

Balder minimerar risk



Christian Hahne,
vice vd Erik Selin
Fastigheter AB



Erik Selin,
vd Fastighets AB Balder

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

Nummer 5 • 2011

Centum AB

Wallingatan 18

111 24 Stockholm

Telefon: 08-10 81 81

Fax: 08-10 41 40

sf@centum.se

www.fastighetsaktien.com

Chefredaktör

Stefan Fröjdendahl

stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör

Lars Eriksson

lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion

Stefan Bohlin

Mimi Linell

Ralph Lundquist

Birgitta Fröjdendahl

birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Omslag: Cato Lein

Prenumerationer

Centum AB

tel: 08-10 81 81

fax: 08-10 41 40

www.fastighetsaktien.com

Tryckare

Åtta.45

Stockholm december 2011

© Tidningen Fastighetsaktien

För icke beställt material

ansvaras ej.

Vid citat anges källan.

ISSN 1403-1116

Innehåll

Mannheimer Swartling väljer
nya partners

DTZ: Stabil marknad i Göteborg

Atrium Ljungberg byggstartar NOD

Stockholms stad och Nobelstiftelsen
samverkar för Nobel Prize Center

Diligentia bygger i Masthusen, Malmö

Balder minimerar risk

Elof Hansson ökar inom
fastigheter

Svenska Bostäder bygger i Västberga

Colliers i Sverige konsolideras
genom Industri och Logistik

Volvo IT fortsätter att växa
på Lindholmen

Skanska bygger huvudkontor
i Lindhagen

UGL och DTZ – tredje största företaget
för fastighetstjänster globalt

Tham & Videgård skapar progressiv
arkitektur

MKB investerar i nya bostäder

Basale förlänger 14 000 kvm i Kista

CLS Holdings planerar utveckling
i Vauxhall, London

RC Finance har refinansierat
en K/S-struktur

Regeringen utreder bostadsbristen

Whites Kyssen segrade i Kalmar

Svartsjö slott blir kontorshotell

Aktiegrafer

Fastigheter är ofta en risksänkande investering. Även om avkastningen inte alltid är så hög i form av värdeökning, har dock fastigheter vanligtvis kontrollerade och säkra kassaflöden genom regelbundna hyresintäkter.

Ett bolag som växt kraftigt de senaste åren är Fastighets AB Balder. Detta bolag kontrolleras av den engagerade entreprenören Erik Selin. Aktieägarna i Balder har genom åren fått stor utdelning. Sedan börsintroduktionen hösten 2005 har aktien stigit med över 250 procent samtidigt som bolagets fastighetsvärde har ökat från 1,1 Mdr kr år 2005 till drygt 17 Mdr kr år 2011.

Men för att växa och för att göra lönsamma fastighetsaffärer krävs en bra finansiering. Nu när den finansiella oron tycks öka för varje dag kräver bankerna högre kontantinsatser och lägre belåningsgrader vid förvärv av kommersiella fastigheter. Botemedlet mot minskad bankfinansiering kan vara att emittera preferensaktier för att stärka bolagets egna kapital, något som Balder lyckades väl med i höstas.

Ett annat sätt kan vara att emittera obligationer under ett nytt MTN-program, ett finansieringsalternativ som Vasakronan och Akademiska Hus har använt sig av under flera år.

Nyligen stod klart att det nya finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFFAB), med delägarna Faberge (30 procent), Wihlborgs (30 procent), Peab (30 procent) och Brinova (10 procent), har emitterat MTN-obligationer med en ram om totalt 5 000 Mkr. Troligt är att Vasakronan, Akademiska Hus och SFFAB får efterföljare som emitterar obligationsprogram med säkerheter i starka fastighetstillgångar.

Vår nyhetsbyrå Dagens Fastighetsaktie har under det senaste året växt med fler prenumerationer. I början av år 2012 lanserar Fastighetsaktien en ny hemsida med nya förmåner och analyser som endast blir tillgängliga för prenumeranter.

Alla våra läsare önskas en avkopplande jul- och nyårshelg.



Stefan Fröjdendahl,
Chefredaktör

Mannheimer Swartling väljer nya partners

Mannheimer Swartling meddelar att Emil Boström, Lucas Jonsson och Kristoffer Löf har valts till partners i byrån, med verkan från 1 januari 2012.

Jan Darnestam, managing partner Mannheimer Swartling, ger kommentaren:

– Vi är oerhört glada över att välja nya partners från den egna verksamheten. De är exceptionellt duktiga personer med skiftande erfarenheter och kompetenser. Dessa begåvade advokater har visat ett utomordentligt engagemang för våra klienter och byrån. Å alla vi kollegor på Mannheimer Swartlings vägnar vill jag gratulera våra nya partners och ser fram emot deras fortsatta framgång.

Boström är medlem av byråns grupp för Publik M&A och aktiemarknad och är verksam på Stockholmskontoret. Han har varit på byrån sedan 2006 och medlem av Advokatsamfundet sedan 2009. Han har en jur. kand. från Stockholms universitet (2002) och en LL.M. från University of Cambridge (2003).

Jonsson är medlem av byråns grupp för Företagsöverlåtelser och verksam på Malmökontoret. Han har varit på byrån sedan 2003 och medlem i Advokatsamfundet sedan 2006. Han har en jur. kand. från Lunds universitet (2001).

Löf är medlem av byråns grupp för Tvistlösning och är verksam på Stockholmskontoret. Han har varit vid byrån sedan år 2003 och medlem i Advokatsamfundet sedan 2008. Han har en jur. kand. från Uppsala universitet (2002).



Emil Boström, Senior Associate. Foto: Mannheimer Swartling.



Lucas Jonsson, Senior Associate. Foto: Mannheimer Swartling.



Kristoffer Löf, Senior Associate. Foto: Mannheimer Swartling.

DTZ: Stabil marknad i Göteborg

Kontorshyrorna i centrala Göteborg väntas öka svagt från dagens nivå på cirka 2 500 kr/kvm/år under de kommande tolv månaderna, enligt en prognos i DTZ rapport Property Times Gothenburg Q3. Vakansen för Storgöteborg har minskat något under året och ligger nu på cirka 10,5 procent. Liksom för alla regionstäder är efterfrågan starkast för moderna och effektiva ytor i goda kommunikationslägen.

Under årets tredje kvartal minskade transaktionsvolymen, som dominerades av kontors- och bostadsfastigheter, svagt till strax över 1 Mdr kr (€ 0.12 bn). Avkastningsnivån för kontor ligger på cirka 5,15 procent i centrala Göteborg, vilket är 30-40 punkter lägre än för ett år sedan.

Göteborg är Sveriges näst största kontorsmarknad med cirka 3,2 miljoner kvm kontor, varav 850 000 kvm i CBD. Tillkomsten av nya ytor är begränsad under kommande år. I pipeline för 2011-2013 finns cirka 81 000 kvm eller 2,5 procent av den totala stocken.

Karin Witalis, Head of Research, DTZ Sweden. Foto: DTZ



Ringleden utvecklas med Norra länken

Nu har ännu en milstolpe för Norra länken passerats i och med att Trafikverket genomförde det sista tunnelgenomslaget torsdagen den 24 november. I och med sprängningen är det hål i berget från Norrtull till mynningarna vid Frescati och Hjorthagen.

– Norra länken är ett viktigt projekt för att sänka belastningen på Stockholms vägnät. När Norra länken är färdigställd avlastas i dag hårt trafikerade gator såsom Valhallavägen och Roslagsvägen samtidigt som vi skapar förutsättningar för viktiga stadsdelar som Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden som är under planering och utveckling i Stockholm just nu, säger trafikborgarrådet Ulla Hamilton (M).

Tillsammans med Förbifart Stockholm och Södra länken skapar Norra länken tre fjärdedelar av den kompletta ringled som Stockholm behöver som växande storstad.

Enligt planerna ska Norra länken öppna för trafik i slutet av år 2015. Illustration: Trafikverket



Ulla Hamilton och Helena Söderberg, projektchef på NL31 Zublin-Pihl. Foto: Mikael Ullén



Atrium Ljungberg byggstartar NOD



NOD ska bli en plats för innovation och kreativitet i Kista Science City. Illustration: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor

Atrium Ljungberg byggstartar NOD – en mötesplats med fokus på innovation och kreativitet – i Kista Science City. De planerade stadsdelarna kring Kista Gård och Kista Äng ska placera NOD i ett lokalt centrum.

Första spadtaget togs den 29 november av finansborgarrådet Sten Nordin, rektorn för Stockholms universitet Kåre Bremer, Atrium Ljungbergs vd Ingalill Berglund samt Anette Scheibe Lorentzi, vd för Kista Science City.

– Kista är ett utvecklingsområde där infrastrukturensatsningar för flera miljarder kronor planeras under de närmaste åren. För Atrium Ljungberg är det mycket intressant att vara med på resan mot framtidens Kista som kommer att bidra till att Sverige kan ligga i framkant inom forskning och utveckling. Jag tycker att vi i dagsläget är ett av de företag som bygger de mest spännande och kreativa arbetsplatserna i Sverige, säger Ingalill Berglund, vd Atrium Ljungberg.

Den första etappen av NOD omfattar cirka 15 000 kvm uthyrbar yta. Ett tioårigt hyresavtal om cirka 7 100 kvm har tecknats med av Stockholms universitets största institutioner, Institutionen för data- och systemvetenskap (DSV).

Här kommer även att finnas små- och medelstora ICT-företag, kreativa näringar samt det framtidsvisionära innovationscentret Digital Art Center och utvecklingslaboratorium.

En av de första hyresgästerna som flyttar in blir Stockholms universitet (SU) som hyr cirka 7 100 kvm på ett tioårigt avtal. Lokalerna skapar möjligheter till en modernare undervisningsform där SU:s forskare och studenter kan ingå i en rad olika sammanhang både inom näringsliv och kultur.

Atrium Ljungbergs ambition är att färdigställa hela huset om totalt cirka 25 000 kvm med inflyttning under 2014. Investeringen för hela projektet beräknas uppgå till drygt 700 Mkr.

Projektet utformas av Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

Stockholms stad och Nobelstiftelsen samverkar för Nobel Prize Center

Av Birgitta Fröjendahl

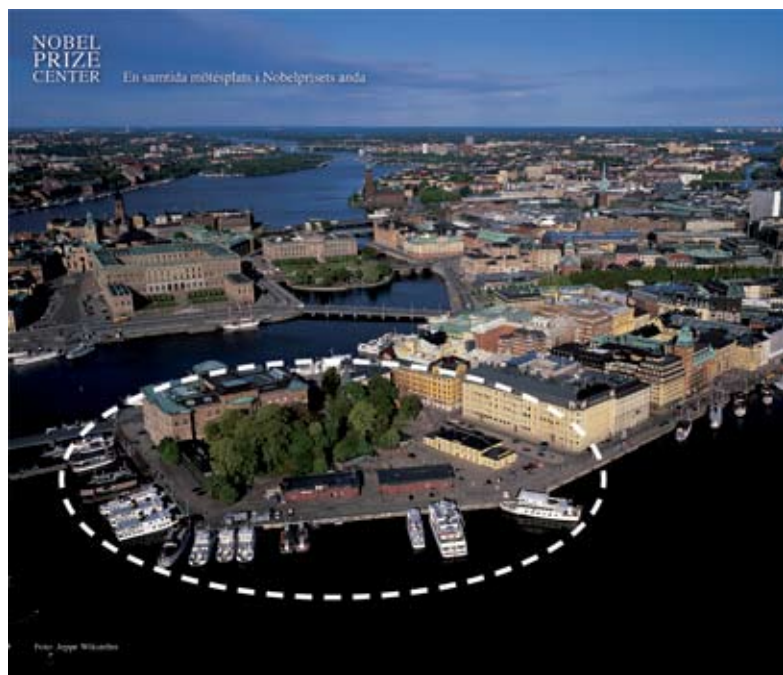
Stockholms stad och Nobelstiftelsen har den 1 december 2011 undertecknat en avsiktsförklaring om att gemensamt verka för ett permanent Nobel Prize Center vid Nybroviken i Stockholm. Parterna har enats om en tomt på Blasieholmen som ägs av Stockholms stad.

– Med den här satsningen visar vi att Stockholm strävar efter att bli en världsledande kunskapsregion som främjar utbildning, innovation och forskning. Ett center som kan belysa alla aspekter av Nobelpriset är ett efterlängtat besöksmål i Stockholm, säger Sten Nordin (M), finansborgarråd i Stockholms stad.

Nobel Prize Center vid Nybroviken blir Nobelprisets nya hemvist med ambitionen att förtydliga Stockholm och Sverige som Nobelprisets hemland.

– Genom Nobel Prize Center vill vi skapa en samtida mötesplats för Nobelpristagare, forskare, studenter, skolelever och en nyfiken allmänhet. Centret ska ge besökaren en upplevelse i världsklass och vara en bas för vårt arbete med att sprida Nobelprisets budskap om betydelsen av kunskap, humanism och fred, tillägger Lars Heikensten, vd på Nobelstiftelsen.

Nobel Prize Center kan stå klart år 2018 med bland annat ett utvidgat Nobelmuseum för publik verksamhet. Intentionen är att centret på sikt även ska inrymma Nobelstiftelsens och Nobel Medias verksamheter. För att skapa en märkesbyggnad av hög kvalitet, planeras en internationell arkitekttävling under hösten 2012.



Stockholms stads förslag till läget för det planerade Nobel Prize Center vid Nybroviken i Stockholm är markerat på bilden. Foto: Jeppe Wikstöm (Bilden är beskuren.)



Optimalt jurybeslut efterlyses

Förmodligen kommer beslutet i avsiktsförklaringen av Stockholms stad och Nobelstiftelsen att skapa reaktioner. Så har även skett i projektet Slussen, som nu förhålls på grund av högljudda protester bland kändisar och delar av allmänheten.

I fallet Nobel Prize Center förväntar jag mig att allmänheten kommer att engagera sig dels i frågan om projektets strategiska läge i staden, dels i det vinnande förslaget, när arkitekttävlingen blir avgjord. Jag kan endast hoppas att arkitekterna förmår skapa förslag som kan tillvarata den existerande atmosfären i omgivningen och samtidigt tillföra en progressiv aspekt i projektet. Framförallt hoppas jag dock att juryn kan överväga optimala beslut i tävlingen.

Även om jag tror på det senaste Slussenförslaget framtaget av Foster+Partners i samarbete med Berg Arkitektkontor, har profil-tävlingar i Stockholm under senare år sällan avgjorts utan betydande problem. Projektet Stockholms stadsbibliotek kan nämnas som ett avskräckande exempel. Tack och lov är det vinnande förslaget i den tävlingen – Hanadas Delphinium – ej längre aktuellt. Vi får behålla Asplunds annex och den speciella omgivningen kring stadens bibliotek än en tid.

Framtida bedömare i arkitekttävlingar har en del att lära av ett sådant debacle – dock med lycklig utgång tack vare en kritisk allmänhet – vad gäller beslut om vinnare.

Lars Heikensten, vd för Nobelstiftelsen. Foto: Orasis

Diligentia bygger i Masthusen, Malmö



Det första kontorshuset i den nya stadsmiljön Masthusen i Malmö. Illustration: Kanozi Arkitekter

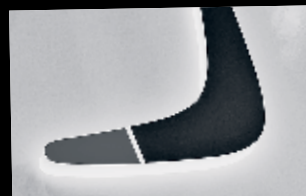
Diligentia har beslutat att påbörja uppbyggnaden av det första kontorshuset i den nya, miljöklassade stadsmiljön Masthusen i Malmö. Byggstart planeras till början av 2012 och första inflyttning beräknas ske under hösten 2013. Kanozi Arkitekter utformar huset.

Masthusens första etapp kommer att ligga i anslutning till ICA Maxi och ett nytt stadsdelstorg. Kontorshuset innefattar cirka 6 000 kvm kontorslokaler samt 1 800 kvm service och butiker fördelade på sex våningar.

– Det känns fantastiskt att få påbörja uppbyggnaden av vår

nya stadsmiljö på riktigt. Våra förväntningar på byggnaden, och Masthusen i övrigt, är högt ställda – vi för redan långt gångna diskussioner med ett flertal potentiella hyresgäster, säger Andreas Ivarsson, marknadsområdeschef Malmö på Diligentia.

Det är inte bara Masthusen som stadsmiljö som ska få en gedigen miljöprägel. Även de individuella byggnaderna kommer att få separata klassningar enligt det internationella miljöklassningssystemet BREEAM Commercial, som är ett av de mest omfattande systemen på marknaden.



BUTIKER FRÅN KISTA GALLERIA, GUSTAVSBERG CENTRUM, KUNGSGATAN OCH ROSENLUNDSGATAN I STOCKHOLM. FOTO: MATTIAS AHLM.

Passion för läget

Att hitta en hyresgäst, det kan vem som helst. Att hitta rätt hyresgäst för rätt handelsplats – inte så många. Vi kan det. Med hjälp av magkänsla, hjärta, hjärna och blick för vad som är rätt för just dina lokaler. Det är vad vi kallar passion. Vi hjälper dig oavsett om det gäller konceptualisering, pop up-butiker, nyuthyrning, omförhandling, utvärdering, eller som sagt att hitta rätt hyrestagare. Rätt läge är inte bara en position, utan även ett gyllene tillfälle! För dig såväl som för dina hyresgäster.

Här ovan ser du några av våra framgångsrika uthyrningar. Låt oss bidra till din framgång också. Hör av dig till vår uthyrningsansvarige:
tommy.johansson@optimalprogress.se | 070-385 80 04

www.optimalprogress.se

UTHYRNING

optimal.

Balder minimerar risk

Analys Stefan Fröjendahl

Genom en tillförlitlig och stabil strategi har Erik Selin lyckats med att ge Fastighets AB Balder en stor tillväxt. Sedan börsnotering år 2005, då Balder hade ett eget kapital om cirka 587 Mkr, har detta kapital mer än tiodubblats, till 6 258 Mkr, enligt en rapport för Q 3 2011. Under samma tid, cirka sex år, har Balders fastighetsvärde stigit från cirka 2 Mdr kr till dagens cirka 17 Mdr kr.

Strategi för tillväxt

Vilken strategi har Balder haft för denna tillväxt? Visserligen har Selin och Balder haft en affärsplan med operativa mål på lång och kort sikt. Men det särskilda med Balders strategi vid förvärv, försäljning och värdering av fastigheter är att det inte ligger någon skriven och fast strategi. Bolagets strategi är helt enkelt att varje fastighet eller varje fastighetsportfölj är unik och sammansatt. Vid köp eller försäljning ställer sig Selin och hans medarbetare i ledningen frågor om vad Balder kan förlora eller vinna på förvärvet eller vad bolaget kan vinna eller förlora på att inte sälja fastigheterna. Rent generellt anser Erik Selin att de egentligen inte går att ställa fasta och ofelbara prognoser för framtiden, eftersom osäkerhetsfaktorn med sådana prognoser blir för stor.

Finansiell skicklighet

För att vinna tillväxt på skilda fastighetsmarknader gäller det generellt att arbeta med hävstång eller med hög avkastning på eget kapital, det vill säga ägarnas avkastning på eget kapital. Men det är inte så enkelt som att använda skilda hävstångsformler för att finna hög lönsamhet vid olika val av finansiering. Det svåra är att finna rätt fastighetsförvärv för att sedan på ett så riskfritt sätt som möjligt finna en klok finansiering för detta förvärv.

Balder bildades år 2005 ur det börsnoterade Enlight AB genom att framförallt bolagen Erik Selin Fastigheter AB, Celeritas Fastigheter AB, Reproclea AB, Åsebukten AB, Backahill AB, Bo Söderström, Lennart Ekelund samt Bassholmen AB blev ägare till 32 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 2 Mdr kr och ett eget kapital om cirka 590 Mkr. Samtidigt som Enlights apport- och nyemissioner blev godkända vid en extra bolagsstämma under



Erik Selin. Foto: Cato Lein

I moderbolaget Erik Selin Fastigheter finns Selins stora aktiepost om 53 procent i Balder – ett bolag vars samtliga aktier motsvarar ett fastighetsvärde om drygt 17 Mdr kr.



Balder förvärvade i juni i år, via en bolagsaffär, fastigheten Katthavet 8 i Stockholm, som inrymmer det anrika nöjespalatset Berns samt Berns Hotel (65 rum). Säljare var NR Nordic & Russia Properties, som därmed avyttrade sin sista svenska fastighet. Foto: Holger Ellgaard

sommaren 2005, namnändrades det noterade Enlight till Fastighets AB Balder med en nyvald styrelse som då bestod av Leif Zetterberg, Christer Jacobson, Erik Selin och Fredrik Svensson.

Balders snabba tillväxt

Efter Balders entré på börsen växte bolaget kraftfullt och snabbt. Redan under hösten och vintern 2005 genomförde det unga Balder ytterligare förvärv om 21 fastigheter, framförallt i Stockholms- och Göteborgsområdet, för totalt cirka 1,14 Mdr kr. Förvärven skedde med stöd av flera ny- och apportemissioner samt genom kontantlikvider och bankfinansieringar.

Under år 2006 tog Balder stora kliv framåt. Under detta år gjorde bolaget ett stort antal affärer till attraktiva direktavkastningar. Efter att Balder i början av år 2006 hade förvärvat Balder Gårda Fabriker i Göteborg hade koncernen blivit tillräckligt konsoliderad för granskningen inför noteringen på Stockholmsbörsens O-lista. Genom denna kvalitetscertifiering kunde Balder öka tempot i affärerna.

I maj 2006 köpte Balder fem fastigheter i Malmö och Stockholm av Skanska för 750 Mkr, i juni förvärvade bolaget 12 fastigheter av Tornet för 380 Mkr och i samma månad blev det klart med köpet av 33 fastigheter belägna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Falun, Halmstad, Hudiksvall, Norrköping och Söderköping. Denna portfölj förvärvades för cirka 1 Mdr kr av Akelius, till den utmärkta direktavkastningen om cirka 8 procent. Med detta stora förvärv kan det allmänt anses att Balder skulle minska i takten på förvärven.

Men redan i juli gjorde Balder ett flertal affärer med bland annat köp av åtta fastigheter för totalt cirka 500 Mkr där det värdemässigt enskilt största objektet var Ale Torg i norr om Göteborg. Denna affär finansierades i huvudsak med hjälp av nya banklån. Därefter, i oktober 2006, fortsatte Balder att köpa två centrala fastigheter i Göteborg för 135 Mkr och i december förvärvade bolaget även Marabouhuset i Sundbyberg för 130 Mkr.

En fråga som kan ställas är hur finansierade Balder dessa förvärv? Svaret blir att Erik Selin tillsammans med koncernledningen redan i och med noteringen på O-listan fick ett tydligt förtroende bland aktieägare, banker och säljare, för att göra allt större affärer. Detta förtroende innebar att Balder redan från start kunde finansiera ett stort antal affärer genom banklån samt genom olika typer av nya emissioner och förlagslån.

Detta förtroende medförde även att Balder redan under sitt första år på O-listan kunde öka förvaltningsresultatet till 160,3 Mkr (46,4). Ett resultat som till stor del berodde på att bolaget under år 2006 klokt förvärvade totalt 75 fastigheter för nära 4 Mdr kr.

Högsta bud gäller inte alltid

En affär som Balder inte lyckades att genomföra var budet på Tornet i december 2005. Trots att Balder lade det högsta budet om 148 kr per aktie kunde Fabege genom en kontantaffär köpa Tornet, ägt till 85 procent av Ratos och av Lehman Brothers Real Estate Partners. Fabeges bud fick företräde över Balders, dels för att Fabege betalade 146 kr per aktie genom att kontant erlagga 3,1 Mdr kr, dels för att storägaren Lehman var mån om att affären skulle genomföras före årsskiftet 2005/2006, vilket var ett villkor för att investmentbankens bonustilldelning skulle falla ut.

Nu är det inte säkert att Balder hade kunnat förvärva Tornets stora, relativt lättstyckade portfölj om 0,87 miljoner kvm, varav 420 000 kvm i Stockholmsområdet och resterande ytor i Göteborg och i Malmö. Detta trots att Balders banker i januari 2006 ville godkänna finansieringen av bolagets högre bud.

Även om försäljningen inte hade varit bonusrelaterad hade säkert det större Fabege kunna fullfölja affären genom ett högre bud.

Men transaktionen visade ändå att Balders koncernledning fick en ny insikt om att högsta bud inte alltid gäller samtidigt som affärshändelsen tydligt pekade på det stora förtroende som Balder redan i slutet av år 2005 hade av sina finansierande banker.



Balder förvärvade i juli i år Kvasten 8, omfattande drygt 2 000 kvm. Fastigheten ligger i korsningen Norrlandsgatan 14/Mäster Samuelsgatan 10, i centrala Stockholm. Kvasten 8 förvaltas gemensamt med Sveriges Riksdag, som äger resterande 50 procent av fastigheten. Foto: Mimi Linell

Renodling och nya partners

Under år 2007 sålde Balder 29 fastigheter till Rutger Arnhults M2 Industrilokaler Holding AB – ett bolag som senare börsnoterades genom ett omvänt uppköp av NGM-noterade Biolight International AB, vilket senare namnändrades till Corem Property Group AB. Detta bolag ombildades således till ett fastighetsbolag med inriktning på industri-, lager och logistikfastigheter. Största aktieägare efter transaktionen blev Balder och Rutger Arnhult genom bolag. Balders ägarandel uppgick till cirka 40 procent, medan Arnhults bolag fick en andel om cirka 45 procent.

Vidare under året förvärvade Balder tillsammans med samarbetspartnern GE Real Estate, fastigheten Åstaäng 4 i Marievik, Stockholm, för 455 Mkr, dels fastigheten Göta Ark vid Medborgarplatsen, för 573 Mkr.

Dessa förvärv innebar att Balder vid årets slut ägde 121 fastigheter till ett värde om 6,8 Mdr kr samtidigt som koncernen tog över stora delar av förvaltningen i egen regi.

Fortsatt stark tillväxt

Under perioden 2008 till och med år 2011 fortsatte Balder att öka både fastighetsvärdena och aktieägarvärdena.

Under år 2008 förvärvade Balder 10 fastigheter och sålde 9 fastigheter. Vid slutet av år 2008 ägde Balder 122 fastigheter till ett värde om 7,1 Mdr kr.

År 2008 var ett komplicerat år med en svart måndag den 15 september då Lehman Brothers sattes i konkurs. Flera fastighetsbolag märkte att det blev svårare att genomföra fastighetsaffärer. Det medförde att Erik Selin och huvudägarna i Balder drog slutsatsen att Balder hade för få ägare, eftersom de fyra största ägarna kontrollerade nära 90 procent av kapitalet och hela 95 procent av rösterna. Därför blev det klart i juni 2009 att Balder i ett prospekt till aktieägarna i Din Bostad erbjöd en nyemitterad aktie i Balder mot två aktier i Din Bostad. På börskursen vid den tidpunkten var erbjudandet en premie om drygt 31 procent baserat på den genomsnittliga betalkursen.

Det riktade erbjudandet accepterades under hösten 2009 av ägare till över 17,5 miljoner aktier, motsvarande 94,73 procent av rösterna och kapitalet i Din Bostad, vilket medförde att Din Bostad avnoterades. Genom att Din Bostad gick in i Balder minskade risken betydligt i Balder-aktien. Det innebar att Balder för de tre första kvartalen år 2009 kunde redovisa vinst efter skatt som ökade till 193,8 Mkr (-28,0), motsvarande 11,57 kr per aktie (-1,75). Bidragande orsaker till den här ökningen var främst ett lägre realiserat värdefall samt ett ökat resultat från andelarna i intressebolaget Corem, där Balder ägde cirka 32 procent. Men till resultatet bidrog ägarandelarna i Akroterion Fastighets AB och Tulia AB, bolag som Balder hälftenäger tillsammans med GE Real Estate respektive André Åkerlund AB.

Under år 2010 förvärvade Balder på exekutiv auktion bostäder utanför Helsingborg för 268 Mkr och i maj köpte bolaget två fastigheter i centrala Göteborg för cirka 155 Mkr. I juni sålde Balder sju bostadsfastigheter och en kontorsfastighet i Göteborg till ett försäljningsvärde om 116 Mkr.

Nämnda förvärv och försäljningar stärkte aktiens kursvärde, eftersom det steg från cirka 6 kronor i januari 2009 till över 17 kronor i maj 2010. Mot bakgrund att dessa kursökningar beslutade en årsstämma i maj 2010 att utöka aktiekapitalet i Balder medelst en fondemission 3:1, vilket innebar att en gammal aktie berättigade till tre nya aktier.

I december 2010 blev det klart att Balder förvärvade samtliga Catenas fastigheter utom två, nämligen Solna Hagalund 2:2 och Solna Stora Frösunda 2. Balders förvärv innehöll 25 handelsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Öresund med ett fastighetsvärde om cirka 1,6 Mdr kr.

Totalt sett innebar år 2010 ett mycket starkt resultat för Balder, eftersom bolagets vinst efter skatt för helåret 2010 ökade till 1 338 Mkr (248), motsvarande 13,43 kr per aktie (3,29). Resultatet påverkades av värdeförändringar för fastigheter med 1 047 Mkr (4), värdeförändringar för finansiella placeringar med 90 Mkr (0), realiserade värdeförändringar för räntederivat med 148 Mkr (-23) samt resultat från andelar i intressebolag med 68 Mkr (80).

Denna vinst för helåret 2010 medförde att Balder under år 2011 kunde genomföra en nyemission av 6,7 miljoner B-aktier, motsvarande en ökning av antalet registrerade aktier av serie B med 7,1 procent. Den här nyemissionen blev kraftigt övertecknad av i huvudsak institutionella ägare, vilka tillförde bolaget cirka 285 Mkr. I maj år 2011 lyckades Balder förvärva anrika Berns i Stockholm till en köpeskilling som jag skattar till cirka 400 Mkr.

En lyckad emission av preferensaktie

Balders tillväxt och framgångar medförde att bolaget under sommaren 2011 lyckades med en emission av preferensaktier som blev övertecknad. Först var erbjudandet 500 Mkr, vilket utökades till 1 Mdr kr, motsvarande 4 miljoner preferensaktier. Det var ett gott betyg för Balder och marknaden. Totalt har marknaden utökat det egna kapitalet i Balder med 1,2 Mdr kr via preferensaktier.

Entreprenören Erik Selin

Efter att i flera år investerat i skilda aktieköp gjorde Erik Selin sina första fastighetsförvärv strax efter fastighetskrisen år 1992. Tidigt förstod han att förvärv av bostäder kan vara placeringar med låg risk till skillnad för aktiespekulationer på börsen. I dag är det privata Erik Selin Fastigheter i Göteborg AB ett välkonsoliderat bolag med tillgångar om drygt 1,2 Mdr kr med innehav av hyresbostäder i Göteborg, men även av fastigheter i Ale, Skövde, Ängelholm och på Tjörn. Varje fastighet ägs av ett kommanditbolag, som i sin tur ägs av ES Fastigheter.

I moderbolaget Erik Selin Fastigheter finns Selins stora aktiepost om 53 procent i Balder – där bolagets samtliga aktier motsvarar ett fastighetsvärde om drygt 17 Mdr kr.

Vidare äger Erik Selin Fastigheter samtliga aktier i Skandrenting AB, med ett fastighetsvärde om cirka 5 Mdr kr. Sedan äger moderbolaget även 22 procent av det noterade Catena med ett fastighetsvärde om cirka 1 Mdr kr och samtliga aktier i Kunskapsporten med ett fastighetsvärde om cirka 0,7 Mdr kr.

I denna analys ska jag inte granska alla delar av Selinsfären, men jag vill påpeka en viss skillnad hos Erik Selin i jämförelse med andra större fastighetsentreprenörer. Denna skillnad kan enklast uttryckas med en bild om jordbruk. Den jordnära Erik Selin har även förstått att köpa frön till sitt jordbruk, eller med andra ord har han förstått att köpa pengar eller finansbolag som stöd för sin verksamhet med fastigheter. För att lyckas som fastighetsentreprenör krävs ett stort engagemang och närvaro. Detta engagemang besitter Erik Selin utan tvekan. Ibland brukar jag framhålla att det finns likheter mellan religion och fastigheter, eftersom bland det



Christian Hahne. Foto: Cato Lein

Nu har Balder Fjorton AB namnändrats till Fastighets AB Centur, ett bolag som inte har någon vd utan i stället en arbetande styrelseordförande som är Christian Hahne. Centur äger för närvarande ett bestånd som är värderat till 1,8 Mdr kr.

Sedan år 2005 är Selin och Hahne viktiga samtalspartners. Ibland händer det att Erik Selin säger:

– Vad finns nu i ”doktor” Hahnes kreativa hjärna, där så många strategiskt lyckade tankar och affärer vuxit fram.

sista som prästen säger vid en begravning är ”... av jord är du kommen, jord skall du åter varda...” samtidigt som det i den första paragrafen, första kapitlet i jordabalken heter att ”fast egendom är jord”.

Ett av de finans- och fastighetsbolag som Erik Selin Fastigheter har förvärvat är som nämnts Skandrenting. Detta bolag köptes av Svenska sparbanksföreningen i augusti 2005 till ett pris som jag skattar till cirka 650 Mkr för 79 fastigheter som vid förvärvstillfället värderades till cirka 3,6 Mdr kr och där det egna kapitalet var cirka 423 Mkr.



Balder köpte av Humlegården Fastigheter i januari 2008 Kungsbacken 8. Fastigheten, som ligger i korsningen Drottninggatan 108/Tegnergatan 30 i centrala Stockholm, omfattar 2 543 kvm. Foto: Mimi Linell

I juli 2011 blev det även klart att Balder köpte 35 procent av aktierna i det framgångsrika och snabbväxande finansbolaget Collector, ett bolag med stor factoringverksamhet, utlåning, kredithantering och inlåning från allmänheten. I dag har Collector cirka 160 anställda med en balansomsättning om cirka 2,5 Mdr kr. Bolaget omsatte cirka 455 Mkr under år 2010, med ett resultat före skatt om cirka 125 Mkr. Collector har som mål för 2011 öka omsättningen organiskt med minst 25 procent samt att uppnå ett resultat före skatt om minst 150 Mkr, bland annat genom satsningen på PayPort, en betalnings- och kreditplattform för e-handel.

Christian Hahne

Christian Hahne, vice vd i Erik Selin Fastigheter, lärde känna Erik Selin i samband med förvärvet av Skandrenting år 2005. Ett förvärv där Hahne hade en stor betydelse vid transaktionen. Det är ingen överdrift att påstå att han är en senior i fastighetsbranschen med över 40 års erfarenhet, dels med omfattande erfarenhet från egen fastighetsbyrå, dels som chef för analys och transaktion i TP

Group, dels som vd för Newsec Corporate Finance. I maj 2007 lämnade Christian Hahne bolaget Newsec då han utnämndes till vice vd i moderbolaget Erik Selin Fastigheter. I denna roll har den diplomatiska Hahne och Erik Selin funnit varandra väl i den stora förvaltningen av moderbolagets tillgångar om drygt 20 Mdr kr, dels i huvudägarskapet i Balder med Din Bostad, dels i arbetet med de stora fastighetsvärdena i Skandrenting samt i de övriga dotter- och intressebolagen.

Balder Fjorton AB blir Centur

I april i år blev det klart att Peab för 270 Mkr förvärvade 50 procent av aktierna i Balder Fjorton AB av Fastighets AB Balder. Det nya bolaget Balder Fjorton omfattade samtliga de 25 handelsfastigheter som Balder tidigare i år köpte från Catena AB.

Nu har Balder Fjorton AB namnändrats till Fastighets AB Centur, ett bolag som inte har någon vd utan i stället en arbetande styrelseordförande som är Christian Hahne. Centur har för närvarande ett bestånd som är värderat till 1,8 Mdr kr.

Klart är att detta fastighetsbestånd har en stor förädlingspotential som dels passar Peabs strategi med satsningar på fastighetsutveckling, dels även på längre sikt ska ge aktieägarna i Balder och Peab extra utdelningar.

Det senare eftersom portföljens nyckeltal är särdeles starka med ett hyresvärde om 135 Mkr per år och med en uthyrningsgrad om 99 procent där den största hyresgästen i portföljen är Bilia med 75 procent av hyresvärdet, följt av Vestas Northern AB med cirka 5 procent. Eftersom den genomsnittliga återstående hyrestiden i Centur är lång eller cirka 7,2 år, är det ett värde som klart minskar risken i bolaget.

En riskminimerad aktie

På flera sätt har marknaden visat Balder förtroende, dels genom kontinuerliga stigande aktiekurser, dels genom stora fondemissioner, dels genom stora emissioner av preferensaktier.

Vid den senaste niomånadersrapporten ökade Balder sitt förvaltningsresultat före skatt till 370 Mkr (328). Den 30 september i år omfattade Balders portfölj 431 fastigheter (437) till ett värde av 16,5 Mdr kr (14,2). Koncernens räntebärande skulder för fastighe-

terna uppgick till 10,2 Mkr (9,4), en skuld som finansierades till en snittränta om 4,0 procent.

Under 2011 bidrog nyemissioner om totalt 1 251 Mkr att det egna kapitalet steg till 6 258 Mkr (4 654) motsvarande en soliditet i Balder om 35 procent (31).

Styrkan i Balder är dels att bolaget drivs framåt i en stark entreprenörsanda av huvudägaren Erik Selin med ett ständigt stort antal pågående affärer. Dels har bolagets portfölj en låg risk, eftersom cirka 44 procent av det totala fastighetsvärdet är bostäder med försumbar vakans, dels finns det i Balder inga stora hyresgäster som kan orsaka framtida större vakanser, dels har bolaget inga besvärande skatteärenden, dels är det finansiella kunnandet stort, ett kunnande som stärks av innehaven i Skandrenting och Collector.

Aktieägarna i Balder har genom åren fått en stor utdelning. Sedan börsintroduktionen hösten 2005 har aktien stigit med över 250 procent och trots finansiellt turbulenta tider har aktien under det senaste året stigit med cirka 3 procent.

Fastighetsaktien sätter riktkursen på aktien i Balder till 31 kronor, framförallt tack vare av det höga och skickliga affärstempot med lågt risktagande i bolaget. Till detta kan läggas Balders starka balans där det egna kapitalet per aktie är drygt 37 kronor.



Elof Hansson ökar inom fastigheter

Av Lars Eriksson

I höstas tillträdde Lennart Hedström som vd för Elof Hansson Fastighets AB. Han har närmast varit vd för Chalmersfastigheter och i den nya tjänsten lockade bland annat fler möjligheter att göra framtida affärer. I samband med att Hedström tillträdde utsågs även Mikael Lundström, tidigare vd för Akademiska Hus, till styrelseordförande för Elof Hansson Fastighets AB. Övriga ledamöter i Elof Hansson Fastighets AB är koncerndirektören Thomas Pettersson och CFO Stefan Hellgren.

Den första tiden har Lennart Hedström ägnat till en genomgång och analys av bolagets befintliga bestånd. Nu ska Hedström utarbeta strategier för bolagets expansion. En expansion som till en del kan komma att ske på ett antal icke traditionella marknader.

Elof Hansson Fastigheter ingår i det anrika handelshuset Elof Hansson grundat av köpmannen Elof Hansson för över hundra år sedan. Koncernen omsätter cirka 7 Mdr kr, varav huvuddelen kommer från affärsområdena Elof Hansson Trade (internationell handel med papper, trä och massa) och Elof Hansson Industri (handel med maskinkomponenter, service och ombyggnationer för pappersindustrin och grossist- och trävaruhandel). Nu är strategin att koncernens tredje ben, Elof Hansson Fastigheter, ska växa och bidra till en bättre riskspridning och en bättre användning av det egna kapitalet.

I ett samtal med Fastighetsaktien säger Lennart Hedström att bolagets fastighetsbestånd, värderat till 500 Mkr, är obelånat.

– Portföljen består av industri- och logistikfastigheter, varav de flesta är belägna i södra och västra Sverige, men vi har även logistikfastigheter i USA. Vår största fastighet ligger på Första Långgatan i centrala Göteborg, där två tredjedelar av ytan hyrs av externa hyresgäster, säger han.

Göteborg och Indien

Strategin för Elof Hansson Fastigheter är fortfarande under utveckling, men under de kommande åren finns målsättningen att öka innehavet med några miljarder kronor. Strategiarbetet ska präglas av Elof Hansson-koncernens ledord som är långsiktighet och tålmod. Framförallt ska de nya förvärven ske i Göteborg, men bolaget ska även se på andra marknader i sin expansion.

– Vi tror på Göteborg och vi vill fortsätta att investera här. Vi kan tänka oss att köpa mark eller att förvärva fastigheter. Målet på sikt är att investera i kontorsfastigheter, men vi kan även tänka oss

bostäder – om investeringarna når våra avkastningsmål, framhåller Lennart Hedström.

Han fortsätter:

– Bland de marknader som ligger nära till hands för vidare expansion är Öresund och norra Tyskland. Inom koncernen finns dessutom kontakter och en stor kunskap om icke traditionella marknader som Nordafrika och Indien.

Det ska bli intressant att följa Elof Hansson Fastighets AB, som ett dotterbolag till ett av Sveriges äldsta handelshus.



Lennart Hedström, vd för Elof Hansson Fastighets AB.



Elof Hanssons största fastighet är belägen på Första Långgatan i centrala Göteborg. Foto: Elof Hansson Fastighets AB

Fakta

Handelshuset Elof Hansson grundades i Hamburg 1897 av köpman Elof Hansson. År 1914 flyttade han verksamheten till Göteborg. När Elof Hansson avled 1955 övertogs ledningen av hans söner Gunnar och Sven. Tillsammans med ett par andra meddelägare drev de företaget i handelsbolagsform fram till 1972 då yngste sonen Bo-Elof Hansson tog över och ombildade bolaget till aktiebolag.

När Bo-Elof Hansson år 1992 utnämnde Thomas Pettersson till sin efterträdare hade han gradvis överlätit sina aktier i företaget till Elof Hanssons Stiftelse som han lät bilda 1985. Elof Hansson-koncernen har idag cirka 500 anställda i Sverige och i ett 20-tal dotterbolag runt om i världen. Koncernomsättningen uppgår till cirka 7 Mdr kr.

Aberdeen hyr ut 2 100 kvm till Berns Group

Berns Group, ägt av Stureplansgruppen, expanderar. Nu har Berns Group tecknat ett hyresavtal, i en helt annan fastighet än Berns vid Berzelii Park, med Aberdeen som är asset manager för SEB Trygg Liv. Det nya avtalet, om 2 100 kvm, gäller hela fastigheten Sumpen 6 på Norrlandsgatan 24 i Stockholm. Avtalets löptid är 20 år.

Tillträde är satt till den 1 januari 2012 och Berns verksamhet på Norrlandsgatan beräknas vara igång till sommaren då innergårdens servering öppnar. Restaurang, bar och butik invigs i början av hösten 2012. De övriga våningsplanen om 200 och 500 kvm, ska Berns Group använda till konferens- och eventverksamhet.

Fastigheten Sumpen 6, som uppfördes 1895, innefattar fyra våningar samt en takvåning och en innergård. I gatuplan om cirka 500 kvm ska Berns öppna restaurang, bar och en butik. En halv trappa upp, belägen vid innergården, öppnas ytterligare en restaurang. Båda restaurangerna ska följa Berns övriga koncept med högkvalitativ mat, dryck och service.

– Berns verksamhet kommer att aktivera den här delen av Norrlandsgatan på ett mycket trevligt sätt. Vi är glada över att ha funnit en hyresgäst som bidrar positivt till fastigheten och till utvecklingen av området, säger Jens Linderstam, chef för Retail och fastighetsutveckling på Aberdeen Asset Management.

I en intervju med Jens Linderstam understryker han att Aberdeen även utvecklar SEB Trygg Livs stora fastighet Sperlingens Backe 30, vid Stureplan, belägen på Sturegatan 6-8 samt Humlegårdsgatan 19. Detta stora projekt ska vi återkomma till i Tidningen Fastighetsaktien 1/2 2012.

– Norrlandsgatan 24 är det första projektet i vår expansionsplan utanför Berns klassiska byggnad vid Berzelii Park. Vår tanke är att skapa ett hus som rymmer restaurang, bar, butik och konferensmöjligheter på ytterligare ett toppläge i centrala Stockholm, framhåller Yvonne Sörensen, vd för Berns.



Norrlandsgatan 24 i Stockholm har en total uthyrbar yta om 3 800 kvm i bästa läge. Foto: Aberdeen Asset Management



Trapphus i fastigheten på Norrlandsgatan 24. Foto: Aberdeen Asset Management

STOCKHOLMS STADSMISSION

– en mänskligare stad för alla

Ge en gåva via pg 90 03 51-8 eller
sms:a **HEM** till **72 900** för att skänka 50 kr.

Svenska Bostäder bygger i Västberga

Kungsfiskaren, ett dotterbolag till Peab, har fått uppdrag att bygga om Västberga låghus åt Svenska Bostäder. Uppdraget omfattar fem kvarter och 195 lägenheter samt 25 lokaler i Lyckohjulet 3 och 4, Karusellvägen 23-43; Kuplettsångaren 1, Dansbanevägen 15-21, Karusellplan 15-19; Karusellen 1, Dansbanevägen 1-11, Karusellplan 8-14 samt Radiobilen 1, Dansbanevägen 25-39. Det är en samverkansentreprenad med en kontraktssumma om cirka 170 Mkr.

Kvarteren, som är byggda under åren 1945–1946, är nu i stort behov av renovering. På 70-talet renoverades husen och en del

av 40-talskaraktären avlägsnades. I den kommande ombyggnaden ska denna karaktär återskapas och bevaras så mycket som det går, men anpassas till dagens tekniska standard.

Komforten kommer att förbättras för de boende på flera sätt. I samband med ombyggnaden görs flera åtgärder ur miljösynpunkt: minskad energianvändning genom tilläggsisolering av fasader, nya lågenergifönster, ventilationssystem med värmeåtervinning och energisnål utrustning.

Åtgärder utförs dessutom med tilläggsisolering och bullerdämpande fönster mot E4:an.



Svenska Bostäders fastighet Kuplettsångaren 1 i Västberga. Foto: Svenska Bostäder



Svenska Bostäders fastighet Lyckohjulet 3 i Västberga. Foto: Svenska Bostäder

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

Colliers i Sverige konsolideras genom Industri och Logistik



Från vänster: affärschef för Industri och Logistik i Sverige och i Europa, Erik Barnekow, vd Dan Törnsten och Senior Director Håkan Johanson, samtliga på Colliers International Sverige.

Av Stefan Fröjdendahl

Colliers International, som grundades år 1976 i Australien (Colliers Property Consultants), är i dag ett av världens största företag inom fastighetsrådgivning. Det europeiska huvudkontoret ligger i London. Colliers har totalt cirka 14 500 medarbetare i 61 länder på 512 kontor. Den svenska verksamheten grundades år 1999 och ägs av Colliers i Danmark.

Bland de större transaktionsuppdrag som Colliers har genom-

fört på den svenska marknaden kan nämnas referensprojekt i Sverige som Globen-portföljen för the Carlyle Group, Tobaksmonopolet för Swedish Match och Terminalen 1 för Lathe Investments. Colliers Nordic – som arbetar dels lokalt, dels över gränserna – kan dessutom uppvisa ett antal profilprojekt i Danmark, Norge och Finland.

I Norden har företaget tio kontor med drygt 175 medarbetare.

Bland Colliers större kontrakterade kunder finns AXA, BMW Sverige, DHL, Diös, Svensk Bilprovning och Svenska Bostadsfonden.

I Sverige har företaget drygt 35 fastighetsrådgivare, vars fokus är att öka lönsamheten för investerare, fastighetsägare och hyresgäster på den kommersiella marknaden. De tjänster som erbjuds på svenska Colliers är: Uthyrning, vilket omfattar konsultation till fastighetsägare via Tenant representation; Transaktion i vilket ingår köp- och säljrådgivning; Ombildningar för bostadsrättsföreningar samt Förvaltning av bostäder och kommersiella fastigheter.

Fastighetsaktien träffade Dan Törnsten, vd Colliers International Sverige, Håkan Johanson, Senior Director och Erik Barnekow, affärschef för Industri och Logistik i Sverige och Europa.

Dan Törnsten förtydligar:

– Transaktion är vårt största affärsområde, följt av Industri och Logistik. Sedan är även Förvaltning samt Uthyrning för kontor och retail en prioriterad sektor för oss.

Ett större uppdrag

Relativt nyligen har en välkänd svensk större fastighetsaktör givit Colliers International Sverige i uppdrag att köpa fastigheter i Sverige ägda av danska aktiebolag eller av danska Kommanditselskab (K/S). Aktören, som tills vidare inte är publik, har omgående hos bank friställt 0,5 Mdr kr. De fastigheter som Colliers ska förmedla för köp ska läggas i en fond under namnet Gilleleje.

Johanson påpekar:

– Fondens namn är detsamma som en semesterort på Själlands nordspets, cirka 6 mil från Helsingør. Jag vistades på Gilleleje i min ungdom.

Främst ska Gilleleje i en första etapp förvärva butiksfastigheter ägda av K/S-sällskap, eftersom flera av dessa har en hög belåning (upp till 100 procent). I flera fall förfaller dessa lån under nästa år. Johanson bedömer att det finns K/S-sällskap i Sverige, förvaltade av någon av de största ”projektutbyder” Ejendomsinvest eller Investea, som tämligen snart tvingas finna nya ägare.

Johanson och Törnsten har initierat Gilleleje – de förvärvade fastigheterna skall förvaltas av Colliers. Colliers har även mandat att sälja dessa fastigheter vidare, under villkoret att Gillelejes styrelse finner detta lämpligt.

En orsak till varför den nya fonden kan lyckas väl i sin för-

värvsstrategi är att Colliers är mycket starka i Danmark med över 100 professionella medarbetare som förstår den danska bankvärlden och problemen kring deras bankakut som kallas Finansiell Stabili. Johanson tillägger i en kommentar att det finns många K/S-ägda butiker i Sverige. Han uppskattar värdet på dessa retail boxes till mellan 3 och 4 Mdr kr. I de flesta finns starka hyresgäster, i bra lägen, i starka orter, i centrum vilka är nybyggda av danska TK-Development, tillägger han.

Industri och Logistik

Ett område som kan påvisa en stark utveckling under senare år för Colliers i Sverige är logistik, tack vare en stor efterfrågan. Erik Barnekow, som startade verksamheten inom Industri och Logistik tillsammans med kollegan Christer Holmqvist på Colliers, konstaterar:

– Vi är unika i Sverige, eftersom vi har en avdelning om fem medarbetare som fokuserar på Industri och Logistik. I den kategorin är logistik, det vill säga lagerbyggnader eller terminaler, den avgjort största posten. Vi har kunder som, Danfoss, John Deere, Teknikmagasinet, Polarbröd, UPS och Sika. Exempelvis fann vi ny mark i Järfälla åt Sika, när företaget skulle flytta sin verksamhet. Vi sålde sedan byggnaden som de lämnade.

Marknaden för logistik i Sverige skiljer sig på flera punkter från den europeiska logistikmarknaden. Barnekow framhåller att Colliers är mycket starka på transaktion och uthyrning inom i Östeuropa med bolag från Västeuropa. Det är Barnekows roll att samla så mycket information som möjligt från marknaden i Östeuropa samtidigt som han har ett ansvar att samordna de olika teamen med medarbetare inom logistik i Colliers Europa.

En viktig skillnad mellan Sverige och övriga Europa, förtydligar Barnekow, är att det byggs en hel del logistiklokaler på spekulativ i Europa, vilket det inte görs i Sverige. I vårt land finns fortfarande ett stort utbud av omoderna logistikfastigheter som underligt nog har höga hyresnivåer med kontrakt på längre löptider. Därför är det en brist i Sverige på moderna och effektiva logistikfastigheter. Trenden på marknaden är att slutanvändaren i allt större utsträckning inte äger sina fastigheter utan hyr dem. Detta innebär en potential i att skapa avtal med sale-leaseback för de aktörer som fortfarande är fastighetsägare. Korta avtal efterfrågas av kunderna alltmer, eftersom deras kunder i sin tur önskar korta och flexibla hyresavtal med löptider om 3 till 5 år.

Sköna Hus köper Arkitekthus

Sköna Hus köper varumärket Arkitekthus och kan tack vare affären erbjuda skräddarsydda arkitekturritade hus genom varumärket Sköna Hus och färdigritade hus från några av Sveriges främsta arkitekter genom varumärket Arkitekthus.

– Nu har vi en helt perfekt och unik husportfölj till våra kunder inom premiumsegmentet. Jag är mycket nöjd med vad vi nu kan erbjuda och jag ser oändliga möjligheter att utveckla både Sköna Hus och Arkitekthus, säger Ulrik von Schedvin, vd för Sköna Hus.

Arkitekthus ger i uppdrag åt Sveriges främsta arkitekter att ta fram typhus som är helt färdigritade. Tack vare Sköna Hus flexibla hustillverkning och goda inköpskanaler kan man nu konkurrera prismässigt med många andra typhus på marknaden.

I dagsläget har Claesson Koivisto Rune, Thomas Sandell, Gert Wingårdh och Tham & Videgård ritat hus åt Arkitekthus.

– Arkitekthus är ett svenskt hantverk som förenat traditionellt husbyggande med skandinavisk kompromisslöshet och en känslig modernists petighet, tillägger han

Sköna Hus ansvarar nu för hela processen, från försäljning till

färdigställande av huset. Det gör att man har höjt kvaliteten på många områden samtidigt som man har sänkt priset på ett antal husmodeller från Arkitekthus.

Sköna Hus och Arkitekthus kommer även fortsättningsvis att vara två separata varumärken, men alla avtal med såväl kunder som leverantörer tecknas med Sköna Hus, för att på så sätt säkerställa produkten, avslutar han.



Hus ritat av Claesson Koivisto Rune för Arkitekthus. Foto: Arkitekthus

Volvo IT växer på Lindholmen

Av Mimi Linell

Volvo IT ser fördelar med att verka på Lindholmen i Göteborg. Sedan flytten till området har företaget växt och utvecklat sin roll inom Volvo – mycket tack vare en påtaglig närvaro av företag inom samma bransch. Nu expanderar Volvo IT till 160 personer i ett kontor om 2 476 kvm i huvudbyggnaden Lindholmen Science Park.

– Det är ytterst glädjande att Volvo IT fortsätter att expandera på Lindholmen. Deras verksamhet är av stor betydelse för hela området, säger Hans Kallin, uthyrare på Älvstranden Utveckling.

– Det är en tydlig fokusering på entreprenörskap och utveckling på Lindholmen. Det är också påtagligt att det finns många spelare i vårt Eco-system på området, vilket ständigt ger positiva injektioner, tillägger Calle Mannerfelt, Director Operational Excellence på Volvo IT.

Volvo IT flyttade till Lindholmen år 2005, då under namnet WirelessCar. Det är ett globalt företag i Volvokoncernen med drygt

5 000 anställda och kontor runt om i världen, med huvudkontor i Göteborg. I juli samlade företaget sina styrkor och utökade kontoret på Lindholmen.

I övrigt är det fortsatt god tillströmning av företag till Lindholmen Science Park. Under det senaste året har antalet företag ökat från 275 till 311. Därmed ökade antalet anställda inom området till 9 745 (9 000). Utöver dessa finns drygt 9 000 studerande på Lindholmen.

För närvarande samlokaliserar Saab AB och Wilhelmsen Technical Solutions – vilka sedan tidigare har verksamhet inom Lindholmen – verksamheter i nya, större lokaler.

– Samtidigt som vi får hit fler företag inom IT, transport och media så stärker Chalmers och Göteborgs universitet sin närvaro med en rad nya satsningar, som exempelvis Software Center och ett nytt visualiseringscenter, säger Anita Bengtson, kommunikationschef på Lindholmen Science Park.



Översiktspild av Lindholmen Science Park. Foto: Flygare Palmnäs



Huvudbyggnaden i Lindholmen Science Park. Foto: Hans Wretling

Ny finansieringskälla för Fabege, Wihlborgs, Peab och Brinova

Genom finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFFAB) får delägarna Fabege (30 procent), Wihlborgs (30 procent), Peab (30 procent) och Brinova (10 procent) ytterligare finansieringsalternativ.

Det nybildade finansbolaget emitterar obligationer under nytt MTN-program med en ram om totalt 5 000 Mkr.

Den första emissionen görs genom en treårig obligation om totalt 650 Mkr med en fast ränta om 3,65 procent (400 Mkr) och ett FRN-lån (250 Mkr). Obligationerna är säkerställda med pantbrev.

Via SFFAB utnyttjar Fabege och Wihlborgs möjligheten att låna 289 Mkr vardera genom en treårig obligation på kapitalmarknaden.

Genom emissionen i SFFAB finansierar Peab en fastighet som ägs gemensamt med Brinova. Finansieringen uppgår totalt till 72 Mkr och säkerställs med pantbrev i fastigheten.

Peabs engagemang i bolaget sker inom ramen för en strategisk satsning inom fastighetsutveckling, samt utgör en av flera möjligheter till finansiering av bostads- och kommersiella fastigheter.



Olle Knaust är vd för Svensk FastighetsFinansiering AB.

Skanska bygger huvudkontor i Lindhagen

Under hösten 2013 flyttar Skanska huvudkontoret till den då nybyggda fastigheten Lustgården i Lindhagen i Stockholm. Lokaler är de mest miljösmarta som Skanska hittills har utvecklat.

– Flytten är helt i linje med våra ambitioner. Skanska är i dag ett av världens ledande företag inom grönt byggande. När det gäller kontorsfastigheter har vi profilerat oss genom att utveckla precis den här typen av gröna och moderna fastigheter, kommenterar Johan Karlström, vd och koncernchef för Skanska.



Entrén till Skanskas blivande huvudkontor Lustgården i Lindhagen på Kungsholmen i Stockholm utformas av Strategisk Arkitektur.
Illustration: Strategisk Arkitektur

Drygt 1 000 Skanskas medarbetare flyttar till Lustgården, vilket innebär att Skanska upptar drygt hälften – 55 000 kvm – av de kontorsytor som finns i fastigheten. Flytten förutsätter att ingen annan hyresgäst är intresserad av att hyra hela kontorsytan.

Att Skanska flyttar till Lindhagen är en naturlig fortsättning på områdets utveckling till ”huvudkontorsboulevard”. De senaste åren har huvudkontor för företag som Securitas, Lantmännen och Fazer flyttat dit och Skanska har utvecklat huvudkontor åt Electrolux, Skandia, SL, mobiloperatören 3 och Visma i området.

Under de närmaste två åren räknar Skanska med att investera 2,5 Mdr kronor i utvecklingen av Lustgården och cirka 170 nya lägenheter. Totalt har Skanska de senaste åren investerat runt 10 Mdr kronor i kontorsfastigheter och bostäder i området.

– Skanska såg tidigt potentialen i området som har goda kommunikationer och ett centralt läge. Vi ser fram emot att ansluta oss till raden av företag som valt att lägga sina huvudkontor i Lindhagen, tillägger Johan Karlström.

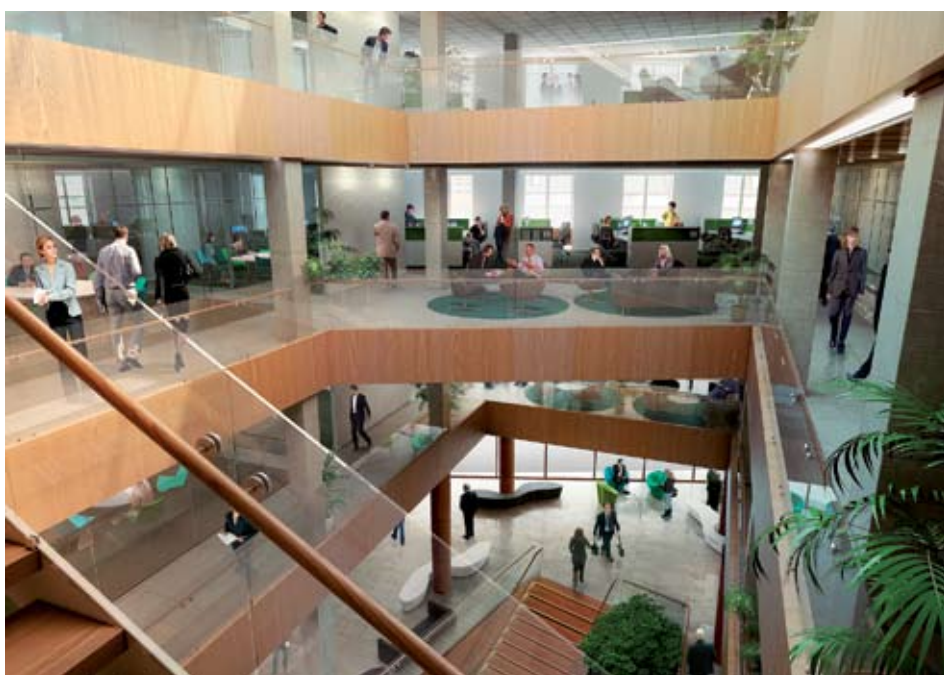
Fastigheten kommer att präglas av flera nya miljösmarta lösningar. Bland annat har alla material i byggnaden granskats ur miljö- och hälsosynpunkt och under uppförandet återvinns minst 95 procent av allt avfall. När huset står klart ska energianvändningen vara 50 procent lägre än gällande normer och förberedelser görs



Johan Karlström, vd och koncernchef för Skanska. Foto: Skanska



Sweco ritar fasaden mot Lindhagen. Illustration: Sweco



för att ytterligare minska energi- och klimatpåverkan under driften. För att minska koldioxidutsläppen används en patentsökt teknik för att kyla byggnaden.

Dessutom skapas en klimatkalkyl (Carbon Footprint) för att kontinuerligt kontrollera koldioxidutsläpp under byggprocessen. En annan prioritet är att skapa en hälsosam inomhusmiljö, till exempel en god ljudmiljö och så kallat "biologiskt ljus" som imiterar dagsljus inomhus.

Fastigheten blir den första i Stockholm som miljöklassas både på den högsta nivån, Platina, enligt det internationella certifieringssystemet LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) samt enligt svenska certifieringen Miljöbyggnad, med den högsta nivån, guld, som målsättning.

Interiören formges av Strategisk Arkitektur. Illustration: Strategisk Arkitektur

UGL och DTZ

– tredje största företaget för fastighetstjänster globalt

Av Stefan Fröjndahl

UGL Limited, med huvudkontor i Los Angeles, och DTZ är nu det tredje största företaget som erbjuder fastighetstjänster och -rådgivning i världen. I organisationen finns 24 000 fast anställda medarbetare och 40 000 övriga anställda, inklusive entreprenörer, som verkar på 225 kontor i 45 länder.

Den 5 december 2011 förvärvade UGL samtliga affärsdrivande bolag inom DTZ Holdings plc för 77,5 miljoner pund. Efter sammanslagningen får UGL/DTZ en årlig omsättning om 3,2 miljarder pund.

UGL Limited är ett internationellt serviceföretag som tillhandahåller tjänster för företag och institutioner som är verksamma inom sektorer som infrastruktur, råvaror, järnvägar samt kommersiella fastigheter. Förvärvet stärker UGL:s tjänsteutbud och geografiska närvaro i Asien och Europa, medan DTZ ökar sitt tjänsteutbud och sin närvaro i framför allt USA och Australien.

– Genom att kombinera UGL och DTZ kommer vi att skapa ett av världens största fastighetstjänsteföretag. Den sammanlagda geografiska täckningen gör att vi tillsammans kommer att förändra förmågan att leverera ett integrerat komplett tjänsteerbjudande till kunderna. Vi ser stora möjligheter för tillväxt, säger UGL:s Managing Director och CEO, Richard Leupen.



*Richard Leupen är MD och CEO för UGL.
Foto: UGL*

Agneta Jacobsson, vd för DTZ i Sverige, understryker:

– DTZ i Sverige är ett starkt växande bolag som bara gynnas av att få en stabil ägare. Det kommer att ge oss ännu bättre möjligheter att fokusera på våra kunder. Genom den här affären kan vi ge lokala kunder ännu mer insikt om globala fastighetstrender och våra globala kunder den geografiska täckning som ofta efterfrågas.

I en kommentar kan sägas att DTZ slutligen under stormbyar kunde segla hem till den starka aktören UGL, som löste bolagets alla skulder. Osäkerheten kring DTZ har varit stor på börsen i London med ett kursfall från 51 pund i juni 2011 till 2,8 pund den 8 november 2011. Nu är detta fall över eftersom aktien är avnoterad.

Pressmeddelanden från UGL är dock fyllda av tillförsikt inför framtiden tack vare sammanslagningen. Leupen har gjort uttalanden om att överläggningar har förts med DTZ om ett samgående sedan fyra år tillbaka. Dessutom har de två parterna arbetat i Kina under cirka fyra års tid för att på senare år ha gjort samfälliga affärer i det landet. Han tillägger att det finns ingen anledning att genomföra förändringar i DTZ:s verksamhet, förutom avnoteringen på London Stock Exchange samt att DTZ nu är ett dotterföretag till UGL Services. Chef vid den enheten är Bob Shibuya, som tidigare har arbetat 3,5 år på DTZ.

UGL har vidare planer på samgående med smärre liknande företag inom fastighetstjänster eller -rådgivning i Asien. Nu finns grunden för att gå vidare med dylika planer.

Sedan nio år tillbaka har UGL arbetat med fastighetsförvaltning. I dag förvaltar företaget cirka 500 000 byggnader, främst i USA, i Australien samt i ett antal övriga länder.

*Agneta Jacobsson, vd DTZ Sweden, har gott rykte som ledare i en konkurrensutsatt fastighetsbransch. Hon utsågs bland annat till ordförande i Sverige för RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) år 2010. Dessutom vann hon priset Årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen år 2007 som utdelades av Fastighetsägarna Stockholm.
Foto: DTZ*



Progressiv arkitektur

– Intervju med Tham & Videgård

Av Birgitta Fröjendahl

Ambitionen för Tham & Videgård Arkitekter är att skapa en samtida och progressiv arkitektur. Det omfattar allt från storskalig stadsplanering till byggnader, interiörer och objekt. Målsättningen är att utforma distinkta och relevanta byggnader med utgångspunkt i de unika sammanhang och specifika omständigheter som gäller för varje projekt. I ett aktivt engagemang deltar kontoret i hela processen – från att utveckla tidiga skisser till att följa processen med utformningen på plats. Främst gäller det beställningar för publika, kommersiella och privata kunder i Sverige och internationellt.

I en intervju med Bolle Tham och Martin Videgård kan Fastighetsaktien presentera ett par inblickar i verksamheten på arkitektkontoret. Denna artikel innehåller ett antal frågor från mig med svar från arkitekterna.

Progressiv utformning i vår tid

Er ambition är att skapa progressiv arkitektur. Termen progressiv kan betyda framsteg i såväl politisk som konstnärlig mening. Kan ni utveckla er vision på det området?

– För oss innebär detta en öppenhet för oväntade och ibland radikala slutsatser som springer ur uppgiftens kärna. Då kan ny och utforskande arkitektur formas som ett direkt och effektivt svar på de behov och förutsättningar som råder. Vi inspireras både av lokala förutsättningar, som tillgång till material, en historiska kontext, byggnadsteknikt kunnande, och en alltmer internationaliserad samtid, säger Bolle Tham.

Exempelvis hur kan ert samtida, progressiva formspråk ta sig uttryck i projekt som Arkitekturskolan och/eller valfritt projekt som ni tycker kan passa i sammanhanget?

– Just den nya Arkitekturskolan är ett exempel på en sådan analys av en relativt komplex situation; en plats där nytt och gammalt möts och som dessutom hör till de mest centrala och frekventerade på KTH Campus. Vårt svar blev en byggnad som bevarar de befintliga gångstråken och samtidigt lägger till nya genom det nya huset. Byggnadens volym utgår från kontexten, de äldre byggnadernas mörka handslagna tegel, men får en samtida gestalt med svängd planform och material som roströd Cor-Ten stål och glas, framhåller Martin Videgård.

Hur vill ni beskriva ert förslag till nya Arkitekturskolan jämfört med, i vissa kretsar, hårt kritiserade utformningen av den befintliga skolan?

– I jämförelse med den gamla skolan blir det nya huset mer transparent och får en öppen entréväning för utställningar, ateljéer och publik verksamhet. Det ger större möjligheter för skolan att synas utåt och för övriga på KTH att ta del av pågående undervisning och projektpresentationer, kommenterar arkitekterna.

Generellt sett är Sverige knappast känt för att framhäva progressiv arkitektur. Kan ni ge förslag till lösningar till det problemet? Är det, förresten, ett problem, anser ni?

– Vi upplever att det finns ett stort och ökande intresse för framåtblickande arkitektur både hos beställare och allmänhet i Sverige. Det märks inte minst på de förfrågningar vi får om nya uppdrag. Även ur ett internationellt perspektiv så deltar vi kontinuerligt i utställningar och föreläsningar där kontorets projekt presenteras som exempel på ny och arkitektur, senast på Louisianas stora arkitekturutställning i år (Living – Frontiers of Architecture III/IV), framhåller de båda.

Inkluderande arkitektur

Arkitektkontorets förhållningssätt till arkitekturen är inkluderande. Det vill säga, frågor rörande praktiska, teoretiska, sociala aspekter, klimat- och miljöhänsyn analyseras samt integreras i utformningen. Vid behov anlitar Tham & Videgård Arkitekter externa konsulter inom andra discipliner för att nå optimala lösningar för de mest relevanta utmaningarna i varje enskilt fall. Syftet är att skapa det bästa av de möjligheter som finns.



Tham & Videgård Arkitekter leds av grundarna, arkitekterna, från vänster, Martin Videgård och Bolle Tham. Foto: Mikael Olsson

Kontorets arbetsmetoder uppmanar till innovativt tänkande vilket driver utvecklingsarbetet vidare i varje enskilt projekt. Som ett resultat av genomförandet av ett flertal publika byggnader, för utbildning, utställningslokaler samt för kommersiella funktioner, har Tham & Videgård Arkitekter erfarenhet av att ansvara för projekt som håller högsta internationella standard vad gäller klimat, säkerhet och långsiktig hållbarhet. På så sätt kan arkitektkontoret erbjuda lösningar på de frågor som uppstår i samband med uppförandet av komplexa byggnader med specialiserade funktioner.

Innovation föder framgång

Tham & Videgård Arkitekter har sin bas i Stockholm och leds av grundarna, arkitekterna Bolle Tham and Martin Videgård. De verkar även som föreläsare och lärare på arkitektskolor internationellt. Kontoret har erhållit en rad priser och nomineringar i flera öppna internationella tävlingar samt har uppmärksammats för sina experimentella, innovativa projekt. År 2008 fick de Kasper Salinpriset för Kalmar konstmuseum.

Dessutom kan nämnas vinsten i Akademiska Hus profiltävling för den nya Arkitekturskolan vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) i Stockholm; tävlingsvinsten för Bergmancenter på Fårö, och förskolan Paletten för Vasakronan på Telefonplan, söder om Stockholm.

Nyligen vann Tham & Videgård tävlingen om ett nytt observationstorn i Barkarbystaden i Järfälla, och de två är nu aktuella med nomineringen till Träpriset 2012 för Spegelkuben – en spektakulär trädkoja – i skogarna nära Harads, norr om Boden.

För mig är det uppenbart att ni vågar skapa annorlunda arkitektur samtidigt som ni förmår att skapa potentiellt klassiska verk. Kombinationen av vara originell och långsiktig i utformandet av arkitektur som kan bli klassisk över tiden kräver både självständighet och framsynthet. Är det en strategi i era projekt?

– När idén för en byggnad formas så är det en samtidigt väldigt pragmatisk och intuitiv process. Det gör att projektet baseras på rena fakta samtidigt som det kan få kvalitéer utöver det som bara handlar om funktion. Kopplingen till funktion och ändamålsenlighet är ett sätt att säkerställa att arkitekturen håller över tid medan det som kan uppfattas som originellt kanske är det som gör att byggnaden blir minnesvärd. Eftersom det inte finns någon motsättning i dessa kvalitéer finns det per definition alltid utrymme för både och i alla projekt, konstaterar arkitekterna.

Sverige och världen

Ni arbetar såväl lokalt i Sverige som globalt. Kan ni ge exempel på befintliga och kommande projekt inom inom ramen för det arbetet?

– Just nu bygger vi mest i Sverige, men vi får kontinuerligt förfrågningar om projekt utomlands. Det är främst kulturbyggnader och bostadsprojekt i Europa, men vi har också ett par projekt i exempelvis Kina och Mexiko. Det återstår att se vilket som blir byggt först, säger Tham och Videgård.

Finns det några likheter och/eller skillnader i arbetet lokalt visavi globalt, anser ni? Kan ni, som arbetar i Sverige, bidra med kunskap och erfarenhet på en global marknad och vice versa?

– Det är förvånansvärt mycket som liknar processen i Sverige. Skillnaderna är relativt små. I några länder, som exv. Spanien och Frankrike, har arkitekten en starkare ställning och ett större ansvar i byggprocessen, något vi också gärna tar, fortsätter de.

Kan ni kommentera utformandet av svenska arkitekturutbildningar därvidlag? I vissa delar, har jag förstått, skiljer sig utbildningar i Sverige från dem som ges utomlands. Återigen, är det något som vi i vårt land kan lära av den globala scenen.

– Generellt gäller, inte bara för den svenska utbildningen, att det är eftersträvänsvärt att engagera de bästa arkitekterna i under-



Kalmar konstmuseum. Projektet belönades med Kasper Salinpriset år 2008. Foto: Åke E:son Lindman



Byggnationen av Bergmancenter på Fårö, Gotland. Tävlingsvinst 2009. Byggstart så snart finansieringen är säkrad. Illustration: Tham & Videgård Arkitekter



Arkitekturskolan på KTH campusområde vid Valhallavägen, Östermalm, i Stockholm ska bli klar år 2014. Illustration: Tham & Videgård Arkitekter



Tham & Videgård Arkitekters the Mirrorcube är den mest spektakulära av de sex trädkojorna i projektet för Tree Hotel i Harads. Det är en spegelglasklädd kub som spänns kring en trädstam och likt en kameleont smälter in i den omgivande naturen men som samtidigt tydligt visar på mänsklig närvaro. Interiören domineras av furuplywood som står i kontrast till den bärande tallstammen. Byggnaden är nominerad till Träpri-set 2012. Foto: Åke E:son Lindman

visningen och därmed få en stark koppling mellan teori och praktik. Skillnaderna är i dag mer på ett kulturellt plan, där man ofta har en mer auktoritetsstyrd undervisning utomlands. Vi svenskar är mer ohierarkiska, avslutar Tham och Videgård.



Förskolan Paletten. Foto: Tham & Videgård Arkitekter

Ny design
och nu med
PDF-utskrifter



capifast online

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

Marknadsplatser vi samarbetar med

blocket.se

objektvision.se

Ledigalokaler.se

lokalnytt.se



För visning av systemet ring oss på

0480-44 74 46

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



INFO@3LSYSTEM.COM • WWW.3LSYSTEM.COM

MKB investerar i nya bostäder

MKB Fastighets AB investerar ytterligare cirka 300 Mkr i totalt 153 nya lägenheter i kvarteret Häcksaxen i Holma, kvarteret Bohus vid Dalaplan och kvarteret Koggen i Västra hamnen.

Besluten fattades av MKB:s styrelse den 13 december 2011. Investeringarna är ett led i MKB:s strategi att bidra till och stärka Malmös attraktionskraft.

– Jag är mycket nöjd med dagens beslut. MKB bidrar i stor utsträckning till nyproduktionen i Malmö. Genom att förtäta både i Holma och vid Dalaplan skapas mervärden inte bara för nya kunder utan också för befintliga, kommenterar MKB:s ordförande Lars Svensson.

Under år 2011 har MKB:s styrelse därmed fattat beslut om nyproduktion av 385 lägenheter till ett sammanlagt värde av cirka 830 Mkr: Trevnaden i Sofielund (143 lgh), Hyllie Boulevard 1 i Hyllie (89 lgh), Bohus vid Dalaplan (41 lgh), Häcksaxen i Holma (61 lgh) och Koggen i Västra hamnen (51 lgh).

Kvarteret Häcksaxen i Holma: Nyproduktion och förtätning i Holma med 61 lägenheter och fem lokaler, fördelade på tre huskroppar och ett torg. Platsen är idag outnyttjad mark mellan ett parkeringshus och Holma aktivitetshus. Investeringen är beräknad till cirka 117 Mkr, varav torget står för 14 Mkr. Hyran är beräknad till 1 410 kronor per kvm. Beräknad byggstart är i september 2012. Torget påbörjas efter inflyttning och beräknas vara färdigt våren 2014. Projektet är det första av flera planerade förtätningsprojekt i bolagets miljonprogramsområden.

Kvarteret Bohus 5 vid Dalaplan: Nyproduktion och förtätning med 41 lägenheter i anslutning till befintlig fastighet. Investeringen är beräknad till drygt 70 Mkr, men en hyra om 1 578 kronor per kvm. Byggnadsarbetena beräknas starta sensommaren 2012 och med färdigställande första kvartalet 2014. Byggnaden ska utöver bostäder innehålla en modern stortvättstuga som ska fungera som entréplan och mötesplats.

Kvarteret Koggen i Västra hamnen: 51 lägenheter. Beräknad investering är 103-106 Mkr, med en hyra om 1 650 kronor per kvm. Byggstart är planerad till sommaren 2012 för att färdigställas vintern 2013/2014.



Kv. Häcksaxen, Malmö. Illustration: Arkitektlaget



Kv. Koggen, Malmö. Illustration: Arkitektlaget



Kv. Bohus 5, Malmö. Illustration: Henrik Jais-Nielsen White Arkitekter

Basale förlänger 14 000 kvm i Kista

Basale har tecknat en tvåårig förlängning av ett hyresavtal i Kista, norr om Stockholm, för 14 000 kvm med Ericsson. Lokalen ligger i fastigheten Reykjavik 1, som ägs av Fortin Properties. Ericsson är enda hyresgäst i fastigheten.

– Det är väldigt roligt att Ericsson har valt att förlänga sitt kontrakt. Det är en representativ fastighet med hög standard i ett bra läge i Kista. Vi förvaltar totalt 120 000 kvm i Kista och det är låga vakanser i samtliga fastigheter, säger Kristina Danielsson, uppdragsansvarig på Basale.

– Det strategiska uthyrningsarbetet för samtliga av våra fastigheter i Kista har varit mycket lyckosamt. Vi har en lägre vakansgrad än regionens snitt, tillägger Johan Widström, fastighetschef Fortin.

Basale är en av Nordens största förvaltare av kommersiella fastigheter. Koncernen har 160 anställda och förvaltar över 2,1 miljoner kvm i Sverige och Norge till ett bokfört värde av 35 Mdr SEK. Basale förvaltar portföljer åt bland annat DnB NOR, Fortin Properties, AXA, Gjensidige och Catella. Verksamheten i Sverige omfattar drygt 20 personer.

Fortin AS ägs av DnB NOR Eiendomsinvest I ASA, som är ett investmentbolag ägt av cirka 7 500 akiteägare. Fortin AS ansvarar för all operativ verksamhet och är ägare till alla fastigheter. Be-



Reykjavik 1 ägs av Fortin Properties, medan Basale förvaltar fastigheten.
Foto: Basale

ståndet uppgår till en totalarea om 881 000 kvm med fastigheter i Sverige och Norge. Bolaget har sitt tydliga fokus på professionell och långsiktig förvaltning av fastigheterna.



Kristina Danielsson, uppdragsansvarig, Basale. Foto: Basale



Johan Widström, fastighetschef, Fortin Sverige. Foto: Fortin

CLS Holdings planerar utveckling i Vauxhall, London

CLS Holdings, med huvudkvarter i Vauxhall, har ansökt om att utveckla en blandad bebyggelse om 154 000 kvm i Vauxhall, London SW8. Vauxhall Square ligger i hjärtat av Vauxhall Nine Elms, som är under utveckling.

I planerna ingår två bostadshus om cirka 50 våningar för 510 bostadsrätter; 94 hyresrätter; 15 231 kvm kontorsyta; 3 500 kvm handelsyta med butiker, restauranger och kaféer; 416 studentbostäder; ett hotell med 438 bäddar; ett härbärge för hemlösa; en biograf om fyra salonger; ett nytt torg i jämförbar storlek med Paternoster Square i London city samt uppgradering av befintliga ytor för allmänheten. Under villkor att planerna beviljas vill CLS påbörja byggnation under år 2014 för planerat färdigställande tre år senare. Beräknad kostnad för projektet är mer än 400 miljoner GBP (drygt 4,3 miljarder kr).

Richard Tice, CEO för CLS Holdings plc, kommenterar:

– Detta omfattande projekt för blandad bebyggelse är en avgörande del av förnyelsen i Vauxhall Nine Elms. Det kan skapa mer än 1 000 ytterligare arbetstillfällen på heltid under loppet av byggnationen och efter färdigställandet. Investeringen planeras bli fördelaktig för ett flertal aktieägare.



Vauxhall Square ligger i området Cap Gemini, mellan Wandsworth Road och Bondway, i London.

Illustration: CLS Holdings

Jones Lang LaSalle förvaltar åt Grosvenor

Jones Lang LaSalle får uppdraget att förvalta en fastighetsportfölj för Grosvenor i Sverige. Den omfattar fastigheter som ägs av ett konsortium av investorer lett av Grosvenor Fund Management.

Uppdraget omfattar både förvaltning och uthyrning av Väsby Centrum, Bålsta Centrum, Haninge Centrum samt Ica Maxi i Helsingborg med en sammanlagd yta av 100 000 kvm.

– Att en så ansedd investerargrupp som Grosvenor valt oss som partner på den svenska marknaden gör oss väldigt stolta. Vi ser framemot vårt samarbete och att få tillföra vår kompetens till utvecklingen och förvaltningen av fastigheterna, säger Håkan Pehrsson på Jones Lang LaSalle.

Under året har retailförvaltning på Jones Lang LaSalle utökats med cirka 177 000 kvm och företaget förvaltar i dag närmare 800 000 kvm köpcentrum och detaljhandelsyta i Sverige från Sundsvall i norr till Malmö i söder.



Väsby centrum i Upplands Väsby ingår i den portfölj som Jones Lang LaSalle ska förvalta åt Grosvenor i Sverige. Foto: FE Arkitekter, som utformade renoveringen av köpcentrumet



Håkan Pehrsson, chef Asset Management & Retail, Jones Lang LaSalle.



CRONHOLM
KOMMERSIELLA

Nöjda kunder sedan starten 1918

Vi är specialiserade på att hjälpa nationella såväl som internationella kunder med förmedling av kommersiella fastigheter.

Efter mer än 90 år i branschen är vi aktivare än någonsin. Mycket tack vare expansionen av Öresundsregionen, men framförallt, tack vare alla nöjda kunder som ger oss förtroendet att vara delaktiga i avgörande investeringar.

Välkommen att kontakta Cronholm Kommersiella.



Christer Cronholm - VD Cronholm Kommersiella

www.acronholm.se

Nordenskiöldsgatan 8 • 211 19 Malmö • 040-25 07 90
Stortorget 11 • 252 20 Helsingborg • 042-26 66 52

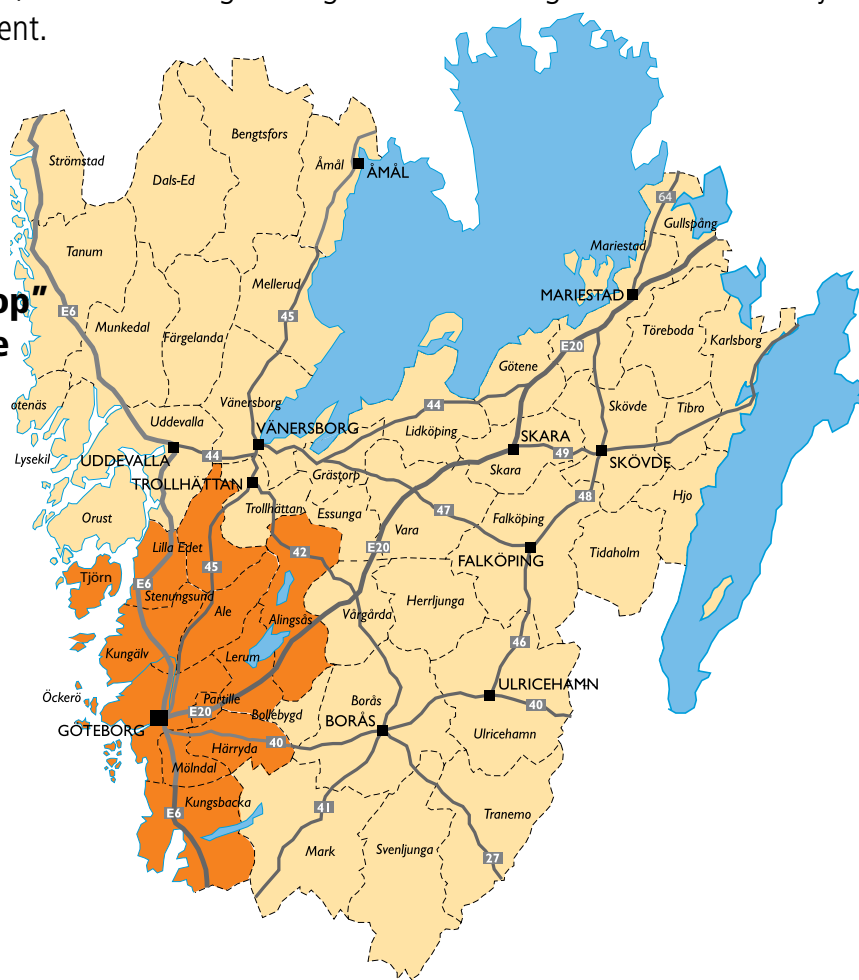
*Cronholm Kommersiella ingår tillsammans med Mäklarefirman
A. Cronholm AB och Cronholm Gårdar i Cronholmgruppen.*

Establish in the Gothenburg Region The Region of Sustainable Growth

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

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

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



For establishment, investment and relocation matters, please contact:

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

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

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

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



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

www.businessregiongoteborg.com

RC Finance har refinansierat en K/S-struktur

Real Competence Finance & Asset Management AB, "RC Finance", har under hösten genomfört en refinansiering av en dansk K/S-struktur i Sverige. RC Finance har ansvarat för både struktureringen, genomförandet av refinansieringsprocessen och förhandlingar med bankerna. Closingen ägde rum den 5 december 2011 till belåtenhet för alla parter.

Projektledare inom RC Finance var Peter Egli. Managing Partner för bolaget är Maarit Nordmark.

Refinansieringen omfattade cirka 100 Mkr till en löptid om 5 år. RC Finance har som huvudsyfte att som oberoende finanskonsult erbjuda tjänster för både banker och fastighetsägare.

Företaget, som startade under hösten 2010, har genomfört ett flertal uppdrag som rådgivare och projektledare för både banker och fastighetsbolag. Därutöver har bolaget haft utbildnings- och utvecklingsuppdrag. Bolaget har nyligen vuxit med ytterligare en medarbetare, Catarina Ekberg, som tidigare arbetat på bland annat RBS, RL-Nordic och DAL Nordic Finance.

RC Finance har inlett samarbete med ett par fonder som vill investera i före detta danskägda fastigheter. Maarit Nordmarks bakgrund med fastighetsfinansiering både i Danmark, Finland och Sverige, har gett bolaget ett stort kontaktnät med danska investerare och K/S-administratörer som söker hjälp med refinansiering och rekonstruktion av K/S-bolag med tillgångar i både Finland och Sverige.

– Vår målsättning är inte att ta över nödlidande fastighetsbolag utan att hjälpa dem att överleva i den mån det är möjligt. På så sätt skapar vi långsiktiga stabila samarbeten med våra kunder. Om vi samtidigt kan hjälpa ett antal danska investerare att undvika personliga konkurser och onödiga förluster så känns vårt arbete extra meningsfullt, framhåller Peter Egli.

– Därutöver håller vi på att utveckla ett samarbete kring nya finansieringsformer med en bank och vi hjälper ett antal bostads-

rättsutvecklare med finansieringsfrågor. Eftersom både Catarina och Peter är erfarna bankirer med varsina specialistkompetenser, kompletterar vi tre varandra mycket väl, förtydligar Maarit Nordmark.



Maarit Nordmark, Managing Partner.



Catarina Ekberg, Senior Director.



Peter Egli, Senior Advisor.

Regeringen utreder bostadsbristen

Regeringen har beslutat att tillsätta en utredning för att analysera marknaden för uthyrning av bostäder. Utredaren, Per Anders Bergendahl, chef för enheten för utredning och analys vid Statens Bostadskreditnämnd, ska undersöka vad som kan göras för att befintliga bostäder ska användas mer effektivt och hur villkoren för uthyrning i andra hand ska förbättras. Målet är att genom en bättre uthyrningsmarknad få fram fler bostäder, framför allt i storstadsregionerna.

Bergendahl ska även analysera villkoren för de olika boende- och upplåtelseformerna som finns i Sverige för att säkerställa att statens behandling av dem är likvärdig. Fokus ska ligga på privatpersoners uthyrning som sker privat, alltså inte som näringsverksamhet, och av bostäder som de personer själva äger direkt eller indirekt – till exempel villor, radhus, ägarlägenheter eller bostadsrätter. Ett delbetänkande i denna del ska redovisas senast den 1 april 2012.

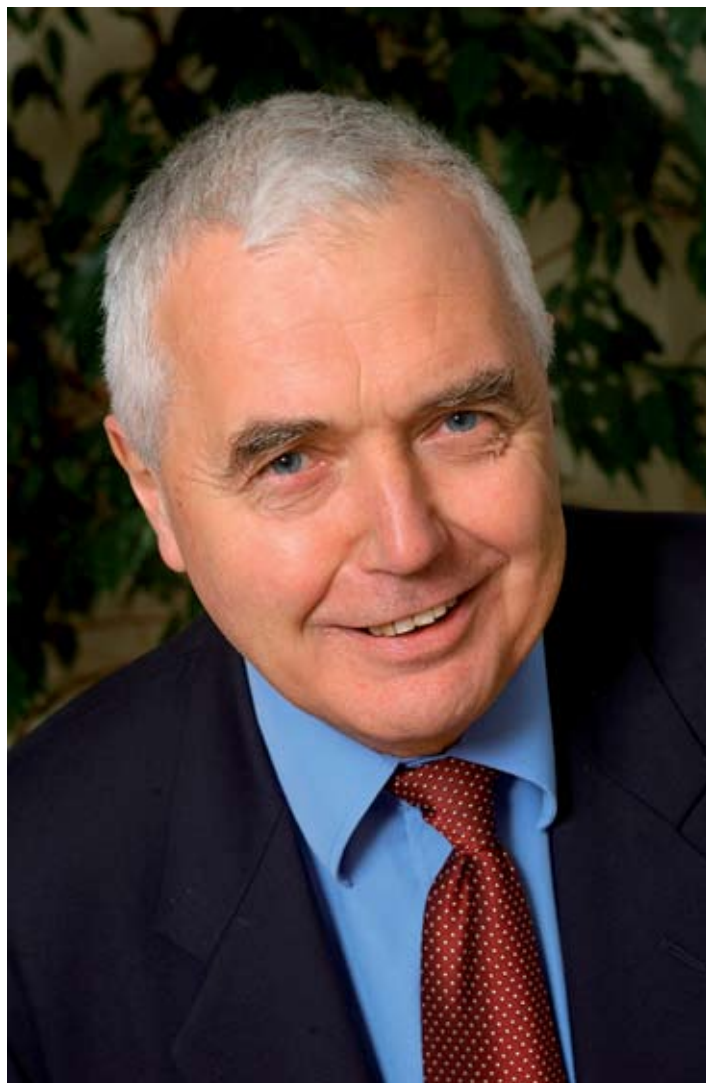
För att det även i fortsättningen ska vara intressant att investera i och förvalta bostadshyresfastigheter är det viktigt att lagstiftningen främjar en väl fungerande bostadshyresmarknad. Utbud och efterfrågan av bostäder i Sverige ska inte styras av att staten på ett omotiverat sätt gynnar eller missgynnar någon särskild form.

– Det är viktigt att hyresrätten har en stark konkurrenskraft. Många vill bo i hyresrätt, men det är också viktigt för framtiden att många vill bygga och äga hyresfastigheter. Därför ska vi gå på djupet kring hur villkoren för de olika upplåtelseformerna ser ut, så att vi skapar en långsiktigt stabil bostadsmarknad där de olika boendeformerna har sina givna platser, säger bostadsminister Stefan Attefall.

Utredaren ska bland annat:

- göra en samlad analys av villkoren för de olika boende- och upplåtelseformerna för att se till att statens behandling av dem är likvärdig
- analysera vilka förändringar som kan främja långsiktigt goda och förutsägbara villkor så att fler vill investera i, äga och förvalta hyresbostäder
- göra en jämförelse med villkoren för uthyrning av bostäder i andra länder i EU och i Norden och redovisa effekterna av de andra ländernas villkor.

Analysen ska utgå från att de förändrade reglerna för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och för hyressättning som gäller



Per Anders Bergendahl, chef för enheten för utredning och analys vid Statens Bostadskreditnämnd, ska utreda lösningar för den aktuella bostadsbristen i Sverige på uppdrag av regeringen.

sedan 1 januari 2011 ska ligga fast. Utredningsuppdraget innefattar inte skattefrågor, som hanteras i särskild ordning av Finansdepartementet. Utredningens slutbetänkande ska redovisas senast den 31 december 2012.

Whites Kyssen segrade i Kalmar

Det blev dubbelseger för White i en arkitekttävling om nya bostäder centralt belägna i den historiska miljön på Kvarnholmen, Kalmar. I samverkan med Skanska, HSB Sydost och KF Göta vann White uppdraget för de båda kvarter som tävlingen omfattade.

– Vår lösning bygger på klassisk stadsmix i en historisk kontext, konstaterar arkitekten Sven Gustafsson på White i Malmö.

I en riksintressant miljö längs en gammal bastionslinje samt med Tessins berömda domkyrka som granne kan det vara en utmaning att planera och placera samtida arkitektur. Utgångspunkten var given: att ge den nya stadsdelen sin identitet med utgångspunkt i ett kulturhistoriskt arv och att återskapa stadens historiska gräns.

Den nya stadsdelen blir socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar med hög kvalitet för, boende, verksamma samt besökande i stadsdelen kombinerat med låg klimat- och miljöpåverkan.

Ambitionen i projektet var att förstärka kopplingarna mellan Kvarnholmen och stadens nordvästliga delar så att de berikar och befruktar varandra. Det gäller särskilt den nya stadsdelen vid Fredriksskans med Linnéuniversitetet.

– Kalmar är en stad på öar. Kvarteret närmast vattnet accentuerar det, medan det andra kvarteret tydligare bekänner sig till stadens uttryck, tillägger Sven Gustafsson.

Slutprodukten blir en ny men samtidigt historiskt förankrad stadsdel med bostäder, handel, kontor och studentbostäder. Sammanlagt gäller det 140 lägenheter samt en livsmedelsbutik.

På motsatt sida av området ska den nya stadsdelen Fredriksskans skapas. Den plats där dessa nya två utvecklingsområden möts kallas Kärringalåret.

Whites förslag gick under mottot ”Kyssen på Kärringalåret”.



Svartsjö slott blir kontorshotell

Av Birgitta Fröjdendahl

Statens fastighetsverk (SFV), förvaltare av Svartsjö slott, har länge arbetat för att hitta en hyresgäst med ekonomisk bärkraft och med en verksamhetsidé som innebär att slottet till en del kan hållas öppet för allmänheten. Nu ska en sådan hyresgäst – Svartsjö Slottskontor – erbjuda kontorshotell, café samt konferenser och event för externa sällskap. Svartsjö Slottskontor, med samma ägare som Kungsholmens Kontorshotell, ska påbörja sin verksamhet den 1 april 2012.

– Vårt arbete för att hitta de mest lämpliga hyresgästerna, såväl ur ett besöksmålsperspektiv som ur ett fastighetsekoniskt perspektiv, har gett resultat. Vi är väldigt nöjda med att ha kommit till ett avslut gällande Svartsjö slott och välkomnar Svartsjö Slottskontor som hyresgäst, säger Johan Zetterberg, fastighetschef vid Statens fastighetsverk.

Målgruppen för det nya kontorshotellet är i första hand en- eller fåmansföretag inom tjänstesektorn vilka ska att erbjudas egna kontor alternativt plats i en gemensam planlösning. Utöver servicefunktioner som reception, städning och posthantering ska Svartsjö Slottskontor även tillhandahålla coachning inom affärskompetens.

Vid sidan av förvaltningsuppdraget arbetar Statens fastighetsverk med att utveckla besöksmål på kulturhistoriskt intressanta platser runt om i Sverige. Svartsjö slott – rokokoslottet som utöver att ha fungerat som kungligt jaktställe även rymmer en historia som fängelse – hör definitivt hit. Därför var det, då SFV letade hyresgäst, viktigt att säkerställa att allmänheten även framöver ska ha tillgång till slottet.

– Svartsjö slott är ett unikt besöksmål. Ändå är det inte särskilt känt varken bland stockholmare eller turister. Med Svartsjö Slottskontor kan vi erbjuda boende inom Ekerö kommun en attraktiv kontorsadress samtidigt som den övriga verksamheten förhoppningsvis ska locka till sig besökare som vill göra en utflykt, lyssna på en konsert eller lära mer om slottets spännande historia, säger Rolf Karlsson, förvaltningsområdeschef på Statens fastighetsverk.

Varsamt renoverad miljö

Det är en vacker och väl omhändertagen miljö som det nya kontorshotellet kommer att erbjuda. Mellan 1994 och 2003 genomförde Statens fastighetsverk en omfattande restaurering.

– Under 2001 renoverade vi fasaderna. Slottet återfick då den kulör som Carl Hårleman valt på 1730-talet. Men även interiörarbetena har varit betydande. Bland annat har tolv av slottets rum fått nya, handgjorda och handmålade tapeter. Andra tillskott är de rekonstruerade fängelsecellerna i ett av slottets rum, en tillgänglighetsanpassad hiss och den rekonstruerade borggårdsmuren, avslutar han.



Svartsjö slott, interiör. Foto: Toivo Steen

Fakta

Svartsjö slott uppfördes i mitten av 1700-talet som jaktställe åt kung Fredrik I och drottning Ulrika Eleonora. Arkitekt var Carl Hårleman. Slottet, som vid den här tiden enbart bestod av dagens mittparti, blev mönsterbildande för svensk herrgårdsarkitektur under senare delen av 1700-talet. Under 1770-talet förlängdes slottet med två flyglar ritade av arkitekt Carl Fredrik Adelcrantz. Dessutom tillkom ett klocktorn.

Efter änkedrottning Lovisa Ulrikas död 1782 stod slottet orört i hundra år. År 1891 omformades slottet till tvångsarbets- och alkoholistanstalt. Det fanns då 337 celler i slottet. Svartsjö slott fungerade som fängelse fram till 1966. Fängelsedirektörens bostad finns kvar i slottsparken liksom ett tjugotal personalbostäder.



Svartsjö slott uppfördes i rokokostil på Färingsö, Ekerö. Den ursprungliga arkitekturen utformades av Carl Hårleman. Foto: Toivo Steen

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -11/Change -11 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Ingalll Berglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
AtriumLjungb.	70,50	129,22	42,43	2,92%	-18%	↗

Brinova • Peter Andersson (tf vd)



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Brinova	97,50	23,79	33,90	3,48%	-16%	↗

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Castellum	78,30	172,00	34,70	4,09%	-14%	↗

Catella • Johan Ericsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Catella	6,20	79,17	22,13	–	-43%	↗

Catena • Andreas Philipson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Catena	56,00	11,56	34,16	33,52%	-63%	→

Corem Property Group • Rutger Arnhult



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Corem	19,20	75,90	33,00	2,07%	-17%	→

Dagon • Per Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Dagon	59,00	26,01	28,00	4,89%	-2%	→

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Diös	28,70	37,37	28,30	4,36%	-26%	↗

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -11/Change -11 • Prognos/Forecast

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Fabege	50,15	169,31	39,00	4,47%	-36%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Fast Partner	39,00	53,71	32,30	4,93%	-17%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Balder	24,40	151,17	30,90	–	-45%	➔

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Heba	55,50	41,28	54,71	1,67%	-18%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Hufvudst.	66,55	211,27	56,00	3,13%	-15%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
JM	105,25	92,29	40,00	2,91%	-33%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Klövern	24,30	166,54	32,09	4,72%	-29%	➔

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Kungsleden	43,40	136,50	29,24	3,32%	-29%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -11/Change -11 • Prognos/Forecast

NCC • Peter Wågström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
NCC	112,10	108,43	26,14	6,06%	-24%	↗

Peab • Jan Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Peab	29,20	296,05	27,82	4,88%	-49%	↗

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Sagax	159,00	35,5	26,18	1,61%	-6%	↗

Skanska • Johan Karlström



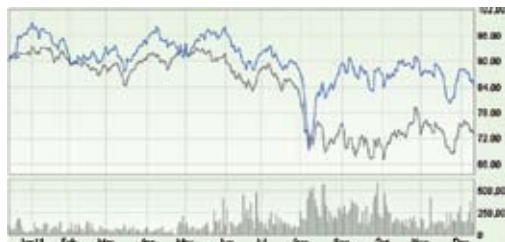
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Skanska	105,60	419,11	26,76	9,50%	-21%	↗

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Wallenstam	55,75	159,75	37,00	2,05%	-6%	→

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Wihlborgs	84,00	76,86	30,47	3,47%	-14%	→

Låt ditt företag tända en stjärna för barnen i jul.

Ge kunder och anställda en julkapp som gör skillnad – en egen stjärna på Rädda Barnens Stjärnhimmel. På raddabarnen.se/jul kan ni betala och tända er stjärna. Ni kan även få gävoavis att dela ut till alla som ni vill önska trevlig helg. Ditt bidrag går till kampen för barns rättigheter. God jul.



VÅR VERKSAMHET KONTROLLERAS AV SVENSK INSÄMLINGSKONTROLL. VÅRT 90-KONTO (PG 902003-3)
GARANTERAR ATT DINA PENGAR ANVÄNDS SÅ EFFEKTIVT OCH BRA SOM MÖJLIGT.

Wallenstam byggstartar 900 lägenheter

Wallenstam ökar tempot i nyproduktionen och planerar att påbörja 900 lägenheter nästa år. Av dessa ska 780 lägenheter uppföras i Stockholm (i Gröndal, Järfälla, Nacka Strand, Sundbyberg och Älta) och 140 i Göteborg (Kvillebäcken samt Majorna).

Målet är att producera 2 500 lägenheter under nuvarande affärsplan som gäller till och med år 2013. Hittills är drygt 1 100 lägenheter byggstartade eller under produktion.

– Vårt avkastningskrav på 7 procent gör att vi oavsett konjunkturläge har goda förutsättningar att bygga attraktiva och kvalitativa hyresrätter till rimligt pris, vilket det finns ett enormt stort behov av, säger vd Hans Wallenstam.

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

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

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

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

The screenshot shows the homepage of the website www.fastighetsaktien.se. The header features the logo "Tidningen Fastighetsaktien" on the left and a search bar on the right. Below the logo is a navigation menu with links: Hem, Senaste nytt, Nyheter om Stockholm, Arkiv (Senaste nytt), Arkiv (Om Stockholm), Nordic Forum, Ladda hem tidningen, Annonsspriser, Dagens Fastighetsaktie, Prenumeration, Prognoser, Länkar, Om företaget, Kontakt, and Logga in. The main content area is divided into several sections. On the left, there is a "Senaste nytt" (Latest news) section with a list of headlines: "Balders vinst ökade till 1 338 Mkr", "Wallenstams vinst steg till 1,57 Mdr", "Corem ökade vinsten till 440 Mkr", "Svensk totalavkastning om 10,4 procent", and "KF säljer mark till Riksbyggens miljardinvestering". To the right of this is a "Nyheter om Stockholm" (News about Stockholm) section with a list of headlines: "bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur", "AMF Fastigheter förvandlar Gallerian", "Nya Älvsjö centrum byggstartas", "SFV bygger till Vasamuseet för 104 Mkr", "Vasakronan hyr ut 13 600 kvm till Trafikverket", and "AIX ritat Stockholms tennishall". The central part of the page features three large images: "Energioptimerad arkitektur" (Energy-optimized architecture) showing a couple, "Prenumerera" (Subscribe) showing a statue, and "Seminarium" (Seminar) showing a group of people. On the right side, there is a section for "MÖTESPLATSEN Nordic Forum Real Estate" with the text "Boka den 3 juni - Läs programmet här". Below this is a section for "CORPORATE FINANCE OCH FASTIGHETSTRANSAKTIONER" featuring the "PANGEA PROPERTY PARTNERS" logo and a building image.

Tidningen Fastighetsaktien

Sök...

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

Hem

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

Energioptimerad arkitektur

Prenumerera

Seminarium

Senaste nytt

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

Nyheter om Stockholm
bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur

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

CORPORATE FINANCE OCH FASTIGHETSTRANSAKTIONER

PANGEA
PROPERTY PARTNERS

Något STORT på g?

AB

bjurfors thörner
OMBILDNING · FASTIGHETS RÄDGIVNING

ISAKSSON & PARTNERS
Trygg bostadsrättsbildning

BROLIN
OMBILDNING & FÖRVALTNING
AB
www.ombildning.se

KONSULTVERKSAMHETEN I DET NYA BOLAGET

- ✓ Ombildning till bostadsrätt
- ✓ Bostadsrätt i nyproduktionen
- ✓ Mäklari
- ✓ Fastighetsförvaltning

DE TRE BOLAGEN 2010

- ✓ 35 % av ombildningarna till bostadsrätt i Sverige
- ✓ 25 st anställda
- ✓ Resultat 20 Mkr

bjurfors thörner
OMBILDNING · FASTIGHETS RÄDGIVNING

ISAKSSON & PARTNERS
Trygg bostadsrättsbildning

BROLIN
OMBILDNING & FÖRVALTNING
AB
www.ombildning.se