

A portrait of Gustav Hermelin, a middle-aged man with short, light brown hair and a slight smile. He is wearing a dark blue suit jacket over a light blue and white checkered button-down shirt. The background is a soft, out-of-focus blue and grey.

Klövern utvecklar Kista

Gustav Hermelin, vd
Klövern

Tiden står inte stilla i fastighetsbranschen



Vi välkomnar Goodman Property Investors och DEGI till Aberdeen

Fastighetsbranschen förändras ständigt och vi är glada att kunna välkomna nya kunder och kollegor från DEGI och Goodman Property Investors.

Dessa förvärv har förstärkt vår närvaro på strategiskt viktiga marknader i Europa såsom Tyskland och Storbritannien. Förvärven har också gett oss en starkare position inom det för oss viktiga fond-i-fond segmentet.

Totalt är vi nu 800 personer som förvaltar 300 miljarder kronor i fastighetstillgångar genom fondprodukter och förvaltningsmandat.

Vi har också nått en topp 10 position bland internationella kapitalförvaltare som arbetar med fastigheter.*

Aberdeen Property Investors är en del av Aberdeen Asset Management, vars verksamhet även innefattar kapitalförvaltning av aktier och obligationer.

Vill du veta mer om Aberdeen och vad vi kan göra för att hjälpa dig med fastighetsinvesteringar, besök vår hemsida

www.aberdeenpropertyinvestors.com

*Property Fund Research/FT Banker survey i maj 2008, proforma dec 07.



Nummer 4 • 2008

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
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 oktober 2008

© Centum AB/

Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material ansvaras ej.
Citera gärna och ange källan.
Stockholm i oktober 2008
ISSN 1403-1116

Innehåll:

Svart måndag i fastighetsbranschen	4
Moody's: "Vi sålde våra själar"	5
Kris för Nordicum Real Estate	6
White har framgång i Skåne	7
Klövern utvecklar Kista	8
Kräver Reinfeldt Landic som lösen?	12
T-House – en lyckad uppgradering	14
Zetterberg stöttar fastighetsbolag	16
Svenska förebilder inom GreenBuilding	18
NCC skapar energieffektiva kontor	22
Scheiwiller Svenssons vision 2010	24
DTZ satsar på retail i Norden	26
Aberdeen förnyar åt Alecta i Örebro	27
Citycons Rocca al Mare i Tallinn	28
SFV:s utländska fastigheter	30
Bäcklin sätter sprätt på Sverige	32
Kurser	35
Dagens Fastighetsaktie	38

Finanskrisen fortsätter oförblommerat att orsaka skador. Den första större nordiska fastighetskonkursen är ett faktum med danska Centerplan. Den 27 oktober blev en svart måndag för ett flertal bygg- och fastighetsbolag med nedgångar mellan 8 och 14 procent. Nu har kurserna repat sig, men fortfarande är substansrabatterna höga. Finansorn håller i sig och många fruktar att varslen ska fortsätta att öka.

Ett bolag som har växt starkt med att förbättra sitt hyresnetto och sin vakansgrad är Klöver. I Kista har Klöver sänkt vakansen från 22 procent för drygt två år sedan till dagens 5 procent. Framgångarna för Klöver kommer att fortsätta, eftersom bolaget har starka strategier för uthyrning och fastighetsförvaltning.

I England verkar dock farhågorna för framtiden vara större än i Sverige. Nyligen framhöll ekonomiprofessorn Charles Goodhart i engelsk TV att det enda som kan rädda Storbritannien från en fullständig depression är en reporänta om 0 procent. En nollränta har Bank of England aldrig varit med om sedan den grundades år 1694. I USA verkar nu stämningarna och rättegångarna mot investmentbolagens finansaktörer bli legio i många år framöver. Finanskrisen har blivit global. Den gigantiska lånebubblan sprack till slut – en bubbla som har byggts upp under flera decennier.

Island är i konkurs och behöver snabbt få in kapital. Nu diskuteras hur och med vilket miljardeböj som Sverige ska ge islänningarna i lån. Mitt förslag är, att innan landet ger islänningar miljardebidrag, kan vi kräva en lösen av den isländska regeringens stora fastighetsinnehav i Sverige. Isländska Landic, omfattande 1,8 miljoner kvm i 114 kommuner, är värt 13-15 Mdr kr.

Sverige har dock flera fördelar som många länder saknar. Våra statsfinanser är välbalanserade och bankernas problem hanteras väl. Vi har skickliga ingenjörer. Vi har kunniga byggbolag och fastighetsförvaltare. Vi har flera exportföretag som är fortsatt starka. Våra tillgångar i skog och malm är betydande. Och till sist men inte minst, vi har erfarenhet av bank- och fastighetskriser, vilket flera länder saknar. Sverige är väl rustat för att klara krisen.



Stefan Fröjdendahl, chefredaktör

Svart måndag för bygg- och fastighetsbranschen



De är inte troligt att Bank of England följer Charles Goodharts förslag om en styrränta om 0 procent. Enligt hans bedömning kan endast en nollränta rädda Storbritannien från en depression.

Av Stefan Fröjdendahl

Raset för bygg- och fastighetsaktierna blev rekordstort den 27 oktober 2008 – en svart måndag. Bland byggbolagen drabbades Peab med en nedgång om 13,8 procent.

Minst var nedgången för Skanska som blev endast 1,3 procent. Att den blev mindre för Skanska beror på att bolaget nu har stor nytta av den starka dollarn.

Även NCC backade men relativt lite med drygt 3 procent.

Bland de större fastighetsbolagen var raset störst för Wallenstam med 12,65 procent, följt av Brinova och Atrium Ljungberg-gruppen med nedgångar över 8 procent.

Samtidigt fortsätter krisen för Carnegie.

Finansinspektionen har, enligt ett publicerat dokument, varnat för att Carnegie kan bli av med sitt banktillstånd.

Anders Böös och Patrik Enblad har på kort tid blivit största ägare i Carnegie med 9,18 procent av röster och kapital. Böös och Enblad, med förflutet från HQ-sfären var bland annat särskilt pådrivande vid Wihlborgs köp av Drott år 2004.

Det finns en stor fastighetsanknytning i Carnegie, dels med Carnegie Swedish Real Estate Fund, dels med Carnegie Asset Management.

Kritiken mot Carnegie är nu öronbedövande, särskilt när det gäller finansieringen

av Maths O Sundqvists spekulativa aktieköp i bland annat Wihlborgs, Fabège och Peab. Nu kräver Peab ett av Sundqvists fastighetsbolag på en oreglerad skuld om 150 Mkr.

Det blir en spännande följetong om Carnegie den närmaste månaden.

Finanskraschen har blivit global och depressionen lurar om hörnet.

I engelsk TV har nu ekonomiprofessorn Charles Goodhart framhållit att det enda som kan rädda Storbritannien från en fullständig depression är en reporänta om 0 procent, vilket Bank of England aldrig har varit med om sedan den grundades år 1694.

Moody's "Vi sålde våra själar"

U.S. House Investigators har i sina efterforskningar funnit avslöjande e-post hos anställda på det tidigare ansedda kreditvärderingsinstitutet Moody's.

Texten avslöjar att de anställda säger sig ha sålt sina själar för provisioner när osäkra MBS-derivat fick för höga kreditbetyg.

Detta e-postdokument är ett i raden av de texter som nyligen blev publika inför House Oversight and Government Reform Committee i Washington.

Enligt Gavins Blog skrev en anställd på Standard & Poor's till en kollega under år 2006:

– Låt oss hoppas att vi är rika och pensionerade när tiden kommer då fastighetsmarknaden faller samman som ett korthus.

Jerome S. Fons, före detta vd på Moody's i New York, säger till Bloomberg News:

– Jag informerade våra lagstiftare att utgivarna av många strukturerade produkter typiskt nog valde de mäklare som hade lägst ställda etikkrav. Detta ledde till att vi åstadkom bottennivåer för kvalitet vid kreditvärderingen.



Jerome S. Fons var CEO för Moody's Credit Policy i New York mellan åren 2001 och 2007.

Han menar att orsaken till dagens finanskaos inte bara beror på ratinginstituten utan även på mäklarna av strukturerade produkter.

Fons har genom åren varit en flitig författare. Han har bland annat skrivit en bok om Moody's skilda metoder för kreditvärdering.



Flera av Lehmans ledande befattningshavare, inklusive Richard Fuld (bilden), kallas nu till rättegång, dels om fall rörande bedrägeri av värdepapper, dels om bolagets positiva rapportering av dess balans före konkursen.

I USA fortsätter kongressförhören med ledande finansaktörer. Demokraten Henry Waxman ställde en prövande fråga till Lehmans förre vd Richard Fuld:

– Ditt företag är nu i konkurs, vår ekonomi är i kris, men varför du får behålla 480 miljoner dollar (cirka 3 840 miljoner kronor).

Fuld försvarade sig med att det stora antalet blankare på börsen i New York kraschade det finansiella systemet.

Det kan tilläggas att utöver den gigantiska bonusen hade Fuld en årslön som översteg 40 miljoner dollar (cirka 320 miljoner kronor).

Waxman påpekade även under förhöret att Fuld hade utarmat Lehman genom felaktiga återköp, alltför stor positionering i värdelösa subprime-derivat samt genom att driva igenom sanslöst stora utdelningar och bonusar.

Det har skrivits betydelsefull ekonomisk historia. De finns inga amerikanska investmentbanker kvar. Bear Stearns, Merrill Lynch, Morgan Stanley och Goldman & Sachs har sålts eller bytt skepnad.

Den amerikanska kongressen och senaten har godkänt ett krispaket om otroliga 700 miljarder dollar, cirka 5 600 miljarder kronor, för att skapa förtroende för det finansiella systemet.

Stämningarna och rättegångarna i amerikanska rättegångssalar är nu legio i många år framåt, eftersom ett flertal stämningar har lämnats in mot Manhattans oansvariga finansaktörer. Den gigantiska lånebubblan sprack till slut – en bubbla som har byggts upp under flera decennier.

Det gick för snabbt för Lehman

Av Stefan Fröjendahl

Även Lehman Brothers konkurs drabbade Sverige hårt. I ett pressmeddelande skrev vår Riksbank:

”Lehman Brothers konkurs gjorde det tydligt för finansmarknadens aktörer att även de största finansiella instituten kunde falla. Denna insikt gjorde att den stora osäkerhet som tidigare rådde på de finansiella marknaderna nu utvecklades till att bli en mycket allvarlig förtroendekris bland aktörerna.”

Nu i slutet på oktober 2008 har finanskrisen verkligen drabbat Sverige. Varslen är rekordhöga och likviditetsbristen i bankerna är fortsatt akut.

För att rädda den svenska finansiella stabiliteten och säkerställa finansmarknadernas funktionssätt har Riksbanken beviljat över 500 miljarder kronor i lån till bankerna. Den svenska regeringen har också dubblat insättargarantin till 500 000 kronor.



För ett par veckor sedan protesterade upprörda medarbetare vid Lehman Brothers genom att blockera ingången till bankens huvudkvarter på Manhattan i New York. Priset på begagnade Ferrari lär nu vara lågt på stadens bilmarknad.

Morgan Stanley köper

Morgan Stanleys öppna fond P2 Value ska investera 1 miljard dollar (cirka 8 Mdr kr) under de kommande tolv månaderna.

Fonden P2 Value lanserades för två och ett halvt år sedan och har för närvarande tillgångar om cirka 2 miljarder euro under förvaltning. Cirka 60 procent av investeringarna har genomförts i Europa, cirka 30 procent i Asien samt resterande 10 procent i Nordamerika.

Kris för Nordicum Real Estate

Av Stefan Fröjdendahl

I samband med en företagsrekonstruktion av Saltöhem AB kräver Swedbank en utredning av ekonomin i moderbolaget Blekinge Invest AB.

Det skriver Blekinge Läns Tidning. Blekinge Invest AB ägs av Nordicum AB, med säte i Stockholm. Styrelseordförande i bolaget är Joakim Klingefjord.

I bolagets fastighetsdivision ingår bland annat Blekinge Invest AB (industrifastigheter), SaltöHem AB, SaltöHem Invest AB, Saltö Utkik i Karlskrona Fastighets AB, Örlogsporten Fastigheter AB, Örlogsporten Förvaltning AB, Örlogsporten Entreprenad AB.

Enligt bokslutet för år 2007 omsatte Nordicum 524,9 Mkr med 271 anställda. Bolagets skulder var hela 494,3 Mkr. Eftersom det egna kapitalet var ringa 13,4 Mkr, blev soliditeten låga 2,62 procent. Håkan Jansson, advokat från Jönköping, är utsedd att rekonstruera Saltöhem AB.

Saltöhem har förfallna skulder till Swedbank om 146 Mkr. Utöver denna skuld finns obetalda leverantörsskulder om drygt 20 Mkr.

Jansson förhandlar nu med en intressent som ska rädda Saltöhem.

Nu återstår att se om Saltöhem AB stjälper koncernen Nordicum. Mycket talar för det, eftersom koncernens egna kapital är nära uttraderat.

Detta är också tråkigt för Halmstad Bollklubb, som har presenterat ett förslag för Halmstad kommun, där Nordicum ska bygga nya Örjansvall (HBKs hemmaarena) mot att Nordicum får tillgång till den i Halmstad centralt belägna Tullkammarmarkajen.



Peab har byggt Saltöhems bostäder i Karlskrona.

Wihlborgs köper Regionhuset i Lund

Wihlborgs har avtalat om förvärv av kontorsfastigheten Regionhuset, Landsdomaren 6, i Lund från Region Skåne för 160 Mkr. Fastigheten har en uthyrbar yta om 16 000 kvm och en byggrätt om 9 000 kvm.

Tillträde sker när Region Skåne flyttar från huset under andra halvåret 2010. Sedan tidigare är det klart att Region Skåne flyttar sin verksamhet till ett nybyggt kontorshus, ägt av Wihlborgs, på Dockan i Västra Hamnen, Malmö. Detta hyresavtal omfattar 8 000 kvm. Avtalet förutsätter ett positivt beslut av regionfullmäktige.

I en kommentar till köpet av Regionhuset säger Anders Jarl, vd för Wihlborgs:

– Eftersom Regionhuset blir tomt ser vi detta som ett spännande utvecklingsprojekt. Vi har varit framgångsrika med vår uthyrning i Lund och den kommande vakansen i Regionhuset öppnar upp fler och nya affärsmöjligheter för Wihlborgs. Dessutom är läget i norra Lund med närheten till Ideon helt i linje med vår strategi att äga väl samlade fastigheter.

Förvärvet av Regionhuset ska redovisas i Wihlborgs räkenskaper i kvartal 3, 2010. Bolaget har sedan förvärvet av Ideon AB år 2006 kraftigt ökat sitt fastighetsbestånd i Lund som i och med nämnda affär omfattar 107 000 kvm.



Anders Jarl, vd Wihlborgs.

Ruric får bud på tre fastigheter

Ruric har erhållit, och accepterat, ett villkorat bud från Invesco Real Estate GmbH, att förvärva fastigheterna Oscar, Magnus och Gustaf i S:t Petersburg. Budet är förbehållet legal samt finansiell due diligence.

Affären sker genom att 50 procent av ett helägt dotterbolag säljs för 1,3 Mdr.

Om affären går i lås, ger den en resultateffekt om 0,9 Mdr kr. Köparen Invesco förvaltar fastigheter för 29,3 miljarder dollar via direktäggande samt via reits.

– Vi förväntar oss att inom kort ha ingått ett mer detaljerat förvärvsavtal. Ruric ger Invesco ensamrätt till 31 januari 2009 att avsluta due diligence. Därutöver är vi nöjda med det pris som bola-

get erhåller för försäljningen av kontorsfastigheterna, säger Rurics vd Craig Anderson till Newsdesk.

I styrelsen för Ruric finns ordförande Nils Nilsson, ledamöterna Tom Dinkelspiel, Jens Engwall och Harald Kjessler.

Största aktieägare i Ruric var vid halvårsskiftet Swedbank Robur Fonder med 12,78, Deutsche Bank med 12,27, Morgan Stanley med 11,79 och Öhman J:or med 5,43 procent.

För Ruric, som har brottats med likviditetsproblem, tändes förhoppningarna eftersom kursen steg till 8,40 kr, en ökning med 53,85 procent. Kursen har dock formligen rasat i år, från årshögsta 292,50 kr till rapportdagens 8,40 kr – en nedgång i år med gigantiska 348 procent.

White har framgång i Skåne

White Arkitekter ska utforma nya stadsrum vid Malmö Konsthall, S:t Johannesplan och Citytunnelns station Triangeln. Nämda område omfattar totalt cirka 28 000 kvm i Malmö. Det beräknas vara klart om drygt två år, när tunneln färdigställs. Dagligen färdas här 37 000 resenärer.

Whites bidrag, Öppen scen, är grund för vidare bearbetning och projektering av området. Enligt juryn – i Malmö stads och Svenska Kyrkan i Malmös tävling – är förslaget dels rikt på innehåll och detaljer, dels flexibelt. Bland annat föreslår White att området runt S:t Johanneskyrkan beläggs med marktegel. Intill kyrkan ska uppföras ett besökscentrum, vars tak till del ska fungera som sittläktare. Det existerande p-huset framför Konsthallen ska rivas för att ge plats åt en nedfartsramp till det underjordiska parkeringsgaraget, som ingår i ett planerat köpcentrum vid Triangeln.

White är dessutom det enda svenska kontor som återstår i spurtten av en tävling om formgivning av framtidens Helsingborg. Fem lag av 63 anmälda är utvalda.

Uppdraget är ett av stadens största stadsbyggnadsprojekt i modern tid. I mitten av februari koras segraren.



Konsthallsplatsen i Malmö. Illustration: White.

Helsingborgs centrala ytor ska mer än fördubblas genom projektet, kallat H+. Cirka 8 000 bostäder samt butiker, kontor med flera verksamheter ska ta form på det gamla hamn- och industriområdet. En viktig grundtanke är att knyta samman den södra delen av staden med dess centrum. Planerad byggstart är 2011. Satsningen ska avslutas inom 10-20 år.

White konkurrerar nu om uppdraget med Foster+Partners, Storbritannien; KCAP Architects&planners, Nederländerna; Space Group, Norge och Schönherr Landscape, Danmark.



Åsa Hedenberg, vd Uppsalahem. Foto: Stewen Quigley.

Strandade hyresavtal i Uppsala

Av Lars Eriksson

I ett läge då bolåneräntor stiger och långvariga värdestegringar på bostadsrätter och villor kan brytas, framstår hyresrätten som ett intressant alternativ. Men hyreshöjningar är nödvändiga för att genomföra renoveringar och för att täcka ökade lånekostnader i finanskrisens spår. Ökade räntekostnader har lett till att hyresförhandlingarna mellan Uppsalahem och Hyresgästföreningen har strandat.

Hyresavtalet, som tecknades i våras, innebar en hyreshöjning med totalt 2,3 procent från 1 juli 2008. Uppsalahems ursprungliga krav var en höjning om 4,7 procent. Detta för att även kunna täcka kostnader för underhåll och renoveringar i bolagets bestånd, vars snittålder är knappt 40 år.

I hyresavtalet skrevs att förhandlingarna skulle återupptas om Riksbankens reporänta översteg 4,25 procent, vilket skedde i början av juli. Förhandlingarna återupptogs därför i augusti och pågick under hela september utan att parterna enades. Nu ligger frågan för tvistlösning i hyresmarknadskommittén.

– Vi förväntar oss att hyresgästföreningen tar ansvar för den hyresöverenskommelse vi gjorde i våras och att resultatet blir en hyreshöjning inom kort. En omräkning av kalkylen visar att räntekostnaderna under hyresperioden juli 2008-juni 2009 kommer att bli cirka 17 Mkr högre än i den första kalkylen, säger Åsa Hedenberg, vd för Uppsalahem.

Trots finansoron har Uppsalahem kunnat säkra sin finansiering genom att kontinuerligt omsätta sina förfallna företagscertifikat.

– Finansoron tycks inte ha förändrat långivarnas syn på Uppsalahem som ett finansiellt stabilt företag, avslutar hon.

NCC bygger vårdbyggnad i Västerås

Nyligen påbörjades byggnation av en vårdfastighet på Västerås Centrallasarett. Det unika med nybyggnationen är att enkelrum blir standard för patienterna. Totalt blir det 192 rum med egen toalett och dusch. Arbetet beräknas vara klart hösten 2010.

– Att bygga patientrum för en person som standard är nytt i Sverige och dessa enkelrum finns bara på ett fåtal offentliga sjukhus

ännu. Att varje rum får egen toalett och dusch minskar risken för smitta mellan patienter. Det ger också en bra miljö för återhämtning, säger Kjell Jäder, projektchef på Landstinget i Västmanland.

I projektet återanvänder NCC balkonger, fönster- och dörrpartier från den rivna bassängbyggnaden som stod på platsen där det nya huset uppförs.

Klövern utvecklar Kista

Analys av Stefan Fröjdendahl

I tider med finansiella orkanstormar kommer det att finnas vinnare och förlorare bland de svenska kommersiella fastighetsbolagen. Bland förlorarna finns de fastighetsbolag som köpte fastigheter till höga priser under konjunkturtoppen med stor och dyr belåning. Bland vinnarna finns de fastighetsbolag som har en stark uthyrning och en välpositionerad fastighetsportfölj.

Klövern är ett fastighetsbolag som tillhör vinnarna, trots en annalkande lågkonjunktur.

Ett mått på Klöverns framgång är realiteten bakom de tvingande reglerna om IFRS som infördes vid årsskiftet 2005. Sedan 2005 har Klövern skrivit upp sitt bestånd med totalt 1,2 Mdr kr. Men endast hälften, cirka 600 Mkr av denna orealiserade värdeförändring, beror på sänkta avkastningskrav. Den andra hälften beror på att Klövern lyckats minska sina vakanser i sina drygt 220 fastigheter, belägna i tio mellansvenska regionstäder. Dessa är Borås, Karlstad, Kista (Stockholm), Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro.

Framgång i Kista

Klöverns förvärvsstrategi har sedan noteringen hösten 2002 varit att köpa välbelägna portföljer med större vakanser. Sedan år 2002 har Klövern förvärvat flera fastighetsbestånd med vakansgrader om 20 till 40 procent. Bolagets huvudstrategi är och har varit att fylla tomma fastigheter med starka hyresgäster. Sedan år 2006 har Klövern förbättrat den ekonomiska uthyrningsgraden från 84 procent till dagens 90 procent. Särskilt väl har uthyrningen gått i Kista. När bolaget köpte det stora beståndet där för drygt två sedan var vakansen 22 procent, i dag är den endast fem procent.

Hösten 2006 köpte Klövern 20 fastigheter i Kista och 24 i Täby, omfattande totalt 350 000 kvm, för 4,06 Mdr kr av Fabege. I



Gustaf Hermelin, vd Klövern. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

förvärvet svarade fastigheterna i Kista för ett värde om cirka 3,5 Mdr kr.

Klövern är i dag den största fastighetsägaren i Kista med 21 fastigheter, omfatt-

ande nära 250 000 kvm, motsvarande en marknadsandel i Kista Science City om nära 30 procent.

I IT-klustret Kista är den generella va-

kansen i dagsläget cirka 12 procent, men den varierar mycket beroende på typ och läge där äldre lokaler i sämre lägen kan ha vakanser på upp till 25 procent.

Flera analytiker har varnat för att marknaden i Kista är och förblir volatil. Frågan blir hur Klövern, som av flera har betraktats som kusinen från landet, har lyckats med sin framgångsrika projektutveckling och uthyrning i Kista.

En fjärdedel av Klöverns hyresvärde, eller 330 Mkr, kommer från portföljen i Kista. Ankarhyresgästen där är Ericsson. Under år 2007 omförhandlade Klövern två stora avtal med Ericsson. Dessa avtal har långa löptider om 7 till 8 år, omfattande cirka 60 000 kvm.

Tror man på Sverige, tror man också på Kista, där Klövern har fått en flygande start med den nyöppnade Kistamässan. På sikt ska Kista Science City växa med ett nytt hotell och det stora projektet Kista Garden.

Stark uthyrning

Bakom framgångarna ligger en medveten uthyrningsstrategi i Klövern. Bolaget har genom åren byggt lokala nätverk på sina tio orter. I dag ingår bolagets samtliga 130 anställda i dessa nätverk, som har regelbunden kontakt med ett stort antal företag och företagsföreningar på samtliga tio orter. Klövern ser till att på varje ort bevaka viktiga händelser och event. Därutöver är bolaget en tillräckligt stor aktör på varje ort för att effektivt föra en dialog med kommun och företag.

Uthyrningsarbetet har gett resultat. Trots de finansiellt ansträngda tiderna, gör Klövern prognosen att nettoinflyttningen i beståndet ökar med 18 Mkr i årshyresvärde under tredje kvartalet 2008.

Gustaf Hermelin

Sedan noteringen av Klövern år 2002 har Gustaf Hermelin, 52, lett bolaget. Parallellt med studier på Handelshögskolan i Stockholm började han med förvärv av ett nedlagt sågverk i Jönåker, två mil sydväst om Nyköping, år 1980. Detta fick han i full drift efter ett par år.

Nästa projekt blev svårare. Hermelin förvärvade en nybyggd och helt tom industri och lagerterminal i Bastuträsk, om hela 10 000 kvm, år 1984. Han lyckades fylla denna industriterminal och förvandla den till ett lokalt företagarcentrum.

Detta arbete stärkte hans engagemang med att förvärva tomma fastigheter för att på sikt fylla dem under loppet av 1980-talet. Genom bolaget Basen Industriutvecklingen fortsatte han med ett flertal förvärv av tomma fastigheter, framförallt i Norrland.

År 1989 sålde han bolaget Basen och



Från vänster Cesar Åfors, ekonomidirektör och vice vd, och Gustaf Hermelin, vd Klövern, vid nyöppnade Kistamässan, norr om Stockholm.

drev därefter jord- samt skogsbruk i Björkvik, utanför Katrineholm, under några år.

Men Hermelin engagerade sig på nytt i fastighetsbolag bland annat som vd i Oskarsborg, ägt av BPA, LO och Peab. Som vd i Oskarsborg fick han hantera bolagets nödlidande fastigheter i framförallt Sverige men även i Belgien och Tyskland. Under sommaren 2000 uppdelades fastighetstillgångar om drygt 5 Mdr kr mellan ägarna Peab och BPA, bland tillgångarna fanns Skånehus. Detta bolag blev senare en del av Brinova.

Under dessa år under och efter fastighetskrisen på 1990-talet lärde han sig allt mer om kommersiella fastigheters värde samt om vikten att fylla tomma hus med effektiv fastighetsutveckling. Han såg även hur värdslösa och optimistiska förvärv hade skett i utlandet under 1980-talet av bland annat BPA, förvärv i Tyskland och Belgien, som han var med om att avveckla.

År 1993 blev Hermelin vd för Strandfastigheter, som hade förvärvat Saab-fabri-

kens fastigheter i Nyköping. Detta fabriksområde, med drygt 50 000 kvm lokaler, förvandlade han med en stab av kunniga medarbetare till en fullt uthyrd företagspark.

Nya Klövern noteras

På hösten 2002 ägde en större fastighetsaffär rum, vilket blev en grund för noteringen av nya Klövern. Genom en apportemission om 16 miljoner aktier i Klövern finansierades ett förvärv av Strandfastigheter och Strömfastigheter med ett marknadsvärde om 622 Mkr.

Strandfastigheter hade då förädlats till ett bestånd med ett hyresvärde om 57 Mkr och en vakans om endast 7 procent.

Strömfastigheter, med fyra objekt i Norrköping och tre i Linköping, hade ett hyresvärde om 32 Mkr och en vakans om 21 procent.

Wihlborgs och Erik Paulsson hade köpt det gamla bolaget Klövern på börsen år 1997 för att i februari 1998 avnotera bolaget. Bolagsnamnet fanns dock kvar.



Klövern är i dag den största fastighetsägaren i Kista med 21 fastigheter, omfattande nära 250 000 kvm, motsvarande en marknadsandel i Kista Science City om nära 30 procent.

Under sommaren 2002 sålde Wihlborgs 60 fastigheter på oprioriterade orter till den noterade internet-konsulten Adcore för 1 256 Mkr. En affär som hade initierats av Catella och investmentbolaget Öresund. I samband med affären ombildades Adcore till ett fastighetsbolag med namnet Klöver AB. De 60 fastigheterna på 37 orter, omfattande cirka 250 000 kvm, var huvuddelen av Wihlborgs fastighetsbestånd utanför de prioriterade marknaderna Stockholms- och Öresundsregionerna. Flertalet av de sålda fastigheterna ingick i Postfastigheter, som förvärvades av Wihlborgs i december 2001.

Det nya Klöver fick genom affären med Wihlborgs samt genom affärerna med Strandfastigheter och Strömfastigheter ett portföljvärde om cirka 1,9 Mdr kr. Dess nya vd blev Gustaf Hermelin och styrelseordförande blev Stefan Dahlbo, i dag vd för investmentbolaget Öresund.

En kraftig expansion

Från noteringen hösten 2002 till hösten 2008 har Klöver växt från ett fastighetsvärde om knappt 2 Mdr till drygt 12 Mdr kr. Bolaget har genom kloka förvärv och försäljningar arbetat hårt med uthyrning och hyresgästpassade projekt. Under de senaste fem åren har bolaget genomfört väl avvägda portföljförvärv, som till stor del finansierats genom nyemissioner av aktier.

Under sommaren och hösten 2003 köpte Klöver 38 fastigheter om 238 000 kvm av Akelius. Samtidigt förvärvade bolaget 11 fastigheter om 41 200 kvm av Manda-

mus. De portföljernas fastigheter–belägna huvudsakligen i Kalmar, Karlstad, Linköping, Norrköping och Örebro/Kumla–hade en initial direktavkastning om 9,1 procent samt ett fastighetsvärde om cirka 847 Mkr. Betalningen bestod i nyemitterade B-aktier, övertagande av lån och nyupplåning.

Året efter, under våren 2004, genomförde Klöver sitt nästa stora portföljförvärv. Denna gång köpte bolaget 43 fastigheter i Västerås för 905 Mkr. Även detta förvärv finansierades genom en emission med 17 miljoner nya aktier till en kurs om 16 kronor samt genom en ny upplåning.

Några månader senare, i april/maj 2004, gjorde Klöver ytterligare ett större förvärv i Linköping. Av Diligentia köpte bolaget 16 fastigheter för 597 Mkr. Detta förvärv finansierades genom en nyemission om 148 Mkr, en upplåning om 435 Mkr samt en kontantinsats om 14 Mkr.

Det tredje större förvärvet skedde under våren 2005, då bolaget köpte Byggvestas 16 fastigheter i Linköping om 78 000 kvm för 750 Mkr. Förvärvet finansierades med en riktad nyemission om totalt 120 Mkr, en lånefinansiering om 540 Mkr och egna medel om 90 Mkr. Av de 16 fastigheterna fanns 12 i Linköping och en vardera i Eskilstuna, Kalmar, Norrköping samt Trosa.

Sitt fjärde och största portföljförvärv gjorde Klöver under hösten 2006, då bolaget köpte 44 fastigheter, belägna i Täby och Kista, om totalt 350 000 kvm, för hela 4,04 Mdr kr. Säljare var Fabège. Förvärvets största värden, eller cirka 3 500 Mkr avsåg portföljen i Kista. Utöver en riktad emission – motsvarande cirka 1 100 Mkr

eller 27,9 procent av bolagets röster och kapital – finansierades förvärvet genom nya lån om totalt 2 940 Mkr.

Aktiemarknaden har visat Klöver ett stort förtroende, eftersom bolaget har kunnat expandera kraftigt genom nyemissioner. Bolaget har dock även gjort större affärer utan nyemissioner.

I slutet av år 2005 köpte Klöver sex fastigheter om 56 000 kvm i Norrköping för 355 Mkr. Säljare var Atenum, som sålde sin industripark Pronova Science Park.

Under våren 2006 köpte bolaget Pharmacias tidigare huvudkontor och anläggning i Uppsala för 225 Mkr. Säljare var områdets största hyresgäst, Pfizer.

Under sina sex år på börsen har Klöver sålt fastigheter med vinst. Av bolagets ursprungliga fastigheter från år 2002 på 43 orter återstår endast cirka 20 procent. Av de 60 fastigheterna på 37 orter, varav flertalet kom från Postfastigheter, har merparten sålts.

I maj 2005 sålde bolaget sina fastigheter på nio orter från Gävle och Falun i söder till Luleå i Norrland.

I och med försäljningen blev Klöver en större aktieägare hos köparen Diös.

Klöver har även vid skilda försäljningar lämnat betydande fastighetsinnehav i Kalmar och i Eskilstuna.

Det centrala för bolaget har varit att finnas på 10 starka huvudmarknader.

Under år 2007 sålde bolaget 237 fastigheter (15) för 1 236 Mkr. Under andra kvartalet såldes samtliga fastigheter i Kalmar och i Eskilstuna till Dagon för 707 Mkr. Den andra större affären gjordes då

bolaget sålde fastigheter för 486 Mkr till Corem (dåvarande M2 Gruppen).

Klok finansiering

Klövern har delat upp sin låneportfölj om cirka 7 350 Mkr på fem skilda dotterkoncerner. I syfte att minimera effekten av eventuella räntehöjningar, har bolaget i dag mer än hälften de räntebärande skulderna försäkrade med räntetak och där lösenräntan är mellan låga 4,0 och 4,5 procent.

Det betyder förenklat att om korträntorna förändras med ± 1 procent, förändras Klöverns genomsnittliga upplåningsränta endast med -0,4 procent respektive +0,6 procent.

Under förra året valde Klöverna att förkorta räntebindningstiden för 5 235 Mkr (4 685) med rörlig ränta. Ett beslut som på sikt, efter att den värsta turbulensen på de korta penningmarknaderna har lagt sig, bör innebära att räntekostnaden långsiktigt kommer att sjunka.

En långsiktig placering

Bolaget är väl organiserat och ledande på fastighetsförvaltning samt -förädling på flertalet av sina tio orter.

Visserligen har den pågående inflationen och det högre ränteläget höjt avkastningskraven på Klöverns fastighetsbestånd. Bolaget har dock en fortsatt allmänt god efterfrågan på sina lokaler till stigande hyresnivåer och med positiv nettointflyttning.

Genom sin historia har bolaget under ledning av Gustaf Hermelin, vd, Ceasar Åfors, ekonomichef, samt Thomas Nilsson, fastighetschef, visat att Klöverna är ledande på uthyrning samt därmed även ledande på att minimera risker.

Med ett substansvärde om drygt 28 kr per aktie är Klöverna i dag klart köpvärd till kursnivåer som har pressats av finanskrisen.

Klöverns historia visar att bolaget är en vinnare som har klarat svåra utmaningar. Detta är bevis nog för att bolaget kommer att bli starkare genom att fortsätta öka uthyrningsgraden genom fortsatt förädling.

I en prognos säger bolaget att resultatet, exklusive värdeförändringar och skatt för år 2008, skall uppgå till cirka 350 Mkr.

Därutöver kommer en utdelning som i år uppgick till 1,50 per aktie. Detta resultat borgar även för att bolaget kan klara sin skattesits.

Ett skattetillägg om 493 Mkr som tillförts bolaget har undanröjts av Länsrätten – ett beslut som Skatteverket har överklagat till Kammarrätten.

Livet kan vara fullt av överraskningar och sanningar, men den framgångsrike vet vad han eller hon kan. Klart är att Klöverna är ledande på att minska vakanser eller helt enkelt på fylla tomma hus med nöjda hyresgäster.



I och med Klöverns köp av Pharmacias gamla huvudkontorsområde, har Klöverna etablerat en ny enhet i Uppsala.



I Pronovaområdet finns Norrköping Science Park.



Klövern Linköping omfattar totalt drygt 178 000 kvm.

Kräver Reinfeldt Landic som lösen?

Av Stefan Fröjdendahl

Island är i konkurs och behöver snabbt få in kapital. Nyligen beslutade IMF att Islands regering får söka ett lån om 2 miljarder dollar. Denna lånegaranti beräknas bli godkänd av styrelsen för IMF.

Men denna garanti räcker inte för att rädda den finansiellt dödssjuka vulkanön. Islands statsminister Geir Haarde menar att Island behöver minst 6 miljarder dollar, cirka 48 Mdr kr, för att få ordning på sin undergångsekonomi.

Nyligen var de nordiska statsministrarna i Helsingfors, där de tillsatte en grupp som ska samarbeta med IMF kring ekonomiskt stöd till Island. Ännu har ingen i nordisk regering gett Island några lånelöften.

Ett sätt för Fredrik Reinfeldt och den svenska regeringen att ge Island ett ekonomiskt stöd är att kräva Landics svenska fastigheter som lösen. Svenska Landic består av 300 fastigheter, omfattande 1,8 miljoner kvm, belägna i 114 svenska kommuner. Fastighetsvärdet är 13-15 Mdr kr. För närvarande är den ekonomiska uthyrningsgraden i portföljen cirka 90 procent.

Landic är starkt skuldsatt med en komplicerad balans och lånestruktur. Men i Sverige har vi duktiga jurister, värderare samt finansiella konsulter. Dessa experter kan inom rimlig tid, dels få fram värdet på beståndet, dels föreslå en ny lånestruktur, dels finna juridiska överlåtelseformer där regeringen kan återta Landics svenska fastigheterna mot att ägaren av Landic, det vill säga den isländska regeringen, erhåller en likvid för portföljen.

Det kan kännas särskilt angeläget att få dessa fastigheter i svensk ägo, eftersom det finns en hel del tingshus och polisstationer i beståndet (den så kallade Rocky-portföljen).

När förvärvet är klart kan den svenska regeringen överlåta förvaltningen av portföljen antingen till Vasakronan eller till Statens Fastighetsverk.

Att kräva Landic Sweden AB i lösen är ett säkrare sätt för Sverige och dess skattebetalare att erhålla en likvid tillgång än att bara ge Island ett lån. Möjligheterna för Island att betala tillbaka sina stora lån är inte bara starkt begränsade, de är i det närmaste obefintliga.

Den svenska regeringen ska inte kasta jäst till nya isländska "investment bankers", som endast vill betala tillbaka sina skulder med tårar, genom att tigga om fördelaktiga lån hos IMF och de nordiska regeringarna.



Ett sätt för Fredrik Reinfeldt och den svenska regeringen att ge Island ett ekonomiskt stöd är att kräva Landics svenska fastigheter som lösen.



T-House – en lyckad uppgradering

Av Stefan Fröjdendahl

Det palatsliknande Trygghuset vid Engelbrektplan i Stockholm genomgick en omfattande ombyggnation under år 2007.

Resultatet har blivit ett effektivt kontorshus om totalt 12 000 kvm, beläget en minut från Stureplan. Trygghuset uppfördes för Lifförsäkringsanstalten Trygg 1907-1910, efter ritningar av professor Erik Lallerstedt.

Redan då, för ett hundratal år sedan, kallades fastigheten Trygg-House. I dess utsmyckning, både ut- och invändigt, återfinns T-formen. Vid uppförandet var budgeten väl tilltagen med ett anslag om 2 Mkr, vilket resulterade i att huset blev rikligt dekorerat med granit och marmor, kakel, mosaik samt järnsmide. Mycket av denna dekor utfördes av dåtidens stora bildhuggare, Carl Eldh.

Projektbudgeten år 2007 var betydligt större eller cirka 100 Mkr.

T-House har nu förvandlats till ett effektivt, modernt kontor genom att en ny glaskropp har sammanlänkat husets två flanker. I dess ståtliga entréhall finns i dag en ny reception och nya konferensrum. Ombyggnationen har formgivits av Tengbomgruppen.

Sven Renström, fastighetschef på Humlegården Fastigheter, säger i en intervju:

– Trots konjunkturläget har vi nu hyrt ut 80 procent av T-House till marknadsmässiga nivåer. Nya hyresgäster är bland andra Web Guide Partner, Moderna Finance (f.d. Invik), Verdane Capital, Volati samt Avantus Corporate Finance. Prognosen är att 90-95 procent av T-House är uthyrt under 2008.

Renström ansvarar för Humlegårdens fastigheter i city. I detta område förvaltar han en portfölj, omfattande cirka 180 000 kvm, med ett värde om cirka 9 Mdr kr. Ägare till dessa fastigheter är Länsförsäkringar, men även det norska försäkringsbolaget Vital.

Dagens finansoro innebär nu att aktiviteten på marknaden minskat. De flesta företagen har en positiv utveckling men intar just nu en lite avvaktande inställning, enligt Renström. Vakanserna är dock sjunkande; uthyrningar sker kontinuerligt till svagt ökande hyresnivåer. En trend som han vill framhålla är att allt fler yngre företag har fått ett intresse att arbeta i äldre hus, miljöer som fått en renässans. Ett intresse som är gynnsamt för Humlegården Fastigheter, eftersom bolaget äger och för-

Del av den förädlade entrén i T-House.



T-House, fastigheten Sparbössan, Engelbrektplan 1, Stockholm, formgavs ursprungligen av arkitekt Erik Lallerstedt mellan åren 1907 och 1910. Under senare år har främst Tengbom förnyat interiören.



Sven Renström är fastighetschef på Humlegården Fastigheter. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

valtar ett stort antal fastigheter från, kring och strax efter sekelskiftet. De är hus som bolaget har uppgraderat till hög kontors-

standard, med väl avvägt inslag av öppna rumslösningar och enskilda rum.



Tvärstopp för JM

Av Stefan Fröjendahl

JM har tvärnitat. Orsaken är att finanskrisen har accelererat efter den svarta måndagen 15 september i år, då Lehman lämnade in sin konkursansökan. De illikvida bankerna lånar inte ut pengar om inte låntagarna har först sålt sin bostad.

Förhoppningarna att effekterna av finanskrisen kommer att mildras inom de närmaste månaderna kan betraktas som nonsens.

Likviditetsbristen i det globala banksystemet blir långvarig i en stagflation som har övergått i en global recession med högrisk att övergå till en djup depression.

Duktiga JM har under det senaste decenniet vuxit till Skandinaviens ledande bostadsbyggare, men nu är det tvärstopp. Av bolagets 2500 anställda varslas 600, varav 300 är hantverkare och 300 är tjänstemän.

JM utesluter inte att ytterligare varsel kommer att läggas.

Någon gång måste bankerna säga stopp för en prisutveckling som har nått häpnadsväckande höjder.

Endast i Stockholm har priserna på bostäder i genomsnitt stigit med 800 procent sedan 1992. Mellan 1992 och 2008 ökade konsumentprisindex, KPI, i Sverige från 232,4 till 289,51, en ökning med 24,5 procent. Dessa siffror är alarmerande.

Under årets första nio månader steg JM:s intäkter med 6 procent till 9 379 Mkr (8 852), men antalet sålda bostäder minskade kraftigt till 1 601 (2 837). Antalet produktionsstartade bostäder halverades till 1 483 (3 018), varav 923 (1 359) i Stockholm.

Bolagets vinst efter skatt minskade för årets första nio månader till 915 Mkr (1 074), motsvarande 10,50 kr (11,70) per aktie, och rörelsemarginalen sjönk till 13,8 procent (17,0).

JM har under många år, framförallt i Stockholm, haft rörelsemarginaler mellan 25 och 40 procent. Dessa glädjens år är förbi. Hur ska JM möta finanskrisen?

Klart är att bolaget måste samtala mer med bankerna och fördjupa sitt samarbete med dem. Bolaget kan börja bygga det enda som efterfrågas nu, nämligen hyresrätter. Men det är knappast troligt.

På sina många byggrätter (nära 33 000) vill rika JM fortsätta att bygga bostäder med hög rörelsemarginal.

Troligt är att bolaget kommer att fortsätta att varsla och spara sig ur krisen.



Johan Skoglund, vd för JM, leder nu ett byggbolag som står inför stora påfrestningar under de närmaste åren.



Frågan blir om JM kommer att byggstarta Lovisedal 5 i Frösunda Park, Solna.



latscha.com Tel 08 50 70 50 00

DATSCHA

Zetterberg stöttar fastighetsbolag i bistra tider

Av Lars Eriksson

I början av vad som förmodligen blir en tre till fem år lång ökenvandring för många fastighetsägare lämnar Johan Zetterberg sin anställning på Jones Lang LaSalle och startar eget. Det är en väl vald tidpunkt. Zetterberg har varit med förr och vet vad som kan förväntas och vad som krävs för att överleva några hårda år på fastighetsmarknaden.

Kvalificerad rådgivning

Genom sitt konsultbolag ska Zetterberg & Partners hjälpa fastighetsbolag och banker med kvalificerad rådgivning. Uppgifterna företaget tar på sig kan gälla allt från övergripande strategisk rådgivning till praktiskt genomförande av hyresförhandlingar och teknisk förvaltning. Detta arbete underlättas av att Zetterberg är oberoende och inte har någon annan agenda, som att ta in säljuppdrag.

Med största sannolikhet kommer en stor del av uppdragen handla om att identifiera vad en organisation kan avvara, för att istället införa en effektiv sparlinje för fastighetsdriften. Rent konkret kan det innebära att Zetterberg måste gå in och säga upp anställda eller att sälja, eller att byta fastigheter för att vända förlust till lönsamhet i företaget.

Zetterberg betonar vikten av att genomföra den handlingsplan som han föreslagit och fått gehör för. Han ser sig själv som en doer, som gillar att ta tag i och fixa komplexa situationer.

– Jag är van vid att fatta tuffa beslut och att genomföra dem, säger han.

Rekonstruktioner

Den finansiella oron och den begynnande lågkonjunkturen har många likheter med krisåren i början av 1990-talet. I början av dessa år var Zetterberg verksam i London och deltog i ett flertal rekonstruktioner. Erfarenheter från denna tid kan visa sig bli värdefulla framöver.

– Det gäller att hålla tungan rätt i mun och presentera en handlingsplan som kan accepteras av alla parter, inklusive banker, aktieägare och leverantörer.



Johan Zetterberg, Zetterberg & Partner, trivs i progressiva miljöer. I bakgrunden ses NCC:s framväxande Kungsbron i centrala Stockholm. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

Lägg upp strategin nu

Enligt Zetterberg har alla aktörer – såväl fastighetsinvestorer som banker – behov av att omgående upprätta fastighetsstrategier för de kommande åren.

– De som sätter igång strategiarbete och

genomför förändringar nu blir vinnarna när röken skingras år 2012.

Oavsett vad som görs kommer minst 10 procent av allt kapital förloras – görs inget förloras allt, avslutar Johan Zetterberg.

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

Svenska förebilder inom GreenBuilding i Europa

Av Mimi Linell

I dag är hållbar utveckling en prioriterad fråga generellt bland företrädare för allmänheten, näringslivet och politiken. De flesta människor inser vikten av att värna om miljön så att vi, våra barn och barnbarn, kan leva drägliga liv. Vi har tidigare publicerat uttalanden från arkitekters sida i frågan, se "Energifrågan och arkitekturen", *Fastighetsaktien* 1/2 2008, 40-42. I följande artikel presenterar vi Fastighetsägarnas syn på saken genom projekt- och forskningsledare Sofie Roy-Norelid. Dessutom framför vi vissa fastighetsbolags hållning i frågan. (Se även separat artikel om NCC:s vision gällande hållbar utveckling på ss. 22-24 i detta nummer av *Fastighetsaktien*.)

När Sofie Roy-Norelid anställdes för ett halvår sedan som projektansvarig på Fastighetsägarna i Stockholm, fanns det en handfull kommersiella fastigheter som hade godkänts inom ramen för GreenBuilding-konceptet i Sverige sedan starten 2005. I dag är det en utmaning för henne att få tiden att räcka till för handläggning samt marknadsföring om vikten av hållbar utveckling; 44 fastigheter är nu godkända inom nämnda kategori och flera projekt ligger i pipeline. I ett samtal med Tidningen Fastighetsaktien säger hon:

– Visserligen upplevde vi en trög start i Sverige vad gäller intresset för energifrågor i samband med kommersiella fastigheter, men engagemanget har ökat desto kraftigare under senare tid. År 2005 lanserades konceptet GreenBuilding av tio medlemsländer i

Europa. I dag är Sverige ledande bland dessa länder med den klart största andelen av antalet ansökningar.

Fastighetsägarna leder implementeringen av allmänna krav på energieffektivisering av kommersiella fastigheter i Sverige. Det må gälla äldre och nyare fastigheter. Storstadsområdena Stockholm och Malmö har gått i bräschen. Nu visar även Göteborg en ambition att delta i den konstruktiva trenden. Sofie Roy-Norelid har all anledning att invänta ytterligare ansökningar från fastighetsbolag med kommersiella fastigheter i övriga delar av landet.

Hon uppmanar företag och organisationer att ansöka om att bli Partner eller Stödjande företag i GreenBuilding. Begreppet syftar på energieffektiviseringsåtgärder som ska leda till minskade koldioxidutsläpp, men även för att sänka kostnader förknippade med energiförbrukning samt, i slutändan, få offentligt erkännande eller skapa goodwill.

Nivåer inom projektet GreenBuilding

Det finns två nivåer inom GreenBuilding – företagsnivå och fastighetsnivå. Den förra innebär att minst 30 procent av företagets hela bestånd ska uppfylla de krav som ställs på energianvändning, medan den senare innebär att enskilda fastigheter ska uppfylla sådana krav.

För befintliga byggnader ska byggnadens energianvändning vara 25 procent lägre än innan energieffektiviseringsåtgärder vidtogs. För nya fastigheter är kravet 25 procent lägre än vad BBR (det vill säga Boverkets senaste byggregler plus eventuellt påslag för ventilation i fastigheten) föreskriver. För nya fastigheter är dock samma krav 70 procent.

Ansökan om deltagande i GreenBuilding kan göras till Fastighetsägarna Sverige redan under planeringsfasen. Deltagandet förutsätter följande fyra steg; för det första en energiinventering och beskrivning av användningen i den eller de byggnader som är aktuella; för det andra ska en åtgärdsplan upprättas med förslag till energieffektiviseringsåtgärder; för det tredje ska ansökan sändas till Fastighetsägarna med beskrivning av företagets energiledningssystem, miljöpolicy samt detaljerade energiberäkningar.

Efter Fastighetsägarnas eventuella godkännande ska sedan Partnern, i ett fjärde steg, verkställa åtgärdsplanen samt återrapportera sitt arbete med energieffektivisering till Fastighetsägarna samt till EU-kommissionen. Ett alternativ till nämnda ansökningsprocedur gäller för dem som vill bli Stödjande företag till GreenBuilding Partners.

Exempel på fastighetsbolag som är godkända som GreenBuilding Partners är Husö Fastighets AB, Fastighets AB Brostaden, Skanska, NCC, Jernhusen, Pfizer och Statens Fastighetsverk – en lista som ständigt utökas. Stödjande bolag är ÅF, Sweco, Styr och ställer, Bengt Dahlgren och PO Andersson.

Husö Fastighets AB, först i Sverige

Ständigt stigande energipriser var anledningen till att privatägda Husö Fastighets AB med vd Greger Skogkvist i spetsen insåg vikten av att prioritera besparing gällande energiförbrukning. År 2005 anpassades därför flera fastigheter i bolagets bestånd till de krav som ställs på energiförbrukning i kontorslokaler. Omständigheter gällande belysning, ventilation, tilläggsisolering och uppvärmning förbättrades.



Projekt- och forskningsledare Sofie Roy-Norelid, Fastighetsägarna.
Foto: Stefan Nilsson.

Bolaget genomförde sedan större energibesparingsåtgärder vid ombyggnation av tingshuset i Hudiksvall samt polishuset i Söderhamn.

Skogkvist kommenterar:

– Ständigt stigande energipriser gjorde oss uppmärksamma på energieffektiva renoveringar. Investeringsbidraget från Boverket om 25 procent för tre år sedan var välkommet, men vår energieffektivisering hade blivit lönsam utan det tillskottet. Nu fortsätter vi med arbetet med energieffektivisering och därmed kostnadsbesparingar som en prioriterad fråga inom Husö Fastighets AB.

Skogkvist ser ytterligare skäl till att sänka energikostnaderna vid ny- och ombyggnation:



Greger Skogkvist, vd Husö Fastighets AB, framför Tingshuset i Hudiksvall som ingår inom projektet GreenBuilding. Där ingick installation av ny teknik och övergång från olja till fjärrvärme. Renoveringen blev, säger han, mycket lönsam. Bolaget gjorde även större energibesparingar vid ombyggnation av polishuset i Söderhamn.

– Energi- och klimatfrågor har blivit centrala. Företag vinner således på att hålla en hög miljöprofil. Jag ser även stora fördelar av en sådan profil i samband med energideklarationen.

Husö Fastighets AB var först ut som Green Building Partner i juli 2006. I våras vann sedan bolaget utmärkelsen Annual Green-Building Award.

Brostaden först som Företagspartner

Fastighets AB Brostaden är ett bolag inom Castellumkoncernen. Som första bolag i Europa har Brostaden utsetts av EU till Green Building Corporate Partner eller Företagspartner. För att få den utmärkelsen krävs att energiförbrukningen reduceras med minst 25 procent i minst 30 procent av fastighetsbeståndet.

Brostaden har arbetat strukturerat med energibesparingar samt optimeringar i tretton års tid. I dagsläget har bolaget 32 fastigheter, motsvarande över 40 procent av det totala beståndet av 89 fastigheter, med en förbrukning under 82 kWh per kvm och år. Det kan jämföras med svensk normalförbrukning som är 110 kWh per kvm och år (SCB).

En påtagligt stolt vd Anders Nilsson konstaterar:

– Utnämningen är en ära och ett kvitto på att Brostaden arbetar i rätt riktning med miljöarbetet. Extra roligt är det naturligtvis att vi fick utnämningen som första bolag i Europa.

Teknikchef Bo Matsson, som även ansvarar för miljöfrågor, tillägger att EU:s erkännande är resultatet av ett målinriktat arbete med hållbar utveckling inom bolaget:

– Vi utmärker oss genom noggrannhet samt att alla medarbetare engagerar sig i frågan. Brostaden budgeterar medel för miljömål årligen. Vi har även externa revisorer som följer upp vårt arbete härvidlag.

Förutom nämnda bolag som vill minska energiförbrukningen, nämner Sofie Roy-Norelid ett antal större fastighetsbolag som har ansökningar i pipeline.



Brostadens kontorsfastighet Ekenäs 1, Finlandsgatan 24-48, ligger i Elektronikbyn, Kista, norr om Stockholm. Den omfattar 18 538 kvm och ingår i projektet GreenBuilding.



Anders Nilsson, vd Brostaden.

Vi får anledning att återkomma till övriga projekt igångsatta av vissa fastighetsbolag, när de, förhoppningsvis, godkänns av Fastighetsägarna.

GreenBuilding – en god investering

Att delta i projektet GreenBuilding är således en god investering, eftersom det leder till ekonomisk vinst genom sparsamhet.

Det är inte heller ett helt ouppnåeligt mål att reducera energiåtgången med 25 procent, enligt Sofie Roy-Norelid. Det finns ett syfte med detta. Ju fler som kan uppnå en energibesparing på 25 procent, desto mindre koldioxid släpper vi ut och desto bättre är det för vår miljö, för våra barn samt för deras framtid.

I Sverige har vi, paradoxalt nog, mer problem med att kyla fastigheter än med att värma dem. Fastighetsbolag är väl medvetna om det, trots vårt kyliga klimat i allmänhet över året. Sofie Roy-Norelid avrundar vårt samtal med orden:

– Vårt uppdrag omfattar att bygga upp strukturen för GreenBuilding samt finna vägar till pedagogisk information om projektets innebörd. EU:s målsättning, om att minst 110 projekt ska vara godkända vad gäller partnering på företags- och fastighetsnivå, kan med säkerhet överträffas. Redan nu har vi cirka 90 projekt i Europa som deltar i projektet.

Generellt är det så att nybyggda fastigheter inte ska vålla större problem vad gäller energisparande. Det är snarare befintliga fastigheter som ofta är energislukande. De största vinsterna kan därför göras gällande det senare beståndet.

Om vi vill behålla tätpositionen inom projekt GreenBuilding i Europa, måste vi få med fastighetsägare till dessa byggnader på banan.

Deutsche Bank vann över Systembolaget

Av Stefan Fröjendahl

Malmö tingsrätt har fällt Systembolaget för brott mot hyresavtal. Systembolaget har utan giltig anledning brutit ett hyresavtal med fastighetsägaren DB Real Estate.

Avtalet gäller en större lokal i S:t Jörgen 21, Baltzar City på Södergatan/Baltzargatan i Malmö. Skanska Öresund sålde S:t Jörgen 21 till DB Real Estate i juli 2004 för 354 Mkr.

Systembolaget tecknade ett hyresavtal den 6 juli 2001 om förhyrning av en lokal i S:t Jörgen 21. Hyrestiden var enligt avtalet mellan den 1 mars 2002 och den 28 februari 2012.

I januari 2006 begärde Systembolaget ett samtycke från DB Real Estate om att överlåta hyresavtalet. DB Real Estate nekade detta och hänvisade till avtalet, som angav att lokalen endast skulle användas till försäljning av varor ur Systembolagets ordinarie sortiment.

Trots det, och utan fastighetsägarens medgivande, sade Systembolaget upp avtalet i januari 2006.

Våren 2008 flyttade Stadium in i lokalerna.

Det återstående hyresvärdet på kontraktet är cirka 18 Mkr.

Nu förbereder DB Real Estate en skadeståndsprocess mot Systembolaget.

Käranden företräddes av Kilpatrick Stockton genom advokaterna Nicklas Björklund och Jörgen Eklund, medan svaranden har företräddes av Foyen och advokaten Sven Törnberg (målnummer: T4905-06).

Min kommentar är att jag förundras över sättet som Systembolaget bröt hyresavtalet med fastighetsägaren.



S:t Jörgen 21, Baltzar City på Södergatan/Baltzargatan i Malmö ägs av DB Real Estate.

Kenmore gör affärer i Norge

Det går att göra affärer även i nuvarande marknadsläge. Kenmore Property Group har genomfört försäljningar av fastigheter för motsvarande 486 Mkr i Norge. Efter att ha genomfört ett aktivt förvaltningsarbete, kan gruppen redovisa avkastningsnivåer (IRR) på mellan 26 och 36 procent och avkastning på eget kapital på mellan 27 och 46 procent.

Den centralt belägna kontorsfastigheten Tollbugata 35 i Oslo, som Kenmore köpte 2005, såldes till Den Norske Frimurerorden till en initial nettoavkastning om 6 procent.

Vidare har Kenmore Europe (via ett joint venture mellan Kenmore, HBOs och RevCap) sålt en portfölj om 11 600 kvm i Moss söder om Oslo till Aberdeen Eiendomsfond Ost AS. Slutligen har Kenmorefonden MK Capital avyttrat fyra kontors- och butiksfastigheter om 15 400 kvm till norska Alliance Eiendom AS.

Kenmores rådgivare i de tre affärerna var i tur och ordning DTZ Norway, Glitnir Norsk Naringsmegling och Colliers Norway.

I en kommentar säger David Dahlgren, Kenmores Investment Director för Norden:

– Vi förvärvade de här fastighetstillgångarna till konkurrensmässiga priser och genom en noggrann strategi har vi lyckats öka värdet för portföljen.

David Dahlgren, Investment Director Kenmore Norden.



Canary Wharf Group trotsar bankkrisen

Expansionsplanerna för Canary Wharf Group (CWG) löper vidare, trots de problem som gruppens hyresgäster har mött under den aktuella finansiella krisen.

CWG är tämligen säkra på att de får JPMorgan Chase som ankarhyresgäst på nya ytor i Docklands finansiella distrikt vid slutet av året.

JPMorgan överväger, i ett långt framskridet skede, att hyra tre nya kontor, om totalt 176 515 kvm, vid Themsen på Canary Wharf, efter att ha tackat nej till lokaler i London city.

Nästa år ska vidare 120 773 kvm färdigställas. Lejonparten av dessa ytor ska hyras eller köpas av redan namngivna hyresgäster, såsom kunskapsföretaget KPMG, finansrådgivarna Fitch/Fimalac samt den amerikanska banken State Street.

Ytterligare 6 503 kvm yta i området Wood Wharf, på Canary Wharf, förväntas även

kunna byggas genom ett joint venture inom en tioårsperiod, förutsatt att bygglov beviljas. CWG skulle i så fall samverka med British Waterways, Ballymore Properties.

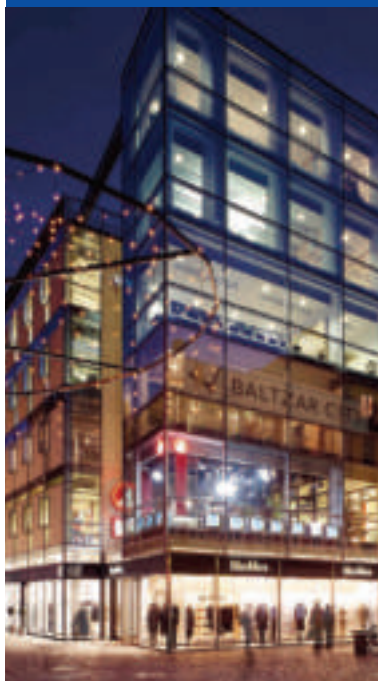
Canary Wharf upplevde sitt första större avbräck när Lehman Brothers, en av de större hyresgästerna, kollapsade. Nu ska AIG täcka den hyra som Lehman Brothers skulle ha betalat under fyra års tid.

Värdet på Canary Wharf har fallit med nära 10 procent till 6,7 miljarder GBP, cirka 82,05 miljarder kr, under det första halvåret 2008.

Vidare nedskrivningar förväntas vid nästa halvårsrapportering. I mars 2004 övertog ett konsortium, lett av Morgan Stanley CWG, ägarbolaget Songbird Estates.

I dag omfattar Canary Wharf 1 309 89 kvm kontor och handel. Totalt finns här arbetsplatser för drygt 90 000 personer.

ncm•Donaldsons



Vi kan fastighetsförvaltning.

Bland våra uppdragsgivare finns:

- RREEF
- DEGI
- Ejendomsinvest
- Schroders

Vad kan vi göra för dig?

Ring oss på 08-545 425 80 eller maila till lars.toll@ncmdonaldsons.se.

Oxtorgsgård 2
111 57 Stockholm
Tel 08-545 425 80
Fax 08-545 425 88

Box 585
721 10 Västerås
Tel 021-10 83 50
Fax 021-10 83 55

www.ncmdonaldsons.se

NCC skapar energieffektiva kontor för framtiden

Av Birgitta Fröjdendahl

År 2000 var NCC först i branschen med miljöcertifiering i Sverige. Sju år senare blev bolaget först med att införa klimatdeklarering av bostäder. I dag arbetar NCC aktivt med att finna nya lösningar för att kombinera energieffektivitet och god arbetsmiljö, säger Robert Hägg, marknadschef, och Olle Åkerstam, affärsutvecklingschef, på affärsområdet NCC Property Development. I ett samtal med Tidningen Fastighetsaktien presenterar de affärsområdets ambitioner och målsättning inom energi och arbetsmiljö.

För Sveriges första GreenBuilding-partner i kategorin nybyggd fastighet (Kaggen i Malmö) inom kommersiell fastighetsutveckling är begreppet inget nytt utan snarare satt som standard vid utveckling av nya projekt. Future Office by NCC är ett koncept för att utveckla kontoret som ett strategiskt verktyg för kundernas verksamheter. Två områden som behandlas tillsammans med kunden är just energieffektivitet och arbetsmiljö. Byggnader med låg energiförbrukning, flexibla planlösningar, god ljusmiljö, och tilltalande färgsättning är prioriterade områden i arbetet med hyresgästen som premieras inom koncernen. Solkraft och vindenergi kommer att bli verklighet i en nära framtid, framhåller Hägg och Åkerstam.

Kontor och handel

I likhet med utvecklingen av passivhus på bostadssidan, skapar NCC Property Development kontors- handel och logistikbyggnader för framtida behov hos miljömedvetna hyresgäster samt investerare. I den andan utvecklas kontor som Västerport på Västra Kungsholmen i Stockholm, Kaggen och Koggen i Västra Hamnen i Malmö samt Ullevi i Göteborg.

Kontorsfastigheten Kaggen i Västra Hamnen i Malmö – som nämnts Sveriges första nybyggda GreenBuilding – rymmer totalt 8 100 kvm varav kontorsytorna utgör 7 700 kvm och verksamheterna/butikerna i entréplan utgör 400 kvm. Stolta hyresgäster är, bland andra, NCC, Den Norske Veritas, Hilding Anders, Glas Lindberg samt ett lokalkontor för Handelsbanken. Alecta Pensionsförsäkring har förvärvat fastigheten under år 2007. Sista kontraktet skrevs nyligen så nu är det fullsatt, säger en nöjd Hägg.

NCC:s andra GreenBuilding ”Västerport”, med 20 000 kvm kontor, är den andra nybyggda GreenBuilding i Stockholms län. Den färdigställs i år och har sålts till Credit Suisse Asset Management. Miljömedvetna hyresgäster såsom Preem Petroleum, IHM, G4S, Neonode och Sats har eller är på väg att flytta in.

Västerport, som ligger välexponerat på Nordvästra Kungsholmen intill Essingeleden, är vid skrivande stund uthyrt till 80 procent. Enligt Hägg står nu några av de bästa ytorna till förfogande för intresserade kunder.

Ett nytt projekt är dessutom på gång i Västra Hamnen, Malmö. Västra Hamnen hör till de största utvecklingsområdena i staden. Här uppför NCC andra etappen av kontorshuset Koggen under namnet K2, om cirka 8 000 kvm. Arkitekturförslaget står som formgivare. Inflyttning kan påbörjas under åren 2009/2010. Närheten till centrum med kommunikationspunkten Malmö Central



Från vänster: Robert Hägg, marknadschef, och Olle Åkerstam, affärsutvecklingschef Sverige, NCC Property Development.

ska bereda stadsdelen en gynnsam position i Öresundsregionen. K2 byggs även den enligt GreenBuilding-kriterier, nu med erfarenhet från tidigare lyckade projekt.

I samverkan med Vasakronan bygger även NCC i området Ullevi Park, Göteborg. Här uppförs Göteborgs Nya Domstol där Göteborgs- och Mölndals Tingsrätt samt Hyres- och Arrendenämnden ska samla sina verksamheter i den nybyggda fastigheten invid Ullevi för inflyttning under november 2009.

NCC Property Development och Vasakronan nyttjar en gemensamt ägd byggrätt i nära anslutning till Polishuset i Göteborg om cirka 16 500 kvm.

– Tillsammans med närmaste grannen Ullevi och den nya fotbollsarenan, ska detta landmärke inleda Evenemangsstråket i Göteborg, säger Hägg.

Projektet omfattar nybyggnad av ett kontorshus i åtta våningar. Hyresavtalet med Domstolsverket löper i 25 år. Uppförandet av Göteborgs Nya Domstol är en del i utvecklingen av området mellan de två fotbollsarenorna i staden. Polishusets utbyggnad ska sammanbyggas med den nya domstolen via gångar under mark.

En ny byggnad för Kriminalvården, Åklagarmyndighetens nya kontor samt två kontorshus planeras även inom området. Vasakronans del omfattar sex fastigheter, varav två är samägda med NCC.

I Sundsvall planerar NCC Property Development vidare att skapa Birsta Handelsgård. Läget är det mest exponerade och strategiskt bästa på östra sidan av Birsta, mitt emot IKEA och mellan E4:an och ICA Maxi. Birsta Handelsgård planeras bli 30 000 kvm sällanköpshandel, där mindre butiker blandas med volymhandel och restauranger.

Ytterligare ett pågående projekt i NCC:s regi är kontorsfastigheten Kungsbron om 16 100 kvm kontorsyta, 1 360 kvm butiksyta och 212 garageplatser, med inflyttning från januari 2009. Blivande hyresgäster här är DTZ, Essen International, FAR, Implement, Pressbyrån, med flera.

Dessutom får vi, i sinom tid, höra mer om NCC:s projekt vid Norra Station samt Kristineberg, Stockholm. Men Åkerstam avslöjar redan nu att Norra Station ska omfatta olika byggnationsfaser med kontor och handel om mer än 60 000 kvm. I Kristineberg utmed E4:an planeras ungefär 55 000 kvm kontor med miljö- och energilösningar i framkant.

Lejonparten av NCC:s verksamhet är kontorsytor för hyresgäster i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Baltikum. Dock finns även handelsprojekt i pipeline, som stora Valparaiso-projektet i Värtahamnen, Stockholm, där handel, kontor och eventuellt hotell planeras. I södra Sverige har bolaget ett samarbete med Vasakronan, där Triangeln åter ska bli Malmös främsta handelsplats.

Dagens och framtida energikrav

Målsättningen för den framtida energianvändningen är att tillföra så liten mängd energi som möjligt till fastigheten, säger Åkerstam. För att lyckas med detta är det primära att byggnaden har ett bra klimatskal. Nästa steg är att skapa enkla och tillförlitliga lösningar.

– Exempel på det som vi genomfört i Västerport är exempelvis våningsvisa fläktrum, närvarostyrd belysning, samt lokal generering av tappvarmvatten. Västerport är anslutet till fjärrvärme- samt fjärrkylennäten. I framtiden kan ökade krav på byggnaders energianvändning leda till andra lösningar med större inslag av lokala energianläggningar, tillägger han.

Medarbetarna på NCC har även synpunkter på elförsörjning:

– Vi har ambitionen att byggnaderna skall producera sin egen el. Det finns operatörer som håller på att ta fram alternativa lösningar, säger Åkerstam och Hägg.

Ett problemområde är att tillvarata ljus under sommarmånaderna på svenska handelsytor. Hägg vill se att exempelvis lågenergilampor kan användas i större utsträckning. Fastigheter kommer dock att få egna verk för uppvärmning, nedkylning och belysning framgent, tillägger han.

*

Nutek har presenterat resultat som fastslår att Sverige klart intar förstaplatsen vad gäller flest miljöcertifierade företag per miljon invånare.

Sofie Roy-Norelid, projektledare Fastighetsägarna Sverige, som arbetar med frågor om hållbar utveckling kommenterar situationen i landet:

– Konceptet GreenBuilding utvecklas och förfinas efter hand. I Sverige var Husö fastigheter, NCC och Skanska tidigt ute i startgroparna vad gäller partnerskap i GreenBuilding.

Det förefaller lovande att våra byggbolag, små som stora, engagerar sig för miljön i ett land som visserligen kan bjuda på ljus, vind och vatten men som även har behov av att finna metoder för konstruktiv uppvärmning under kalla, mörka vintermånader.

NCC Property Development arbetar medvetet för att tätpositionen inom verksamheten med GreenBuilding kan upprätthållas. Bolagets målsättning är att bereda energi- och kostnadseffektiva ytor kombinerat med god arbetsmiljö för våra hyresgäster, avslutar Hägg och Åkerstam.



I Kristineberg på Kungsholmen, Stockholm, planerar NCC ungefär 55 000 kvm kontor med miljö- och energilösningar i framkant. Ari Leinonen, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor, är ansvarig arkitekt i projektet. Illustration: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

Scheiwiller Svenssons Vision 2010

Av Birgitta Fröjdendahl

En grundläggande utgångspunkt för medarbetarna på Scheiwiller Svensson Arkitektkontor har alltid varit kundnytta. Fastighetsaktien presenterar här en intervju med vd Inger Lindberg Bruce om kontorets historik och vision. Hon sammanfattar vissa övergripande prioriteringar med orden:

– Vår målsättning är att skapa trivsamma, spännande och funktionella miljöer för våra kunders kunder. Just nu pågår Vision 2010 – en plan för att ytterligare skärpa kontorets framtida fokus och prioriteringar.

Tradition och vision

Sedan år 1996 har Herbert Scheiwiller, Bosse Svensson, Björn Åström, Ingemar Gustafsson, Pelle Öhlin och Inger Lindberg Bruce verkat som delägare i Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

Hon tillägger:

– Dessutom har vi fem nya, yngre ägare i verksamheten, vilket är glädjande. I dag har vi ett femtiotal medarbetare, yngre och äldre, från flera nationer. Det är bygg- och inredningsarkitekter samt byggnadsingenjörer.

Kontoret värnar om sin humanistiska tradition, ett arv från Lenart Bergström och Ralph Erskine, där flera medarbetare har börjat sin yrkesbana.

Efter att ha verkat i tretton år är Scheiwiller Svensson idag lyckligt lottade, även om Inger Lindberg Bruce anar en stagnation i Sverige som följd av den senaste finanskrisen. Det gäller att ta vara på framtiden och se vilka utmaningar som arkitekter och ingenjörer står inför samt utveckla nya affärsmöjligheter.

Inger Lindberg Bruce understryker vikten av samverkan över gränser eller verksamheter.

– Vårt kontor har flera grundstenar för att möta framtida krav och utmaningar. Vi har tagit initiativet till ett internationellt nätverk med verksamhet i London, Wien, Bukarest och Amsterdam, där vi är den skandinaviska partnern. Vi har också samarbete inom ett lokalt nätverk inom belysning med Light Support och inom landskapsarkitektur.

Det kan även vara fruktbart att samverka inom landet; Staffan Strindberg, Strindberg Arkitekter i Kalmar, är en av de kollegor i branschen med vilken Scheiwiller Svensson samverkar.

Ytterligare områden som Scheiwiller Svensson prioriterar är kulturvård för statliga och privata kunder. Här drar kontoret nytta av bebyggelseantikvarie Vicki Wenanders kompetens på kontoret. Inger Lindberg Bruce ser vikten av att tänja gränser gällande traditionella roller för arkitekter:

– Det må röra sig om projektutveckling, kulturvård, miljö- eller it-frågor; vi ser vikten av att ta till oss den mångfasetterade kunskap som erbjuds i dag. I kväll har vi exempelvis bjudit in engelsmannen Robert Aish för att i ett seminarium tillsammans med branschen diskutera utvecklingen inom 3D och nya verktyg för framtida design samt projektering (parametric design).



Arkitekt Inger Lindberg Bruce har verkat som vd på Scheiwiller Svensson Arkitektkontor sedan år 2002.

Verksamhetsområden

Mälardalen är det geografiska fält inom vilket Scheiwiller Svensson främst verkar. Det kan gälla allt från kontor i Stockholms innerstad till omvandlingen av vapenfabriken på Faktoriholmarna i Eskilstuna till bostäder. Aktuella projekt som kan nämnas är kv. Paradiset på Lindhagensgatan, Stockholm, för volymhandel och kontor med Peab/Fabege, kraftvärmeverket Igelsta för Söderenergi, bostäder i Beckomberga för Besqab, utveckling av Gustavsbergs fabriker samt en aktuell utbyggnad av Kista Galleria, norr om Stockholm.

Kista Galleria har kommit att bli en av de mest lyckade handelsplatserna i Mälardalen, både vad gäller arkitekturen samt antalet besökare till handel och food court.

I takt med att Kista Science City expanderar, växer även gallerian. Ägarna, Vital Eiendom och Länsförsäkringar Liv, genomför nu en utbyggnad om cirka 800 Mkr. Bosse Svensson och José Cornejo de Loyola är ansvariga arkitekter, liksom för utbyggnaden 2001.

Kista Galleria omfattar idag cirka 48 000 kvm detaljhandelsyta. Ombyggnationen ska resultera i ytterligare 11 000 kvm.

Utöver det skapas en ny entré mot en framtida station för tvärbanan på Torsnästorget. Vidare ska entrén mot Kista Science Tower och Kistagången byggas om. Dessutom planeras ett nytt parkeringshus för 220 p-platser med infart från Hanstavägen.

Projektet ska vara klart och den kommersiella driften ska starta

senast i november 2009. Den befintliga delen av Kista Galleria kommer att vara i full drift under hela byggnationsperioden.

Inger Lindberg Bruce ser utmaningen i att tänja spännvidden mellan projekt.

– Vi formger allt från bastur till större kraftvärmeverk. Och enskilda butiker som BAG, Norges största butikskedja för väskor och Square, ett nytt butikskoncept i Hammarby Sjöstad. Dessutom har vi agerat projektledare gällande utbyggnad av butiker för spanska Massimo Dutti. Sådana uppdrag ger oss mersmak.

Hon välkomnar i sitt yrke utmaningen och glädjen i att finna en balansgång mellan hänsyn till arkitektur, ekonomi och funktion – det gäller alltid att finna optimala lösningar !



Igelsta. Illustration: Mattias Rubin de Lima.



Kista Galleria. Illustration: Lena Sjöberg Nilsson/Oskar Scheiwiller.



Ungomsbostäder. Foto: Åke E:son Lindman.



Faktoriholmarna. Illustration: Martin Lundin.



BAG. Foto: Cia Stiernstedt.



Paradiset. Illustration: Klaus Faulhaber.

DTZ satsar på retail i Norden

Av Lars Eriksson

Med Kevin Havill som kapten på skutan satsar DTZ på ett nytt affärsområde i de nordiska länderna. Affärsområdet heter DTZ Retail Services. Lanseringen innebär att konsulten breddar och fördjupar sitt tjänsteutbud gällande handelsfastigheter i Sverige. Hittills har konsulttjänsterna handlat om transaktioner, värdering samt hyresgästrepresentation. Nu erbjuder DTZ en helhetslösning, som även innefattar asset management med utveckling, drift och förvaltning av kunders fastigheter.

Tillgångsförvaltning i Norden

Etableringen är även en del i att DTZ geografiskt vill täcka den nordiska marknaden inom tillgångsförvaltning för retail. Inom området är DTZ, enligt Havill, störst i Europa med 850 personer som ansvarar för förvaltningen av 6 miljoner kvm fördelat på 400 köpcentrum.

Kevin Havill, som har 25 års erfarenhet av köpcentrumutveckling i England och Europa, tror starkt på detta nätverk. Han säger:

– Till skillnad från traditionell fastighetsförvaltning har köpcentrum en tredje dimension, nämligen konsumer. Det är viktigt att känna till och följa hur kundbeteenden förändras sig över tiden. DTZ:s nätverk är en klar konkurrensfördel både på lokal och europeisk nivå för erbjudanden om rätt hyresgästmix samt för att främja koncept som skapar ett starkt kundflöde, vilket i sin tur leder till en högre omsättning.

I sitt arbete på DTZ kommer Havill även att ha stor nytta av sin tidigare erfarenhet av köpcentrumutveckling. Under de senaste nio åren har han exempelvis medverkat i utveckling och planering av projekt som Frölunda Torg, Burlöv Centrum i Malmö och Åre Strand. Tidigare har han även arbetat med markförvärv och utvecklingsprojekt för Blue Water and Lakeside samt Ikea i England.

Malmö Entré

DTZ Retail's första förvaltningsuppdrag i Sverige gäller Malmö Entré. Det är ett prestigeeuppdrag från tyska Commerz Real Investmentsgesellschaft mbH.

Uppdraget är långsiktigt, där vi får ansvara för ett köp- och upplevelsecentrum om 40 000 kvm, som invigs i mars nästa år, säger Kevin Havill.

Även i det fallet tror han att DTZ Retail's nätverk och framgångsrika resultat av köpcentrumförvaltning starkt bidrog till att bolaget fick uppdraget. DTZ har tidigare varit utvecklingskonsult för ett köpcentrum i Belfast, Nordirland, för det tyska företags räkning.

Som centrumledare för Malmö Entré har DTZ anställt Lars Gunnar Garvö och som assisterande centrumledare Karin Bossner.

Fler projekt

Förutom Malmö Entré har den nordiska delen av DTZ Retail ett större pågående projekt i Sverige samt två uppdrag i Baltikum.

Det svenska projektet gäller planering samt konceptutveckling av 180 000 kvm handel i Källered, söder om Göteborg, en samarbetsprojekt mellan fastighetsägare som inkluderar uppdragsgivaren Henderson Global Investors. De baltiska projekten innefattar Riga Retail Park om 240 000 kvm samt American Corner i Tallinn – ett handels- och logistikprojekt på ett område omfattande 85 hektar.

God timing

Kevin Havill är övertygad om att efterfrågan av de helhetslösningar som DTZ Retail Services erbjuder kommer att öka under de närmaste åren.

Han anser även att timingen för att lansera affärsområdet är god. Trots finanskris samt lågkonjunktur måste kunderna fortfarande köpa konsumtionsvaror, vilket innebär att kundernas köpkraft kan klara sig relativt bra även om en större efterfrågan har minskat i volymhandeln.

I en lågkonjunktur, på en allt hårdare konkurrensutsatt marknad, blir det dessutom viktigare att anpassa samt förbättra sina erbjudanden.

Då kan det vara väl investerade pengar att anlita en expert inom handel som kan utveckla samt väl tillgångsförvalta butiker och köpcentrum.



Kevin Havill, chef för DTZ Retail Norden.



Malmö Entré, uppfört av danska TK Development, ägs av tyska Commerz Real Investmentsgesellschaft. Fastigheten, som omfattar 40 000 kvm, är ett köp- och nöjescentrum med butiker i två plan, restauranger, biografier samt fitnesscenter.

Aberdeen förnyar åt Alecta i Örebro

Ett år efter nyinvigningen av Gallerian Krämaren i Örebro, påbörjar Aberdeen Property Investors en omfattande ansiktslyftning av gallerian Träffpunkt (f.d. Åhl-énsvaruhuset) i staden.

Uppgraderingen utförs även denna gång åt Alecta.

Efter genomfört projekt ska Träffpunkt bland annat få en fördubblad handelsyta med 40 butiker i tre våningsplan varav ett helt nybyggt. Varje våningsplan ska utgöra tre integrerade destinationer med olika profiler och uttryck.

– Intresset från nya butiker är stort. Hittills har vi tecknat nya kontrakt med ett flertal ankarhyresgäster som utgör en viktig del för strukturen, säger Fredrik Bergkvist, förvaltare på Aberdeen Property Investors.

Fastigheten, som i sin nuvarande utformning upplevs som sluten, ska öppnas upp mot Våghustorget och Kungsgatan.

– Projektet Träffpunkt kommer att ytterligare stärka cityhandeln och Örebro som handelsdestination, tillägger Marc von Melen, Kundensvarig för Alecta på Aberdeen Investors.



Peabs dotterföretag Nybyggarna i Nerike genomför ombyggnaden av gallerian Träffpunkt i Örebro. Projektet beräknas vara klart under hösten 2010.

Citycons Rocca al Mare i Tallinn invigt

Rocca al Mare i Tallinn, som invigdes år 1998, är först och störst bland shoppingcentrum i Estland. I dag omfattar det 28 500 kvm med 106 butiker.

Citycon blev ägare till Rocca al Mare för tre år sedan. Sedan år 2007 har bolaget drivit en expansion av ytorna i två steg – den mest omfattande investeringen i segmentet på flera år.

I det första steget har 16 000 kvm adderats till fastigheten i två våningar med utökade parkeringsplatser för 350 fordon på taket. Invigningen av dessa ytor hölls den 1 oktober.

Nästa steg i renoveringen ska vara klar år 2009. Efter det ska centrumet omfatta en uthyrbar area om 54 000 kvm. Totalt ska centrumet då omfatta 71 000 kvm.



Under Citycons ledning ska Rocca al Mare få en total yta om 71 000 kvm för cirka 170 butiker och 1 300 parkeringsplatser vid jul år 2009. Skanska anlitas som byggnadsentreprenör.

Citycon satsar cirka 68 miljoner euro, cirka 657 miljoner kr, i projektet.

Marknaden i Tallinn berör drygt en halv miljon kunder. Dessutom besöker cirka 4 miljoner turister området årligen.

Invånare på platser som Öismäe, Kakumäe, Tiskre, Tabasalu samt Harku attraheras av handeln i Tallinn. I det närliggande upptagningsområdet beräknas 76 000 personer vara beroende av handeln, medan 270 000 personer tros vara berörda i ett vidare geografiskt perspektiv. Dessa siffror, anser Citycon, ska öka i takt med renoveringarna.

Dessutom har många finländare Estland som turistmål.

Harri Holmström, vd Citycon Baltikum, som deltog i Citycons första kapitalmarknadsdag någonsin, trivs i Estland. I ett samtal med *Fastighetsaktien* säger han:

– Jag ser fram emot att utveckla projektet i samverkan med en stab av engagerade medarbetare.

Rocca al Mare är ett pilotprojekt i hållbar fastighetsutveckling, som Citycon prioriterar i sin verksamhet. Särskild vikt läggs här vid valet av miljövänliga byggnadsmaterial samt vid sparsamhet gällande energianvändning i fastigheten.

– Grönt tänkande börjar nu rota sig i Estland. Citycon är pionjär i landet inom hållbar utveckling i projektet Rocca al Mare, tillägger Holmström.

Den första utvecklingsfasen innefattar att bereda plats för butiker inom interiördesign, fritid, produkter för barn samt den största stormarknaden för Prisma i landet.

– Vissa av våra hyresgäster är nya aktörer inom handel, avslutar Holmström.

Skanska anlitas som byggnadsentreprenör. Arkitekter i projektet är Nord Projekt, Tallinn, och finska Pöyry-Evata i samverkan. Den digitala illustrationen ovan visar hur delar av parkeringen placeras på taket – en lösning som rimmar med samtida krav på alternativa parkeringsytor.



Harri Holmström, vd Citycon Baltikum, på Citycons första kapitalmarknadsdag. Den ägde rum på Grand Hôtel i Stockholm den 3 september i år.

Hifab leder projekt i Saudiarabien



Projektet Kings Towers i Riyadhs stadskärna har påbörjats. Uppdragsgivare är Adhar Holding Co och en av flera projektledare är Hifab.

Hifab Middle East har utsetts till projektledare tillsammans med ett team bestående av framträdande internationella formgivare vid uppförandet av en skyskrapa i Saudiarabien. För Hifabs del beräknas projektet pågå till september 2011 och sysselsätta 11-13 anställda. Kontraktet värderas till 5,5 MUSD (39,5 Mkr).

Uppdraget gäller Kings Towers i Riyadhs stadskärna. Uppdragsgivare är Adhar Holding Co. Enligt Jan Skoglund, vd för Hifab-gruppen, har projektets grundläggningsarbete påbörjats. Projektet har tre torn, Office Tower, Residential Tower och Hotel Tower, med en total höjd av 170 m, 143 m respektive 178 m. För formgivningen svarar Norr Group Consultants från Förenade Arabemiraten.



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

Sverigelokaler.se

lokalnytt.se

capitex

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

Fastighetsverkets portfölj i utlandet

Av Mimi Linell

Statens Fastighetsverk (SFV) äger 135 objekt – i vissa av dessa ingår flera byggnader – i 65 länder. Förutom förvaltning av utländska objekt har verket i uppdrag att bygga nytt samt marknadsföra svensk arkitektur, miljötänkande och formgivning. I två års tid har Berit Nilsson verkat som utrikeschef på SFV. Hon ger en introduktion till verksamheten i en intervju med Fastighetsaktien:

– SFV:s fastigheter i utlandet är unika. De kan fungera som magneter för besökare eller turister vad gäller arkitektur, formgivning eller specifika svenska värden, såsom diplomati och transparens. Exempelvis har vi 100 000 besökare årligen till Felleshuset, som ingår i den gemensamma ambassaden för de nordiska länderna i Berlin.

Berit Nilsson kategoriserar SFV:s utländska objekt i tre grupper. Det finns symbolfastigheter, historiska fastigheter och anläggningar på 72 orter. Verkets hyresgäster är, främst, Utrikesdepartementet och Sida, fyra Svenska Institut samt Exportrådet.

Till de symboliska byggnaderna hör välkända House of Sweden i Washington, formgivet av Gert Wingårdh – vinnare av Kasper Salinpriset år 2007. Här ingår ytor för en svensk ambassad, lägenheter samt ett konferenscenter som är öppet för besökare.

En annan symbolfastighet utgör de samlade fem nordiska ambassaderna i Berlin, som invigdes år 1999. Island, Norge, Danmark, Sverige och Finland samsas här på ett sätt som liknar placeringen på den geografiska kartan. Den svenska ambassaden i Tyskland är ytterligare en skapelse signerad Wingårdh.

Av de historiska byggnaderna nämner Berit Nilsson med förkärlek Fastighetsverkets äldsta byggnad, generalkonsulatet i Is-



Berit Nilsson, fastighetschef Statens Fastighetsverk utrikes. Foto: Nina Broberg.

tanbul. Genom Gustaf Celsing – Sveriges sändebud – förvärvades en fastighet i stadsdelen Beyoglu år 1757. Efter en brand totalförstördes fastigheten, men på den svenskägda marken uppfördes den nuvarande huvudbyggnaden år 1870.

Dessutom talar Berit Nilsson varmt om svenska ambassaden Helsingfors vid Salutorget med utsikt över havet. Svenske arkitekten Torben Grut genomförde en förädling av fastigheten på 1920-talet, när den kom i svensk ägo för att inrymma svenska legationen. I Finland formgav han fasaden i samma stil som Stockholms slott i moderlandet.

Vidare nämner hon Voksenåsen, Norges nationalgåva till Sverige på 1960-talet som tack för humanitär hjälp under andra världskriget. Hans-Kjell Larsen står som ansvarig arkitekt bakom skapelsen i modern skandinavisk stil i ett av Norges attraktivaste områden, 501 m över Oslofjorden, med utsikt över stad, berg och hav.

Ytterligare exempel på byggnader att yvas över är svenska ambassaderna i Peking från 1970-talet och i Tokyo från år 1991. Den senare är belägen på kullarna i Shiroyama. Michael Granit, Bsk Arkitekter, i samverkan med japanske kollegan Yoshito Kato ansvarade för formgivningen.

Japanerna uppskattar byggnadens form, som reflekterar solens vandring över himlen, dess röda Vångagranit samt koppartaken i stil med japanska tempel. Dessutom pryder nordiska träslag, främst björk, samt finlipad Jämtlandssten inredningen.

Avslutningsvis vill Berit Nilsson framhålla den tredje kategorin i SFV:s portfölj i utlandet – anläggningar:

– Exempelvis i New Delhi har vi 40 000 kvm med ambassad, ambassadörens residens, representationslokal, personalbostäder

samt rekreationsutrymmen. Vid projektets färdigställande i slutet av 1950-talet överlämnades fastigheten till den första ambassadören Alva Myrdal.

Vi avslutar intervjun med Berit Nilsson. I dagarna ska hon flyga till House of Sweden i Washington för att delta i valvakan. Svensk teve kommer att vara på plats med utsändningar därifrån. Det ser hon som positivt.

Det är viktigt att värna om Sverige och svenska värden i ett globalt perspektiv.



Svenska Ambassaden i Shiroyama, Tokyo. Foto: Kawasumi.



Generalkonsulatet i Istanbul är Fastighetsverkets äldsta objekt i utlandet.



Voksenåsen. Foto: Joakim Sandberg.

Bäcklin sätter sprätt på svensk samtid

Av Birgitta Fröjendahl

Redan vid sju års ålder tecknade Mattias Bäcklin fåglar. Som barn/ungdom odlade han ett intresse som ornitolog. Sedan dess har han, bland annat, studerat estetik på Stockholms universitet, tagit diplom på Berghs School of Communication samt varit specialelev hos Marie-Louise Ekman på Konsthögskolan.

Som yrkesverksam inbegriper hans kreativa verksamhet allt från break dance, filmskapande till huvudsysslan teckning och måleri. Bäcklins konstverk har förekommit i olika sammanhang på event samt utställningar sedan år 2001.

På You Tube kan vi även se kortare filmproduktioner från 2000-talet; Breaking E18 visar Bäcklin som break dancer; Vargattack är ett inlägg i debatten om vilka etiketter människor kan sätta på vargar. Dessutom förekommer musikvideos med grupper som TIAC Management.

Liv och rörelse

Vid en genomgång av hans arbeten märker jag att vissa nyckelord växer fram ur mångfalden. Rörelse, perspektivförskjutningar, liv, död är ord som kommer för mig vid betraktandet av hans tavlor eller bilder. I vissa verk böjer sig fastigheter över tomma gator på ett sätt som sätter fantasin i rullning.

I andra kan vi se fåglar eller tecknade figurer i nya roller eller skepnader. Burleska sagoformer trängs med symboler i brytpunkter mellan stad och land i flera verk av Bäcklin. Djuren anpassar sig här till en miljö som förefaller både respektingivande och halsbrytande. De skänker även liv till platser av sten och stål.



Mattias Bäcklin, *Fullmåne över betongen*. Akryl, blyerts och tusch, 90 x 80 cm, 2008.



Mattias Bäcklin.

Bäcklin tillägger:

– Jag är besatt av att försöka få stillbilder så rörliga som möjligt. Ofta går det förvånansvärt snabbt att göra bilder; de finns lagrade i hjärnan och det är bara att gräva fram dem. Mötet mellan betong (stad) och spenat (natur) är spännande för mig just nu. Det handlar om mitt ursprung i hip hop och fågelskådning. Samtidskritiken ingår väl även i det bäcklinska paketet, föreslår

jag, och visst är det så. Han visar stolt ett konstverk, där Musse Pigg och Kalle Anka attackerar Lasse Åberg.

– Syftet var att de ska ta revansch på Åberg, som har gjort sig skyldig till övergrepp mot dem. Det blev rabalder, när jag sedan visade dessa tavlor i Sverige. Åberg kommenterade dem även syrligt, vilket gav mig en fjäder i hatten, ler Bäcklin.

På frågan om han vill formulera ett manifest över sin mångfacetterade verksamhet, svarar han nekande.

– Manifest är småborgerlighetens hävstång och tillhör en annan kategori än konst.

Bäcklins bilder kan ibland vara mer verkliga än verkligheten. En skata ser verkligheten ut som en skata, men den kan spela nya, kreativa roller i hans tavlor. Det gäller för honom att finstämma det budskap som kan komma att utkristalliseras i resultatet:

– Att i konsten skruva vardagliga föremål eller att sätta vardagligheten i ett förslagsvis spökligt sammanhang så att alla skräms eller skrattar lika mycket kan vara kul.

It- och mediagenerationen banar ny väg

Den unga generationen, som Bäcklin tillhör, är på frammarsch. Han kan visa oförblommerat att han tillhör it- och media-åldern.

Själv växte jag upp i en norrländsk miljö, där vi kunde vandra i jungfrulig natur den ena stunden och leva oss in i Helgonets eller bröderna Cartwrights värld i nästa stund. I vissa ögonblick upplever jag det som om jag vore både engelsk, amerikansk och svensk på grund av den roll som framförallt media och musik i engelskspråkig version har präglat mitt liv över tiden. Trots det är jag svenska, vilket gör att jag värdesätter koltrasten eller den underbara doften av nordisk skog likaväl som jag kan uppskatta engelska drömmar eller ideal samt amerikanska tecknade figurer. Det är både förvirrande och befriande.

I Bäcklins verk kan jag även se sådana perspektiv manifesterade i en kreativ verksamhet, trots att hans generation är en annan än min.

Anglofieringen är ett faktum i vår nation. Vi lär få leva med konsekvenserna av den kluvenheten i vår svenska eller nordiska kultur.

Bäcklin har funnit sitt varumärke/profil när han nyttjar och blandar – med ungdomlig humor samt fräschör – olika stilar/teman från den engelskspråkiga och den skandinaviska världen.

Från dramatisering och reducering till intensifiering rör han sig. Det är intressant att se hur rörelsen i ett konstverk eller en film kontrasterar gentemot den statiska duken.



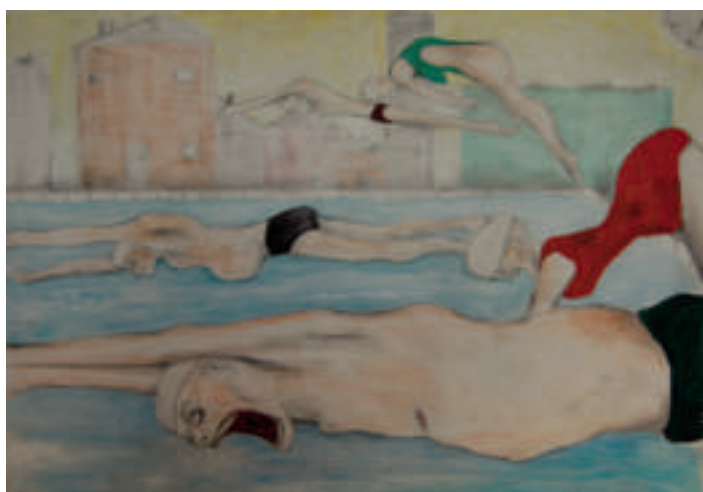
Bates folkhem. Blyerts, 90 x 70 cm, 2007.



En spricka i pressbyrån. Blyerts, 120 x 90 cm, 2008.



Mitt i spenaten. Akryl och blyerts, 90 x 70 cm, 2008.



Krukor i stad. Akryl och blyerts, 70 x 50 cm, 2007.

Säker?



Vi har lång erfarenhet av
vilka strategiska beslut som måste tas:
När du ska sälja till en bostadsrättsförening.
Vid nyproduktion av bostadsrätter.

Välkommen med din affär!

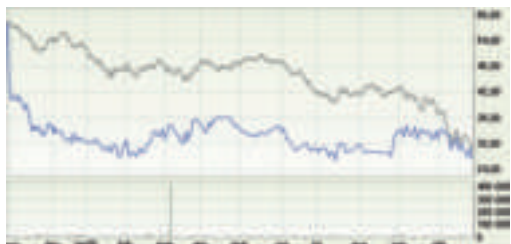
ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

www.isaksson-partners.se • Vasagatan 44 • Box 13096 • 103 02 Stockholm • Tel 08-545 549 60 • Fax 08-651 72 73

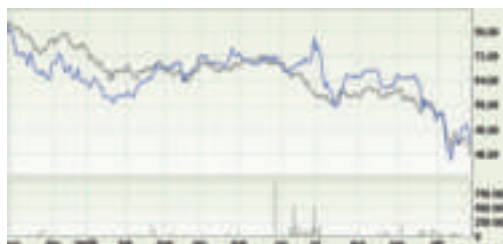
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -08/Change -08 • Prognos/Forecast

Annehem • Peter Strand



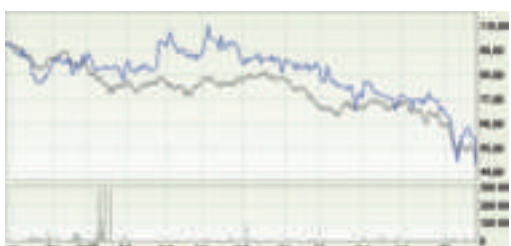
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Annehem	24,00	12,37	35,00	–	24%	➔

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
AtriumLjungb.	40,00	130,34	43,31	2,95%	-41%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Brinova	43,50	22,60	40,2	6,37%	-55%	➔

Castellum • Håkan Hellström



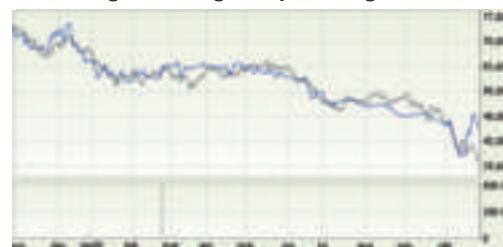
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Castellum	46,30	172,00	42,00	3,93%	-31%	➔

Catena • Peter Hallgren



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Catena	70,00	11,565	39,60	5,13%	-34%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



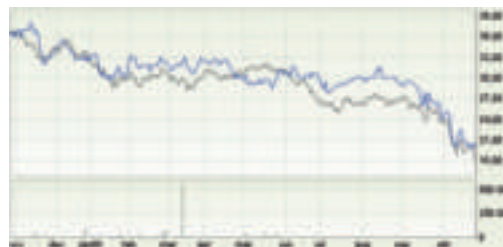
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Dagon	40,00	19,63	29,8	6,34%	-26%	➔

Din Bostad • Mikael Granath



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Din Bostad	25,50	17,30	23,3	2,22%	-38%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Diös	16,90	29,50	51,10	4,83%	-45%	➔

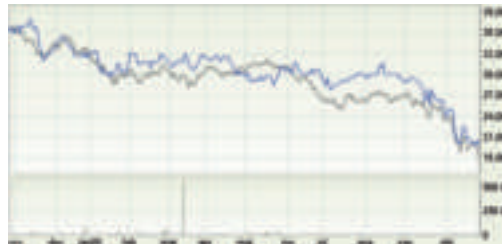
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -08/Change -08 • Prognos/Forecast

Fabege • Christian Hermelin



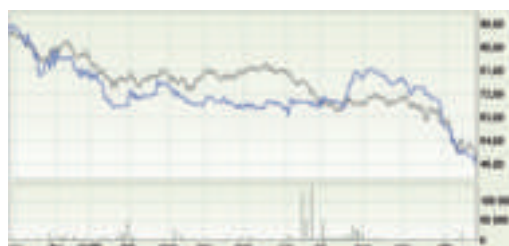
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Fabege	26,70	178,45	36,00	5,86%	-60%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



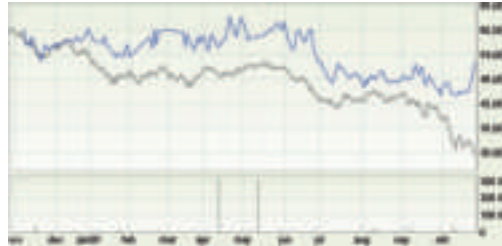
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Fast Partner	18,90	53,71	37,20	5,47%	-42%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



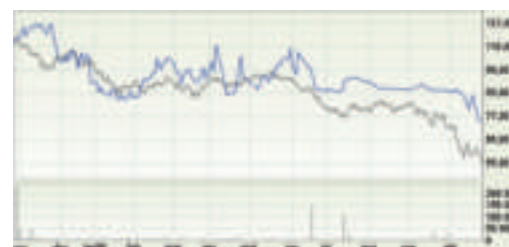
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Balder	44,30	16,22	20,60	1,31%	-45%	➔

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Heba	51,00	41,28	61,40	1,56%	-13%	➔

Home Properties • Clas Hjorth



Home	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Properties	75,00	20,94	42,5	3,40%	-19%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Hufvudst	46,00	211,27	56,40	2,71%	-26%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
JM	31,70	92,29	42,71	12,38%	-75%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr-08	Prognos
Klövern	11,40	166,54	37,40	5,84%	-55%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -08/Change -08 • Prognos/Forecast

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Kungsleden	32,20	136,50	32,00	10,85%	-55%	➔

NCC • Olle Ehrlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
NCC	54,25	108,43	21,00	12,84%	-61%	➔

Peab • Mats Paulsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Peab	18,80	174,14	23,5	3,64%	-72%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Sagax	38,30	11,87	23,00	–	-49%	➔

SBC • Helena Skåntorp



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
SBC	25,90	5,20	70,10	2,26%	-80%	➔

Skanska • Johan Karlström



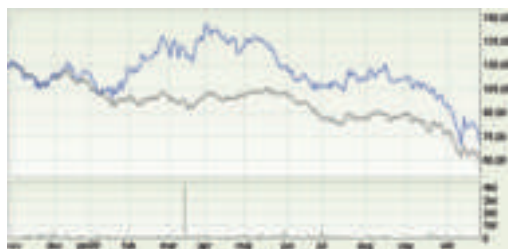
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Skanska	57,50	418,55	26,30	6,65%	-54%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Wallenstam	55,25	62,00	42,00	2,43%	-54%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Wihlborgs	67,00	38,43	32,6	4,72%	-42%	➔

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

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

Dagens Fastighetsaktie är Sveriges ledande nyhetsbrev
om fastighetsmarknaden med 10 000 läsare.

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



BROKERAGE CLIENT SOLUTIONS CAPITAL MARKETS OFFICE LEASING VALUATION

WE'RE THERE

Cushman & Wakefield är världens största privata fastighetsrådgivare och ett av våra viktigaste affärsområden är värdering. Vi anlitas av banker, fastighetsfonder, försäkringsbolag, pensionsfonder, fastighetsbolag, myndigheter och organisationer i hela världen och under 2007 genomförde vi ungefär 24.000 värderingsuppdrag.

Vår europeiska värderingsportfölj omfattade förra året cirka 75.000 fastigheter med en uthyrningsbar yta på mer än 2 miljarder kvadratmeter. I Sverige värderade vi under samma period kommersiella fastigheter till ett värde av drygt 26 miljarder kronor.

Förändrade marknadsvillkor ställer naturligtvis ännu högre krav på värderingsmetodik och marknadsanalys. Dessutom krävs det tillgång till den senaste informationen om både hyres- och transaktionsmarknaderna för att kunna leverera en kvalitetssäkrad produkt.

Kontakta oss!

Magnus Lange MRICS

08 - 545 677 14

magnus.lange@eur.cushwake.com

Anders Almqvist

08 - 545 677 21

anders.almqvist@eur.cushwake.com

www.cushmanwakefield.com



**CUSHMAN &
WAKEFIELD®**
Global Real Estate Solutions

Genomförandekraft



Catella har hittills under 2008 varit rådgivare vid fastighetstransaktioner i Sverige om cirka 60 miljarder kronor. Försäljningen av Vasakronan är ett exempel på en av många framgångsrika transaktioner.

www.catellaproperty.se



CATELLA CORPORATE FINANCE