



KF Fastigheter:
– Utvecklaren
av handelsplatser

Bernt-Olof Gustavsson,
vd KF Fastigheter



PHOTO: JENS ASSUR

In Stockholm, traffic jams are now in the bike lanes.



The business climate matters.

Traffic in downtown Stockholm is reduced by 20%, and the number of people biking to work has doubled in the last 10 years.

Stockholm has €30 billion in planned urban infrastructure investments, 80,000 new apartments and a rapid transition to a CO²-free city and industry. 2,700 internationally positioned cleantech companies, world-renowned R&D institutions and award-winning technologies contributed to Stockholm being appointed as the first **European Green Capital** 2010 by the European Commission.



Free information and advice on investment opportunities in Stockholm: invest@sbr.stockholm.se
Phone: + 46 8 508 280 00 or visit www.stockholmbusinessregion.com

Stockholm
Business Region
Development

Number 5 • 2010

Årgång 14

Centum AB

Wallingatan 18

111 24 Stockholm

Telefon: 08-10 81 81

Fax: 08-10 41 40

sf@centum.se

www.fastighetsaktien.com

Chefredaktör/Ansvarig utgivare

Stefan Fröjdendahl

stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör

Lars Eriksson

lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion

Stefan Bohlin

Mimi Linell

Ralph Lundquist

Carl-Gustav Yrwing

Birgitta Fröjdendahl

birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Prenumerationer

Centum AB

Tel: 08-10 81 81

Fax: 08-10 41 40

www.fastighetsaktien.com

Omslagsfoto

Cato Lein

Tryckare

Åtta.45 Solna

December 2010

© Tidningen Fastighetsaktien

För icke beställt material
ansvaras ej.

Vid citat anges källan.
Stockholm december 2010

ISSN 1403-1116

Innehåll

Google köper huvudkontor för 12,3 Mdr kr 4

Vi har en bolånebubbla! 5

Whites Vattenriket invigt i Kristianstad 6

Heba säljer fastigheter i Borlänge 7

Potential i Catellas aktie 8

KF Fastigheter utvecklar handelsplatser 9

BSK skapar miljöer för möten 18

Kunskapsmiljöer för 13 Mdr 22

Nordstrand, "Årets enprocentare" 24

Göteborg andas optimism 26

New Office hyr ut för Carnegie 28

Första AP-fonden köper för 7 Mdr 29

Höga hus i Stockholm? Recension 30

Aktiegrafer 32

Tyska banker är stora långgivare 35

Skanska investerar 1,4 Mdr kr 36

SFV och Huseby samarbetar 38

Kreugers intima scener 40



Stefan Fröjdendahl,
chefredaktör

Börsen har fortsatt uppåt, medan utvecklingen av fastighetsaktierna har avstannat något.

I mitten på oktober nådde Carnegie Real Estate Index, Crex, sin årshögsta nivå på 631,08, efter att ha varit nere på 542,40 en månad tidigare. Nu den 14 december är Crex under åter 600 med nivån 596,92 den 14 december. Flera säger nu att peaken för fastighetsaktier och priset för kommersiella fastighetsportföljer har nått sin högsta nivå för den här gången. Nu ser vi att räntorna stiger. Stibor, eller Stockholm Interbank Offered Rate, som vid årsskiftet var 0,48 procent, har stigit till 1,81 procent den 14 december. Stibor, som är en daglig referensränta, beräknas som ett genomsnitt av de räntor som banker ställer till varandra för utlåning i svenska kronor.

Överhettade fastighetsmarknader finns i många länder. Nu växer oron över hettan på lyxsegmentet för bostäder i Shanghai, Shenzhen, Beijing och Nanjing. Intressant för den svenska bolånebubblan är att IMF-ekonomerna rapporterar att den kinesiska regimen delvis har misslyckats med att dämpa prisuppgångarna genom införsel av bolånetak samt en begränsning av hur många fastigheter som en individ får äga. Men enligt de senaste rapporterna från Kina börjar trots allt dessa begränsningar ha dämpat den senaste tidens prisuppgångar.

Om våra svenska bostadspriser är svenskarna fortfarande optimistiska. I början av december meddelade SEB:s boprisindikator att visserligen tror färre hushåll än tidigare på stigande bostadspriser men att majoriteten fortfarande tror på stigande priser. Hushållen tror att Riksbankens reporänta ligger på 1,8 procent om ett år och andelen som planerar att binda räntan är oförändrad jämfört med för en månad sedan.

Klart är att överhettade marknader i grunden beror på att det finns för mycket pengar i systemet och då särskilt för fastigheter. Sedan konkursen i Lehman Brothers, september 2008, har vår Riksbank i flera omgångar tillfört det svenska banksystemet tusentals miljarder kronor i ett flertal långfristiga lån.

Under det senaste året har dock bankerna återbetalat dessa lån och överskottslikviditeten är nu borta. Det innebär att vissa banker vid dagens slut normalt sett har ett underskott på likviditet, samtidigt som andra banker i sin tur har ett överskott på likviditet. Därför behöver en del banker låna, samtidigt som andra banker har ett behov av att placera pengar. Detta görs varje dag mellan bankerna via dagslåne marknaden. Så enkelt uttryckt kommer Stibor att fortsätta att stiga så länge Riksbanken inte beslutar om ett nytt bankstöd.

Tydligt är att vi har en bolånebubbla (se min artikel på sidan 5). Från regeringen har Anders Borg varnat för den, samtidigt som Fredrik Reinfeldt nyligen har förnekat att vi har någon bubbla. Allt handlar om tid, men troligt är att bolånebubblan nu börjar spricka, först som en pyspunka, men om ett par år med en smäll. Troligt är att problemen blir mer akuta i Sverige under de närmaste åren när det blir trångt i dörren till bankerna, eftersom stora lånebelopp ska refinansieras under de kommande åren. Peaken infaller under år 2012 då krediter om hela 700 Mdr kr, varav 40 procent bedöms gälla fastigheter, förfaller.

Google köper huvudkontor för 12,3 Mdr kr

Av Stefan Fröjndahl

Amerikanska medier meddelar att Google, världens största sökmotor, köper sitt hyrda huvudkontor för 1,8 miljarder dollar, cirka 12,26 Mdr kr. Fastigheten i 18 våningar, som är belägen på 111 Eighth Avenue i New York, omfattar totalt 55 000 kvm.

Enligt Real Capital Analytics blir förvärvet den hittills enskilt största amerikanska fastighetsförsäljningen i år. Byggnaden på 111 Eighth Avenue omfattar ett helt kvarter mellan West 15th och 16th Avenue i Chelsea på Manhattan.

Säljare är dels Jamestown, ett fastighetsinvesteringsbolag med huvudkontor i Atlanta, dels värdepappersföretaget, Taconic Investment Partners, dels staten New Yorks pensionsbolag. Jamestown, som företräds av tyska investerare, köpte en



större andel i fastigheten för totalt 1,1 miljarder dollar år 2004.

Byggnaden färdigställdes år 1932 som huvudkontor för hamnmyndigheten i New York, med namnet Port Authority of New York and New Jersey. Fastigheten, som är uthyrd till 99 procent, är skuldsatt till 0,5 miljarder dollar i värdepapperiserade lån från Greenwich Capital.



Entrén till 111 Eighth Avenue, New York.

Vasakronan miljardköper av kunder till Bank of Ireland

Vasakronan köper fastigheten Stuten 12 för 1 068 Mkr av private bankingkunder till Bank of Ireland. Jones Lang LaSalle var rådgivare till Bank of Ireland Real Estate Investment Management i affären.

Vasakronan fullföljer sin uttalade ambition att öka inslaget av attraktiva kontor och butiker i centrala lägen genom förvärv av fastigheten Stuten 12.

Fastigheten är nyligen renoverad om totalt cirka 15 000 kvm, huvudsakligen moderna kontor i bästa cityläge och med inslag av cityhandel i bottenplanet. Bland hyresgästerna finns bland andra Advokatfirman Linklaters, Episerver och SIBA.

– Det är precis den här typen av fastigheter som vi är intresserade av, med hög

standard och ett attraktivt läge. Det här blir ett mycket bra komplement till vår fastighetsportfölj i Stockholm, säger Fredrik Wirdenius, vd för Vasakronan.

Vasakronan har ett betydande fastighetsbestånd i Stockholm som i och med förvärvet omfattar drygt 1,8 miljoner kvm med ett fastighetsvärde om drygt 48 Mdkr.



Fredrik Wirdenius, vd Vasakronan.
Foto: Björn Johansson



Stuten 12 har adresserna Regeringsgatan 67-71, Kungsgatan 25-27, Oxtorgsgatan 2-4. Den såldes för fem år sedan av Fabege till den före detta ägaren. Foto: Mimi Linell

Vi har en bolånebubbla!

Av Stefan Fröjendahl

Tonläget har ändrats hos bankerna under de senaste veckorna. Nu ställer storbankerna krav på amortering samt begränsad avdragsrätt. Skuld- och finanskriserna i Europa och i USA oroar varje dag. Vid flera tillfällen, och senast för ett par veckor sedan, har finansminister Anders Borg påpekat att bostadsbubblorna i Spanien, Portugal samt på Irland, som nu har briserat, är varnande exempel även för Sverige.

Vice riksbankschef Lars Nyberg säger, när han drar paralleller till finanskrisen i början på 90-talet, att då var skuldsättningen endast cirka 120 procent av disponibel inkomst. Nu ligger samma relation på mellan 170 och 180 procent.

Justerat för inflationen har de svenska bostadspriserna stigit dubbelt så mycket som priserna har gjort i USA. Värre har det endast varit i Spanien, på Irland och i Storbritannien, men i dessa länder är priset nu mycket starkt.

Den totala utlåningen till svenska hushåll var vid halvårsskiftet 2 428 Mdr kr, enligt Finansinspektionen. Oroväckande, är enligt Finansinspektionen, att under de tre första kvartalen i år ökade SEB sin bolånestock med 8 procent till 272 Mdr kr, Nordea ökade med 9 procent till 314 Mdr kr, Swedbank Hypotek ökade med 4 procent till 681 Mdr kr. För Handelsbanken var ökningen 2 procent till totalt 484 Mdr kronor. Svenskarna ökar således ständigt sina lånevolymer och är nu uppe på en ökningstakt om 600 Mkr per dag.

Min skattning är att cirka 25 procent av låntagarna är en klar riskgrupp eftersom, enligt Finansinspektionen, cirka 12 procent av låntagarna har en belåningsgrad på över 90 procent av bostadens marknadsvärde samt cirka omkring 20 procent har en belåning på över 85 procent.

Det är även oroväckande att ansedda *The Economist* anser att de svenska priserna är kraftigt övervärderade med 41,5 procent. Tidningen, som har granskat världens bopriser under det senaste årtiondet, konstaterar att de svenska bopriserna, vilka har ökat med 8,9 procent under det senaste året, innebär en ökning som är den femte största i världen.

Riksbanken uttrycker även oro när den uppskattar att de svenska hushållen under de senaste åren har ökat sin disponibla inkomst med endast 3 procent per år i genomsnitt genom att använda bolån till "icke-bostadsrelaterad konsumtion". Det betyder att fallande bostadspriser kommer att slå hårt mot konsumtionen samt därmed mot tillväxten.

I en kommentar kan sägas att nu måste regeringen handla genom att förändra reglerna för kommunala avgifter samt minska de många skatter samt skatt på skatter som belastar vår nybyggnation av bostäder.

Vi har Europas högsta byggkostnader, 55 procent över snittet i EU. Alla bransch-kännare vet att byggbolagen är experter på att driva upp bostadspriserna i de hetaste områdena, bland annat beroende på starka index för lägesfaktorn. Men byggindustrin

måste troligen öka förbokningskraven vid bostadsproduktion under de närmaste åren, från dagens 70-75 procent till mellan 80 och 85 procent.

När spricker bostadsbubblan? Ingen vet, men spricker gör den! Spekulationerna är många, sker det vid nyår eller om tio år? Min prognos är att bubblan spricker definitivt inom 18 månader.

Sedan är återhämtningen för de fallande priserna lång, eller minst åtta år.



Finansminister Anders Borg (M) oroas över Sveriges bostadsbubbla.
Foto: Carl-Johan Friman

Whites Vattenriket invigt i Kristianstad

I slutet av november invigdes naturum Vattenriket i Kristianstad utformat av White. Ett naturum är en informationsanläggning för besökare till ett naturområde som uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer. Under de senaste 12 åren har White skapat naturum på ett dussintal platser i landet. Fulufjäll, Store Mosse och Höga kusten är välkända exempel.

Vattenriket, med Fredrik Pettersson som ansvarig arkitekt på White, består av en byggnad om cirka 1 000 kvm med utställningar, restaurang, naturskola och konferenslokaler. Byggnaden ligger mitt i våtmarken.

Med naturum Vattenriket öppnas dörren till en naturupplevelse som tidigare varit mycket svårtillgänglig.

Vattenriket i Biosfärområde Kristianstads Vattenrike ligger mitt i naturen men endast fem minuters promenadavstånd från järnvägsstationen och centrum. Sedan år 2005 är området ett UNESCO-klassat biosfärområde.

– Vi har strävat efter en helhet där bron, huset och utställningen hänger ihop i en tanke, förklarar Fredrik Pettersson.

Han är tidigare känd som arkitekten för det internationellt uppmärksammade Kastrup Søbad, söder om Köpenhamn.



Vattenriket i Kristianstad utformades av arkitekt Fredrik Pettersson, som ansvarade för internationellt uppmärksammade Kastrup Søbad, söder om Köpenhamn. Foto: Sven Erik Magnusson

Bohman, Forum, och Rydén, Juseco, mister behörighet

Av Stefan Fröjdendahl

Något sällsynt har hänt. I Sverige har vi ett 80-tal personer vilka har rätt att granska och intyga att den ekonomiska planen vid ombildningar till bostadsrätt är hållbar. Boverket har beslutat att Claes Bohman, Forum Fastighetsekonomi AB och Björn Rydén, Juseco Handelsbolag, förlorar sin auktorisation som intygsgivare vid upprättande av ekonomisk plan för nybildade bostadsrättsföreningar.

När en nybildad bostadsförening ska köpa en fastighet krävs att föreningens ekonomiska plan granskas av två av Boverket auktoriserade intygsgivare, vilka intygar att planen vilar på ekonomiska tillförlitliga grunder.

Orsaken till att intygsgivarna Bohman och Rydén nu har mist sin auktorisation är att Boverket har fått sju anmälningar mot dem. De två nämnda männen godkände bland annat den ekonomiska planen

för ombyggnaden av Norrtälje Stadshotell till borätter (Riddaren 1). Denna förening, Riddaren 1, har gjort en stor konkurs. Efter anmälningar har Boverket granskat de ekonomiska planerna för brf Utsikten och brf Ludvig 20, båda i Västerås, förutom nämnda brf Riddaren 1 i Norrtälje. I samtliga fall menar Boverket att intygsgivarens arbete uppvisar flera brister.

I sin prövning konstaterar Boverket att hela regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt ytterst bygger på intygsgivarnas granskning och prövning. Men Boverket anser att Bohman och Rydén utfört denna granskning på ett otillfredsställande sätt. Boverket anser att de båda inte har tagit del av handlingar i sin obligatoriska kontroll av hållbarheten för priset på fastigheterna. De båda har heller inte tagit del av nödvändiga handlingar för att bedöma riskerna i ombyggnadsprojekten samt de har inte tagit

del av handlingar för att bedöma möjligheten att finansiera projektet genom banklån. Den ene intygsgivaren har dessutom i sin egenskap av anställd hos Forum Fastighetsekonomi även fastställt marknadsvärdet för fastigheterna Utsikten och Ludvig 20. Boverket anser att det är klart olämpligt med tanke på den opartiskhet som ska gälla för intygsgivare.

Stämningar mot Bohman och Rydén har nu lämnats in av nämnda brf-föreningar. Nu stäms samma intygsgivare även av bostadsrättsföreningen, Jordgubben 20 på Flemingatan 45 i Stockholm. Denna förening begär nu 3 Mkr för att intygsgivarna inte upptäckte en felräkning.

I en kommentar kan sägas att frågan kring intygsgivande kan leva kvar länge, dels kommer Boverkets beslut att överklagas till Förvaltningsdomstolen, dels kommer fler nybildade föreningar att an-

måla andra intygsgivare när styrelserna i dessa nybildade föreningar inser att de har blivit förda bakom ljuset då intyg har getts om alltför ohållbara ekonomiska planer. Men stämningar mot intygsgivare blir ingen lätt sak. Lagstiftningen är ganska luddig.

Enligt Bostadsrättslagen ska en ursprunglig styrelse, som oftast består av personer knutna till byggbolaget, i en ny bostadsrättsförening upprätta en ekonomisk plan för föreningen. Planen fastslår projektets hållbarhet som granskas av Boverkets auktoriserade intygsgivare. Det svåra för domstolarna är att bedöma vad som kan anses vara ekonomiskt hållbart i ett brf-projekt. Det är en tvistig fråga och på sikt kommer förmodligen premien för intygsgivarnas ansvarsförsäkringar att höjas, i takt med att bolånebubblan spricker. Om denna tvistighet kommer säkert jurister att finna kurser att vidareutbilda sig i.

Heba säljer fastigheter i Borlänge

Av Lars Eriksson

Heba fokuserar sin verksamhet till Stockholmsområdet och säljer det helägda dotterbolaget Byggnadsfirman Eskil Sundström AB som äger tre centralt belägna bostadsfastigheter i Borlänge. Köpare är Gunnar Lindgrens Fastighets AB. Detta bolag, som är en lokal aktör med elfirma, tillträdde aktierna i Eskil Sundström AB den 15 december 2010. Säljarens rådgivare var Leimdörfer.

Fastigheterna med 320 lägenheter omfattar cirka 22 000 kvm. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 160 Mkr vilket är 19 procent högre jämfört med den externa värdering som genomfördes vid årsskiftet 2009/10.

I en kommentar kan sägas att Heba har fått bra betalt, till en direktavkastning som understiger 6 procent. Nu har Heba fått en kassaförstärkning som kan användas för bolagets nyproduktion av hyresbostäder i Stockholm.



En av Hebas fastigheter i centrala Borlänge som har sålts till Gunnar Lindgrens Fastighets AB.



*Lennart Karlsson, vd för Heba.
Foto: Birgitta Fröjdendahl*

PP Pension säljer för 210 Mkr i Sickla

Av Lars Eriksson

PP Pension har avyttrat fastigheterna Sicklaön 264:4 och Sicklaön 264:5 i Nacka till en bostadsrättsförening. De är belägna på Atlasvägen 15-37 och har en area om drygt 10 000 kvm, vilket uteslutande avser bostadsarea. Catella var PP Pensions rådgivare i affären, medan Forum Fastighetsekonomi företrädde bostadsrättsföreningen.

Byggnaderna uppfördes åren 1958 respektive 1960. Försäljningspriset uppgår



Sicklaön 264:4 i Nacka.



– Försäljningarna har gett en mycket god avkastning till våra medlemmar och det skapar utrymme för oss att förvärva nya fastigheter med mer kommersiell inriktning, säger Anette von Mentzer, fastighetschef i PP Pension.

till 21 000 kr/kvm, vilket är 12 procent över senaste årsskiftesvärdering.

Efter försäljningen uppgår PP Pensions

fastighetstillgångar till cirka 2,4 Mdr kr. Det motsvarar cirka 26 procent av de totala tillgångarna på drygt 9 Mdr kr.

Potential i Catellas aktie

Analys av Stefan Fröjdendahl

Nya Catella finns på Nasdaq Omx First North efter det att Scribona förvärvade Catella den 13 september. På grund av att förvärvet konsoliderades sista september 2010 kommer bolagets första fullständiga rapport, med redovisad resultat- och balansräkning, att vara Q4 2010. Rapporten offentliggörs i februari 2011. I denna rapport kommer bolaget att lämna en rapport om balans- och resultaträkningen för sina tre affärsområden: Financial Advisory Services, Asset Management & Banking samt Investments.

Trots att det noterade Catella inte har visat sitt första resultat är tilltron till aktien stor. Under den första veckan i december kostade Catella B drygt 10 kr, en ökning med cirka 18 procent sedan årsskiftet. Ännu större har kursökningen varit för röststarka Catella A, en aktie som har stigit med 67,23 procent sedan årsskiftet. Catellas A-aktie har dock en begränsad likviditet. Den 8 december kostade Catella A 14,90 kr. Kursökningen för A-aktien visar att ägarna tror på bolaget. Det finns cirka 2,53 miljoner A-aktier, vilka är värda 5 röster mot 1 röst för Catella B, som har 79,17 miljoner aktier.

Catellas huvudägare Johan Claesson innehar, via CA Plusinvest AB, cirka 39 procent av samtliga aktier, vilket talar för att bolaget har en stark, uthållig kapitalbas. Historiskt brukar aktier gå bra när ägaraktien, ofta A-aktien, går starkt, vilket talar för framtida starka rörelseresultat.

Nu handlas Catella med substansrabatt på mellan 15-20 procent. Orsaken till det kan vara att Catellas senaste kvartalsrapport, Q3 2010, som endast innehöll resultatet för verksamheterna från tidigare Scribona, var svag, med ett resultat om -10 Mkr (498). Trots att Catellas senaste rapport var svagt negativ var dock Catellas egna kapital per aktie den 30 september 12,07 kr (12,85). Historiskt brukar det andra och fjärde kvartalet i Catellas verksamhet ha en stark intjäning. Det betyder att rapporten för Q 4 2010 troligen blir stark. Marknaderna för bolagets verksamheter för kapitalförvaltning och för fastighetsrådgivning är fortsatt stark. Samtidigt växer dotterbolaget Amplions verksamhet inom asset management.

Fastighetsrådgivning, som under hösten 2008 och under 2009 hade en sämre lönsamhet, har nu åter fått en bättre avkastning. Flera orsaker talar för att Catellas långa erfarenhet av fastighetsfinansiering kommer att resultera i större affärer framgent. Trenden är tydlig i Europa, att pensionskapital alltmer allokeras till fastigheter. Före finanskrisen var pensionskapital endast placerat i fastigheter till 5 och 10 procent, eftersom pensionsbolagens placeringar var mycket stora på aktie- och obligationsmarknader – marknader som idag är volatila samt långsiktigt osäkra på grund av den globala valuta- och finanskrisen. Denna osäkerhet innebär nu att pensionskapital alltmer viktas mot fastigheter. En annan orsak till ökade affärer för Catella är att en hel del fastighetskapital fortfarande lider av nödlidande panter, vilket innebär att det finns fortsatt stort kapital på de europeiska fastighetsmarknaderna som behöver refinansieras.

Catella har historiskt visat sig vara en av Europas främsta specialister för rekonstruktioner och refinansieringar av fastighetskapital, eftersom bolagsgruppen har medverkat i affärer för närmare 800 Mdr kronor sedan år 1992.

Min rekommendation för Catella B är outperform med en rikt-kurs om 15 kronor under de sex kommande månaderna med rekommendationen ett långsiktigt innehav i en aktieportfölj.



Catella-huset på Birger Jarlsgatan i Stockholm.

KF Fastigheter:

– Utvecklaren av handelsplatser

Av Stefan Fröjendahl

Det första jag såg vid ett möte med Bernt-Olof Gustavsson, vd KF Fastigheter, var att han satt *ex cathedra* i ett kontorslandskap i KF-huset vid Slussen. Mer om detta längre fram.

Det finns en stor potential i bolaget, som äger och förvaltar cirka 0,5 miljoner kvm butiksytor, innehav som är värderade till cirka 7 Mdr kr. Därutöver äger KF Fastigheter och JM hälften var av samtliga aktier i Kvarnholmen Utveckling AB.

KF Fastigheter ingår i KF-Koncernen som ett dotterbolag med KF Ekonomisk Förening som ägare. KF, som är ett förbund för landets 47 konsumentföreningar med drygt 3 miljoner medlemmar, är samtidigt en våra största detaljhandelskoncerner med dagligvaror som kärnverksamhet.

I koncernen Coop ingår dessutom en rad andra starka varumärken som MedMera Bank, KF Invest, Vår Gård Saltsjöbaden, KF Revision, Akademibokhandeln, Norstedts Förlagsgrupp, Bokus, Pan Vision, Tidningen Vi samt Daglivs. Varumärkena för Coops butiks- och handelskoncept heter idag Coop Nära (cirka 190 butiker), Coop Konsum (cirka 400 butiker), Coop Extra (cirka 70 butiker), Coop Forum (cirka 70 stormarknader) samt Coop Bygg (cirka 45 enheter). Totalt betyder det att Coop har cirka 780 butiker samt handelsplatser i Sverige, vilket innebär att Coop är Sveriges nästa största aktör inom handel efter ICA, som i december 2009 hade cirka 1 360 butiker. KF omsatte 37 Mdr kr under förra året, varav 32,9 Mdr kr kom från detaljhandelsverksamheten.

KF är över hundra år gammalt

Kooperativa Förbundet bildades i Stockholm år 1899. Vid den tidpunkten fanns i Sverige cirka 9 000 medlemmar i cirka 40 kooperativ. Det var andra tider då. I KF:s verksamhetsberättelse för år 1905 heter det: ”Låt oss tydligt och klart se att den rörelse vi arbetar uti icke är någon vanlig krämarrörelse, utan ett ekonomiskt system vars främsta mål måste vara en lyckligare mänsklighet.”



Bernt-Olof Gustavsson, vd för KF Fastigheter. Foto: KF

År 1905 var de flesta fattiga i Sverige. Medellivslängden var endast cirka femtio år. Under 1930-talet expanderade KF, efter en viss stagnation på grund av kredit svårigheter mellan åren 1900 och 1930. Men redan 1921 startade KF sin första fabrik, Margarinfabriken i Norrköping, vilken bidrog till att pressa priset på margarin. Tidigt stod klart att tillverkning av varor under egna varumärken fick stor betydelse, eftersom KF utsattes från leveransblockader från viktiga leverantörer.

Efter andra världskriget fortsatte KF sin expansion. Under 1950- och 1960-talen utvecklade koncernen nya stormarknader samt större butiker, dock till priset av att flera mindre butiker fick slå igen. Men KF expanderade starkt under 50, 60- och 70-talen. Det första snabbköpet invigdes redan år 1947 i Stockholm. I varje tätort med självaktning byggdes under de här decennierna en konsumbutik. I nära nog varje svensk stad fanns ett eller flera Domus-varuhus.

Efter en fortsatt stark expansion blev KF i början av 1970-talet en av Skandinaviens största koncerner med en omfattande verksamhet inom både detaljhandel, industri- och tjänstesektorn. KF:s produktion omfattade allt från mjöl och sylt till bildäck, WC-stolar och glödlampor. Kända varumärken i KF:s sortiment var Helena Hector, Luma, Gislaved, Björnekulla, Stockmos, Nordchoklad, Vinson, Vinetta samt Gustavsberg. Varumärken som såldes i de egna kedjeföretagen Konsum, Domus, Obs! och Kvikly. KF:s varumärken lanseades genom den egna annonsbyrån Svea AB. Kooperationen blev under detta decennium även delägare i "folkrörelsernas" resebyrå Reso AB.

Men gradvis försvann de ekonomiska fördelarna med en egen produktion, vilket fick stora konsekvenser för den svenska livsmedelsproduktionen, eftersom den hade svårt att priskonkurrera med den allt större internationella importen. Konsekvensen blev att KF:s egna produktionskostnader blev för höga. KF blev tvingad att lägga ner eller sälja de tillverkningsenheter som man kunde hitta köpare till. Koncernen har genom decennierna haft en mängd fabriker eller produktionsenheter, som inte längre finns kvar. Exempelvis Kvarn AB Tre Kronor på Kvarnholmen i Nacka, Lumas fabriker i Stockholm och i Karlskrona, margarinfabriken Carlshamn, Wårby Källa AB, Slitmanfabriken AB samt Nordhav AB har alla sålts. Å andra sidan har KF genom åren köpt ett flertal kedjeföretag som Kapp-Ahl, Hagenfeldt, Guldfynd, Stor & Liten, Akademibokhandeln och Norstedts.

I januari 2002 bildades dagligvarukoncernen Coop Norden AB i partnerskap med dansk och norsk Kooperation, där Kooperativa förbundet ägde 42 procent av aktierna. Coop Nordens detaljhandelsverksamhet i



I nära nog varje svensk stad fanns ett eller flera Domus-varuhus under 1960-talet. Bilden visar Domus i Umeå. Foto: KF

Sverige drevs genom dotterbolaget Coop Dagligvaruhandel och Coop Norden har idag renodlats till ett skandinaviskt inköpsbolag med namnet Coop Trading där även Finland ingår.

Idag driver Coop cirka 55 procent av den konsumentkooperativa dagligvaruförsäljningen. Den övriga delen ägs och drivs av så kallade detaljhandelsdrivande konsumentföreningar (DDF-föreningar). Ett exempel på en sådan är Konsum Värmland. En konsumentförening som lämnat över detaljhandelsverksamheten till KF kallas istället för en Medlemsfrämjande förening (M-förening). Ett exempel på en sådan är Konsumentföreningen Stockholm.

KF Fastigheters nya roll

År 1991 samlades Kooperativa Förbundets fastighetsverksamhet i KF Fastigheter AB. Vid den tiden befann sig Sverige i djup ekonomisk kris och många av konsumentföreningarna gick dåligt. För att klara situationen tog KF över ansvaret för de berörda föreningarnas detaljhandel genom förvärv av deras butiksanläggningar.

Ett par år efter 1991 omfattade KF Fastigheter nära 300 butiksenheter, från kvartersbutiker till stormarknader. Därutöver hade KF Fastigheter även ett omfattande innehav av lager- och industrifastigheter.

När Coop Norden startade år 2002 fördes en stor del av KF Fastigheters ursprungliga bestånd över till Coop Sverige Fastigheter AB – ett dotterbolag till Coop Sverige. KF Fastigheter behöll dock förvaltningen, vilket ledde till att bolaget utvecklade fastighetsförvaltning till en konsulttjänst som även andra företag inom KF-koncernen kunde utnyttja. Sedan år 2008 är Coop ånyo ett helägt dotterbolag till KF.

Flera släktingar

KF Fastigheter har flera släktingar. För att klargöra olika organisationer och bolag kring Kooperationen samt deras fastighetsinnehav krävs några rader.

I december 2005 ägde en stor försäljning rum när Coop Norden sålde en tredjedel av sitt bestånd till holländska ING för 4 254 Mkr. Den sålda portföljen omfattade 129 fastigheter i Sverige, varav 4 var lagerlokaler, 13 var Coop Forum stormarknader, medan 112 var Konsumbutiker.

Av den totala sålda uthyrbara ytan, om drygt 0,5 miljoner kvm, hyrde Coop drygt 90 procent med en vakansgrad om cirka en procent. Portföljens årshyresvärde var cirka 320 Mkr, med en genomsnittlig kontraktslängd om cirka 10 år.

Före affären ägde Coop Norden fastigheter för cirka 11 Mdr kr i Danmark, Norge och Sverige.

Orsaken till försäljningen var det förlusttyngda Coop, som redovisade en förlust om cirka 0,5 Mdr kr för helåret 2005, samtidigt som koncernen hade en nettolåneskuld om 4 Mdr kr.

Coop och KF Fastigheter använde försäljningslikviden till, dels nyetableringar av Coop Forum i Vinsta, Stockholm, samt Marieberg i Örebro, dels till större upprustningar av Coop Forum i Haninge, Bromma och Väla, dels till nyetableringar av Coop Extra i Skärholmen, Vällingby, Västerås samt i Märsta.

Skattetvist

Nu har Skatteverket underkänt att vinsten från denna försäljning inte beskattats. Därför har KF upptaxerats med 1,8 Mdr kr.

KF har överklagat denna tvist till Kamarrätten, eftersom bolaget förlorade i

Länsrätten. Koncernen har i sin årsredovisning inte reserverat någon post för upptaxeringen. Orsaken till skattemålen är att Coop vid försäljningen bildade ett par kommanditbolag ägda till delar av KF samt av ett dotterbolag till KF i Nederländerna. KF sålde sina fastigheter till kommanditbolagen och dessa bolag sålde sedan sina tillgångar vidare till köparen holländska ING. Vinsten från försäljningen av kommanditbolagen hamnade således i KF:s holländska dotterbolag med en vinst som Skatteverket anser ska beskattas i Sverige.

Liknande skattemål som detta pågår även mot Fabege och Kungsleden. I en prognos är det sannolikt att dessa skattetvister kommer att pågå under flera år i skilda rättsinstanser. Numer är bolaget Coop Norden AB likviderat.

Atrium

En annan släkting till KF är Atrium. År 1999 samlade Konsumentföreningen Stockholm, Konsumentkooperationens pensionsstiftelse och Konsumentkooperationens pensionskassa sina gemensamma fastigheter i bolaget Atrium Fastigheter.

Konsumentföreningen i Stockholm, som redan år 1916 startade en fastighetsverksamhet, växte kraftigt. Atrium hade, före fusionen med Ljungberggruppen år 2007, ett mycket stort innehav med cirka 80 fastigheter värda cirka 9 Mdr kr i framförallt Stockholm, med profilfastigheter som PUB vid Hötorget, Glashuset vid Slussen, den hälftenägda fastigheten Fataburssjön vid Magnus Ladulåsgatan på Söder samt Farsta Centrum,

I oktober 2007 gick Ljungberggruppen och Atrium samman för att bilda ett noterat bolag i samma storleksklass som Castellum, Fabege, Hufvudstaden och Kungsleden.

Det nya bolaget fick en fastighetsportfölj omfattande en total uthyrbar area om 865 000 kvm med årliga hyresintäkter om cirka 1,3 Mdr och ett portföljvärde om cirka 15 Mdr kr.

Gyllenforsen

En tredje större släkting till KF Fastigheter är Gyllenforsen Fastigheter och Folksam Fastigheter, en släkting som KF har delägarskap med. År 2008 tecknade Gyllenforsen Fastigheter och KF Fastigheter ett markanvisningsavtal med Stockholms stad för att utveckla 35 000 kvm kommersiell yta vid och under Slussen.

Gyllenforsen Fastigheter KB bildades redan år 1937 med ägarna Kooperativa Förbundets försäkringsbolag Folksam Liv och Kooperations Pensionskassa (KP Pension). KF Fastigheter är nu hyresgäst i Gyllenforsens mest kända fastighet – Katarinahuset vid Slussen – en profilfastighet från år 1912 som sammanbyggdes med Katari-nahissen år 1936.

Vid årsskiftet 2008/2009 gick Gyllen-



KF Fastigheter har sitt huvudkontor i Katarinahuset. Denna fastighet ägs idag av Gyllenforsen. Katarinahuset ritades av arkitekt Gustaf Wickman och byggdes åren 1909-12. KF:s huvudkontor flyttade in 1911. År 1936 gjordes en stor om- och tillbyggnad, ritad av KF:s arkitektkontor under ledning av Eskil Sundahl och Olov Thunström. Fastigheten anses vara ett av de bästa exemplen på god funkisarkitektur och fungerade under nära 60 år som KF:s huvudkontor utan större förändringar. Överst på plan 11 inrymdes Restaurang Gondolen som på 60-talet byggde in sin långa balkong och gjorde den till en del av restaurangen. Foto: Mimi Linell

forsen samman med Folksams direktägda fastighetsbestånd. Resultatet blev att Gyllenforsen gick upp i Folksam fastigheter med ett totalt fastighetsbestånd om cirka 11 Mdr kr, varav cirka 85 procent av detta värde finns i Stockholm. Av Folksam Fastigheters direktägda bestånd är cirka 4,7 Mdr kr bostäder och 6,6 Mdr kr kommersiella lokaler. Därutöver äger Gyllenforsen flera äldre fastigheter på malmarna i Stockholm. Före samgåendet var Gyllenforsens marknadsvärde cirka 4,5 Mdr kr.

Projektutvecklaren KF Fastigheter

Efter att vi har gått igenom de viktigaste delarna av Kooperativa Förbundets långa historia och förbundets omfattande fastighetsinnehav, är det lätt att inse den stora påverkan som KF har haft för svensk handel, stadsmiljö samt kultur.

År 1991, då Sverige snabbt närmade sig en fastighetskras, samlades en del av Kooperations fastighetsförvaltning i KF Fastigheter AB. Eftersom Sverige dessutom befann sig i djup ekonomisk kris var det svårt för flera lokala konsumentföreningar att hantera sin ekonomiska vardag. I den här prekära situationen tog KF över ansvaret för vissa föreningars detaljhandel genom förvärv av deras butiksanläggningar.

Efter ett par år omfattade KF Fastigheter nära 300 butiksenheter, från kvartersbutiker till stormarknader, inklusive ett betydande innehav av lager- och industrifastigheter.

Förvaltningen av detta innehav, som idag har växt till en yta om cirka 0,5 miljo-

ner kvm och ett marknadsvärde om cirka 7 Mdr kr, har inneburit en stor verksamhet av projektutveckling.

När sedan Coop Norden startade sin verksamhet år 2002 överfördes en stor del av KF Fastigheter till Coop Sverige Fastigheter AB, ett dotterbolag till Coop Sverige. KF Fastigheter behöll dock förvaltningen av beståndet, vilket ledde till att bolaget utvecklade fastighetsförvaltningen som en konsulttjänst som även andra företag inom KF-koncernen kunde utnyttja. Sedan år 2008 är dock Coop återigen ett helägt dotterbolag till KF.

Fyra spännande år

För att begränsa min artikel ska jag koncentrera mig på KF Fastigheters verksamhet under de fyra senaste åren. Det är en period som har varit fylld av aktivitet för KF Fastigheter och som bolaget har klarat av förhållandevis väl, trots finanskrisen 2008/2009.

Kvarnholmen

I november 2006 tecknade KF Fastigheter och JM avtal om ett gemensamt ägt bolag, Kvarnholmen Utveckling AB, för att driva den fortsatta utvecklingen av den nya stadsdelen Kvarnholmen i Nacka kommun. Men redan 2001/2002 hade Bernt-Olof Gustavsson och KF Fastigheter inlett en projektering av ön i förhandlingar med Nacka kommun.

Avtalet mellan KF Fastigheter och JM blev inledningen till en ny fas för ett av Sveriges största byggprojekt i skapandet

av detaljplaner för 2 500 bostäder samt för cirka 30 000 kvm kommersiella lokaler och skolor.

Det gemensamma bolaget var en naturlig fortsättning på det samarbete som KF Fastigheter och JM hade haft sedan tidigare, bland annat med projektet Juvelkvarnen i Göteborg.

JM:s andel av Kvarnholmens byggrätter är 50 procent, med option att förvärva ytterligare del av KF Fastigheters framtida byggrätter.

Köpeskillingen uppgick till 350 Mkr för halva bolaget. Avtalet stipulerar även, om exploateringsutfallet ökar, en klausul om att JM i så fall ska erlægga ytterligare medel som tillägg till köpeskillingen.

Totalt räknar Bernt-Olof Gustavsson med att det blir investeringar om mellan 7 och 8 Mdr kr på Kvarnholmen under den närmaste tioårsperioden.

Enbart infrastrukturinvesteringarna kan uppgå till cirka 1 Mdr kr. Bland annat ska området få två nya tillfartsvägar – en via en ombyggd befintlig tunnel samt en via en ny bro. En viktig del i exploateringen är att planera för goda kommunikationer.

Det finns planer på att bygga en högbro över Svindersviken för att underlätta kommunikationer mellan Kvarnholmen och övriga Nacka.

Rent generellt gäller, för att exploateringen ska bli helt lyckad, att det så kallade infrastrukturprojektet Danvikslösen genomförs. I detta ingår, bland annat, en tunnel genom Henriksdalsberget, en ny spår tunnel under Danvikskanalen, en ombyggnad av reningsverket Henriksdal samt nya bostäder – investeringar om totalt cirka 1,5 Mdr kr.

Flera arkitektföretag medverkar i exploateringen av Kvarnholmen, bland annat Sweco, Erséus, Lindberg Stenberg, Nyréns och Wingårdh.

Nyligen, i november 2010, sålde KF Fastigheter den kulturminnesmärkta Qvarnen Tre Kronor och Silo 3 på Kvarnholmen för knappt 200 Mkr. I de två tegelbyggnaderna från 1800-talet ska Riksbyggen bygga cirka 160 lägenheter. Säljstart av lägenheterna ska ske under hösten 2011 och byggstart vid årsskiftet 2011/12.

Vidare, nästan samtidigt, sålde KF Fastigheter Qvarnen Tre Kronors grannfastighet ”Gamla kontoret”, till Fastighetscompagniet, ett dotterbolag till Lustgården-koncernen. Denna byggnad ska Fastighetscompagniet utveckla till en lokal i bottenplan och till fyra våningar med bostäder inklusive vindsvåning.

Nu, i december 2010, blev det även klart att JM säljer Magasin 3 på Kvarnholmen, en fastighet som omfattar cirka 8 500 kvm BTA, till Einar Mattsson Projekt AB.

Kvarnholmen Utveckling AB verkar således hålla tidsplanen med att bygga bostäder och arbetsplatser med en för-



När hela Kvarnholmen, inklusive ett särskilt område kring Danviken i väster är utbyggt, kommer cirka 10 000 personer att bo här. Illustration: KF

sta inflyttning som beräknas ske vintern 2011/2012.

I allmänhet är utvecklingen av nya bostäder i Stockholmsregionen viktigt, i synnerhet för att regionen inte ska förlora tillväxt.

En ny storslagen stadsdel

Helt klart är att Kvarnholmen i Nacka kommun kommer att bli en av Stockholms mera fascinerande stadsdelar. Med hjälp av framstående arkitekter har KF Fastigheter och JM även lyckats tidigare med exploateringar av byggnader från äldre industriepoker, bland annat i Göteborg.

de första byggstarterna för bostäderna ska snart påbörjas.

När hela Kvarnholmen, inklusive ett särskilt område kring Danviken i väster, är utbyggt, kommer cirka 10 000 personer att bo här.

I dessa sammanhang kan det påpekas att Kvarnholmens totala yta är ungefär lika stor som Gamla Stan.

Utöver dessa många ”kvarnholmare” som ska bo på ön, tillkommer även ett stort antal andra människor på de arbetsplatser som ska färdigställas.

Framtidens kvarnholmare kommer



Kvarnholmen har ett sällsamt vackert läge vid Stockholms inlopp mittemot Djurgården. Foto: KF

Kvarnholmen har ett sällsamt vackert läge vid Stockholms inlopp mittemot Djurgården.

Nu pågår upprustningen av kajerna och

förmodligen att känna sig särskilt lyckligt lottade, med boende eller arbeten, endast 10 minuter från Slussen eller fem minuter från Forum Nacka eller Sickla Köp kvarter



Qvarnen Tre Kronor. Foto: KF

Qvarnen Tre Kronor

Redan år 1897 köpte Qvarnaktiebolaget Tre Kronor marken på Kvarnholmen, där bolaget år 1927 uppförde den ståtliga Qvarnen Tre Kronor, ritad av arkitekt Artur von Schmalensee. I dag är fastigheten byggnadsminnesförklarad.

Att havregrynskvarnen betraktades som betydande märks i namnvalet, eftersom Tre kronor är Sveriges heraldiska nationalsymbol.

Magasin V ska bli en anläggning för musik, teater, shower samt utställningar. Det är inte otänkbart att byggnaden med sin nya stora scen och med sitt attraktiva sjöläge kan locka världsartister.

Stor projektaktivitet

Men KF har inte bara arbetat med Kvarnholmen under de senaste åren utan med en stor utvecklingsportfölj med handelsplatser i bland annat Malmö, Lund, Södertälje, Gävle, Göteborg, Kungälv, Landskrona, Partille, Stenungsund, Strängnäs, Bromma, Kungens Kurva samt Slussen i Stockholm, Sundsvall, Täby, Upplands Bro och Varberg.

Se faktaruta på s. 16 med KF:s handelsplatser på dessa orter.

Bromma Blocks

Bromma Blocks är KF Fastigheters handelsområde vid Bromma Flygplats. Först klart i handelsområdet blev COOP Forum och Expert Stormarknad samt ett antal butiker i skilda byggnader i området.



Takhöjden i Bromma Blocks är 18 meter. Foto: KF

I september i år invigdes köpcentrumet Bromma Blocks, omfattande totalt 60 000 kvm för cirka 80 butiker, inklusive 2 000 p-platser, varav 400 garageplatser.

Projektet, som påbörjades år 2005, är idag fullt uthyrt. När projektet påbörjades fanns dock flera utmaningar om framtida hyresgäster och deras förväntningar av området. KF Fastigheter fick i projektet ta särskild hänsyn till att flera byggnader var K-märkta samt att inga hyresgäster var befintliga i inledningsskedet samtidigt som den globala finanskrisen ägde rum hösten 2008, då projektet var i ett viktigt skede.

Men KF Fastigheter löste problemen och har skapat ett inspirerande köpcentrum som kallas H 3, med 65 butiker på en yta som två fotbollsplaner, allt i en hangar med 18 meters höjd. Denna hangar har ett tak som bärs av kraftiga fackverksbalkar, antikvariskt renoverade, samt en enda central pelare.

Butikerna ligger i det öppna rummet som boxar, inspirerade av hangartidens containrar med verktyg och reservdelar.



Munspelet och Magasin V ska bli en anläggning för musik, teater, shower och utställningar. Illustration: KF

Nu byggs kvarnbyggnaden, som är 84 meter lång, om till påkostade bostäder med direkt vattenkontakt.

Munspelet

Bakom kvarnen uppfördes på 1960-talet en klassisk funkisbyggnad som kallas Munspelet. Huset, som ritades av Olof Thunström som huvudkontor för kvarnverksamheten, fick sin slutliga originella form av Claes Tottie efter Thunströms död.

Nu är det så att Kvarnholmen inte enbart ska vara en ö för boende och arbete, utan även en ö för nöje och rekreation.

Den klassiska byggnaden Munspelet ska sammanlänkas med en ny byggnad vid kajen. Projektet heter Magasin V – ett fastighetskomplex som ska bli ett uppseendeväckande konst- och upplevelsecentrum med restaurang samt en ny, stor scen.



I september i år invigdes köpcentrumet Bromma Blocks, omfattande totalt 60 000 kvm för cirka 80 butiker, inklusive 2 000 p-platser, där 400 garageplatser ingår. Foto: KF

I en prognos säger KF Fastigheter att Bromma Blocks får ett upptagningsområde om nära 400 000 personer år 2015 med cirka 6 miljoner besökare per år.

Bromma Blocks är KF Fastigheters största satsning någonsin. Den totala investeringen har beräknats till totalt cirka 2 Mdr kr fram till september i år.

Ett nytt hotell

Nästan samtidigt som invigningen av Bromma Blocks ägde rum i september i år, blev det klart att KF Fastigheter säljer SAS gamla huvudkontor vid Bromma Flygfält till Nils Lundholm AB. Efter ombyggnation ska denna byggnad bli ett Best Western hotell med 214 rum, restaurang, bar och en konferensvåning för 350 personer samt en spa-avdelning.

Köparen Nils Lundholm står bakom ett femtontal företag, där de största heter Concentus i Kalix AB, PreEnergi AB samt Partbyggen i Kalix AB med 160 anställda samt en omsättning om cirka 320 Mkr. När hotellet står klart får handelsområdet Bromma Blocks ytterligare ett värde och en ny puls.

SAS gamla huvudkontor, om cirka 8 000 kvm, byggdes i slutet av 1940-talet för Aktiebolaget Aerotransport, ABA, en föregångare till SAS. Huset hade plats för 600 personer i 260 rum.

År 1988 flyttade SAS från Bromma till Frösundavik, medan ICA-koncernen i stället flyttade sitt huvudkontor till huset. Efter att ICA flyttade ut år 1995, har fastigheten stått tom.

KF Fastigheter har ägt fastigheten sedan år 1999.

Flera delägarskap

KF Fastigheter har fler partners än JM. I slutet av förra året har även SPP Livförsäkrings AB och KF Fastigheter ett gemensamt fastighetsbolag. Detta bolag, Handelsbodarna i Sverige Fastighets AB, ska särskilt erbjuda klimatneutrala handelsfastigheter. Som ett första projekt bygger nu KF Fastigheter och SPP Liv i Södertälje för Coop. Denna fastighet har blivit Södertäljes grönaste fastighet med klimatneutral drift.

Handelsbodarna har det uttalade målet, att bli Sveriges mest miljövänliga fastighetsbolag för handelsfastigheter, med en ambition att inom tre års tid ha ett bestånd av klimatneutrala fastigheter om cirka 2 Mdr kr. Detta mål ska uppnås, dels genom att köpa in befintliga bestånd ägt av KF, dels genom nyproduktion. I beståndet finns redan sex handelsfastigheter till ett värde av 400 Mkr.

Ett andra delägarskap har KP Fastigheter även med Gyllenforsen/Folksam Fastigheter.

Gyllenforsen Fastigheter och KF Fastigheter tecknade år 2008 ett markanvisningsavtal med Stockholms stad om totalt 35 000 kvm kommersiell yta "under" Slussen.



SAS gamla huvudkontor i Bromma ska bli ett hotell med 214 rum. Illustration: KF



KF Fastigheter och Kilenkrysset har bildat ett gemensamt bolag för att utveckla 30 000 kvm handelsyta i Solberga köpcentrum utanför Strängnäs. Foto: KF

Samma år bildades det gemensamma bolaget Destination Slussen AB med uppgift att utveckla, genomföra samt senare förvalta dessa ytor.

Bolagets mål är att skapa en ny mötesplats i Stockholm med handel som tillmötesgår de önskemål och behov som finns hos boende, arbetande, turister, kulturintresserade samt kollektivresenärer.

I november år 2008 blev det klart att KF Fastigheter och Kilenkrysset bildade ett gemensamt bolag för att utveckla 30 000 kvm handelsyta i Solberga köpcentrum utanför Strängnäs. Till en början investerade parterna sammanlagt 140 Mkr i det nya bolaget.

Kilenkrysset har sålt 50 procent av Gorsinge 1:83 som i dag innehåller Solberga köpcentrum, till KF Fastigheter. Köpcentrumet är på 15 000 kvm och affären möjlig-

gör att parterna utvecklar ytterligare 30 000 kvm, enligt gällande detaljplan.

Utöver dessa delägarskap har KF Fastigheter ett stort antal andra delägarskap i fastigheter.

Bernt-Olof Gustavsson

Vid mitt möte med Bernt-Olof Gustavsson förstår jag att han arbetar hårt. Efter att studerat alla projekt som KF Fastigheter driver, inser jag att det krävs många ansträngningar i ett sådant ledarskap. Men arbetet är roligt och engagerande.

I inledningen skrev jag att jag fann herr Gustavsson *ex cathedra*, eftersom jag såg att han satt i sitt kontorslandskap vid ett skrivbord, vars läge och höjd påminde om en kateder. *Ex cathedra* är latin och betyder ungefär "från lärostolen".



Bäckebol Homecenter, mellan Göteborg och Kungälv, är ett öppet, ljus volymhandelscentrum. Stora entréer och breda kassalinjer i butikerna underlättar för de stora inköpen. Alldeles intill, inom gångavstånd, ligger IKEA med sin senaste etablering i Göteborg. Foto: KF

För trettiofem år sedan läste jag teologi med viss framgång och vet att *ex cathedra* även betecknar att påven, i kraft av den helige Andes särskilda bistånd, är ofelbar, när han uttalar sig i trosfrågor. Naturligtvis menar jag inte att Bernt-Olof Gustavsson uttalar sig *ex cathedra*, utan snarare att han genom åren har blivit en kunnig och erfaren entreprenör.

I en parentes kan jag säga att jag funnit flera nyttigheter med teologi som kan lånkas till fastighetsverksamhet. När jag tog min mäklarexamen lärde jag mig att första paragrafen i första kapitalet i jordabalken är: "Fast egendom är jord." Denna mening gjorde att jag ibland funderade på det som prästen säger vid jordfästningen: "Av jord är du kommen, jord ska du åter varda", vilket i min tolkning egentligen är ett begrepp om evighet.

I vilket fall som helst är jord eller fast egendom den naturliga förutsättningen för fastighetsutveckling. Idag äger KF Fastigheter en markareal om drygt 3,6 miljoner kvm i helägda utvecklingsfastigheter på 17 orter i Sverige. Sedan äger bolaget även råmark om totalt 590 000 kvm på sex orter.

Utöver detta markinnehav heläger bolaget 273 000 kvm i centrumfastigheter belägna på 10 orter samt fyra butiksfastigheter om totalt 40 400 kvm.

Men det är inte nog med detta. KF Fastigheter är även delägare i en markareal om drygt 1 miljoner kvm med kontorsfastigheter, butiker och köpcentrum, inklusive Kvarnholmen, med en uthyrbar yta om totalt 149 000 kvm.

Således, sammanfattningsvis, äger eller deläger KF Fastigheter en markareal om drygt 5,3 miljoner kvm inklusive byggnader med uthyrbara ytor om totalt 684 000 kvm.

Till detta stora mark- och fastighetsinnehav äger bolaget även pärlan Vår Gård, som är en unik hotell- och konferensanläggning med skönt läge vid Baggensfjärden i Saltsjöbaden.

Vår Gård har en mycket stor konstsamling med verk av bland andra Chagall, Grünewald och Baertling. KF förvärvade fastigheten, omfattande 10 000 kvm, av Arthur Thiel (bror till Ernst) år 1924.



KF Fastigheter äger en unik hotell- och konferensanläggning med skönt läge vid Baggensfjärden i Saltsjöbaden. Vår Gård har en mycket stor konstsamling med verk av bland andra Chagall (bilden), Grünewald och Baertling.

Bernt-Olof (BO) Gustavsson, 50, är född i Växjö. Efter examen på Lantmätarlinjen på KTH i Stockholm blev han anställd som controller i Stockholms Badhus AB år 1985. Samma år, den 30 maj, eldhärjades bolagets anrika fastighet Sturebadet svårt och en badepok hotade att gå i graven. Men ägarna Stockholms Badhus och Skandia bestämde sig för att bygga det nya Sturebadet, vilket blev en förutsättning för att senare bygga Sturegallerian. I det gamla badhuset finns numer nattklubben Sturecompaniet.

På 80-talet hände det mycket med Stockholms Badhus AB. Bolaget fick in

kända delägare, som till exempel Stikkan Andersson och Anders Wall, samtidigt som flera utvecklingsprojekt påbörjades, som Berns, MEA-huset vid Norrmalmstorg samt utveckling av egna fastigheter på Tulegatan. Det blev många turer och Bernt-Olof Gustavssons räkneshurra började rotera allt snabbare när bolaget köpte Mörsteds Citadellet. Ett bolag som vid denna tid hade växt till ett av Sveriges större fastighetsbolag, bland annat genom köpen av Luma-fabriken i Hammarbyhamnen och Åhlens-fastigheten på Södermalm i Stockholm. Bolaget noterades år 1981, men försvann 1987 då det uppköptes av Skandia. Denna tid var turbulent, berättar Gustavsson, men sedan tog luften slut och bolaget befann sig i vakuum med nära nog ingen personal i ett halvår efter Skandias köp.

Efter tiden på Stockholms Badhus började Gustavsson år 1988 på det nystartade Fastighets AB Viggen, ett bolag som ägde och utvecklade fastigheter i södra Stockholm. Bolagets ambition, och ägarnas, Skanska, Statens Investeringsbank och 18 länsförsäkringsbolag, var att noteras på börsen. Men fastighetskrisen närmade sig med stor fart och bolaget likviderades år 1991. Problemet med Viggen var att företaget köpte för dyrt och drev för många spekulationsbyggen eller satte igång för många projekt där det saknades hyresgäster.

I januari 1992 började Bernt-Olof Gustavsson som fastighetsekonom och hyresförhandlare på Electrolux. Det var inget lätt arbete och kanske inte de mest framgångsrika åren i hans liv.

Bättre blev det för honom när han började som affärsområdeschef för det kommersiella beståndet i kommunägda Förvaltaren i Sundbyberg år 1994. Här lyckades han bättre. Förvaltaren byggde upp, under hans ledning, ett väl fungerande affärsområde.

År 2000 rekryterades Bernt-Olof Gustavsson till vd för KF Fastigheter. Vid tidpunkten var bolagets resultatposter inte de bästa.

Idag, efter att han lett företaget i 10 år, har resultaten blivit starkare. Trots finanskrisen gjorde KF Fastigheter ett rörelseresultat, inklusive reavinster, om 253,3 Mkr för år 2009.

Sedan år 2005 har utvecklingen av projektfastigheterna varit framgångsrik, vilket visat sig i allt högre hyresintäkter och reavinster. Hyresintäkterna har således ökat varje år. Under förra året steg hyresintäkterna till 552,4 Mkr. År 2005 var dessa hyresintäkter cirka 476 Mkr.

Rent allmänt kan sägas att vi lever i en värld med många chefer, men få duktiga ledare. Aktiviteten i KF Fastigheter, med framgångar som Kvarnholmen och Bromma Blocks, talar för att Gustavsson har varit och är en skicklig ledare och fastighetsentreprenör.

KF Fastigheters pågående utvecklingsprojekt

KF Fastigheter är en av Sveriges främsta utvecklare av handelsplatser. Utvecklingsportföljen består av ett trettiotal projekt.

Gävle – Valbo Köpstad

Valbo Köpstad ligger vid riksväg 80 mellan Gävle och Sandviken, mitt emot Valbo Köpcentrum. Det nya områdets första butik öppnade i början av år 2009. KF Fastigheter i samarbete med Konsumentföreningen i Gävleborg. Markinnehav: 28 000 kvm.

Göteborg – Nya Backaplan

Dagens Backaplan är ett etablerat volymhandelsområde nära centrala Göteborg. Nu ska Backaplan utvecklas till en helt nya stadsdel med innerstadskänsla. Området utvecklas i nära samarbete med Göteborg Stad och Älvstranden Utveckling AB. Markinnehav: 88 300 kvm.

Kungälv – Kongahälla

Alldeles norr om stadskärnan i Kungälv skapas en ny handelsplats om 22 000 kvm med både dagligvaruhandel och volymhandel i direkt anslutning till ett nytt bostadsområde.

Landskrona – Weibullsholm

KF Fastigheter utvecklar en befintlig, etablerad handelsplats med bland annat dagligvaruhandel. En Coop Forum-butik stod klar i området sommaren 2010. Läget är den södra infarten till Landskrona med gångavstånd till stadskärnan. Markinnehav: 220 000 kvm.

Nacka – Kvarnholmen

Kvarnholmen utvecklas till en ny stadsdel i Nacka med bostäder, kontor, lokal handel och service. Området blir en citynära stadsdel med skärgårdskänsla. Cirka 2 500 lägenheter planeras. KF samarbetar med JM i projektet.

Partille – Daros

KF Fastigheters vision för området innehåller förutom en handelsplats även arena och bostäder. Ambitionen är att skapa en attraktiv, stadsmässig struktur i nära anslutning till Partille centrum. Totalt kan området innehålla 25 000 kvm handel, 50 000 kvm bostäder och 10 000 kvm arena.

Stenungsund – Stenungs Torg

Förstudie för förnyelse och utveckling av handelsplatsen pågår. KF Fastigheter samarbetar med Citycon i projektet.

Strängnäs – Solberga centrum

Solberga centrum utvecklas etappvis och har genomgått en omfattande utbyggnad under de senaste åren. Ytan, som hittills har ökat från 15 000 kvm till 22 000 kvm, rymmer cirka nio butiker inom volym- och dagligvaruhandel. Solberga Köpcentrum ägs av KF Fastigheter och Kilenkrysset.

Stockholm – Bromma Blocks

Bromma Blocks är ett av Sveriges största utvecklingsprojekt för handel. Ett brett utbud av handel, service, kaféer och restauranger gör Bromma Blocks till en ledande handelsplats i regionen. Handelsplatsen finns vid Bromma Flygplats. Dagens handelsyta om 60 000 kvm ökar till 100 000 kvm när utbyggnaden är klar.

Stockholm – Kungens Kurva

KF Fastigheter är den enskilt största markägaren i Kungens Kurva, söder om Stockholm, med en total markareal om 166 000 kvm. För närvarande pågår arbete med att förändra detaljplanen.

Stockholm – Slussen

KF Fastigheter och Gyllenforsen Fastigheter fick i mars 2008 en markanvisning om 35 000 kvm kommersiell yta ”under” Slussen. Byggstart beräknas till 2012. Inflyttning är beräknad till 2018.

Sundsvall – Östra Brista

Det nya handelsrådet Östra Brista i Sundsvall inriktar sig främst mot volymhandel, kompletterat med en större dagligvaruhandel, restauranger och service. KF Fastigheter samarbetar med Peab i projektet.

Täby – Arninge

Tillsammans med Täby kommun vidareutvecklar KF Fastigheter Arninge till ett ledande regionalt centrum för handel – en handelsplats där rationell volymhandel kombineras med småskalig handel och serviceverksamhet. KF Fastigheter planerar att utöka detaljhandelsytan från dagens 19 500 kvm till cirka 34 000 kvm.

Upplands-Bro – Bro Gård

KF Fastigheter genomför en förstudie för småhus och lägenheter. Området ska utvecklas för att innehålla cirka 1 500 bostäder, naturskönt och nära till pendeltåg.

Varberg – Galleria Trädgården

Den mycket välbesökta marknadsplatsen Galleria Trädgården i centrala Varberg planeras att bli dubbelt så stor som idag av KF Fastigheter i samarbete med Konsumentföreningen i Varberg.



KF Fastigheter planerar tillsammans med Konsumentföreningen Varberg att bygga om det gamla Domus-varuhuset till en modern galleria i två plan.

Ansvarig arkitekt och illustration: Wester + Elsnér

MARKNADSPLATSEN FÖR HYRESRÄTTER

”Färdiga förslag på hyresgäster sparar mycket tid”



Vi arbetar mycket med nyproduktion och där har bostadsförmedlingen varit till stor hjälp. De är duktiga på att veta vad folk vill ha. Vi ringer ofta och pratar med dem inför ett bygge för att få reda på vilken typ av lägenheter som efterfrågas i just detta område.

Vi började samarbeta med bostadsförmedlingen för några år sedan när det gäller förmedling av nyproduktioner och det har fungerat jättebra. Något jag uppskattar är den återkoppling på sökande som vi får efter varje visning. Den statistiken är användbar även i andra sammanhang. En gång per år får vi dessutom statistik från bostadsförmedlingen gällande deras bostadsko med information som till exempel vilka som söker, vad de söker och vad de är villiga att betala i hyra i ett visst område.

Jag uppskattar verkligen fullservicekonceptet med färdiga förslag på hyresgäster eftersom det sparar mycket tid. Våra uthyrare är också nöjda, inte minst med fastighetsägarportalen där det går att lämna in lägenheter och följa förmedlingsprocessen i realtid.

Vårt nästa steg blir att ansluta oss till den nya tjänsten där det går att lämna in lägenheter direkt via vårt eget verksamhetssystem.

Ulrika Ericsson, Wallenstam



Miljöer för möten mellan människor

– En ledstjärna för BSK Arkitekter

Text och foto: Birgitta Fröjdendahl

Illustrationer: BSK Arkitekter

En av ledstjärnorna för BSK Arkitekter är att skapa arkitektur för möten mellan människor såväl i, exempelvis, kontors- och lärandemiljöer som bostäder. Det får mig att tänka på den schweiziske konsthistorikern Heinrich Wölfflins tes att ”arkitekturens stämningstryck beror på att vi ovillkorligen söker efterbilda de främmande formerna med vår organism, det vill säga att vi bedömer arkitektoniska formers inneboende uttryck efter den kroppsliga författning i vilken vi hamnar”. Visserligen formulerade Wölfflin sina idéer så tidigt som år 1886, men tanken att ”arkitekturens grundelement, material och form, tyngd och kraft, bestäms av de erfarenheter vi har gjort av oss själva” har, för min del, följt mig envist genom livet.

– Livet i miljöerna blir utgångspunkter i våra projekt. Vi formulerar tydliga idéer som ska gestaltas. Det är viktigt med idéer som får uttryck i former; det är arkitekturens grundsjäl. Hus bör skapas med utgångspunkt i tankar om det liv som ska levas i dem, säger Ulf Mangefors, vd för BSK.

För sin del, hänvisar han till Ludwig Wittgensteins uttalande om att: ”Arkitektur förevigar och förhärmligar någonting. Om det inte förhärmligar någonting, är det inte arkitektur”. I det ser Mangefors en klar gränsdragning.

– Vi måste vilja och uttrycka någonting som ligger i tiden, tillägger han.

Albano och Södersjukhuset är ett par aktuella, större profilprojekt på BSK Arkitekter. De är skandinaviska samverkansprojekt. I det förra fallet förs överläggningar mellan BSK:s team och danska Christensen & Co, medan norska Eliassen og Lambertz-Nilssen regelbundet möter BSK i det senare samarbetsprojektet.

BSK – ett arkitektkontor i utveckling

I en intervju med Fastighetsaktien presenterar Mangefors initierat arkitektkontorets projekt över tiden. Dessutom lyfter han fram en pågående utveckling av arkitekturen inom segmentet bostäder.



Illustrationen visar en del av projektet Albano. Den är ett exempel på material som har tagits fram tidigare i processen. Således visar den inte det detaljprogram som nu är ute på samråd.



Arkitekterna Helena Stenström och Ulf Mangefors, vd för BSK.

I rymliga lokaler på Björns Trädgårdsgränd, Södermalm, i Stockholm arbetar ett fyrtiotal medarbetare på BSK.

– Under senare tid har flera arkitektkontor flyttat till Söder, främst från Gamla stan, men vi var först med den trenden, ler Mangefors.

Han tror att det kan bli aktuellt med en expansion av antalet medarbetare på kontoret framgent.

– Eftersom vi arbetar med ett antal större projekt, behöver vi växa. Utvecklingen på bostadssidan tack vare fusioneringen med Grappa Arkitektur & Form från i somras kan bli ytterligare ett skäl till att vi behöver fler medarbetare med tiden, säger han.

För framtiden har BSK en vision om att, för bostäder, bereda vägen för en utveckling i likhet med den för kontor. Han har en förhoppning om att BSK kan påverka processen för att bostäder kan komma i fas med samtida livsformer och människors sätt att bo. Familjebildningar och -konstellationer har förändrats i dagens läge jämfört med tidigare. Mångkulturella aspekter bör även få större utrymme i dag än för några decennier sedan. Samtidigt är bostäder jämförelsevis dyra. Det är viktigt att utveckla teknik eller strukturer som är enklare samt billigare för att tillgodose de behov som finns i dag.

– Vi har ett enormt inflyttningstryck i Stockholm. Många vill bo rationellt till låga kostnader. Alla kan inte köpa bostadsrätter med vattenläge. Det finns en marknad för mindre penningstarka människor som även behöver bostäder. Det finns mycket att göra! fastslår Mangefors.

Helena Stenström, som ingår i det av BSK uppköpta Grappa, och BSK:s Lise-Lott Söderlund ska finna strategier som kan lösa sådana frågor. De har till uppgift att utveckla kunnandet och arkitekturen för bostäder, poängterar han.



Linda Saarnak, ansvarig arkitekt för projektet Albano, mellan Kungliga Tekniska Högskolan och Frescati, i Stockholm.



Samarbete i projektet Södersjukhuset på BSK. Från vänster: Borghild Rambeén (Eliassen og Lambertz-Nilssen), ansvarig arkitekt Stina Ljungkvist, Emil Martinac, Anna Bergström, Caroline Varnauskas och Aasmund Bjørnstad, (Eliassen og Lambertz-Nilssen).

Exempel på pågående projekt inom bostäder är Enebytorp, en stadsdel i Enebyberg, där byggproduktion pågår i etapper för beställaren Arcona i ett utvecklingsprojekt. Sedan kan nämnas ett projekt i Tyresö, kv. Järnet, för beställaren Stendörren. Båda projekten har höga ambitioner att skapa nya lösningar. Dessutom pågår ett projekt i Stureby, Örby, Stockholms län.

På min fråga om alternativa lösningar för studentbostäder, svarar Mangefors att, exempelvis, volymelementbyggande kan vara en konstruktiv idé:

– Ett sådant projekt har vi genomfört. I kv. Generalen i Solna finns ett studentbostadshus med volymelement, det vill säga, färdiga enheter som redan är inredda. I kv. Björkbacken, Tyresö, finns även ett projekt för äldreboende som projekteras och byggs med volymelement. Syftet är att rationalisera samt sänka byggkostnaderna. Fabriks-tillverkning av de olika delarna, hela rumsenheter, förenklar processen.

Teknik, produktionsteknik, livsformer och ekonomi måste anpassas i sådana lösningar. Hos oss pågår en hel del interna samtal om hur vi ska gå vidare med idéer av detta slag, understryker Mangefors.

Kort historik

För att få en överblick av verksamheten ställer jag några frågor om BSK:s historia. Kontoret startades av staten år 1966 på initiativ av, bland andra, Olle Eriksson på

Byggnadsstyrelsen. Det leddes då av Lenart Kolte. BSK hade från början en tydlig inriktning på arkitektverksamhet, vilken kompletterades med utvidgad kompetens inom konstruktion samt luft- och rörinstallation. Målsättningen var att erbjuda kompletta tjänster inom byggprojektering.

BSK betyder egentligen Byggnadsstyrelsens konsultaktiebolag. I dag består förkortningen, men den ursprungliga innebörden är inte längre aktuell. Finansdepartementet med finansminister Gunnar Sträng hade ambitioner om att strukturera en vildvuxen konsultmarknad på sextioalet samt anpassa denna till statens verksamhet. Det kunde gälla statliga utlokaliseringsprojekt, exempelvis, som var vanliga på den tiden.

Ett märkbart projekt för BSK var en stor utbyggnad av Lantbruksuniversitet, Ultuna, i slutet av sextioalet. Sedan dess har Genetiskt centrum även färdigställts av kontoret.

Under 1970-talet tillhörde BSK Procordiakoncernen. När sedan Byggnadsstyrelsen uppdelades i Vasakronan, Akademiska Hus och Statens Fastighetsverk, gick BSK över till Arcona, som rönt mycken framgång under 1980-talet.

BSK upprätthåller kontakten med kunder som Vasakronan, Akademiska Hus samt Statens Fastighetsverk. Vidare arbetar kontoret med, exempelvis, Locum, KF Fastigheter och Atrium Ljungberg. BSK samverkar främst med institutionella kunder, vilket härrör från kontorets ursprung.

– Vår resa i tiden är intressant. Vi är ett gammalt företag med ett antal premiumbyggnader som har färdigställts och vi ska fortsätta med det arbetet, konstaterar Mangefors.

Han har verkat i företaget sedan år 1974 och som vd under de senaste tio åren.

– Vår verksamhet startade på 1960-talet med Stockholms Polishus, Kronoberg på Kungsholmen. Lokalerna är avsedda för Rikspolisstyrelsen, Stockholmspolisen, åklagare och tingsrätt, för allmänt häkte och

för en driftsorganisation. Sedan dess har vi skapat ett antal märkesbyggnader, som ambassaden i Tokyo, Postens huvudkontor i Solna, Tomtebodas postterminal och Södertälje stadshus. Vi gjorde även inredningen till Riksbyggnaderna samt upprustning och omdaning av Centralposthuset. Nu har vi tagit fram ett program för Södersjukhuset, som vi hoppas ska antas under år 2011.

Dessutom är han stolt över omvandlingen av KF:s Glashus vid Slussen. Det innebar en konvertering av den befintliga märkesbyggnaden, som tidigare hade KF-koncernen som enda hyresgäst.

Arkitekt Jan Lunding, som vid tiden verkade på Kooperativa förbundets arkitektkontor, ansvarade för den ursprungliga utformningen som invigdes år 1974 – en tillbyggnad av KF-huset i Stockholm. Vid ombyggnationen, där BSK anlätades, deltog Lunding som rådgivande arkitekt.

Kort om nuet och framtiden

Mangefors informerar om fokuseringen på kontor i BSK:s tidiga skeden. På senare år har dock verksamheten kommit att, som nämnts, även omfatta sjukhus och bostäder – dels genom arbetet inom BSK, dels i och med förvärvet av Grappa.

BSK:s förmodligen mest intressanta projekt i dag är Albano mellan KTH och Frescati där arkitekt Linda Saarnak samarbetar med Michael Christensen på Christensen & Co, som även har nämnts ovan. I det samarbetet ingår även regelbundna överläggningar med Stockholms stad och Aleksander Wolodarski, planarkitekt på Stockholms stadsbyggnadskontor.

– Det har funnits en önskan från stadens sida att öka tempot samt överbrygga alla komplicerade administrativa processer med Nationalstadsparken, bland annat. Eftersom Wolodarski är känd för sin effektivitet är han en lämplig kontakt i detta samarbete, tillägger Mangefors.

BSK har nu påbörjat ritningar av husen parallellt med att staden löser administra-

tiva/juridiska frågor i projektet. Det är bråttom, inte minst för universitetet, som har behov av nya ytor för sin växande verksamhet. Mangefors tillägger:

– Projektet omfattar universitetslokaler och studentbostäder. Totalt sett gäller den första etappen cirka 100 000 kvm, varav trettio procent är studentbostäder.

Ett annat projekt som ligger längre fram i tiden är att utveckla campus i Södertälje samt flytta högskoleverksamheten närmare stadens centrala delar. En annan märkesbyggnad i nämnda stad är Södertälje stadshus.

Flygplatsstaden, Stockholm Airport City, är ytterligare ett större projekt på kontoret. BSK har nu utarbetat delar av en detaljplan för området i samverkan med

Sigtuna kommun. Ett privatägt företag, Gelba, och bolaget Arlandastad Holding är beställare.

I den mångfald som BSK hanterar finns vissa visioner som medarbetarna värnar.

– Våra planer ska gestalta det liv som ska levas i husen, avslutar Mangefors.

Återigen kommer jag att tänka på Wölfflins tes om att det sätt på vilket vi betraktar centrala arkitektoniska aspekter bestäms av våra kroppsliga erfarenheter. En av hans utgångspunkter var att människan ständigt drivs att ”forma det oformade” och att ”tidens pulsslag” således kommer till uttryck i arkitekturen över tiden.

I det ljuset är det viktigt att skapa arkitektur som tilltalar vår tids människor. Frågan blir då hur samtiden kan definieras.

I dag är det möjligen inte självklart att vi lever i en tidsanda; det är snarare en mångfacetterad atmosfär som härskar.

Den individuella friheten kan, exempelvis, ställas i kontrast till grupperingar som hamnar i specifika livsformer beroende av, till exempel, finansiella omständigheter eller av etniska ursprung.

Ett är dock säkert, priset per kvm för lokaler och bostäder i Stockholm är högt, trots att alla inte har de ekonomiska förutsättningarna att möta detta faktum.

BSK:s idéer om att skapa förutsättningar för dessa senare människor vad gäller, exempelvis, bostäder förefaller kloka och kan, förhoppningsvis, inspirera berörda beslutsfattare att skapa förutsättningar till förverkligandet av sådana idéer.



Översiktsbild av Enebytorget.

Behöver du hjälp att fylla tomrummen?

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



objektvision.se

STÖRST I SVERIGE PÅ LOKALER OCH FASTIGHETER

Kunskapsmiljöer för 13 miljarder i Stockholm/Uppsala

Av Birgitta Fröjdendahl

Akademiska Hus satsar 13 Mdr kronor fram till år 2015 för att möta framtidens behov av forsknings- och utbildningslokaler i Stockholm och Uppsala, bland annat inom ramen för Stockholm Life i Stockholm. Satsningarna uppmärksammades på halvdagsseminariet under temat "Stad i kunskapens ljus" på Clarion Hotel Sign, Stockholm, den 8 november.

– I Stockholmsregionen fungerar utbildning och forskning som en starkt drivande motor i samhällsutvecklingen. Tillsammans med universiteten och högskolorna har vi beslut och planer till projekt för imponerande 13 Mdr i Stockholm/Uppsala, säger Sten Wetterblad, regiondirektör för Akademiska Hus Stockholm.

Bland projekten i regionen har satsningen inom Stockholm

Life stor betydelse – namnet på life science-aktiviteterna i området vid Karolinska/Norra Station, där Stockholm och Solna stad möts. Albano-området planeras för cirka 15 000 personer som ett viktigt nav för högre utbildning och forskning. I Solna har första spadtaget tagits för Karolinska Institutets nya aula och inom Karolinska Institutet Science Park pågår färdigställandet av SciLifeLab, ett laboratorium i världsklass för storskalig biovetenskap.

Akademiska Hus seminarium fokuserade på kunskapsmiljöernas betydelse för utvecklingen av våra städer, för ekonomisk utveckling och som konkurrensfördel i en globaliserad värld. Seminariet är en del av en serie som Akademiska Hus arrangerar på tre universitetsorter under nämnda tema.



*Mikael Lundström, vd och koncernchef för Akademiska Hus.
Foto: Stefan Bohlin*



*Sten Wetterblad, regionchef för Akademiska Hus Stockholm.
Foto: Stefan Bohlin*

– Svenska universitet och högskolor konkurrerar på en internationell kunskapsmarknad och kräver därför den allra senaste expertisen inom kunskapsmiljöer. Vi ser det som vårt ansvar att i dialog med lärosätena ge dem möjlighet att möta framtidens utmaningar och expandera, tillägger Mikael Lundström, Akademiska Hus vd och koncernchef.

Han nämnde tre framträdande aspekter i dagens planeringsprocesser, för det första, frågor om bostadsförsörjning, för det andra samverkan mellan lärosäten och näringslivet samt, för det tredje, lösningar för samarbetsformer med byggbranschen.



Entré till Veterinär- och Husdjurscentrum, Ultuna, Uppsala.
Illustration: Nyréns Arkitektkontor



Karolinska Institutets aula i Solna.
Illustration: Wingårdh Arkitektkontor



Albano ska bli ett nav för utbildning och forskning. De två illustrationerna ovan är exempel på material som tidigare har tagits fram i processen. Således visar de inte det detaljprogram som nu är ute på samråd.
Illustrationer: BSK Arkitekter



Arkitekt John Meachem, Senior Vice President, Clive Wilkinson Architects, USA. Han höll ett gästföreläsande om kreativa arbetsmiljöer.

Bland talarna på seminariet märktes även amerikanen John Meachem, en av de ledande arkitekterna inom kunskapsmiljöer såsom företaget Googles omtalade huvudkontor Googleplex (USA). I projektet hämtades inspiration från olika campus- och stadsmiljöer. Rörelsemönster i kontorsmiljöer prioriteras, liksom hänsyn till behov av variation och flexibilitet för att skapa optimala arbetsplatser.

På Clive Wilkinson Architects har Meachem dessutom deltagit i projekt som Nokia (Helsingfors), BBC (Storbritannien) samt One Shelley Street (Australien). I det sistnämnda fallet har arkitekterna skapat en dynamisk miljö, där trappor föredras framför hissar samt där personer i byggnaden kan passera i mötesrum som ligger utspridda på olika våningsplan med in- och utblickar för en inspirerande rörlig snarare än hämmande sluten atmosfär.

Anders Nordstrand, Micasa, ”Årets enprocentare”

Av Lars Eriksson

Varje år utdelar Stockholm konst priser till kommunala bolag som utmärkt sig i arbetet med konst.

Micasa Fastigheter har under en lång tid satsat på ny konst men även på att ta tillvara den konst som redan finns i fastigheterna.

Anders Nordstrand, vd Micasa Fastigheter, kommenterar utmärkelsen:

– Konst ligger mig mycket varmt om hjärtat. Det är oerhört viktigt för att skapa en stimulerande miljö i och omkring offentliga fastigheter. Jag är stolt över att vårt mångåriga arbete med fastighetskonsten uppmärksammas på detta sätt.

Enprocentssymbolen tilldelas kommunala bolag, förvaltningar och byggherrar som följer enprocentsregeln i egenskap av beställare hos Stockholm konst.

Symbolen är en kvalitetsmärkning som visar att beställaren har satsat på bra konst vid ny-, om- eller tillbyggnad.

Juryns motivering för valet av Micasa och dess vd lyder:

– Bolagsdirektör Anders Nordstrand tilldelas utmärkelsen Årets enprocentare för att han på ett utomordentligt vis, sett till att den offentliga konsten skrivits in som en självklar del i Micasas arbetsprocess och dagliga verksamhet. På så vis har han spelat en alldeles avgörande roll för att enprocentsregeln tillämpas helt konsekvent, och dessutom finns med redan i planeringsskedet av processen.

I juryn för Stockholm konst sitter bland annat Mårten Castenfors, chef för Stockholm konst och Liljewalchs konsthall.



Micasas vd Anders Nordstrand belönas för sitt fleråriga engagemang i fastighetskonst.



Enprocentsregeln innebär att vid samtliga ny-, till- och ombyggnader av kommunala fastigheter samt vid anläggande eller omplanering av utomhusmiljöer ska 1 procent av produktionskostnaden avsättas för konstnärlig utsmyckning.

Micasa Fastigheter avsätter 1 procent av entreprenörskostnaden.

I en kommentar kan sägas att genom decennierna har flera fastighetsbolag gjort angenäma konstinköp, tavlor eller skulpturer, som idag betingar värden för många miljoner kronor.

Konstsamlingen på Vår Gård i Saltsjöbaden, ägd av KF Fastigheter, är förnämlig. I denna konstsamling finns bland annat verk av Marc Chagall, Isaac Grünewald samt Olle Baertling.

Till vänster: Vid Micasa Fastigheters Hemmet för gamla i Enskededalen finns Eric Grates skulptur "De dansande".

Nedan: Laura Ford (f. 1961) bördig från Wales har skapat bronsskulpturen "Hemlös räv"/"Rag and Bone" (2007).

Den inköptes av Stockholm konst år 2008 till stockholmarnas konstsamling. Stockholmarna fick sedan rösta på en placering av tre i innerstaden; nu är skulpturen en populär attraktion vid Rosenbad, i korsningen Drottninggatan/Strömgatan. Kontraster mellan social maktlöshet och välståndets maktfullkomlighet accentueras av skulpturens budskap. Foto: Birgitta Fröjdendahl



Göteborg andas optimism

Av Stefan Fröjdendahl

I en intervju med Roger Strömberg, chef Etablering & Investering på Business Region i Göteborg, framhåller han att Göteborgsregionen går nu allt bättre. Trenden är att arbetsmarknaden inte försämras, eftersom den senaste statistiken visar att arbetslösheten i regionen minskar.

Enligt Business Regions egna analyser har arbetslösheten minskat med drygt 3000 personer i Göteborgsregionen sedan årsskiftet, vilket är en betydligt större minskning än i övriga storstadsregioner.

I Malmöregionen har arbetslösheten minskat med 1300 personer och i Stockholmsregionen med 615 personer sedan december 2009. Arbetslösheten är dock fortfarande högre än för ett år sedan. Men antalet varsel fortsätter att minska samtidigt som det finns allt fler lediga jobb och allt färre drabbas av varsel.

Stor internationell handel

Den internationella handeln fortsätter att växa, eftersom godsvolymerna ökar i Göteborgs hamn samtidigt som flera företag i regionen rapporterar ökade ordergångar.

Särskilt bra går det nu för ABB med sin produktion av energi- och automationssystem. Detsamma kan sägas för Raffinering Preem, Volvo och AstraZeneca.

Ökande befolkning

Befolkningen för Göteborg med sina 13 kranskommuner fortsätter sin ökningstakt. För år 2009 ökade Göteborg och kranskommuner med drygt 9 000 invånare.

Denna befolkningsökning medför att det är en brist på bostäder i regionen.

Boplats Göteborg har över 80 000 registrerade bostadssökande. Av dessa är hela 50 000 singelhushåll.

Logistikmarknaden är fortsatt mycket stark i regionen. Nyligen invigde Posten Norden ett nytt logistikcenter i Göteborg. Sveriges bästa logistikläge finns tveklöst kring Göteborg tack vare att regionen är ett internationellt logistikcentrum för Norden och Östersjöregionen. Härifrån nås en marknad på cirka 40 miljoner invånare.

Regionen är i dag även nationellt centrum för akademiskt förankrad forskning

samt utveckling på området. Chalmers växer, särskilt med kring högskolans stora verksamhet kring Chalmers Innovation och deras tillväxtföretag. Business Region arbetar kontinuerligt med satsningar på Logistik och Transport i syfte att förbättra

logistik- och transportmöjligheterna. Därmed kan logistikkostnaderna för industri och handel sänkas.

– Denna satsning ger tillväxt och ökad sysselsättning vilket leder till en starkare regional konkurrenskraft, säger Strömberg.



Roger Strömberg, chef Etablering & Investering för Business Region i Göteborg.

**VI ERBJUDER
ETT TRYGGT BOENDE
MED BRA KOMMUNIKATIONER
I STOCKHOLM**



**VI TROR PÅ
HYRESBOSTADENS FRAMTID**

HEBA
FASTIGHETS AB



New Office ska hyra ut 5 000 kvm åt Carnegie

New Office har det prestigefyllda uppdraget av Carnegie att hyra ut 5 000 kvm, före detta HQ Banks lokaler, i Salénhuset, centrala Stockholm. Carnegie ska samordna hela sin verksamhet till sina lokaler på Regeringsgatan 56.

Lokalerna i Salénhuset, som håller högsta standard, finns tillgängliga från Q4 2011.

– Vi är väldigt stolta över detta uppdrag. Det är ont om stora sammanhängande ytor i city, så intresset är stort. Vi har redan ett flertal intressenter, säger Helene Berggren och Tina Magnuson som ansvarar för projektet.



Tina Magnuson, partner, New Office.



Ovan: Carnegies lokaler på Regeringsgatan 56. Foto: Mimi Linell



Salénhuset stod klart år 1978, uppkallat efter husets ursprungliga ägare, redaren Sven Salén (d. 1969). Det omfattar ett stort kontorskomplex i kvarteret Oxen Större, norr om Mäster Samuelsgatan, och hörde till de sista stora förändringar i Stockholms bebyggelse under Norrmalms-regleringens slutskede. Byggnaden, som ritades av Coordinator arkitekter, hör till i en variationsideologi under 1970-talets slut som innebär uppdelade volymer och varierade fasadmateriäl, vilka anpassade byggnadens gestaltning till omgivande hus från olika tidsepoker, enligt ett omdöme i Wikipedia. Under Salénhuset mot Mäster Samuelsgatan löper Klaratunneln, som där har sin östra in- och utfart.

År 2009 beslöts att Salénhuset ska byggas om. Huset ska få fem nya entréer, fasaden ska putsas om och nya handelsytor i tre plan ska byggas för cirka 60 butiker. Arbetet påbörjades i september 2010 och beräknas pågå till hösten 2011. Skanska har fått uppdraget av ägaren AMF Fastigheter att bygga om huset till kontraktssumman 325 Mkr.

Foto: H. Ellgaard (2008)

Första AP-fonden köper för 7 Mdr

Av Lars Eriksson och Stefan Fröjdendahl

AP-fonderna fortsätter att direktinvestera i fastigheter. Det nya fastighetsbolaget Willhem, till 100 procent ägt av Första AP-fonden, har avtalat om att köpa 11 100 hyresrätter i södra och mellersta Sverige med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 7 Mdr kr. Rådgivare har varit ABG Sundal Collier och Pangea Property Partners.

Fastigheterna ägs av kunder till Finanshuset Acta och affären är villkorad av att dessa godkänner affären. Dessutom kräver affären Konkurrensverkets godkännande. Vd för det nya bolaget är Mikael Granath, som var vd för börsnoterade Din Bostad tills detta bolag köptes upp av Balder. Han säger:

– Vi är ett nytt bostadsbolag med en ledning som har lång erfarenhet av bostads- och fastighetsbranschen. Vi tar detta förvärv på stort allvar och ser fram emot att bygga goda och långvariga relationer med alla våra hyresgäster.

I ett samtal med Fastighetsaktien tillägger Granath att han under året tillsammans med Pangea Property Partners och ABG Sundal Collier har formulerat karaktären av ett eventuellt förvärv och vilken avkastningsnivå detta ska uppnå. Han vill inte gå närmare in närmare på var denna nivå ligger men framhåller att bolaget har en långsiktig placeringsstrategi samt ett egenregitänkande.

I affären ingår totalt cirka 860 000 kvm, varav 87 procent utgör bostäder. Av de totalt 11 100 lägenheterna finns 2 000 i vardera Göteborg, Malmö, Borås och Linköping, 1 000 i vardera Stockholm och Karlstad och 450 i Jönköping. Årliga hyresintäkter är 780 Mkr.

I förvärvet ingår inte Actas beryktade bostäder i Rosengård, Malmö.

Willhems formella övertagande av fastigheterna sker vid årsskiftet och bolaget räknar med att ha tagit över hela den operativa verksamheten till våren.

Johan Magnusson, vd för Första AP-fonden, säger:

– Vi har utnyttjat en möjlighet att göra en bra investering i bostadsfastigheter som vi bedömer har goda utvecklingsmöjligheter. Investeringen ligger i linje med vårt uppdrag i pensionssystemet, att investera på lång sikt, med låg risk och hög avkastning. Med Willhem bygger vi ett långsiktigt och ansvarsfullt bostadsbolag med ambitioner att växa.

I en kommentar kan sägas att svenska staten och regeringen via sina AP-fonder under de senaste åren har blivit en allt större fastighetsägare. I juli 2008 blev det klart att AP-fastigheter, ägt av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, förvärvade Vasakronan, omfattande 3,7 miljoner kvm för 41,7 Mdr kr. I juli i år förvärvade i sin tur Fjärde AP-fonden Vasakronans bostäder, omfattande 0,48 miljoner kvm och 8 000 bostäder, för 5,4 Mdr kr. I dag är det klart att Första AP-fonden köper 11 100 bostäder, omfattande 860 000 kvm, av Acta, för 7 Mdr kr.



Mikael Granath, vd för Willhem.

Denna trend att pensionskapital alltmer allokeras till fastigheter är lång. Pensionskapital var före finanskrisens tidevarv endast till 5 och 10 procent placerat i fastighetskapital. Pensionsbolagens placeringar var då traditionellt mycket stora i noterade värdepapper, eller på aktie- och obligationsmarknader vilka, på grund av den globala valuta- och finanskrisen, känns volatila samt långsiktigt osäkra, vilket i sin tur inneburit att pensionskapital nu alltmer viktas mot fastigheter.

Höga hus i Stockholm?

Samfundet S:t Eriks årsbok 2010

Av Birgitta Fröjendahl

Titeln på Samfundet S:t Eriks senaste årsbok är *Höga hus* (2010). Boken innehåller nittion lättillgängliga essäer med intressanta fotografier om historiska och samtida aspekter på temat. Bland författarna finns kända personer, som Kerstin Westerlund Bjurström, Hans Henrik Brummer och Martin Röbby. I denna recension ska jag framhålla ett bidrag från samfundets nyligen invalda ordförande från år 2010, Monica Andersson. Hon har tidigare verkat som riksdagsledamot, statssekreterare och stadsbyggnadsborgarråd i Stockholm samt som generaldirektör för Banverket.

Samfundet S:t Erik ställer höga krav; förordet till nämnda årsbok anger tonen. Stockholms innerstad bör, enligt redaktör Ulf Sörenson, i allt väsentligt bibehållas, medan stadens förortsområden kan förtätas. ”En majoritet av invånarna bor redan utanför Stockholms innerstad, här har staden framförallt möjlighet att ta emot en större befolkning”, skriver han. I en polemisk anda ställer han följande frågor: ”Stadshuset skymms alltmer i stadsbilden, kan det uppfattas symboliskt? Visar inte debatten om Slussen att även måttligt höga byggnader kan bli problematiska?” Sörenson anspelar här på att årsboken generellt antar en kritisk hållning gentemot öknings av höjden på byggnader i innerstaden.

Från den utgångspunkten får sedan läsaren ta del av Anderssons inledning om de höga husens historik i staden. Hon understryker, exempelvis, att skyskrapor saknas i Stockholm. Det har funnits en ”samstämmig inställning ... att freda den karaktärsfulla femvåningsskalan, om än med tillägg av kungsvåningar och takkupeförsedda vindsinredningar”. Det är en viktig norm som ger Stockholm en värdefull intimitet jämfört med flertalet andra huvudstäder, vill jag tillägga. Frågan är dock hur dominerande den normen kan bli framgent i tillväxtens Stockholm.

Efter återblickar på stadens motvilja gentemot att bygga på höjden, slår hon sedan fast att dagens planer på förtätning av Västra city och Slussen ”innebär storskaliga brott mot såväl skalan som topografin, landskapet och mötena med vattnet”. Innerstaden har sina märkesbyggnader, tillägger hon, medan ytterstaden snarare kan bereda plats för nya dylika.

Att, som Andersson, kritisera uppförandet av Stockholm Waterfront genom att påpeka att det har ”chockat stockholmarna” utan att ange källor eller ens hänvisa till var en sådan debatt har förekommit är knappast övertygande. I nätverket Yimby på Internet, exempelvis, överväger kommentarer som stödjer projektet. I ljuset av det framstår Anderssons perspektiv som förmått. Det föranleder mig att ställa följande motfrågor. Är inte dagens resultat en klar uppgradering av den tidigare byggnaden på platsen, Klara postterminal, och vilket alternativ till Stockholm Waterfront vill Andersson föreslå?

Att som Andersson Bodin i sin essä ”Stockholms skyline” vidare påstå att Whites illustration avslöjade en lägre hushöjd än den verkliga byggnaden på Bodins fotografi, visar sig, i min mätning, vara överdriven. Han klagar över ett ”förödande” resultat av projektet Stockholm Waterfront. Det är hans uppfattning, men varför framför han den utan att utförligt definiera grunderna för ett sådant påstående? Om ”slottets balustrad som tidigare obrutet tecknades sig mot himlen” nu döljs av White arkitekters utformning av ett hotell- och konferenscentrum, är det något att sörja över? Jag, för min del, ser snarare den skaländringen som ett sundhetstecken i stadens silhuett. Konferensdeltagare och hotellgäster är viktiga.



Ska Stockholms silhuett bevaras? Foto: Stockholm Business Region

Lättvindiga förändringar utan grundlig granskning av för- och nackdelar i vår unika huvudstad måste visserligen bekämpas. Däremot kvarstår frågor som: I vilken omfattning ska historia dominera våra perspektiv; vilka ideal ska styra Stockholms utveckling – är det medeltiden, artonhundratalet eller en klok anpassning till framtiden som ska vara normen i beslutsprocesser gällande nybyggnation? Det är troligt att vi måste tillåta ett Stockholm med flera facetter i en tid av mångfald.

Dessutom har det väl alltid varit en mer eller mindre het debatt om förnyelse i stadsplanering. August Strindbergs dikt ”Espanadssystemet” ger exempel på ett stöd för Albert Lindhagens arbete med en generalplan för Stockholm år 1866. Strindberg skrev om förfallna miljöer som revs för att skapa ”luft och ljus”.

Årsboken *Höga hus* hade blivit intressant om någon liknande röst hade fått uttrycka sin framtidsvision. I boken ingår visserligen försök till neutrala essäer, som Kristina Knauffs ”Debatten om Kungstornen”. Här beskrivs åsikter om arkitekternas Sven Wallander och Ivar Callmander skapelser Södra respektive Norra Kungstornet på Kungsgatan. Hennes genomgång av debatten på 1920-talet – tiden för byggnadernas färdigställande – avslöjar inte skribentens egen uppfattning om huruvida tornen tillför någon skönhet i staden eller ej, vilket är tråkigt.

Ofta tänker jag på hur arkitekt Ragnar Östberg kämpade under planeringen av Stadshuset. Finansieringen skapade bryderi. Stadshusets läge, Eldkvarnstomten, var även kontroversiellt. Knut Wallenberg löste dock slutligen knutarna, finansiellt och politiskt, tack vare sitt inflytande. I en självbiografisk essä beskrev arkitekten upplevelsen. Med tunga steg promenerade han i centrala Stockholm och hade så när accepterat att Stadshuset inte skulle uppföras på den önskade tomten på grund av lokala politikernas trångsynthet. Då träffade han Wallenberg, som under ett spontant samtal försäkrade att allt skulle ordna sig. Sedan lyfte stegen.

Det är lätt för oss, i dag, att hävda att det vore synd ifall Östbergs vision aldrig hade kunnat bli verklighet. I samma andetag som vi gör det, anser jag, är det dock viktigt att uppmuntra den nya tidens visionärer att göra storverk.



ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

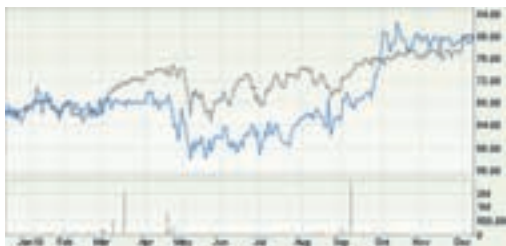
Nyproduktion

De senaste två åren har vi medverkat vid nyproduktionen av 47 st bostadsrättsföreningar med 2.580 lägenheter

B. ISAKSSON & PARTNERS AB, Vasagatan 44, Box 13096, 103 02 Stockholm
tel:08-545 549 60, fax:08-651 72 73, www.isaksson-partners.se

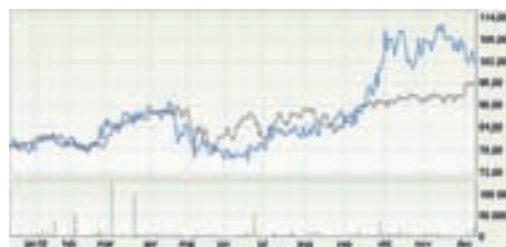
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -10/Change -10 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
AtriumLjungb.	81,25	129,22	42,40	3,26%	+20%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



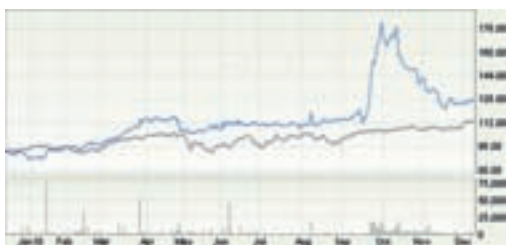
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Brinova	105,00	23,79	33,90	4,17%	+35%	➔

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Castellum	85,40	172,00	33,00	4,81%	+21%	➔

Catena • Peter Hallgren



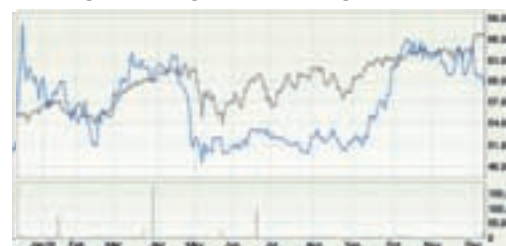
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Catena	128,50	11,56	34,10	5,72%	+41%	➔

Corem Property Group • Rutger Arnhult



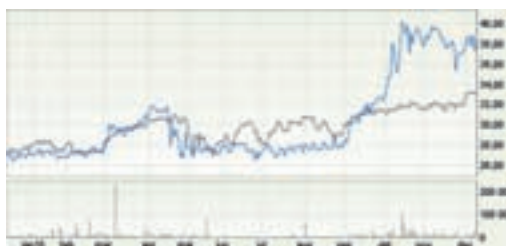
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Corem	42,30	31,10	33,00	2,51%	-7%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Dagon	60,50	23,29	28,00	5,02%	+3%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Diös	38,00	33,97	51,10	6,73%	+37%	➔

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Fabege	69,80	169,31	32,00	4,22%	+52%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -10/Change -10 • Prognos/Forecast

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



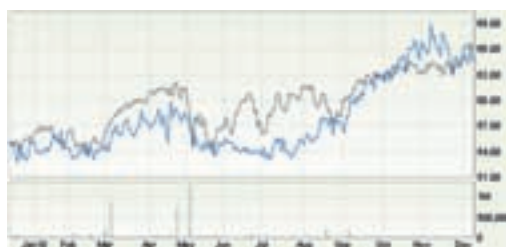
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Fast Partner	42,40	53,71	29,60	5,19%	+35%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Balder	36,50	101,56	26,50	–	+94%	➔

Heba • Lennart Karlsson



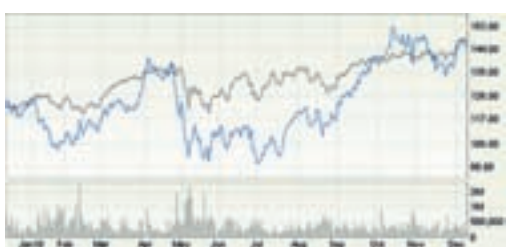
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Heba	65,50	41,28	56,30	1,78%	+20%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



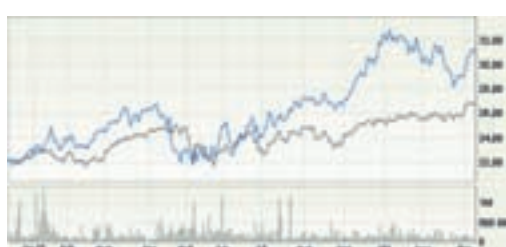
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Hufvudst.	72,20	211,27	55,00	3,57%	+33%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
JM	145,00	92,29	37,00	2,07%	+19%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Klövern	31,30	166,54	32,70	4,94%	+37%	➔

Kungsleden • Thomas Erséus



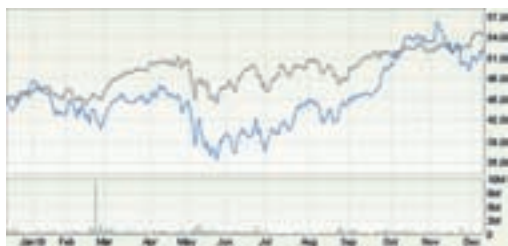
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Kungsleden	54,25	136,50	29,30	7,00%	+12%	➔

NCC • Olle Ehrlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
NCC	141,50	108,43	26,00	4,67%	+22%	➔

Peab • Mats Paulsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Peab	52,75	296,05	29,30	5,59%	+14%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Sagax	158,00	23,04	20,00	1,83%	+81%	➔

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Skanska	126,30	419,11	25,10	5,09%	+4%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Wallenstam	170,00	58,55	37,00	2,49%	+35%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Wihlborgs	175,00	36,21	29,60	4,62%	+32%	➔

Heba får markanvisning i Gubbängen

Heba har tecknat markanvisningsavtal med Stockholms stad om nyproduktion av 60 hyreslägenheter i Gubbängen. Detaljplanarbetet planeras komma igång under 2011 och byggstart bedöms kunna ske vid årsskiftet 2012/2013. Sedan tidigare äger Heba sex bostadsfastigheter i Gubbängen.

– Hebas strategi är att växa i Stockholm och gärna i områden med bra allmänna kommunikationer. Den aktuella fastigheten i Gubbängen ligger endast ett stenkast från T-banan i Gubbängens Centrum. Vi ser fram mot att kunna erbjuda bostadsmarknaden 60 hyreslägenheter i två nya lågenergihus, säger Hebas vd Lennart Karlsson.

HUMANITÄR HJÄLP ÄR INGET VAPEN

Att vara humanitär handlar alltid om att rädda dem som behöver det mest. Oavsett vem det gäller. Utan att de behöver ge något tillbaka. Men när humanitär hjälp används som ett redskap för militära syften blir människor i konfliktområden lidande. Hjälparbetare riskerar att bli måltavlor och de som är i nöd nås inte av livsviktig hjälp.

Låt inte humanitär hjälp bli ett vapen. Säg JA till neutral humanitär hjälp på lakareutangranser.se/humanitar

Tyska banker är stora långgivare

Av Stefan Fröjdendahl

Fortfarande kan det vara svårt att få finansiering till kommersiella fastighetsförvärv i Europa, men tyska banker har varit bland de mest aktiva långgivarna i ett stort antal affärer på de europeiska fastighetsmarknaderna i år.

Ikke tyska banker har frågat sig vad hemligheten ligger bakom denna stora långgivning? Fortfarande är marknaden för värdepapperiseringar av fastigheter i Europa nära nog obefintlig, men tyskarna har ett trumpkort som heter pfandbrief – en typ av hårt säkerställda obligationer.

Den stora tillgången på pfandbrief är den främsta anledningen till att nio tyska hypoteksbanker var bland de tolv mest aktiva långgivarna i europeiska kommersiella fastighetstransaktioner under år 2010, enligt en undersökning publicerad av Savills.

Som vi har skrivit tidigare, drabbades Hypo Real Estate hårt av finanskrisen mellan åren 2008 och 2009. I oktober 2008 stod klart att Hypo Real Estate inte klarade avbetalningarna på sin upplåning. Efter en utdragen rekapitalisering förstatligades banken.

Totalt, till september i år, har nu Hypo erhållit 142 miljarder euro, 1,31 biljoner kr i bankstöd.

Trots att den tyska regeringen har sagt att bankstödet är temporärt för statliga Hypo, finns det analytiker som tvivlar på det. Hypo har ett mycket stort antal pfandbrief på den tyska obligationsmarknaden. Den fortsatta stora finansieringen via pfandbrief kan skapa allt större problem för den tyska bankakuten (bad bank) FMS Wertmanagement.



Manuela Better, CEO, Hypo Real Estate.

Skanska samarbetar med I Ur och Skur

Av Lars Eriksson

Skanska och Friluftsförbundet I Ur och Skur Utveckling har ingått ett samarbetsavtal om etablering av förskolor samt skolor vid nya bostadsområden. Samarbetet kombinerar gröna boendemiljöer med upplevelsebaserat lärande.

Samarbetet syftar till att etablera förskolor eller skola/fritidshem där Skanska utvecklar nya bostadsområden och kommer att ske där det erbjuds en möjlighet.

Den gemensamma strävan är att dessa förskolor och skolor/fritidshem ska ligga vid områden där naturen på bästa sätt kan bevaras för att stötta den pedagogiska verksamheten.

– Vi ser samarbetet som ett viktigt steg i att skapa attraktiva bostadsområden och gröna boendemiljöer. Barnomsorgen i storstadsregionerna är ett mycket stort problem för många barnfamiljer, speciellt vid nya bostadsområden där många inte vet när och vart deras barn kommer att tilldelas en förskoleplats eller skolplats. Detta vill vi nu erbjuda en lösning på, säger Anette Frumerie, vd för Skanska Bostadsutveckling Norden.



Anette Frumerie, vd Skanska Bostadsutveckling Norden, en affärsenhet som utvecklar bostäder i Sverige, Norge och Finland.

Skanska investerar 1,4 Mdr kr i Stockholms största gröna kontorsprojekt

Skanska startar första etappen av Lustgården på Kungsholmen i Stockholm. Fastigheten blir det största gröna kontorsprojektet i Norden – det mest miljöriktiga som Skanska hittills har utvecklat. Investeringen uppgår till cirka 1,4 Mdr kronor och Skanska Sveriges bygguppdrag till cirka 1 Md kronor som inkluderas i det fjärde kvartalet.

Etappen som nu startas omfattar cirka 35 000 kvm moderna kontorslokaler. En andra etapp om ytterligare 20 000 kvm kontor är redo att starta när efterfrågan medger. Satsningen är Skanskas enskilt största investering hittills i utveckling av nya kontor. I en tredje etapp planeras cirka 170 nya bostäder.

Totalt räknar Skanska med att investera cirka 2,5 miljarder kronor i projektet de närmaste åren.

– Nu är rätt tid att satsa på framtidens kontor i Stockholm. Det råder en brist på moderna, effektiva lokaler med stora sammanhängande ytor. Lustgården får dessutom en mycket tydlig miljöprofil och starkt kommunikationsläge. Vi har redan noterat ett stort intresse på hyresmarknaden för projektet, säger Jan Odelstam, vd för Skanska Kommersiell Fastighetsutveckling Norden.

Nya Lustgården blir en naturlig fortsättning på Lindhagensgatans utveckling till Stockholms ”huvudkontorsboulevard”. Det är framförallt det mycket goda kommunikationsläget med närhet till Essingeleden och tunnelbanan som gör området attraktivt. De senaste dryga tio åren har ett stort antal företag flyttat sina huvudkontor till detta område. Securitas, Lantmännen och Fazer är några exempel och Skanska har här utvecklat nya huvudkontor för Electrolux, SL, mobiloperatören 3, Skandia och Visma.

Totalt har Skanska investerat cirka 10 Mdr kronor under drygt tio år i nya kontorsfastigheter och nya bostadshus i området.



Bouwfonds förvärvar för 585 Mkr

Den öppna fastighetsfonden Bouwfonds European Residential, som samarbetar med Catella Real Estate AG, har förvärvat för 36,2 MEUR (cirka 330 Mkr) i tyska Düsseldorf, Hamburg, samt i Erlangen, där merparten av värdet (24,8 MEUR) återfinns.

I augusti i år investerade fonden 255 Mkr (28 MEUR) i sju fastigheter i Stockholm (Nacka, Gubbängen och Vallentuna). Nämnade portfölj med 182 lägenheter och 20 kommersiella lokaler uppförda mellan åren 1991 och 2007 såldes av Vestigia Fastigheter AB. Fondens rådgivare i denna affär var Property Advisors Nordic AB.

Dessa förvärv medförde att fondens totala innehav av bostadsfastigheter ökade till 268,2 MEUR. Fastigheterna, finns förutom i Tyskland och Sverige, även i Frankrike samt Norge.

I februari i år gjorde fonden sin första investering i Sverige med 182 lägenheter i Tensta, om 3 300 kvm, för cirka 60 Mkr. Säljare var Heimstaden.



*Dr. Andreas Kneip, CEO,
Catella Real Estate AG.*

Leinonen, ny vd för Scheiwiller Svensson Arkitektkontor

Arkitekt Ari Leinonen har tillträtt som ny vd för Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB. Han efterträder Inger Lindberg Bruce, som fortsätter med uppdrag inom verksamheten.

Leinonen är partner i företaget. Han har varit vice vd sedan år 2008 och i den rollen lett kontorets visions- samt framtidsarbete.

Vd-bytet manifesterar även det generationsskifte som berör den nya ledningsgruppen, vilken utöver vd består av Kajsa Svensson, Jose Cornejo de Loyola och Simon Scheiwiller.



*Arkitekt Ari Leinonen har tillträtt
som ny vd för Scheiwiller Svensson
Arkitektkontor AB.*

Nu ger vi Stockholm ett lyft!

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

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

SB
Svenska Bostäder

SFV och Huseby samarbetar om välbevarat järnbruk

Text: Mimi Linell

Foto: Oktod AB

En gemensam utvecklingsplan ska lyfta Huseby bruk som besöksmål. Statens fastighetsverk (SFV) har ett tioårigt hyresavtal med Huseby bruk AB, som ägs gemensamt av Alvesta och Växjö kommun. Tillsammans med sin hyresgäst har SFV fastslagit en plan för ett omfattande utvecklingsarbete som ska tillvarata brukets potential samt öka kännedomen om Huseby bruk i Sverige och utomlands.

Ett av målen är att Huseby, genom fler evenemang och bättre öppettider, ska öka antalet betalande besökare till 160 000 per år, jämfört med dagens cirka 100 000 personer.

Huseby bruk, strax söder om Växjö, är ett av Sveriges bäst bevarade järnbruk och en viktig del av vårt kulturarv. Här bedrivs sedan länge en publik verksamhet som de senaste åren har utvecklats på ett framgångsrikt sätt. Utvecklingspotentialen ger löfte om en växande attraktion på platser, anser Huseby bruk och förvaltaren SFV.

En utvecklingsgrupp med representanter från SFV och Huseby bruk ska arbeta aktivt med planen som koncentrerats till



Huseby bruk, söder om Växjö, är ett av Sveriges bäst bevarade järnbruk.



trädgård, mat, häst och boende. Samtidigt ska den tidigare ägarfamiljen Stephens samt brukets engelska rötter att tillvaratas än mer i brukets profilering.

– SFV:s uppdrag handlar om att bevara byggnadernas själ och karaktär, men att samtidigt anpassa dem efter dagens behov och användning. Vår gemensamma satsning på Huseby bruk ska skapa förutsättningar för att lyfta bruket som besöksmål, vilket gagnar både besökaren och regionen, kommenterar Harald Pleijel, fastighetschef vid SFV.

Huseby herrgård i vinterskrud.

Grevarna Hugo och Malcolm Hamilton lät uppföra bruksherrgården på 1840-talet. Teglet kom från brukets tegelbruk, medan gjutjärnsdetaljerna skapades på järnbruket.



PANGEA PROPERTY PARTNERS EXPANDS

PANGEA PROPERTY PARTNERS is on the firm track of establishing a leading business within the Nordic real estate market. Our company is a fully integrated and independent full-service corporate finance/advisory firm focusing on the real estate sector. Pangea Property Partners has a total of 45 employees in Stockholm and Oslo.

PANGEA PROPERTY PARTNERS offers clients genuine and proven transaction skills, combined with in-depth commercial expertise and placing power. Although the Nordics is our home market, our clients are located worldwide. Pangea Property Partners is currently involved in transactions with a total value of more than SEK 60bn, in more than 50 different projects with property transactions and corporate finance (IPO, mergers and acquisitions, financial reconstructions and equity capital markets/debt capital markets).

EXAMPLES OF COMPLETED PROJECTS where the people behind Pangea Property Partners have been instrumental include; Vasakronan (SEK 41bn), Steen & Strøm (NOK 22bn) and Kungsleden's sale of Hemsö (SEK 16bn). In 2010 Pangea Property Partners has been advisor in connection with the divestment of Sektor EiendomsUtvikling to NIAM (NOK 7bn), and participated in several transactions of real estate portfolios in Sweden and Norway. Pangea Property Partners plans further Nordic expansion in 2010 and 2011 outside its offices in Stockholm and Oslo.

PANGEA PROPERTY PARTNERS offers an unmatched and a unique career opportunity within its rapidly growing pan-Nordic advisory business. Pangea Property Partners is looking for outstanding people to contribute to our team. Particular focus is on property transaction and corporate finance candidates at all levels in our organisation in Sweden and Norway.

Personal skills and qualifications would be;

- High drive and energy
- Strong transaction experience (either at a senior or junior level)
- Outstanding professional standards
- Strong interpersonal skills
- Truly professionally ambitious
- An international mind-set if not already internationally experienced

For more information about Pangea Property Partners and the current employments, please visit:
www.pangeapartners.se

OSLO

Pangea Property Partners AS
 Tjuvholmen Allé 3–5, 8th floor
 0250 Oslo
 NORWAY
 +47 21 95 80 70
www.pangeapartners.no

STOCKHOLM

Pangea Property Partners AB
 Vasagatan 11, 9th floor
 111 20 Stockholm
 SWEDEN
 +46 8 545 25 780
www.pangeapartners.se



Kreugers intima scener

Av Carl-Gustav Yrwing

Petter Kreugers tittskåp öppnar upp en teaterscen, men inte vilken som helst. Hans sceneri är fullt av de mest varierande situationer, ofta intima, intrikata, kärleksfulla, underfundiga och ibland bisarra. Hans små figurer bjuder upp till ett vibrerande skådespel, vi känner närheten och vi nästan hör rösterna och ljuden från hans miljöer, hans konstverk konverserar med oss och bjuder upp till en dialog. Underbar är den nakne jägaren med sin hund, som inte spårar upp älgen i skogsbrynet, utan istället den nakna kvinnan längre fram i bilden. Man sugas in i den aningen surrealistiska situationen och undrar om hunden inte blivit dresserad till att jaga kvinnor istället eller vill den helt enkelt hjälpa husse till ett mera spännande byte. Kanske är det en tolkning av älskog och då Petters alldeles egen.

Hur har Petter Kreuger hittat fram till dessa tittskåp? Redan tidigt kände han en lockelse att arbeta i material och främst i trä. Mellan 1996 – 1999 studerade han vid Beckmans Designhögskola och då framför allt formgivning, men även om åren gav stor erfarenhet upplevde han en ytlighet - istället ville han gå vidare och utforska rummet – vår livsmiljö. 1999 byggde han således ett sommarhus, med en mur som utgångspunkt och det fick följaktligen namnet ”murrum”. Åren 1999 – 2000 fortsatte han studierna vid Konsthögskolan i Stockholm, nu på linjen för aktuell arkitektur. Här fick han utveckla olika projekt, som att t ex exploatera Gärdet med 100,000 bostäder. Han företog även studieresor till Holland, då för att studera ett redan starkt exploaterat landskap. Samtidigt inledde han ett samarbete med arkitekten Lars Sundström och började bygga modeller till dennes tävlingsförslag, t ex till Solentuna centrum. Redan 2000 hade Petter Kreuger en utställning i Ettlingen i Tyskland med bl a Onassis, här gestaltad som en fåtölj i plåt. Sedan följde samlingsutställningar på Konstruktiv Tendens i Stockholm, med små konstruktiva målningar.

Det konstruktiva är också en av de bärande idéerna i hans tittskåp och går delvis tillbaka på en utställning med Donald Judd i London 1998, som för Petter blev en nästan religiös upplevelse och innebar en stor inspiration. Hans humor kommer bl a från konstnären David Shringley och man skulle kunna säga att tittskåpen har uppstått som en kombination av Petter Kreugers modellbyggande, hans konstruktiva måleri, samt hans intresse för människan och humorn.



Kommunikation.



Petter Kreuger.

Tittskåpen, som på avstånd kan tyckas konstruktiva, är verkligen unika. De öppnar upp för en kommunikation med betraktaren, som både lockar och tvingar till utforskning och eftertanke, samtidigt som de skänker humor och glädje. När de visades för första gången på Liljevalchs Vårsalong förra året, såldes alla på tre timmar. Det skall bli spännande att följa Petter Kreugers fortsatta utveckling – tittskåp måste snart bli ett begrepp i konstvärlden.



Att spåra med hund.

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

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

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

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

Tidningen Fastighetsaktien

Sök...

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

Hem

► **Hem**

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

Det är olagligt att bygga bostäder i Sverige

Prenumerera

Seminarium

Vi hjälper dig hitta rätt hyresgäst. Helt utan kostnad.

Senaste nytt

- Goodman, Staples och Hemfosa överens
- Atrium Ljungberg inviger Port73
- Fidelity ser investeringsmöjligheter i norra Europa
- Konjunkturuppgång i norr gynnar Galären
- Alecta och ICA blir partners

Nyheter om Stockholm

bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur

- Skanska bygger 55 000 kvm kontor
- Fastighetsnämnden beslutar om överlåtelse av Hässelby Slott
- Dombron flyttar till nytt kontor
- Projektet Stockholmsarenan slutavtalat
- Regina Kevius och Madeleine Sjöstedt ersätter Alvendal

STOCKHOLMS STADS BOSTADSFÖRMEDLING
www.bostad.stockholm.se

Hyresgästens gröna sida

Låt era hyresgäster aktivt arbeta för en bättre miljö på sin egen sida på er webbplats. Mina Sidor ger dem möjlighet att jämföra sin förbrukning med andra hyresgäster och tidigare förbrukning.

Mina Sidor innehåller bl.a. information som kontrakt, serviceärenden och historik, reskontra, ocr-nummer, trapphusinformation och personliga meddelanden.

Ni har visionerna och sätter målen. Vi har verktygen.



Mer mer information och demo ring



0480-44 74 46

capitex
www.capitex.se



Vi önskar våra kunder en riktigt god jul och ser fram emot ett gott nytt fastighetsår

Hittills under 2010 har Catella agerat rådgivare i totalt 88 transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde om 22 miljarder kronor.

Under årets fjärde kvartal har vi bland annat genomfört tre av årets största fastighetsaffärer i Sverige:

KISTA GALLERIA

Avyttring av
50 % av Kista Galleria
i Stockholm.

SÄLJARE: LÄNSFÖRSÄKRINGAR LIV
KÖPARE: VITAL FÖRSIKRING ASA

EJ OFFENTLIGGJORD
KÖPESKILLING

LANDIC VII

Rådgivning till likvidatorn
i samband med likvidationen
av Landic VII.

KÖPARE:
HEMFOSA FASTIGHETER M.FL.

1 784 MILJONER KRONOR

ANCORE FASTIGHETER AB

Skapande av, kapital-
anskaffning till och finansiering
av ett nytt fastighetsbolag.

PARTNERS:
ICA OCH ALECTA
CIRKA 2 MILJARDER KRONOR

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

CATELLA

CATELLA CORPORATE FINANCE



En i mängden - eller unik?

Tycker du som vi att alla kontorshus som byggs idag ser likadana ut?

I mötet mellan Solna och Sundbyberg skapar vi nu förutsättningar för framtidens företagsområde.

Ett område med stark identitet och arkitektoniska kvaliteter utöver det vanliga. En plats för företag som söker mer än bara funktionella lokaler.

Ring oss på 08-678 92 00 om du vill veta mer.

HUMLEGÅRDEN

ett fastighetsföretag i Länsförsäkringsgruppen

