ansvarig arkitekt: Yves Chantereau i samverkan med Katarina Sipes.*



Lennart Karlsson, vd Heba.



Petri Olkinuora, vd Citycon. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -09/Change -09 • Prognos/Forecast

Annehem • Pia Andersson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Annehem	21,30	12,37	35,00	–	+8%	➔

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
AtriumLjungb.	55,50	129,22	42,20	3,52%	-11%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Brinova	48,90	23,79	23,80	7,14%	+38%	➔

Castellum • Håkan Hellström



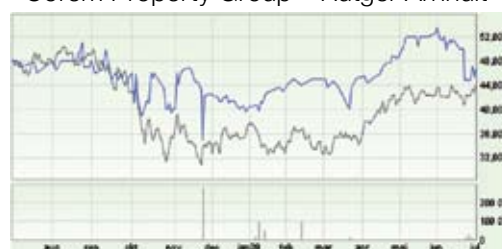
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Castellum	51,25	172,00	34,00	5,97%	-16%	➔

Catena • Peter Hallgren



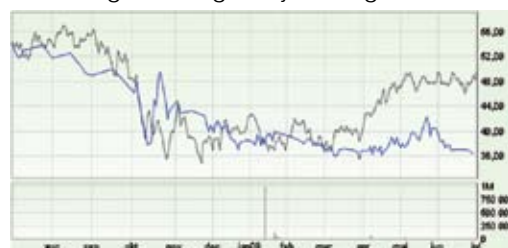
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Catena	80,50	11,56	33,30	7,00%	+34%	➔

Corem Property Group • Rutger Arnhult



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Corem	45,60	31,10	24,87	2,16%	+15%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Dagon	36,40	19,63	25,20	7,89%	-6%	➔

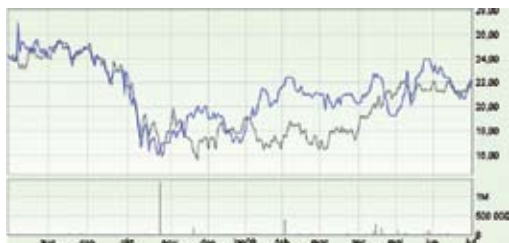
Din Bostad • Mikael Granath



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Din Bostad	23,50	18,50	18,70	–	+14%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -09/Change -09 • Prognos/Forecast

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Diös	22,20	33,97	51,10	6,73%	+29%	➔

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Fabege	27,80	169,31	32,00	6,97%	-7%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



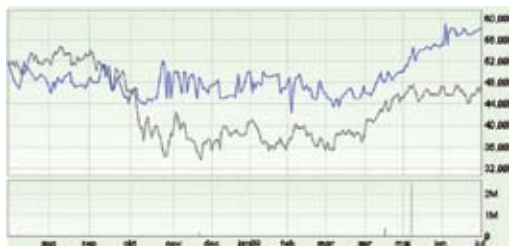
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Fast Partner	25,75	53,71	37,20	7,92%	+40%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Balder	52,50	16,22	23,30	-	+25%	➔

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Heba	58,00	41,28	61,40	2,00%	+18%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Hufvudst	48,10	211,27	56,00	4,16%	-13%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
JM	56,00	92,29	32,00	-	+30%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Klövern	18,50	166,54	32,30	6,10%	+2%	➔

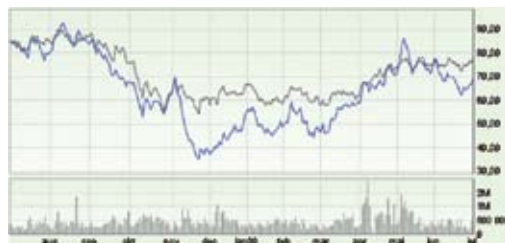
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -09/Change -09 • Prognos/Forecast

Kungsliden • Thomas Erséus



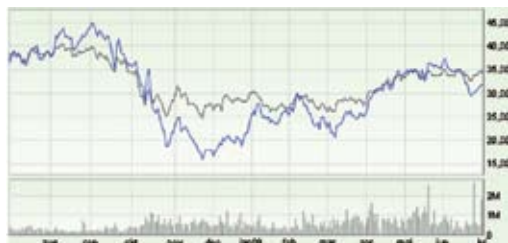
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Kungsliden	37,90	136,50	23,00	3,99%	-30%	➔

NCC • Olle Ehlén



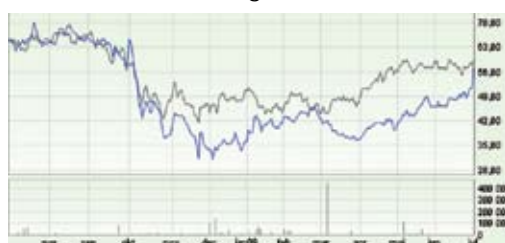
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
NCC	67,50	108,43	21,00	9,03%	+35%	➔

Peab • Mats Paulsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Peab	31,90	296,05	25,20	10,00%	+48%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Sagax	56,25	12,08	19,00	–	+61%	➔

SBC • Helena Skåntorp



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
SBC	9,00	5,20	10,00	–	-45%	➔

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Skanska	80,50	419,11	23,10	8,37%	+19%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Wallenstam	80,50	58,55	40,00	4,35%	+19%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -09	Prognos
Wihlborgs	109,75	36,21	29,40	6,15%	+10%	➔

Equators paneldebatt: – Mångfaldens Stockholm

Av Birgitta Fröjendahl

Cirka 75 procent av jordens invånare förväntas leva i urbana miljöer år 2050. I det ljuset blir stadsplanering en avgörande fråga för mänskligheten under lång tid framöver. Hänsyn till varelser, ekonomi och miljö debatteras redan flitigt i vår samtid. Långsiktiga lösningar måste formas med helheten som riktmärke, framhöll arkitekt Mats Olsson, Urban Development Strategies, vid Equators paneldebatt Stockholm 2030 – 2 miljoner nya kvm på höjden eller bredden? på Nordic Forum Real Estate den 4 juni 2009.



Annica Carlsson, arkitekt och vd, Equator Stockholm.

Moderator Annica Carlsson, vd Equator, ledde debatten mellan Mats Olsson, fil. dr och arkitekt Anders Johansson, Testbedstudio, Wadih El-Achkar, näringslivschef Botkyrka, Magnus Andersson, projektledare Järvaområdet, och Helena Mattsson, lektor på KTH. Fakta som panelen utgick från var: En ny översiktsplan ska antas av kommunfullmäktige i Stockholm år 2010 och staden ska växa med ytterligare 800 000 invånare. Hur bygger vi en framgångsrik stad, samt hur samverkar tillväxt och långsiktig hållbarhet? Krävs det monument och skyskrapor i innerstaden eller finns svaret i en förtätning av förorter – kanske blir uppgiften att definiera en ny blandform? Vad kan vi lära oss av internationella exempel? Arkitekt Louise von Bahr, Equator Stockholm, gav en bakgrund till frågorna ovan.

– Är Stockholm en siffra, en livsstil eller en bild?, inledde hon retoriskt, och fortsatte till sången ”Stockholm i mitt hjärta” med en bild från Sveriges mest populära TV-program ”Allsång på Skansen”, att svara:

– Naturligtvis alltsammans detta, på en gång.

Anförandets tema var visioner för stadsbyggande och där följde, efter en redogörelse av några internationella referenser, som den ambitiösa utställningen ”Le Grand Paris 2030” och Piano Regolatore Generale 2003 från Rom, frågan vad kan vi lära av internationella exempel. Frågeställningar, som vad är en hållbar stad, hur förenas respektive skiljer sig en flerkärnig stadsutveckling från en enkärnig, låg sedan till grund för den efterföljande paneldiskussionen.

Slutsatsen blev att det finns ett stort värde i det förutsättningslösa provandet, i att våga ta sig an komplexa frågeställningar, för att nå nya, för framtiden viktiga, svar.

Sammanfattning av panelens inlägg

Panelen presenterade sedan sina inlägg. Anders Johansson ansåg att villkoret för framgång är personer med initiativkraft, oavsett en stads förutsättningar. Svaret på frågan om vi ska bygga på höjden eller bredden blev därför i hans fall att det i ett tidigt skede är svårt att välja principiella beslut i den frågan. Drivande personer kan, förhoppningsvis, finna optimala lösningar i varje enskilt fall, för varje enskild plats. Han delade med sig av sina erfarenheter från ett projekt – en villa om 1 000 kvm – i en nyanlagd stad, Ordos, i inre Mongoliet, att jämföra med att vi under 2000-talet har sett utflyttning och rivning på den svenska landsbygden. I kommuner med en hög grad av engagemang i Sverige kan dock, liksom på platser som kinesiska Ordos, konstruktiv utveckling ske.



Arkitekt Louise von Bahr, Equator Stockholm.



Panelen från vänster: Anders Johansson, Testbedstudio, Mats Olsson, Urban Development Strategies, Wadih El-Achkar, Botkyrka kommun, Magnus Andersson, Stockholms stad, och Helena Mattsson, KTH.

Johansson avslutade sitt inlägg med att vi bör tänka i termer av kärnor i mindre skala och med kontinuitet, även i större svenska regioner som Stockholm.

Vidare synpunkter i ämnet stadsutveckling gav Mats Olsson, som är baserad i Skåne. Den livliga tillväxt som visas i interaktionen mellan Sverige och Danmark resulterar i att städernas administrativa gränser förlorar sin relevans på grund av överlappningar vad gäller arbets- och bostadsmarknader. Å ena sidan kräver detta förhållande nya initiativ till visioner, ledarskap och samarbete bortom större regionala organisationer. Å andra sidan ökar konkurrensen om arbetskraften och rörligheten vad gäller etablering av företag. Han framhöll att:

– Om vi ser Öresundsregionen som ett nätverk av städer, vinner både regionen och enskilda städer på en utveckling i en anda av komplettering i stället för konkurrens. Resultatet kan bli profilering av spetskvaliteter samt målgruppstänkande.

Vidare framförde Olsson vikten av helhetstänkande, krav på långsiktig hållbarhet, socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Dessutom, tillade han, söker människor attraktivitet och upplevelser i form av mångfald, täthet, kunskapsutveckling samt intressanta mötesplatser. Ett problem är att den gamla industristrukturen med dess funktionalism har behandlat staden som en maskin:

– Sociala, kulturella eller religiösa aspekter kunde inte integreras i denna nya mekaniska värld, utan hänvisades till specialiserade sektorer och synen på livet som helhet kom att förpassas från städerna.

I vår samtid har vi ett kunskapssamhälle med en ny ekonomisk bas och helt nya spelregler, påpekade han. Således blir det en omfattande utmaning att anpassa stadens förhållande socialt, organisatoriskt, kulturellt, ekonomiskt samt arbetslivsmässigt. Det sociala kapitalet bör dock vara navet i utvecklingen, ansåg Olsson, i meningen välfungerande nätverk eller dialoger med tillit mellan människor, verksamheter, myndigheter och institutioner. Vi bör gå från restriktionsplanering till möjlighetsplanering. Avslutningsvis framhöll han att Stockholm – liksom Barcelona – bör premiera de bästa funktionsblandade och hållbara projekten med ytterligare byggrätter inom projektet, exempelvis, för bostäder.

Wadih El-Achkar underströk vikten av dialog mellan kommunerna i regionen. Utvecklingsprojekt för att attrahera människor med internationella perspektiv i Stockholm med dess kranskommuner blir här nödvändiga. Familjeparken i Hågelbyparken, Botkyrka, är ett exempel på en satsning som kan ändra rörelsemönstret i en kommun på ett konstruktivt sätt. Tidigare ägare till Gröna Lund, familjen Lindgren, leder projektet. De vill möta efterfrågan på publika platser genom att skapa ett mångfacetterat upplevelseområde, som kan attrahera lokala besökare likaväl som gäster från Skandinavien. Kommunstyrelsens ordförande Katarina Berggren har, efter överläggningar med representanter för Botkyrka, uttryckt intresse för projektet. Byggstart skulle således kunna ske vid årsskiftet 2009/2010.

Familjeparkens mittpunkt ska ha stadskaraktär i närhet av skogsmark, vatten och tillgång till kommunikationer. Parken kan bli en mötesplats för hela familjen i restauranger/caféer, Edutainment, det vill säga, upplevelsebaserad utbildning, konserter och evenemang, sagopark, Vattenland, idrott, hotell, vandrarhem och stugor.

El-Achkar argumenterade för en optimal utveckling av region Stockholm genom samverkan mellan innerstad och kranskommuner. Samröre skapar en konstruktiv atmosfär. Det kan gälla individuella likaväl som politiska initiativ.

Det är viktigt, tillade han, att vi kan skapa dialoger för att forma en gemensam, dräglig framtid i regionen. Följaktligen bär alla ett ansvar att delta i samtalet om planeringen av platsen. I nuläget är det viktigt att konkretisera hur framtiden ska gestalta sig vad gäller samarbete och utbyte för att berika regionens potential för alla. Inte minst bör vi föra en aktiv dialog mellan kommunerna gällande näringsperspektivet. God infrastruktur kan möjliggöra ökad dynamik för rörelsemönstret. Innerstaden må attrahera människor i förorten, men det omvända bör utvecklas vidare, var El-Achkar åsikt.

Under nästa punkt, ”Genom att mobilisera inblandade parter sker utvecklingen. För hopp och mod i utvecklingsarbetet”, talade Magnus Andersson utifrån exemplet Järvafältet. Hans svar på moderator Annica Carlssons fråga om vi måste prioritera mellan att utveckla innerstaden och att utveckla flerkärnigheten i regionen blev:

– Utmaningen är att göra båda delarna. Innerstaden måste vännas och utvecklas. Samtidigt måste vi bejaka utvecklingen för flera kärnor i regionen. Vi satsar, exempelvis, på knutpunkter som Alvik, Liljeholmen, Gullmarsplan likaväl som på alternativ som Järvafältet.

Utmaningen är att göra de regionala kärnorna tillräckligt attraktiva för att de ska kunna matcha innerstaden, framhöll han. Det är svårt att konkurrera med Stockholms innerstad vad gäller attraktionsvärden, och vi har en lång väg att gå, men en plats som Kista Science City visar hur ett område kan profileras gentemot professionella samtidigt som det attraherar en allmänhet till Kista Galleria – ett av Sveriges mest framgångsrika köpcentrum.

Andersson underströk att ytterstaden är institutionsfattig i dagsläget. Det kan röra sig om avsaknad av allt från ett tillräckligt utbud av biografier till huvudkontor och statliga verk. För att få en balans mellan Stockholms innerstad och kranskommunerna, bör nyckelinstitutioner spridas över regionen på ett genomtänkt sätt.

Helena Mattsson framförde avslutningsvis sina synpunkter under rubriken ”Staden som varumärke” i paneldebatten på Clarion Hotel Sign. Mattssons inlägg kretsade kring reflektioner om hur vi ser på staden. En central punkt som berördes där var frågan om landmärkens roll i stadsbilden visavi vikten av att skapa hybrida miljöer som reflekterar sociala strukturer.



Equator Stockholm förnyar Östermalmstorg i kv. Krejaren, Stockholm. Arkitekterna Louise von Bahr och Stefan Börjesson är uppdragsansvariga i projektet. Illustration: Equator Stockholm.

Catella skapar nya finansieringsformer

Av Lars Eriksson

Dagens fastighetsmarknad erbjuder med stor sannolikhet många intressanta investeringsmöjligheter. Ändå görs förhållandevis mycket få affärer. En viktig orsak till det är brist på extern lånefinansiering – bankerna vill inte låna ut pengar till fastighetsinvesteringar. På den brittiska börsen har svårigheterna att finansiera sina investeringar lett till att bolag som Land Securities, British Land och Hammerson genomfört nyemissioner under våren. Det har även skett vissa offensiva emissioner, exempelvis av Mountgrange.

Finansieringsproblemen, som även gömmer stora möjligheter, berörde Ola Jacobsson, analytiker, och Lennart Schuss, vd, för Catella Corporate Finance, på Nordic Forum Real Estate.



Lennart Schuss, CEO Catella Corporate Finance.

Låg risk i Stockholm

I finanskrisens spår vill bankerna inte öka sina balansomslutningar och i en svagare realekonomi med fallande förtroendeindikatorer har riskpremierna på fastighetsmarknaden ökat. Catella ser flera anledningar att utnyttja läget. Företaget arbetar på bred front med att finna lösningar på problem med den svaga finansieringssituationen.

Fastighetsvärdena har fallit, men många fastigheter har fortfarande starka kassaflöden och därmed bra direktavkastning. Säkra kort på en sådan marknad är bostadsfastigheter i bra lägen, men även kommersiella fastigheter i långsiktigt bra lägen, med långa kontrakt samt bra hyresgäster. Detta gäller inte minst flera objekt i Stockholms innerstad.

I jämförelse med London bedömer Catella att hyresnivåerna i Stockholm har betydligt lägre fallhöjd. I London steg hyresnivåerna med cirka 70 procent mellan åren 2003 och 2007. I Stockholm var ökningen betydligt blygsammare 20 procent.

Efterfrågan på centralt belägna kontor i Stockholm förväntas bli fortsatt stor, eftersom de nybyggda kommersiella ytor är relativt få samtidigt som det mesta är redan uthyrt innerstaden.

Generellt sett finns ytterligare argument för att det är köpläge nu. Exempelvis har skillnaden mellan femårig swapränta och avkastningskraven på fastigheter med historiska mått blivit mycket

attraktiv. Dessutom är fastighetsinvesteringen inflationsskyddad i större utsträckning relativt andra tillgångsslag.

Roxanne

En finansieringslösning har Catella redan genomfört, när bolaget i slutet av förra året agerade rådgivare i skapandet av, finansieringen av och kapitalanskaffningen till fastighetsbolaget Roxanne Fastighetsfond AB. En affär om totalt cirka 2,5 miljarder kronor. Till denna fond sålde GE Real Estate Nordic en portfölj med 29 fastigheter finansierade med externa lån samt ägarkapital om cirka 750 miljoner kronor. Fonden fokuserar på svenska fastigheter, där statliga och kommunala hyresgäster står för minst 90 procent av hyresintäkterna och målsättningen är att dubbla sin storlek inom sju till åtta år.

Hemfosa

En annan finansieringslösning som Catella har varit rådgivare till är bildandet av Hemfosa. Hemfosa med en institutionell ägarbas blir ett opportunistiskt fastighetsbolag med Jens Engwall som vd.

Fastighetsderivat

Ytterligare ett sätt att dra nytta av den uppkomna situationen är att skapa nya produkter. Eftersom obligationsräntor i dagsläget är låga, exempelvis 30-åringen om 3,75 procent, planerar Catella att skapa fastighetsderivat, vilka förväntas ge en betydligt högre riskjusterad och inflationsskyddad avkastning än obligationer.

SBAB gör affärer

Per O. Dahlstedt, affärsområdeschef Företag, SBAB, framhöll på seminariet att ett problem på dagens finansmarknad är att investerarna som är beredda att låna ut kapital vill göra det på längre löptid, medan låntagarna helst vill låna på kort löptid. Detta marknadsförhållande innebär högre swap- och fundingkostnader.

Trots finanskrisen gör SBAB affärer. Nyligen medverkade SBAB i en refinansiering av ett större bostadsbestånd om totalt cirka 2,5 Mdr kr.



Per O. Dahlstedt, affärsområdeschef Företag, SBAB.

Aberdeen:

– En ny marknad med lågt risktagande

Av Lars Eriksson

Aberdeen Property Investors seminarium på Fastighetsaktiens konferens Nordic Forum Real Estate inleddes av Lars Flåøyen, Head of Strategy and Research Nordic. Han talade om bolagets syn på investerarmarknaden.

Därefter informerade Rolf Grönstedt, Head of Fund Management, om Aberdeens arbete med sina direkta fastighetsinvesteringar via bolagets olika fonder.

Slutligen höll Jon Lekander, Head of Indirect Investment Management, föredrag om hur investerare kan uppnå fördelar genom att placera i fond-i-fonder.

Tuff marknad

Lars Flåøyen konstaterade att transaktionerna efter sommaren 2008 – med rekordaffärer som förvärvet av Vasakronan och Steen & Ström – i stort sett har avtagit. De affärer som genomförts sedan dess gäller enstaka fastigheter i bästa läge i Stockholm (prime assets) samt fastigheter med långa kontrakt (low risk assets).

Aberdeen spår en tuff marknad i år samt under de närmaste åren, när investeringarna kommer att präglas av lågt risktagande och ett starkt fokus på stabila intäkter samt aktiv förvaltning genom ett nära samarbete med hyresgäster.

Däremot lämnar bolaget en god prognos för kontorsfastighetsmarknaden från år 2012. En viktig orsak till det är att nyproduktionen väntas ligga på låg nivå.

Hyresgästen i fokus

Målet för Aberdeen Property Investors fonders fastighetsinvesteringar är att överträffa snittavkastningen på marknaden. För att uppnå den målsättningen arbetar Aberdeen efter en strukturerad process för att identifiera marknader och fastigheter, vilka har de bästa avkastningsmöjligheterna i förhållande till risktagandet. Nämda arbete är en viktig del i vad Aberdeen kallar Active Management.

Vad gäller direktinvesteringar handlar Active Asset Management, enligt Rolf Grönstedt, i hög grad om Tenant Management. Det vill säga, att ha nära relationer med fastigheternas hyresgäster för att försäkra sig om att de är nöjda.

För att lyckas få högre avkastning än snittavkastningen i en utvald marknad, arbetar Aberdeen efter en särskild process för varje investering. I denna ingår ett omfattande analysarbete för att identifiera objekt och marknad.

När analysen är avklarad och en investering är genomförd, upprättas en plan för varje fastighet. Denna följs upp med jämna mellanrum upp för att kontrollera att det avkastningsmål Aberdeen har angivit för fastigheten är inom räckhåll.

I sitt föredrag gav Rolf Grönstedt exempel på hur Aberdeen arbetar med att öka värdet på en fastighet genom att ändra dess användningsområde eller genom att investera i vakanser.

I det första exemplet omvandlades en industrifastighet i Västerås till en retailfastighet med Elgiganten som ny hyresgäst på höjd hyresnivå.

Det andra exemplet gällde att förnya och ompositionera en fastighet i Göteborg för att fylla fastigheten med nya hyresgäster.

Argument för fond-i-fond

Av Jon Lekanders anförande framgick att indirekta fastighetsinvesteringar via Aberdeen Property Indirect Investment Management erbjuder unika möjligheter för investerare att optimera risk och avkastning för sina investeringar. Nämda affärsområde, som har 26 anställda i London, Amsterdam, Zürich, Stockholm och Singapore, är helt frikopplat från Aberdeens verksamhet inom direktinvesteringar. Däremot arbetar det med samma investeringsprinciper, med strategiuppbyggnad och grundliga analyser av ekonomier, trender, fastighetsmarknader samt, i detta fall, av olika fastighetsfonder och fondförvaltare.

Fördelarna med indirekta investeringar är flera. En av de största är att en investerare kan exponera sig mot internationella fastighetsmarknader vilka annars inte skulle vara möjliga att nå. Det går även att få tillgång till spetskompetens inom vissa nischer, som exempelvis logistikfastigheter genom Prologis, vilken är en av de fonder som Aberdeen Property Investors valt att göra placeringar.

Lekander framhöll även fördelen med att investerare går samman med kapital och på så sätt får bättre villkor hos fondförvaltarna. Aberdeen har åtta sådana så kallade pooled fund of funds.

Under de senaste två åren har Aberdeen totalt sett analyserat cirka 800 fastighetsfonder. Bolaget har valt att investera i cirka 100 av dessa. I 60 av dem finns Aberdeen representerat i fondernas rådgivande styrelser.

För närvarande är läget osäkert till följd av finanskrisen. Mycket tyder dock på att det kan vara rätt tid att investera i fastigheter och fonder med låga värderingar men med god potential. För en investerare kan Aberdeen göra jobbet att skilja agnarna från vetet i valet av rätt investeringsbeslut.



Från vänster: Rolf Grönstedt, Jon Lekander och Lars Flåøyen, Aberdeen Property Investors.

Watts på Nordic Forum: – Miljöklassning ger effektivare hus

Av Lars Eriksson

Larmrapporter om global uppvärmning, allt strängare miljökrav och höjda energipriser bidrar till framväxten av en grön marknad för byggare, konsulter samt investerare inom fastighetsbranschen.

Några av Sveriges mest kunniga personer i miljöklassning av byggnader gästade Nordic Forum Real Estate. I ett seminarium orienterade moderator Eva Sterner, vd för Watts International Nordic, deltagarna bland olika klassningssystem och vad dessa innebär.

Bengt Wånggren, miljö- och utvecklingschef Fastighetsägarna Sverige, inledde seminariet med en bakgrund till det arbete som bedrivs på nationell och internationell nivå för att minska byggnaders miljöpåverkan. Han redogjorde för vissa miljöklassningssystem som vuxit fram för att mäta och jämföra olika byggnaders miljöpåverkan.



Bengt Wånggren, utvecklingschef vid Fastighetsägarna Sverige, presenterade Swedish Council.

Wånggren deltar bland annat i arbetet med ett svenskt Green Building Council – ett råd som ska finansieras med medlemsavgifter och avgifter för kurser. Denna sammanfattning av aktörer i, och i anslutning till, bygg- och fastighetsbranschen räknar med att inom ett par år vara fullvärdig medlem i det internationella forumet World Green Building Council. Han ser att marknaden behöver ett prisvärt miljöklassningssystem, som även mindre fastighetsägare kan

använda. Inom sex år bedömer han att det svenska rådet har cirka 500 medlemmar.

Kunden avgör

Miljöklassning innebär att byggnader betygsätts utifrån olika aspekter som energianvändning, materialval, inomhusmiljö och vattenanvändning. Det driver fram ekologiskt hållbara byggnader, framhöll Hans Wallström, miljöchef för Skanska Kommersiell Utveckling, i sitt föredrag. Skanska använder det amerikanska miljöklassningssystemet LEED i sin projektutveckling. Trots sitt ursprung bedöms sys-



Miljöchef Hans Wallström, Skanska Kommersiell Utveckling Norden, presenterade LEED.

temet passa för den nordiska marknaden med sin tradition av hållbart byggande, höga krav på material och fokus på inomhusmiljö.

Användningen av systemet är en del i en helhetssatsning för Skanska, med fördelar som att det innehåller alla delar av ekologiskt byggande. Det kan efterfrågas av kunder utan spetskompetens, är lätt att kommunicera och använda vid jämförelse av olika byggnaders miljöpåverkan. Det är dock Skanskas kunder som slutligen ska avgöra vilket miljöklassningssystem som bolaget ska använda, avslutade Wallström.

Så är det även för NCC. Bolaget har kunskap om flera miljöklassningssystem men förespråkar det brittiska systemet BREEAM och använder det i sina egenutvecklade projekt. Jonny Hellman, miljöchef för NCC Property Development Nordic och NCC Housing, poängterade att miljöklassning i första hand görs för kunden, det vill säga investeraren och hyresgästen.



Miljöchef Jonny Hellman, NCC Property Development Nordic, presenterade BREEAM.

Genom miljöklassningen ska fastighetens miljöpåverkan synliggöras. Varumärket för hyresgästen ska, exempelvis, kunna stärkas i ett miljövänligt hus och investeraren ska kunna peka på att dess miljöklassade hus är mer värda, till exempel genom lägre driftskostnader, än konkurrentens icke miljöklassade hus.

Gröna hus ger lägre vakanser

Som Sveriges största fastighetsbolag vill Vasakronan ta på sig ledartröjan vad gäller gröna byggnader. Chefen för utveckling och miljö, Anna Denell, sa att bolaget arbetar för att ena branschen i dessa frågor och underlätta för hyresgästerna att göra kloka val. I botten finns en övertygelse om att gröna hus ger högre hyror, lägre driftskostnader, lägre vakanser samt därmed högre värden på fastigheterna.



Anna Denell, chef utveckling och miljö, presenterade Vasakronans miljöarbete.

En viktig miljöaspekt när Vasakronan genomför nybyggnationer är fastighetens kommunikationsläge; för att minska energianvändning för transporter till och från fastigheten, bör den ligga nära kollektiva färdmedel.

För sitt befintliga bestånd har Vasakronan för närvarande valt att arbeta efter systemet LEED med fokus på miljöriktiga energi- och materialval, inomhusmiljö samt med att premiera innovationer. Ett exempel på det senare är Vasakronans satsning på en solcellsanläggning på taket till Konstfacks lokaler vid Telefonplan.

340 Mkr till hållbara städer

Seminarieret följdes av ett antal kortare presentationer från representanter för Delegationen för hållbara städer, Humlegården Fastigheter, Tengbom, White Arkitekter och Newsec Energy.

Pernilla Knutsson, kanslichef för Delegationen för hållbara städer, presenterade delegationens arbete, som går ut på att bidra till kunskapsutveckling och främja samverkan i stadsbyggnadsprojekt. Delegationen arbetar på regeringens uppdrag med 340 miljoner kronor att fördela på högst 25 projekt som främjar hållbar stadsutveckling samt minskar utsläppen av växthusgaserna.

Smart miljöstrategi av Humlegården Fastigheter

Humlegården Fastigheters hyresgäster har inga miljökrav, sa bolagets vd Per-Arne Rudbert, när han delade med sig av sina och företagets erfarenheter från miljöledningsarbete.

Anledningen till detta tillspetsade uttalande är att en hyresgäst ofta vill fräscha upp lokalerna innan inflyttning – uppdateringar som innebär att fullt funktionella material rivs ut och kastas. Det må vara motiverat av estetiska skäl men är det sällan eller aldrig av miljöskäl.

Han sa att Humlegården Fastigheter uppmuntrar hyresgäster att inte bygga om och bolaget har infört ett poängsystem för att undvika ”onödiga” ombyggnationer mot att istället få sänkt hyra. Generellt sett lever bolaget efter mottot att göra saker en gång och bra.

Humlegårdens erfarenhet är att det går att göra stora besparingar och miljövinster genom driftsoptimeringar. I bolagets kv. Sparbössan i Stockholm, har värmeförbrukningen under de senaste åren stegvis kunnat sänkas med 40 procent. År 2003 var förbrukningen 70 kWh per kvm – år 2008 var siffran 41 kWh.

Nyligen fick Humlegården tre av sina fastigheter certifierade enligt Green Building. Men detta görs, enligt Rudbert, mest för att mäta, för att Humlegården är ett prestationsbaserat företag.

Mijöfrågor – ett angeläget ämne för svenskar

Ytterligare en person med erfarenhet av miljöklassningssystemet LEED är Niclas Hedin, arkitekt på Tengbom. Han har arbetat i Texas, USA, och visade hur systemet är uppbyggt och hur det fungerar praktiskt. Enligt honom är systemet lätt att förstå och roligt att arbeta med – det gäller att samla poäng inom olika bedömningskategorier och sammanställa dem online.

Vidare, Fredrik Ekman på White Arkitekter, betonade vikten av att ha en helhetsaspekt och integrera och arbeta tvärvetenskapligt med projekten redan från början. Han gav exempel på hur White har integrerat ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter i samband med utformningen av det egna huvudkontoret i Stockholm samt med ett förslag till upprustning av bostadsområdet Grahame Park i England.

Här använde White även en svensk modell med gemensam anläggning för jordvärme.

Göran Beronius, vd för Newsec Energy, lyfte fram geoenergi. Han sa att det är ett miljövänligt alternativ till fjärrvärme, genom vilken fastighetsägare även kan göra ekonomiska besparingar.

Flera av talarna på seminariet och sessionen framhöll att Sverige ligger långt framme med stor kompetens inom miljö- och energiområdet.

Talarna var överens om att landet har allt att vinna på att bli bäst på miljö- och energiområdet, bland annat, genom att Stockholm blir Europas miljöhuvudstad år 2010.

Att etablera sig i Göteborgsregionen

Business Region Göteborg har ett långvarigt och väl utvecklat samarbete med fastighetsbolag och hyresvärdar i Göteborgsregionen. Andra viktiga samarbetspartners är våra industri- och företagarföreningar.

Söker du Mark eller Lokaler för din etablering i Göteborgsregionen, besök då vår hemsida www.businessregion.goteborg.se under mark och lokaler eller kontakta oss så hjälper vi er att hitta det läge och den mark eller lokaler som behövs genom vår lokaldatabas. MALO (mark- och lokaldatabasen) är en del av vår verktygslåda. Vi förmedlar kontakter när det gäller; rådgivning i affärsfrågor, stadsplanering, infrastruktur, bostäder, rekrytering, internationella skolor, mm.

Business Region Göteborg arbetar för att stärka och utveckla näringslivet i Göteborgsregionen.

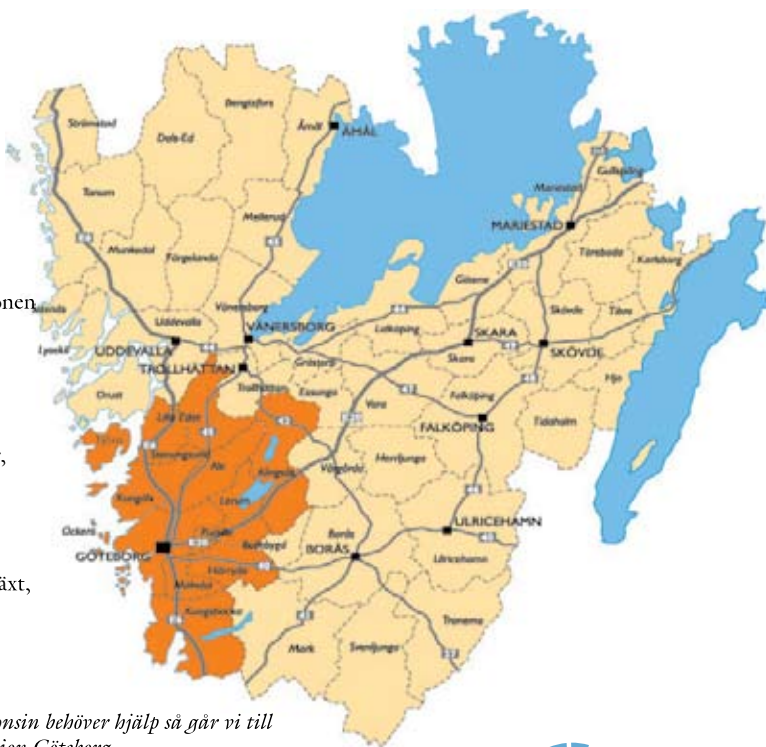
Vi är ett icke-vinstdrivande bolag som representerar 13 medlemskommuner. Målsättningen är att bidra till stark tillväxt, hög sysselsättning samt ett mångsidigt näringsliv i regionen.

För mer information kontakta:

Business Region Göteborg
Etablering- och Investerarservice
Roger Strömberg, Etableringschef
Telefon 031-612412
Petra Sedelius, Etableringsrådgivare
Telefon 031-612422
Caisa Brunander, Koordinator
Telefon 031-612433

”Om vi någonsin behöver hjälp så går vi till Business Region Göteborg. Även om de inte kan lösa problemet, så har de kontakterna och namnen på de som kan”
David Hewitt, Managing Director, Thor Nordic

”Excellent organisation to help new business establishment”
Erling Eklund, Etableringsansvarig, Fluent Sweden



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

Det nya Stockholm



Kristina Alvendal, stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd, Stockholms stad, presenterade sin vision av Stockholm – promenadstaden.

Av Birgitta Fröjdendahl

Det nya Stockholm på Nordic Forum Real Estate leddes av Olle Zetterberg, vd för Stockholm Business Region, och Dag Klerfelt, vd Investmentbolaget Havstruten. Ämnet attraherade en stor skara representanter för fastighetsbolag, konsulter och arkitekter.

Kristina Alvendal, stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd, inledde med orden att Stockholm förväntas bli en miljonsstad år 2030. Hon argumenterade för en vision om en sammanhängande, livlig, expansiv och miljövänlig promenadstad. Hon gav exempel på förnyelse i projekt som Liljeholmen, Söderstaden samt Västra city. Det senare projektet planeras av Stockholms stad och Jernhusen med Rosenbergs Arkitekter som konsulter. Projektet är en omfattande utveckling av spårområdet längs med Klara Sjö, Barnhusviken och Karlbergskanalen. Överdäckning, byggnation och sammanlänknings ingår i det omfattande projektet, som inom kort ska läggas ut på programsamråd.

Vidare talade Alvendal om miljöprofilområden, som Norra Djurgårdsstaden, Västra Liljeholmen samt miljonprogrammets upprustning för 10 miljarder kr.



Arthur Buchardt trivs i Stockholm. Han besöker ofta sin fastighet Clarion Hotel Sign. Vid konferensen presenterade han projektet Victoria Tower i Kista.



Från vänster: Christian Hermelin, vd Fabega, Anders Nylander, vd Atrium Ljungberg, och Per Uhlén, vd Diligentia. Den senare underströk fastighetsbranschens ansvar gentemot hyresgästerna i ett inlägg.



Anna Wiklund, kommunstyrelsens ordförande i Enköpings kommun, Thorsten Åsbjer, vice vd Humlegården Fastigheter, och Gustaf Hermelin, vd Klövern, i ett engagerat samtal efter sina presentationer.

Alvendals presentation följdes av en paneldebatt med verkställande direktörerna Christian Hermelin, Fabega, Anders Nylander, Atrium Ljungberg, och Per Uhlén, Diligentia. Hermelin välkomnade ytterligare projekt och satsningar i Stockholm, medan Uhlén, bland annat, talade varmt om fastighetsbranschens ansvar att tillvarata hyresgästernas behov.

Expansiva Stockholm analyserades vidare i senare presentationer under temat Det nya Stockholm. Regionen kan få cirka 3,5 miljoner invånare år 2030. Den beräkningen förpliktar stadens beslutsfattare att välja optimala lösningar för framtiden. En ny översiktsplan för staden föreslår förtätning av inner- och ytterstaden med skälig infrastruktur.

Torsten Malmberg, chef för strategiska avdelningen på Stockholms stadsbyggnadskontor, talade om en omfattande förtätning av innerstaden och dess kranskommuner. Beslut om den nya översiktsplanen, som har publicerats, ska tas i kommunfullmäktige år 2010. Torbjörn Johansson, fastighetsdirektör i Stockholms stad, tillade att var femte vecka satsas 1 miljard kr på omvandlingen, som ingår i Vision 2030, vilket vittnar om projektets omfattning.



Torsten Malmberg, chef för strategiska avdelningen på Stockholms stadsbyggnadskontor, informerade om en ny översiktsplan av staden.

Utvecklingen i expansiva Kista, norr om Stockholm, går på högvarv. Norrmannen Arthur Buchardt, som har gjort sig känd genom projekt som Clarion Hotel Sign, planerar att bygga ett hotell nära Kistamässan om 40 våningar med 300 rum, restaurang, kontor och konferensverksamhet. Den totala ytan blir cirka 2 000 kvm. Hotellet – Victoria Tower – ska byggas av Peab och formges av Gert Wingårdh. Scandic blir operatör.

Vd Gustaf Hermelin, talade om Klöverns engagemang i projektet Victoria Tower. Han informerade även om utvecklingen av Kista Science City i sin helhet, där Klöverns projekt Kistamässan ingår.



Peter Ohrstedt, projektchef Statens Fastighetsverk. Moderator, Olle Zetterberg, vd Stockholm Business Region, lyssnar i bakgrunden.

Peter Ohrstedt, projektchef, Statens Fastighetsverk, gav en översyn av projekt Nya Klara, där elva kvarter ska förädlas, i vissa fall, med tillägg av våningsplan.

Sedan presenterades projekt som Centralstation Stockholm av Mikael Willdal, projektchef, Jernhusen, samt arkitekt Tomas Boijesen, Tengbom. Grundförstärkningar av området – som vilar på sjöbotten sedan 140 år tillbaka – behandlades. Willdal informerade om att 5 000 kvm ska grundförstärkas i etapper under maximalt fyra års tid framöver.

Boijesen visade Tengboms vision om Centralstationens förnyelse med ljusinsläpp samt förädling av en station som berör cirka 40 miljoner människor per år. Arkitekternas plan drivs av en lust av att förbättra en yta med hög genomströmning.

Vidare, projektchef Karl Sundholm, Jernhusen, talade om det globala intresset för extremt energisnåla Kungsbrohuset, som har utvecklats tack vare Strategisk Arkitektur. Andreas Fries, från nämnda arkitektkontor, visade sedan exempel på projekt i Stockholm, som vittnar om progressionen i verksamheten vid kontoret. Han framhöll att:

– Arkitekter ska ge människor miljöer som de uppskattar. Jag kallar det identitet och funktion i dialog med omvärlden. Stureplan må vara kronan av stadslivet i Stockholm, men nu utvecklar vi även attraktiva lägen i västra city.



Från vänster: Andreas Fries, Strategisk Arkitektur, Karl Sundholm, Jernhusen, Tomas Boijesen, Tengbom, Mikael Willdal, Jernhusen, och Arthur Buchardt, Öyer Invest.

Därefter följde arkitekt Rasmus Waerns, Wingårdh Arkitektkontor, reflektioner om hur skönhet inte alltid möter en efterfrågan i samtiden. Dessutom, antydde han, att beräkning ofta straffar sig, medan originalitet kan vinna i längden. I artikeln ”Reflektion om skönhet i västra city” i detta nummer av Fastighetsaktien spinner jag vidare på vissa av hans synpunkter.

Byggnadsantikvarie Britt Wisth, som har trettiofem års erfarenhet från sitt arbete på Stockholms stadsmuseum, avslutade föredragen om Det nya Stockholm med råd och rön om hur vi kan värna om det omistliga arv som Stockholm utgör. Det kan gälla värden som är svåra att beräkna eller prissätta, men Stockholms topografi och närheten till vatten skapar goda förutsättningar för alla de stadsplanerare som värnar om staden. Liksom naturen varierar, bör vi tillåta variationer gällande bebyggelsen, fortsatte hon. I en expansiv stad som Stockholm kan hus från 1600-talet existera parallellt med skapelser som Globen på Södermalm, exempelvis.

Framtiden är beroende av historien. Nyskapelser bör således samsas med äldre skapelser. Wisth framhöll vikten av att dokumentera, klassificera och vårda staden. Å ena sidan gladdes hon över att Stockholm har haft dugliga stadsplanerare i flera hundra års tid. Å andra sidan varnade hon för att skymma in- och utblickar mot respektive från staden.

Om vi vill bygga högt, bör vi välja platser där lägre, värdefulla hus inte skymms av landmärken, löd rådet. Wisths budskap genomsyndes av en uppmaning till respekt för unika värden i staden.

Nordic Forum Real Estate

För första gången anordnade Tidningen Fastighetsaktien konferensen Nordic Forum Real Estate den 4 juni. Över 250 personer deltog på konferensens fyra seminarier, tre sessioner och två paneldebatter.

Flest deltog på det inledande seminariet Det nya Stockholm med Olle Zetterberg som moderator. Här redogjorde stadsbyggnads- och borgarrådet Kristina Alvendal om sin vision för Stockholm år 2030.



Arthur Buchardt, vd Öyer Invest.



Gustaf Hermelin, vd Klövern.

Om tjugo år vill Alvendal se Stockholm som en sammanhängande, miljövänlig promenadstad. Läs mer om detta seminarium och efterföljande session på s. 47 f.



Kristina Alvendal, stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd, Stockholms stad, Christian Hermelin, vd Fabega, Anders Nylander, vd Atrium Ljungberg och Per Uhlén, vd Diligentia.

Även Aberdeens seminarium Active Asset Management med Stefan Fröjdendahl som moderator intresserade ett flertal deltagare. I tider av lågkonjunktur väljer alltfler investerare alternativ med låg risk. Historiskt har Aberdeen varit en tillgångsförvaltare som har överavkastat sina förvaltade tillgångar med låg risk. Läs mer om det på sidan 42.

På seminariet Energi- och miljöklassificering med Eva Sterner som moderator uppstod diskussioner om skilda miljöklassningssystem. Läs mer om energifrågor på s. 45 f.

Dag Klerfelt var moderator för seminariet Fastighetsfinansiering med talare från Catella och SBAB. Catella såg flera möjligheter i lågkonjunkturen att skapa nya former för fastighetsfinansiering, medan SBAB och Per O. Dahlstedt såg problem på inlåningsmarknaden samtidigt som han konstanterade att SBAB har möjlighet att göra större refinansieringsaffärer. Läs mer om detta seminarium på s. 43 .

På paneldebatten Stockholm 2030 med Annica Carlsson från Equator som mode-



Thorsten Åsbjer, vice vd, Humlegården Fastigheter, redogjorde för bolagets planer gällande Nya Kista Galleria..

rator diskuterades en mängd frågor om stadsutveckling. Se mer om det på s. 40 f.

Tack vare det stora intresset för Nordic Forum Real Estate ska Tidningen Fastighetsaktien arrangera en ny konferens under nästa år.



Katharina Junkermann, Acquisition Manager, International Real Estate Finance Northern and Central Europe, Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt. Hon kom för att delta i seminariet Fastighetsfinansiering.



Åhörare på seminariet Det Nya Stockholm engageras av moderator Olle Zetterbergs vältalighet.



Olle Zetterberg, Stockholm Business Region, moderator för Det nya Stockholm.



Annica Carlsson, vd Equator Stockholm, moderator för Stockholm 2030. 2 miljoner kvm på höjden eller bredden?



Eva Sterner, vd Watts Consultancy Nordic, moderator Energi- och miljöklassificering.



Dag Klerfelt, vd Investmentbolaget Havstruten, moderator för en session inom ämnet Det nya Stockholm samt för Fastighetsfinansiering.

Prenumera på Dagens Fastighetsaktie Sveriges ledande nyhetsbrev om fastighetsmarknaden med 12 000 läsare varje dag.

Missa inte händelser på den kommersiella fastighetsmarknaden
i dagliga analyser och notiser.

Erbjudande

Om Du tecknar en prenumeration av Dagens Fastighetsaktie
före den 1 september, erhåller du ett
grafiskt blad av Karl Momen (värde 3 000 kr).

Teckna prenumeration på
www.fastighetsaktien.se och ange prenumeration 4:
Dagens Fastighetsaktie, helår för 3 600 kr inkl. moms.
Ange därefter i rutan för ditt namn även vilket
grafiskt blad som du väljer enligt nedan: A, B eller C.
Prenumeranter kan köpa grafiska blad för 2 500 kr.
Beställ på tel. 08-10 81 81 eller lars.eriksson@fastighetsaktien.com



A. Brunhilde. 34 x 56 cm



B. San Fransisco. 41 x 41 cm



C. Komposition. 34 x 52 cm

Karl Momen. Utställning på Konstakademien 25 augusti till 4 oktober 2009

Karl Momens utställning i de stora salarna på Konstakademien blir intressant. För första gången i Sverige visar han sina klassiker Shakespeare och Wagner, där han tolkar flera av deras verk. Wagnersviten inköptes 2006 av Nordic Heritage Museum i Seattle och lånas nu ut, i väntan på att målningarna skall få en egen hall i den nya museibygnaden.

Utställningen blir även en fortsättning på Momens senaste museiturné i USA, med utställningar i Chicago, Seattle, San

José, St. Peter, Minnesota och St. Joseph, Michigan. Han är också känd för sin monumentalskulptur, Tree of Utah, uppförd i saltöknen i Utah. Den är 28 meter hög och är, sedan år 1996, en av staten Utahs officiella konstskatter.

Till utställningen med målningar och skulpturer samt en film om tillkomsten av Tree of Utah, utkommer en katalog om 108 sidor med förord av bland andra Olle Granath och Erland Josephson. Barbro Osher Pro Suecia Foundation sponsrar katalog/utställning.

Första hjälpen!



Lokalbesvär?

Det är viktigt med rätt hjälp i rätt tid. Vi på Humlegården har riktat in oss på att hjälpa dig som arbetar på lokalmarknaden. Vår uppgift är att upplysa dig om våra lokaler. Söker du information eller vill komma och titta på plats fungerar vi lite som en lokalakut. Vi svarar snabbt och kan leverera det du och din kund behöver.

Läs mer om oss på www.humlegarden.se.



HUMLEGÅRDEN
ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen

Nordic Forum Real Estate

Mångfaldens Stockholm

Annica Carlsson, vd
Equator Stockholm

