

Ett växande HEBA

A portrait of Lennart Karlsson, a middle-aged man with grey hair, wearing a dark suit jacket over a light blue shirt. He is looking slightly to the right of the camera with a serious expression. The background is a textured brick wall.

Lennart Karlsson,
vd HEBA Fastighets AB



Vi skapar levande mötesplatser för människor, handel och affärer

Atrium Ljungberg har ett långsiktigt ägarperspektiv. Vi skapar värdetillväxt i bolaget genom att utveckla och förädla nya och befintliga fastigheter och byggrätter.

Vårt mål är att investera 1 mdkr per år i egna utvecklingsprojekt under den kommande femårsperioden, till en avkastning som är 2–3 procentenheter högre än förvärvsalternativet.

Vår projektportfölj är omfattande och uppgår till cirka 360 000 m² projektyta.

Vi leder och driver hela affärsprocessen själva – från förvärv, idéarbete och konceptutveckling till projektering, byggnation, uthyrning och förvaltning. Det bidrar till högre lönsamhet och skapar ett mervärde för våra kunder.

Läs mer om våra projekt på www.atriumljungberg.se

Number 3 • 2010

Årgång 14

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

Chefredaktör/Ansvarig utgivare

Stefan Fröjdendahl
stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör

Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion

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

Prenumerationer

Centum AB
Tel: 08-10 81 81
Fax: 08-10 41 40
www.fastighetsaktien.com

Omslag

Cato Lein
Birgitta Fröjdendahl

Tryckare

Åtta.45 Solna
Juli 2010

© Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material
ansvarar ej.
Vid citat anges källan.
Stockholm juli 2010
ISSN 1403-1116

Innehåll

Väsbyhem säljer för 128 Mkr	4
Klövern investerar 650 Mkr i Kista	5
Balders första fastighet utomlands	6
Vasallen miljardsäljer till Hemsö	8
Ett växande HEBA	10
Stockholmsmarknaden är god för Vasakronan	16
Maxad entreprenörström	17
Nya Catella	18
DTZ maximerar miljönyttan	22
Clarion Hotel Post	24
Torsten Renqvists skulpturer	25
Alexander Hults debut	26
Årets sverigefinske konstnär	27
Aktiegrafer	28
Nordic Forum Real Estate 2010	32
Ettelvas projekteringsmetodik	40
Lennart Nilsson möter Annie Leibovitz	44
Arkitektur i dialog med beställaren	45

Investeringar i fastigheter kan handla om att erhålla en säker och bra direktavkastning. Efter risk och tillväxtpotential handlas kommersiella fastigheter idag från 1 till 10 procent i direktavkastning. Om någon vill köpa en fastighet med hyresbostäder i centrala Stockholm är priset mycket högt, eftersom sådana fastigheter säljs till direktavkastningar på mellan 1 och 2 procent. Vill någon däremot köpa en industrifastighet i landsorten bjuds dessa ut till en direktavkastning på 10 procent eller högre. Klart är att kraven på högre direktavkastningar kommer att öka allteftersom räntesatserna stiger.

Finansorin innebär redan nu att fastighetsbolag som har hög soliditet gynnas av bankerna, eftersom vi lever i en nervös tid då det dagligen talas om att räntesatserna ska höjas. Enligt vår Riksbank ska reporäntan höjas i olika steg, för att nå 3,8 procent under tredje kvartalet 2013. Men osäkerheten är stor om räntebanans utveckling, framförallt på grund av statsfinansiella problem i södra Europa.

Bankerna skyr de strängare kapitaltäckningsreglerna som det talas om i Basel III. Endast några dagar innan den 15 september 2008 då Lehman Brothers sattes i konkurs hade den ökända investeringsbanken en primärkapitalrelation om 11 procent, vilket var nästan tre gången högre än mininivån för Basel II om 4 procent.

Vilken skuldsättningskvot som Basel III kommer att stadga vet ingen idag. Men vår Svenska Bankförning har pekat på en analys som Institute of International Finance (IIF) har gjort som visar en olycklig utveckling om Basel III införs.

Siffrorna från IFF är dramatiska. För euroländerna pekar analysen på markant högre utlåningsräntor när Basel III införs, vilket i sin tur leder till en minskad tillväxt om cirka 4,5 procent samt cirka 4,8 miljoner färre jobb under en tioårsperiod. Analysen säger även att förslagen drabbar europeiska banker hårdare än amerikanska.

Vinnarna på framtidens kommersiella fastighetsmarknad är de som har få vakanser med starka kassaflöden. Men för dessa vinnare krävs även att de har starka balanser med låneportföljer där snitträntorna inte stiger för snabbt och inte för mycket.

En skön och solig sommar önskar vi alla våra läsare.



Stefan Fröjdendahl,
Chefredaktör

GE Capital ska halvera sin fastighetsportfölj

Efter att ha drabbats av stora värdefall i spåren av finanskrisen planerar GE Capital Real Estate att krympa sin globala fastighetsportfölj från nuvarande 80 miljarder dollar till cirka 40 miljarder dollar (cirka 611,4 Mdr kr). Samtidigt skiftas tyngdpunkten mot lån snarare än direkt ägande, rapporterar Wall Street Journal.

Marknadsvärdet på GE:s kommersiella fastigheter bedöms ha sjunkit med närmare 40 procent, eller 7 miljarder dollar, sedan år 2008. Sedan dess har bolaget tappat 1,6

miljarder dollar på fastighetslån till andra aktörer.

*Mike Neal,
CEO GE Capital.*



Till Wall Street Journal säger GE Capital:s vd Mike Neal att det fria fallet gällande fastighetsvärdena troligen är över men att faran kvarstår.

Catella Monaco har sålts

Från och med den 1 juli övertogs ägandet i Catella Monaco SAM i Monaco av vd Jonathan Dudman.

Catella Monaco SAM bedriver förmögenhetsrådgivning samt är ett family office gentemot förmögna klienter och deras familjer.

Catella förvärvade företaget, som har åtta medarbetare, från IMG år 2005.

Tidigare i år såldes Catella Financial Office i London till ledningen.

Bruhn och Kortebein, Valads europeiska chefer

Valad Property Group aviserar två nya utnämningar för sin europeiska fastighetsverksamhet.

Michael Bruhn, chef för Valad Norden, och Klaus Kortebein, chef för Valad Tyskland, ska tillsammans med CEO Marty McCarthy, COO Christian Bearman, CFO Fraser Kennedy samt CEO Funds Management, David Kirkby, gemensamt ansvara för att utforma koncernens europeiska strategi och verksamhet.

Utnämningarna tydliggör att Tyskland och Norden är viktiga marknader, eftersom över 40 procent av Valads förvaltade europeiska tillgångar om cirka 4,7 miljarder euro finns i Tyskland samt i tre nordiska länder.

Bruhn, som är baserad i Köpenhamn, har ansvarat för Valad verksamhet i Norden i över 9 år. En verksamhet, som omfattar sex kontor och 50 anställda i Danmark,



*Michael Bruhn, chef för Valad Norden.
Foto: Jacob Hoedt Larsen*

Sverige och Finland, och som har över 1,2 miljarder euro under förvaltning.

Kortebein blev Valads Tysklandschef år



Klaus Kortebein, chef för Valad Tyskland.

2007. Valad har fyra kontor i Tyskland med 30 anställda, vilka förvaltar över 1 miljard euro i fastighetstillgångar.

Väsbyhem säljer för 128 Mkr till Möller & Partners

Väsbyhem säljer 216 lägenheter i två byggnader på Hasselgatan 11-28 i Upplands Väsby kommun. Köpeskillingen uppgår till 128 Mkr och tillträdet ska ske den 7 oktober. PricewaterhouseCoopers var säljarens rådgivare vid affären.

– För våra hyresgästers skull är vi glada att det blev Möller & Partners som köpte fastigheten, då vi har mycket goda erfarenheter av dem från deras förvaltning av Väsby Centrum i samband med att vi sålde den för ett antal år sedan, säger Väsbyhems vd Ulf Dohnhammar.

Möller & Partners vd Henrik Jussi-Pekka kommenterar affären:

– Vi är tacksamma över att få förtroendet att förvärva bostäderna och kommer att fortsätta det långsiktiga arbete som Väsbyhem har gjort. Vi ser fram emot att återigen vara verksamma i Upplands Väsby som är en intressant expansiv kommun.



Henrik Jussi-Pekka, vd Möller & Partners.

ING lägger bud på AXA

Den franska försäkringsjätten AXA ska lägga ett bud på ING Real Estate Investment Management. Fördelarna är många i en fusion mellan AXA och ING REIM, eftersom de båda aktörerna skulle nå en förvaltningsvolym på över 100 miljarder euro i fastighetsvärde.

– Vi är en av få kapitalförvaltare som har en infrastruktur, vilken liknar den som ING REIM förfogar över. Ett förvärv av ING REIM kan bli mycket framgångsrikt eftersom AXA är representerade med kontor i nästan alla världens länder, säger Dennis Lopez, Global Chief Investment Officer på AXA i ett pressmeddelande.

Morgan Stanley har uppdraget att sälja ING REIM med ett värde som sägs vara allt mellan 50 till 100 miljarder euro. AXA förvaltar fastigheter till ett värde om cirka 38,4 miljarder euro, medan förvaltningsportföljen hos ING REIM representerar ett fastighetsvärde om cirka 64 miljarder euro.

Klövern investerar 650 Mkr i Kista

Av Stefan Fröjdendahl

Klövern har tecknat ett tioårigt hyresavtal med Ericsson i Kista. Det omfattar 36 000 kvm och innebär att Klöverns ska genomföra en investering om cirka 650 Mkr inom fastigheten Isafjord 1. Denna ska inrymma moderna, flexibla kontor samt ett Experience Center, med bland annat en permanent utställningsyta och konferensutrymmen.

Allt det ska rymmas inom dels 27 300 kvm nyproducerade ytor, dels genom omvandling av 9 000 kvm befintligt lager som ombyggs till nya högförädlade ytor. För formgivningen svarar Wingårdh Arkitektkontor. Den sammanlagda årshyran beräknas till cirka 66 Mkr och projektet startar omedelbart för att vara klart för inflyttning i april 2012.

– Att kunna tillfredsställa en så kvalificerad kunds önskemål när det gäller moderna, flexibla kontor och mötesplatser är utan tvekan en fjäder i hatten för oss, säger Klöverns vd Gustaf Hermelin.

Projektet blir ytterligare ett av många steg som Klöverns tagit sedan bolaget köpte fastigheter för 3,5 Mdr kr i området år 2006. Vakanser som fanns vid förvärvstillfället har successivt fyllts samt allmänna ytor med grönområden, torg och vägar har förnyats.

För två år sedan invigde bolaget Kistamässan, efter ett och ett halvt års om- och nybyggnation.

I höstas påbörjades byggnationen av Stockholms nya landmärke, 33-våningshotellet Victoria Tower, som ska stå färdigt hösten 2012. Utöver hotell får fastigheten tio våningar "Klövernkontor".

I en kommentar kan sägas att Kista är en oerhört viktig region för Stockholm och Sverige, dels eftersom Kista Science City är ett tillväxtkluster som världsledande vetenskapsstad, dels eftersom Kista är en viktig handelsplats med en stor galleria, en växande mässa samt en påbörjad byggnation av ett nytt storhotell.

Vi har två stora fastighetsägare i Kista. Frågan är vem som är störst. Om vi räknar ytor är säkert Klöverns störst. Men räknar vi hyresvärden är förvisso Vasakronan störst. I sammanhanget ska vi dock inte glömma Länsförsäkringar Liv/Vital Försäkring som har ett årshyresvärde i Kista Galleria om cirka 350 Mkr. Så den klart största fastighetsägaren i Kista blir antingen Vasakronan eller Klöverns, om någon av dessa aktörer förvärvar Kista Galleria, en handelsplats med framtida potential.

Men frågan är inte om vem som är störst utan om en köpare förstår att räkna



Isafjord 1, interiör. Illustration Wingårdh Arkitektkontor



Isafjord 1, exteriör. Illustration Wingårdh Arkitektkontor

hem Kista Gallerias kommande projekt. Dessa är dels Etapp B med ett nytt kulturhus och nya bostäder, dels Etapp C som är flera nybyggnationer av bland annat T-banestation, busstation, resecentrum, butiker, kontor samt fler bostäder.

En ny ägare av Kista Galleria måste således dels vara mycket projektkunnet, dels kunna avtala om att sälja vidare en del av Kista Gallerias projektetapper till andra bolag.



Gustaf Hermelin, vd Klöverns.

Profi satsar stort i Sundbyberg



Profi har förvärvat Freden Större 10 i Hallonbergen/Sundbypark.

Profi Fastigheter har avtalat med Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB att förvärva Freden Större 10 i Hallonbergen/Sundbypark med 37 250 kvm uthyrda till bland andra Sodexo, Migrationsverket, PrisXtra och Posten. Köpeskillingen är 183,5 Mkr. Försäljningen är villkorad av att Sundbybergs kommunfullmäktige godkänner affären.

– Profi är en etablerad aktör med stora

möjligheter att utveckla såväl fastigheten som att delta i den stadsdelsförnyelse som kommer att prägla hela Sundbypark och Hallonbergen under de närmaste åren, säger Torsten Josephson, vd på Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB.

Catella och Advokatfirman Cederquist företrädde Lokalfastigheter i Sundbyberg, medan Advokatfirman Glimstedt biträdde Profi i affären.



Staffan Olsson, vd Profi Fastigheter.

I en kommentar kan sägas att Profi köper en väl underhållen fastighet till ett lågt pris om 4 926 kr/kvm i det starka Sundbyberg. När sedan Profi hyr ut fastighetens vakanta ytor om cirka 30 procent kan det gott sägas att bolaget har gjort ett lysande förvärv.

Profi Förvaltning AB övertog Carnegies roll som förvaltare av fonden Profi I den 1 januari 2009.

Profi I och Profi II har Kåpan Pensioner, Postens Pensionsstiftelse, Nobelstiftelsen, delar av familjen Bonnier, Akershus pensionsstiftelse samt Trondheims pensionsstiftelse som kärninvesterare.

Profi, som har över 1,5 Mdr i eget kapital, har nyligen stängt sin fond Profi II. SF

Balders första fastighet utomlands

Balder ökar sitt innehav Göteborg och gör sitt första förvärv i Köpenhamn. Bolaget köper en av Göteborgs finaste fastigheter, Palacehuset, Inom Vallgraven 14:1 (bilden), samt en nyproducerad handelsfastighet i Greve, Köpenhamn. Fastigheterna omfattar cirka 9 400 kvm och har åsatts ett värde om cirka 280 Mkr.

Säljare i Göteborg är en privatperson och tillträdet sker under kvartal tre.

Köpenhamnsfastigheten säljs av en tysk fastighetsutvecklare med beräknat tillträde under kvartal fyra. Fastigheten, som blir Balders första förvärv utomlands, är uthyrd till den tyska lastbilskoncernen MAN på ett tjugofårigt kontrakt.

Balder har även i fyra olika transaktioner under juni såld tre bostadsfastigheter samt en kontorsfastighet värderade till 96 Mkr, vilket översteg redovisat värde med 4 Mkr. Fastigheterna omfattar cirka 13 000 kvm och ligger i Gävle, Älvkarleby, Vara och Kungsbacka. De tre sistnämnda orterna lämnar Balder i samband med försäljningarna.



Ny ägare till Palacehuset i centrala Göteborg är Fastighets AB Balder.

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 Dagens Fastighetsaktie website. At the top, there is a search bar and a navigation menu. The main content area features several articles and advertisements. On the left, there is a sidebar with a list of links. The main content area includes a large article titled 'Stockholmskrönikan' featuring a portrait of Lennart Karlsson, a smaller article titled 'Prenumerera' with a horse statue image, and another titled 'Seminarium' with a group photo. To the right, there is a large advertisement for 'VILL DU OCKSÅ ÅGA ETT HYRESHUS?' featuring a building image and a yellow banner. Below the main content area, there are two sections: 'Senaste nytt' and 'Nyheter om Stockholm', each with a list of recent news items.

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)

Stockholmskrönikan

Nordic Forum

Ladda hem tidningen

Annonsspriser

Dagens Fastighetsaktie

Prenumeration

Prognoser

Länkar

Om företaget

Kontakt

Logga in

Stockholmskrönikan

Lennart Karlsson
vd Haba Fastigheter

Prenumerera

Seminarium

VILL DU OCKSÅ ÅGA ETT HYRESHUS?

Klicka här för mera information

SVENSKA BOSTADSFONDEN

Senaste nytt

- Balders första fastighet utomlands
- Ett vinnande White
- Profi utvecklar nytt kvarter i Malmö
- Inspi bygger för 500 Mkr
- Sponda säljer bostadsmark med vinst till Skanska

Nyheter om Stockholm

bygg- och fastighetsmarknad, stadsplanering och arkitektur

- Väsbyhem säljer för 128 Mkr till Möller & Partners
- FastPartner satsar på OPS i Märsta
- Inger Olsson blir vd för Swedish Hospital Partners
- Skanska bygger för 1 Mdr i Solna
- NCC bygger åt Klöver och Ericsson

Vasallen miljardsäljer till Hemsö

Vasallen säljer fastigheter med en yta om 122 000 kvm för 1 150 Mkr. Köpare är Hemsö, ägt av Kungsleden och Tredje AP-Fonden. Tillträdet planeras ske den 1 oktober. Direktavkastningen beräknas till cirka 7,5 procent. Försäljningarna genomfördes med stöd av Pangea Property Partners.

Fastigheterna är belägna inom före detta regementsområden i Visby, Östersund, Karlskrona och Borås. Andelen offentliga hyresgäster är hög. För 60 procent av intäkterna svarar Gotlands kommun, Försäkringskassan och Polismyndigheten i Östersund, Karlskrona kommun samt ICA Fastigheter i Borås. Det totala hyresvärdet är cirka 125 Mkr, medan den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till nio år.

– Det känns mycket positivt att köpa dessa välutvecklade fastigheter av Vasallen. Med långa avtal och stabil avkastning bidrar affären positivt till vår portföljsammansättning samt riskjusterade avkastning, kommenterar Kungsledens vd Thomas Erséus.

Vasallen kvarstår med verksamhet på samtliga berörda orter och försäljningarna ger bolaget större möjligheter till nyinvesteringar i befintlig projektportfölj samt för kompletterande förvärv.



Thomas Erséus, vd Kungsleden.

Sponda säljer till Skanska

Finska börsnoterade Sponda har sålt ett landområde om två hektar i Hakuninmaa, Helsingfors till Skanska Talonrakennus Oy för 6,5 MEUR, med vinst om cirka 5,4 MEUR. Området är en del av det planerade bostadsområdet Kuninkaantammi.

Till samma köpare har Sponda sålt ett område i Kauniainen utanför Helsingfors för 3 MEUR, med vinst om 2,9 MEUR. Även detta område är avsett för bostadsproduktion, vilket inte ingår i Spondas strategi.



Kari Inkinen,
CEO Sponda Oy.

Bättre betalt för exproprierade fastigheter

Nyligen antog regeringen en proposition om en förändring Expropriationslagen (1972:719) som innebär höjningar av den ersättning som ska betalas ut vid expropriation. Förändringen syftar till att stärka äganderätten mot bakgrund av att de som är utsatta för expropriation i ökande grad är enskilda företag som bedriver verksamhet i vinstsyfte.

Lagändringarna i expropriationslagens presumptionsregel, som begränsar rätten till ersättning för så kallade förväntningsvärden, upphävs i den nya lagtexten. Det innebär att ersättningen vid expropriation fastställs närmare fastighetens marknadsvärde än tidigare. Ersättningen omfattar även den del av marknadsvärdet som beror på en förväntad ändring av fastighetens tillåtna användningssätt.

På grund av de nya förändringarna av Expropriationslagen är det inte möjligt att göra ett så kallat toleransavdrag från expropriationsersättningen eller från ett skadestånd som orsakas av miljöskada. I den nya lagtexten föreslås ett schablonpåslag på expropriationsersättningen med 25 procent av fastighetens marknadsvärde.

Den nya Expropriationslagen träder i kraft den 1 augusti i år.

Skanska bygger för 1 Mdr i Solna

Skanska säljer tomtmarken och utvecklingsprojektet för Säkerhetspolisens nya huvudkontor i Solna till Specialfastigheter. Affären innebär att Skanska får ett design- och bygguppgift värt cirka 1 Mdr kr. I enlighet med Skanskas informationspolicy uppges ej försäljningsvinst för kommersiella utvecklingsprojekt under uppförande.

Kontorsfastigheten, som omfattar totalt 44 000 kvm, ska uppföras på en tomt om 9 000 kvm i det nya området Ingenting, beläget mellan Karlberg och Huvudsta. Utöver kontor med plats för cirka 800 personer ska byggnaden även inrymma friskvårdslokaler, skjutbana och bilverkstad.

Projektet ska utvecklas gemensamt av Specialfastigheter, Skanska Kommersiell Utveckling Norden och Skanska Sverige i samarbete med Solna stad.

– Det här blir startskottet för det nya Ingenting-området med både arbetsplatser och bostäder i ett fantastiskt centralt läge, säger Lars-Erik Salminen, kommunstyrelsens ordförande i Solna.



Säkerhetspolisens nya huvudkontor i Solna.

I området har Skanska ytterligare byggrätter för 15 000 kvm kontor och cirka 550 lägenheter. Den första bostadsetappen, som innehåller 36 lägenheter, inleds i höst.

Nu ger vi Stockholm ett lyft!

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

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

SB
Svenska Bostäder

Ett växande HEBA

Analys av Stefan Fröjdendahl

Lennart Karlsson har varit vd för det noterade HEBA Fastighets AB sedan maj 2008. Nu växer bolaget på sin marknad i Stockholm. Under de senaste nio månaderna har företaget ökat med 420 lägenheter till totalt 3 420 lägenheter. Denna snabba ökning på kort tid har naturligt nog skett genom förvärv.

Renässans för hyresrätten i Stockholm

I juni 2009 avtalade HEBA om förvärv av 72 hyresrätter av Citycon för totalt 176 Mkr. Över 1 400 personer anmälde intresse för dessa bostäder på Liljeholmstorget i Stockholm. För lägenheterna, som blev inflyttningsklara med hög standard i april i år, kontrakterade HEBA avtal om cirka 1 820 kr/kvm. Det starka intresset för nämnda hyresrätter i tullnära läge speglade den särskilt stora efterfrågan på bostäder som växer alltmer i Stockholmsregionen.

Generellt har det byggts relativt få bostäder under de senaste åren i Stockholm med förorter. I regionen färdigställdes endast cirka 6 000 bostäder under år 2009 samtidigt som befolkningen växte med över 36 000 invånare. I Stockholms län bor nu drygt 2 miljoner personer. Under åren 2000 till 2010 växte länet med en befolkning som Malmös. De närmaste femton åren, 2010-2025, kommer Stockholm förmodligen att växa som ett Göteborg eller med drygt en halv miljon invånare.

Denna befolkningstillväxt betyder att det blir fortsatt mycket stor efterfrågan på bostäder i huvudstaden med dess förorter. Cirka 290 000 personer står i Stockholms bostadsförmedlings kö och förra året nyanmälde sig 61 000.

Det är svårt att ge en prognos för den framtida volymen av nybyggda bostäder i staden. Enligt den senaste statistiken från SCB minskade antalet påbörjade byggnationer av bostäder i Storstockholm under de tre första kvartalen 2009 till 3 077 mot 4 822 för motsvarande period 2008. Flera orsaker finns bakom det minskade bostadsbyggandet. En orsak är att det är fler som har svårare

att erhålla finansiering till bostadsprojekt i dag jämfört med för några år sedan. Andra orsaker är att det är långa planprocesser, höga markpriser samt höga projektkostnader i Stockholm. Dessa orsaker tillsammans medför troligen att det blir svårare för byggbolagen att producera och finansiera nybyggnation av bostadsrätter och egna hem under de närmaste åren. Att bankerna ställer krav på en högre andel eget kapital vid nybyggnation av bostäder samt en prioritering av kassaflödet i flertalet fastighetsinvesteringar är ytterligare signaler för att det kommer att produceras fler hyresrätter i Stockholm under de närmaste åren.

Under det senaste decenniet har det byggts framförallt egna hem och bostadsrätter i staden. Det är egentligen de stora kommunala bostadsbolagen, med få undantag, som har byggt hyresrätter i Stockholm. Tidigt i år skedde ett trendbrott då det nya årets första exploateringsnämnd föreslog att JM skulle erhålla markanvisning i Stureby för cirka 100 hyresrätter. Det blev den första markanvisningen i Stockholm sedan 1990-talet där JM planerar att upplåta nybyggda bostäder som hyresrätter.

Men den borgerliga alliansen i Stockholm menar att den har uppfyllt sitt vallöfte om 15 000 nya bostäder under mandatperioden. I mars i år sa stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet i Stockholm Kristina Alvendal (M) att totalt hade 14 673 bostäder byggts under mandatperioden och av dem var cirka 6 000 hyresrätter.

Under år 2009 var bostadsbyggandet rekordlångt i Sverige. Dock framhåller Alvendal att det trots den tuffare konjunkturen byggdes 1 770 nya hyresrätter i Stockholm under 2009 vilket motsvarade drygt två tredjedelar av de nyproducerade lägenheterna i staden. I fråga om nämnda bostadsstatistik råder en del politisk osämja.

Då vi ser på bostadsproduktionen i Stockholm åren 2006-2009 påbörjades det 8 500 bostäder under år 2006 enligt USKAB



*Lennart Karlsson, vd för det noterade HEBA.
Foto: Cato Lein*

(Stockholms Stads Utrednings- och Statistikkontor). Orsaken till det stora bostadsbyggandet under nämnda år kan till stor del förklaras av att socialdemokraterna genomförde markanvisningar till 24 000 bostäder under mandatperioden 2002-2006.

Men oberoende av vilket politiskt styre som råder i Sverige eller i Stockholm ska det dock konstateras att under år 2009 producerades ett rekordlåg antal bostäder i Sverige. Enligt Boverket påbörjades endast 18 000 bostäder under förra året. I år räknar Boverket med att det påbörjas 22 500 bostäder – ett antal som ökar till 26 000 påbörjade bostäder år 2011. Ökningen förväntas fortsätta år 2012.

Lägesfaktorn är gynnsam för HEBA

Att det byggdes en större andel hyresrätter under 2009 än på flera år anser jag är en trend som förmodligen håller i sig, oberoende hur valutgången blir i höst. Om nya stimulanspaket införs för hyresrätter, ökar självklart produktionen av dem.

När alliansen kom till makten i september 2006 slopades från årsskiftet 2006/2007 ränte- och investeringsbidragen till byggande av hyresrätter. Nu är det val i Sverige i september. Om den röd-gröna alliansen bildar regering, säger talesmannen Thomas Östros att fastighetsskatten på flerfamiljshus ska sänkas från 0,4 procent till 0,22 procent. Dessutom föreslår han att ROT-stödet ska utökas så att även flerfamiljshus får ta del av detta.

Men frågan blir om det åter kan bli lönsamt att bygga hyresrätter i Stockholm. Svaret på den frågan är komplicerad på grund av höga markpriser och höga projektkostnader. Självklart blir det mindre kostsamt om det åter införs stimulansåtgärder för byggnation av hyresrätter. Men de stimulansåtgärder som vänsteralliansen nu föreslår är enligt min mening alltför svaga för att öka produktionen av bostäder i någon större utsträckning, särskilt i Stockholmsområdet.

Däremot kan den nya lagstiftningen om de nya reglerna för reformerad hyressättning, som gäller från årsskiftet, förbättra nybyggnationen av hyresrättsbostäder. Enligt den nya lagen ska de kommunala bostadsbolagen drivas efter affärsmässiga principer, vilket i sin tur ska medföra att de här bolagens hyresnormerande roll ska ersättas av att kollektivt förhandlade hyror ska bli normerande. I dessa avtal som Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen ska avtala kommer fastigheterna att klassificeras utifrån faktorer som läge och standard, snarare än av byggnadsår. I Stockholmsmodellen indelas staden i ett antal geografiska värdezoner, från A till K. I grupp A finns innerstadsstadsdelarna, i grupp B Hammarby Sjöstad samt i grupp K Rinkeby, Tensta och Hjulsta.

Stockholmsmodellen bygger i övrigt på bruksvärdet som påverkas av lägenhetens storlek och standard, fastighetens standard samt bostadsområdets karaktär och läge. Fortfarande gäller bruksvärdessystemet vid avtal om nya hyresnivåer. Det nya är dock att kommunala bostadsbolag ej längre får en hyresnormerande roll om inte dessa bolag är störst i den geografiska värdezonen. Den nya zonindelningen gynnar HEBA på lång sikt, eftersom bolaget har sina hyresvärden i zoner A-G och ej i de sämre zonerna H-K. Den nya, mer affärsmässiga modellen för ändrade hyressättningsregler, som bestäms av Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen, ska gälla i Stockholm från och med år 2011.

Starka finanser

HEBA redovisade i delårsrapporten för första kvartalet i år ett eget kapital om nära 2 miljarder kronor. Under den senaste 12-månadersperioden ökade det egna kapitalet till 1 992,5 Mkr (1 867,8), vilket motsvarade en synlig soliditet om 56,4 procent (60,9).

Bolagets fastigheter värderades till cirka 3,4 miljarder kr. Vid slutet av årets första kvartal var detta fastighetsvärde endast belånat med räntebärande skulder om totalt 827,8 Mkr till en snittränta om 2,9 procent. Denna låga belåningsgrad jämfört med att en vakansgrad om nära 0 procent ger bolaget en stor stabilitet. Av de 3 420 lägen-

heter som HEBA äger finns 3 100 i Stockholmsregionen och 320 i Borlänge. Även för lägenheterna i Borlänge är vakansen nära 0 procent, eftersom samtliga lägenheter ligger med bästa läge i de centrala delarna av staden.

Nämnda fakta innebär att kassaflödet är mycket stabilt och långsiktigt säkert i bolaget, vilket medför att ett köp av en aktie HEBA är att betrakta mer eller mindre som obligationsplacering vilken ger en trygg utdelning. För år 2009 delade HEBA ut 1 kr per aktie efter en helårsvinst om drygt 148 Mkr efter skatt, varav drygt 122 Mkr utgjorde en positiv värdeförändring av bolagets förvaltningsfastigheter. HEBA har som mål att dela ut cirka 70 procent av koncernens resultat, efter beräknad skatt, men före förändringar i fastighetsvärden och poster av engångskaraktär.



Över 1 400 personer anmälde intresse för HEBA:s 72 nybyggda bostäder på Liljeholmstorget i Stockholm.

Fler förvärv ger ökade hyresintäkter

Under 2009 steg hyresintäkterna till 205,4 Mkr från 197,0 Mkr under föregående år.

Denna trend med ökade hyresintäkter kommer att fortsätta under de kommande åren tack vare att HEBA växte med 420 lägenheter på 9 månader, vilket förbättrar bolagets hyresintäkter med cirka 18 procent på årsbasis. Efter det första förvärvet i juni 2009 av 72 lägenheter med en bostadsarea om 6 100 kvm i Liljeholmen fortsatte HEBA med ett förvärv av 52 lägenheter i Hägernäs Strand, Täby. Säljaren JM erhöll 85 Mkr. Genom affären fick HEBA fyra byggnader med en total bostadsarea om 2 848 kvm. Samtliga lägenheter var uthyrda och inflyttning skedde under mars-april 2010. Området, som har varit en del av Hägernäs flygflottilj, ligger naturskönt; flera av lägenheterna har sjöutsikt.

För HEBA var förvärvet ett viktigt led i bolagets strategi att fortsätta växa i Stockholmsområdet. Bolaget har ambitionen att delta i den fortsatta utvecklingen av nya hyresbostäder i Täby.

I mars i år fortsatte HEBA sin tillväxtstrategi genom att i en bolagsaffär köpa tio tomträtter med totalt 296 lägenheter, omfattande 18 200 kvm, i Hökarängen. Det underliggande värdet på tomträtterna, som tillträdades i maj i år, var 356 Mkr. Bostäderna, som uppfördes under åren 1948-1950 av Allmännyttan, förvärvades senare av Peab Bostad, som efter en omfattande renovering sålde beståndet till det privatägda bolag som sedan sålde till HEBA.

Bolaget har även en strategi att själva bygga bostäder i Stockholmregionen. HEBA framhåller att tillväxten ska ske genom en kombination av förvärv, nyproduktion med fortsatt starka finanser eller med en synlig soliditet som ej ska understiga 50 procent.

Ett problem med nyproduktion av bostäder i regionen är de höga markpriserna. Det enda sättet att räkna hem en nyproduktion i Stockholmsområdet är tomträtter. I december förra året erhöll HEBA en markanvisning av Stockholms stad för cirka 60 nya hyreslägenheter i Norra Djurgårdsstaden etapp 2. Detaljplanearbetet har påbörjats och byggstart bedöms kunna ske år 2013. Bolaget söker nu aktivt efter ytterligare markanvisningar i regionen.



I mars i år fortsatte HEBA sin tillväxtstrategi genom att i en bolagsaffär köpa tio tomträtter med totalt 296 lägenheter, omfattande 18 200 kvm, i Hökarängen. Det underliggande värdet på tomträtterna, som tillträdades i maj i år, var 356 Mkr.

Lennart Karlsson

Lennart Karlsson, 55, blev vd för HEBA i maj år 2008. Han efterträdde Nils Hedberg, som hade varit vd för bolaget sedan börsintroduktionen 1994. Karlsson, som närmast hade varit verksam som vd för Akademiska Hus i Stockholm AB sedan bolagets etablering år 1993, ledde under nära 15 år på bolaget om- och nybyggnationer till ett värde av cirka 13 Mdr kr. Under de år som han var vd för Akademiska Hus i Stockholm växte bolagets marknadsvärde från 3 Mdr kr år 1993 till cirka 20 Mdr då han slutade år 2008. I Stockholm med cirka 100 medarbetare ansvarade han bl.a. för en projektledningsenhet om 15 personer, förutom att han hade ansvaret för engagemanget av cirka 20 externa projektledare.

Lennart Karlsson har varit byggare och fastighetsförvaltare under hela sitt yrkesverksamma liv. Efter civilingenjörsexamen, väg och vatten på KTH år 1979, inledde han sin karriär som handläggande ingenjör för kalkyl och inköp samt platschef på Platzer Bygg.

Under åren 1983-1990 arbetade han som projektledare på Åke Larson Byggare AB och Åke Larson Construction Inc. Under denna tid var han även stationerad två år i Boston samt i New York.

Från 1990 till 1992 blev Lennart Karlsson först projektchef för Förvaltnings AB Galären. I denna befattning ledde han bolagets utvecklingsprojekt i Sverige, Italien, Luxemburg, Holland och Finland. Sedan blev han vd för bolaget, som utöver projektfastigheter även ägde ett antal förvaltningsfastigheter, huvudsakligen bostäder i Luleå.

Lennart Karlssons omfattande fastighets- och byggkunnande är till stor fördel, när han nu leder HEBAs utveckling i en region med stor befolkningsökning samt med ett stort behov av nya bostäder.

HEBA – kort historik

I november 1952 registrerades HEBA Byggnads AB av byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson som gemensamt hade bildat det nya företaget vars namn står för Holmberg Ericsson Byggnads AB. Bolaget har således existerat i snart 58 år. Det första byggnationen som genomfördes var 96 lägenheter i Vällingby år 1954.

Under de följande tio åren uppförde HEBA 900 lägenheter i Vällingby, Hässelby samt på Södermalm i Stockholm. Dessa fastigheter är än idag i bolagets ägo med undantag för Hässelby. Under 1960-talet uppträdde HEBA som byggherre för första gången. Då byggdes Timmermansgatan 29-31 på Södermalm och Selmedalsvägen 54-56 i Axelsberg, Stockholm. I och med byggnationen av Åsögatan 180 i början av 1960-talet upphörde HEBA med egen byggnadsverksamhet för att övergå till att vara byggherre och förvaltande bolag.



I mars 2009 köpte HEBA av JM 52 lägenheter i Hägernäs Strand, Täby.



Området med HEBA:s bostäder i Täby har tidigare varit en del av Hägernäs flygflottilj. Bostäderna i Hägernäs ligger naturskönt och flera av lägenheterna har sjöutsikt. För HEBA var förvärvet ett viktigt led i bolagets strategi att fortsätta växa i Stockholmsområdet. Ambitionen är att delta i den fortsatta utvecklingen av nya hyresbostäder i Täby.

Foto: Anders Nilsson

I och med förvärvet av ett antal fastigheter på Lidingö, även det på 60-talet, vilka ägts av avlidne Karl Holmberg, började HEBA att expandera genom att köpa färdigbyggda fastigheter.

Under 1980-talet fortsatte bolaget sin expansion. Byggnadsfirman Eskil Sundström köptes med fastigheter i Borlänge, Säter Hedemora, Västerås och Stockholm.

Vidare förvärvades ett större bestånd i Stockholms södra förorter. Bolaget höll ändå fast vid en konservativ förvärvsstrategi samt hade en solid ställning när fastighetskrisen bröt ut kring år 1990.

År 1994 bytte bolaget namn till HEBA Fastighets AB (publ) och den 13 juni noterades aktien på börsens O-lista (idag Stockholmsbörsen, Den Nordiska Listan, MidCap).

Idag är flera av Folke Ericssons och Karl Holmbergs ättlingar fortfarande starkt engagerade i bolagets verksamhet.

Energieffektiv miljöprofil

HEBA har antagit en miljöpolicy med fokus på förbättrad energieffektivitet som ska uppnås på tre olika sätt.

Bolaget ska dels förvärva nya och moderna bostadsfastigheter med låg energiförbrukning, dels bygga nya klimatanpassade bostäder, dels renovera det befintliga fastighetsbeståndet med lägre energiförbrukning som resultat.

En stor utmaning för företaget är att renovera samt effektivisera det befintliga fastighetsbeståndet. Målet för branschen och för HEBA är att reducera energianvändningen med 20 procent till år 2020. HEBA har även antagit ROT-plan till år 2020 för ett antal renoveringsprojekt.

Den första fastigheten som har renoverats enligt denna plan är Fontänen 1 med 37 lägenheter vid Gullmarsplan. I höstas byggde HEBA om ett antal vakanta lokaler i Vällingby samt Nälsta till 14 nya lägenheter med hög miljö- och energistandard.

Hög andel nöjda hyresgäster

Sedan 2002 har HEBA genomfört kundundersökningar vartannat år. Den senaste undersökningen från år 2009 visade att 74 procent av hyresgästerna var nöjda med sin bostad, medan 79 procent var nöjda med servicen.

HEBA har över 6 000 hyresgäster och av dessa har över 20 procent hyrt samma bostad i över 20 år och vissa till och med sedan bostaden byggdes.

Det var framförallt under 1940-, 1950- och de tidiga 1960-talen som HEBA bostäder byggdes i efterfrågade lägen med bra allmänna kommunikationer, god närmiljö samt bra service. Dessa värderingar lever fortfarande kvar hos de bostadssökande och de utgör viktiga förutsättningar när bolaget planerar för nya bostäder.



HEBA äger fem fastigheter på Lidingö om totalt 24 355 kvm. Fyra fastigheter är byggda under 1950- och 60-talen. En fastighet, se bilden, uppfördes år 2008.

Fastighetsförvaltning i egen regi

HEBA sköter fastighetsförvaltningen med egen personal vilket är en starkt bidragande orsak till att stärka tryggheten och säkerheten i HEBAs bostadsområden. Det återspeglas också i resultatet från kundundersökningarna där trygghet och säkerhet får höga betyg av HEBAs hyresgäster.

Aktien

Vid årsskiftet 2009/2010 hade HEBA drygt 1 300 aktieägare med totalt 4 128 000 aktier och 37 152 000 B-aktier. De största aktieägarna till kapitalvärdet var Birgitta Härnblad med en andel om 12,43 procent, JP Morgan Bank med 9,12 procent, Skandia Livförsäkringsbolaget med 7,00 procent samt syskonen Charlotte Ericsson med 6,15 procent, Anders Ericsson med 6,05 procent och Christina Holmbergh med 5,84 procent.

Vissa kan tycka att aktien är en tråkig obligation, men HEBA har i år haft en stabil kursutveckling med noteringar på mellan 55-61 kr. Sett över den senaste 10-årsperioden så har HEBAs totalavkastning

utvecklats bättre jämfört med fastighetsindex för noterade fastighetsbolag.

Flertalet aktieägare uppskattar bolaget som en bostadsförvaltare med höga kundindex. På marknaden handlas bolaget med noteringar mellan 55-60 kr, vilket är klart över det egna kapitalet per aktie som är drygt 48 kronor.

Bankerna värderar HEBA:s soliditet, särskilt nu i tider om krav på höjda kapitaltäckningskrav och räntesatser. Dessa bankkrav gynnar bolaget, jämfört med flera andra aktörer med sämre soliditet, eftersom HEBA framgent kommer att erhålla bra lånevillkor.

Bolagets avkastning på totalt kapital för år 2009 blev 6,7 procent. I ett längre perspektiv talar det mesta för att bolaget stadigt kommer att leverera förbättrade bruttoresultat.

Dessutom finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv värdeutveckling av HEBAs fastighetsbestånd mot bakgrund av den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm. Detta faktum är ett klart incitament för en placering i en trygg och långsiktig aktie.

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

Stockholmsmarknaden är god för Vasakronan

Av Lars Eriksson

Som det avgjort största fastighetsbolaget i Sverige har Vasakronan stora möjligheter att finna alternativa lösningar för sina kunder i tider av utmaningar. I efterdyningarna av en global ekonomisk kris är det en klar konkurrensfördel. Det är visserligen välkänt att marknaden i Stockholm är mer volatil än exempelvis i Öresund eller Göteborg. I ett samtal med Fastighetsaktien säger dock Per Thiberg, chef för Fastighetsutveckling och uthyrning i Stockholm, att den visar ett högre mått av rörlighet i dag, jämfört med de senaste åren. Sedan maj 2010 ingår han i bolagets ledningsgrupp och ansvarar för en ny enhet om totalt 22 medarbetare med fokus på uthyrning och utveckling av 1,7 miljoner kvm kontor i Stockholm. Han säger:

– Vasakronan har sänkt bolagets vakansgrad för kontorslokaler i Stockholm från cirka 12 procent till idag ca 9,5 procent sedan åren 2008/2009. Vi ser en klart ökad efterfrågan, konstaterar han. Thiberg framhåller att Vasakronan försöker ge ett mervärde till sina hyresgäster. Läget må fortfarande vara viktigt men i dag ser han det som avgörande att lokalerna verkligen bidrar till hyresgästens effektivitet.

– En god arbetsmiljö påverkar trivselen som i sin tur ökar produktiviteten och lönsamheten. Vår uppgift blir att se till att medarbetarna verkligen får förutsättningar att prestera på topp i sina lokaler, tillägger han.

Nybyggnation

Gällande Vasakronans nybyggnation lyfter han fram områden som Värtan, Frösunda Park och Kista. I fallet Värtan, är kuststräckan från Husarviken i norr till Loudden i söder det största utvecklingsområdet i Stockholms stad. Hela området går sedan en tid tillbaka under namnet Norra Djurgårdsstaden. Här förenas innerstaden med kusten genom en blandning av bostäder och kontor.

I den första etappen av utvecklingen har Vasakronan uppfört kvarteret Riga, en kombinerad kontors- och handelsfastighet byggd i enlighet med de miljöambitioner som gäller för hela Norra Djurgårdsstaden. Av de sju våningsplanen om vardera 3 600 kvm återstår i dag cirka 1700 kvm att hyra ut. Ytan är en del av takvåningen om 2 700 kvm med en terrass som har en fantastisk utsikt i alla väderstreck. Fastigheten innehåller även en inglasad gård och parkeringsytor.



Vasakronans Kista Terrass ritades av arkitekt Gert Wingårdh.
Foto: Vasakronan



Per Thiberg, chef för Fastighetsutveckling och uthyrning i Stockholm, Vasakronan. Foto: Birgitta Fröjdendahl

I Frösunda Park planerar Vasakronan att bygga två sammanbyggda kontorshus om totalt 20 000 kvm. Preliminär inflyttning beräknas ske under 2013. Dessutom har Vasakronan uppfört ytterligare en kontorsfastighet i Kista Terrass, om 20 000 kvm. Den är ritad av arkitekt Gert Wingårdh och vann nyligen pris som årets Stockholmsbyggnad. Inflyttning påbörjades i juni 2010 och ska vara klar i september 2010.

I Vasakronan pågår just nu nybyggnadsprojekt med en investeringsvolym på 6,7 Mdr kr, merparten i Stockholm. Samtidigt finns en byggrättsportfölj som uppgår till 10 Mdr kr, varav hälften är planlagt. God kvalitet och hög attraktivitet på hyresmarknaden prioriteras i Vasakronans fastighetsbestånd. Thiberg konstaterar:

– Nyproducerade fastigheter är ett alternativ till förvärv som hela tiden förbättrar kvaliteten i portföljen totalt sett.

Bolaget har, liksom aktörerna generellt, utmaningar att möta vad gäller miljöarbetet i vissa befintliga, äldre fastigheter, men här pågår ett intensivt arbete. Vasakronan har bl.a. lanserat gröna hyresavtal som ett erbjudande till samtliga sina hyresgäster. Det innebär ett konkret åtagande både från hyresgäst och hyresvärd att tillsammans minska energianvändning och koldioxidutsläpp samt ha en klokare resursanvändning. I dagsläget har ett sjuttiofem avtal tecknats.

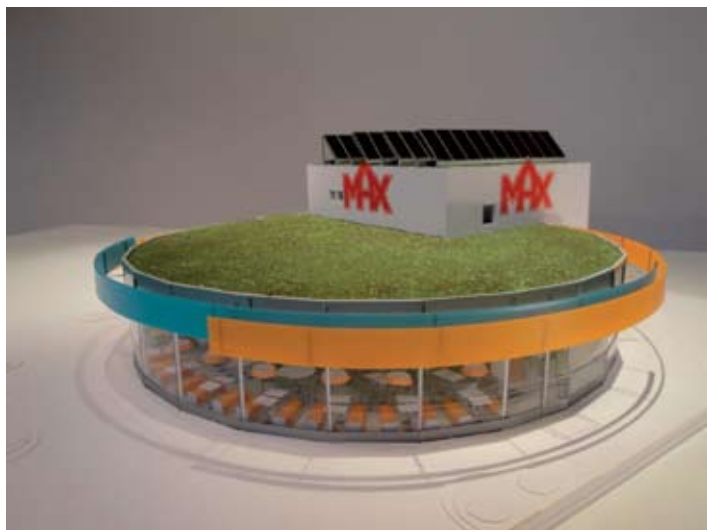
– Det är en stark efterfrågan på miljöriktiga lokaler idag och vi räknar med att ha tecknat minst 200 gröna avtal vid årets slut, avslutar han.

Maxad entreprenörsdröm går i uppfyllelse

Av Mimi Linell

Max är Sveriges näst största hamburgerkedja med 1 123 miljoner kronor i omsättning (2009). Bröderna Richard, vd, och Christoffer Bergfors, vice vd, ser till att föräldrarnas entreprenörsdröm från 1960-talet lever vidare. I en intervju med Fastighetsaktien samtalar Richard Bergfors och Christian Mannerstråle, etableringsansvarig på Max, om verksamheten. Vidare har vi kontaktat arkitekt Klas Åkerman på Lomar Arkitekter om vissa aspekter av formgivningen av restauranger.

Hamburgerkedjan Max är Sveriges äldsta – i juni 1968 öppnade nittonårige Curt Bergfors och sambon Britta sin första snabbmatsrestaurang i Gällivare. Amerikanska McDonalds och Burger King etablerade sig i Sverige fem respektive åtta år senare. Curt Bergfors tilldelades så småningom Näringslivsmedaljen för ”gärning inom svenskt näringsliv” från Kungliga Patriotiska Sällskapet år 2008. Vid urvalet till den utmärkelsen tas hänsyn till faktorer som ”lönsamhet, innovation, marknadsföring och sysselsättning” inom familjeföretag.



I Lomar Arkitekters gröna lösning för Max Bromma – Sveriges första miljöcertifierade hamburgerrestaurang – ingår sedumtak. Illustration: Lomar Arkitekter

– I ungdomen ville våra föräldrar skapa sin egen framtid. I dag har företaget fått ett rikstäckande fäste. Tack vare det kan familjeföretaget förhoppningsvis leva vidare i nästa generation, säger vd Richard Bergfors i en intervju.

Han framhåller att Max prioriterar smak och möjligheter för kunder att kombinera sin egen meny. Det gröna inslaget i kedjans utbud är även unikt. År 2009 utnämndes Max till ”Green Awards for Creativity in Sustainability”. I ett inlägg från BBC News hyllades exempelvis koldioxidmärkningen till kunderna. Max har även fått S:t Julianpriset år 2010 för tillgänglighet gällande personer med funktionsnedsättning. Borgarrådet Ulla Hamilton (M) delade ut priset till Pär Larshans, personal- och hållbarhetschef, och till Mannerstråle.

– Dessutom, är vi måna om att etablera oss på mark där vi kan bygga våra egna lokaler. Vi skapar gröna alternativ i en bransch som knappast tidigare har gjort sig kända för att värna miljön, tillägger Mannerstråle.



Från vänster: Christoffer Bergfors, vice vd, och Richard Bergfors, vd, Max Hamburgerrestauranger.

Nyligen öppnade Max sin 73:e restaurang i landet. Läget är Ulvsundavägen vid Bromma flygplats. Kedjan har vidare som målsättning att grunda sin 120:e restaurang år 2014.

Pontus Lomar, Lomar Arkitekter, ansvarade exempelvis för interiören på Max restaurang på Hamngatan i Stockholm. Lokalen är fräsch och tidlöst sportig. Kollegan Klas Åkerman på nämnda arkitektkontor ledde sedan projektet Max i Bromma med invigning den 27 maj i år. Han framhåller:

– Miljöhänsyn är utgångspunkten i arkitekturen. Designkonceptet stärks där ett helhetstänkande genomsyrar såväl interiör som exteriör samt landskapsplanering. Byggnaden ska ligga till grund för ytterligare restauranger i landet.

Max i Bromma utformades i enlighet med det svenska miljöklassningssystemet ”Miljöklassad byggnad”. Energianvändningen för belysningen minskas med mer än 50 procent med energieffektiva ljuskällor samt dagljusstyrning mellan 20 och 100 procent i restaurangdel och kassalinje där naturligt ljusinsläpp är som störst. Dessutom installeras PIR-närvarodetektering i rum som inte används stadigvarande.

Åkerman tillägger att ett tongivande material är den vita betongen som återfinns i fasad, golv, utemöbler samt i själva konstruktionen i sin helhet. Den värmetröga stommen både tar upp och avger värme. På så sätt utnyttjas den för ett gott energiutbyte i byggnaden. Lomar Arkitekter har vinnlagt sig om ett strikt, ljus nordiskt uttryck i inredning samt fasader.

Vi kan lägga till att ett besök på Max kan således skapa goda vibrationer gällande allt från smak eller variation i menyval och design till miljöhänsyn.



Christian Mannerstråle, etableringsansvarig, Max Hamburgerrestauranger. Foto: Birgitta Fröjendahl

Nya Catella

Av Stefan Fröjdendahl

I slutet på maj i år blev det klart att Scribona, listat på First North, köper Catella. Grundarna av Catella Corporate Finance, Johan Ericsson och Lennart Schuss, blir vd respektive vice vd i nya Catella.

Affären strukturerades genom att management med Ericsson och Schuss i spetsen initialt köpte Catella för 417 Mkr. Därefter förvärvade Scribona Catella för samma köpeskilling.

I affären redovisas en goodwill om cirka 240 Mkr, eftersom det uppstod en skillnad mellan köpeskillingen och det egna kapitalet vid förvärvet.

Det egna kapitalet i det sammanslagna Scribona-Catella blir pro forma 870 Mkr per 31 mars 2010. Scribona emitterar totalt 30 miljoner teckningsoptioner med rätt till att teckna B aktier 1:1 för 11 kr som tillför nya Catella ytterligare 330 Mkr vid utnyttjande.

Strax efter tillträdet som beräknas att vara i september i år kommer Scribona byta namn till Catella. I framtiden avser det nya Catella att ansöka om en notering på Stockholmsbörsens huvudlista.

Både fastighetsrådgivare och kapitalförvaltare

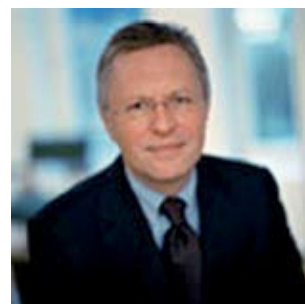
Catella har länge haft en särställning på den europeiska och den svenska fastighetsmarknaden. Denna särställning började tidigt. Johan Ericsson säger i en intervju:

– Ända sedan Lennart Schuss och jag grundade Catella Corporate Finance under det tidiga 90-talet har vi velat markera att Catella inte enbart ska vara rådgivare i fastighetsmarknaden utan företaget ska kombinera denna rådgivning med en aktiv verksamhet på kapitalmarknaden.

Han fortsätter:

– Sedan årsskiftet 1992/1993 har Catella Corporate Finance varit ett värdepappersbolag som stått under Finansinspektionens tillsyn. Vår egen positionering beskrev vi tidigt som att vi ska vara aktiva i den unionsmängd som finns inom två cirklar vars delar går in i varandra.

I den ena cirkeln brukade vi skriva in aktörer i fastighetsbranschen, som till exempel DTZ och Jones Lang LaSalle, medan vi i den andra cirkeln skrev in investmentbanker, som exempelvis Carnegie, Morgan Stanley eller Enskilda.



Johan Ericsson, vd Catella.

Verksamhet i 14 länder

Nya Catella omfattar verksamhet i 14 europeiska länder med cirka 420 medarbetare. Flest eller cirka 220 verkar inom Catella Advisory, som primärt har verksamhet med rådgivning vid transaktioner av kommersiella fastigheter.

Sedan några år tillbaka har Catella även en växande verksamhet inom affärsområdet asset management via bolaget **Amplion** med Timo Nurminen som vd. Amplion, som ännu inte har någon verksamhet i Sverige, tillgångsförvaltar fastighetsvärden om cirka 10 Mdr kr i Finland, Frankrike, Baltikum och i Ryssland.

Bland Amplions kunder kan nämnas den finska banken Evli och det finska försäkringsbolaget Sampo.

Idag har Amplion 20-25 medarbetare, men Johan Eriksson säger i vårt samtal att han räknar med att Amplion kommer att växa starkt under de närmaste åren.

I Tyskland har Catella verksamhet med bolaget **Catella Real Estate KAG**, som förvaltar fem europeiska fastighetsfonder. Förvaltad kapital uppgår totalt till cirka 7 Mdr kr. Varje fond har sin egen profil för område och inriktning. Målgruppen är institutionella investerare och förmögna privatpersoner.

I bolaget **Catella Consumer** erbjuds finansiella rådgivningstjänster, inom främst Mergers & Acquisitions, till bolag verksamma inom konsumentnära branscher såsom detaljhandel, konsumentvaror och service. Företaget är marknadsledande i Sverige.

De företag som Catella Consumer arbetar med är till största



*Catellahuset på Birger Jarlsgatan i Stockholm.
Foto: Birgitta Fröjdendahl*

delen baserade i Norden, medan de här företagens klienter finns både i Sverige och internationellt.

I **Catella Capital**, som har drygt 50 anställda i Stockholm och Malmö, finns 18 fonder som erbjuder kapitalförvaltning och placeringar i utvalda aktie- och obligationsportföljer.

Kunder är institutionella investerare, pensionsfonder, företag, banker samt förmögna privatpersoner. Nobelstiftelsen och Svenska kyrkan är exempel på två stora kunder.

Förvaltad kapital uppgår till cirka 22 Mdr kronor. Under år 2009 etablerades en Luxemburgbaserad struktur för SICAV riktad till de nordiska aktiefonder som Catella Capital förvaltar åt sina internationella klienter.

I **Catella France** finns en stor verksamhet med asset management framförallt i dotterbolaget Parcolog Gestion. Ett bolag som tillgångsförvaltar cirka 800 000 kvm logistikfastigheter, vilket innebär att Parcolog är det tredje största bolaget i världen med denna typ av förvaltning av logistikfastigheter.

Johan Ericsson säger:

– Catella förvaltar idag mellan 40-45 Mdr kr, ett kapital som vi gärna vill att det ska växa. Definitivt ska denna tillväxt ske i Amp-lions verksamheter, men även inom våra fondrörelser och inom våra kapitalförvaltningar. Vi har dragit ned på antalet medarbetare inom transaktionsrådgivningen på grund av dåliga tider. Således har vi stängt vårt kontor i Moskva med 25 medarbetare. Vi har även dragit ned antalet medarbetare inom vår fastighetsrådgivning i Tyskland.

Banque Invik

Scribona är sedan tidigare ägare till Banque Invik i Luxemburg. Banque Invik grundades av Jan Stenbeck och hans maktbolag Invik år 1989. Det dröjde till 1996 innan banken öppnade ett filialkontor i Sverige. I april 2009 förvärvade Scribona Banque Invik.

Banken, som med 116 anställda har huvudsaklig verksamhet inom förmögenhetsförvaltning och tjänster med kreditkort, kompletterades med en ny avdelning för Corporate Finance under hösten 2009.

Banque Inviks förmögenhetsförvaltning omfattar både traditionell privatbanksverksamhet och diskretionär förmögenhetsförvaltning. Bankens erbjuder förmögna personer, företag samt stiftelser råd i handel med aktier, värdepapper och valutor.

Inom affärsområdet Kreditkort, med medlemskap i Visas och Master Card/Eurocards organisationer i Europa, utfärdar banken såväl kredit- som betalkort med tjänster för finansiering samt betalningsförmedling.

EETI

Scribona äger även EETI, som är ett initialord för European Equity Tranche Income Limited. EETI, som bildades i Guernsey år 2006, investerar och finansierar huvudsakligen topplån av bostadsfas-

tigheter belägna i Italien, Spanien, Portugal, Frankrike, Nederländerna, Tyskland samt Storbritannien. Bolagets mål är att leverera en stabil avkastning till aktieägarna.

Klara och rena produkter

Komplexiteten och oron på de finansiella marknaderna har inneburit att kraven på kompetensen för att förstå finansmarknaderna ökar.

Johan Ericsson framhåller:

– Vi ska leverera långsiktigt en säker avkastning i trygga och transparenta produkter. Våra kunder ska enkelt kunna se hur deras investeringar utvecklas i till exempel Catella fonder, vilka noteras dagligen. Det är enkelt att gå in i eller ut ur dessa fonder.

Han fortsätter:

– Även om det har vänt betydligt sedan september 2008 finns det fortfarande oro på de finansiella marknaderna. Därför menar jag att det finns ett fortsatt växande behov i Europa för vår samlade kompetens av fastighetskunnande och kapitalmarknadskunskap.

Ägarprövning

Scribona räknar med att tillträda aktierna i Catella i september. Att det dröjer cirka tre månader beror på att tillsynsmyndigheter, som till exempel Finansinspektionen i Sverige, BaFin i Tyskland eller Banco Italia, ska ägarpröva Scribona pga förvärvet av Catella.

Johan Ericsson säger:

– Catella ska fortsätta att utvecklas med en fot i kapitalmarknaderna och med en fot i fastighetsmarknaderna. Vår affär med Scribona är helt i linje med denna målinriktning. Nu gäller det för oss att leverera genom att kapitalisera och skapa en växande rörelse tillsammans med Banque Invik samt den kapitalbas som finns i Scribona. Denna expansion ska vi sedan kontinuerligt leva upp till genom vår publika notering.

Han tillägger:

– Nu har vi precis kommit ur startgroparna. Vi arbetar intensivt med affärsplaner, etablering av nya it-plattformar och hemsidor samt med produktion av skilda presentationsverktyg. Vi är mitt i en process där vi skapar en stark koncern med en tydlig struktur som tillåter duktiga människor att bli medarbetare i en framgångsrik organisation.

Hög kompetens för framtiden

I en kommentar kan sägas att vi nu lever i en värld som ställer allt fler skärpta krav på finansmarknaderna genom nya kapitaltäckningskrav via Basel III och genom att vi under de närmaste åren får högre räntor. Dessa krav skapar särskilda behov av finansiella kompetenser vid paketeringar och omstruktureringar av fastighetsbestånd.

Det är högst sannolikt att denna särskilda finansiella kompetens med tillhörande fastighetskunnande förstärks genom att Scribona förvärvar Catella.

Newsec förlänger med Mannheimer Swartling i Malmö

Newsec Asset Management förlänger hyresavtalet med Mannheimer Swartling Advokatbyrå i Baltzarhuset på Södergatan 22 i Malmö. Advokatbyrån hyr cirka 4 000 kvm i fastigheten, som ägs av Catella Real Estate AG, och ska sitta kvar under ytterligare en avtalsperiod.

– I och med omförhandlingen återstår nu enbart en kontorslokal innan fastigheten är helt uthyrd, säger Håkan Rosell, uthyrningsvarig på Newsec Asset Management i Malmö.

Baltzarhuset på Södergatan 22 i Malmö.



Hyresgästens gröna sida

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

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

Ni har visionerna och sätter målen. Vi har verktygen.



Mer mer information och demo ring



0480-44 74 46

capitex
www.capitex.se

DTZ maximerar miljönyttan

Av Birgitta Fröjendahl

Handelsfastigheter har med tiden kommit att bli allt mer intressanta gällande miljöklassning. I en allmän trend av grönt tänkande i global mening vill ingen bli sittande med skammen över ett svalt engagemang; vi berörs alla på ett eller annat sätt av begränsade resurser på en sårbar jord.

Anna Wickman, Coordinator Sustainability på fastighetsrådgivningsföretaget DTZ i Sverige, gläds över att vinden har vänt till förmån för långsiktig planering för energiförbrukning, byggnadsmaterial och transporter även inom segmentet handel. I en intervju med Fastighetsaktien framhåller hon:

– Nu gör flera aktörer satsningar inom miljöområdet samtidigt, vilket får ett genomslag på den svenska marknaden generellt. För bara något år sedan var intresset för att minimera miljöpåverkan svalt i samband med till exempel centrumutveckling. Bland annat saknades ekonomiska incitament för att effektivisera driften, men nu märker vi en dramatisk vändning vad gäller intresset för miljöfrågor rörande handelsfastigheter. Många har förstått att aktivt engagemang för hållbarhet lönar sig på sikt, och potentialen att åstadkomma förbättring är stor.

Wickman är i grunden fastighetsekonom, utbildad vid KTH i Stockholm. Där läste hon parallellt en utbildningsinriktning i Miljöledning. Sedan år 2005 verkar hon som miljöstrateg på DTZ bland annat inom områden som uthyrning, hyresgäst Anpassning samt företagets förvaltning av, till exempel, det centralt liggande köpcentret Entré i Malmö. På sitt bord har hon således ansvar och möjligheter att underlätta förändringsarbetet vad gäller både befintliga handelsfastigheter och ny- samt tillbyggnation.

Det finns inga enkla recept för de åtgärder inom ramen för långsiktigt hållbara samhällen som kan gagna samtida likaväl som framtida generationer. I stället vill Wickman utgå från de unika förutsättningar som varje fastighet eller plats kan erbjuda. Självklart är också förutsättningarna olika för anläggningar där det finns möjlighet att från första ritning planera och projektera miljösmart jämfört med det mycket mer komplicerade utgångsläget som många befintliga anläggningar befinner sig i, med sina om- och tillbyggnader, installationer av olika ålder och kanske många olika förvaltare som har avlöst varandra.

Gemensamt för båda lägena är vikten av att ta ett helhetsgrepp. Allt kan inte göras på en gång, men för att nå ett lyckat resultat är det avgörande att bestämma sig för en tydlig strategi i miljöarbetet, att sätta upp mål för insatserna och på ett tidigt stadium involvera alla inblandade aktörer, såväl leverantörer, entreprenörer som hyresgäster.

– Det som räknas är att ro i land med de ambitioner som formuleras i planeringsskedet, understryker hon.



Anna Wickman, Coordinator Sustainability, DTZ Sverige.

Hon menar också att den senaste tidens aktualisering av gröna hyresavtal kan komma att få stor betydelse för miljösatningar, framförallt för just handelsfastigheter och inte minst för de befintliga handelsfastigheterna. De gröna hyresavtalen öppnar för att skapa incitament, som hittills ofta har saknats, för alla inblandade aktörer att gemensamt agera för miljösmart förvaltning och nyttjande av till exempel ett köpcentrum. Fastighetsägare och hyresgäster kan konkretisera sina abstrakta idéer i samverkan för att nå de uppsatta målen.

Sverige skiljer sig något från övriga Europa i det hänseendet, kommenterar Wickman. Det finns en tilltro till marknaden. Visserligen finns styrmedel i form av regler för nybyggnation samt av skatter på energi, men det är framförallt för att möta existerande och framtida kunders miljökrav som de stora satsningarna för minskad miljöbelastning genomförs. I stora delar av övriga Europa genomförs fortfarande mycket av miljöanpassningen av byggandet och i fastighetsförvaltningen för att man förväntar sig att det snart ska komma tydliga direktiv från landets ledning.

Trots att arbetet med miljön inte kan generaliseras vill Wickman framhålla vissa utgångspunkter:

– Första steget är nästan alltid att se över system för värme och kyla i anläggningen. Potentialen att få ner energiförbrukningen genom att optimera och injustera är ofta förvånansvärt hög. Att sedan gå igenom hyreskontraktsstrukturen och incitamentsfördelningen för att ge motiv till berörda parter att genomföra de investeringar som kan leda till ytterligare energibesparingar kan vara minst lika viktigt. Kan hyresvärd och hyresgäst komma överens om att dela på besparingar som kan åstadkommas genom smarta val och samordning vad beträffar belysning, värme och kyla finns ofta mycket att vinna. En omfördelning av de ekonomiska incitamenten kan också vara nödvändigt för att uppnå ett önskat förändrat beteende, och långsiktigt miljötänkande är ofta något som betalar sig i längden snarare än på kort sikt.

Öppna kyl- och frysdiskar är exempelvis hopplöst föråldrat i ett globalt perspektiv, anser Wickman. I takt med att elpriserna har ökat, ser hon nu också att sådana system byts ut även i vårt land.

Att avkylningen av fastigheterna är en central fråga som bäst kan lösas i samverkan mellan fastighetsvärden och hyresgästen, visar också att, om hyresgästerna kan förmås att installera energieffektiv belysning, kan det minska behovet av kyla i lokalerna avsevärt. Andra områden, som det är särskilt relevant att ha aktiva miljöstrategier för just i handelsfastigheter, är givetvis hur man löser transporter till och från anläggningen och hur avfallshanteringen ordnas. Återigen, viktigast av allt är ändå att som fastighetsägare arbeta med långsiktiga strategier för miljöarbetet och tydligt formulera vad man vill uppnå med detta samt sträva efter att åstadkomma ständiga förbättringar. För att detta ska kunna omvandlas till affärsnytta bör utgångspunkten i arbetet vara att sikta emot vad man vill kunna kommunicera till hyresgäster och besökare.

I tider med ett överflöd av handelsytor kan hyresgäster göra aktiva val till förmån för lokaler med höga miljöambitioner och dokumenterat låga driftskostnader. Hon tillägger:

– Det krävs ett visst mått av investeringar från fastighetsägare i det arbetet. Det är mycket troligt att handelsfastigheter snart kommer att vara i det läge som projekt för kontorslokaler redan är i idag, där ett aktivt arbete för att anläggningen ska kunna profileras som miljösmart, verifierat med någon form av miljöklassning, mer eller mindre är nödvändigt för att kunna hyra ut lokalerna till topphyror. Att kunna visa på minimerad negativ miljöpåverkan blir då en förutsättning för att köpcentrum ska upplevas som moderna.

På frågan om exempel på tongivande miljömedvetna aktörer, svarar hon KF Fastigheter, som samverkar med SPP i bildandet av detaljhandelsbolaget Handelsbodarna i Sverige Fastighets AB. Dessutom finns Citycon med Liljeholmstorget som certifierats med det amerikanska miljöklassningssystemet LEED eller Unibail-Rodamcos arbete med Mall of Scandinavia, Täby Centrum samt Nova Lund, som registrerats för certifiering i miljöklassningssystemet BREEAM med ursprung i Storbritannien.

För att bli accepterad i dag krävs miljömedvetenhet och -engagemang. Visst kostar det, men med relativt små medel i samverkan kan omfattande förbättringar ske, avslutar Wickman.



Folkparken i Södertälje. Ett exempel på projekt framtaget av Handelsbodarna i Sverige Fastighets AB, ett detaljhandelsbolag i samverkan mellan KF Fastigheter och SPP Livförsäkring. Det senare är ett pensionsbolag som ingår i Nordens ledande pensionskoncern Storebrand.
Illustration: Henningsson Arkitektkontor

Clarion Hotel Post

– en ny mötesplats i Göteborg

Av Ralph Lundquist

Peab fick uppdraget att bygga Clarion Hotel Post. Home Properties är beställare och kontraktssumman uppgår till cirka 600 Mkr. Entreprenaden består av om- och tillbyggnad av Centralposthuset vid Drottningtorget i centrala staden. Arbetet har påbörjats och färdigställandet beräknas ske i januari 2012.

Byggnadens totala yta blir cirka 37 000 kvm, varav den befintliga delen om cirka 26 000 kvm anpassas till dagens byggtekniska krav samtidigt som kulturhistoriska intressen bevaras.

Magnus Månsson från arkitektkontoret Semrén & Månsson står för idé, ritning och inredning. Göteborgssonen tillika stjärnkocken Marcus Samuelsson ansvarar för restaurang- och barkoncept, medan Erik Nissen Johansen från Stylt Trampoli arbetar med att konceptualisera Clarion Hotel Post.



Centralposthuset vid Drottningtorget i Göteborg får en tillbyggnad i Clarion Hotel Post. Fotomontage: Semrén och Månsson

Byggnation har inletts. Den nya fastigheten får 14 våningar om totalt cirka 11 000 kvm. Hotelllets huvudentré blir från Drottningtorget och den andra från Åkareplatsen. Clarion Hotel Post får 501 rum inklusive tre sviter, en eventlokal som rymmer 1 000 personer samt 13 konferensrum. Hotellet får även det första kompletta hälso- och skönhetscentret i Sverige om 1 200 kvm. Amanda C. Elmander driver salongen.

Tre restauranger och barer tillkommer; Bistro, Bar & Grill samt en på taket med utsikt över Göteborg. Clarion Hotel Post öppnar i början av 2012.



Vy från Åkareplatsen. Fotomontage: Semrén och Månsson



– Clarion Hotel Post kommer att bli en av de viktigaste mötesplatserna i Göteborg och i Sverige. För oss är omvandlingen av det fantastiska posthuset till ett modernt, häftigt hotell en stor uppgift som vi tar på största allvar. Det känns som att bygga om slottet, säger Katalin Paldeak, direktör Clarion Hotels Norden.

FastPartner satsar på OPS i Märsta

Sigtuna kommuns politiska ledning (Socialdemokraterna, Centerpartiet och Miljöpartiet) har presenterat tillsammans med FastPartners vd Sven-Olof Johansson en OPS-satsning (Offentlig privat samverkan) om 700-750 Mkr på ”Nya Märsta Centrum”. Det gäller bland annat en ny galleria samt övriga handelsytor, 200-300 nya bostäder, ett nytt badhus, ny kulturskola, nytt stadsbibliotek, bowlinghall och konsthall.

Enligt förslaget ska FastPartner ansvara för investeringar och byggande, medan kommunen blir en framtida långsiktig hyresgäst i de olika lokalerna. I augusti avser Sigtuna kommun och FastPartner att teckna en gemensam avsiktsförklaring. Detaljplanearbetet beräknas att igångsättas under hösten. Sedan ska utbyggnaden ske i etapper för att inledas med stadsbibliotek och konsthall.



Sven-Olof Johansson, vd Fastpartner.

Torsten Renqvists skulpturer på Thielska galleriet

Av Birgitta Fröjdendahl

Under våren gav Thielska galleriet en minnesutställning av Torsten Renqvist (1924-2007). I denna betraktelse berör jag enbart två av konstnärens skulpturer som likafullt kan representera hela hans produktion. De ger dels form åt det utpräglade svenska eller det som är väl förankrat i svensk historia, särskilt gällande Sverige som lantbruksland. Dels ger de form åt en lågmäld sårbarhet kontra en självmedvetenhet som övergår nationsgränser. På så sätt visar de prov på dubbelhet i livet. Vad menar jag med det?

Jag ser att Renqvists "Dansande flicka" (1991) exempelvis utstrålar en ödmjukhet och sårbarhet men på samma gång en självmedveten livshållning.

Flickan ger dessutom uttryck för en paradox i ett graciöst uttryck visavi ett finnejslat men tämligen grovt sammanspiakat trämaterial. Skarvarna är fullt synliga, medan formen och vågorna skvallrar om en känsligt genomtänkt gestaltning av hur rörelsen kan te sig hos den dansande. Vidare, en del spikar som håller samman skulpturen är nya medan andra är rostiga. Vissa av dem har inte ens blivit helt fästa i träet.

Helhetsintrycket blir en graciös rörelse i en sammanfogad samling trädelar. Visserligen finns här en ambition att skapa något vackert av materialet, men det medvetna sätt på vilket sammanfogningen har skett tillika med de synliga, olikartade spikarna vittnar om ett annat budskap; skönheten behöver inte förblekna av oregelbundenheter. Snarare kan det vara tvärtom; budskapet kan skära genom yttre, vad vi kan kalla, bristfälliga förhållanden.



Torsten Renqvist, "Bön" (1968).



Torsten Renqvist, "Dansande flicka" (1991).

Renqvists skulpturer är enkla och tydliga samtidigt som de är dubbelbottnade.

Dessutom finns en religiös föreställningsvärld representerad i verk som S:t Göran och draken eller i motiv som Kristi korsfästelse. "Bön" (1968), det andra av mina valda verk från Renqvists produktion, för mina tankar dels till hur böner kan motiveras av den bedjande, dels till hur de kan upplevas som påtvingade i religiösa sammanhang. Händernas rörelse vittnar om en inre hängivenhet, medan skruvarna skvallrar om ett yttre tvång.

Dubbelheten eller paradoxen blir ett drag som sammanför de båda skulpturerna, trots de skilda motiven.

Alexander Hults debut på Vårsalongen

Av Carl-Gustav Yrwing

Alexander Hult antogs till årets Vårsalong på Liljevalchs, som en av de yngsta utställarna. Hans bildvärld utstrålar spänning, friskhet och en ungdomlig nyfikenhet – den fyller betraktaren med frågeställningar.

Vårsalongen har även under Mårten Castenfors ledning återfått sitt rykte som ett forum för spännande, god konst. Till årets utställning hade 2 014 personer sökt och 131 antogs av en väl sammansatt jury.

Hult deltog med två målningar, "Nunnor" och "Påven". Med dessa verk vill han göra oss uppmärksamma på förställdhetens skådespeleri när man ikläder sig en viss kostym för att maskera sitt rätta jag.

Han valde religionen som tema och genom att placera en påve, med K-pistförsedda nunnor i en björkskog med förortshus i bakgrunden, skapade han ett absurdum. Beträktaren upplever livets makabra maskerad, där sanningen ofta saknar betydelse.

Hult lämnade en mycket lovande fotbollskarriär på väg mot AIK:s A-lagstrupp för måleriet vid 18 års ålder. Ett modigt beslut, eftersom han hade kommit långt i sin fotbollskarriär, men som konstnär var han nybörjare.

Han började studera 3-D animation och grafisk design, samtidigt som han arbetade extra som grafisk illustratör.

Nyligen avslutade han sina studier i måleri vid Norra Konstskolan i Sundbyberg och fortsätter nu sin utbildning på klassiska Pernbys målarskola.

De senaste bilderna illustrerar mötet mellan människan, dess kultur och naturen, men nu helt utan gestalter.

Maskeraden har ersatts av förortskomplex, fyllda av brustna ambitioner och illusioner. Nu är människan endast underförstådd.

Här kan någon av fastigheterna från miljonprogrammet finnas tillsammans med en riktigt gammal allmogebyggnad.



Den sista stugan vid kajen. Olja på duk. 60 x 80 cm. 2010.

De oändliga kontrasterna lockar betraktaren till omedelbar eftertanke. Hult vill dock inte vara övertydlig – i stället skall hans bilder inbjuda till funderingar om vårt samhälle och dess framtid.



Alexander Hult.

Anton Wiraeus vald till årets sverigefinska konstnär

Av Carl-Gustav Yrwing

Anton Wiraeus är en lovande konstnär som nyligen valdes till årets unge sverigefinska konstnär. Hans vinnande bidrag var en animation gjord med självlysande neonfärger. Den visades på Sveriges Televisions finskspråkiga nyheter Uutiset där även prisutdelningen sändes.

Anton är född i Uppsala och har finsk bakgrund. Han valde därför att studera vid Bildkonstakademien i Helsingfors. Där fick han möjlighet att delta i flera internationella projekt via studieutbyten i Barcelona, Berlin och Oslo. Detta har givit honom en internationell plattform.

Det urbana stadsrummet är centralt i Antons konstnärliga uttryck. Han sammanför den urbana miljöns symboler och föremål.

Slutresultatet blir verk som ofta drar blickarna till bortglömda platser, arkitektoniska element eller helt enkelt öppnar ögonen för hur vi förvaltar miljön omkring oss. En konstsyn som är ett ifrågasättande genom att sätta betraktaren i rörelsen, både i tanke och handling.

Anton skriver följande om sitt intresse för offentlig konst i sin examensuppsats:

"De första verken jag gjorde i stadsmiljön, var ofta placerade på övergivna platser, där byggnadsmaterialet kom från verkets omgivning. Nu har jag också blivit mer intresserad av mer centrala platser i stadsrummet och människors relation till staden. Arkitektoniska element är också en källa till idéer och verk. Ibland är humor ett sätt att ge den intrutade och kontrollerade staden en annorlunda utformning."

I sina målningar, ofta akvareller, utgår Anton från platser i sin omgivning, känslor och stämningar förknippade med dessa och stadsrummets föränderliga energi. Målningarna byggs upp av miljöer, expressiva och organiska element som beblandas med arkitektoniska element.

Kraftfulla färger samt en tredimensionalitet höjer känslan av pågående förändring, samma sorts energi som återfinns i storstadens föränderliga värld. Antons bildvärld öppnar upp vår ofta absurda tillvaro och får oss att tänka efter – vi tar kanske alltför mycket för givet.

Vid Antons utställning på Galleri C Hjärne i Helsingborg 2009, skrev Helsingborgs Dagblad:

"Objekten och målningarna har utgångspunkter i afrikanska/triviala mönster och skulpterade objekt som påminner om storstadens enorma byggkomplex, bemålade med fantasifigurer som uppmanar formen. Resultatet blir ett landskap som kan förknippas med storstadens föränderliga energi, men också ett verk som på ett humoristiskt sätt vill utmana vår bild av stadens struktur."

Under sommaren arbetar Anton Wiraeus, tillsammans med sin konstnärskollega Victor Rundgren, på en stor utsmyckning för Heidenstamsskolans fasad i Uppsala. Den blir trettio kvadratmeter med olika objekt som fästs på ett nät. Denna teknik ger reliefen en särdeles tredimensionell effekt.

Reliefen kommer även att kompletteras med en noga genomtänkt belysning. Ljussättningen kommer att förändra verket under dygnets mörka timmar och ge den ett helt annat färguttryck.

Verket går att beskåda i sin helhet då skolan återinvigs i januari 2011.



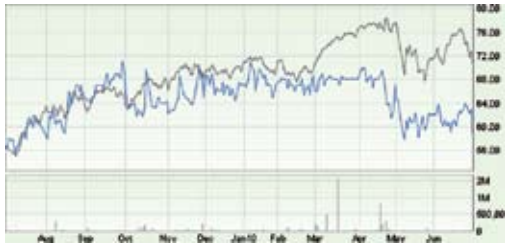
Kretslopp. Akvarell och tusch. 70 x 50 cm. 2010.



Anton Wiraeus jämte en av sina skulpturer.

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

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
AtriumLjungb.	60,50	129,22	42,40	3,26%	-10%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Brinova	78,00	23,79	33,90	4,17%	±0%	➔

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Castellum	69,45	172,00	33,00	4,81%	-1%	➔

Catena • Peter Hallgren



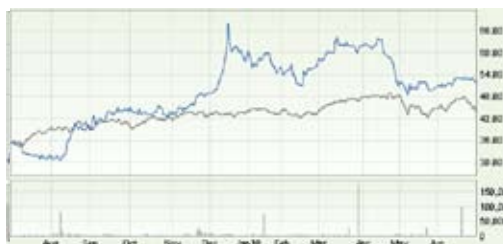
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Catena	110,50	11,56	34,10	5,72%	+21%	➔

Corem Property Group • Rutger Arnhult



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Corem	35,80	31,10	33,00	2,51%	-21%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



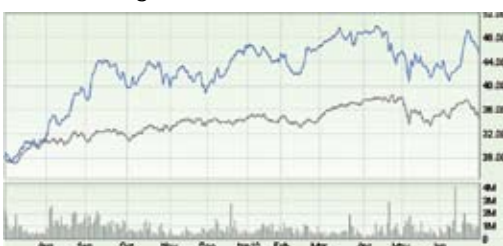
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Dagon	52,50	23,29	28,00	5,02%	-11%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Diös	27,80	33,97	51,10	6,73%	±0%	➔

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Fabege	45,43	169,31	32,00	4,22%	-1%	➔

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

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



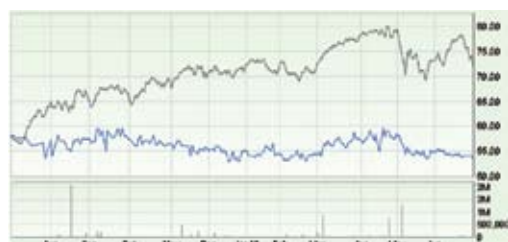
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Fast Partner	34,60	53,71	29,60	5,19%	+10%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



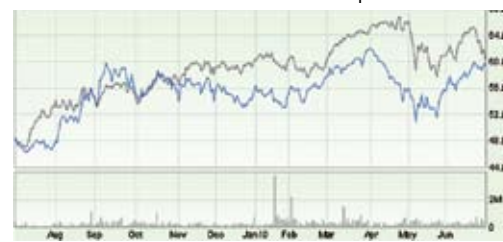
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Balder	24,50	101,56	26,50	-	+10%	➔

Heba • Lennart Karlsson



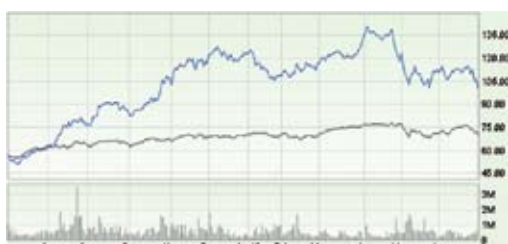
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Heba	54,50	41,28	56,30	1,78%	±0%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



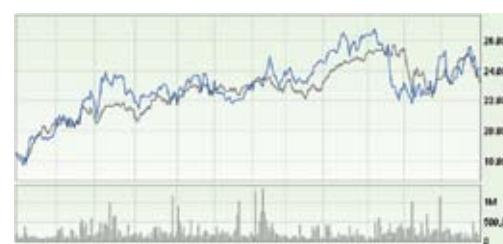
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Hufvudst.	54,50	211,27	55,00	3,57%	+10%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
JM	100,50	92,29	37,00	2,07%	-17%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Klövern	24,60	166,54	32,70	4,94%	-4%	➔

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Kungsleden	46,80	136,50	29,30	7,00%	-4%	➔

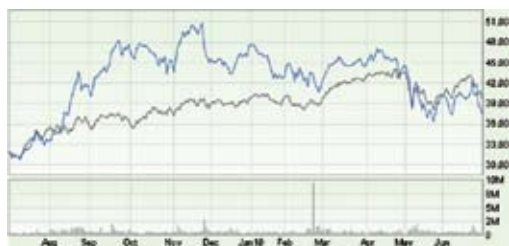
NCC • Olle Ehrlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
NCC	116,60	108,43	26,00	4,67%	+1%	➔

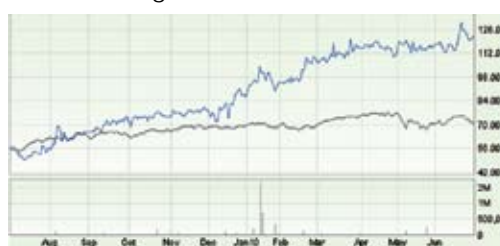
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -10/Change -10 • Prognos/Forecast

Peab • Mats Paulsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Peab	39,10	296,05	29,30	5,59%	-16%	➔

Sagax • David Mindus



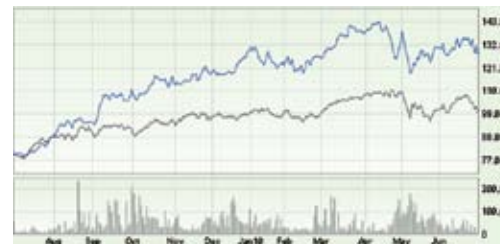
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Sagax	124,00	23,04	20,00	1,83%	+42%	➔

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Skanska	111,20	419,11	25,10	5,09%	-9%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Wallenstam	128,75	58,55	37,00	2,49%	+2%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -10	Prognos
Wihlborgs	147,75	36,21	29,60	4,62%	+12%	➔



Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till ca 30 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland.

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

För mer information se www.castellum.se.

CASTELLUM

**MILJONER MÄNNISKOR HAR
MALARIA. VI HAR EFFEKTIV
BEHANDLING. HAR DU 50 KR?**

Läkare Utan Gränser finns på plats runt om i världen för att hjälpa människor som drabbats av kriser, krig eller andra katastrofer. Varje minut dör två barn av malaria, bara i Afrika. Trots att malaribehandling för ett barn bara kostar fem kronor. Sms:a LÄKARE till 72990 för att skänka 50 kronor, lämna ett bidrag på www.lakareutangranter.se eller via plusgiro 900603-2 så gör du en insats där nöden är som störst.



Genomförandekraft

Under första halvåret 2010 har Catella agerat rådgivare i 48 transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 10 miljarder kronor.

Bland annat har Catella agerat rådgivare till Jernhusen vid avyttring av två fastigheter i centrala Sundbyberg för 465 miljoner kronor.

Kännetecknande för Catella är kombinationen av kapitalmarknadskompetens, finansieringskunnande och branschkunnskap, vilken gjort oss till den ledande aktören på den svenska marknaden för fastighetstransaktioner. Vi erbjuder samtliga kompetenser som krävs för att genomföra komplicerade affärer.
www.catellaproperty.se



CATELLA CORPORATE FINANCE

Nordic Forum Real Estate 2010



Konferensen Nordic Forum Real Estate 2010 attraherade professionella inom fastighetsbranschens alla facetter. Foto: Cato Lein

Torsdagen den 3 juni hölls seminarierna Köpcentrum i Stockholm och i Solna, Miljö- och energieffektiviseringar, Stockholms ytterstad, Solna och Sundbyberg samt Nya bostäder i Stockholm. I anslutning till dem gavs sessionerna Utveckling, uthyrning och marknadsföring av köpcentrum (Optimal), Centrumetableringar – lönsamma och klimatsmarta? (Equator Stockholm), Stora Blå i Solna/Sundbyberg (Humlegården Fastigheter), Heba, ett växande fastighetsbolag och Ettelva Arkitekters visioner om bostäder och projekteringsmetodik.

Även i år hölls den välbesökta konferensen på Clarion Hotel Sign, Norra Banatorget, i Stockholm.

Köpcentrum

Bernt-Olof Gustavsson, vd, KF Fastigheter inledde seminariet Köpcentrum i Stockholm och i Solna med en presentation av hur Bromma Center, ett nytt stadsdelscentrum, ska utvecklas till en mångfald vad gäller såväl varor som tjänster. Aktuellt är utveckling av ett flygrelaterat centrum



Bernt-Olof Gustavsson, vd KF Fastigheter. Foto: Cato Lein

knutet till flygplatsen med hotell, konferens, handel och bilvård. Vidare skapas ett volymhandelscentrum med big box-butiker och livsmedel samt ett köpcentrum med butiker, serveringar, spa och gym, service och resecentrum. Till det läggs ett stadsdelscentrum med kultur, utbildning, service samt vård. Ulvsunda i sin helhet är även föremål för en mängd planer inom de kommande åren. För den nya urbana stadsmiljön ingår kommunala planer på flera tusen lägenheter längs Bällstaån och Bällstaviken inom en femtonårsperiod.

Den gamla hangarmiljön från 1940-talet bevaras men omvandlas till en öppen och mångfacetterad miljö, där varje näringsidkare får möjlighet att utforma sin egen miljö. Den arkitektoniska idén är att små boxar i rummet kan samspela i ett helhetsperspektiv.

Gustavsson jämförde upplägget som en mäsas med rymliga volymer och kopplingar mellan planen. Hangar 3, exempelvis, ska öppna den 23 september för handelsytor om totalt 25 000 kvm. En potentialbedömning av omsättningen år 2015 anger siffran cirka 3,5 miljarder kr. Sällanköpshandel står för 2,2 miljarder kr, medan stormarknader står för 900 miljoner kr, Systembolaget för 300 miljoner kr samt övrig kommersiell service för 100 miljoner kr.

I dagsläget är KF Fastigheters projekt Bromma Center i stort sett fullt uthyrt. Den totala handelsytan är 60 000 kvm, varav 95 procent är uthyrda. Konkreta förhandlingar pågår om övriga ytor. Avtal har nyligen tecknats med Clas Ohlson, Lindex samt Espresso House. När utbyggnaden är klar uppskattas Bromma Center få fem miljoner kunder om året, vilket betyder cirka två miljoner besökare fler än i dag.



*Vision av Bromma Center interiör. Ambitionen är att tillåta en mångfald i formspråket. Hyresgästerna får möjlighet att bestämma utformningen av sina näringsställen själva.
Illustration: KF Fastigheter*

Handelsplatsen har ett köpstarkt kundunderlag och omsätter för närvarande cirka 1,2 miljarder kr.

Vd för Citycon Sverige, Ulf Attebrant, talade sedan om planerna för Liljeholmen, en av de stadsdelar som utvecklas i en cirkel kring Stockholms innerstad. För området Liljeholmen nämnde han 100 000 boende, 38 000 yrkesverksamma samt 41 000 pendlare. I en riktning medsols kan nämnas övriga viktiga utvecklingsområden i storstockholm: Lilla Essingen, Västra Kungsholmen, Norra station, Hjorthagen, Värthamnen, Danviks lösen, Hammarby sjöstad samt Liljeholmskajen/Årstadal.

Utformningen av Liljeholmstorget galleria genom arkitektkontoret Wester + Elsner sammanfattade Attebrant med orden:

– Öppenhet och ljus underlättar god genomströmning. Dessutom finns lätt-tillgänglig parkering under markytan. Här finns även välkända ankare till 80 procent, medan unika koncept utgör 20 procent av butiksutbudet. Dessutom är Liljeholmstorget det första köpcentrum i Europa som uppnår platinum och core & shell i miljöklassningssystemet LEED.

Attebrant sammanfattade sin syn på framgång för köpcentrum i aspekter som läge, utformning, tillgänglighet, starka livsmedelsaktörer, miljöhänsyn samt måttlig konkurrens.

Gallerian på Liljeholmstorget beräknas ha tio miljoner besökare tack vare sitt läge. Med en utformning som attraherar besökare samt goda kollektivtrafikförbindelser kan besöksfrekvensen upprätthållas.

Han ser tre vinnare i en hårdnande konkurrens om kunder. För det första lyfte han fram lokala handelsplatser, som Liljeholmstorget galleria eller Jakobsbergs centrum.

För det andra talade han om regionala destinationer, som Kista galleria och Solentuna centrum.

För det tredje lyfte han fram tungt ankrade externhandelsplatser med exempelvis Ikea och ICA.

Avslutningsvis nämnde han att ambitionen inte är att utöka storleken på Liljeholmstorget.

Däremot kan inslag av kulturverksamheter, såsom bibliotek, teater och musik, samt ett utökat utbud av restauranger tillkomma som komplement till existerande verksamheter i området.



Ulf Attebrant, vd Citycon Sverige. Foto: Cato Lein

Hotell

Fastighetschef P-O Karlsson, Home Properties, nämnde några aspekter av strategierna på det ledande hotellfastighetsbolaget i Norden. De allmänna konjunktursvängningarna till trots räknar han med att hotellmarknaden växer med en årlig tillväxt om två procent, som statistiken fastslår som en förväntad ökning även i sämre tider.

Aktuellt är projekt som Quality Hotel Arenastaden om 400 dubbelrum samt en bankettsal för 2 000 gäster som ska integreras med Swedbank Arena med beräknat färdigställande år 2012. I hotellprojektet ingår även en skybar på 90 meters höjd med utsikt över Stockholm, spa och relaxavdelning samt à la carte restaurang. Wingårdh Arkitektkontor ansvarar för utformningen.

Home Properties är, för övrigt, även aktuellt med projektet Clarion Hotel Post i Göteborg, som omnämns i detta nummer av Tidningen Fastighetsaktien, se s. 24.

Karlsson tillade att sedan regeln om att facklig utbildning ska ske på arbetstid infördes har en anpassning skett inom hotellverksamheten.

Ett exempel på en lyckad satsning är hur Yasuragi Hasseludden har utvecklats som kursgård. Anläggningen ritades av den japanske arkitekten Yoji Kasajima på 1970-talet. I och med profileringen mot en spa- och konferensanläggning med, bland annat, japanska bad, heta källor samt japansk meny ökade attraktionsgraden med cirka 80 procent. Home Properties förvärvade fastigheten år 2006.

Miljö- och energieffektivisering

Konferensens fokus var utvecklingen i Stockholms ytterstad (Bromma, Liljeholmen, Solna, Sundbyberg, Järfället samt Kista/Akalla) främst inom ramen för verksamheten vid Stockholm Business Region.

Förtätningen av Stockholm, exempelvis, var en punkt som sammanband flera av talarnas inlägg. Växande krav på miljö- och energieffektiviseringar som en konsekvens av ökad kommersialisering och förtätning framfördes.

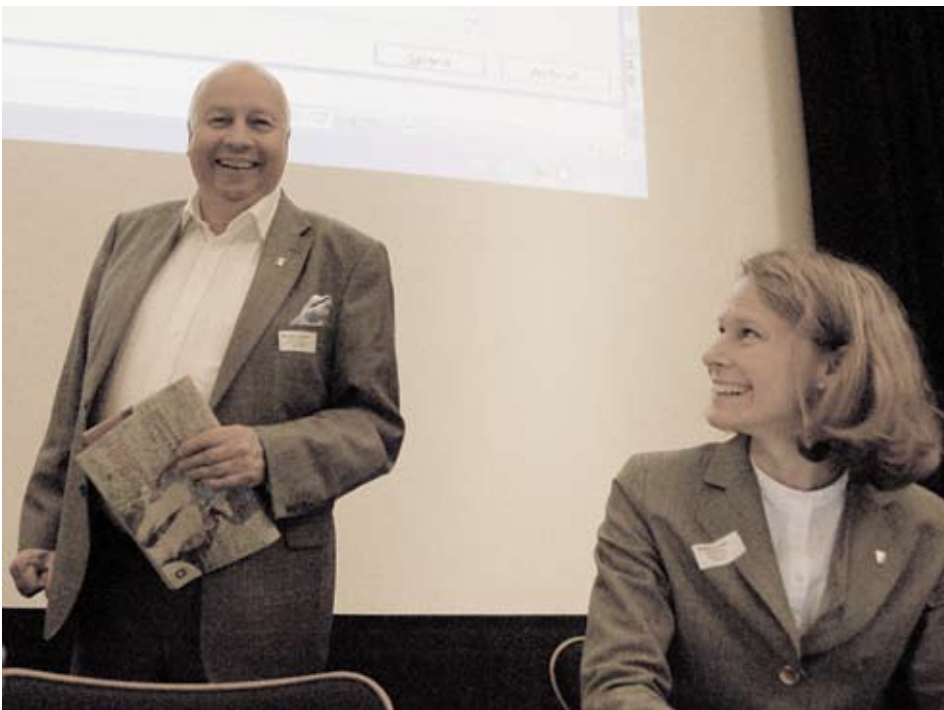
Representanterna för Skanska, miljöchef/arbetsmiljöchef Hans Wallström, och för NCC, Göran Gerth, miljöchef vid NCC Construction, framhöll och gav exempel på arbetet med systemen LEED respektive BREEAM.

Arkitekt och tillträdande vd för White arkitekter, Monica von Schmalensee, framhöll vikten av arbetet med Sweden Green Building Council (SGBC) för gemensam utveckling av miljö- och hållbarhetsarbete inom bygg- och fastighetsbranschen.

Grundare av SGBC är Vasakronan, Akademiska Hus, Skanska, NCC, IVL, White arkitekter, SEB, Stockholm stad, Malmö stad, Sweco, DTZ Sweden samt Fastighetsägarna. För cirka ett år sedan



Från vänster: Jonas Nygren, kommunalråd i Sundbyberg, Olle Zetterberg, vd Stockholm Business Region och moderator på konferensen, samt Lars-Herman Larsson, närings- och exploateringsdirektör i Sundbyberg.



Lars-Erik Salminen (M), kommunstyrelsens ordförande i Solna, och Christina Tidestav, biträdande stadsdirektör i Solna.



Från vänster: Magnus Andersson, ansvarig för Järvalyftet, Stockholms stad, Lars-Herman Larsson, Jonas Nygren, Lars-Erik Salminen och Christina Tidestav.



Eva Sterner, vd Watts International Nordic, agerade moderator på seminariet Miljö- och energieffektiviseringar. Foto: Cato Lein

valdes von Schmalensee till ordförande för SGBC. Under konferensen Nordic Forum Real Estate 2010 framhöll hon vikten av en gemensam satsning i utvecklingen av miljöarbetet. I dag prioriterar vi miljöfrågor som aldrig förr, tillade hon. Det är nödvändigt, inte minst om vi vill verka för en dräglig tillvaro för framtida generationer, var ett av von Schmalensees argument.

Vidare deltog Anders Lindberg, teknisk chef för Diligentia, med ett föredrag om BREEAM-märkning av Sveavägen 44 i Stockholm.

Som vinnare av utmärkelsen European Green Capital 2010 ska Stockholm ligga i framkant av ambitionerna med miljöarbetet på land och till sjöss. Jonas Tolf, enhetschef Energi & Klimat, Miljöförvaltningen, Stockholms stad, framhöll ett antal miljömål för staden mellan åren 2008 och 2011. Dess nya miljöprogram har således sex övergripande mål för nämnda period. De är: miljöeffektiva transporter, giftfria varor och byggnader, hållbar energianvändning, hållbar användning av mark och



Monica von Schmalensee, tillträdande vd på White arkitekter. Foto: Cato Lein

vatten, miljöeffektiv avfallshantering samt sund inomhusmiljö.

Tolf informerade även om Stockholms stads åtgärdsplan för Klimat och Energi 2010 – 2020 som en del av EU-initiativet

Covenant of Mayors. Nya stadsutvecklingsområden i vilka miljöarbetet intensifieras i dagsläget är Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad och Lövholmen.

Stöd till energieffektivisering i stadens förvaltningar och bolag administreras av Energicentrum. Denna serviceenhet upprättar även energistatistik.

Exempelvis Fastighetskontoret i Stockholms stad förvaltar ett åttiofem fastigheter om totalt 400 000 kvm. Investeringar för energieffektiviseringar om 205 Mkr ska göras under åren 2010 till 2012. Besparingar ska göras om 30 procent eller 14,5 GWh per år.

Dessutom ska en minskning av koldioxidutsläpp om 10 procent genomdrivas under perioden.



Från vänster: Jonas Tolf, enhetschef Energi & Klimat, Stockholms stad, Hans Wallström, miljöchef och arbetsmiljöchef, Skanska Commercial Development Nordic, samt Göran Gerth, miljöchef NCC Construction. Foto: Cato Lein

Nya Bostäder i Stockholm

Moderator Dag Klerfelt inledde seminariet Nya Bostäder i Stockholm med några ord om den senaste finanskrisen i världen, inklusive i delar av Sverige.

En låg bostadsproduktion har dock präglat landet sedan början 1990-talets början.

Han nämnde hur Stockholm i dag erfar en bostadskö med 300 000 personer.

Till regionen inflyttar mellan 30 000 och 40 000 människor per år, medan produktionen av bostäder endast uppgår till mellan 5 000 och 6 000 lägenheter per år.

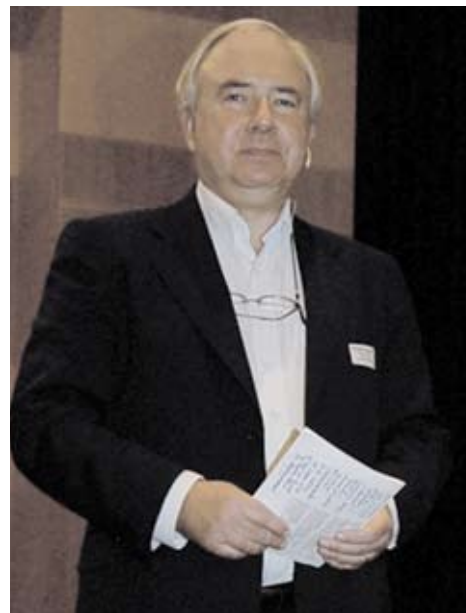
Visserligen är arbetslösheten hög i dessa dagar, tillade han, men efterfrågan och köpkraft från cirka 9 000 personer fler i arbete

i Stockholmsregionen jämfört med före krisen, skapar obalans på grund av nämnda bostadsbrist.

Avslutningsvis underströk Klerfelt att det krävs ekonomiska incitament för att attrahera riskkapital till branschen på ett sätt som kan ge förväntade resultat.

Lennart Karlsson, vd för Heba, Pelle Björklund, vd för Svenska Bostäder, och Susanne Victorin, avdelningschef för Bostad på NCC, deltog i seminariet.

Karlssons verksamhet på Heba förekommer i en separat artikel och på s. 42 i detta nummer av tidningen. Vi fokuserar därför på de två senare talarna i denna del.



*Dag Klerfelt, vd Investmentbolaget Havs-
truten och moderator på konferensen.*



*Pelle Björklund, vd för Svenska Bostäder, Sveriges största bostadsbolag.
Foto: Svenska Bostäder*

Svenska Bostäder

Svenska Bostäder ägs av Stockholms stad och grundades år 1944. Det är Sveriges största bostadsbolag. Således har Svenska Bostäder en synnerligen aktiv roll vad gäller byggande och förvaltning av bostäder i Stockholms samtliga stadsdelar.

På Nordic Forum Real Estate underströk Björklund hur bostadsbolaget nu satsar på resultat av upprustningen av miljonprogrammet i regionen. Svenska Bostäder kan nu inom ramen för "Stimulans för Stockholm" ianspråkta cirka 4 Mdr kr av bolagets vinstmedel för detta ändamål.

Han kommenterade dels möjligheter, dels vissa problem vid hyresanpassning, exempelvis, på Järvafältet. Detta projekt är en långsiktig investering för en positiv utveckling i stadsdelarna Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta.

Vidare talade Björklund om att lägenheter har sålts till bostadsrättsföreningar i enlighet med rådande politiska agenda i huvudstaden samt i landet generellt.

Björklund nämnde även att Svenska Bostäder har som mål att bygga 800 lägenheter per år.

I dagsläget sätts hyran i nyproduktionen till mellan 1 400 och 1 800 kr per kvm.

Han uttryckte tveksamhet till att marknadsmässiga krav på allmännyttan kommer att innebära någon större skillnad eftersom, i vart fall i storstadsregionerna, de kommunägda bostadsbolagen redan idag verkar efter affärsmässiga principer.

Avslutningsvis underströk Björklund att det kommer att dröja innan Stockholmsmodellen fullt ut kommer att få genomslag. Ännu återstår en del utredningsarbete samt slutförhandling om alla delar och detaljer.

Förhoppningsvis kan dock modellen börja att tillämpas i förhandlingarna om 2011 års hyror.



Susanne Victorin, avdelningschef bostadsproduktionen i Stockholms län inom NCC, informerade om NCC:s strategier för byggandet av bostäder. Foto: Cato Lein



Svenska Bostäder renoverar en stor del av sitt fastighetsbestånd. Denna fastighet ligger i Västberga. Foto: Svenska Bostäder

NCC

Susanne Victorin inledde sitt anförande med att ställa frågan om hur många bostäder Stockholm län egentligen behöver. Befolkningstäckningen under 2000-talet har pendlat mellan 10 000 och 37 000 invånare per år. Antalet byggstartade bostäder har i princip under samma tid legat på mellan 5 000 och 10 000 st. Under 2009 startades endast 5 400 bostäder i Stockholm län. Victorin fortsatte att visa RUFS (Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen) prognoser över hur invånareantalet förväntas öka fram till 2050. Där anges att Stockholms läns invånarantal ska öka

med mellan 10 000 och 22 500 personer per år. Dessa scenarier innebär enligt RUFS att vi bör byggstarta mellan 8 700 och 10 500 bostäder per år.

Vägen till nya bostäder kan ta tid, menade Victorin. Intressenter som bl a markägare, fastighetsägare, arkitekter, konsulter, stadsbyggnadskontor, långivare och byggare kan göra att resan inte blir enkel och rak. Men även PBL och statens inblandning med eventuella subventioner samt naturligtvis konjunktursvängningar gör att planerings- och byggprocessen kan bli lång och krokig. Tiden kostar pengar som tyvärr drabbar den som ska bo i bostaden.

För de delar som NCC kan påverka är NCC:s recept för en effektiv planerings- och byggprocess för bostäder är samverkan/ NCC Partnering, industriellt tänkande samt energi- och miljöfrågor för att nå ett hållbart byggande.

NCC Partnering handlar om att sätta projektet "Projektet AB" i fokus. "Projektet AB" har gemensamma mål, gemensamma ekonomiska intressen samt gemensam organisation. Partnering möjliggör ett helhetstänkande med förtroende, ärlighet och öppenhet mellan deltagarna. Alla kompetenser går in tidigt i projektet, vilket skapar positivt fokus redan från början. Dessutom möjliggör partnering en samverkan som leder till att beslut blir väl underbyggda och förankrade i projektorganisationen. NCC:s kunder har i en kundundersökning om NCC Partnering angett att de anser att "projektet blir färdigt i rätt tid, kontrollen över ekonomin blir bättre, bättre kvalitet på produkten, en bättre produkt och en roligare resa" när de arbetar i samarbetsformen partnering.

Vidare beskrev Victorin bolagets syn på industriellt tänkande som fokuserar på i förväg genomtänkta lösningar, standardisering och upprepning samt tekniska plattformar. Genom mätning och uppföljning kan ständiga förbättringar ske av byggprocessen.



Lägenheter på Ulricehamnsvägen 10-12 i Hammarbyhöjden, söder om Stockholm. Projektet genomfördes som partnering mellan NCC och Svenska Bostäder. Foto: Birgitta Fröjendahl

Stora Blå

Humlegården Fastigheters till ytan näst enskilt största fastighetsbestånd, Stora Blå i Solna omfattande 67 000 kvm, presenterades på konferensen av bolagets fastighetschef Johan Zachrisson samt av Thomas Eriksson, arkitekt och grundare av arkitektkontoret TEA.

Projektet Stora Blå är en fasett i en samverkan över kommungränser mellan Solna och Sundbyberg. Det finns stor potential till förtätning i dessa tillväxtorienterade kommuner. Området kring Bällstaviken utvecklas till att bli allt mer stadsligt.

Zachrisson kommenterar:

– Centrala delar i området Solna/Sundbyberg, det vi kallar fyra S, är Solna Strand, Stora Blå, Solna Business Park och Sundbyberg Centrum. Ytterligare 150 000 kontorssysselsatta förväntas behöva lokaler i Stockholmsregionen fram till år 2020. Vi ser därför ett behov av ytterligare mellan 100 000 kvm eller, tack vare tillväxtfaktorer, till och med upp till 200 000 kvm i det aktuella området.



Ytor i de övre våningarna på bilden kan exempelvis tillskapas i Stora Blå.

Illustration: TEA

Klustret fyra S, som konkurrensfaktor, kan generera tillväxt. Dessutom, kan det med sina starka fastighetsägare bidra till att den senare siffran kan bli verklighet i framtiden.

Läget för Stora Blå är gott med tanke på infrastruktur. Med de stora hyresgästerna Maquet Critical Care, Cepheid, Cygate, Ricoh, Siemens Financial Services och BSH Hushållsapparater är Stora Blå vidare ett ledande kluster för företag inom medicin och teknik i området.

Framgångarna för Stora Blå medför att Humlegården planerar att bygga ut fastigheten tillsammans med arkitektkontoret TEA och danska 3XN.

TEA, under ledning av arkitekt och grundare, Thomas Eriksson, ansvarar för

den övergripande omvandlingen och profileringen av Stora Blå, inklusive formgivningen av restaurangen i fastigheten som invigdes under våren.

Totalt kan fastigheten byggas ut med cirka 50 000 kvm.

Han tillägger:

– Omsorg, mångfald, orienterbarhet, tydlighet, helhetsgrepp och liv/aktivitet är värdeord i arbetet med utformningen. Verktyg i det arbetet är färg, material, ljus, nya volymer samt grafik.

Restaurangen har dessutom utformats i samarbete med Klark AB (Strix konsult) och Trampolin Ark.

Ansvariga på TEA är, förutom Eriksson, arkitekterna Oscar Jansson och Camilla Holmgren.



Från vänster: arkitekt och grundare, Thomas Eriksson, TEA, och Johan Zachrisson, fastighetschef, Humlegården Fastigheter. Foto: Birgitta Fröjdendahl



Stora Blå förädlas främst av TEA. Även takytorna tillvaratas i utformningen med färg, ljus och nya volymer. Illustration: TEA

Ettelva Arkitekter:

– Vår projekteringsmetodik skapar mervärden genom 3D-projektering och BIM

Av Anders Lindh

Idag ser våra beställare ett värde i att man projekterar med hjälp av 3D. Utvecklingen inom området går fort. Antalet beställare som kräver samt förväntar sig att arkitektkontoren arbetar i 3D ökar.

Så har det inte alltid varit. För ett antal år sedan initierade vi på Ettelva Arkitekter, i dialog med beställare, frågan om att utveckla projekteringsmetoden för att ta till oss ny teknik. Vi såg mervärden för beställarna i att lägga en bra grund, att rita digitalt och använda oss av datorer. Att gå från att rita för hand i 2D till att rita i 2D-CAD. Beställaren ansåg att ”det går väl bra men ni får själva stå för merkostnaderna”. Svaret illustrerar de svårigheter som kan finnas med att tekniskt ligga i framkant, att driva utvecklingen framåt och att göra det i dialog med beställarna.

Aktivt utvecklaransvar mellan ETTELVA och beställare

Tiderna förändras. Nu får arkitekterna på Ettelva uppskattning för att vi aktivt tar ett utvecklaransvar i relationen med beställaren. Uppdragsgivarna ser fördelarna; bättre leverans till samma peng och bättre projektekonomi på köpet. De vet att de får mervärde genom att anlita arkitekter som löpande utvecklar sin projekteringsmetodik. Att de på detta sätt ges möjlighet att fullt ut kunna nyttja fördelarna med de nya tekniska verktyg som finns på marknaden.

Ettelva har framstående kompetens avseende 3D-projektering och har under de senaste åren drivit en medveten linje att utveckla tekniken. Vi använder också Building Information Modeling, BIM, för att kunna leverera ökat värde till uppdragsgivarna på ett kostnadseffektivt sätt. Kontoret har ArchiCAD som sitt huvudsakliga projekteringsverktyg och ser fördelar med att anta ett helhetsperspektiv. Vi har därför utvecklat metoder för att använda verktyget under projektens alla faser; från detaljplane- fram till arbetsplats-skedet.

Ettelva modellerar och visualiserar byggnaden redan på skissnivå i tidiga skeden. 3D-ritningar används för att illustrera detaljplanens förutsättningar i form av solstudier, volymstudier, schaktningsberäkningar exempelvis. Bättre presentationsmodeller ger bättre och mer kvalificerade dialoger med beställarna kring alternativa tillvägagångssätt. Erfarenheter visar att 3D-projektering gör att man tillsammans kan komma fram till lösningar som annars inte vore möjliga. Det är snabbt, smidigt och överskådligt samt ger bättre resultat. Beställaren är med, har full insyn i projektet och kan återkoppla under hela processen på en helt annan nivå. Dialogen med beställaren är mycket viktig för Ettelva där rätt verktyg och metoder bidrar till att stärka relationen – teknik när den fungerar som bäst.

Genom 3D-projektering visas projektets framskridande löpande på ett tydligt sätt för alla i teamet. I komplexa projekt ger det betydande tidsvinster och mervärden. Sena korrigeringar underlättas då ändringar slår igenom i samtliga handlingar, vilket kan innebära att fördröjningar i projektet kan undvikas.



Anders Lindh, vd och partner, Ettelva Arkitekter. Foto: Cato Lein

Exempel på projekt med 3D och BIM

I Solnas nya stadsdel, Järvastaden, byggs ett helt kvarter med bostäder i Riddarsporren Löjtnantshjärtat. I detta projekt, där JM är beställare, har Ettelva använt 3D-projektering genom hela projektet. 3D-modellen har även använts för genomgångar vid bygget, vilket har visat på stora vinster.

Arbetshandlingar i både 2D och 3D blir tydligare och mer överskådliga. Vi har till exempel använt 3D-modellen vid samtal med puts- och plåttentreprenörer i syfte att visa detaljer och besvärliga punkter i konstruktionen.

Ökad motivation, bättre genomförda detaljer och ökad samsyn är några positiva erfarenheter av den processen.

I projektet Riddarsporren har kontoret dessutom arbetat i verktyg för att producera en film, som används i försäljningssyfte på JM:s hemsida. I filmen kan besökaren få en inblick i kvarteret och hur huset är utformat.

I projekten skapas en informationsmodell som beskriver byggnaden och dess delar, vilket förenklar samt effektiviserar processen. Genom 3D-projektering och BIM samlas all byggdelsinformation och blir tillgänglig för beställare samt involverade i projektet.

Inför byggnation kan verktyget användas för skapandet av mängdförteckningar för ingående artiklar enligt beställarens listor. I kvarteret Riddarsporren har tekniken använts för att ta fram listor på dörrar och fönster, sorterad per plan och trapphus enligt beställarens önskemål. Det leder till enkelhet och funktionalitet.

Via modellen kan således underlag av många olika slag genereras; 2D-ritningar, 3D-handlingar, 4D-kopplingar mot tidplan och även 5D-kopplingar som inkluderar mängder och kalkylunderlag för beräkning av produktionskostnader.

I vissa projekt använder sig Ettelva av 5D-kopplingar för att kunna göra tidiga kostnadskalkyler. Då optimeras ritverktygen för användning av tidplaner och kalkyler baserat på information om alla i projektet ingående artiklar.

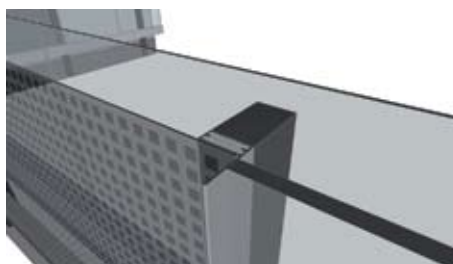
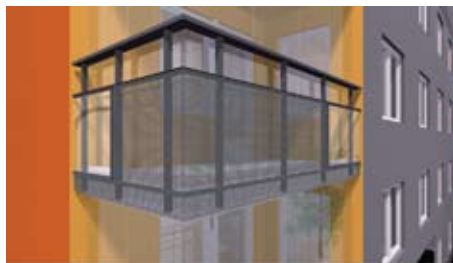
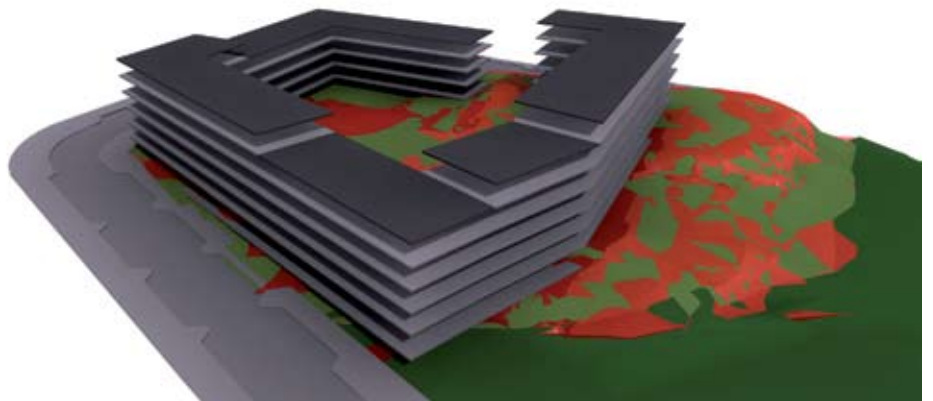
Energiområdet är ju i fokus inför framtiden och vi arbetar för närvarande även med att optimera verktygen för användning i energisammanhang. Att i förhand kunna se hur en byggnad presterar avseende energiförbrukning är en av möjligheterna.

Ettelvas kunskap om byggprocessen och satsning på BIM har lett till att vi är ett av tre arkitektkontor som tecknat strategiskt samarbetsavtal med NCC. Syftet från NCC:s sida är att man med hjälp av strategiska leverantörer vill utveckla och förbättra bostadsbyggandet.

Målet är ökad effektivitet och kostnadsbesparing, kvalitetssäkring samt god arkitektonisk kvalitet.



Ettelva Arkitekters panel på konferensen Nordic Forum Real Estate 2010. Vi höll då en session under rubriken: "Ettelva Arkitekter: Våra visioner om bostäder och vår projekteringsmetodik ger fördelar åt beställaren". Från vänster: Anders Lindh, vd och partner, Johan Roos, högskoleingenjör, samt Jan Hardenborg, arkitekt och partner. Foto: Cato Lein



Kvarteret Riddarsporren Löjtnantshjärtat innehåller bostäder. Beställare är JM. Illustrationer av projektet i detaljplaneskedet och av balkongdetaljer i arbetsplatskedet: Ettelva Arkitekter



Lennart Karlsson, vd, Heba.

Heba, ett växande fastighetsbolag

I sessionen Heba, ett växande fastighetsbolag, talade vd Lennart Karlsson om att bolaget nu tar upp byggnation igen efter fyrtio års tid. Han framhöll strategin tradition och förnyelse på en bostadsmarknad i förändring. Prioriterade lägen är närförorter till Stockholm.

Heba har starka finanser. Det grundades år 1952 av byggmästarna Folke Ericsson och Karl Holmberg. Bolaget är börsnoterat på Nasdaq OMX Stockholm MidCap-listan. Börsvärdet är cirka 2,3 miljarder kr. Heba har 3 429 hyreslägenheter i Stockholm och Borlänge med fastighetsvärden om drygt 3,8 miljarder kr samt lån om cirka 1,2 miljarder kr. Förvaltning sker i egen regi ger trygghet på lång sikt. Totalt finns 26 medarbetare i Heba.

Höga markpriser och projektkostnader präglar marknaden i Stockholm. Dessutom föreligger långa planprocesser. Även om flera bostadsprojekt är på gång täcker inte de behovet av nya bostäder i regionen.

Det nya Heba präglas dels av planer om tillväxt genom en kombination av fastighetsförvärv, nyproduktion och försäljning med fortsatt starka finanser, dels en förnyring av fastighetsbeståndet, dels etablering i Stockholms kranskommuner, dels fortsatt fastighetsutveckling i en regi med utgångspunkt i miljöinriktat byggande samt förvaltning.

Ett exempel på fastighetsförvärv är kv. Stubinen 3, Liljeholmstorget, en investering om 176 miljoner kr omfattande 72 lägenheter med 6 100 kvm boyta. Inflyttning påbörjades i april 2010.

Karlsson nämnde vidare att Heba har markanvisning i Norra Djurgårdsstaden, etapp två. Området ska bli världsledande avseende miljöanpassat boende med 60 lägenheter. Planerad byggstart infaller år 2013.



Annica Carlsson, vd, Equator Stockholm deltog i en paneldebatt under sessionen Centrumetableringar – lönsamma och klimatsmarta? med Yves Chantereau, Senior Architect på samma arkitektkontor.



Kenneth Christensen, vd och partner, Optimal, samt moderator. I sessionen Utveckling, uthyrning och marknadsföring av köpcentrum presenterade Dominika Andrae, partner Optimal, och han förslag på värdetillväxt i centrumanläggningar.



Till cocktail möttes konferensdeltagare efter konferensen. Foto: Cato Lein



Helena Karlsson, marknadsansvarig, Ettelva Arkitekter. Foto: Cato Lein



I minglet på cocktail sågs bland andra arkitekt Yves Chantreau, Equator Stockholm, och José Cornejo de Loyola, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor. Den förra hade deltagit i en av sessionerna under rubriken Centrumetableringar – lönsamma och klimatsmarta? Foto: Cato Lein



Björn Isaksson, grundare Isaksson & Partners, deltog även i minglet. Foto: Cato Lein



Christian Hahne, vice vd, Erik Selin Fastigheter.



Från vänster: konsthandlare Carl-Gustav Yrwing, konstnär Anders Wadensjö, arkitekt Lisa Melin, White arkitekter, Ewa Yrwing, K-G Nilson, konstnär, Björn Melin, konstnär, samt recensent Stig Johansson. Foto: Cato Lein

Lennart Nilsson möter Annie Leibovitz



Annie Leibovitz och Lennart Nilsson på Fotografiska museet i Stockholm, maj 2010. Foto: Cato Lein

Av Birgitta Fröjdendahl

Mästerfotograf Lennart Nilsson mötte amerikanska stjärnfotografen Annie Leibovitz på Fotografiska vid invigningen av museet på Stadsgårdskajen i Stockholm. Hon är mest känd för porträtt av celebriteter från Al Pacino och Nicole Kidman till drottning Elizabeth II. I Stockholm visas utställningen "Annie Leibovitz: A Photographer's life, 1990–2005" till den 5 september. Hennes partner i livet, Susan Sontag, känd intellektuell som lyfte fram fotografins betydelse i vår tid, gick bort år 2004.

Sontags tankar om hur bilder omger och kan påverka oss genom professionellt och amatörmässigt foto följer mig dock, när jag vandrar genom utställningen. Hennes ständiga uppmaning: "Be serious, be passionate, wake up!" gör att jag både känner sympati och distans till Leibovitz professionella men ibland i överkant arrangerade fotografiska konstverk. I stället för att fänga ögonblicket är Leibovitz känd för att styra fotograferingsprocessen.

Det kan visst imponera på mig, men ibland upplever jag stundens naturliga storhet som det mest effektiva vapnet i en värld av välregisserade manifestationer.

För Lennart Nilsson, som rönt stor uppmärksamhet år 1965 genom boken *Ett barn blir till*, är situationen delvis besläktad, delvis annorlunda i en jämförelse. Även han arbetar med professionell precision. Vid ett tillfälle, under en fotografering på Cirkus Scott, envisades han med att göra omtagningar av samma bildarrangemang så att både människor och djur tröttnade men gav efter för fotografens enträgna ord om att "få ta ytterligare en bild".

Medan Leibovitz rör sig främst i en amerikansk värld av superkändisar, kan Nilsson lyfta fram både världsnamn likaväl som en döende, för allmänheten okänd, norrlänning eller en trött servitris på Hamburger Börs.

I fallet med norrlänningen, som drabbades av en obotlig tumörsjukdom i ett Sverige före tiden med sociala skyddsnät, skedde en insamling genom pressen så att hustrun och barnen överlevde förlusten och inkomstbortfallet efter familjefaderns bortgång.

Med tiden har jag blivit alltmer skeptisk mot kändiskulter. Jag imponeras snarare av en nilssonsk balans gällande dokumentation av både kändisar och doldisar.

Michael Klingemann, Ettelva Arkitekter: – Arkitektur i dialog med beställaren

Av Birgitta Fröjendahl

Sedan 1980-talet har Ettelvas fokus varit verksamhetsområdena bostäder, hotell- och konferensanläggningar, handelsplatser, kontor, stadsplanering och publika miljöer. Verksamhetsområdet kontor utvecklas i samverkan med systerkontoret MER.

Michael Klingemann, arkitekt och partner vid Ettelva Arkitekter, arbetar för tillfället intensivt med, främst, Djurgårdsbrons besökscenter och med bostadsprojekt. Han kommenterar:

– Till exempel har vi ramavtal för bostäder med bland annat JM och Svenska Bostäder samt strategiskt avtal med NCC. Kontoret arbetar för närvarande med utformning av cirka 1 000 bostadsenheter.

Arkitektursyn

En röd tråd under vårt samtal är betydelsen av att dels formulera en arkitektursyn, dels utveckla projekterings- eller informationsverktyg i syfte att underlätta för kunden.

För bostäder understryker Klingemann att det arkitektoniska syftet ofta är att rita vardagshus som är taktila och tidlösa:

– Arkitekturen blir värd namnet när en byggnad eller ett föremål uppfyller krav på både god form och god funktion samt teknik. Om vi enbart ser till uttryck och utseende, förlorar vi fokus på det som är minst lika väsentligt, nämligen att skapa humana miljöer med funktionella byggnader som åldras på bästa sätt.

Ettelvas projekt beaktar således samspelet mellan människa och miljö från olika synpunkter.

– Målet är att huset ska få en egen själ eller att det ska tala med åskådaren. Våra beställare kan ibland ha specifika krav på produktionsmetoder. Det kan gälla ett snävare utrymme än vid uppförandet av offentliga byggnader. Att göra det bästa av situationen ur den synvinkeln är en utmaning, understryker Klingemann.

Det gäller att behålla sin integritet som arkitekt genom trender som kommer och går. Samtidigt försöker medarbetarna på Ettelva Arkitekter förstå sina kunders önskemål eller behov.

På min fråga om Ettelvas eventuella övergripande profil, svarar Klingemann:

– Samtliga medarbetare på kontoret har förmodligen sina unika visioner om vår profil. Det som dock genomsyrar vår verksamhet är att vi arbetar med hållbara lösningar över tiden. Det är god

form som ska vara tidlös, snarare än som riskerar att bli daterad. Dessutom är det ekonomiskt genomförbara projekt som präglas av humanitet, det vill säga, de utgår från, tar hänsyn till och vänder sig till människorna som ska nyttja lokalerna eller platserna.

Utveckling av projekterings- eller informationsverktyg

Klingemann understryker vidare intresse för att utveckla kunskap om hur idéer kan omsättas till ritningar. Kontoret utvecklar metoder för att rita i 3D på ett högst avancerat sätt. Han hänvisar till Ettelvas föredrag på konferensen Nordic Forum Real Estate 2010 som presenteras i en artikel av Anders Lindh, partner och vd för Ettelva Arkitekter. (Se s. 40–41 i detta nummer av tidningen.)



Bostäder i Hansta strand blev Årets Byggnad år 2007 i Södertälje. Beställare: NCC. Foto: Åke E:son Lindman

Klingemann tillägger:

– Dels arbetar vi som strategisk partner åt NCC för att utveckla bolagets 3D-projektering. I den processen kan vi finna lösningar för hur NCC kan arbeta med projektering. Det kan exempelvis gälla bolagets önskemål om litterering av byggnadsdelar i tidiga skeden. Dels samarbetar vi med JM i 5D-projektering. Vattenfallet i Räcksta är ett försöksprojekt där detta har testats.

Han kommenterar:

– I samarbete med beställaren visualiserar vi våra tankar. Det sker tidigt i processen med analyser. Sedan följer vi projektet genom hela arbetsprocessen fram till byggnation och försäljning. Våra initiala idéer i projektet kan således följas upp under processens gång fram till slutskedet. I ett projekt för JM har vi framtagit en webbfilm för försäljningsskedet, i vilken vår ursprungliga arbetsmodell har använts utan nämnvärd redigering. I samma projekt har arbetsmodellen använts i bygghattsskedet för att informera och peka på kritiska utföranden. Med denna metod tillhör vi de arkitektkontor som ligger i framkant i Sverige.

Det kan vara en balansgång att skapa långsiktigt hållbara projekt som samtidigt ligger i tiden. Ett funktionalistiskt angreppssätt, där form, funktion, beständighet och miljö är lika delar av funktionen, vill Klingemann således visualisera i vårt samtal. Upplevelsen är även en funktion för honom.



Djurgårdsbrons besökscenter. Perspektiv från terrassen på trädgårdssidan av byggnaden. Beställare: Djurgårdsbrons sjöcafé och Djurgårdsförvaltningen. Illustration: Ettelva Arkitekter



Stockholms Hamn, terminalentré, Magasin 2, Frihamnen. Beställare: Stockholms Hamn. Foto: Ettelva Arkitekter



Kontorsinteriör, Combitech. Foto: MER

Helst ska denna form skapas utan kulisser. Byggnadens inre och yttre form ska spegla varandra. Målet är att skapa tidsenliga hus med egna själar. Rumsligheter är viktigast. I exempelvis bostäder, butiker eller i offentliga miljöer bör de skapa trevnad.



Kort historik

Michael Klingemann är arkitekt och partner vid Ettelva Arkitekter sedan år 1989. Tidigare verkade han vid EGÅ Arkitekter, numera Equator, i tio år. Ett gemensamt projekt mellan honom och Jan Hardenborgs Studio 1.11 Arkitekter blev startskottet för ett närmare samarbete med resultatet att Klingemann blev nyckelpartner år 1988. Samarbetet inleddes med en tävling om en totalentreprenad för bostäder åt Lundbergs som Ettelva vann. Efter det vann duon ytterligare en tävling för Katrineholms Husbyggen i Mariefred. Det goda utfallet i tävlingarna ledde till att bostäder kom att bli fokus under den inledande fasen av partnerskapet.

I samband med nedgången i fastighetsbranschen i början på 1990-talet inleddes en ny fas med handel och kommersiella lokaler. Hardenborg/Klingemann deltog i omdaning av NK i Stockholm och i Göteborg till en bas för privata aktörer. I och med det projektet blev butiker en central del i kontorets verksamhet under en period, parallellt med bostäder.

Arkitekturuppdrag till koncept som det börsnoterade bolaget RNB Retail and Brands, SAKS, Lagerssons skor, Champagne, Details med flera skapade en framgångssaga för arkitektduon.

De erbjöds sedermera projektet Västermalmsgallerian av Familjebostäder år 1996. Det gav ringar på vattnet för galleriaprojekt – både gällande handelsplatser och butiker – som sysselsätter Ettelva Arkitekter, som kontoret heter numera.

Hotellprojekt har tillkommit, främst genom Hardenborg. Scandic hotell har kommit att bli en central del av det segmentet för Ettelvas del. Arkitekt Yusuf Pektas, ytterligare en partner på kontoret, kom att bli en central gestalt i den verksamheten. Han bidrog, bland annat, med projekteringen av Saltsjöqvarn i Nacka, Stockholm, som invigdes i förädlad skick i februari 2010.

Övriga partners vid Ettelva Arkitekter är Bjarne Svederus, Joakim Schiött samt vd Anders Lindh.



Till vänster: Västermalmsgallerian på Kungsholmen, Stockholm. Beställare Familjebostäder. Till höger: interiör och bänk formgiven av Klingemann i nämnda projekt. Foto: Ettelva Arkitekter



PANGEA PROPERTY PARTNERS EXPANDS

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

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

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

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

Personal skills and qualifications would be;

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

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

OSLO

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

STOCKHOLM

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



Nordic Forum Real Estate

Arkitektur
i dialog med
beställaren

Michael Klingemann,
arkitekt och partner,
Ettelva Arkitekter