

Projektvinster i Fabege

Åsa Bergström, vice vd,
ekonomi- och finanschef, Fabege

Christian Hermelin,
vd, Fabege



MYCKET MER ÄN BARA SHOPPING

Vi på KF Fastigheter tycker inte att du ska behöva välja mellan attraktivt och hållbart. Bromma Blocks är ett bra exempel på hur vi ser på byggandet av framtiden.

Bromma Blocks är en av Sveriges modernaste handelsplatser, integrerad i historiska byggnader med hjälp av nyskapande arkitektur. Och bakom den tilltalande fasaden finns ett lika tilltalande miljötänk. Vi har lyckas uppfylla förutsättningarna för att byggnaden ska kunna certifieras enligt den internationella Green Building-normen och genom smarta materialval har energiförbrukningen sänkts med ca 2 700 000

kWh/år. Ett tankesätt som alla vinner på. "Man har vågat hålla i sitt koncept genom hela projektet, både mot hyresgäster, entreprenörer och politiker. Resultatet är ett lyxigt center med både värme, själ och överraskningar." Så lyder delar av motiveringen till Bromma Blocks titel Årets köpcentrum i Retail Awards 2011. Bättre betyg kan en vision om framtidens handel knappast få.



BROMMA BLOCKS

KF Fastigheter >

Nummer 4 • 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.frojndendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör
Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion
Stefan Bohlin
Mimi Linell
Ralph Lundquist
Birgitta Fröjdendahl
birgitta.frojndendahl@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 november 2011

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

Innehåll

DTZ: Transaktionsvolymen ökade
till 22 Mdr 4

Aspelin Ramm flyttar till Pedagoger Park 5

WSP: Sverige missar miljardbesparingar
i samhällsbyggande 6

Newsec förvaltar 70 000 kvm
åt Svenska Bostäder 7

Fem utmaningar för Stockholm 8

Byggandet i Sverige ska granskas 9

Projektvinster i Fabege 10

ETTELVA vann årets ROT-pris 18

Oscar Properties förädlar
Stråhattfabriken på Kungsholmen 21

Flexovit synliggör besparingar
i mångmiljonklassen 24

Svenska Bostäders många fasetter 26

Stockholms hem förväntas bygga
2 000 bostäder till år 2014 32

Från frimärken till fri konst.
Intervju med Eva Ede 35

GE Capital Real Estate
förädlar Antikhallarna 38

Investerarmarknaden och skuldkrisen 39

Aktiegrafer 40

Stora uppdrag för New Office 43

Stockholm växer så det knakar. Trots det stora flödet av krisrapporter från södra Europa går det bra för Sverige.

I många år har Solna varit nummer 1 i Svenskt Näringslivs KommunRating. Nu växer Arenastaden i stadsdelen. Fabege äger totalt 34 fastigheter om 462 000 kvm i Solna. När Arenastaden, med ett flertal huvudkontor, blir färdigställt kommer cirka 20 000 människor att arbeta i stadsdelen. Denna expansion kommer att innebära att Fabege har stora möjligheter att erhålla betydande projektvinster under de närmaste åren.

Men det är inte bara välsignelse med att städer växer. Stockholm saknar bostäder. Länsstyrelsen säger i en rapport att bostadsbyggandet bör fördubblas i länet. Svenska Bostäder räknar med att bygga cirka 2 400 bostäder till och med år 2014, förutsatt att inga överklaganden fördröjer byggprocesserna. Stockholms stad har gett Stockholms hem i uppdrag att bygga 2 000 bostäder under perioden 2011-2014. Men den mark som staden kan anvisa räcker inte till. Därför måste Stockholms hem i stor utsträckning försöka köpa mark, vilket inte är lätt.

En annat problem är de stora flaskhalsar som finns i Stockholms trafiksystem, trots att det ska göras infrastruktursatsningar om 100 Mdr kr i länet fram till år 2021.

Som alla vet är Sverige exportberoende. Stockholm Business Region säger i en rapport att: "Den goda tillväxten i lönesumman fortsätter i Stockholm. Tillväxten i länet är fortsatt den högsta på över tre år, pådrivet av en stark privat sektor. Antalet nya företag ökar fortsatt i rekordfart och konkurserna blir färre. Dock dämpas försäljningen påtagligt i privat sektor."

För att Sverige ska fortsätta med ett högt välstånd måste vi slå vakt om vår exportindustri och vår stora finansiella sektor.



Stefan Fröjdendahl,
Chefredaktör

DTZ: Transaktionsvolymen ökade till 22 Mdr



Likviditeten på fastighetsmarknaden har hållit i sig under hösten, rapporterar DTZ. Jämfört med förra året ökade transaktionsvolymen med 16 procent under tredje kvartalet till närmare 22 Mdr kr. Totalt investerades 27 procent av kapitalet i Stockholm.

Uppdelat på olika fastighetssektorer stod kontor för den största andelen med cirka en tredjedel av transaktionsvolymen, följt av bostäder med 23 procent.

De största köpkategorierna var noterade och onoterade fastighetsbolag som vardera stod för en tredjedel av förvärvsvolymen.

På säljsidan dominerade onoterade fastighetsbolag med närmare 50 procent. De utländska investerarnas andel minskade till 11 procent, jämfört med 33 procent under samma kvartal förra året, vilket även är snittet den senaste 10-årsperioden.

– Vi bedömer att transaktionsaktiviteten i Sverige kommer att hålla i sig även under fjärde kvartalet med dominans av nordiska investerare och tonvikt på kvalitetsobjekt, säger Agneta Jacobsson, vd DTZ.

Agneta Jacobsson, vd för DTZ Sweden

Gorosch, ny vd för Jones Lang LaSalle

Vid årsskiftet blir Daniel Gorosch ny vd för Jones Lang LaSalle Sverige. Sedan år 2008 har han varit ansvarig för Capital Markets samt under senaste året för Leasing. Charlotte Strömberg, CEO Norden, lämnar vid samma tidpunkt bolaget.

– Jag är mycket glad över att få anta utmaningen att leda den svenska verksamheten. Vi har haft en stark utveckling och tillsammans med ledningsgruppen och alla fantastiska medarbetare kommer jag fortsätta att ytterligare vässa vårt erbjudande, säger Daniel Gorosch.

Charlotte Strömberg har under de senaste sex åren medverkat till att bygga upp det breda tjänsteutbudet som Jones Lang LaSalle har i Sverige och Norden. Hon ska fortsättningsvis vara verksam i de styrelseuppdrag hon har idag i Skanska, Fjärde AP-fonden och Intrum Justitia samt med egen verksamhet.



Daniel Gorosch blir ny vd för Jones Lang LaSalle vid årsskiftet.



DTZ får ny chef för Occupier Services

Anna Nordin har utsetts till Head of Occupier Services (hyresgästrepresentation) på DTZ. Hon ersätter Thomas Källström som ska arbeta vidare inom företaget som projektledare och affärsutvecklare.

Nordin har sju års erfarenhet av att hjälpa hyresgäster med lokalfrågor. Hon har tidigare arbetat som kundansvarig och projektledare åt ett stort antal kunder, som exempelvis Shell, Baxter, Deloitte, Skype samt Fritidsresor.

Aspelin Ramm flyttar till Pedagoger Park



Pedagoger Park i Mölndal omfattar totalt 36 200 kvm byggnadsyta och 82 000 kvm markyta.

Aspelin Ramm Fastigheter flyttar in i sin egen fastighet Pedagoger Park i Mölndal. Därmed lämnas de gamla lokalerna i affärscentrumet 421 i Högsbo, som bolaget utvecklade mellan åren 2001 och 2006, och som avyttrades 2007 till holländska Eurocommercial Properties (ECP).

– Vi vill vara nära våra utvecklingsprojekt och trivs tillsammans med våra hyresgäster. När vi är på plats blir vi lyhörda för idéer och önskemål hos våra kunder och kan snabbt ta ställning till om dessa är möjliga att genomföra. Det nya kontoret är även byggt som en referenslokal så att intresserade hyresgäster kan få en komplett och tydlig bild av deras framtida lokaler i Pedagoger Park, säger Lennart Karlsson, vd Aspelin Ramm Fastigheter.

I slutet av förra året köpte Aspelin Ramm Pedagoger (fastigheten Mölndal Växthus 2) från Akademiska Hus. Då hade den tidigare hemvisten för lärarutbildningen vid Göteborgs universitet stått tom sedan år 2006.

I förvärvet ingick, förutom byggnaden om totalt 36 200 kvm, även ett markområde om 82 000 kvm. På sikt finns plats för mellan 500 och 700 bostäder på detta område.

Nya hyresavtal

Dessutom fortsätter uthyrningsarbetet i området. Trafikverket har tecknat ett hyresavtal med Aspelin-Ramm Fastigheter som omfattar 3 200 kvm lokalyta avsett för arkiv, kontor och service i Pedagoger Park.

Ytterligare en ny hyresgäst är Mölndals kommun, som hyr två idrottshallar med omklädningsrum och tillhörande kontorslokaler om totalt 1 850 kvm.

– Det är fantastiskt roligt att två så stora och offentliga aktörer som Trafikverket och Mölndals kommun sett potentialen och möj-



Lennart Karlsson, vd, Aspelin Ramm, kommenterar flytten:

– Vi ser fram emot att, tillsammans med Mölndals kommun, utveckla Pedagoger Park till en levande stadsdel där människor bor, arbetar och mår bra.

ligheterna att bedriva olika typer av verksamhet i Pedagoger Park, understryker Karlsson.

Därmed är drygt 6 000 kvm uthyrda i Pedagoger Park. Sedan tidigare finns även Karin Boyeskolan och, som nämnts ovan, Aspelin-Ramm Fastigheter bland hyresgästerna.

När hela fastigheten är utvecklad räknar han med 30 000 kvm uthyrningsbar yta. Med cirka 3,5 meter i takhöjd är flexibiliteten hög innanför byggnadens ytterväggar. I närområdet planeras dessutom för 500 till 700 lägenheter.

Sverige missar miljardbesparingar i samhällsbyggande

Av Mimi Linell

Building Information Modeling, BIM, är en nyckel till hållbart samhällsbyggande. Gemensamt för de nordiska länderna – förutom Sverige – är att myndigheterna ställer krav på BIM i statliga upphandlingar. Därigenom sparas miljarder i samhällsbyggandet, men Sverige riskerar att bli en förlorare i den utvecklingen. Det är en av teserna som kan avläsas i ”10 sanningar om BIM”, en ny rapport av Kairos Future på uppdrag av konsultbolaget WSP.

Rapporten presenterar BIM och kartlägger dess utveckling på vissa av världens största marknader. I rapporten beskrivs BIM som ett samordnat sätt att driva projekt framförallt genom förändringar i nuvarande förhållningssätt och arbetsmetoder.

”10 sanningar om BIM” listar tio huvudsakliga aspekter som kännetecknar BIM. Enligt en av dem väntar Sverige nu på ”the tipping point,” det vill säga det som krävs för att på bred front kunna effektivisera bygg- och infrastruktursektorn. Rapporten klargör att den utlösande faktorn ofta är ett statligt initiativ. Finland är ett framgångsrikt exempel på det, liksom Norge.

– Längre har det pågått diskussioner kring arbetsprocesserna inom samhällsbyggnadssektorn. Främst har kritik riktats mot dess ineffektivitet, med budgetar som överskrider och tidplaner som spricker. Vi på WSP ser BIM som en nödvändig och sund utveckling för att få ett effektivt och hållbart samhällsbyggande. Denna rapport visar att BIM-utvecklingen kommit långt i vissa länder men släpar efter i andra. För att vi i Sverige nu ska komma ikapp våra nordiska grannar behövs ett tydligare statligt agerande, säger Pontus Bengtson, utvecklingschef, BIM, WSP Sverige.

I branschen finns flera definitioner av begreppet BIM. Enligt WSP kan begreppet indelas i tre perspektiv: ekonomi, process och produktion samt teknik. Här genomsyras BIM av samverkan mellan discipliner och av transparens i kommunikationen.



Pontus Bengtson, utvecklingsansvarig, BIM, WSP Sverige. Foto: WSP

Kort historik av problemet

WSP nämner att Product Lifecycle Management (PLM) utvecklades under 1980-talet. Perspektivet kom att ligga till grund för BIM. PLM framhöll vikten av ett helhetstänkande i arbetsprocesser. Det kunde gälla att planera för en produkts livscykel och att i det perspektivet integrera samtliga delar i processen – från formgivning till destruktion för att minska felmarginaler och att öka effektiviteten.

Genom att lämna ett skråtänkande till förmån för ett processorienterat arbetssätt, där tekniken nu möjliggjorde uppföljning av hela livscykeln, lyckades de som arbetade enligt PLM att minska kostnaderna i mitten av 90-talet så att dessa halverades i jämförelse med industristandarden, skriver WSP i sin publikation *Lilla boken om BIM* (2010). I byggbranschens fall har produktiviteten sjunkit cirka 80 procent sedan 1960-talet. Dessutom finns det siffror som pekar på att 30 procent av verksamheten är återarbete, att 60 procent av arbetstiden är ineffektiv samt att 10 procent av allt material går förlorat, enligt WSP:s efterforskningar. Det, säger konsultföretaget, är ”inte acceptabelt”. En förändring vad gäller attityder i branschen är påkallad, konstaterar WSP.

Förslag till lösningar

Visserligen, skriver WSP, är utvecklingen från skisser och ritningar i planeringsskedet till 3D-program en förbättring, men det är inte hela lösningen. BIM-processer kan i stället möjliggöra ”ett öppet oberoende filformat” för att alla ”moment och discipliner” ska ges insyn. Det leder till att ”fel och krockar” kan undvikas i tid, vilket ”effektiviserar hela processen, från planeringsfas till produktion och senare förvaltning, ombyggnad och rivning”. Lösningen handlar inte främst om teknik. WSP understryker att snarare gäller det viljan att överlämna ett öppet material till kommande led i processen samt viljan att beakta det som har producerats i tidigare led.

WSP föreslår att byggbranschen lägger mer tid på genomarbetade program- och projekteringsarbeten för undvika ökade utgifter som en konsekvens av ändringar och förändringar i senare skeden. Om fler initierade personer får granska arbeten, minskar misstagen. Integration av exempelvis material, kostnader och produktionsplaner i BIM-processen kan förhoppningsvis övertyga till ett nytt förhållningssätt i byggbranschen, tillägger WSP. Existerande exempel är Industry Foundation Classes (IFC) en standard för kommunikation mellan olika plattformar. Land XML är ett annat exempel på format för utbytande av data mellan program. Vidare nämns OpenBIM – en svensk organisation – samt globala buildingSMART – ett initiativ av International Alliance for Interoperability (IAI).

WSP:s bidrag till utvecklingen är tre nivåer: BimOne, BimTwo och BimThree. På den första nivån skapas en gemensam modell, för exempelvis byggprojektering. På den andra nivån skapas en gemensam modell med tvärfacklig kontroll och samordning. Den tredje nivån möjliggör en spårbar, öppen process, där informationen kan flöda mellan de olika aktörerna.

Newsec förvaltar 70 000 kvm åt Svenska Bostäder



Newsec Asset Management har fått i uppdrag att förvalta Vällingby City, som ägs av Svenska Bostäder. Den totala lokalytan uppgår till 70 000 kvm. I fjol omsatte centrumet cirka 1,5 Mdr kr och hade 9 miljoner besökare.

– Vi är mycket stolta över att, i hård konkurrens, vunnit denna offentliga upphandling och ser fram emot att få använda vår breda fastighetskompetens – inte minst inom handel och stadsutveckling – i syfte att skapa mervärde för ägare och hyresgäster, säger Björn Lindeborg, vd för Newsec Asset Management.

Vällingby City omfattar 160 butiker, inklusive modehuset Kfem, ritad av Gert Wingårdh, med en total yta om 45 000 kvm. Vidare finns 15 000 kvm kontorsyta samt ett stort utbud av kultur-, nöjes- och matupplevelser tillika med 2 100 garageplatser.

– Redan när Vällingby byggdes på 50-talet var det unikt. De senaste åren har en stor om- och tillbyggnad nästan fördubblat centrumets storlek. Resultatet har blivit en upprustad stadskärna där den berömda 1950-talsmiljön bevarats, samtidigt som ny modern arkitektur tillkommit. Uppgårelsen innebär att Svenska Bostäder kvarstår som ägare och att vi tillsammans med Newsec fortsätter att förädla Vällingby City på den inslagna vägen, säger Pelle Björklund, vd Svenska Bostäder.

Se vidare en intervju med Björklund om Svenska Bostäder på sid. 26–31.

*Björn Lindeborg, vd för Newsec Asset Management.
Foto: Newsec*

Skanska bygger kirurgiskt center i USA

Skanska har tecknat ett design/bid/build-kontrakt för den andra fasen av Wilford Hall Ambulatory Surgical Center-projektet på Lackland Air Force Base i San Antonio, Texas. Kontraktssumman uppgår till 80 MUSD, cirka 516 Mkr, vilket inkluderas i order-ingången för Skanska USA Building under det fjärde kvartalet. Kund är United States Army Corps of Engineers.

I projektet ingår att uppföra en byggnad om 27 700 kvm för sjukvård till personal i försvaret. Byggprojektet kommer att påbörjas i november 2011 och beräknas vara slutfört i september 2013.

Skanska USA utgörs av fyra affärsenheter: Skanska USA Building specialiserat inom husbyggnad för företag; Skanska USA Civil inriktat på infrastrukturbyggande; Skanska Infrastructure Development som utvecklar projekt inom offentlig-privat-samverkan samt Skanska Commercial Development som utvecklar kommersiella fastigheter i utvalda städer.

Skanska USA är baserat i New York och har totalt cirka 7 400 medarbetare. År 2010 uppgick intäkterna i USA till cirka 34 Mdr kronor.



Fem utmaningar för Stockholm

Det går bra för Stockholmsregionen, visar Länsstyrelsens nya rapport. Fem avgörande flaskhalsar måste dock åtgärdas om denna mycket starka utveckling ska kunna fortsätta. För att regionen ska kunna fortsätta utvecklas lika positivt de närmaste åren kommer det att krävas satsningar av många olika aktörer, säger Katarina Kämpe, t.f. landshövding i Stockholms län.

Rapporten "Stockholm – full fart framåt" överlämnades till regeringen den 1 november. I den nämns följande fem utmaningar för Stockholms län:

1. Bostadsbyggandet bör fördubblas i länet. Större hänsyn måste tas till sambandet mellan bostadsbyggande och infrastrukturens satsningar. Flexibla lösningar för ett ökat utbud av studentboenden är en annan angelägen fråga.

2. Fram till år 2021 görs infrastrukturens satsningar på nära 100 miljarder kronor i länet. Trots det kommer vi att ha fler flaskhalsar i trafiksystemen år 2030 än i dag.

3. Snabb befolkningsökning i kombination med stark tillväxt kräver ökade insatser för att målen om begränsade klimatpåverkande utsläpp ska nås.

4. Regionens starka innovationsförmåga och ledande roll när det gäller life science och informations- och kommunikationsteknik behöver understödjas.

5. För att kunna konkurrera med andra ledande regioner i världen måste regionen kunna erbjuda kompetens av högsta klass. I dag finns kompetensbrist inom flera områden, bland annat IT. Denna trend måste brytas.



Katarina Kämpe, tf landshövding i Stockholm.

Välkomna hyresrätter i Lindhagsskrapan

Sveriges högsta nyproducerade hyresbostadshus har bästa läge i den nya stadsdel som växer fram på nordvästra Kungsholmen i Stockholm. Det är Familjebostäders nya fastighet Lindhagsskrapan, med 75 meter hyresrätter i 24 våningsplan.

Stadens finansborgarråd Sten Nordin (M) ledde förhandsvisningen av den nya fastigheten i slutet av september. Medverkande därutöver var Familjebostäders styrelseordförande Jonas Nilsson, Ingvar Andreåsson, teknikchef på Familjebostäder samt Lars Bergman, vd på Värmdö Byggentreprenader AB. Arkitekten Alessandro Ripellino från Rosenbergs Arkitekter fanns även på plats.

En förhandsvisning för allmänheten hölls lördagen den 24 september. Mellan klockan 12.00-16.00 var således Lindhagsskrapan öppen för besökare som ville se utsikten i de två lägenheter som ligger högst upp på 23:e och 24:e våningen.

Den ena är en större etagelägenhet, medan den andra är en tre-rummare på 82 kvm. Etagelägenheten, en femrummare om 135 kvm har en månadshyra om 22 000 kr. I det ingår även två balkonger med attraktiv utsikt. Högst upp finns även en fritidslokal samt en takterrass som hyresgästerna kan nyttja.



Familjebostäders höghus Lindhagsskrapan vid Hornsbergs strand på Kungsholmen i Stockholm. Foto: Gustav Kaiser (bilden är beskuren)

Byggandet i Sverige ska granskas

En särskild utredare – utsedd av den svenska regeringen – ska göra en översyn av byggandet i Sverige.

Utredaren ska, exempelvis, kartlägga kommunernas tillämpning av bestämmelserna om tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen, plan- och byggförfordningen samt Boverkets byggregler, analysera vilka effekter tillämpningen av tekniska egenskapskrav och kommunernas särkrav har på bland annat byggkostnaderna.

Utredningen ska även granska det långsiktiga arbetet med hållbar samhällsutveckling samt utreda förutsättningarna för att uppdelat byggherreansvaret vid bostadsbyggande på olika aktörer i byggprocessen.

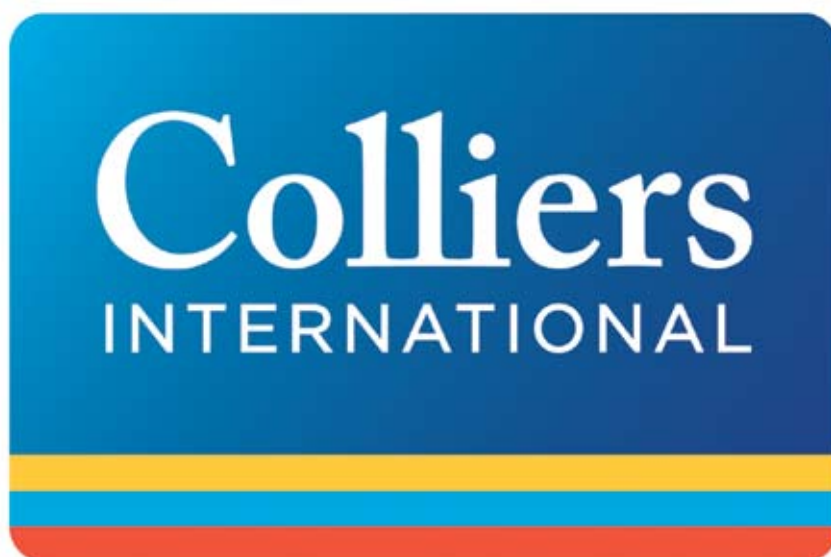
Utredaren ska föreslå lämpliga förändringar och i samtliga delar lämna de författningsförslag som behövs. Förslagen ska säkerställa att föreskrivna krav uppnås på ett samhällsekonomiskt effektivt sätt. Av stor betydelse är även att de bestämmelser som föreslås kan utformas så att god konkurrens främjas samtidigt som hållbart byggande stimuleras.

Det står utredaren fritt att utöver vad som anges i dessa direktiv lämna förslag som har nära samband med uppdraget eller till de ytterligare förenklingar av bygglagstiftningen som bedöms lämpliga. Vid bedömningen av regelverket ska den nya plan- och bygglagen (2010:900) utgöra utgångspunkt.

Uppdraget ska redovisas senast den 3 november 2012.



NCC uppförde Kungsbron vid Kungsgatan och Östra Järnvägsgatan. I bakgrunden syns Clarion Hotel Sign vid Norra Bantorget i Stockholm, som platsbyggdes av Skanska. Nu utser regeringen en särskild utredare som ska granska byggandet i Sverige. Exempelvis ska kommunernas tillämpning av bestämmelser om tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen och plan- och byggförfordningen kartläggas.



STOCKHOLM

Box 7182

Regeringsgatan 25

103 88 Stockholm

Tel: +46(0)8-402 36 70

www.colliers.se

Projektvinster i Fabege

Analys: Stefan Fröjendahl

Fabege, som är ett av våra största noterade fastighetsbolag, har kontinuerligt renodlat sitt fastighetsbestånd. I dag har bolaget fastighetstillgångar om cirka 28,7 Mdr kr, vilka är belägna på tre delmarknader i Stockholm. Alla dessa marknader – Stockholms innerstad, Hammarby Sjöstad och Solna – är starka och expansiva. Fabeges 100 fastigheter har en total uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm i attraktiva lägen. Det största fastighetsinnehavet finns i Stockholms innerstad med 501 000 kvm, följt av Solna med 462 000 kvm och Hammarby Sjöstad med 132 000 för helåret 2010. Denna solida fastighetsportfölj har ett hyresvärde om cirka 2,1 Mdr kr för 2011.

Det som talar för en långsiktig investering i aktien är bolagets stora projektportfölj.

Fabege har ett gediget kunnande att färdigställa omfattande förädlingsprojekt. Projekt som är utvecklade utifrån hyresgästernas krav, vilket i sin tur leder till att ett flertal stora hyresgäster tecknar långa kontrakt. Genom åren har Fabeges projektinvesteringar höjt statusen och värdet i bolagets prioriterade delmarknader. Bolaget har som målsättning att investera minst 1,5 Mdr kronor om året i projekt och genom denna investering nå en avkastning om minst 20 procent. Dessa projektinvesteringar ska bidra med ett ökat kassaflöde om minst 300 Mkr med succesiv ökning 2012 och full effekt från 2013, då framförallt fler projekt färdigställs i Arenastaden.

Arenastaden – en stadsdel för huvudkontor

Fabege äger majoriteten av de befintliga kommersiella fastigheterna i Arenastaden, Solna. Totalt äger bolaget 34 fastigheter om cirka 462 000 kvm i Solna.

Idag arbetar cirka 6 000 personer i Arenastaden, men när allt är klart kommer det vara cirka 20 000 personer.

Snart ska Vattenfalls nya huvudkontor stå klart. Byggnationen kommer att invigas i september 2012. Vattenfalls nya huvudkontor är en modern och miljövänlig byggnad om 44 500 kvm med cirka 2 000 flexibla arbetsplatser. Förutom dessa arbetsplatser ska fastigheten innehålla garage, restaurang och café, konferensutrymmen, hörsal, gym samt utställningslokaler. Investeringen för Vattenfalls nya huvudkontor blir totalt cirka 1 050 Mkr med ett hyresvärde om 103 Mkr, vilket är en kvittens på Fabeges stora projektkunnande.

Vid årsskiftet 2010/2011 flyttade den danska mediejätten Egmont in i sitt svenska huvudkontor omfattande 4 500 kvm på Pyramidvägen i Arenastaden. Inflyttningen kunde ske efter att ett helt nytt våningsplan hade byggts ovanpå den befintliga totalrenoverade fastigheten. Sedan tidigare fanns i fastigheten Malmbergs samt



Christian Hermelin, vd för Fabege.

Foto: Cato Lein

Fabege med sina huvudkontor. Genom en skräddarsydd lösning lyckades Fabeges projektutvecklare färdigställa moderna kontorslokaler uthyrda på långa kontrakt (åtta år) till Egmont Tidskrifter och Egmont Nordisk Film.

Ett annat exempel på etableringen av ett större kontor i Arenastaden är ett nytt huvudkontor för Svea Ekonomi som Fabege bygger i Sjökvarteret. I denna första etapp av Sjökvarteret, som



Vattenfalls planerade huvudkontor i Arenastaden, Solna. Illustration: Archus Arkitekter

är en del av fastigheten Uarda 1, om totalt 25 000 kvm, har Svea Ekonomi tecknat långt avtal om 10 195 kvm kontorslokaler. Inflyttning är planerad till årsskiftet 2012/2013.

Solna – en växande knutpunkt

I ett samtal med Christian Hermelin, vd för Faberge och Åsa Bergström, vice vd, ekonomi- och finanschef, betonar de båda orsakerna till att flera större företag väljer att etablera sina kontor i Arenastaden. En viktig orsak är naturligtvis Arenastadens tullnära läge med E 4 och E 20 alldeles i närheten. Kommunikationerna är utmärkta. Från Solna station kommer man till Stockholms central

på 7 minuter och när Citybanan blir klar nås Centralen på 6 minuter och Odenplan på 3 minuter. Citybanan gör att pendeln integreras med tunnelbanan och blir som tunnelbanan fast snabbare. En andra orsak är Arenastadens närhet till Arlanda som ska nås på 30 minuter under år 2012. En tredje orsak är att många beslutsfattare bor norr om eller väster om Stockholm, vilka gärna ser att de har kort resväg till sina huvudkontor.

Till det ska sägas att nästan en tredjedel av Sveriges befolkning, eller nära 3 miljoner människor, bor inom 90 minuters resväg från Arenastaden. Med nya av- och påfarter från E4 och E18 samt kapacitet för 300 bussar och 4 000 bilar, kommer det att vara



Vid årsskiftet 2010/2011 flyttade danska mediejätten Egmont in i sitt svenska huvudkontor omfattande 4 500 kvm på Pyramidvägen i Arenastaden. Det kunde ske efter att ett helt nytt våningsplan hade byggts ovanpå den befintliga totalrenoverade fastigheten. I fastigheten, Farao 20, har även Faberge sitt huvudkontor.



Swedbank arena i Solna.

enkelt och komfortabelt att ta sig till och från Arenastaden. Inom ett par år får även Arenastaden en egen järnvägs- och pendeltågsstation (i dag Solna Station). Därtill kommer det att byggas en ny tvärsparlinje och flera gång- och cykelvägar. Det bör påpekas att det är i dag gångavstånd till två tunnelbanestationer, Solna Centrum och Näckrosen.

Swedbank Arena

Fabege äger cirka 16,7 procent av Swedbank Arena, som ska stå klar hösten 2012. Det blir en stor arena som ska arrangera allt från sportevenemang, konserter, speedway och events med världsartister för upp mot 65 000 åskådare. Arkitekter är Krook & Tjäder samt C.F. Möller och Berg. Övriga delägare i Arenabolaget är Solna stad, Svenska Fotbollförbundet, Peab och Jernhusen. I projektet satsar Fabege cirka 200 Mkr.

Visserligen kan det dröja innan Fabege får en attraktiv avkastning på denna investering i Arenabyggnationen, som har kostnadsberäknats till cirka 2,8 Mdr kr, men investeringen är central för bolaget, dels för att sätta Arenastaden på kartan, dels för att företag ska bli mer villiga att flytta till området.

Fabege räknar med att det endast krävs en hyreshöjning om cirka 100 kr/kvm för att bolaget ska få tillbaka sitt investerade kapital i Swedbank Arena. Hyresnivån för nytecknade kontrakt i Arenastaden ligger nu på cirka 2 300 kr/kvm – en nivå som under de närmaste åren kan nå 2 800 kr/kvm i takt med Arenastaden byggs ut med hotell, fler kontor, ett köpcentrum och en förbättrad infrastruktur.

Nyligen blev det klart AIK fotboll ska ha den nya nationalarenan Swedbank arena i Solna som hemmaplan från och med år 2013. Arenan ska användas året runt och ska därför vara uppvärmd samt ha ett tak som kan öppnas och stängas. Planstorleken och måttet på det öppningsbara taket kommer att bli 68 meter gånger 105 meter. Swedbank Arena ska även uppfylla FIFA:s och UEFA:s tekniska rekommendationer för fotbollsarenor.

Quality Hotel Arena, Solna

Nyligen byggstartades Quality Hotel Arena Solna. Hotellet, som blir 94 meter högt, får 399 rum, 17 möteslokaler, en bankettsal för 1 800 personer och en spa-avdelning i toppvåningen. Quality Hotel Arena Solna beräknas vara klar i augusti 2013. Det är samma projektgrupp och byggbolag som nyligen har färdigställt Victoria hotell i Kista som även uppför det nya hotellet. Det vill säga det är Peab som bygger, Arthur Buchardt som är byggherre och Nordic Choice Hotel med Petter Stordalen som är operatör. Den totala kontraktssumman för hotellbyggnationen blir drygt 500 Mkr.

Nordens största shoppingmall

Det har ganska länge funnits planer på att Nordens största köpcentrum ska byggas i Arenastaden. Arbetsnamnet var Mall of Scandinavia på den nya galleria som planerades bredvid Swedbank Arena. Nu har byggstarten på Mall of Scandinavia skjutits upp av Unibail Rodamco, som ursprungligen hade en plan om att köpcentrumet skulle omfatta cirka 100 000 kvm i tre plan samt med ett garage med 4 000 parkeringsplatser. Detta stora projekt har kostnadsberäknats till cirka 4 Mdr kr, ett belopp som Unibail Rodamco, Europas största noterade fastighetsbolag, har investeringskapacitet för. Fabege arbetar med frågan med projektet och menar att det pågår skilda förhandlingar. Enligt min bedömning är det troligt att ett stort köpcentrum kommer vara färdigställt inom fyra till fem år. Om så inte blir fallet, finns det alternativa planer för att vissa andelar av ytorna runt den nya Nationalarenan avsätts för handel samtidigt som en utökad andel avsätts för projektutveckling av nya kontor.

Sjökvarteret, etapp 1

Fabege startade etapp 1 det nya projektet Sjökvarteret i maj i år, omfattande 24 500 kvm med en investering om 482 Mkr. Projektet startade utan någon kund, men Fabege bedömde att marknadsintresset var stort nog för projektet. I dag finns det en kö av intres-

senter för projektet och uthyrningsgraden är nu cirka 70 procent. Projektet ska vara färdigställt under Q3 2012+. Sjökvarteret har ytterligare två etapper som planeras att byggstartas inom några år. Hyresnivåerna för Sjökvarteret överstiger för närvarande 2 300 kr/kvm för kontoren och 4 000 kr/kvm för butikshyorna.

Nya förvärv i Arenastaden

Fabege förvärvade i mars 2011 två obebyggda fastigheter i Arenastaden. Den ena, Pyramiden 3, omfattar en markareal om cirka 9 200 kvm, medan den andra, Signalen 3, omfattar en markareal om cirka 15 600 kvm. Säljare var Fastighets AB Granen och köpeskillingen för Pyramiden 3 var 175 Mkr respektive 150 Mkr för Signalen 3. Genom affären har Fabege säkerställt en utveckling av nya stora sammanhängande, attraktiva kontorsytor för sina kunder till det växande Arenastaden.

Pyramiden 3 ligger alldeles intill det planerade köpcentrumet. Denna fastighet är möjlig att slå samman med andra intilliggande fastigheter, vilket möjliggör för Fabege att ta emot förfrågningar från kunder som efterfrågar rejält stora ytor.

Signalen 3 ligger vid fästet av den kommande nybyggnationen av den fyrfiliga vägbro som ska gå över järnvägen. Bron, som Peab bygger, beräknas vara färdigställd i juni 2012. Signalen 3 får handel i bottenvåningarna samt kontor och bostäder i sex plan.

Bostäder i Arenastaden

Peab planerar att bygga cirka 2 000 bostäder i Arenastaden. BAU Arkitekter har utformat Peabs bostadsprojekt. I en första etapp planeras nu cirka 800 bostäder. Denna etapp har nyligen byggstartats. För närvarande är inte alla säljstarter, upplåtelseformer och specifikationer helt klara för bostadsprojekten. Men det som ska locka bostadsköparna till Arenastaden är bland annat närheten till kommunikationer vid Solna station, grönområdena i Haga parken och kring Råstasjön samt de sport- och rekreationsmöjligheterna med ishall, badhus och rackethall som färdigställs alldeles runt hörnet i takt med Arenastadens expansion. Andra naturområden som ligger i närheten är den engelska parken kring Ulriksdals slott med sitt Wärdshus och sin teater Confidencen.

En kraftfullt expanderande stadsdel

I Arenastaden har Fabege byggrätter om totalt 180 000 kvm plus ytterligare 100 000 kvm i delägarskap i konsortiet med Peab och Solna Stad. Om ett antal år talar det mesta för att Arenastaden blir en fascinerande stadsdel med 20 000 kontorsarbetsplatser, 230 butiker, 2 000 bostäder och ett hotell med 400 dubbelrum.

Orsakerna till Arenastadens starka expansion kan sammanfattas med, dels ett tullnära läge med utmärkta kommunikationer, dels närheten till Arlanda, dels att Solna kommun i många år rankats som etta i fråga om företagsklimat bland landets 290 kommuner, dels att en tredjedel av Sveriges befolkning bor inom 90 minuters resväg från Arenastaden, dels att viktiga beslutsfattare i koncernledning bor norr om eller väster om Stockholm och således ser Arenastaden geografiska läge som fördelaktigt.

Bocken

Fabege har lyckats väl i sin utveckling av kvarteret Bocken på Kungsgatan och Lästmarkargatan i Stockholms city. I april 2006 köpte Fabege fyra fastigheter omfattande totalt cirka 16 000 kvm för 500 Mkr av Humlegården Fastigheter. De fyra förvärvade fastigheterna var Pan 1 i Gamla Stan, Bocken 35 och 36 på Lästmakargatan/Regeringsgatan samt Pyramiden 4 i Solna. I och med förvärvet av Bocken 35 och 46 fick Fabege en stor sammanhållen enhet, eftersom Wihlborgs (som sedan blev Fabege) redan i april 2004 hade förvärvat Bocken 39, 47 och 48, om totalt 23 000 kvm, av Länsförsäkringar Liv i en bytesaffär om totalt 870 Mkr där Wihlborgs betalade en kontant mellanskillnad om 375 Mkr.

Dessa förvärv har resulterat i attraktiva fastighetsutvecklingar i kvarteret kring Kungsgatan och Stockholms finansiella centrum.



Fabeges vd Christian Hermelin och vice vd, ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är ett framgångsrikt team.

Foto: Cato Lein

I augusti 2007 tecknade Fabege ett tioårigt avtal om förhyring av 10 000 kvm med Carnegie Investment Bank på nivå 3 800 kr per kvm och år (exklusive tillägg) i kvarteret Bocken 35 och 46, Lästmakargatan 22-26, i Stockholm city. Samtidigt tecknade Fabege ett avtal om 4 500 kvm med pensionsrådgivaren Max Matthiessen, ett företag ägt av Carnegie. Till dessa nyproducerade kontorslokaler flyttade Carnegie och Max Matthiessen in i under hösten 2009. Genom denna ombyggnad och nyproduktion fortsatte sedan omdaning av kvarteren kring Kungsgatan som numera är en tydlig del av finanscentrum i Stockholm.

I Bocken 36 och 46 har Fabege investerat 470 Mkr. I dag värderas de här två fastigheterna till 1 060 Mkr, vilket innebär en värdeförändring om drygt 28 procent sedan förvärvet.

I Bocken 39 har Fabege till Q3 i år investerat hittills 158 Mkr med ett hyresvärde om 18 Mkr samt en uthyrningsgrad om 48 procent vilket innebär att hyresvärdet kan fördubblas efter att fastigheten blir fullt uthyrd efter färdigställande under Q4 2011.

I kvarteret på Lästmakargatan har Fabege även rivit två hus och byggt ett nytt kontorshus om 4 500 kvm samt ett bostadshus om 2 400 kvm. Bostäderna såldes i januari 2011 för 139 Mkr till brf Lästmarkarparlatset.



I Bocken 36 och 46, på Kungsgatan och Lästmakargatan, har Fabège investerat 470 Mkr. I dag värderas dessa två fastigheter till 1 060 Mkr, vilket innebär en värdeförändring om drygt 28 procent sedan förvärvet.

Fabège räknar med att bygga ytterligare bostäder i kvarteret Bocken genom att flera fastigheter får fler takvåningar med bostäder.

Apotekaren 22

I oktober 2007 träffade Fabège avtal med Stockholms stad om förvärv av kv. Apotekaren 22 på Rådmansgatan 22 för 780 Mkr. Fastigheten omfattar cirka 29 000 kvm plus ett garage om cirka 3 000 kvm. Vid detta förvärvstillfälle friköpte Fabège även tomträtten till Bocken 46 från staden för 66 Mkr. Samtidigt sålde Fabège tomträtterna Visthusboden 1, 2 och 3 i Enskede samt tomträtten Orgelpipan 5 på Normalm till Stockholms stad för 325 Mkr. Genom förvärvet Orgelpipan 5 kunde Stockholms stad säkerställa genomförandet av en ny pendeltågsuppgång för den planerade Citybanan.

Nu håller delar av Apotekaren 22 på att totalrenoveras för att skapa cirka 15 000 kvm moderna kontor och butiker. Fastigheten ska få en markerad entré vid Rådmansgatan och fasaden kommer i hörnet Tulegatan/Rådmansgatan att slitas upp och glasas in.

Fabège ska investera 197 Mkr och hyresvärdet beräknas till 45 Mkr. Projektet ska färdigställas i etapper under 2011 och 2012

Klamparen

I mars 2006 förvärvade Fabège fastigheten Klamparen 10, omfattande 22 500 kvm, av GE Real Estate för 700 Mkr. Fastigheten på Fleminggatan 12-14 ska totalrenoveras av Fabège för 235 Mkr med färdigställande vid årsskiftet 2011/2012. Hyresvärdet är 65 Mkr och för närvarande är uthyrningsgraden cirka 75 procent. Nu har cirka 31 000 kvm i tio plan renoverats för hyresgästerna Skolverket samt för Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap. Fastigheten kommer att uppfylla kriterierna för Green Building, vilket innebär att energiförbrukningen blir 25 procent lägre än förbrukningen var före ombyggnationen.

En stor projektutvecklare

Genom åren har Fabège utvecklat ett stort antal fastigheter. Bland de större projekten som Fabège färdigtställt under de senaste åren



Apotekaren 22, Rådmansgatan 22, totalrenoveras nu för att skapa 15 000 kvm moderna kontor och butiker. Totalt omfattar fastigheten cirka 29 000 kvm plus ett garage om cirka 3 000 kvm.

– och i flera fall sålt med attraktiva förädlingsvinster – kan nämnas Bocken 35 på Lästmakargatan i Stockholms city, Uarda 5 i Arenastaden, Solna, Ladugårdsgärdet 1:48 på Tullvaktsvägen 5-323 på Gärdet, Fräsaren 10 på Svetsarvägen 24 i Solna, Klara Zenit på Drottninggatan/Mäster Samuelsgatan i Stockholm city, Elefanten Mindre 1 på Drottninggatan 25 i Stockholm city, Paradiset 29 C (tillsammans med Peab) på Lindhagensgatan, västra Kungsholmen samt Fataburssjön 5 på Magnus Ladulåsgratan 63 på Södermalm.

Vidare, större projekt som Fabège nu utvecklar kan nämnas Nya Solna Strand, där bolaget utvecklar kv. Nöten, Solna Strandväg 22, som är en byggnad som uppfördes på 1970-talet för Skatteverket. Fastigheten, om drygt 15 000 kvm, genomgår nu en omfattande renovering.

Fabège gör dessutom en ny stor satsning på den vackert belägna kontorsparken Luma i Hammarby Sjöstad. Med en varsam renovering och ett nytt restaurangkoncept ska de K-märkta kvarteren öka i attraktionskraft. Dels ska bolaget renovera delar av huvudbyggnaden, dels ska Lumas strandhus, som ligger vid kaj med egna bryggor och båtplatser, få en omsorgsfull uppgradering.

Stor investeringsvolym

Totalt har Fabège, fram till och Q3 2011, avsatt 2 060 Mkr i fem större pågående projekt (Uarda 5/Vattenfalls nya huvudkontor, Klamparen 10, Apotekaren 22, Bocken 39 samt Sjökvartret 5).



Klamparen 10, på Fleminggatan 12-14, renoveras åt Skolverket samt för Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap.



Fabege äger majoriteten av befintliga kommersiella fastigheter i Arenastaden, Solna. Totalt äger bolaget 34 fastigheter om cirka 462 000 kvm i Solna. Arenastaden är en stadsdel för huvudkontor, där cirka 6 000 personer arbetar i dag, men vid färdigställandet blir det cirka 20 000 personer.

Av denna investeringsvolym var 829 Mkr under Q3 upparbetat med ett bokfört värde om 3 805 Mkr och med en uthyrningsgrad om 69 procent. Totalt var projektportföljen 5 914 Mkr vid samma tidpunkt.

I ett starkt växande Stockholm blir utbudet av större moderna, energieffektiva lokaler begränsat. Därför är det klokt av Fabege att på sina starka delmarknader utveckla stora kontorsprojekt när efterfrågan är stark. Bolaget kommer de närmaste åren att förbättra uthyrningsgraden till ökande hyresnivåer. Under den senaste nio-månadersperioden (Q1–Q3 2011) ökade fastighetsvärdet i portföljen med 2,9 procent, exklusive investeringar.

Starka finanser

Vid slutet av Q3 2011 ökade Fabege det egna kapitalet till 11 482 Mkr (11 276), motsvarande ett eget kapital per aktie om 71 kr (69). Aktiens substansvärde, exklusive uppskjuten skatt, var vid samma tidpunkt 80 kr (77).

Vid slutet Q3 år 2011 hade Fabege räntebärande skulder om 16 846 Mkr, vilka var finansierade till en snittränta om 3,86-procent. Cirka 75 procent av låneportföljen var bunden via räntederivat till en genomsnittlig bindningstid om 3,8 år.

Fabege har valt att räntesäkra en del av låneportföljen genom att avtala om ränteswapavtal om totalt 5 Mdr kr. Räntesäkringen omfattar cirka 30 procent av den totala låneportföljen. Avtalen har ingåtts på löptider om 1,0 Mdr kr på tre år; 1,5 Mdr kr på fem år; 1,5 Mdr kr på sju år samt 1,0 Mdr kr på tio år. Ränteswapavtalen innebär att Fabege på ovanstående löptider betalar en fast årlig ränta på mellan 2,18 och 2,73 procent, exklusive marginal. Denna räntesäkring har inneburit lägre finansieringskostnader, eftersom bolaget har förlängt befintliga stängningsbara swapar om totalt 2,7 Mdr kr i cirka tre år. Dessa förlängningar innebär en minskning av räntekostnaden med cirka 1 procent i de aktuella swaparna, vilket i sin tur betyder att Fabeges räntekostnader minskar med cirka 27 Mkr per år till och med år 2013.

En annan fördel, i tider av finansiell oro, är att Fabege har valt



*Åsa Bergström, vice vd, ekonomi- och finanschef för Fabege.
Foto: Cato Lein*

nordiska banker som finansieringspartners vilket har beviljat Fabege outnyttjade kreditlöften om drygt 2,8 Mdr kr.

Ingen reservation? för bolagets skattemål

Förvaltningsrätten har avkunnat domslut i flera av Fabeges pågående skatteärenden med resultatet att Skatteverkets framställan om att Fabege ska beskattas med stöd av skatteflyktslagen, har bifallits. Detta domslut har inneburit en potentiell skattefordran om 2,1 Mkr. Bolaget har överklagat samtliga skatteärenden och anstånd med betalning har beviljats. Nu är ärendena vilandeförklarade i väntan på att Högsta förvaltningsdomstolen ska pröva ärendet på nytt, vilket kan ske inom de närmaste 12 månaderna.

En köpvärd aktie

Ifall Fabege förlorar skattetvisten, kan helt enkelt bolaget räkna bort en skattekostnad, motsvarande 12,50 kronor per aktie från substansvärdet 80 kronor och får då ett nytt substansvärde om 67,50 kr/aktie, motsvarande en premie om 22 procent vid en kursnivå om 55,50 kr. Men å andra sidan ifall Fabege vinner skattemålet, vilket mycket väl kan vara fallet, blir aktiens premie mycket stor.

Under årets första nio månader visade Fabege en vinst efter skatt om 728 Mkr, vilket indikerar en vinst efter skatt om cirka 1 Mdr kr för helåret 2011. Det talar för en utdelning om 2,50 kr/aktie, motsvarande en direktavkastning om 4,5 procent.

Flera sakförhållanden talar för ett långvarigt innehav i Fabege. De är, dels den stora substansrabatten, dels det ökande kassaflödet om 300 Mkr för år 2013, dels portföljens starka hyresmarknader.

Tack vare att bolaget under närmaste åren ska färdigställa ett stort antal projekt med en avkastning om minst 20 procent på investerat kapital, kommer det att innebära att aktiens substansvärde kan stiga rejält. Detta kan även betyda att den ekonomiska uthyrningsgraden kommer att stärkas med 6–7 procent från dagens 90 procent (89).

Nyligen höjde DNB Nor riktkursen på Fabege till 68 kronor med rekommendation om fortsatt köp. Tidningen Fastighetsaktien instämmer i den rekommendationen.

Från byggmästare Wihlborg till börsnoterade Fabege

Faberge, som var verksamt under namnet Wihlborgs Fastigheter fram till maj 2005, är resultatet av ett stort antal fastighets- och bolagsaffärer.

Klövern, Storheden, Näckebro, Balder och ”gamla” Faberge är några av de fastighetsbolag som, direkt eller indirekt, förvärvats under årens lopp och bidragit till skapandet av dagens Faberge.

Eftersom nuvarande Faberge har samma organisationsnummer som det tidigare Wihlborgs Fastigheter kan bolaget härleda sitt ursprung till den byggnadsfirma som startades av byggmästare O. P. Wihlborg i Malmö 1924. Företaget var sedan i familjens ägo i 60 år, till 1985, då det såldes till den Malmöbaserade koncernen Active.

Bolagsnamnet Faberge har sitt ursprung i ett fastighetsbolag som skapades av en av 1980-talets ledande fastighetsaktörer, Birger Gustavsson. Hans initialer var en del av bolagsnamnet där Faberge stod för Fastighetsaktiebolaget Birger Gustavsson.

Dagens Faberge har dock mycket lite med Gustavssons skapelse att göra. Dåvarande Faberge förvärvades av Näckebro som i sin tur köptes av Drott.

Drott delades sedermera i två bolag, varav det ena gavs namnet Faberge. Detta bolag förvärvades i sin tur av Wihlborgs Fastigheter som 2005 bytte namn till Faberge. Dagens Faberge är följaktligen det tredje bolaget som bär namnet.

Viktiga händelser

1990 Wihlborgs B-aktier noteras på Stockholms Fondbörs O-lista.

1993 Bergaliden blir ny huvudägare i Wihlborgs.

1996 I december noteras Wihlborgs B-aktie på Stockholms Fondbörs A-lista.

1997 Wihlborgs slutför under våren förvärvet av M2 Fastigheter. I september lämnar styrelsen för Wihlborgs ett offentligt erbjudande om förvärv av Klövern Fastigheter AB.

1998 Wihlborgs slutför i början av året förvärvet av Klövern Fastigheter AB. Den 13 april 1998 lägger Wihlborgs bud på Fastighets AB Storheden, och samgåendet sker under sensommaren samma år.

1999 Wihlborgs förvärvar Svedeg GmbHs andel om 50 procent i det bolag som äger fastigheten Blåmannen 20/Klara Zenit i centrala Stockholm. Wihlborgs äger därefter 75 procent av det gemensamma bolaget där Peab AB sedan tidigare är innehavare av 25 procent.

2000 Omvandling sker av röststarka A-aktier till B-aktier.

2001 Huvudägaren Bergaliden avyttrar hela sitt aktieinnehav om 30,2 procent i Wihlborgs. Wihlborgs förvärvar Postfastigheter med 73 fastigheter. I december noteras Wihlborgsaktien på Stockholmsbörsens O-lista.

2002 Wihlborgs avyttrar 60 fastigheter på oprioriterade orter till Adcore, som ombildas till ett fastighetsbolag med namnet Klövern AB. I juni genomförs en omvänd split som innebär att fem Wihlborgsaktier läggs samman till en. I december förvärvar Wihlborgs resterande 25 procent av aktierna i Klara Zenit.

2003 Wihlborgs förvärvar aktier i Drott AB (senare uppdelat i Bostads AB Drott och Faberge AB), och blir under året den största aktieägaren i bolaget. I slutet av året avyttras Klara Zenit för 2 950 Mkr med en vinst om 400 Mkr.

2004 Förvärvet av Faberge AB slutförs efter ett offentligt erbjudande till övriga aktieägare i bolaget vilket medför att Wihlborgs fastighetsportfölj växer med cirka 150 kommersiella fastigheter. I december offentliggörs förslaget att dela ut Öresundsfastigheterna till aktieägarna och därmed koncentrera verksamheten till Stockholmsregionen.

2005 Öresundsverksamheten delas ut och noteras på Stockholmsbörsens O-lista under namnet Wihlborgs Fastigheter AB. ”Gamla” Wihlborgs koncentreras därmed till Stockholmsregionen och ändrar namn till Faberge AB.

Faberge avyttrar under året fastigheter för totalt 14 miljarder kr. I december träffas en överenskommelse om förvärv av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet.

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

ETTELVA vann årets ROT-pris

Av Birgitta Fröjendahl

Stora Tullhuset på Stadsgårdskajen i Stockholm erhöll Byggmästareföreningens ROT-pris 2011 för årets bästa ombyggnadsprojekt i Stockholm. Priset instiftades år 1990 som en årlig utmärkelse för att främja ombyggnation i staden. Det ges till den beställare, arkitekt respektive byggtreprenör som bäst har tillvaratagit byggnadens särdrag och kvaliteter.

Tullbyggnaden (1906–1910) ritades ursprungligen av arkitekt Ferdinand Boberg. Den var sliten och delvis ödelagd när renoveringarna påbörjades år 2007.

I dag rymmer fastigheten kryssningscenter, kontorslokaler, framgångsrika Fotografiska, som anordnar utställningar, kurser, föreläsningar, events, samt servering.



Stora Tullhuset på Stadsgårdskajen i Stockholm. Foto: Per-Erik Adamsson, Stockholms Hamnar



Bilden visar ett konferensutrymme i Stora Tullhuset. Foto: ETTTELVA

Juryns ordförande Anna-Greta Leijon överlämnade priset till Johan Castwall, vd för Stockholms Hamn, Sven Pettersson, vd för ROT gruppen, och ansvarig arkitekt Joakim Schiött, ETTTELVA Arkitekter. Det delas således mellan Stockholms Hamnar, som är beställare och ägare, byggtreprenören ROT Gruppen samt arkitektbyrån ETTTELVA.

Det är uppenbart att årets fem nominerade bidrag håller hög klass genom projekt som Vasakronan/Reflex Arkitekters Pennfäktaren 11 i Stockholm och KF Fastigheter/Wester+Elsners Bromma Blocks.

Vad är det som gör Stora Tullhuset unikt? De strategiska val som ETTTELVA gjorde för att återställa fastighetens ursprungliga exteriör samt beslut om konstruktiva tillägg var avgörande för juryns beslut. Dessutom framhölls kulturhistoriska och antikvariska insatser i projektet.

Ytterligare en aspekt som Schiött vill lyfta fram är att den tidigare rivna lastkajen har återskapats i avancerad form. På så sätt har utrymme under marknivå kunnat utnyttjas. Områdets attraktion för gående har även ökat tack vare nya promenadvägar med utsikt mot Strömmen, Saltsjön, Gamla stan och Skeppsholmen. Bilister/cyklisterna får således samsas om utrymmet längs den hårt trafikerade Stadsgårdsleden.

Projektet har lett till att en plats i centralt läge – som har varit mer eller mindre ödelagd i huvudstaden – i dag har förvandlats till en populär mötesplats.

I en kommentar till projektet understryker Schiött att det är alltid med stor respekt som förädling genom ombyggnation eller restaurering sker av äldre byggnader eller miljöer. Förståelsen inom konsultgruppen är stor för att bevara och anstränga sig extra för att finna goda lösningar. Således kan det snarare vara mer främjande än hämmande att förvalta arkitektur av hög klass.

Samtida teknik och luftbehandling brukar vara utrymmeskrävande. I projektet Bobergs tullhus placerades sådana resurser i källaren samt i den långsgående lastkajen som ETTELVA återskapade och utvecklade. På så sätt är taket fritt från nya volymer. Långsidan mot vattnet har, som nämnts ovan, förändrats med åren och en prioritering var att återskapa utseendet för att göra den tillgänglig och attraktiv för gångtrafikanter. Trapphusen renoverades samt återställdes vidare med ursprungskulörer genom antikvarisk expertis.

I *Fastighetsaktien* 1/2 2010 underströk Schiött att "förädlingen av området kommer att attrahera stockholmarna och andra besökare till en ny destination". På frågan om denna vision har infriats, svarar han jakkande.

Det första året för verksamheten – räknat från invigningen den 20 maj 2010 – hade Fotografiska i Stora Tullhuset cirka 370 000 besökare, vilket överträffade förväntningarna med råge. Dessutom ökar antalet besökare över tiden, till och med under höstmånaderna, till cirka 35 000 besökare per månad.

Stockholms Hamn har även skapat en båthållplats för kommersiell trafik nära Stora Tullhuset. Hållplatsen är en av ett tiotal sådana utanför slussen. Således blir det lätt att nå tullhuset över vatten även från innerstaden, där ytterligare ett tiotal hållplatser ger besökare valmöjligheter för på- och avstigning till och från nämnda besöksmål.

Rollen som ansvarig arkitekt

Som ansvarig arkitekt, anlitad av fastighetsägaren Stockholms Hamn, ansvarade ETTELVA exempelvis för sammanställning av förfrågningsunderlag och bygghandlingar. Det innebär att när en hyresgäst, som Fotografiska i detta fall, anlitar en annan arkitekt för arbetet med inredning ska



Från vänster: Johan Castwall, vd för Stockholms Hamn AB, Sven Pettersson, vd för ROT gruppen AB, och ansvarig arkitekt Joakim Schiött, en av delägarna i ETTELVA arkitekter AB.
Foto: Michael Folmer

denna information formuleras inom en viss tidsram. Den ska dessutom vara tillräckligt innehållsrik för att ansvarig arkitekt ska kunna göra ritningar för vilka entreprenörer upphandlas och efter vilka byggnation kan genomföras. Således kan flera arkitektkontor förekomma i samma projekt med olika uppdragsgivare.

Som ansvarig arkitekt för fastighetsägaren hade ETTELVA huvudansvar för att arkitekthandlingarna skulle levereras i rätt tid med relevant innehåll.

Kort projekthistorik

Ursprunget till projektet var det som planerades för ABBA the Museum som tilltänkt hyresgäst år 2007. Planen ändrades dock över tiden och en projektering till Basombyggnad ledde till att renoveringsarbetet kunde fortsätta. Flera hyresgäst Anpass-

ningar tillkom sedan under perioden 2009 till 2011. Exempel på det är Fotografiska, J. Lindeberg och O'Neill Nordic som nu hyr kontorslokaler i fastigheten. Vid hyresgäst Anpassningen engagerades ETTELVAs systerbolag MER. I Stora Tullhuset finns, som nämnts ovan, även Stockholm Hamns Kryssningscenter samt ytterligare hyresgäster.

Aktuella projekt

Det finns en hel del spännande projekt i pipeline hos ETTELVA Arkitekter. Ett exempel är en tilltagande mängd utredningsuppdrag för ett flertal ombyggnationer av anläggningar för bland andra BMW/MINI tack vare en kontinuerlig ökning av försäljningen av dessa välkända bilmärken. Arkitekterna anlitas följaktligen för att ge förslag till handlare runt om i Sverige för



I maj 2011 invigde Carlsson Bil i Örebro sin nya byggnad. Denna rymmer försäljning av nya BMW-fordon och BMW Premium Selection samt erbjuder BMW service. Magnus Troedsson på ETTELVA var ansvarig arkitekt. Foto: ETTELVA

om- och nybyggnation av designmanualanpassning för bilhallar för nämnda märken. Hittills har ETTELVA ansvarat för utformningen av M-bilar i Eskilstuna och Västerås, Carlsson Bil i Örebro, Bilcentralen i Segeltorp samt Bavaria Stockholm i Solna. Dessutom kan nämnas Kneippbadens Bil i Norrköping.

Ett annat aktuellt exempel för arkitekterna är Djurgårdsbrons besökscentrum i ett av Stockholms mest attraktiva lägen. Schiött säger att projektet i princip är färdigt vad gäller projektering. För tillfället ser teamet fram mot nästa fas. Han är övertygad om att utformningen kommer att leda till ett mycket spännande resultat.

Ytterligare ett exempel på projekt i dagsläget är Vällingby Parkstad, som nu är under utveckling. JM AB har tillsammans med arkitekterna utvecklat områdets nordöstra del med fyra nya punkthus om cirka 310 lägenheter. Två av dessa hus är bostadsrätter. De övriga två husen utförs som hyresrätter och förvaltas dels av Stockholmshem, dels av HEBA Fastigheter AB.

JM äger även byggrätten för ett av de fyra nya punkthusen, som ska byggas längs Jämtlandgatan. Detta punkthus om tretton våningar ska anpassas till 1950-talsarkitekturen i ABC-staden. ETTELVA utformar även detta hus för beställaren JM.

Det finns anledning för Schiött – en av sex partners på ETTELVA – att se ljus på framtiden med en projektportfölj som omfattar en mångfald av fastigheter och miljöer. I samverkan med systerföretaget MER kan arkitektkontoret dessutom erbjuda helhetslösningar inom ramen för om- och nybyggnation.



Arkitekt Joakim Schiött har arbetat för ETTELVA Arkitekter (tidigare Studio 1.11) sedan år 2004. Han har bland annat lett utformningen av Linden köpcentrum i Norrköping, Sickla saluhall, Kryssningsterminalen i Frihamnen och ombyggnation av arkitekt Peter Celsings utformning av en bensinstation på Strandvägen i Stockholm – i dag heter denna senare byggnad Visit Skärgården. Dessutom har han arbetat med Kv. Polstjärnan, som är ett kontorsombyggnadsprojekt för fackföreningarna Byggnads och Kommunal vid Odenplan i Stockholm. Foto: ETTELVA

JM äger bland annat byggrätten för ett av de fyra nya punkthusen, som ska byggas längs Jämtlandgatan i Vällingby Parkstad, väster om Stockholm. Detta punkthus om tretton våningar ska anpassas till 1950-talsarkitekturen i ABC-staden. ETTELVA utformar bland annat detta hus för beställaren JM. Illustration: ETTELVA

Nedan ses en vy från vattnet av Djurgårdsbrons besökscentrum för vilket Joakim Schiött är handläggande arkitekt. Illustration: ETTELVA



Oscar Properties förädlar Stråhattfabriken på Kungsholmen

Text: Mimi Linell

Foto: Oscar Properties (där ej annat anges)

Stråhattfabriken på Kungsholmen i Stockholm består av tre byggnader: två med industrikaraktär samt ett typiskt sekelskifteshus. I kv. Pagen, Scheelegatan 24/Pipersgatan 27, bygger Oscar Properties med hjälp av ansvarig arkitekt Andreas Martin-Löf 39 lägenheter som varierar från två till sex rum. Inflyttning kan ske år 2012.

Varje lägenhet erbjuder något extra, såsom en egen liten engelsk trädgård, en "walk in closet" eller dubbla terrasser med utsikt över Kungsholmens takåsar.

Kort historik

Rügheimer & Beckers stråhattfabrik med tillhörande bostadshus är ett delvis dolt stycke industrihistoria. Den första fabriken, idag belägen på innergården, ritades av Wilhelm Dahlgren och uppfördes under åren 1886-1887. Tillverkningen omfattade diverse stråhattar.

Bostadshuset med den rikt smyckade fasaden mot Scheelegatan, där fabrikören själv med familj bodde, ritades av Alfred Helerström i en gotikinspirerad stil och uppfördes 1891-1892. Den tredje fabriksbyggnaden, som vetter mot Pipersgatan, ritades av Gustaf Wickman och uppfördes 1897-1898.

Kontrasten mellan dessa tre byggnader gör Stråhattfabriken unik för boende. Arkitekturen i fastigheten är intressant; målet är att bevara de tre byggnadernas respektive ursprungskaraktärer. De avskalade fabriksbyggnaderna renodlas och den praktfulla, K-märkta fabriksbostaden mot Scheelegatan återfår sin forna glans. Fasaden mot gatan har putsats samt restaurerats, delvis med stöd från Länsstyrelsen.

Lägenheterna i fabriksbyggnaderna kännetecknas av detaljer som stålbalkar, gjutjärnspelare, äldre hissdörrar, stora industri-fönster, rejäla oljade plankgolv i ek samt snickerier som målas i en matt blå/svart kulör. Samma tonalitet och formspråk går igen i kök samt badrum. Varje kök är specialritat och tillverkat av ett småländskt snickeri med skivor i Carraramarmor. Balkong- och terrassdörrar samt fönster tas fram av ett mindre snickeri i Burträsk utanför Skellefteå (WB Trä).

Sekelskiftespamp i Beckerska huset

Bostäderna i byggnaden mot Scheelegatan (Beckerska huset) behåller tidstypiska detaljer och planlösningar som rum i fil, stuckaturer och pardörrar. I renoveringen tas hänsyn till att huset delvis är K-märkt. De tidstypiska, stora bågspetsiga fönster som sitter tre i rad i flera av bostäderna är framstående karaktärsdrag för Beckerska huset som kommer att bestå.

Beckerska huset erbjuder ett traditionellt, eller till och med konservativt, boende som har fått en stram, modern förnygring. Ett talande exempel är de nya köken. För att ge andrum åt de deko-



Stråhattsfabriken på Kungsholmen i Stockholm.



Historisk bild av verksamheten vid fabriken. Foto: Rügheimer & Becker

rativa väggarna och taken är köken helt fristående. Skåpluckorna har en traditionell, fransk estetik samtidigt som de är handtagsfria och uppfyller alla krav på ett modernt kök. I stort sett samtliga lägenheter i Beckerska huset kompletteras med balkonger eller terrasser.

Oscar Engelbert, vd och grundare av Oscar Properties, och Andreas Martin-Löf, ansvarig arkitekt, beskriver Stråhattfabriken med orden ”modernt dekorativt” eller ”industriell elegans”.

– Vi har rört oss bort från de vita, sterila miljöerna till något varmare och mer ombonat, i såväl färg- som materialval, säger Engelbert.

Oscar Engelbert kommenterar projektet

Engelbert kommenterar projektet Stråhattfabriken:

Vad är det som gör att Stråhattfabriken skiljer sig från andra typiska innerstadsprojekt?

– En av insikterna bakom Stråhattfabriken är att människor söker något nytt och vill känna sig unika i sitt boende. Jag tror att alla vill ha ett unikt och varmt hem och detta försöker vi skapa i varje lägenhet, trapphus samt entré. Tanken med Stråhattfabriken är att du instinktivt ska känna dig hemma när du kliver över tröskeln, utan att tidigare ha sett exakt samma lösningar, åtminstone inte här i Stockholm.

*Oscar Engelbert, vd och grundare av Oscar Properties.
Foto: Kristofer Samuelsson*



Nedan ses interiörer av kök, vardagsrum respektive sovrum i Oscar Properties projekt Stråhattfabriken.



Kan du ge exempel på typiska lösningar?

– Våra projekt handlar om att förändra små detaljer och framförallt, om att bry sig om detaljerna. Snickerierna i samtliga lägenheter är målade i en mörk matt färg och golven är antikbehandlade i ek. Kombinationen ger en mjuk och behaglig inramning. På samma sätt har köken ramluckor, samtidigt som de är handtagsfria. De mörka skåpluckorna funkade väldigt bra ihop med de stora bänkskivorna i Carraramarmor.

Hur mycket kikar du på andra hus, vad inspirerar dig?

– Hus och arkitektur är, tillsammans med konst, mina största intressen. Jag gör ingen hemlighet av att jag kollar mycket på vad som händer i New York som odiskutabelt är världens mest dynamiska och nyskapande bostadsmarknad, både för nybyggnation och ombyggnationer. Marknaden är såklart helt annorlunda jämfört med Stockholm, men man kan ändå inspireras av lösningar

och detaljer. Färgen till Stråhattfabriken hittade jag faktiskt i en byggnad som heter 211 Elisabeth Street som har vissa arkitektoniska likheter med Stråhattfabriken.

Stråhattfabriken är tre olika hus, vad skiljer dem och vad har de gemensamt?

– Färger och material är genomgående. Den största skillnaden är att i Beckerska huset är köket byggt som en fristående möbel för att inte störa eller förstöra stuckaturen och andra originaldekorationer. I de två före detta fabriksbyggnaderna har vi valt att göra ett ”fabrikskök” med öppna hyllor, en fristående kylskåpsmöbel och ett synligt ventilationsrör till fläkten. Det är samma kök, men accessoarerna skiljer.

Ett par ord om entrén:

– Jag tycker generellt att entréer är förbisedda i boendet och mest ses som en transportsträcka mellan gatan och ytterdörren. Boendeupplevelsen börjar i samma sekund som du kliver in igenom porten. Beckerska huset med entré mot Scheelegatan har fantastiska grundförutsättningar eftersom trapphuset är K-märkt med vackra takmålningar och färgade dekorfönster som vi har restaurerat och sedan lyst upp underifrån.



Uteplats för hyresgäster i Stråhattfabriken.

Fakta

Byggherre: Oscar Properties

Arkitekt: Andreas Martin-Löf

Fastighetens totalyta: 4011 kvm BOA, 1 046 kvm LOA, 39 lägenheter

Inflyttning: år 2012

Om Andreas Martin-Löf

Andreas Martin-Löf (född 1977) är arkitekt med egen verksamhet i Stockholm. Han tog sin examen vid Kungliga Tekniska Högskolan år 2007, men studerade dessförinnan även vid institutionen för inredningsarkitektur och möbeldesign vid Konstfack. Sedan år 2008 driver han Andreas Martin-Löf Arkitekter.

Verksamheten spänner från produktdesign och inredningsuppdrag till större bostadsprojekt. Kontoret har för närvarande fem medarbetare.

Vissa av Martin-Löfs mest uppmärksammade projekt är: glasflaskorna för Absolut (2003), ombyggnaden och restaureringen av Sven Ivar Linds debutverk i Bygge och Bo-området på Lidingö (2008), inredningen av Restaurangakademien i Slakthusområdet (2009), Advokatfirman Lindahls nya huvudkontor i Stockholm (2010), Reklambyrån Winkreative och tidskriften Monocles nya huvudkontor i London i samarbete med den schweiziske kollegan David Marquardt (2011).

På uppdrag av Oscar Properties ritar Andreas Martin-Löf Arkitekter – förutom Stråhattfabriken – ytterligare två bostadsprojekt belägna i centrala Stockholm, om totalt cirka 100 lägenheter.

Flexolvit synliggör besparingar i mångmiljonklassen

Av Stefan Fröjendahl

Flexolvit är ett gasellföretag som har varit verksamt endast ett år men som nu växer kraftigt med sin försäljning av det webbaserade systemet Mestro.

Detta webbaserade system erbjuder fastighetsägare och förvaltningspersonal att i detalj följa en fastighetsportföljs totala energiförbrukning i realtid för el, värme, kyla och ventilation.

Det betyder i praktiken att Mestro levererar en exakt kostnad för energiförbruk-

ning per timme. Denna information finns i programmet på webben i form av grafer och bilder samt i text- och siffermaterial, som exempelvis kan exporteras till excel. Denna information gör det även möjligt för fastighetsägarna att göra prognoser som i sin tur kan leda till bättre avtal med fjärrvärmeleverantörer eller elkraftbolag.

Mestro har även inbyggda larmfunktioner med direktinsyn i överkonsumtion, driftstörning och toppar i energiförbruk-

ningen, olyckliga situationer som skapar stora merkostnader.

I en intervju med Patric Karlsson, vd Flexolvit, säger han:

– Vårt system är unikt med en timbase-
rad mätning av realtidsdata vilket innebär att våra kunder inte behöver installera mätare för att ta in mätdata. Unikt för Mestro är även att systemet kan kopplas upp mot de flesta och vanligaste styr- och reglersystemen som fastighetsbranschen använder i dag. Mestro är verkligen lättanvänt eftersom systemet kan anslutas till en vanlig iPhone.

Flexolvit har på kort tid fått ett stort antal större fastighetsbolag och myndigheter som kunder, som till exempel Humlegården Fastigheter, Anders Bodin Fastigheter, Grand Hôtel i Stockholm samt Energimyndigheten.

Tydligt är att fastighetsbranschen alltmer efterfrågar exakta underlag för kontroller av energifakturor. Sedan är det en lång trend att branschens miljöansvar växer och då är Flexolvit ett naturligt val, eftersom Mestro mäter miljöpåverkan då programmet lätt skapar miljödeklarationer och miljösignaturer.

För ett fastighetsbolag med cirka 100 fastigheter är månadskostnaden för Mestro mellan 6 000 och 9 000 kronor.

För denna ringa kostnad kan bolaget spara upp mot 15 procent i mindre energikostnader.

Flexolvit får nu förfrågningar från allt fler större fastighetsbolag med fastigheter på många orter, detsamma gäller industriföretag, retailbolag med butikskedjor samt större bostadsföretag.

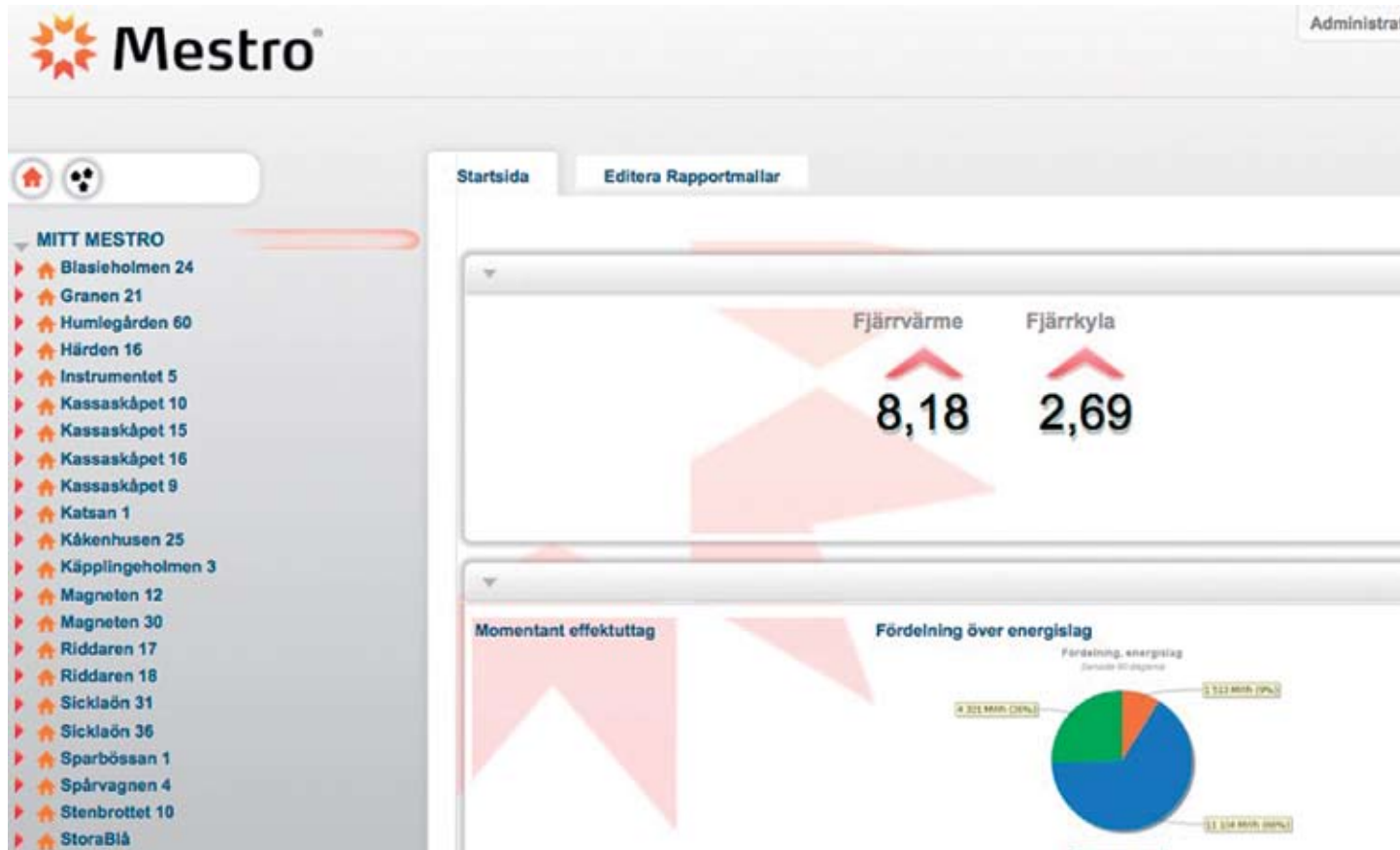


vi ser till att du får den lokal du behöver

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



Patric Karlsson, vd Flexolvit.



Mestro är ett webbaserat system som erbjuder fastighetsägare och förvaltningspersonal en detaljgranskning av en fastighetsportföljs totala energiförbrukning i realtid för el, värme, kyla och ventilation.

WE PROPERTY



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

Svenska Bostäders många fasetter

Av Birgitta Fröjendahl

Svenska Bostäder grundades år 1944 av byggmästare Baltzar Lundström men förvärvades av Stockholms stad som ett allmännyttigt bostadsbolag tre år senare.

I dag har bolaget ett mångfasetterat bostadsbestånd. Cirka 60 procent av detta bestånd byggdes mellan åren 1950 och 1974, men bolaget äger även fastigheter uppförda från 1600-talet till vår samtid.

Under de tre senaste åren har Svenska Bostäder dock sålt ett stort antal lägenheter till hyresgäster och nybildade bostadsrättsföreningar. Så sent som år 2007 ägde bolaget nämligen 43 434 lägenheter. Dessutom kan nämnas försäljning av ett antal lägenheter till fastighetsbolag i portföljaffärer, som exempelvis när 1 200 bostäder såldes i Hjulsta till Einar Mattsson i mars 2008.

I en intervju med Fastighetsaktien konstaterar Svenska Bostäders vd Pelle Björklund:

– Svenska Bostäder har 28 400 hyreslägenheter. Med dotterbolaget Stadsholmen blir siffran totalt drygt 30 000. I detta bestånd finns även över 4 000 kontors- och butikslokaler om drygt 0,5 miljoner kvm. Vad gäller nybyggnation vill vi öka den med 830 lägenheter under perioden 2008–2014.

Exempel på nyproducerade områden är Annedal, en ny stadsdel i Bromma Mariehäll på gränsen till Sundbyberg, för totalt cirka 2 000 lägenheter. Första inflyttningen skedde under våren 2011, medan hela området beräknas vara klart under år 2015.

Sedan kan nämnas andra områden för nybyggnation som Blackeberg, Husby, Södra Hammarbyhamnen, Tensta och Vällingby.

– Vi har även en ambition att utöka vår närvaro i innerstaden, påpekar Björklund.

Svenska Bostäder har ett stort förvaltningsstånd i totalt 723 fastigheter belägna i Stockholms innerstad. Den borgerliga alliansen har beslutat att dessa inte ska säljas.



S:t Görans gymnasium är K-märkt. Byggnaden ritades av makarna Charles-Eduard och Léonie/ Leonja Marie Geisendorf. Den uppfördes mellan åren 1956 och 1960 på adressen S:t Göransgatan 81-91, Kungsholmen. Vid tiden för uppförandet fick byggnaden namnet Geisendorfs skola. Den uppfördes i Le Corbusiers anda till en utbildning för flickor: Hushålls- och sömnadsskolan. Svenska Bostäder ska förvandla lokalerna till studentbostäder. Foto: Mimi Linell

Ökning av nybyggnationer

Stockholms stad ökar nu tempot med nybyggnation från 4 000 till 5 000 lägenheter om året. Staden har således en ambition om att öka bostadsbeståndet i takt med en kraftig befolkningsökning om cirka 40 000 nya invånare i länet varje år.

Björklund nämner vissa aktuella nybyggnadsplaner för åren 2011, 2012 samt 2013–2015. I en sammanställning listas projekt som punkthuset Kontorsskylten i Vällingby till vilken inflyttning har skett i 131 lägenheter under 2011. Vidare kan nämnas 127 lägenheter i Kullagulla, Annedal, dit inflyttning i de sista lägenheterna skedde i augusti i år.

Dessutom kan nämnas bostadshus om 142 lägenheter under uppförande i projektet Johanneslundstoppen i Hässelby samt 170 lägenheter på Vårbergsvägen i Skärholmen. I år färdigställs totalt 286 lägenheter enligt sammanställningen. Nästa år blir siffran 718, medan inflyttning i 505 projekt kan ske år 2013 respektive i 830 projekt år 2014. Dessa siffror gäller om inga överklaganden fördröjer byggprocessen.

Svenska Bostäder har även en hel del studentprojekt på gång. Exempelvis kan nämnas 800 studentlägenheter i Albano-projektet, där bolaget samarbetar med Akademiska Hus. Planen är att påbörja byggnation år 2013, även om Björklund anar att förseningar kan ske på grund av olika frågor gällande mark och hänsyn som måste tas inom ramen för Nationalstadsparken.

Omvandling och ombyggnation

Ett annat projekt som han framhåller under vår intervju är omvandlingen till studentlägenheter i det som tidigare var S:t Görans gymnasium på Kungsholmen. Svenska Bostäder förvärvade fastigheten av Sisab efter nedläggningen av den existerande gymnasieutbildningen med praktisk profil. Han understryker:

– Det kommer att bli ett mycket spännande projekt, eftersom vi trivs med utmaningen att förädla en i grunden intressant fastighet för ett konstruktivt ändamål. Det finns ett stort behov av studentlägenheter, vilket Stockholms stad noterar och vill agera för att tillgodose.

Dessutom är Järvafältet med äldre 1970-talsbyggnader ett stort ombyggnadsprojekt för Svenska Bostäder. Husen är i ett sådant skick att grundliga renoveringsåtgärder genomförs, men han vill även framhålla positiva aspekter i miljonprogrammet, som att dessa fastigheter har i regel bra planlösningar och starka stommar. Däremot, tillägger han, kan materialval under 1940- och 50-talen skvallra om en viss knapphet i materialens kvalitet.

Underhållsfrågor är en prioriterad fråga för Svenska Bostäder. Dotterbolaget Stadsholmen äger, upprustar samt förvaltar hus med antikvariska värden, vilket ställer sär-

skilda krav på byggnadsvård. En kraftigt utökad satsning på underhållsprogram för Stadsholmen inleddes följaktligen under år 2009 och ska fortsätta inom de närmaste åren. Exempel på underhållsåtgärder rör aspekter som fasadrenovering, tilläggsisolering och fönsterbyten samt renovering av hissar i ett stort antal fastigheter. I detta arbete är energibesparing en prioriterad angelägenhet.

– Vi kommer dessutom att bygga om cirka 500 lägenheter under de närmaste åren på Järvafältet, säger Björklund.

I bolagets årsredovisning för år 2010 underströks att ”genom realisationsvinster och Stimulans för Stockholm skapas möjlighet att öka ombyggnads- och upprustningstakten väsentligt. Svenska Bostäder har avsatt 2 192 Mkr på att rusta upp, underhålla och bygga om fastigheter, gårdar, områden samt stadsdelar”. Inom ramen för det arbetet genomför bolaget en rad aktiviteter för att skapa en dialog med sina hyresgäster. Exempelvis insamlas förslag, idéer och synpunkter från de boende.

Vidare genomförs dialogdagar i Farsta Strand, Rågsved, Hökarängen och Bredäng. Dialogerna ska sedan ligga till grund för det fortsatta arbetet med Söderortsvisionen.

Dessutom har Svenska Bostäder, Familjebostäder samt Stockholmshem bildat en gemensam intern kö för hyresgäster som vill byta bostad. Stockholms Stads Bostadsförmedling administrerar denna kö. Även kön för studenter har flyttats till nämnda bostadsförmedling.

Det faktum att samtliga lägenheter var uthyrda i Svenska Bostäders fastighetsbestånd under år 2010 reflekterar det pressande behovet av hyreslägenheter i Stockholms stad.

Presumtionshyra

Med den borgerliga alliansen kom lagen om nyproduktionshyra, även kallad presumtionshyra. Det innebär att hyresvärdens i dag kan sätta en högre hyra för en nyproducerad fastighet än det som medges i brukvärdeshyran i omkringliggande hus. Vidare gäller att förhandlingsöverenskommelsen ska omfatta samtliga lägenheter i huset samt att överenskommelsen ska träffas innan hyresavtal har ingåtts för någon av lägenheterna.

En presumtionshyra ska förhandlas fram med en hyresgästorganisation på orten. Sedan gäller den under tio års tid, även om det även kan förekomma årliga hyreshöjningar. Därefter ska hyran bestämmas enligt vanliga bruksvärdesregler.

Björklund är inte helt övertygad om presumtionshyrens betydelse framgent. Han medger dock att lagen kan underlätta en friare hyressättning vid nyproduktion.

Han tillägger att Svenska Bostäder har lidit på grund av avsaknad av ett systematiskt hyressättningssystem i stockholmsregionen.

– Genom åren har det lett till att åldersfaktorn har vägt för tungt, medan lägesfaktorn och andra faktorer har vägt för lätt. I Malmö och Göteborg har den frågan lösts. Vi arbetar för att lösa den frågan även i



Vällingby City omfattar 160 butiker, inklusive modehuset Kjfm, ritad av Gert Wingårdh, med en total yta om 45 000 kvm. Vidare finns 15 000 kvm kontorsyta samt ett stort utbud av kultur-, nöjes- och matupplevelser tillika med 2 100 garageplatser. I centrala Vällingby finns, för övrigt, även Svenska Bostäders huvudkontor. Foto: Patrik Gunnar Helin

Stockholm. Dock vill jag framhålla att även faktorer som närhet till hav eller grönområden visavi närhet till trafikleder eller bangårdar bör beaktas i hyresregleringen. Det bör alltså kosta mer att bo nära vatten och grönområden, exempelvis, än nära hårt trafikerade kommunikationsleder, fastslår han.

Å andra sidan, fortsätter han, är det möjligt i dag att finna alternativa lösningar för att bygga bostäder i områden som egentligen inte är lämpliga. Det kan gälla överdäckningar av trafikleder till exempel.

– Vi ser att byggnationer har genomförts på Essingen och västra Kungsholmen samt på en rad ställen där det inte har varit möjligt tidigare. Flera sådana projekt står klara, glädjande nog. Dessutom förekommer imponerande lösningar för ljudisolering i vår tid.

Bostadspolitik i dag kan sägas vara mer flexibel än tidigare. Stockholm är visserligen speciellt med de högsta bostadspriserna i Europa eller rent av globalt. Orsakerna till det är förmånliga krediter till låg ränta och att byggbolag har funnit goda lösningar för att uppföra bostäder i attraktiva lägen samtidigt som vi har sett en tillväxt i Stockholm. Till det kommenterar Björklund:

– Vad gäller bostadspriserna har marknadsvärdet stigit snabbt. Då blir marknaden okänslig för prisökningar. Marknadsvärdet på en bostad är betydligt högre än byggkostnaden. Däremot har vi sett att det finns ett antal attraktiva byggprojekt i goda lägen. Det är även viktigt att poängtera i sammanhanget. Jag tror att vi kan rationalisera byggprocessen i lämpliga områden, men att bygga i relativt svårtillgänglig, om än attraktiv, terräng kan vara kostsamt.

En spännande framtid

Svenska Bostäder har en spännande uppgift med att öka nyproduktionstakten under den kommande åren. Vi lever i tider av finansiell oro, vilket på sikt kan betyda att ledtiderna för att sälja nyproducerade bostadsrätter i Stockholm ökar. Detta kan i sin tur medföra ett tydligare affärsklimat där byggbolagen vill göra fastighetsbyten med Svenska Bostäder men även med andra fastighetsbolag. Det innebär att byggbolagen kan minska sina lager av osålda bostadsrätter. På så sätt kan Svenska Bostäder, förutom medelst nyproduktion, även under den närmaste framtiden starkt öka sitt förvaltningsbestånd.

Totalt sett är det önskvärt att de svenska byggkostnaderna kan reduceras i framtiden. Svenska Bostäder säger i sitt handlingsprogram att bolaget ska verka handlingskraftigt med bästa möjliga kundnytta till lägsta möjliga kostnad och med största energieffektivitet.

Det är en ambitiös och välkommen programförklaring.

Fakta om Pelle Björklund

Pelle Björklund (f. 1954) tillträdde som vd för Svenska Bostäder år 2008. Innan dess arbetade han som vd för Stockholmshem sedan 2004. Dessförinnan, under åren 1991–2004, var han vd för AB Väsbyhem.

Tidigare verkade han även som utredningssekreterare på Hyresgästföreningen samt som förvaltningschef på Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB).

Björklund tog examen som arkitekt SAR/MSA år 1979 på Arkitekturskolan/KTH i Stockholm och arbetade under en period som projekterande arkitekt efter avslutade studier.

Kort historik

Som nämnts ovan grundades AB Svenska Bostäder av byggmästare Baltzar Lundström år 1944 och förvärvades av Stockholms stad år 1947. Det första projektet, innehållande 869 lägenheter och en centrumanläggning i Kärrtorp, färdigställdes året därpå.

Ytterligare projekt färdigställdes i, exempelvis, Tallkrogen och Björkhagen. I början av 1950-talet igångsattes projekt för ABC-staden (arbete, bostad, centrum) i Vällingby.

Dessutom tillkom projekt i stadsdelarna Hässelby, Bredäng och Skärholmen.

Under slutet av 1960-talet och under 1970-talet byggde Svenska Bostäder fler än 1 000 lägenheter årligen. Till det ska läggas ytterligare lägenheter som byggdes av entreprenörer. Under nämnda period tillkom områden som Östberga, Tensta, Hjulsta, Husby och Akalla. Vidare projekt genomfördes i Stockholms kranskommuner: Botkyrka, Salem, Tyresö och Huddinge.

I dag är dock dessa bostadsbestånd utanför Stockholms kommun sålda.

Svenska Bostäder tvingades avsluta egen byggverksamhet till följd av ett riksdagsbeslut från den 1 juli 1979. Nyproduktion i egen regi med statliga lån tilläts inte, fastslog beslutet.

Härmed omvandlades bolaget till att bli ett renodlat förvaltningsbolag. Den primära målsättningen blev hädanefter att ge service till hyresgästerna.

Dessutom inriktades verksamheten på ombyggnation, framförallt i innerstaden, samt bostäder för speciella ändamål, såsom äldreboende.

Ytterligare en historisk angelägenhet inföll år 1991, när Svenska Bostäder köpte 91 procent av aktierna i AB Stadsholmen, som förvaltar cirka 1 500 lägenheter i kulturhus i Stockholm.

En omdebatterad, välkänd fråga under 2000-talet är utförsäljningen av fastigheter för allmännyttiga Svenska Bostäder. (Även under åren 1994–1994 beslöt den dåvarande borgerliga majoriteten att alla allmännyttiga bostäder skulle avyttras.)

Under senare år har dock byggnationer av nya hyreslägenheter inom Stockholms kommun åter blivit en prioriterad fråga för Svenska Bostäder.



*Pelle Björklund, arkitekt SAR/MSA,
är vd för Svenska Bostäder.
Foto: Svenska Bostäder*



*Engelsmannen 4 i Blackeberg uppfördes år 2005 med 94 lägenheter.
Foto: Svenska Bostäder (och samtliga av de följande fotografierna)*



SL-huset 0 i Vällingby byggdes år 2008. Byggnaden har en lokalyta om drygt 3 000 kvm.

Katrupstullen 6 på Norra Djurgården har 172 lägenheter.





Stadsholmens Cadmus 1, Skeppsbron 46, uppförd år 1600.



Stadsholmens Djurgården 1:25, Djurgårdsslätten 78 A-B, uppförd 1834.



Stadsholmens Överkikaren 1, Guldgränd 1/Södermalmstorg 4, uppförd 1849, har 19 lägenheter. Vindsvåningen hyrdes av Anders Zorn åren 1913–1920. Även Evert Taube har hyrt den våningen. I dag hyrs den av konstnärerna K.G. Nilson och hustrun Ann Makander.



Stadsholmens Bergsklippan 4, är belägen på Djurgården. Byggnaden uppfördes år 1899. I byggnaden finns en lokalyta om 96 kvm.



Stadsholmens Konsthallen 14, Allmänna Gränd 6/Falkenbergsgatan 5 A-C, uppfördes år 1849 för 19 lägenheter.



Stadsholmens Örby Gård 2, vid Örby slott, Älvsjö, har en lokalyta om 933 kvm. Slottet upplåts sedan 1970-talet till Vietnams ambassad i Stockholm.

Stockholmshem förväntas bygga 2 000 bostäder till år 2014

Av Mimi Linell

Stockholms stad ger årligen, oftast genom budgeten, Stockholmshem i uppdrag att bidra till stadens nyproduktion av bostäder. Stadens uppdrag varierar över tid, men för perioden 2011-2014 ska bolaget bidra till nyproduktionen av 2 000 nya lägenheter, således i genomsnitt 500 lägenheter per år.

Ett omfattande arbete läggs ner för att uppfylla stadens mål angående nyproduktion av bostäder. Att begära markanvisningar från stadens Exploateringskontor för upplåtelser av tomträttsmark är det vanligaste sättet att få fram nya projekt.

Stockholmshems vd Ingela Lindh skriver i en lägesrapport till styrelsen att "den mark som staden anser sig kunna anvisa till bolaget räcker dock inte. Därför köper Stockholmshem i relativt stor omfattning privatägd mark eller byggrätter på bebyggda tomter i områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse, ofta på industrimark som ska få ett ändrat användningssätt".

Under den senaste lågkonjunkturen förvärvade Stockholmshem ett antal bostadsrättsprojekt med nyckelfärdiga hus som annars inte hade kunnat påbörjas på grund av finanskrisen. Bolaget har även inventerat sina befintliga fastigheter och bedömt om det finns möjligheter att bygga nytt i våra områden, möjligen med komplettering på angränsande kommunal mark. Dessa möjligheter bedömer bolaget i dag som i stort sett uttömda.

Slutligen ser Stockholmshem dessutom över möjligheterna att bygga på ett våningsplan eller två på vissa av våra miljonprogramshus där det går att få ekonomi i projektet.

Vissa problem eller förseningar i processerna uppstår dock exempelvis när projektens storlek justeras under planprocessen. Det kan röra sig om att projekten har blivit mindre, att tidplanen har skjutits framåt i tiden eller att projekten överklagats.

Vidare, av naturliga skäl finns ett visst mått av osäkerhet i de projekt som ligger två, tre år eller ännu längre framåt i tiden. Till exempel kan planerade utvecklingsområden försenas, vägar kanske inte byggs eller får annan sträckning.

Planerad nyproduktion

Stockholmshems planerade nyproduktion för den närmaste framtiden omfattar bland annat 325 lägenheter i Mariehäll; 220 lägenheter på Södermalm; 274 lägenheter i Västertorp samt 285 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden.



Ingela Lindh, vd för Stockholmshem. Foto: Stockholmshem

Bilden till vänster nedan föreställer planerade bostäder vid Tappvägen, i södra delen av kv. Linaberg 19, Mariehäll.

Bilden till höger visar en vy från norra delen av Linaberg 19. Illustrationer: Brunnberg & Forshed (illustrationerna är beskurna)





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

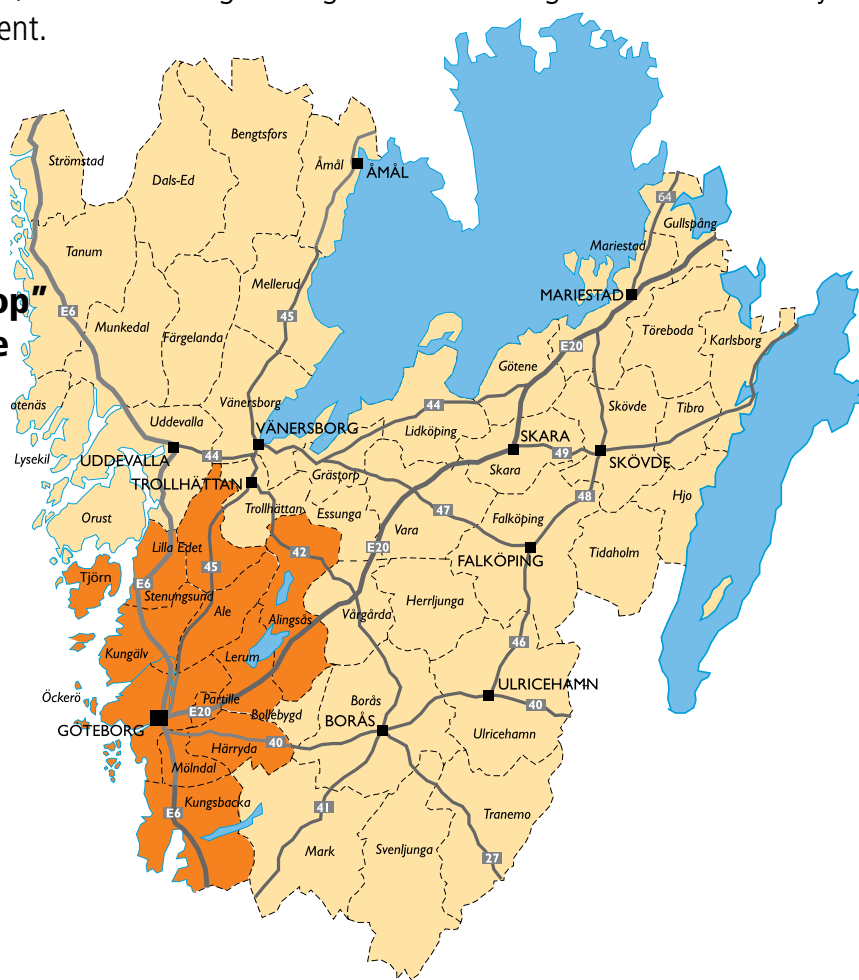
*Cronholm Kommersiella ingår tillsammans med Mäklarefirman
A. Cronholm AB och Cronholm Gårdar i Cronholmgruppen.*

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

Från frimärken till fri konst

– Intervju med Eva Ede

Av Birgitta Fröjdendahl

Mångfald är ett väl använt modeord i vår tid. Det ses som en fördel att många röster eller uttrycksformer kan påverka globala skeenden.

Eva Edes produktion – från design av frimärken och sedlar, digital framställning av produkter inom tryckeribranschen och formgivning av böcker till kolteckningar, oljemålningar samt akvareller – kan även karaktäriseras av ordet mångfald vad gäller teman och tekniker. Hon började tidigt utveckla denna produktion.

Grunden i sin konstnärliga utbildning lade hon i Prag, där hon fick en gedigen skolning under sammanlagt sex års tid, bland annat vid Konstakademien med skulptur som specialitet på 1960-talet. Så småningom bildade hon familj i Stockholm och arbetade som konstnär på frilansbasis.

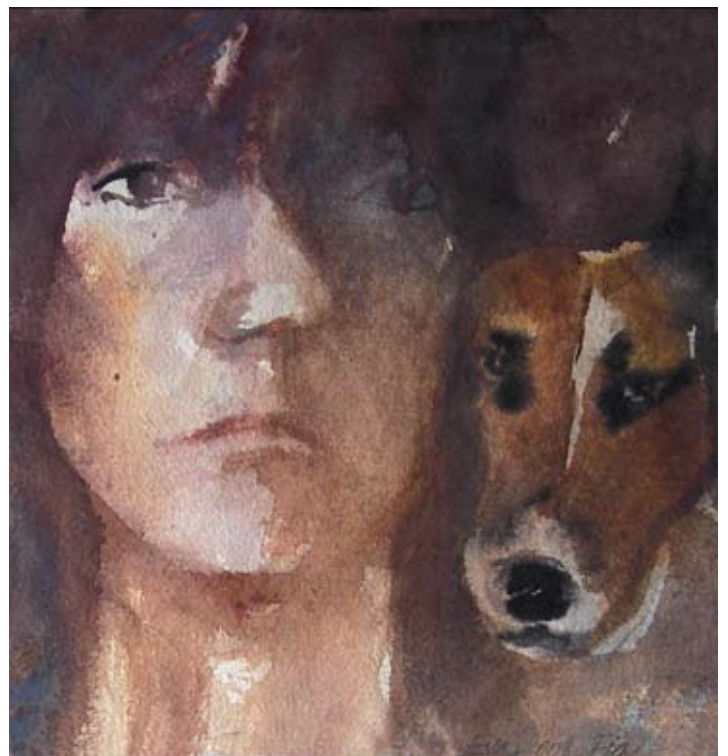
Avgörande vändpunkt

Sedan kom en avgörande vändpunkt i karriären, när hon började studera på Gravyrskolan. Detta var en exklusiv tvåårig kurs, utformad av Tumba bruk och Konstakademien. Syftet var att utveckla en grupp värdepappersspecialister, bland annat, för framtagning av den svenska sedelserien från 20-lappar till 1000-kronorssedlar.

– Vi var tolv personer som kom in på Gravyrskolan. Utbildningen var mycket ambitiös. Det gällde främst att utbilda sig i grunder för gravyr och för en komplicerad sedel-design. Det jag lärde mig där förde in mig på ett speciellt spår som jag har kunnat dra nytta av i mitt arbete med formgivning av frimärken och böcker. Dessutom har jag haft praktisk glädje av det jag lärde mig på Gravyrskolan, understryker Eva Ede.

Utvecklingen för datorer och reprot teknik var framträdande under den tiden. Sedan kom den digitala revolutionen. Hon kunde nyttja sådana framsteg i sitt arbete som formgivare av sedlar och värdepapper på Tumba bruk mellan åren 1981 och 1999.

Sedan slutade hon arbeta med formgivning i team på bruket, eftersom verksamheten lades ned vid den tiden. Hon blev frilans och är så än i dag.



Självporträtt "Eva och Fia," akvarell (1985).

Ytterligare en merit

En annan viktig punkt i meritförteckningen är beställningar från Posten Frimärken. År 1985 formgav Eva Ede den första utgåvan. En uppmärksam formgivning av frimärket "Skiftnyckeln" ska-



“Piprökande man med hund”, oljemålning (1985).

pade hon under det året för serien “Representera Sverige”. Märken som “Råbandsknop” och “Skotstek” för inrikes brev i Sverige år 2003 har även fått erkännande. Över åren har sedan beställaren givit ett antal vidare uppdrag genom att formulera teman som, såsom den populära serien “Massa och papper”.

Serier som “Samisk kultur”, “Svenska hus” eller “Nobelpristagare” är även välkända inslag i hennes produktion. Hon har fått konstnärlig frihet att formge motiven inom ramen för dylika teman.

Vidare har Eva Ede arbetat med renoveringar av fönstermålningar i Uppsala domkyrka. Hon har även samarbetat med bland andra Harald Lindberg samt Einar Forseth (konstnären bakom guldmosaikerna i Gyllene salen, Stockholms stadshus) i skapandet av fönstermålningar för Svenska kyrkan.

Konstnärens arbetsvillkor

Att ha bredd i sin produktion behöver inte innebära avsaknad av precision. Eva Ede påpekar att hon föredrar att fokusera på ett tema, en teknik i taget. Om det gäller att skapa kolteckningar på papper, till exempel, framhårdar hon i den processen. Hon fullföljer arbetet för att – så långt det är möjligt – uttömma ett tema eller en teknik.

– För tillfället arbetar jag med kolteckningar på papper. I den processen är det viktigt för mig att skapa en laddning i mina konstverk, kommenterar hon.

Som illustratör är det snarare viktigt för henne att utgå från den text som ligger till grund för arbetet. Hon vill att illustrationerna ska underlätta läsningen eller fungera som kommentarer till det hon läser. De måste bli olika, eftersom texter är olika vad gäller, exempelvis, budskap/tema, tid, stämning.

Det gäller även att böttna i kulturella manifestationer från en viss tid eller plats. När hon formgav en lättläst bok om grekiska gudar, till exempel, studerade hon vasnmåleriet från tiden – ett måleri som hon liknar vid dagens serieteckningar.

Frimärken, beställda av Posten, som ingår i serier om Samisk kultur och Svenska Hus (2003) visas nedan till vänster. Till höger ses de populära märkena “Råbandsknop” och “Skotstek” samt frimärken framtagna för påsken (2007).



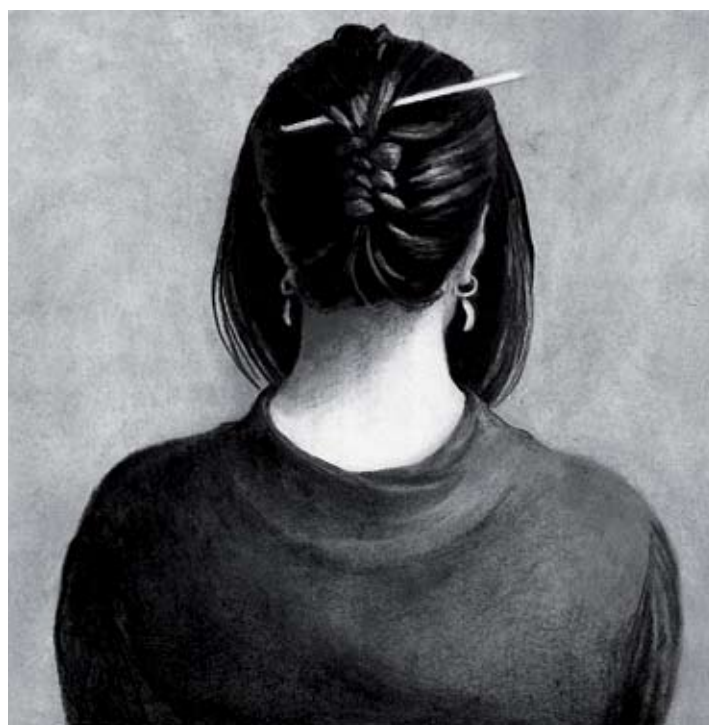
I övrigt har hon arbetat med flera titlar som formgivare gällande form och bild för LL-förlaget/Centrum för Lättläst som arbetar på regeringens och riksdagens uppdrag med att göra texter tillgängliga för människor som av olika anledningar har lässvårigheter eller är otränade läsare. I utgåvor av detta slag är det viktigt, understryker Eva Ede, att det finns optiska pauser.

Den konstnärliga motorn hos henne härrör från driften att skapa goda produkter, att arbeta med optimala former. Hon fastslår:

– Frimärken, exempelvis, måste vara monumentala. Jag ser det som mitt uppdrag att skapa förutsättningar för att kunder ska välja ett speciellt frimärke.

Hon tillägger:

– Att arbeta med konst är roligt, Jag blir aldrig färdig i den arbetsprocessen. Konst kan ständigt förbättras. Jag lever med den tron, den driften. Det är ett lustfyllt arbete. Uttrycket är mitt eget. Det är min förhoppning att det även kan väcka känslor eller reaktioner hos betraktaren.



“Juan”, kolteckning på papper (2010)

Eva Ede definierar sin verksamhet dels som att leva med uppdrag, dels som att ägna sig seriöst åt ett självständigt skapande av bild. Dessa skilda verksamheter kan befruktas. Avgränsande uppdrag kan utvidga skickligheten, sociala samarbeten, hanterandet av tekniker, medan det fria skapandet utvecklar konstnären som människa.

Hon ser sig själv som en del i ett konsthistoriskt skeende, ett sammanhang över tiden. Det är viktigt för henne att ge form åt atmosfärer eller stämningar som dessa kan väcka. Det kan, till exempel, vara en utmaning i att ge liv åt det svarta – ett liv som möjligen kan vara lättare att illustrera i färg.



“Hjälmen”, kolteckning på papper (2010)

I arbetet med svartvita teckningar konstaterar hon:

– Svartvita bilder behöver inte vara fattigare än färgbilder. Bilden kan laddas med en avsikt, ett meddelande eller ett budskap i stället för färger. Det kan, således, i vissa fall vara en utmaning att föra fram det stoft jag arbetar med utan att använda färg, och jag vet att det går!

“Buskar”, kolteckning på papper (2011)



GE Capital Real Estate förädlar Antikhallarna

GE Capital Real Estate hyr ut två plan i anrika Antikhallarna (inom Vallgraven 16:21) i Göteborg till Nudie Jeans. Samtidigt har fastigheten renoverats och fått ny entré samt ett café. Liljewall arkitekter AB har uppdraget som projektledare och arkitekter. Antikhallarna på Västra Hamngatan 6 är en av Nordens ledande permanenta antik- och samlarmarknader. I dag finns ett tiotal antikhandlare i fastigheten.

Nudie Jeans ska hyra 1 208 kvm för huvudkontor och designavdelning. Dessa lokaler renoveras för att passa företagets behov, men både fastighetsägare och hyresgäst ska bevara tidstypiska detaljer.

– Husets själ ska bevaras vid renoveringen, det är både vi och Nudie helt överens om, understryker Johan Wästlund, vd för GE Capital Real Estate i Norden.

I samband med den aktuella renoveringen kommer ytterligare en ny hyresgäst till lokalerna. Latteria – ett klassiskt café – ska öppna på entréplanet.

Byggnaden uppfördes i nyrenässansstil för Skandinaviska Bankens räkning år 1885. Banken förblev i lokalerna fram till 1974. Huset ritades ursprungligen av arkitektbröderna Axel och Hjalmar Kumlien, som bland annat utformade Sahlgrenska universitetssjukhuset i Göteborg samt Münchenbryggeriet och Grand Hôtel i Stockholm.



Johan Wästlund, vd för GE Capital Real Estate i Norden.

Antikhallarna, som är en företagarförening där alla butiksinnehavare är medlemmar, flyttade in i fastigheten på Västra Hamngatan 6 år 1975. I början av 2000-talet genomfördes en renovering som bland annat återskapade detaljer i inredningen som hade försvunnit vid tidigare renoveringar.

Fastigheten är ett av Göteborgs finaste bankpalats från 1880-talet. Liljewall arkitekter påpekar att en tillbyggnad från år 1910 är ”utförd i jugend och är ett av de finaste exemplen på jugendarkitektur i Göteborg med ett fantastiskt glastak, originalarmaturer i tak samt skurna trädetaljer i mahogny av mycket hög kvalitet”. Hela projektet beräknas vara klart i januari 2012.

GE Capital Real Estate har ägt fastigheten sedan år 2006. Tidigare ägdes den av Tornet, som i sin tur hade ägt fastigheten sedan 2001.

Antikhallarna i Göteborg uppfördes ursprungligen för Skandinaviska Bankens räkning år 1885. Den aktuella förädlingen genomförs av Liljewall arkitekter. Foto: GE Capital Real Estate

Investerarmarknaden och skuldkrisen

Av Stefan Fröjendahl

Måndagen den 7 november arrangerade FastighetsRapport för andra året i rad en välbesökt seminariedag i Ingenjörssakademins lokaler på Grev Turegatan, Stockholm. Moderator Dag Klerfelt hade tagit fram ett omfattande material om skuldkrisen samt sammanställningar med för- och nackdelar med olika investerarmarknader.

Rubriken på Klerfelts rapport var SWOT-analys (SWOT är en akronym byggd på de engelska orden "Strengths", "Weaknesses", "Opportunities" och "Threats"). Klerfelt konstaterade inledningsvis att investeringar i fastigheter var på flera sätt överlägsna investeringar i andra tillgångsslag, eftersom det finns en stort antal fastigheter som har en riskjusterad direktavkastning.

Därutöver har fastigheter, på grund av skuldkriserna, en framtid tack vare låga globala räntor. Investeringar på aktiemarknaden kan vara riskfyllda och investeringar på obligationsmarknaderna är en ren kapitalförstöring då 10-årsräntan endast avkastar 2 procent. Men det finns risker på fastighetsmarknaden framöver, eftersom flera länder går in i en svag tillväxt, vilket slutligen kan resultera i vikande hyresnivåer och ökade vakanser.

Anders Zingmark, vd Byggstatistik och medarbetare i FastighetsRapport menade att aldrig tidigare har den kommersiella fastighetsmarknaden kartlagts så grundligt som i rapporten "Den svenska Investerarmarknaden 2010/2011" som bland annat besvarar frågan: Hur reagerar marknaden på förändringar för vakanser, räntor och yielder?

FastighetsRapport, med medarbetarna Zingmark och Björn Rundquist, har som syfte att producera oberoende information om den kommersiella fastighetsmarknaden. Förlaget säljer nu boken *Den svenska obeståndsmarknaden 2010 • 2011 • 2012*.

I en av paneldebatterna under dagen deltog Erik Selin, vd Balder Fastigheter och Sven-Olof Johansson, vd FastPartner, i en utfrågning. Den övergripande frågan till de båda var hur de ser på marknaderna i dag och hur de tänker agera. Både männen framhöll att det är på flera sätt fördelaktigt



Från vänster: Erik Selin, vd Fastighets AB Balder och Sven-Olof Johansson, vd FastPartner.

att vara ett noterat bolag som är tvingat till att följa avtalet med OMX i fråga om rapportskyldighet och transparens.

Johansson tillade att det finns nära nog en total osäkerhet på marknaderna vilket bland annat har lett till att FastPartner har bundit 1 Mdr kr i ett ränteswapavtal till en räntesats om 2,2 procent med löptiden 5 år.

Selin kommenterade efter frågestunden

att han egentligen inte hade fått någon fråga. Klerfelt frågade då honom om vad Balder har för strategi då en "credit crunch" inträffar, påpekade han att det inte går att svara på en sådan fråga, eftersom om så blir fallet kryper räntan ner till 0 procent samt att vid ett sådant tillfälle inträffar något oväntat på marknaden som vi i dag varken känner till eller kan sja om.

SveaReals vinst steg till 26 Mkr

För årets första nio månader ökade SveaReals vinst efter skatt till 26 Mkr (13).

I resultatets ingick ej några orealiserade eller realiserade värdeförändringar. Driftsöverskottet steg till 255 Mkr (244).

Marknadsvärdet på koncernens 79 (79) fastigheter om 0,73 miljoner kvm, uppgick till 4 761 Mkr, eller till samma nivå som den externa värderingen per Q2.

Detta innebar framförallt en positiv värdeförändring från årsskiftet med 216 kr (+ 4,7 procent), vilket inklusive investeringar motsvarade ett ökat substansvärdet om 162 Mkr.

Inga värdeförändringar ingick i det bokförda resultatet samtidigt som de räntebärande

skulderna minskade till 3 563 Mkr (3 610). Detta stärkte den synliga soliditeten till 21,5 procent (20,9)

Under perioden gjordes investeringar, framförallt hyresgäst Anpassningar, med 54 Mkr.

– Våra medarbetare är väl insatta i våra kunders affärer och är aktiva på de lokala marknaderna. Jag är därför övertygad om att vi är stabilt rustade att hantera även en något tuffare marknad. Med andra ord så ser utvecklingen framåt positiv ut och vi stärker våra positioner både när det gäller utvecklingen av resultatet och bolagets likviditet, säger bolagets vd Claes Malmqvist, i kommentar till bokslutet.

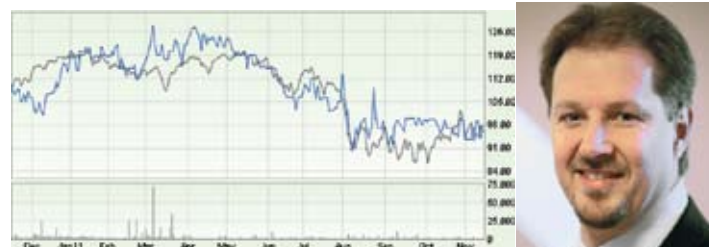
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -11/Change -11 • Prognos/Forecast

Atrium Ljungberg • Ingalill 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)



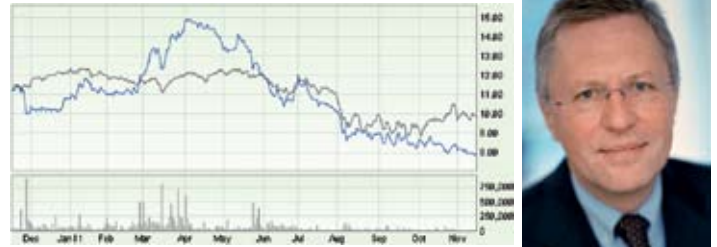
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Brinova	95,25	23,79	33,90	3,48%	-18%	↗

Castellum • Håkan Hellström



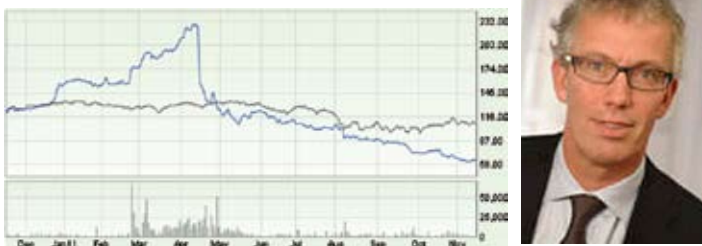
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Castellum	85,50	172,00	34,70	4,09%	-7%	↗

Catella • Johan Ericsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Catella	7,90	79,17	22,13	-	-27%	↗

Catena • Andreas Philipson



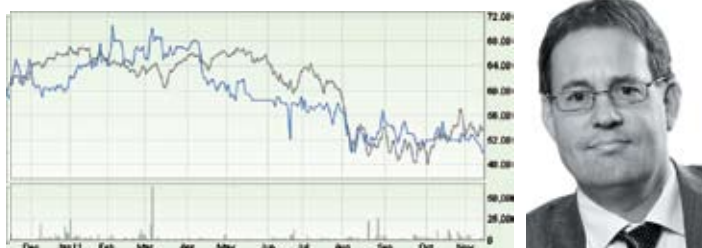
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Catena	64,00	11,56	34,16	33,52%	-58%	→

Corem Property Group • Rutger Arnhult



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Corem	20,50	75,90	33,00	2,07%	-11%	→

Dagon • Per Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Dagon	57,85	26,01	28,00	4,89%	-4%	→

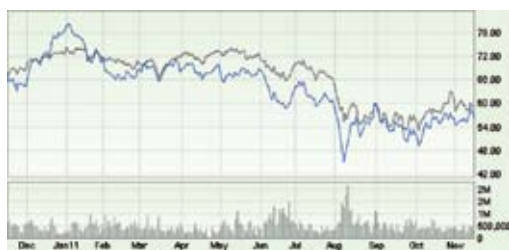
Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Diös	29,80	37,37	28,30	4,36%	-23%	↗

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	53,55	169,31	39,00	4,47%	-32%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



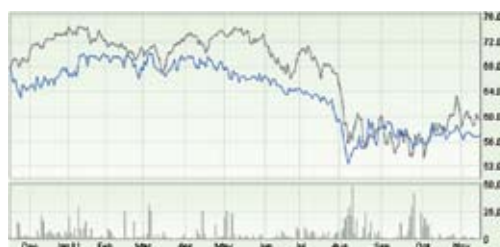
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Fast Partner	39,30	53,71	32,30	4,93%	-16%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Balder	25,90	151,17	30,90	-	-41%	➔

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Heba	56,75	41,28	54,71	1,67%	-16%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Hufvudst.	65,60	211,27	56,00	3,13%	-16%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
JM	108,50	92,29	40,00	2,91%	-31%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Klövern	26,70	166,54	32,09	4,72%	-21%	➔

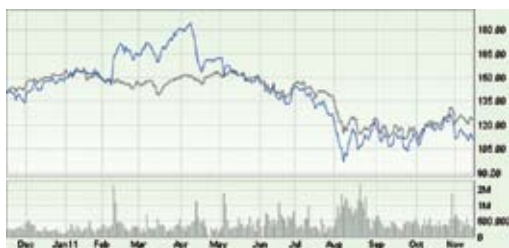
Kungsliden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -11	Prognos
Kungsliden	48,10	136,50	29,24	3,32%	-22%	➔

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	110,20	108,43	26,14	6,06%	-25%	↘

Peab • Jan Johansson



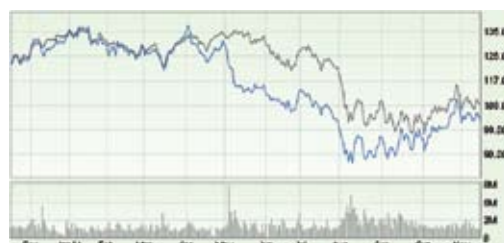
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Peab	32,32	296,05	27,82	4,88%	-44%	↘

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Sagax	167,00	35,5	26,18	1,61%	-2%	↘

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Skanska	103,30	419,11	26,76	9,50%	-23%	↘

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Wallenstam	60,25	159,75	37,00	2,05%	+2%	→

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr - 11	Prognos
Wihlborgs	87,50	76,86	30,47	3,47%	-10%	→

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 gåvobrev 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 INSAMLINGSKONTROLL VÅRT 90-KONTO (PG 902003-3)
GARANTERAR ATT DINA PENGAR ANVÄNDS SÅ EFFEKTIVT OCH BRA SOM MÖJLIGT.

Hemsö köper publik fastighet

Kungsliden AB (publ) köper genom Hemsö, det gemensamma hälftenägda bolaget med tredje AP-fonden, en publik fastighet till en total köpeskilling om 71 Mkr exklusive transaktionskostnader. Den initiala direktavkastningen uppgår till 7,4 procent.

Fastigheten ligger i Krokslätt, strax söder om centrala Göteborg. Den uthyrbars ytan uppgår till cirka 6 800 kvm där största delen hyrs ut till Internationella engelska skolan på ett nioårigt avtal. Övriga ytor utgörs av kontor och mindre restaurang. Totalt uppgår hyresvärdet till cirka 7 Mkr.

Tillträde är planerat till den 1 december 2011.

– Fastigheten köps till en bra avkastning och med Internationella engelska skolan som en stabil och långsiktig hyresgäst, säger Kungsliden vd Thomas Erséus.

Stora uppdrag för New Office



Från vänster: Ulrika Rosén och Tina Magnuson delar på partnerskapet inom uthyrning på New Office. Foto: Cato Lein

New Office har nyligen fått uppdrag att hyra ut över 26 000 kvm i centrala lägen i Stockholm. Det största uppdraget gäller 14 000 kvm på Hangövägen 18 i Värtahamnen – en fastighet ägd av Vasakronan. I denna fastighet finns studios och showrooms blandat med kontorsytor.

Inte långt därifrån, i en fastighet om 27 000 kvm på Tegelluddvägen 100, ska New Office hyra ut nära 5 000 kvm åt Estancia. Största hyresgäst i denna fastighet är Tullverket.

Vidare omfattar ett uppdrag att hyra ut 6 000 kvm åt SPP på Vasagatan 8-10. Strax intill, på Vasagatan 7, ska New Office även hyra ut knappt 1 000 kvm.

Utöver dessa uppdrag om totalt cirka 26 000 kvm har New Office nyligen fått in ytterligare ett antal mindre uthyrningsuppdrag.

Samtliga dessa nya uthyrningsuppdrag medför att New Office räknar med att anställa ytterligare ett par personer.



PROFI

Just nu söker vi en Asset Manager

Vi erbjuder dig

Profi erbjuder ett stimulerande arbete i en kreativ arbetsmiljö. Vi är idag 25 anställda varav Stockholmskontoret för närvarande består av 18 medarbetare. Kontoret är centralt beläget i Stockholm.

Om tjänsten

Profi expanderar och kommer att öka investeringstakten. Därför söker vi nu en Asset Manager i syfte att öka fastighetsvärdet. Du kommer att arbeta med aktiv förvaltning för en del av vårt fastighetsbestånd i Stockholm. Din närmaste arbetsgrupp består av ytterligare fem kollegor.

Ditt ansvar

Du kommer att arbeta brett med förvaltningsfrågor såsom uthyrning, hyresgästrelationer, avtalsförhandlingar, löpande förvaltning, upphandlingar och projektstyrning. Du kommer att planera och leda verksamheten rent ekonomiskt, tekniskt och administrativt i samspel med dina kollegor.

Du har:

Arbetat minst fem år som Asset Manager och/eller Fastighetsförvaltare på konsultföretag och/eller Fastighetsbolag. Du har erfarenhet av att:

- Driva hyresförhandlingar och förvaltning med budgetansvar.
- Handla upp entreprenader.
- Projektleda hyresgäst Anpassningar och andra fastighetsutvecklingsprojekt.

Du har högskoleutbildning inom fastighetsekonomi, samhällsplanering eller motsvarande. Körkort är ett krav.

Då tjänsten innebär kontakter med bl.a. hyresgäster kommer stor vikt att läggas vid personlig lämplighet.

Dina egenskaper

Vi rekryterar medarbetare som inger förtroende och ger energi, som är glada, nyfikna och positiva, och som har en stor förståelse för att kundrelationen är central för Profis framgång.

Vi är ett företag i tillväxt så vi värdesätter att du trivs i en föränderlig och flexibel miljö. För att trivas med tjänsten behöver du vara:

- *Affärsmässig*; fokuserar på och prioriterar efter kommersiella principer
- *Kommunikativ*; lyhörd, har en utpräglad servicekänsla, skapar relationer och nätverk, anpassar och reagerar på förändring
- *Handlingskraftig*, gör vad som behövs för att nå önskade resultat

Samtidigt som du är affärsmässig så är du en effektiv *operativ problemlösare*. Vidare önskar vi att du uttrycker dig väl både i tal och i skrift.

Ansökan

Mejla din ansökan inklusive ditt CV samt referenser till **rekrytering@profi.se** Märk din ansökan **"Asset Manager"**.

Läs mer om Profi på **www.profi.se**



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

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

UTHYRNING

www.optimalprogress.se

optimal.

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

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

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

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

The screenshot shows the homepage of the website www.fastighetsaktien.se. The header features the logo "Tidningen Fastighetsaktien" on the left and a search bar on the right. A prominent banner for "MÖTESPLATSEN Nordic Forum Real Estate" is displayed, with the text "Boka den 3 juni - Läs programmet här". Below the header, a navigation menu on the left includes links such as "Hem", "Senaste nytt", "Nyheter om Stockholm", "Arkiv", "Nordic Forum", "Ladda hem tidningen", "Annonspriser", "Dagens Fastighetsaktie", "Prenumeration", "Prognoser", "Länkar", "Om företaget", "Kontakt", and "Logga in". The main content area is divided into three columns. The first column features a photo of Ylva Lindstedt and Jonas Nyberg with the headline "Energioptimerad arkitektur". The second column has a photo of a statue with the headline "Prenumerera" and a photo of a group of people with the headline "Seminarium". The third column features a photo of a modern building with the headline "CORPORATE FINANCE OCH FASTIGHETSTRANSAKTIONER" and the logo for "PANGEA PROPERTY PARTNERS". At the bottom, there are two sections: "Senaste nytt" with a list of news items including "Balders vinst ökade till 1 338 Mkr" and "Wallenstams vinst steg till 1,57 Mdr", and "Nyheter om Stockholm bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur" with a list of news items including "AMF Fastigheter förvandlar Gallerian" and "Nya Älvsjö centrum byggstartas".

Tidningen Fastighetsaktien

Sök...

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

Hem

► Hem

Senaste nytt

Nyheter om Stockholm

Arkiv (Senaste nytt)

Arkiv (Om Stockholm)

Nordic Forum

Ladda hem tidningen

Annonspriser

Dagens Fastighetsaktie

Prenumeration

Prognoser

Länkar

Om företaget

Kontakt

Logga in

Energioptimerad arkitektur

Ylva Lindstedt och Jonas Nyberg

Prenumerera

Seminarium

CORPORATE FINANCE OCH FASTIGHETSTRANSAKTIONER

PANGEA
PROPERTY PARTNERS

Senaste nytt

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

Nyheter om Stockholm bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur

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



Bästa snabblunchen i city

Lunchbutik med fokus på take-away.
Välj mellan sallader, lasagne, pajer eller
soppor tillagade på plats efter egna recept.
Tillbehör: färskt bröd, dressing och dryck.
Beställning kan ske för leverans.
Företag kan handla mot faktura.

Gör din beställning i butiker på
1. Adolf Fredriks Kyrkogata 15
2. Lindhagensterrassen 7

Tel. 08-221 500 (Adolf Fredriks Kyrkogata)

Tel. 08-122 022 22 (Lindhagensterrassen)

Se våra menyer på www.saladngo.se





ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

Nyproduktion

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

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



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.com

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