

Humlegården slår rekord i uthyrning

Per-Arne Rudbert,
vd Humlegården Fastigheter





Vi visar vägen till dina nya lokaler!

Läs mer på www.landicproperty.se

Landic Property är ett av Nordens största fastighetsbolag.
Vi köper, hyr ut, förvaltar och utvecklar fastigheter främst
på den svenska marknaden.

LANDIC
PROPERTY

Nummer 5 • 2008

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

Chefredaktör/Ansvarig utgivare

Stefan Fröjdendahl
stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör

Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion

Stefan Bohlin
Mimi Linell
Ralph Lundquist
Birgitta Fröjdendahl
birgitta.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Prenumerationer

Centum AB
tel: 08-10 81 81
fax: 08-10 41 40
www.fastighetsaktien.com

Tryckare

AlfaPrint
Stockholm december 2008

Omslagsfoto:

Magnus Fond

© Centum AB/
Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material ansvaras ej.

Stockholm i december 2008
ISSN 1403-1116

Innehåll:

Mörkt i Morgan Stanleys kristallkula	4
Övervärderade fastigheter i UBS	5
Sveafastigheter säljer i Kalmar	6
Slussen i fokus	7
Humlegården slår uthyrningsrekord	8
Skanska bygger fler GreenBuildings	12
Alviks Torn får tjusig utsikt	14
Investea noterar Angered Centrum	15
Landic får snart nya ägare	16
Alliansen i Stockholm utvecklar för 30 Mdr	18
Watts satsar på Norden	20
Castellums räntederivat	22
Byggekrisen värre än på 90-talet	24
Skogs- och Träfacket: Bygg bostäder!	25
Strategisk Arkitektur: Hängivna värdeskapare	26
BNP Paribas köper Aberdeen Belgien	28
Familjebostäder bygger högt	31
Schleus värld	32
Aktiekurser	35
Dagens Fastighetsaktie	38

Varslen i Sverige är rekordhöga. Nu är det finanskris, deflation, depression, stagflation, recession, fastighetsfrossa, boprisbubbla, finansieringskrasch, fallande börs och massarbetslöshet. Den onda lågkonjunkturen har många namn.

Nu hjälper det inte längre att säga det negativa så positivt som möjligt. Många tror att det blir ännu sämre år 2009. Därför efterlyser den viktiga byggbranschen stimulanspaket. De stimulansåtgärder som regeringen hittills har presenterat har varit för smått tilltagna.

Enligt Arbetsförmedlingens nya jobbprognos spås arbetslösheten bli nio procent år 2010. Under de två närmaste åren kommer sysselsättningen att minska med 145 000 personer.

Inom industrin försvinner minst 35 000 jobb nästa år och i byggindustrin minst 10 000.

Uppenbart är att världen har konsumerat för mycket. Ofta ligger skillnaden mellan låg- och högkonjunkturen på hur mycket och hur lätt det har varit att låna.

Inget är som räntans tider när styrräntorna har sänkts i Sverige och globalt. Räntesänkningen innebär sannolikt att våra kommersiella fastighetsbolag långsiktigt kan sänka sina finansieringskostnader. Faberge hade i sin senaste rapport en genomsnittsränta om 5,12 procent för sina räntebärande skulder. Om nu bolaget kan sänka sin genomsnittsränta med 100 punkter innebär det en kostnadsbesparing om 186 Mkr under ett år.

Motsvarande sänkningar minskar finansieringskostnaderna under ett år för till exempel Kungälv med 210 Mkr och med nära 100 Mkr för Wallenstam.

Vi måste öka likviditeten i banksystemet, annars stannar Sverige. Nu ökar FED och Ben Bernanke likviditeten på de amerikanska finansmarknaderna genom att underlätta för bankerna att ta in nytt kapital från fler privata investerare. Samtidigt som FED ökar den amerikanska statens stimulanspaket.

Dessa åtgärdsprogram är definitivt något som den svenska regeringen bör studera.



Stefan Fröjdendahl, chefredaktör

Mörkt i Morgan Stanleys kristallkula

Av Stefan Fröjdendahl

Alla prognosmakare verkar vara överens. Nästa år blir mörkt. Morgan Stanley har sett i sin kristallkula och säger att huspriserna fortsätter att sjunka i USA. Möjligt är att de bottnar under år 2010, men det är inte säkert. En orsak till att huspriserna kan fortsätta sjunka i USA är att företagen kommer att redovisa sämre vinster samtidigt som antalet företagskonkurser breder ut sig över samtliga stater. Detta, säger Morgan Stanley, innebär att börserna, kommer att gå på kräftgång även under 2009.

Ny statistik redovisar den sämsta jobbsiffran i USA på 30 år. Inte sedan december 1974 har så många arbetstillfällen dragits in på en och samma månad i USA som i november 2008, då 533 000 arbetstillfällen försvann.

För Sveriges del förutspår SBAB att den öppna arbetslösheten väntas uppgå till 6,1 procent i år, 7,6 procent år 2009 samt 8,5 procent 2010.

Vidare spår SBAB att KPI väntas öka 3,7 procent i år och med endast 1,5 procent nästa år. Men säger SBAB, Sverige kommer att klara sig bättre än flera andra länder. Orsaken är att Sveriges expansiva finanspolitik, tillsammans med en svag krona, bidrar till att konjunkturedgången inte blir ännu djupare.

För byggindustrin är dock mörkret nästan ogenomträngligt. Enligt Konjunkturinstitutet försämrades den så kallade konfidensindikatorn för byggindustrin med hela 26 enheter i november.

Särskilt drabbad är nybyggnationen av bostäder. Försäljningen av bostadsrätter har tvärnitat. Visserligen tändes en strimma av hopp hos bostadsbyggarna när Riksbanken sänkte reporäntan med 175 punkter till 2 procent. Men problemen för bostadsbyggarna är allvarliga.

Småhusfabrikanterna har varslat halva sina arbetsstyrkor och

lagren hos byggindustrin är överfulla. Byggbranschen har en såld skådad överkapacitet samtidigt som antalet osålda egna hem och bostadsrätter blir allt fler. Konjunkturen, som eldades på av Greenspan med en hastighet så att det svartnade för ögonen, har sparat ur sin gyllene räls.

Nu är det finanskris, deflation, depression, stagflation, recession, fastighetsfrossa, boprisbubbla, finansieringskrasch, fallande börs och massarbetslöshet. Den onda lågkonjunkturen har många namn. Nu hjälper det inte längre att säga det negativa så positivt som möjligt. Alla länder i världen har sänkt sina styrräntor.

Nyligen sänkte Kina med 108 punkter, Australien med 100, Thailand med 100, Nya Zeeland med 150 punkter, ECB med 100, Bank of England med 100 punkter, USA med 50 punkter till 1,00 procent, medan världsettan Japan har sänkt sin styrränta med 20 punkter till blott 0,3 procent.

Tydligt är att skillnaden mellan låg- och högkonjunktur är hur mycket vi kan låna för framtiden. Frågan blir när kreditexpansionen åter kan ta fart. När får vi nytt livsviktigt riskkapital på marknaden igen? Dröjer det två eller tre år? Under tiden står det klart är att regeringens småsnåla stimulanspaket inte är tillräckligt för de kommande svåra åren.

Det är inte otroligt att Riksbanken följer USA och går ned till 1 procents styrränta.

Nu ökar FED och Ben Bernanke likviditeten på de amerikanska finansmarknaderna genom att underlätta för bankerna att ta in nytt kapital från fler privata investerare; samtidigt som FED ökar den amerikanska statens stimulanspaket.

Dessa åtgärdsprogram är definitivt något som den svenska regeringen bör studera.



Chefen för Fed, Ben Bernanke, ska bättra på likviditeten på de amerikanska finansmarknaderna genom att underlätta för bankerna att ta in nytt kapital från fler privata investerare.



Morgan Stanley har sett i sin kristallkula och säger att huspriserna fortsätter att sjunka i USA. Möjligt är att de bottnar under år 2010, men det är inte säkert. En orsak till att huspriserna kan fortsätta sjunka är att företagen kommer att redovisa sämre vinster samtidigt som antalet företagskonkurser breder ut sig över samtliga stater. Foto: Jamila Hla Shwe.

Vd i UBS erkänner fiffel med övervärderade fastigheter

Av Stefan Fröjdendahl

Richard Trusz, 52, har stämt sin gamla arbetsgivare, Schweiz största bank, UBS AG. Han, som i augusti i år avskedades från vd-posten på UBS Realty Investors LLC i Hartford, Connecticut, låg i ständig konflikt med sin tidigare arbetsgivare om värdet på UBS förvaltade portfölj i USA.

Enligt Trusz övervärderade UBS konsekvent sina kunders fastighetstillgångar i syfte att erhålla högre förvaltningsavgifter.

Enligt de rättegångsprotokoll som Bloomberg har studerat, ville Trusz vid ett flertal tillfällen återbetala förvaltningsavgifter till bankens kunder, särskilt vissa avgifter som pensionsfonder i Alaska och Iowa hade erlagt.

I en stämningsansökan (Superior Court in Hartford, No. HHD-CV-08-4038185 S.) hävdar han via sitt ombud Todd Steigmann att UBS inte lämnade någon information till sina kunder, ej heller rättade UBS uppenbara fel i sina kvartalsbokslut för den förvaltade USA-portföljen.

UBS är den europeiska bank som har förlorat mest på värdelösa subprime-stockar, eller hittills otroliga 48,6 miljarder dollar, cirka 390,1 miljarder kronor.

Särskilt ett objekt i förvaltningsportföljen lyfts fram som ett skräckexempel. Under våren 2008 värderade UBS Realty köpcentrumet Gallerian i Dallas, Texas, till 517,5 miljoner dollar, samtidigt som andra källor visar att UBS Realty klagade över att en lokal värderare hade skattat köpcentrumets värde till 348,6 miljoner dollar.



Raoul Weil, vd UBS Global Wealth Management & Business Banking.

UBS ville ha ett högt värde redovisat för sina kunder, men ett lågt värde redovisat för skattemyndigheterna. Ett högre värde på förvaltningsportföljen genererade högre förvaltningsarvoden, medan en lägre värdering minskade portföljens skattebelastning.

UBS förnekar, enligt rättegångsprotokollet, alla uppgifter från Trusz och hänvisar till de värderingar som PricewaterhouseCoopers LLP har gjort.

I fler andra mål har nu UBS det hett om öronen rörande huruvida banken har hjälpt investerare i amerikanska fastighetsfonder till olagliga redovisningar för att undkomma skatt.

Metrovacesa förlorar 3 Mdr på HSBC Tower

Av Stefan Fröjdendahl

Det spanska fastighetsbolaget Metrovacesa säljer HSBC:s huvudkontor i Canary Wharf, London, tillbaka till banken för 838 MGBP (10,3 Mdr kr.) Det sker drygt ett år efter att Metrovacesa förvärvade HSBC Tower i en sale-and-leaseback-affär för 1,1 miljarder pund.

Trots att Metrovacesa har förlorat 262 MGP (cirka 3,22 Mdr) plus upplupen ränta vid försäljningen, kommer bolaget att endast boka en förlust om drygt 1 Mdr kr (98 MEUR) på affären, motsvarande 1,4 euro per aktie.

Försäljningen var tvingad, eftersom Metrovacesa har ett lån om 810 MGBP från HSBC som har förfallit. Bolaget har meddelat att det ska söka ny finansiering fram till dess transaktionen genomförs.

HSBC har sedan september sommaren 2007 försökt syndikera Metrovacesas stora lån, men misslyckats.

Priset för HSBC Tower var på tok för högt och därmed helt osäljbart för det nödlidande Metrovacesa.



När Metrovacesa köpte HSBC Tower sommaren 2007 för 10,3 Mdr kr, var det högsta priset någonsin för en enskild fastighet i Storbritannien.

Sveafastigheter säljer för 420 Mkr i Kalmar

Sveafastigheter avyttrar en del av det nyutvecklade handelsområdet Hansa City i Kalmar till en tysk fastighetsfond förvaltd av AXA Investment Managers Deutschland GmbH.

Det gäller uthyrbar area om 27 000 kvm, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 420 Mkr. Jones Lang LaSalle var Sveafastigheters rådgivare i transaktionen.

Sveafastigheter köpte markområdet, som ligger i anslutning till Kalmars Ikea-varuhus, från Volvo för tre år sedan. Utvecklingen av området har skett i samarbete med P&E Förvaltning.

Hyresgäster i den sålda delen av handelsområdet är Bauhaus, El-Giganten, Rusta, Hemtex, Sova, Mairo och Plantagen. Samtliga har tillträtt sina lokaler, utom Plantagen som beräknas öppna i mars 2009.

Detaljplanen för området möjliggör en fortsatt utveckling om 13 000 kvm för Sveafastigheters del. För närvarande förbereder bolaget byggnation av en galleria för kläder och skor med cirka 25 hyresgäster.

Under år 2008 har Sveafastigheter genomfört försäljningar till ett fastighetsvärde om 800 Mkr samt en direktavkastning på under 6 procent i snitt.



Området vid före detta Volvofabriken i Kalmar heter numer Hansa City.
Foto: Lars Johansson.

Ett skakigt Allokton

Allokton skakar i sina grundvalar. Resultatet för årets första nio månader blev minus 266 Mkr. Problemet med Allokton är bolagets dödligt stora skulder om nära 4,3 Mdr kr.

För årets tre första kvartal var driftnettot blott 159 Mkr, medan de finansiella kostnaderna blev 313 Mkr. Bolaget är konkursmässigt; det går inte att driva en fastighetsrörelse med en sådan obalans.

Under år 2007 tillsköt huvudägaren Centerplan cirka 97 Mkr genom en nyemission. Nu är dock Centerplan satt i konkurs. I samband med huvudägarens konkurs tillsköt nya och gamla investerare 27 Mkr genom en nyemission 4 miljoner aktier till en kurs om 6,75 kr per aktie. Därutöver sägs investerare ha garanterat ytterligare 23 Mkr genom en nyemission om 3,4 miljoner aktier till kursen 6,75 kr per aktie.

Vad kommer att hända med bolaget? Förmodligen hade det varit roligare att elda upp de 50 Mkr som ska tas in genom nyemission. Bolagets skulder är cirka 4,3 Mdr kr. Det egna kapitalet anges till 171 Mkr. Nu gör bolaget en förlust om 266 Mkr. Således är allt eget kapital förbrukat.

Frågan blir: Hur och när ska Alloktons långivare ta sina förluster?



Samuel Broström, vd,
Allokton.

60 000 nya byggjobb

Sabo föreslår i ett öppet brev till kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell riktade stimulansåtgärder till bostadssektorn för att hejda den negativa utvecklingen på byggmarknaden.

Organisationen föreslår dels ett statligt ombyggnationsstöd på 6,7 Mdr kr per år, dels ett tillfälligt investeringsbidrag för byggnation av nya hyresrätter om 3,4 Mdr kr.

Dylika insatser skulle enligt Sabos beräkningar ge närmare 60 000 nya jobb inom byggsektorn. Dessutom skulle de leda till betydande energieffektiviseringar.

Framförallt behöver miljonprogrammet rustas. Sabos kalkyler utgår från att byggsektorn med ombyggnationsstöd kapaci-

tetsmässigt skulle kunna renovera cirka 50 000 lägenheter per år. Vidare bedömer organisationen att 15 000 nya hyresrätter per år bör skapas.

Ett tillfälligt investeringsbidrag på 15 procent av produktionskostnaderna – riktat till såväl kommunala som privata bostadsföretag – borde enligt Sabo göra det möjligt att bygga hyresrätter med lönsamhet.

Kurt Eliasson, vd Sabo, hävdar att ett stimulanspaket om cirka 10 Mdr kr skulle skapa 60 000 nya jobb inom byggsektorn.



Slussen i fokus

Av Birgitta Fröjendahl

Fem arkitektförslag för Slussens omdaning finns att beskåda på Stockholms Stadsmuseum till och med den 6 januari 2009. I bokstavsordning härrör de från: Atelier Jean Nouvel + Habiter Autrement; BIG; Foster + Partners och Berg; Nyréns Arkitektkontor samt Wingårdh Arkitektkontor AB och Tema.

Enligt min mening är de tre förslagen som visas i bilderna till höger mest lovande. Exempelvis Foster + Partners i samverkan med Berg Arkitektkontor vill sammanfläta Södermalm och Gamla Stan. Förslaget lyfter fram vattnet och skänker staden ny kvartersmark på bekostnad av dagens trafikytor. Vid hjärtat av Slussen svävar en ny vattenpromenad över den faktiska slussen som länkar de två öarna.

Byggnaderna, som föreslås forma de nya kvarteren, ansluter i struktur till omgivande bebyggelse samt bildar nya gator och torg. De medger varierad användning, från kultur till handel och hotell.

Fokus för nya Slussen blir i detta förslag vattenpromenaden, som fyller den felande länken i centrala Stockholms nord-sydliga promenadstråk. Den föreslagna strukturen prioriterar fotgängare och cyklister snarare än bilar. En ny omstigningsplats för kollektivtrafiken integreras och ska medge enkel förflyttning mellan uppgraderad tunnelbanestation, ny station för bussar samt hamnens kajer. Dagsljusbelysta gallerior med caféer samt en ny byggnad med entré till tunnelbanan föreslås uppföras framför Stadsmuseet.

Det är en konst att skapa nya Slussen genom att länka samman historia och nutid, norr och söder. Det gäller, anser jag, att inte falla offer för globalism, hybris eller populism. Om arkitekter verkligen vill ta hänsyn till kontexten genom att visa det i sina förslag, kan de glädja medborgare i alla åldrar och samhällsklasser. Nya Slussen bör förstärka unika, finstämda, relativt småskaliga Stockholm.



Nyréns förslag "Slussen i framtiden".



Danska BIG:s förslag "Slussen 2018 – infrastruktur för liv(et)".



Foster + Partners samt Berg Arkitektkontors förslag till nya Slussen.



Arkitekt Jean Nouvel. Foto: Christophe Petit Tesson.

Nouvel i Sverige

Av Mimi Linell

Franske arkitekten Jean Nouvel och svenska arkitekten Mia Hägg representerar Atelier Jean Nouvel respektive Habiter Autrement. De är sambor och har inbjudits att skapa ett gemensamt förslag till Slussens nya utformning.

Nouvel gav en välbesökt gästföreläsning på Arkitekturmuseet den 5 december. Fastighetsaktien besökte evenemanget. Som svar på frågan hur han uppfattar samarbetet med Mia Hägg, svarade han att det var något helt nytt i hans värld. Hon agerar lokal partner med kunskap om vad som kan och inte kan göras i Stockholm, sa han leende.

Nouvels arbetsmetod prioriterar brainstorming, ord, idéer. Analysen är viktig. Nyckeln till hans metod är flit snarare än inspiration samt att förstå det sammanhang i vilket byggnaden ska existera:

– Fastigheter ska föra dialoger med omgivande miljöer generellt; de är inga objekt. Som arkitekt är jag öppen för ändringar under arbetsprocessens gång. Vårt kontor lämnar formaliseringen av detaljerna till det avslutande stadiet.

I en nordisk kontext är Nouvel känd för Konserthallen i Köpenhamn, som är under uppförande, samt ett avslutat projekt: ett nationellt konsert- och konferenscentrum plus hotell på Island.

Humlegården Fastigheter slår nytt uthyrningsrekord

Av Stefan Fröjdendahl

Humlegården Fastigheter, Länsförsäkringsgruppens fastighetsföretag, har slagit ett nyuthyrningsrekord. Under år 2007 ökade bolaget nyuthyrningen till drygt 42 800 kvm – en ökning med 26 procent sedan 2006. I år har framgångarna fortsatt med en totaluthyrning om cirka 24 000 kvm.

Bakom managementföretagets medvind finns hög projekt-kompetens i förädling och hyresgästpassning, liksom effektiv och kundnära förvaltning.

Totalt tillgångsförvaltar Humlegården Fastigheter fyra portföljer innehållande 57 fastigheter. Detta bestånd, omfattande 0,64 miljoner kvm, är dels beläget i Stockholms innerstad, dels i tull-nära områden.

Humlegårdens förvaltade fastighetsportföljer har ett marknadsvärde om cirka 26,5 Mdr kr. Ägare till de fyra portföljerna är Länsförsäkringar Liv, bolag inom Länsförsäkringar och Vital Forsikring.

Det är Länsförsäkringsgruppen, som via Humlegården Holding I-III, och Länsförsäkringar Liv, äger managementbolaget Humlegården Fastigheter AB, till hälften vardera.

Per-Arne Rudbert

I november 1999 lade Länsfastigheter ett bud kronor på det noterade fastighetsbolaget Humlegården om totalt 1,1 miljarder kronor. Initiativtagare och arkitekt bakom budet var Per-Arne Rudbert. Vid den tidpunkten var han direktör på Länsfastigheter.

Budet var väl förankrat hos de två storägarna Gustaf Douglas och familjen Nordström, som då kontrollerade 56,4 procent av rösterna i det noterade Humlegården Fastigheter.



Per-Arne Rudbert, vd Humlegården Fastigheter. Foto: Gustav Kaiser.

När Länsfastigheters bud på Humlegården hade antagits av mer än 94 procent av aktieägarna, utnämndes Per-Arne Rudbert till bolagets nya vd. Motiven till Länsfastigheters köp, av det sedermera avnoterade Humlegården Fastigheter, var framförallt två.

Dels såg Länsfastigheter en potential för tillväxt med ett koncentrerat fastighetsbestånd i Stockholms innerstad, dels kunde bolagen tillsammans skapa en stark organisation för framtida förädling och uthyrning.

Sett i backspegeln har Länsfastigheters köp av Humlegården Fastigheter, samt skapandet av ett nytt förvaltningsbolag, varit lyckat. Vid millennieskiftet hade Humlegården Fastigheter 20 medarbetare som förvaltade ett fastighetsbestånd om cirka 4 miljarder kronor. I dag förvaltar bolagets 70 medarbetare ett fastighetsbestånd om 26,5 miljarder kronor.

Per-Arne Rudbert kan nu, efter nio år som vd för Humlegården Fastigheter, se hur Länsfastigheters fastighetsinnehav, via Humlegården Holding I-III, haft en genomsnittlig avkastning om drygt 12 procent.

Rudberts första anställning, efter examen på Handelshögskolan i Stockholm, var på Accenture i Chicago år 1978. Detta världsledande företag inom managementkonsulting, IT och outsourcing hade då 3 000 medarbetare, nu har det 186 000.

Efter några år på Accenture i Stockholm rekryterades han som administrativ chef till Honeywells dotterbolag i Stockholm.

Efter att arbetat tre år på Honeywell lockades han sedan till tjänsten som ekonomidirektör för Pripps bryggerier.

Till försäkringsvärlden kom Rudbert år 1992, då han blev först ekonomidirektör och senare vice vd i Wasa försäkring. När Länsförsäkringar under sommaren 1998 köpte Wasa, blev han direktör i Länsförsäkringar.

Att Per-Arne Rudbert redan år 1999 tog initiativet till köpet av Länsförsäkringars förvärv av Humlegården blev ett fundament för Humlegården Fastigheters framtida expansion.

En stark tillväxt

Under flera år separerade svenska försäkringsbolag fastighetsförvaltningen i skilda verksamheter via sina sak- och livbolag. Men under år 2003 gjorde Länsförsäkringar tvärtom.

Humlegården Fastigheter, som ägdes av sakbolag inom Länsförsäkringar, ombildades under året till ett neutralt managementbolag med liv- och sakbolagen som hälftenägare. Genom att samordna förvaltningar skapades en kritisk volym med skalfördelar, vilket gav nya möjligheter att göra stora besparingar genom en samordnad verksamhet, en samordning som på sikt ledde till att avkastningen kunde höjas väsentligt.

Tillväxten skedde genom ett flertal förvärv och försäljningar där Humlegården successivt växte med ett bestånd av fastigheter med hög kvalitet i goda lägen inom Stockholms centrala delar.

Affärsidén att köpa välbelägna kontorsfastigheter i Stockholms innerstad gav tidigt goda resultat. Redan under första halvåret 2004 hyrde Humlegården ut totalt 24 000 kvm till bland annat välkända hyresgäster som HSBC Bank, Com Hem och Intellecta.

Bakom framgångarna med uthyrningsarbetet var ett stort antal effektivt genomförda förädlingsprojekt, vilka resulterade i lyckade hyresgästanpassningar.

Thorsten Åsbjer

I samband med att Länsförsäkringar förvärvade Humlegården Fastigheter fick bolaget en kompetent medarbetare i Thorsten Åsbjer. Han hade blivit vice vd i Humlegården Fastigheter då bolaget noterades i september 1998.

Bakgrunden till noteringen var att Sweco i april 1998 beslutade att dela upp företaget i två separata bolag, ett fastighetsbolag samt ett arkitekt- och teknikkonsultbolag.

Åsbjer var väl lämpad för sitt uppdrag som chef för förädling i Humlegården Fastigheter, eftersom han redan sedan tidigt 70-tal



Thorsten Åsbjer, vice vd och chef Förädling, Humlegården Fastigheter.
Foto: Gustav Kaiser.

hade verkat som en framgångsrik arkitekt och projektledare inom FFNS. När Länsfastigheter förvärvade Humlegården Fastigheter blev han bolagets vice vd.

Sedan år 1999/2000 har Thorsten Åsbjer varit chef för Humlegårdens Fastigheters samtliga transaktioner och förädlingsprojekt. Detta arbete har både varit omfattande och tidskrävande. I Humlegårdens affärsområde Investeringar och kommersiell utveckling samarbetar Åsbjer idag med fyra projektchefer, en fastighetsanalytiker och en assistent. Omfattningen av detta arbete har lett till att Humlegården Fastigheter har blivit en ledande projektutvecklare av kontorsfastigheter i Stockholmsregionen.

Det första externa uppdraget

Norska Vital Forsikring, ägt av DnB Nor, har sedan november 2002 förvärvat fastigheter i Stockholm för cirka 7 miljarder kronor. De första förvärven gjorde Vital under hösten 2002 och våren 2003, då JM i två separata affärer sålde de två hotellfastigheterna Nordic Light/Vasahuset och Nordic Sea på Vasagatan för totalt 1 552 miljoner kronor.

I april 2004 gjorde Vital sitt tredje förvärv med köpet av Spåravnshallarna i Stockholm för 942 miljoner kronor. Säljare var Länsförsäkringar Liv.

I september 2005 gjorde sedan Vital sin största affär, då bolaget köpte tyska IBI Real Estates hälftenandel i Kista galleria för totalt 1,2 miljarder kronor. Länsförsäkringar Wasa Liv och den tyska fonden hade förvärvat Kista Galleria av Skanska i november 2002 för 2,7 miljarder kronor.

I augusti 2006 avtalade NCC med Vital om försäljning av kontorsprojektet Kungsbron i Stockholm Västra city för 971 Mkr. Detta projekt är snart färdigställt och till stora delar uthyrt.

Humlegården Fastigheters försäljningar till och delägarskap med Vital ledde till att det norska försäkringsbolaget bytte förvaltare från Aberdeen till Humlegården. I mars 2006 fick Hum-



Käpplingeholmen 3, Nybrokajen 5/Teatergatan 1 (uppförd 1881) har nyligen förädlats av Sweco FFNS. A.E. Melander var ursprunglig arkitekt. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

legården Fastigheter ta över förvaltningsuppgifterna av Spårvagnshallarna på Birger Jarlsgatan och av Hotel Nordic Light/Vasa-huset på Vasagatan. Genom dessa uppdrag växte sedan samarbetet mellan parterna, vilket har inneburit att Humlegården Fastigheter i dag sköter all tillgångsförvaltning av Vitals fastighetsportföljer i Stockholm och övriga Sverige.

Långsiktiga ägare

Humlegården Fastigheter genererar idag stora och säkra kassaflöden åt sina ägare. Bolaget har tagit kloka beslut genom att särskilt förvärva fastigheter med vakanser.

Ett exempel på en stor uthyrning var när Humlegården Fastigheter, efter ett knappt års förädling, lyckades hyra ut Apelsinen 5 i Solna Strand. När fastigheten förvärvades under år 2006 var mer än hälften av husets totalt uthyrbara yta om 20 000 kvm vakant. Idag är fastigheten helt uthyrd.

Andra exempel på lyckade förädlingar av stora vakanser är de nyuthyrningar som har skett på Blasieholmen, där totalt nära 10 000 kvm har fyllts med bland annat de nya hyresgästerna advokatfirman Cederquist, EQT samt finansbolaget Alfred Berg i fastigheterna Blasieholmen 24 och 55 samt Käpplingeholmen 3. Dessa nyuthyrningar på Blasieholmen visade att CBD (Central Business District) vid Stallgatan blev utökat för att även omfatta Blasieholmen.

En tredje stor vakant fastighet som Humlegården Fastigheter har lyckats hyra ut är det palatsliknande före detta Trygg-huset vid Engelbrektplan i Stockholm.

Fastigheten, som nu kallas T-House, genomgick en omfattande ombyggnation

under år 2007. Under det senaste halvåret har mer än 80 procent av fastighetens 12 000 kvm fått nya hyresgäster.

Dessa tre uthyrningar har bidragit starkt till att Humlegården Fastigheters satsningar på förädling av kontorslokaler kunnat slå ett nyuthyrningsrekord.

I våras köpte Humlegården fastigheten Styrpinnen 22, belägen i korsningen Hamngatan – Kungsträdgårdsgatan. Säljare var Handelsbanken. Denna fastighet har en uthyrbar area om 5 200 kvm.

Den här fastighetens moderna skick samt flexibilitet innebär att kostnaderna för hyresanpassningar blir låga på Stockholms bästa läge vid Norrmalmstorg, men

där en uthyrning kan ske till mycket höga nivåer. Nyuthyrning av två våningsplan i den här fastigheten har bland annat skett till Triton Advisers Nordic.

Humlegården förvärvade även i oktober förra året grannfastigheten Styrpinnen 19, ”MEA-huset” av Diligentia, med en nära identisk uthyrbar area som Styrpinnen 22.

Men under det senaste året har Humlegården Fastigheter, för sina ägare, inte bara förvärvat cityfastigheter.

Stärkta av framgången med Apelsinen 5 köpte Humlegården, för Länsförsäkringar Livs räkning, fyra fastigheter, varav tre i Solna och en i Sundbyberg, för totalt 1,6 miljarder kronor. Säljare var Linco Fastighets AB.

Dessa fastigheter, intill Solna Business Park, anses ha en potential för attraktiva hyresnivåer.

Låg risk med hög avkastning

Humlegården Fastigheter har lyckats väl med sina förädlingar genom att sänka vakanserna under tio procent i det förvaltade beståndet.

Eftersom förvärven inte har skett till högre beläning än 50 procent, har Humlegården Fastigheter inte heller fallit offer för höga och orealistiska bud – bud som även i ett längre perspektiv inte hade varit försvarbara.

Under nära nog ett decennium har Humlegården Fastigheter växt genom en klok positionering, förädling och nyuthyrning i tillväxtkluster som Kista, Solna Business Park samt Stockholms östra CBD.

Förvärven på dessa marknader har skapat långsiktigt värdesäkrade kassaflöden.

För Humlegårdens ägare är dessa kassaflöden särskilt välkomna i en tid som alltmer präglas av recession.



Apelsinen 5, Vretenvägen 13-15/Hemvärnsgatan 12-24 (1970) renoverades år 2006 av GWSK Arkitekter.



Ledningsgruppen för Humlegården Fastigheter. Från vänster Thorsten Åsbjer, vice vd och chef Förädling, Monica Hägg Svärdman, fastighetschef, Per-Arne Rudbert, vd, Lars Andersson, chef ekonomi, Anne-Charlotte Bäcklander, fastighetsjurist, Per Rosén, chef Drift och Teknik, Sven Renström, fastighetschef, och Johan Zachrisson, fastighetschef. Foto: Gustav Kaiser.



Nyligen förvärvade Humlegården Fastigheter Catellahuset, Skravelberget Större 20, på Birger Jarlsgatan 6 i centrala Stockholm. Byggnaden har en uthyrbar area om 5 400 kvm för i huvudsak kontor.



Kista Galleria attraherar cirka en miljon besökare per månad. Den ägs till lika delar av Länsförsäkringar Liv samt Vital Forsikring.



Det stora blå, Cirkusgränd 1–4, Landsvägen 32–34, består av tomträtterna Stenhöga 1 i Solna och Cirkusängen 6 i Sundbyberg. Humlegården förvärvade fastigheten i januari 2008.

Skanska bygger fler GreenBuildings

Av Lars Eriksson

Skanska har under lång tid arbetat metodiskt för att minska energianvändningen i de fastigheter som bolaget utvecklar.

För att ytterligare understryka sin seriösa inställning i klimat- och miljöfrågorna ansökte Skanska nyligen om att bli EU GreenBuilding partner på företagsnivå.

Det innebär att energiförbrukningen ska vara minst 25 procent lägre än vad myndighetskraven fordrar i minst 75 procent av de nya byggnader som bolaget utvecklar.

Projektet GreenBuilding syftar till att öka intresset för en minskad energianvändning i lokaler inom Europa.

I Sverige administreras projektet av Fastighetsägarna med Energimyndigheten som medfinansier.

Växande portfölj

Under år 2008 har Skanskas fastigheter Hagaporten 3 i Solna, Sturegatan i Sundbyberg, Projekt Gårda i Göteborg, samt Citykajen och Österport i Malmö, certifierats enligt kraven för GreenBuilding.

Ansökningar om att få fler byggnader klassade som GreenBuilding har inlämnats, bland dem finns Havneholmen Tower i Köpenhamn och Linhtulahti i Helsingfors.

Hans Wallström, miljöchef Skanska Kommersiell Utveckling Norden, säger:

– Vår portfölj med GreenBuildings har under året ökat i snabb takt. Vi har nu tagit

ett beslut att samtliga av våra nya kontorsprojekt ska utvecklas och byggas enligt konceptet GreenBuilding.

Satsningen med GreenBuilding ska successivt utökas till att även gälla Skanskas handels- och logistikfastigheter.

Skanska är även först med att bygga en kontorsfastighet som uppfyller kraven för GreenBuilding i Tjeckien.

– På sikt tror vi att det kommer att bli allt vanligare att företag enbart accepterar att bedriva verksamhet i miljömärkta lokaler, säger Hans Wallström.

Ventilation och glas

En tjockare isolering av byggnaderna är inte, vilket kanske skulle kunna antas, det mest effektiva sättet att minska energianvändningen i en kontorsfastighet.

De områden som ger mest tillbaka per satsad krona i nybyggnadsprojekt har istället att göra med ventilation/värmeåtervinning och glas.

– Genom att använda jämnstora ventilationskanaler med lågt tryckfall och lägre hastighet på luftgenomströmningen kan vi uppnå besparingar på 7 kilowattimmar per kvadratmeter och år, säger Hans Wallström och fortsätter:

– När det gäller glas handlar det om att använda det i rimlig omfattning och av rätt kvalitet. Ett bra exempel på hur vi löst detta är Hagaporten i Solna, där de största

glasytorna vetter mot nordost och där solinstrålningen samt värmebelastning är mindre. Denna sida vetter mot E4 och dess goda skyltläge.

Wallström berättar vidare att Skanska även satsar på att klassa befintliga fastigheter som EU GreenBuilding.

Malmöfastigheten Österport, i vilken för övrigt Skanska självt har sitt Öresunds-kontor, är ett exempel på detta. Här har bolaget erhållit energisparatsatningar genom att optimera befintliga värme- och ventilationssystem samt genom en automatisk styrning av all belysning.

Upphandling för lägre livskostnad

Skanskas miljöarbete ska präglas av helhetstänkande och långsiktighet. Därför beaktas miljöpåverkan av energianvändning uttryckt i koldioxidutsläpp samt primärenergibehov och investeringar beaktas i ett livscykelperspektiv.

Viktigt är även att de åtgärder bolaget vidtar för att uppnå en lägre energiförbrukning ska vara ekonomiskt lönsamma.

När Skanska exempelvis gör en upphandling av pumpar, aggregat och elmotorer i ett projekt värderas kostnaderna för dessa i ett perspektiv om 25 år.

– I vår strategi ingår det att göra förbättringar i små steg och ta med sig dessa förbättringar in i nästa projekt, avslutar Hans Wallström.



Skanskas nybyggda kontorsprojekt Citykajen i Malmö omfattar 11 800 kvm. Fastigheten ligger nära Citytunnelns entré vid Inre Hamnen. Arkitektbyrån AB står för formgivningen.



Hans Wallström, miljöchef Skanska Kommersiell Utveckling Norden.

Hos oss har du alltid ett eget kundteam nära till hands.

När ditt företag väljer att göra affärer med oss på SBAB får du räkna med att vi kommer stå er nära. Vi förser er nämligen med ett eget kundteam. En liten grupp specialister på fastigheter och finansiering vars enda uppgift är att hitta en förmånlig lösning utan en massa onödigt krångel.

Som till exempel när Kungsleden valde oss som finansiär till sitt stora fastighetsförvärv i Norrköping och Nyköping för närmare en miljard kronor. Då fanns Leif, Camilla och Håkan från Team Börsbolag & Fonder med i ett nära samarbete. De analyserade affären noga, lyssnade till Kungsledens önskemål och kom snabbt upp med ett gynnsamt förslag.

Det är liksom det som är själva idén med våra kundteam – att genom ett stort engagemang och tät kontakt ta snabba beslut anpassade till era specifika behov. Att genom långsiktiga relationer alltid finnas där för dig.

Ring oss gärna. Telefonnummer till teamen hittar du på www.sbab.se där du också får veta mer om hur vi arbetar. Välkommen!

SBAB Företag. Vi gör det enklare.



Alviks Torn i Bromma får tjusig utsikt

Peab vill inbjuda villaägare i Bromma till ett bekvämt liv i bostadsrättslägenhet i stadsdelen. Därför planeras ett 21 våningshus i Alvik med 170 lägenheter i storlekar mellan tre och fem rum samt kök.

Projektet är ett komplement till ett existerande utbud i Alvik, som domineras av mindre lägenheter.

– Vi märker redan av ett stort intresse för projektet. Hittills har vi fått in drygt 300 intresseanmälningar, merparten från Brommabor, säger Angelica Andersson, projektledare på Peab.

Projektet, Alviks Torn eller kv. Racketen 11, ska uppföras längs Gustavslundsvägen vid Alviks Torg – nära vattnet, nära handel och service, med goda kommunikationer.

Arkitekturen formges av danska Arkitektfirma C.F. Möller i samverkan med Berg Arkitektkontor. I Sverige är Mårten Leringe handläggande arkitekt och i Danmark är kollegan Lone Wiggers, C.F. Möller, ansvarig arkitekt.

Lägenheterna ska få utsikt mot Mälaren och Kungsholmen eller över västra Bromma. Många av dem ska bli genomgående med utsikt i flera vädersträck.

Planen är även att huset ska komplettera det befintliga hotellet, kontoren och butikerna i området samt göra Alviks Torg till en levande stadsdel under dag- och kvällstid. Inflyttning beräknas ske tidigast år 2012.

Arkitektkontoren C. F. Möller och Berg (som numera ingår i C.F. Möller) samverkar i projektet Alviks Torn.



Kv. Polacken 25 i centrala Stockholm uppfördes år 1921.

Fabege säljer i city

Fabege har sålt fastigheten Polacken 25 med adress Kungsgatan 26 i centrala Stockholm till Byggnadsfirma Olov Lindgren AB. Tillträde sker den 15 januari 2009.

Fastigheten omfattar cirka 2 500 kvm uthyrbar yta, främst kontor men även butiker i gatuplan. Försäljningen ger ett resultat efter skatt om 4 Mkr som ska redovisas under det fjärde kvartalet 2008.

– Sjunkande marknadsräntor bidrar till en alltmer attraktiv avkastning på fastigheter. Det är glädjande att återigen se aktiviteter på transaktionsmarknaden, säger Fabeges vd Christian Hermelin.



Christian Hermelin, vd Fabege.

Investea noterar Angered Centrum

Av Lars Eriksson

Efter en teckningsperiod på en månad har Investea Sweden Properties A/S lockat 500 investerare, varav 50 från Sverige. Därmed är bolaget klart för börsnotering på Nasdaq OMX Copenhagen den 15 december. Jørgen Hauglund, vd för Investea Sweden Properties A/S, säger:

– Att vi har lyckats attrahera tillräckligt stort intresse från investerare vid en tidpunkt då aktiemarknaden är skakig som aldrig förr, vittnar om att vi kan erbjuda en investeringsprodukt med en osedvanlig potential. Vi gläder oss över att genomföra bolagets affärsplan samt realisera den utvecklingspotential som fastigheterna för med sig.

Angereds Centrum

I Investea Sweden Properties ingår fyra fastigheter till ett värde av 737 MDKR – ett värde som enligt Investea bör kunna växa med 129 MDKR under loppet av tre år. Detta genom att optimera förvaltningen och att bygga ut och modernisera fastigheterna. Omnia-gruppen Asset Management svarar för förvaltning och utveckling.

Det enskilt största objektet i Investea Sweden Properties, motsvarande 70 procent av portföljen, är Angered Centrum i nordöstra Göteborg. I ett samtal med Fastighetsaktien konstaterar Jørgen Hauglund att Investea ser en mycket stor potential i centrumet och att det ska utgöra basinnehavet för Investea Sweden Properties.

I dagsläget omfattar centrumet cirka 43 000 kvm och den årliga hyresintäkten är drygt 56 Mkr. I utvecklingsplanerna ingår bland annat ett nytt närsjukhus om 15 000 kvm, som Investea ska bygga och hyra ut på ett tjugoorigt kontrakt till Västra Götaland-regionen. År 2011 beräknas det vara helt färdigställt.

Stockholm och Skellefteå

Investea Sweden Properties övriga fastigheter finns i Kungens Kurva utanför Stockholm samt i Skellefteå.

Fastigheten i Kungens Kurva omfattar 7 100 kvm och är placerad några hundra meter från Ikeavaruhuset. Här håller Investea på med ett utvecklingsprojekt där tidigare kontor byggs om till butiker. Inom fastigheten finns även plats för att uppföra ytterligare byggnad om 2 000 kvm.

Den värdeökning som detta projekt skulle resultera ingår inte i budgeten för Investea Sweden Properties A/S.

I Skellefteå äger Investea två centralt belägna kontors- och butiksfastigheter, totalt omfattande cirka 9 900 kvm. Båda dessa anses ha stor hyrespotential i takt med att kontors- och parkeringsytor omvandlas till butiksytor. Dessutom finns en möjlig uppsida i att fastigheternas hyreslägenheter konverteras till bostadsrätter.

God avkastning

En viktig del av Investeas affärsplan är att sälja färdigutvecklade fastigheter och köpa nya med utvecklingspotential – detta gäller dock inte Angereds Centrum. Bolaget är främst intresserat av centrumfastigheter och förvärven sker med en belåningsgrad om 70 procent. Målsättningen är att dela ut en betydande andel av vinsten.

En investering i Investea Sweden Properties förväntas ge en årlig avkastning om cirka 14,6 procent i budgetperioden. Det innebär att en investering på 100 000 danska kronor förväntas stiga till 147 400 på tre år.



Jørgen Hauglund, vd, Investea Sweden Properties A/S.



White arkitekter formger Angered Centrum. Det planerade närsjukhuset ses till vänster i bild. Illustration: White.

Landic får snart nya ägare

Av Stefan Fröjdendahl

UBS Investment Bank i London och Catella Corporate Finance Danmark säger nu att deras strategiska översyn av det skuldsatta Landic kan avslutas i januari 2009. Mellan raderna kan det tolkas som att UBS och Catella har identifierat nya ägare till Landics stora innehav av 550 fastigheter, omfattande 2,6 miljoner kvm. Detta stora bestånd värderades av Landic, under tredje kvartalet i år, till totalt cirka 4,7 miljarder euro, cirka 49,7 Mdr kr.

UBS och Catella har ensamrätt att finna nya ägare till Landic. Huvudägaren till Landic, som var Stodir, fick i början av oktober ett moratorium (konkursskydd). UBS och Catella har sedan en tid arbetat intensivt för att lösa komplexiteten i det starkt skuldsatta Landic med utsatt balans och lånestruktur. Landics vinst för första halvåret 2008 var svaga 435 miljoner ISK, cirka 32,5 Mkr.

Det är Sebastiaan van Loon, UBS London, och Jesper Bo Hansen, Catella Corporate Finance Danmark, som erhållit uppdraget om strategisk översyn från Landics koncernchef Vidar Thorkelsson.

Tommy Sundbom, vd Landic Sverige, konstaterar i en intervju att det finns ett mycket stort intresse på marknaden för att förvärva de nordiska bolagen.

Klart är att Landic förtjänar långsiktiga nya ägare. Portföljen har dels hög uthyrningsgrad, dels är flertalet fastigheter välbelägna. De danska, finska och isländska fastigheterna har en uthyrningsgrad om minst 98 procent.

Landic Sverige består av 305 fastigheter, omfattande 1,7 miljoner kvm. Cirka 92 procent av den svenska totalytan är uthyrd. Landic Danmark består av 44 fastigheter, omfattande 397 000 kvm, vilka är bra belägna i Köpenhamns City samt i Stor-Köpenhamn. Landic Finland består av 10 fastigheter, alla belägna i Helsingfors, omfattande 47 500 kvm. Landic Island, slutligen, består av 130 fastigheter, om 395 000 kvm.

Frågan är om en eller flera ägare kommer att ta över Landics stora nordiska fastighetsportfölj.



Tommy Sundbom, vd Landic Sverige.

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

**VI TROR PÅ
HYRESBOSTADENS
FRAMTID**

HEBA
FASTIGHETS AB



Alliansen i Stockholm utvecklar för 30 Mdr

Av Stefan Fröjdendahl

För att möta lågkonjunkturen tidigarelägger Stockholms stad investeringar i bostäder och infrastruktur för perioden 2009-2013. Det rör satsningar omfattande nya 20 Mdr kr som möjliggörs bland annat tack vare de intäkter som har genererats genom bostadsbolagens ombildningar, stadens markpolicy samt försäljningen av Centrumkompaniet. Det betyder att 30 Mdr kr satsas på bostäder och infrastruktur under åren 2009, 2010 och 2011. Detta eftersom 10 Mdr kr avsatts i budgeten för 2009 plus de 20 Mdr kr som tidigareläggs med det nya stimulanspaketet.

I ett gemensamt uttalande säger finansborgarrådet Sten Nordin (m), skolborgarrådet Lotta Edholm (fp) och äldreborgarrådet Ewa Samuelsson (kd):

– Stockholm stads finanser är mycket goda. Därför kan vi tidigarelägga stora, viktiga investeringar samt gå vidare i det viktiga arbetet med att hålla igång bostadsbyggandet.

Stimulansåtgärderna utgörs bland annat av tidigareläggning av investeringar i bostadsprojekt och infrastruktur. Exempelvis planerar Svenska Bostäder nybyggnadsprojekt i Vällingby, Sababerg samt Värtan.

De aktuella infrastrukturprojekten rör Norra Länken, Citybanan, Förbifart Stockholm och överdäckning av E18 vid Tensta samt Rinkeby.

Vidare ingår massiva upprustningssatsningar av bostadsområden i ytterstaden och av vård- och omsorgsboenden samt servicehus.

Slutligen ska staden underlätta privat nyproduktion av bostäder genom att sänka tomträttsavgälden vid nyupplåtelse till den nivå som gäller vid reglering av löpande tomträttsavtal. Det innebär nästan en halvering av avgälden under hela den första avgäldsperioden om tio år.

I en kommentar kan sägas att Stockholm och Sverige behöver detta stimulanspaket för byggbranschen. Vi har en bilbransch i kris med högst 10 000 sysselsatta, men vi har en byggbransch i kris som i flera led snarare sysselsätter 100 000.

Regeringen har flaggat att den är ovillig till företagsstöd och stimulanspaket. Därför är det extra roligt att partivännerna i Stockholm sjösätter 30 Mdr kr till byggindustrin.

Det handlar även om kommande generationer. Byggnads gick ut igår och varnade att en hel generation kan gå förlorad. Enligt Byggnads är antalet varsel i branschen uppe i över 5 000 de senaste månaderna. Av dem är nästan 700 lärlingar som antingen riskerar uppsägning eller redan har blivit uppsagda. Byggnads



Sten Nordin (m). Foto Yanan Li.

vill se satsningar som får de unga att stanna i branschen, även när det blir kärvare tider. Regeringen bör därför satsa på ett särskilt åtgärdsprogram, men ännu har vi ingenting hört om detta.

Nu varnar en del analytiker att recessionen kan bli den längsta någonsin, således längre än den Stora depressionen åren 1929-34, som varade i 43 månader. Denna depression blev onödigt lång, eftersom viktiga stimulansåtgärder aldrig infördes.



Lotta Edholm (fp). Foto Yanan Li.



Eva Samuelsson (kd). Foto Yanan Li.

Kritiserat ROT-avdrag

Av Lars Eriksson och Stefan Fröjdendahl

Regeringen inför ett skatteavdrag ROT-arbeten som förs in i nuvarande system för skattereduktion av hushållstjänster (RUT).

Det innebär att den som vill genomföra reparationer, om- eller tillbyggnader och/eller underhåll av ett småhus eller en bostadsrätt, får en skattereduktion med 50 procent av underlaget, dock med maximalt 50 000 kr per år och individ.

Underlaget för skattereduktion utgörs av arbetskostnaden. Skattereduktionen kopplas till individen på samma sätt som RUT-tjänster. Ägaren av ett småhus eller innehavaren av en bostadsrätt kan få skattereduktion för ROT-arbeten.

Eftersom skattereduktionen enligt RUT-lagen är kopplad till individen och inte till fastigheten, innebär det att två delägare, till exempelvis ett småhus, kan få skattereduktion med sammanlagt 2 x 50 000 kr per år, det vill säga 100 000 kronor per år.

Totalt kan delägarna alltså renovera för maximalt en kostnad av 200 000 kr per år.

Men byggbranschen i gemen saknar helt åtgärder för att stimulera renovering och nyproduktion av hyresbostäder. ROT-avdrag kommer inte att öka arbetstillfällena, möjligen bidrar det till färre svartjobb. Byggnads ordförande Hans Tilly säger:

– Bostadsbyggandet faller kraftigt i Sverige. Antalet påbörjade hyreslägenheter har halverats sedan 2006. Det behövs därför ett kraftfullt stimulanspaket för att få fler bostäder. På så sätt kan vi vända utvecklingen och undvika en långdragen lågkonjunktur.

Flera analytiker menar att regeringen snart tvingas att införa fler stimulanspaket.



Hans Tilly, ordförande Byggnads. Foto: Christoffer Edling.

Watts satsar på Norden

Av Lars Eriksson

Watts är en ledande, oberoende teknikonsult för fastighets- och byggbranschen. Företaget, som grundades av engelsmannen Ted Watts år 1968, har i dag över 300 medarbetare på nitton kontor i elva europeiska länder. Bolaget är nu starkt växande.

I Stockholm öppnade Watts sitt första nordiska kontor i februari i år. På grund av ett starkt varumärke har Watts verksamhet i Norden fått en flygande start. Eva Sterner är vd för den nordiska verksamheten.

Hon säger:

– Vi är framförallt starka på tekniska utredningar, energifrågor samt utredningar om inneklimat och skador i byggnader. Vi har även en särskild erfarenhet samt hög kunskap om teknisk due diligence vid transaktioner.

Strategiskt miljöarbete i fokus

Nu när transaktionsmarknaden har minskat i tider präglade av finansoro, ser Eva Sterner att branschens intresse för miljö- och energifrågor har ökat.

Hon betonar:

– Vi har ett flertal uppdrag kring strategiskt miljöarbete samt uppdrag om fastigheters driftekonomi med fokus på energieffektivisering.

Eva Sterner och hennes medarbetare ser att intresset för klimat- och miljöfrågor växer konstant. Watts har en väl beprövad metodik för hur fastighetsbolagen kan uppdatera sin miljöpolicy. I detta arbete vägleder Watts sina kunder genom att fastställa miljömål samt göra dem mätbara. Dessa miljömål kan sedan kunden och Watts implementera i förvaltning samt i utvecklingsprojekt.

Tydligare miljö- och energimål i utlandet

Rent generellt menar Eva Sterner att betydande utländska investerare, tidigare än svenska, har värdesatt arbete med miljö- och energifrågor. Särskilt som dessa frågor allt mer påverkar fastighetsbolagens uthyrningsmöjligheter.

En lång och stabil trend är nu att stora internationella företag skärper sina miljökrav vid förhyrning av lokaler. Denna trend innebär att fastighetsmarknaden allt mer kommer att märka av hyresgästernas miljökrav.

När det gäller internationella investerare är intresset för miljöklassning av byggnader relativt stort, särskilt vad gäller klassning enligt de vedertagna systemen LEED samt BREAM. Även när det gäller denna miljöklassning ser Watts och Eva Sterner att efterfrågan tilltar.

Ökad hållbarhet

I Stockholm finns ett stort antal bostäder byggda under åren med miljonprogrammet. Nyligen har fullmäktige beslutat att satsa 30 miljarder kronor i ett stimulanspaket för bygg- och fastighetsbranschen. I stimulanspaketet ska under de närmaste fem åren bland annat satsas cirka 8 miljarder på utökat underhåll av Allmännytans bostäder. Särskilt gäller detta bostäderna i ytterstadsområden som Järvafältet, Skärholmen och Bredängsområdet. I denna rekordsatsning på underhåll av stadens bostäder ser Eva Sterner att hållbarhetsfrågan är central.

Vidare framhåller hon att i dessa bostadsområden från 60-, 70- och 80-talen gäller det att skapa miljöer som ökar trivsel och minskar kriminalitet. Ett planarbete som Watts har internationell erfarenhet av.

Eva Sterner tillägger att kontoret i Stockholm, som idag har fyra medarbetare, kommer att utökas till cirka tio medarbetare inom det närmaste året. Hon understryker att den växande marknaden för miljö- och energirådgivning talar för att Watts ska expandera i Norden.

Tekn.dr Eva Sterner är vd för Watts Consultancy Norden. Hon kommer närmast från WSP Environmental som ansvarig för Due Diligence i norra Europa.



Ökande undervärde för Castellums räntederivat

Av Stefan Fröjdendahl

Undervärdet i Castellums räntederivatportfölj har ökat med cirka 800 Mkr samtidigt som bolagets räntekostnader sjunker. Castellum har en finanspolicy som innebär att maximalt 50 procent av bolagets räntebärande lån får ha förfall inom 6 månader med en genomsnittlig räntebindningstid samt med löptider mellan 0,5 och 3 år. Det innebär att bolaget har som policy att förlänga lån med kort räntebindning genom användandet av räntederivat, företrädesvis ränteswappar.

I enlighet med IAS 39 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta. Noterbart är att lån med lång räntebindning normalt ej marknadsvärderas enligt gällande redovisningsregler. Dessa långfristiga lån är mindre flexibla, men ur risk- och räntehänseende är de jämställda med lån som förlängs via räntederivat.

De dramatiskt sjunkande marknadsräntorna kommer nu att successivt få en positiv effekt på räntenettet i bolaget.

Castellum har för närvarande cirka 15 miljarder kr i räntebärande skulder, varav cirka 9 miljarder löper med långa räntebindningar och med skilda ränteförfall inom intervallet 1 till 10 år. Det innebär att de långräntor som sedan oktober har sjunkit med mellan 1,6 procent och 2,3 procent, med skilda löptider, har påverkat undervärdet på räntederivatportföljen så att det har ökat med cirka 800 Mkr sedan kvartalsboks slutet den 30 september 2008.

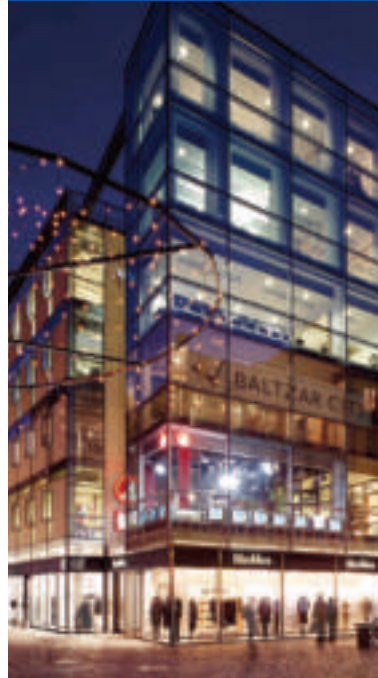
För närvarande uppgår bolagets undervärde till cirka 950 Mkr. Värdet på räntederivatportföljen fluktuerar kraftigt i takt med förändrade marknadsräntor. Detta värde har tidigare varit som lägst under sommaren 2005 med ett undervärde om 546 Mkr, baserat på en underliggande låneportfölj om cirka 9 miljarder kr.

Värdeförändringen, som är av redovisningskaraktär och ej kassaflödespåverkande, inverkar varken på belåningsgrad eller på villkor för Castellums befintliga kreditavtal.



Håkan Hellström, vd Castellum.

ncm•Donaldsons



Vi kan fastighetsförvaltning.

Bland våra uppdragsgivare finns:

- RREEF
- DEGI
- Ejendomsinvest
- Schroders

Vad kan vi göra för dig?

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

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

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

www.ncmdonaldsons.se

Make a capital gain




Stockholm
The Capital of Scandinavia

Stockholm – one of Europe's most attracting real estate markets

- Scandinavia's natural meeting point
- Scandinavia's financial center
- Highest representation of multinational companies
- Greatest number of visitors

Discover why Stockholm is one of Europe's most attracting real estate markets. Stockholm Business Region is the official business facilitator of the Stockholm region and your dedicated partner in the investment process.

For more information please visit www.stockholmbusinessregion.com

Byggkrisen värre än på 90-talet

Nyligen kom två dystra besked. Skanska varslar 2 000 i Sverige och 3 400 i Norden. SEB publicerade en svart prognos med budskapet att världen står inför en global recession under åren 2009 och 2010, år som blir den svagaste perioden på 60 år.

Även Byggnads andre ordförande Thomas Gustavsson är djupt oroad över lågkonjunkturen samt befarar att krisen i byggbranschen blir djupare än under 1990-talet. Enligt honom har hittills cirka 5 000 byggarbetsplatser varslats, utöver anställda i mindre byggföretag som inte ingår i statistiken. Det innebär att minst 7 000 är varslade – en siffra som förmodligen snart växer till 10 000.

Byggnads recept är att regeringen möter krisen med ROT-avdrag, investeringsbidrag för upprustning av bostäder i miljonprogrammet och för nyproduktion av hyresrätter samt för en betydligt större satsning på infrastruktur än vad nu är fallet.

Klart är att regeringen måste handla snabbt. Recessionen kan bli en utdragen depression om inte kraftfulla stöd ges till byggbranschen. Om inte åtgärder sätts in nu, tvärnitar Sverige med massarbetslöshet som följd. En rapport från Ungdomsstyrelsen, som även kom nyligen, visar att var tredje ungdom i flera förortsområden i Stockholm, Göteborg och Malmö, har varken studieplats eller arbete.

Öppet brev till Mats Odell

Sabo föreslår i ett öppet brev till kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell riktade stimulansåtgärder till bostadssektorn för att hejda den negativa utvecklingen på byggmarknaden. Organisationen föreslår dels ett statligt ombyggnationsstöd på 6,7 Mdr kr per år, dels ett tillfälligt investeringsbidrag för byggnation av nya hyresrätter om 3,4 Mdr kr.

Dylika insatser skulle enligt Sabos beräkningar ge cirka 60 000 nya jobb inom byggsektorn. Dessutom skulle de leda till betydande energieffektiviseringar. Framförallt behöver miljonprogrammet rustas. Sabos kalkyler utgår från att byggsektorn med ombyggnationsstöd kapacitetsmässigt skulle kunna renovera cirka 50 000 lägenheter per år. Vidare bedömer organisationen att 15 000 nya hyresrätter per år bör skapas.

Ett tillfälligt investeringsbidrag på 15 procent av produktionskostnaderna – riktat till såväl kommunala som privata bostadsföretag – borde enligt Sabo göra det möjligt att bygga hyresrätter med lönsamhet.



Om inte stimulansåtgärder till den svenska byggsektorn ges, kan vi få se övergivna byggarbetsplatser framgent. Foto: Mimi Linell.

Peab Bostad varslar 195 i Stockholm



Peab Bostad Stockholm har varslat 25 procent av totalt 800 anställda. Av de 195 varslade är 140 hantverkare och 55 är tjänstemän.

Uppförandet av 45 lägenheter i kv. Direktrisen, Fruängen, söder om Stockholm, kanske inte kan genomföras enligt planerna, om byggkrisen inte lättar.

Illustration: Lund och Valentin Arkitekter och Design.

Skanska varslar 3 400

För att möta en förväntad volymnedgång minskar Skanska sin bemanning med över 16 procent i Norden. Det gäller 3 400 personer, varav 2 000 i Sverige, 800 i Norge och 600 i Finland. Kostnaden för att genomföra personalminskningarna förväntas uppgå till cirka 600 Mkr. Den ska belasta Skanskas resultat för det fjärde kvartalet 2008.

Åtgärderna berör såväl administration som bemanning på projektnivå. Förhandlingar med fackliga organisationer har inletts och Skanska ska bistå med stödaktiviteter till drabbade medarbetare.

Även på Skanskas övriga marknader planeras löpande anpassningar av organisationen, men i nuläget ser bolaget inget behov av extraordinära åtgärder.

Totalt har Skanskakoncernen 60 000 anställda, varav 20 500 i Norden.

Skogs- och Träfacket: Bygg bostäder nu!

Läget är instabilt för de 43 000 medlemmarna i Skogs- och Träfacket. Förbundsordförande Kjell Dahlström säger:

– Vi är på väg in i en värre kris än den som lamslog branschen i början av 1990-talet. Arbetslösheten bland våra medlemmar stiger lavinartat.

Skogs- och Träfacket framhåller i en prognos att arbetslösheten kommer att hamna på över 20 procent bland förbundets medlemmar under första halvåret 2009. Det skulle betyda cirka 10 000 arbetslösa.

Därför understryker förbundet att regeringens stimulanspaket var otillräckligt. Förslaget innehöll exempelvis inga satsningar för att möta behovet av nya bostäder trots att nästan hälften av landets kommuner uppger att de har bostadsbrist.

Åtgärder för att öka produktionen av nya bostäder behövs nu, enligt Dahlström.

Annars förlorar träindustrin värdefull kompetens inom kort.

*Kjell Dahlström, förbundsordförande för Skogs- och Träfacket, fruktar en massarbetslöshet för förbundets 43 000 medlemmar.
Foto: Mia Johansson.*



NCC i samarbete med Tengbom

NCC har tecknat ett strategiskt avtal med Tengbom arkitektkontor för att effektivisera sina bostadsprojekt. Gemensam produktutveckling och fördjupad kunskap om varandras processer samt metoder förväntas bidra till kostnadseffektivare bostäder. Samarbetet är ett led i NCC:s målsättning att årligen sänka företagets kostnader med fem procent fram till år 2012.

– NCC är först i byggbranschen med denna typ av samarbete, därför är det annorlunda och spännande. Kontinuiteten skapar många möjligheter. I en lågkonjunktur är det ännu viktigare att jobba metodiskt och långsiktigt för att kunna bygga billiga bostäder, säger Magnus Meyer, vd på Tengbom.

Nyligen gick Tengbom och Uppsalabaserade arkitektföretaget A5 samman med totalt 250 medarbetare. A5 är starka inom arkitektur, landskapsarkitektur, planarkitektur, inredningsarkitektur samt projektledning. Med A5 etablerar Tengbom sitt åttonde kontor i Sverige.

Samgåendet understryker Tengboms ambition att vara ett fullserviceföretag inom arkitektur. Mark- och VA-ingenjör Johan Vestlund blir chef för Tengbom A5.

*Mark- och VA-ingenjör
Johan Vestlund blir
chef för Tengbom A5.*



Annica Carlsson, VD, arkitekt

- Tuffa tider ställer krav på långsiktiga möjligheter

Det inledande strategiska arbetet är ovärderligt i kärva tider. För att minimera riskerna men också för att hitta guldgruvorna.

En tydlig miljöstrategi är idag en självklarhet för att åstadkomma framgångsrika projekt för oss på Equator.

E Q U A T O R
e u r o p e a n a r c h i t e c t s

Strategisk Arkitektur: Hängivna värdeskapare

Av Birgitta Fröjendahl

På sjutton år har Strategisk Arkitektur utvecklats till att bli ett av de tio största kontoren i Sverige. Kunniga medarbetare och goda kontakter med beställare är en orsak till framgången; en annan beror på ambitioner inom fältet entreprenörskap. I dialog med kunden finner medarbetarna vid kontoret optimala lösningar i specifika projekt. Ambitionen är att vara värdeskapande arkitekter för uppdragsgivare. I ett samtal med Tidningen Fastighetsaktien presenterar arkitekt och delägare Andreas Fries företagets profil.

Strategisk Arkitektur har en inriktning på fastighetsutveckling i dialog med användarna. Han nämner inledningsvis vissa avslutade projekt för ÅF, Fastighetsägarna, LRF, ITT Flygt och Mannheimer Swartling. Här har kontoret samverkat direkt med lokalanvändarna samt med representanter för handel. Han understryker:

– Specifikt för oss är vi har en hög kommersiell lojalitet gentemot våra kunder. Vi strävar även efter att skapa värden som gynnar alla aktörer. Staden är ju betjänt av att fastighetsutvecklare agerar. Flera intressen förenas således i det arbete vi utför. Om kunden har ett särpräglad varumärke, tar vi fasta på det för att utveckla profilen ytterligare. Vi analyserar även objektets kontext och finner svar på frågor som: Vilket uttryck finns i omgivningen och hur kan vi profilera det vidare? Stadsanalysen kan följaktligen vara avgörande i samverkan med de värden som passar kunden.

Strategisk Arkitektur formger främst kontor och handel. Med det följer ofta bostäder i mixed-use developments, varav ett exempel är kv. Bocken på Lästmakargatan i centrala Stockholm. Tegnérslunden i staden är ett annat exempel, där kontoret vann en tävling om uppförandet av ett bostadshus för Peab som snart är färdigställt. Vidare förekommer projekt i centrala Norrköping samt i Luleå, kv. Hunden, med handel, kontor och bostäder för beställaren Norrporten.



Göran Ekeröth är vd och delägare på Strategisk Arkitektur.
Foto: Jesper Fermgård.



Arkitekt Andreas Fries är delägare på Strategisk Arkitektur. Kontoret har sextio medarbetare på Drottninggatan 25 i Stockholm.

Kort historik

Verksamhetens fokus är Fastighetsutveckling, Handel och Lokalanvändare med specialiserade team för de aktuella kunskapsområdena. En tydlig vision som ”förklarar, förenar och inspirerar” är en nyckel i arbetet.

Arkitekterna Andreas Fries och Göran Ekeröth grundade Strategisk Arkitektur år 1991. De lärde känna varandra på Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Det första större uppdraget gällde helansvar för A-projektering samt projektledar- och upphandlingsansvar för inredning till 120 kontorsarbetsplatser, gästlägenheter samt omfattande biutrymmen i Moskva.

Sedan följde några år av hårt arbete med projekt i Ryssland och Sverige. Kontoret utvecklades vidare i uppdrag för NackeBro, sedermera Drott/Fabege, i kv. Tegelludden 8, Tegelluddsvägen 64, samt Brommaplans tunnelbanestation för SL.

Nu har Strategisk Arkitektur utvecklats till ett kontor med sextio medarbetare. På meritlistan ingår bland annat samlokalisering av Det Norske Veritas svenska huvudkontor i Stockholm, stads-



Kungsbrohuset i centrala Stockholm.
Illustration: Strategisk Arkitektur.



*Mannheimer Swartlings entré på Norrlandsgatan 21 i Stockholm.
Foto: Åke E:son Lindman.*

planeringsuppdrag i Kina för kommersiellt centrum i en nybyggd stadsdel samt formgivning av Klarabergshuset och Kungsbrohuset i centrala Stockholm.

Pågående projekt

I dag arbetar Strategisk Arkitektur över hela Sverige. I Kungsbrohuset färdigställs 30 000 kvm med samtidig miljöcertifiering enligt tre system, såsom EU:s Green Building, P-märkning samt den nya svenska skärpta standarden för klassificering. Fastigheten är ett pilotprojekt på miljöområdet. Den har attraherat internationella aktörer redan innan invigningen, säger Andreas Fries:

– Vi är alla, inklusive beställaren Jernhusen, besjälade av tanken att det är etiskt rätt att arbeta med klimatsmarta lösningar. Det är inte heller dyrare att anpassa hus till miljöcertifiering. Dessutom är vi medvetna om att det kommer att vara en nödvändighet framöver att ta sådana hänsyn. Hyresgäster, beställare och arkitekter delar den uppfattningen; det är en internationell trend.

Ett annat uppdrag är att genomföra en förändring av centrala handelskvarter i Norrköping om 60 000 kvm i samverkan med Lundbergs. Ett tredje projekt är kv. Rännilen om 6 000 kvm i Birger Jarlspassagen, centrala Stockholm. Ett fjärde omfattar utveckling av Stadshuset i Sundsvall om 3 000 kvm.

Arkitektens roll i Sverige i dag ger utrymme för en dynamisk spelplan, anser han. Det gäller att tillvarata möjligheter. I fastighetsbranschen är det till syvende och sist intäktsytorna som räknas. Dessas relation till investeringskostnaderna generellt är en annan viktig faktor som Strategisk Arkitektur beaktar:

– Det gäller att maximera antalet intäktsytor; att många gånger omvandla passiva ytor till effektiva ytor. Det är funktionsvärden som kan mätas i förväg, såsom antalet kvadratmetrar, flexibilitet, logistik eller samband vertikalt, det vill säga programvärden i stort. Lika viktiga är sedan identitetsvärden. Förmågan i ett enskilt projekt att attrahera ett enskilt medvetande, att tillvarata alla egenskaper som särskiljer och tydliggör uttrycket.

Följaktligen kombinerar medarbetarna på Strategisk Arkitektur nyckelområden som funktion och identitet i sina projekt. Den målsättningen kan vara lika relevant i goda som sämre tider. Han avrundar vårt samtal:

– Vår verksamhet föddes ur krisen på tidigt 1990-tal. Svar på frågor som, vad kan kontoret erbjuda kunder, vars verksamhet är beroende av intäkter, är därför centrala för kontorets medarbetare. Enkla fundamenta som dessa försummas ofta i arkitektutbildningen samt på många håll i arkitektbranschen. Strategisk Arkitektur utgår dock från värdeskapande, vilket gläder många uppdragsgivare. Det är skälet till kontorets framgång.

Framöver kommer det även att bli aktuellt för Strategisk Arkitektur att bistå kunder i uthyrningsprocesser av lokaler. Kontoret har erfarenhet av det sedan tidigare. Det kan gälla ett konkret arbete med att göra lokaler mer effektiva, ibland komprimerade, samt fräscha för hyresgästers bästa.



Steen & Ström Magasin i Oslo. Foto: Åke E:son Lindman.

Egna initiativ, slutligen, är en viktig del av verksamheten. Varuhuset i Oslo – Steen & Ström Magasin – blev ett förädlingsprojekt genom ett eget initiativ av Strategisk Arkitektur. Han tillägger:

– Vi såg den nedgångna miljön som var Stormagasinet år 2002. Då föreslog vi en konstruktiv lösning av ett förlorat paradis – Oslos NK. Arbetet innefattade, förutom arkitekturen, allt från koncept- och varumärkesarbete till uthyrning samt styrning av grafisk profil genom upphandling av reklambyrå.

Steen & Ström Magasin blev återigen en handelsplats med prestige. Strategisk Arkitektur har fler liknande projekt i pipeline, där de identifierar styvmoderligt behandlade platser och tomrum, framförallt i Stockholm. Kontoret vill delta i skapandet av vibrerande urbant liv, avslutar Andreas Fries. Om någon tid kan vi få höra mer om sådana utmaningar. ”Promenadstaden” som bland andra stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd Kristina Alvendal efterlyser, kan förhoppningsvis utvecklas i samverkan mellan politiker, fastighets- samt byggbolag och arkitekter.

BNP Paribas köper Aberdeen Belgien

Aberdeen Property Investors har sålt sin fastighetsförvaltning i Belgien till BNP Paribas Real Estate Property Management.

Aberdeen förvärvade Catellas organisationer för fastighetsförvaltning i Belgien och Holland under hösten 2004.

Försäljningen innebär en ekonomisk vinst för Aberdeen. Orsaken till försäljningen är att Aberdeen nu minskar sitt engagemang i fastighetsförvaltning (Property Management).

I en intervju säger Rickard Backlund, vd Aberdeen Property Investors, att Aberdeen har lagt ut en betydande del av sina tjänster för teknisk förvaltning samt för facility management. Det har inneburit att antalet anställda i Aberdeen Property Investors nu minskar från cirka 880 till 680.

Efter förvärvet ökar BNP Paribas Real Estate sin fastighetsförvaltning i Europa till totalt cirka 2,2 miljoner kvm.



Koncernchef Rickard Backlund, Aberdeen Property Investors.

3 500 bostäder i Brommas nya stadsdel

I våras lanserade Stockholms stad, IF Brommapojkarna och Solvalla planer på att skapa "Framtidens Mötesplats" för ungdomsidrott, utbildning samt hästsport. En utredning visar att Solvalla kan omlokaliseras för ändamålet. Genom satsningen kan även mark frigöras för 3 500 bostäder.

Planen är att skapa en ny stadsdel med en modern sportarena, en idrottsakademi, världens modernaste travanläggning samt hotell- konferensverksamhet. Archus Arkitekter anlitas för formgivning.

De nya bostäderna kan bli en naturlig del av områdets övriga utveckling med bland annat det nya bostadsområdet Annedal samt förbättrade kommunikationer via Tvärbanans nya dragning.

– Förslaget binder ihop den nya stadsdelen med Annedalsområdet och skapar en attraktiv miljö för boende och möten invid Ballstaån, säger Stockholms fastighetsborgarråd Kristina Alvendal.

Arlanda utvecklar hotell och vandrarhem

Efter de senaste årens satsningar på Clarion Hotel Stockholm och Clarion Hotel Sign, fortsätter Choice Hotels sin expansion i Stockholmsregionen. Nu har kedjan utvalts av Luftfartsverket (LFV) att etablera ett hotell på Arlanda – ännu ett Clarion-hotell, Choice premiumvarumärke, med 400 rum. Hotellet planeras stå färdigt år 2012. Arlanda Fastigheter har uppdraget att utveckla samt bygga hotellet.

Stefan Stenberg, chef Arlanda Fastigheter, leder arbetet i den processen.

– Det har länge funnits en efterfrågan på fler hotellrum på Arlanda, det saknas tusen bäddar. Vi ökar både resenärs- och miljönyttan genom att bygga fler hotell centralt på Arlanda, säger Thomas Cassel, kommersiell chef, LFV Arlanda.

I januari öppnar vandrarhemmet Jumbo Hostel med 80 bäddar i en utjänt jumbojet

vid infarten till flygplatsen. Därmed återstår att etablera ett midmarketalternativ.

Clarion blir Arlandas största hotell i en åtta våningar hög byggnad, sammanbyggd med Sky City och terminalerna.

Projektet blir första etappen av flygplatsens del i Stockholm Airport City – en förtätning av området kring flygplatsen samt en del av regionutvecklingen. Vi ska rapportera om utvecklingen av projektet.



Jumbo Hostel är en utjänt jumbojet som ska bli vandrarhem med 80 bäddar. Invigning ska ske i januari 2009. Foto: Lasse Modin.



capitex
online

Sisten ut på Internet är en soffpotatis!

Med Capitex Online når ni snabbt ut med era lediga lokaler.

Ni skapar annonserna i vårt webbgränssnitt och publicerar, med ett klick, annonsen till er egen webbplats och till fastighetsbranschens ledande marknadsplatser.

Vill du hellre vara en King Edward ring

0480-44 74 46

I samarbete med:

blocket.se

objektvision.se

LedigaLokaler

Sverigelokaler.se

lokalnytt.se

capitex

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

Köpa, sälja, hyra eller hyra ut?

På objektvision.se finns
1000-tals lediga lokaler och fastigheter

objektvision.se
STÖRST I SVERIGE PÅ LEDIGA LOKALER & FASTIGHETER

Familjebostäder bygger högt

Nästa sommar ska Familjebostäder bygga det hittills högsta huset i Sverige som nyproducerats för hyresrätter. Det 24 våningar och 76 meter höga huset ska bilda en ny silhuett på Kungsholmens nordvästra del i Stockholm. Uppdraget att utföra projektet på totalentreprenad har gått till Värmdö Byggentreprenader och för formgivningen står Rosenberg Arkitekter.

Projektet består av två kvarter och omfattar totalt 314 lägenheter, fördelade på tre byggnader på Hornsbergs Strand, intill Ulvsundasjön.

Den mer spektakulära byggnaden är ett 24 våningar högt hus med 82 lägenheter, där speciellt de övre våningarna kommer att erbjuda unika vyer. De två andra byggnaderna är 6-8 våningar höga. Lägenhetsstorlekarna är mellan 1 rok om 40 kvm till 5 rok på 135 kvm.

– Detta projekt är det största och högsta som bolaget någonsin har gjort, säger Bosse Sundling, vd, Familjebostäder i Stockholm.

Första inflyttning till de nya bostäderna beräknas ske sommaren 2011.

Arkitekt Alessandro Rippelino, Rosenbergs Arkitekter, kommenterar projektet:

– Lägenheterna får delvis inglasade balkonger med generösa fönsterytor som blir till vindskyddade uterum. Höghusets lägenheter kommer att erbjuda unika utblickar över stad och vatten. Närheten till Moa Martinsons torg, kajparterren och strandpromenaden utgör en kvalitét utöver det vanliga.

Illustration: Rosenberg Arkitekter.



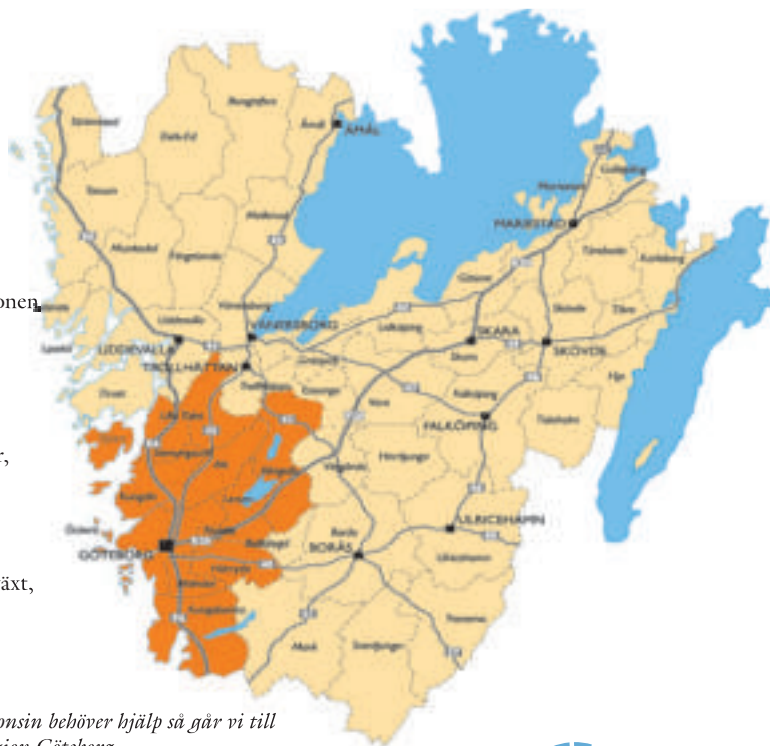
Att etablera sig i Göteborgsregionen

Business Region Göteborg har ett långvarigt och väl utvecklat samarbete med fastighetsbolag och hyresvärdar i Göteborgsregionen. Andra viktiga samarbetspartners är våra industri- och företagarföreningar.

Söker du Mark eller Lokaler för din etablering i Göteborgsregionen, besök då vår hemsida www.businessregion.goteborg.se under mark och lokaler eller kontakta oss så hjälper vi er att hitta det läge och den mark eller lokaler som behövs genom vår lokaldatabas. MALO (mark- och lokaldatabasen) är en del av vår verktygslåda. Vi förmedlar kontakter när det gäller; rådgivning i affärsfrågor, stadsplanering, infrastruktur, bostäder, rekrytering, internationella skolor, mm.

Business Region Göteborg arbetar för att stärka och utveckla näringslivet i Göteborgsregionen.

Vi är ett icke-vinstdrivande bolag som representerar 13 medlemskommuner. Målsättningen är att bidra till stark tillväxt, hög sysselsättning samt ett mångsidigt näringsliv i regionen.



För mer information kontakta:

Business Region Göteborg
Etablering- och Investeringsservice
Roger Strömberg, Etableringschef
Telefon 031-612412
Petra Sedelius, Etableringsrådgivare
Telefon 031-612422
Caisa Brunander, Koordinator
Telefon 031-612433

"Om vi någonsin behöver hjälp så går vi till Business Region Göteborg. Även om de inte kan lösa problemet, så har de kontakterna och namnen på de som kan"
David Hewitt, Managing Director, Thor Nordic

"Excellent organisation to help new business establishment"
Erling Eklund, Etableringsansvarig, Fluent Sweden



**BUSINESS REGION
GÖTEBORG**

Schleus värld

Av Birgitta Fröjdendahl

Skapelseögonblick och tillblivelse fascinerar Michael Schleu. Som konstnär bygger han en värld av lek och allvar. Det är dock inte det första jag tänker på, när jag betraktar hans konst. Där ser jag snarare suggestiva scener med flickor, pojkar, familjer, fåglar, vapen; de påminner om fotografier vars tomrum kan fyllas med associationer eller minnen av min egen barndom, uppväxttid samt vuxna liv.

I ett samtal med Tidningen Fastighetsaktien talar konstnären om sin bakgrund.

På Gerlesborgsskolan och Konsthögskolan i Stockholm mötte han lärare som Harald Lyth, Ann Edholm och Max Book. Genom dem utvecklades en kärlek till måleriet.

Schleu blev Baertling-stipendiat år 1996, erhöll Bildkonstnärsfondens stora stipendium åtta år senare och har ställt ut på ett antal platser från Galleri Remi, Östersund, i norr till Landskrona Museum i söder. Landskrona blev startgropen för ytterligare tre temautställningar under rubriken "Längtan — avsked" på konsthallar i Tyresö, Järfälla samt Norrtälje. I samband med utställningarna producerade han en bok som fördjupade och sammanfattade temat.

Schleu kommenterar skapandet av sin egen värld av linjer, former och färger:

– I sökandet föds idéer och påståenden. Jag vill problematisera människans villkor, hennes utsatthet. Ambitionen är att se och presentera liv på nya sätt. I linjer kan jag formulera uttryck. Extra bivax i oljefärgen ger lyster till en sensuell yta.

En målsättning i detta skede av konstnärskapet är att röra sig mellan abstraktion och figuration. Linjerna avgränsar och ger uttryck åt färgen, men de är samtidigt sköra gränser mellan dröm och verklighet,



Michael Schleu i ateljén på Hammarbyhöjden, söder om Stockholm.

mellan då och nu. Hans suggestiva tavlor inbjuder även betraktaren att skapa en egen värld av referenser eller historia.

Schleu avslöjar tavlornas ikonologi:

– Livet är fantastiskt men även bräckligt och instabilt. En pojke med ett gevär,

en flicka med en pistol eller en kvinna, ligande naken på marken framför en cowboy som siktar sitt vapen på henne reflekterar den dialektiken.

Här skapas gränsdragningar mellan sårbarhet och hot. Under sina tidiga år ville



Family Snapshot, något beskuren, olja på duk (2005).



Cover up, olja på duk (2008).

han artikulera skiljelinjer i sina målningar. Känslan av sår, av bruten yta låg i fokus. I dag har de bearbetade monokroma ytorna fått inslag av föreställande element.

Genom att bearbeta foton kan nya perspektiv på verkligheten skapas. Exempelvis en fjärils eller en kvinnas former accentueras genom linjer och färger. Schleu kan där se skapelsen i ett nytt ljus.



Self-portrait with an imaginary brother, olja på duk (2007).

Nordic Forum

Nordic Real Estate and Construction

**Den nya mötesplatsen
Boka den 4 juni 2009**



**Clarion Sign
Norra Bantorget, Stockholm**

Seminarier med sessioner

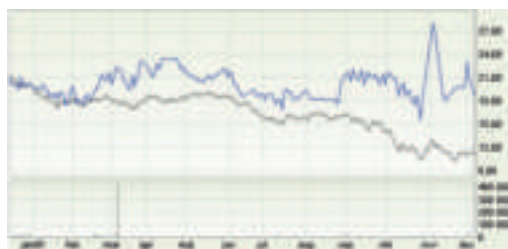
DEN NORDISKA FINANS- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

DEN NORDISKA BYGGMARKNADEN

FASTIGHETSPROJEKT OCH ENERGI I NORDEN

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

Annehem • Peter Strand



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Annehem	16,20	12,37	35,00	–	-49%	➔

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
AtriumLjungb.	58,00	130,34	43,31	2,95%	-15%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Brinova	35,00	22,60	40,2	6,37%	-64%	➔

Castellum • Håkan Hellström



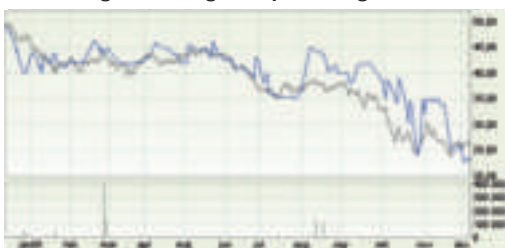
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Castellum	57,50	172,00	42,00	3,93%	-15%	➔

Catena • Peter Hallgren



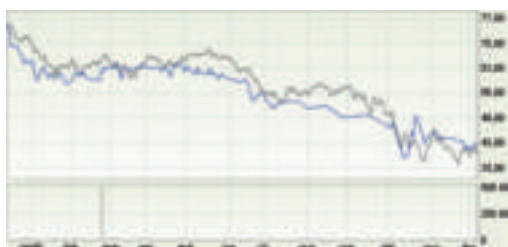
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Catena	70,25	11,565	39,60	5,13%	-33%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Dagon	41,90	19,63	29,8	6,34%	-22%	➔

Din Bostad • Mikael Granath



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Din Bostad	20,50	17,30	23,3	2,22%	-50%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Diös	19,20	29,50	51,10	4,83%	-37%	➔

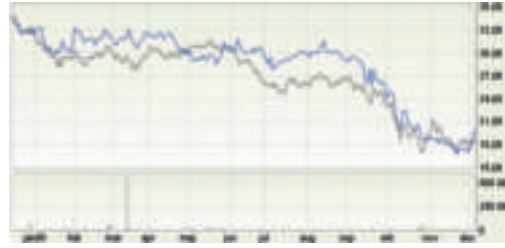
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -08/Change -08 • Prognos/Forecast

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Fabege	27,80	178,45	36,00	5,86%	-58%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



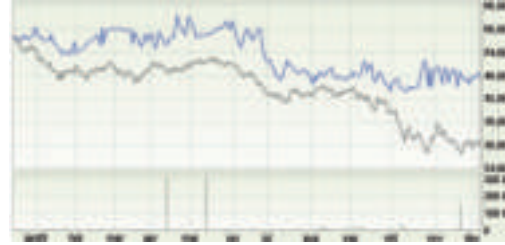
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Fast Partner	19,50	53,71	37,20	5,47%	-41%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



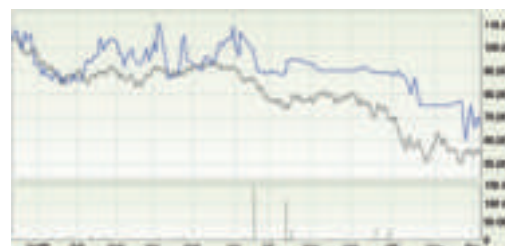
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Balder	41,00	16,22	20,60	1,31%	-49%	➔

Heba • Lennart Karlsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Heba	45,00	41,28	61,40	1,56%	-23%	➔

Home Properties • Clas Hjorth



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Home Properties	65,25	20,94	42,5	3,40%	-30%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Hufvudst	50,25	211,27	56,40	2,71%	-19%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
JM	35,40	92,29	42,71	12,38%	-72%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Klövern	15,00	166,54	37,40	5,84%	-41%	➔

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

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Kungsleden	44,80	136,50	32,00	10,85%	-38%	➔

NCC • Olle Ehrlén



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
NCC	41,40	108,43	21,00	12,84%	-70%	➔

Peab • Mats Paulsson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Peab	19,90	174,14	23,5	3,64%	-70%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Sagax	35,00	11,87	23,00	–	-53%	➔

SBC • Helena Skåntorp



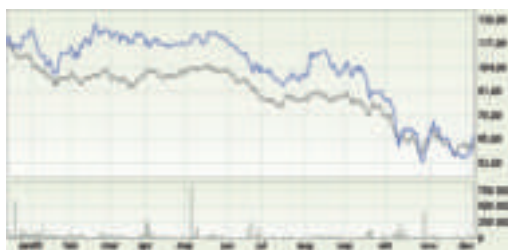
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
SBC	23,90	5,20	70,10	2,26%	-82%	➔

Skanska • Johan Karlström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Skanska	70,75	418,55	26,30	6,65%	-42%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Wallenstam	72,50	59,00	42,00	2,43%	-40%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -08	Prognos
Wihlborgs	96,75	38,43	32,6	4,72%	-16%	➔

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

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

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

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



Tillväxt är ett vackert ord

Välkommen till Kista Gardens

Vi tycker att tillväxt är ett av svenskans vackraste ord. Särskilt tillsammans med orden balans och harmoni.

För oss på fastighetsbolaget Klövern har de varit ledord i utvecklingen av Kista Gardens, en naturlig del av ett nytt Kista som nu byggs.

Här ska företag leva och må bra och nå en ökad tillväxt i form av intäkter, marknadsandelar och konkurrenskraft. Här ska också människor bo, arbeta och må bra i en miljö där tillväxt innebär bättre hälsa, skaparkraft och trygghet.

Vår vision är att göra Kista Gardens till en central del av Kista, ett levande område med en naturlig mångfald som

får människors kreativitet, affärsmässighet och uppfinningsrikedom att blomstra. Flower Power?

Ja, kanske. Men i en 2000-talstappning baserad på insikten att människor mår och presterar bättre i en naturlig och grönskande miljö, där den mänskliga tillväxten går hand i hand med den ekonomiska.

Därför bygger vi nu Kista Gardens med ett tydligt fokus på samspelet mellan människa och miljö – från val av byggnadsmaterial till form, innehåll och energianvändning – i ett område där tillväxt, balans och harmoni är en naturlig del av ett nytt Kista.

www.kistagardens.se

KLÖVERN

Klövern är ett fastighetsbolag som med närhet och engagemang möter kundens behov av lokaler och tjänster i svenska tillväxtregioner. Klövern har idag geografiska enheter i tio städer/orter: Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Klöverns huvudkontor 0155-44 33 00, Klövern Kista 08-400 500 50, www.klovern.se

Genomförandekraft

För att på bästa sätt hjälpa våra kunder att hantera de nya marknadsförutsättningarna har Catella under året rekryterat flera nya medarbetare med kapitalmarknads- och finansieringserfarenhet.

Vi har breddat vårt tjänsteutbud och erbjuder rådgivning vid försäljning av låneportföljer, analys och rekonstruktion av fastighetsbolag samt finansieringslösningar. Liksom tidigare genomför vi alla övriga typer av fastighets- och kapitalmarknadstransaktioner.

Catella är en ledande och oberoende rådgivare inom fastighetssektorn. Bland våra kunder finns fastighetsbolag, fastighetsfonder, banker och andra finansiella aktörer, institutionella investerare, myndigheter, statliga och kommunala fastighetsägare, privata fastighetsägare samt rörelsedrivande bolag.

Under år 2008 har vi agerat rådgivare i cirka 65 transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde om 62 miljarder kronor.

Under 2008 agerade Catella rådgivare i försäljningen av statliga Vasakronan. Bilden visar Kista Science Tower som ingick i fastighetsbolagets bestånd.

