

A portrait of Christer Sundin, a middle-aged man with short, light brown hair and glasses. He is smiling and wearing a dark grey suit jacket over a light blue checkered shirt and a dark tie with a white geometric pattern. He is seated at a desk, with his hands visible in the foreground. The background is a plain, light-colored wall.

Diös

– en prisvärd aktie

Christer Sundin, vd Diös



makamé

Kan en miljö vara kreativ?

Kreativitet förutsätter förmåga att tänka. Därför kan rum, byggnader och miljö per definition inte vara kreativa. Däremot kan de utgöra en arbetsmiljö som är mer eller mindre intellektuellt inspirerande och stimulerande. Från kreativitetsbejakande till kreativitetshämmande.

Det är knappast någon tvekan om vilket som är att föredra!

Akademiska Hus är föregångaren i Sverige när det gäller kreativa miljöer där studier, forskning, företag, entreprenörskap och service samverkar och ger växtkraft. Vi talar om levande campus. Här samlas kunskapsintensiva verksamheter som är beroende av kreativ stimulans. Här är det högt i tak för tankar och idéer. Här möts och berikar människor och verksamheter varandra.

Väl mött hos Akademiska Hus!



Nummer 5/6 • 2007

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
Editor-In-Chief

Stefan Fröjdendahl
stefan.frojdendahl@fastighetsaktien.com

Redaktör/Editor

Lars Eriksson
lars.eriksson@fastighetsaktien.com

Redaktion/Editor's Office

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

Omslagsfoto/Cover picture:

Teresa Fröjdendahl-Hallenberg

Prenumerationer/Subscriptions

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

Tryckare/Printer

AlfaPrint
Stockholm december 2007

© Centum AB/
Tidningen Fastighetsaktien
För icke beställt material ansvaras ej.
Allt eftertryck förbjöds.
Citera gärna och ange källan.
Stockholm i december 2007

ISSN 1403-1116

Innehåll

Aberdeen utvecklar i Örebro	4
Länsförsäkringar köper av Linco	5
SPDE utvecklar i Haugesund	6
Wingårdh formger Tekn. nämndhuset	7
Skanska utvecklar engelskt sjukhus	9
Lennart Karlsson, ny vd för Heba	10
MEAG köper Plaza 63 för 2 Mdr	11
Diös – en prisvärd aktie	12
Sjælsø bygger Copenhagen Towers	16
Familjebostäder köper av Skanska	17
Orkla köper av Kungsleden	18
Kunskapens dag, Akademiska Hus	20
MFA vid Centrumutveckling	22
Wingårdh vinner Kasper Salin-priset	26
Delphinium vinner i Stockholm	27
Karin/Gert Wingårdh prövar gränser	28
Granen säljer för 400 Mkr	30
Fabeges Luma Park i nytt ljus	32
Lindholmen Science Par expanderar	36
Citycon utvecklar Liljeholmstorget	37
Skanska bygger KISP i Solna	38
Sex nya Radisson och Park Inn	40
Scandic lanserar optimala rum	41
Stabil tillväxt i Göteborgsregionen	43
Intervju med Göran Rydén	45
Aktiekurser	47
Dagens Fastighetsaktie	50

Få ekonomer vill ta ordet stagflation i sin mun. Ordet är ett så kallat teleskopord bildat av stagnation och inflation, myntat år 1965 av den engelske parlamentledamoten, skotten Iain Macleod. Stagflation infaller då både inflation och arbetslöshet är stor – ett tillstånd som är svårt att påverka för regering och riksbank, eftersom politiska åtgärder som dämpar inflationen ofta medför höjd arbetslöshet och vice versa.

Kreditoron i USA fördjupas och mycket talar för att vi får en amerikansk kris om ett eller två år. Stagflation följde oljekrisen på 1970-talet, Asienkrisen 1997 och Rysslandskrisen 1998. Även i Sverige tvingas framförallt yngre människor, som lånat för mycket, bita i det sura äpplet. Flera banker har överutnyttjat de frikostiga kapitaltäckningskraven enligt Basel II, vilket även för Sveriges del kommer att leda till finansiell instabilitet. Många kreditrisker har förpackats så finurligt att flera banker nu inte vet var kreditriskerna finns.

Trots finansorn är det lite av en paradox att det stora kapitalflödet från pensionsbolagen fortsätter att strömma in till den kommersiella fastighetsbranschen. I tider om en annalkande recession är stabila fastighetstillgångar bättre än osäkra aktiebörser. Även andra faktorer är positiva för branschen som att räntehöjningarna bromsas och att prisbilderna är fortsatt stabila eftersom det är relativt lätt att bedöma riskerna för fastigheter. Många av våra största fastighetsbolag är kapitalstarka, även om en del bolag verkar ha överutnyttjat reglerna kring IFRS (International Financial Report Standards). Det är naturligtvis inte bra om lejonparten i ett fastighetsbolags vinst består av orealiserade värdeökningar.

I tider med börsfall och kreditoro framstår en placering i Diös som ett tryggt alternativ. Bolagets fastigheter har låga vakanser med en stabil hyresportfölj. I sin senaste delårsrapport var de orealiserade värdeökningarna endast 18 Mkr. Dessutom har bolaget namnkunniga och långsiktiga aktieägare som Persson Invest, Brinova, Humlegården, Länsförsäkringar och Fabege.

Stark kassa, uthållighet och förfinad riskanalys är begrepp som karakteriserar vinnarna på den framtida fastighetsmarknaden.

Många har arbetat hårt i en värld som fortfarande präglas av högkonjunktur, därför kan några dagars julfriid vara efterlängtat.

Vi på Fastighetsaktien önskar alla våra läsare En God Jul och Ett Gott Nytt År.



Stefan Fröjdendahl,
chefredaktör

Aberdeen utvecklar cityhandel i Örebro

Efter en omfattande modernisering och ombyggnad för 150 Mkr nyinvis Gallerian Krämaren vid Våghustorget i centrala Örebro. Köpcentrumet ägs av Alecta.

Aberdeen Property Investors svarar för förvaltning och utveckling, SWECO för design och arkitektur. NCC är totalentreprenör för ombyggnaden.

Ursprungliga Krämaren, formgiven av bröderna Erik och Tore Ahlsén, invigdes år 1963 och utgjordes då av varuhuset EPA och Krämaren.

Nu återinvigs köpcentrumet efter en totalrenovering som har pågått under arton månader. Inspiration hämtades från den ursprungliga formgivningen med rundade glaspartier och öppen planlösning.

Köpcentrumet har 40 hyresgäster fördelade på drygt 10 000 kvm. Flera nya aktörer



SWECO FFNS har formgivit nya Gallerian Krämaren.

har lockats av den nyrenoverade gallerian, bland annat den spanska modekedjan Zara med en butik om 1 500 kvm i två plan.

Fastigheten har även en bostadsdel som ägs av det kommunala bostadsbolaget i Örebro, ÖBO.

Doughty Hanson säljer till DnB NOR

Fonden Doughty Hanson & Co Real Estate II säljer, efter arton månaders innehav, sin Kistaportfölj. DnB NOR Eiendomsfond I AS köper denna för 2,92 Mdr kr. Förvärvet omfattar tre kontorsfastigheter om cirka 120 000 kvm, där de största hyresgästerna är FOI (Totalförsvarets Forskningsinstitut), Ericsson, Tele2, Fujitsu samt Baxter Medical. Catella Corporate Finance var rådgivare till Doughty Hanson.

Det är den första försäljningen som Doughty Hansons andra fastighetsfond genomför. Fastigheterna förvärvades för över 2 Mdr juni i fjol från Niam och Whitehall. Sedan dess har Doughty Hanson hunnit göra vissa investeringar. Nils Styf, ansvarig för Doughty Hanson i Norden, talar i en intervju om investeringar för mellan 60 och 70 Mkr. Vidare har fonden omförhandlat en tredjedel av portföljen och därmed höjt hyresnivåerna samt förlängt den genomsnittliga kvarvarande kontraktstiden i fastigheterna.

Hyresmarknaden i Kista har förbättrats sedan Doughty Hanson köpte fastigheterna; vakansen har sjunkit från över 20 procent till dagens 12-13 procent. I de fastigheter som ingår i affären är vakansen 4 procent, enligt Styf. Framförallt två större kontrakt med Tele2 och Ericsson har medverkat till att portföljen nu lämpar sig för en fond som DnB:s med en längre förvaltningsstrategi.

Doughty Hanson & Co European Real Estate II stängde ifjol med ett eget kapital om cirka 5,54 Mdr kr. Fonden har genomfört tio investeringar för 2,73 Mdr och förfogar över ett totalt fastighetsvärde om cirka 9,39 Mdr kr. Utöver förvärvet i Kista har fonden bland annat genomfört investeringar inom olika segment i Storbritannien, Frankrike, Italien samt Spanien.

Även om fonden nu har sålt sin investering i Sverige, framhåller Styf att Doughty Hanson fortsättningsvis kan göra fler affärer på den svenska eller nordiska fastighetsmarknaden.



Färöarna 1 ingick i Doughty Hansons Kista-portfölj. Nu äger en fond förvaltd av DnB NOR denna samt även Reykjavik 1 och Borgarfjord 2 i samma område.

Castellum investerar 169 Mkr

Castellum har, genom helägda dotterbolag, dels beslutat om nybyggnation för 98 Mkr, dels förvärvat fyra kommersiella fastigheter för 71 Mkr.

Stockholmsbaserade Fastighets AB Brostaden ska svara för nybyggnationen. Bolaget har tecknat ett hyresavtal och inlett projektering av en bilanläggning (service samt försäljning) om 4 800 kvm i Smista Allé, söder om Stockholm. Inflyttning planeras till hösten 2008 och investeringen beräknas uppgå till 60 Mkr.

Dessutom har Brostaden inlett projektering av ett parkeringsdäck för såväl den planerade som de befintliga bilhandel- och bilserviceanläggningarna i området. P-däcket ska uppföras i fem våningar med en total yta om 7 800 kvm, vilket kan ge 300 platser. Investeringen beräknas uppgå till 38 Mkr.

Brostaden har även förvärvat en lager- och industrifastighet om 4 000 kvm i Spånga för 24 Mkr, varav 4 Mkr avser övertagen uppskjuten nominell skatteskuld då förvärvet gjorts genom en bolagsaffär.

Aspholmen Fastigheter har förvärvat en fullt uthyrd kontorsfastighet om 2 200 kvm i Fyrislund, Uppsala, för 27 Mkr varav 6 Mkr avser övertagen uppskjuten nominell skatteskuld.

Slutligen har Briggen köpt en industrifastighet i Fosie, Malmö, för 13 Mkr, varav

3 Mkr avser uppskjuten skatteskuld. Dessutom har Corallen förvärvat en kontorsfastighet i Mjärdevi Science Park, Linköping, för 7 Mkr.

Malmöfastigheten omfattar 1 100 kvm, medan den i Linköping har 600 kvm med en outnyttjad byggrätt om 2 000 kvm.



Anders Nilsson, vd Brostaden.

Länsförsäkringar köper av Linco för 1,6 Mdr



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

Länsförsäkringar Liv köper fyra fastigheter, Stenhöga 1 – även kallad Det stora blå – Aprikosen 3 och Smultronet 2, samtliga i Solna. I förvärvet ingår också Cirkusängen 6 i Sundbyberg. Säljare är Linco Fastighets AB. Enligt Fastighetsaktiens skattning är köpeskillingen cirka 1,6 Mdr kr.

Fastigheternas totala uthyrbara area är drygt 125 000 kvm, varav den uthyrningsbara arean i Det stora blå är hela 67 218 kvm. Länsförsäkringar Liv köpte under förra året fastigheter i Sundbyberg samt i Solna som ingick i Blackstoneportföljen. I detta förvärv fanns Apelsinen 5, vilken är belägen nära de nu köpta fastigheterna.

Länsförsäkringar Livs fastighetstillgångar förvaltas av Humlegården Fastigheter AB som ägs till hälften av vardera Länsförsäkringar Liv och Humlegården Holding I. Efter förvärvet förvaltar Humlegården Fastigheter cirka 0,75 miljoner kvm till ett värde om cirka 23 Mdr.

– Det nya förvärvet stärker vår marknadsposition i Solna och i norra Stockholmsområdet. Vi anser att kontorshyresmarknaden i Solna har goda framtidsutsikter. De nya fastigheterna har en framtida potential eftersom hyresnivåerna är tilltalande. Humlegårdens ambition är att ta fram de möjligheter som fastigheterna har. Vi är långsiktiga ägare, vilket är ett synsätt som vinner allt större gillande bland företag som söker en bra och engagerad hyresvärd som partner, säger Humlegårdens vd Per-Arne Rudbert.



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

I en intervju säger Thorsten Åsbjer, vice vd och chef förädling i Humlegården Fastigheter:

– Vi tycker att det i den förvärvade portföljen finns möjligheter att minska vakanserna, förbättra driftnettot samt en potential att höja den framtida hyresnivån.

Den största hyresgästen i förvärvet är Maquet Critical Care AB i fastigheten Det stora blå. Maquet, med 370 anställda, är ett högteknologiskt medicintekniskt företag som tillverkar ventilatorer, hjärt- och lungapparater samt anesthesiutrustningar.

I med försäljningen har NEP Partners endast en mindre fastighet kvar vid Telefonplan, nämligen Timotejen 20, omfattande 8 800 kvm. Detta innebär inte, säger Lincos vd Per Tängerstad, att NEP Partners skall lämna Stockholm, dock ska han, under en tidsbegränsad övergångstid, medverka som konsult åt Humlegården.

I en kommentar till försäljningen säger Tängerstad:

– NEP Partners har fullföljt utvecklingen av beståndet i Solna strand till attraktiva förvaltningsfastigheter i ett område med kraftigt stigande efterfrågan på lokaler.

Per Tängerstad, vd Linco.



Det stora blå (Stenhöga 1) i Solna omfattar hela 67 218 kvm uthyrbar area.

SPDE utvecklar i Haugesund

Scandinavian Property Development (SPDE), som förvaltas av Aberdeen Property Investors, har köpt projektet Flotmyr i expansiva Haugesund, beläget mellan Bergen och Stavanger i Norge, för 210 MNOK (250 Mkr).

Projektet, om 69 000 kvm, är en del av en ny multiarena – Haugesund Arena. SPDE:s projekt innehåller 30 000 kvm butiksytta, 20 000 kvm bostäder och 19 000 kvm p-platser.



Flotmyr Utbygging AS uppför Haugesund Arena. SPDE:s projekt Flotmyr upptar 69 000 kvm för butiker, bostäder och p-platser på arenan.



Stein Haugbro, vd Scandinavian Property Development, tror på Haugesund och Haugalandet i Norge.

Flotmyr ska färdigställas under åren 2011-2013 och SPDE räknar med att investeringen kan ge en avkastning på eget kapital om drygt 20 procent. Transaktionen är villkorad av godkännande i säljarens och köparens styrelser.

– Haugesund och Haugalandet är ett spännande område. Regionen har hög aktivitet med olja, gas och offshore som tillväxtmotorer. Befolkningstillväxten är hög, efterfrågan på ny arbetskraft är stark och vi ser inga tendenser till reducerad aktivitet på bostadsmarknaden här, säger SPDE:s vd Stein Haugbro.

Flotmyr liknar SPDE:s övriga projekt hittills; utvecklingsplaner om 543 000 kvm på Fornebu, Oslo, ligger granne med fotbollslaget Stabæks nya stadion.

Vidare gränsar bolagets andra projekt, Hinna Park om 134 000 kvm utanför Stavanger, till nya Viking stadion.

SPDE har mest förvärvat hittills. Nu har dock bolaget sålt en del av Hinna Park utanför Stavanger till Camar AS. Överenskommelsen gäller Bygg C på stadiontomten Jåttåvågen.

Camar betalar 58,5 MNOK för ett projektbolag som har utvecklat och håller på att uppföra en till 60 procent uthyrd fastighet omfattande 5 350 kvm. Camar ska enligt avtalet slutföra projektet och svara för fastighetens drift under tre års tid.

Norska ROM ska utveckla för 35 Mdr

ROM Eiendom, helägt av det norska statliga järnvägsbolaget NSB, har planer på att utveckla fastigheter för cirka 35 Mdr kr under de kommande åren. Det gäller cirka 1,7 miljoner kvm, varav merparten blir kommersiella ytor i Drammen, Stavanger och Oslo.

I Drammen har ROM Eiendom planer för en ny stadsdel i Sundlandområdet. Där ska bolaget bygga en ny arena för fotbollsklubben Strømsgodset. I anslutning till denna ska bostäder, kontor och butiker uppföras. Projektet omfattar cirka 350 000 kvm.

I Stavanger ska ROM bland annat utveckla kontor för upp emot 2 500 anställda inom Aker Kværner och i Oslo är bolaget en av huvudaktörerna i storprojekten Bjørkvik og Filipstad. I dessa projekt planerar bolaget att utveckla cirka 770 000 kvm.



Sundland, på södra sidan av älven Drammen. Foto Gunnar Johnsen.

Skanska bygger hotell på Kungsholmen

Skanska ska bygga ett Marriott-hotell med 272 rum på Kungsholmen i Stockholm åt det norska bolaget Faktor Eiendom. Kontraktssumman uppgår till cirka 410 Mkr.

Hotellet ska drivas av Scandinavian Hospitality Group och utformas som ett affärsreshotell med namnet Courtyard by Marriott Stockholm-Kungsholmen. Det uppförs i kv. Snöflingan vid Lindhagensplan, där Skanska även utvecklar och bygger 340 bostadsrätter. Invigning beräknas ske i november 2009.

På uppdrag av Stockholms stad genomför Skanska även en överdäckning av Drottningholmsvägen som ska ge området esplanadkaraktär.



Skiss av Faktor Eiendoms planerade hotell för kedjan Marriott på Kungsholmen i Stockholm.

Wingårdh förnyar Tekniska nämndhuset

Förslaget från Wingårdh Arkitektkontor med ansvarig arkitekt Karolina Keyser har utvalts för om- och utbyggnad av Tekniska nämndhuset i centrala Stockholm. Projektet rör fyra delar: ny entré/utställningshall med interna/publika mötes- samt konferenslokaler; kommersiella lokaler; kontor och bostäder.

Entrén parallellt med Fleminggatan ska få ett generöst vindfång med ytor för utställningar. Besökaren kommer att ledas in i den ursprungliga klosterlika gången via en informationsdisk och sedan vidare in i den centrala utställningshallen.

Hörnet Fleminggatan/Pipersgatan får en lokal med entré i gatunivå som antingen kan bli butik eller restaurang. En nybyggd kontorslamell i sex våningar omsluter det överbyggda gårdsrummet, bildar en fond till gaturummet som tydliggör den nya entrén.



Tekniska nämndhuset i centrala Stockholm, formgivet av arkitekterna Nils Sterner och Carl-Olof Deurell (1965). På bilden ses Karolina Keyser's förslag till påbyggnader av det andra och tredje huset samt till nybyggnation av huset längst till höger. Bild: Wingårdh Arkitektkontor.



Wingårdhs förslag till entré i Tekniska Nämndhuset värnar om öppenhet och insyn. Uppbrutna takytor som förvandlas till fönster, löser behovet av ljus. Bild: Wingårdh Arkitektkontor.

En påbyggnad med tre våningar bostäder i olika storlekar planeras dessutom. Ett nybyggt bostadshus mot vattnet kan få två höjder, om 22 eller 10 våningar. Huset ska kunna nås via Pipersgatan och ska få en publik bottenvåning invid strandpromenaden. Det högre huset får 35 lägenheter om mellan 64 och 163 kvm.

Förslaget redovisar även möjlighet till ombyggnad av det befintliga kontorshuset från 1980-talet på Pipersgatan.

Tekniska nämndhuset togs i bruk 1965. I komplexet ingår även Separatorhuset (1901, ombyggt 1979) samt en tillbyggnad (1986). Lokalerna disponeras av Exploateringskontoret, Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret, Idrottsförvaltningen, delar av Fastighetskontoret samt Miljöförvaltningen och Stockholm stads bostadsförmedling AB.

Fabege köper DN-huset

Fabege genomförde fastighetsaffärer för 2,3 Mdr i början av december. Från Niam köpte bolaget fastigheterna DN-huset (Trängskåren 7) i Marieberg på Kungsholmen och Grönlandet Södra 13 på Norrmalm.

Förvärvet skedde genom bolag till ett sammanlagt fastighetsvärde om 2 013 Mkr.

DN-huset har en uthyrbar yta om cirka 56 000 kvm, varav 47 000 kvm är kontor, 9 000 kvm är lager samt övrig yta. Dessutom finns 670 p-platser i garage om totalt cirka 20 000 kvm. Den enskilt största hyresgästen är Bonnierkoncernen.

Grönlandet Södra 13 ligger på Adolf Fredriks Kyrkogata med cirka 8 000 kvm uthyrbar yta, huvudsakligen kontor. Fastigheten hyrs i sin helhet av Försäkringskassan.

I en annan affär har Fabege sålt markfastigheten Marievik 31 vid Liljeholmskajen i Stockholm för 295 Mkr. Köparen JM räknar med att kunna bygga 380 bostäder på tomten. Försäljningen ger ingen resultateffekt, baserat på värdering i september 2007.

– Affärerna är i linje med vår affärsmodell att optimera totalavkastning, det vill säga direktavkastning och värdestegring, med fokus på ett antal prioriterade delmarknader. De förvärvade fastigheterna kompletterar på ett utmärkt sätt vårt utbud samt bestånd i Stockholms innerstad, säger Fabeges vd Christian Hermelin.



Fabege har köpt DN-huset, omfattande 56 000 kvm. Säljare var Niam.

FASTIGHETS- KREDITER, HELT ENKELT*

Vi gör det enklare och lönsammare för dig som kund att göra affärer. Med vår fokusering på fastighetskrediter kan vi lova dig ett större engagemang och bättre erbjudande. Vi erbjuder privata och kommunala fastighetsbolag krediter till flerbostadshus, affärs-, kontors- och logistikfastigheter. Vill du veta mer? Kontakta något av våra kundteam i Stockholm, Göteborg eller Malmö eller läs mer om vårt erbjudande på www.sbab.se.



* Vår målsättning är enkel: med hög service och snabb kredit-handläggning ska vi bli bäst på marknaden för fastighetskrediter.

Skanska utvecklar sjukhus i England



Skanska ska ansvara för finansiering, utformning, byggande och drift av Manor Hospital i Walsall, England.

Skanska har tecknat finansieringsavtal i sjukhusprojektet Manor Hospital för Walsall Hospitals NHS Trust i Walsall, England. Projektet genomförs i offentlig-privat samverkan, där Skanska får ansvar för finansiering, utformning, byggnation och drift under en avtalsperiod om 33 år.

Det innebär att Skanska investerar 110 Mkr, motsvarande en hälftenandel i projektbolaget som samägs med Innisfree, för byggkontrakt värt cirka 2,4 Mdr kr.

Vidare får bolaget ett FM-avtal värt cirka 30 Mkr per år under hela kontraktperioden.

Projektet omfattar nybyggnad av ett nytt sjukhus om 40 000 kvm, vilket skapar ytterligare 136 sängplatser till totalt 558 dylika. Dessutom ingår en genomgripande upprustning av befintliga anläggningar samt färdigställande av ett utbildningscentrum.

Hela projektet ska vara slutfört under sommaren 2011.

Annehem bygger för 1,6 Mdr i Hyllie



Point Hyllie formges av Arkitektfirman CF Möller med ansvarig arkitekt Lone Wiggers. Bild: CF Möller.

Annehems höghusprojekt i Hyllie utanför Malmö genomförs enligt tidsplan men i ny form. Fastigheten, som har bytt namn från Malmö Tower till Point Hyllie, är lika stor men inte lika hög som tidigare planerat. Det omarbetade projektet omfattar cirka 45 000 kvm bostadsrättslägenheter, butiker och kontor. Det blir ett av Sveriges största byggprojekt med landets näst högsta bostadshus.

Peter Strand, vd Annehem Fastigheter, understryker:

– Vi lärde oss genom planeringen av Malmö Tower exempelvis att kostnaden för att bygga en skyskrapa stiger radikalt med ökan-

de höjd. Vi samarbetade med Malmö stad, arkitekt Lone Wiggers på CF Möller och Peab för att komma vidare. Point Hyllie är ett betydligt sundare projekt, som beräknas kosta cirka 1,6 Mdr kr.

Projektchef Pia Andersson, Annehem, tillägger att projektet omfattar fyra huskroppar. Här ingår 32 000 kvm bostäder, 10 000 kvm butiker i två plan samt 3 000 kvm kontor. Den högsta byggnaden, om cirka 95 m, får 27 våningar.

Byggstart ska ske till hösten 2008 med inflyttning när citytunnelnätet börjar rulla under våren 2011.

Lennart Karlsson, ny vd för Heba

Av Stefan Fröjdendahl

Lennart Karlsson, regiondirektör för Akademiska Hus Stockholm, blir ny vd för Heba Fastighets AB. Han efterträder Nils Hedberg, som går i pension under nästa år. Karlsson, 53, har varit verksam i Akademiska Hus sedan bolaget etablerades år 1993. Han tillträder som vd för Heba vid årsstämman den 6 maj 2008. Thomas Norell, koncernchef för Akademiska Hus, visar sin uppskattning för Karlssons insatser och tillägger att bolaget har påbörjat rekryteringsprocessen för hans efterträdare.

Det finns stora slumrande värden i Heba. Vid årsskiftet marknadsvärderades bolagets portfölj externt till 2,7 Mdr kr. Hebas fastigheter omfattar drygt 202 000 kvm, varav 180 000 kvm finns i Stockholm. Det betyder att bolagets nära 3 000 bostäder åsätts ett värde om cirka 13 400 kr/kvm. Om Heba får en ny strategi genom ett ledarbyte, finns det flera förädlingssvinster i bolaget, framförallt om det utvecklas byggrätter kring många av Hebas välbelägna fastigheter.

I takt med att projektverksamheten växer i bolaget, kan det utvecklas borätter vilka kan avyttras till attraktiva vinstnivåer. En sådan strategi skulle ge nytt liv i Hebas aktiekurs. Bolaget har i dag ett börsvärde på knappt 2,3 Mdr kr med en skuldportfölj om blott 300 Mkr. Det betyder att bolaget underskattas på marknaden, eftersom det egna kapitalet per aktie är identiskt med börsvärdet.

Heba har under många år, på grund av konservativ familjestyrning, agerat passivt. För närvarande genomför bolaget dock projektet Styrmannen som avser om- och tillbyggnad av en bebyggd fastighet i Baggeby på Lidingö. Här bygger Heba 92 bostäder och 2 lokaler om totalt 6 400 kvm. Inflyttningar sker från november 2007 fram till försommaren 2008. Detta projekt är dock inte särskilt stort. Med Karlsson vid rodret finns möjligheten att flera stora projekt i Heba utvecklas i takt med kommande befolkningsökningar i Stockholmsregionen.

Karlsson som ny vd för Heba är ett klokt val, särskilt om bolaget beslutar om en ny strategi med större inslag av projektutveckling. Under sin tid på Akademiska Hus har han lett komplicerade ny- och ombyggnationer för tiotals miljarder kronor. Han har varit byggare under hela sitt yrkesverksamma liv. Före Akademiska Hus var han byggansvarig på fastighetsbolaget Galären under ett tiotal år och, före det, byggher för Åke Larsson Byggare i USA.



Heba är att gratulera till en ovanligt kraftfull rekrytering av Lennart Karlsson som ny vd. Han påbörjade sin anställning vid Akademiska Hus när bolaget etablerades år 1993.

Nu får han en ny plattform som vd i Heba, där han kan dra nytta av sina erfarenheter av tidigare anställningar i, bland annat, Akademiska Hus, Galären och Åke Larsson Byggare.

Nya Scius investerar åt Invesco

Före detta transaktionsansvariga på Niam Per Johannesson, Joen Siggelin och Mikael Freudmann ska hjälpa Invesco Real Estate på den skandinaviska fastighetsmarknaden, via nyetablerade Scius Partners.

I ett samtal med Fastighetsaktien säger Siggelin att överenskomsten med Invesco innebär att Scius ska identifiera, förvärva och förvalta fastigheter som ska ingå i Invescos core-fond.

Det betyder att fokus är inställt på färdigutvecklade fastigheter med längre hyresavtal. Fastigheterna, i första hand kommersiella fastigheter, möjligen även bostadsfastigheter, belånas till högst 50 procent.

Scius arbetar även med andra investerare. Siggelin tillägger att bolaget har ett samarbete med JP Morgan avseende investeringar på risknivå core plus.

– Det känns roligt med väl fungerande samarbeten med Invesco och JP Morgan. Dessa aktörer är väldigt framåt och vi hoppas att genomföra vår första transaktion snart, säger han.

Bolaget för även diskussioner med ytterligare investerare kring opportunistiska investeringar, vilket Siggelin, Johannesson och Freudmann har vana av sedan verksamheten på Niam.

Invesco Real Estate, med huvudkontor i Texas, förvaltar fastigheter och reiter om totalt cirka 31,5 miljarder dollar, cirka 202 Mdr kr.

MEAG köper Plaza 63 för över 2 Mdr

Av Stefan Fröjendahl

Magnus Lange, partner på Cushman & Wakefield, lyckades få Munich Ergo (MEAG) att teckna ett villkorat avtal med konsortiet Stockholm Klara om att förvärva kongressanläggningens kontorsdel, Plaza 63, omfattande 25 000 kvm.

Genom avtalet ska MEAG betala – enligt Fastighetsaktiens skattning – drygt 2 Mdr, då Stockholm Klara är färdigställt. Avtalet stipulerar vidare att köpeskillingen ska erläggas, dels då uthyrningsgraden har nått en viss nivå, dels då hyresbeloppen har nått en föreskriven nivå.

Stockholm Klara beräknas vara klart senast vid årsskiftet 2009/2010. Fastigheten ska omfatta totalt nära 110 000 kvm, varav hotelldelen utgör 20 500 kvm, kontors- och parkeringsdelen cirka 34 000 kvm samt konferensanläggningen cirka 20 000 kvm med plats för 3 000 åhörare.

White arkitekter, med ansvarig arkitekt Bengt Svensson, formger samtliga byggnader i projektet.

Redan nu verkar det som om konsortiet Stockholm Klara, bestående av Jarl AM, Niam och Car Val Investors (genom den amerikanska matproducenten Cargill) har lyckats få en uppsida på projektet. Catella var säljarens rådgivare i transaktionen.

Peab ska uppföra Stockholm Klara för 1,4 Mdr kr och konsortiet köpte Klara Postterminal för 400 Mkr av Stockholms stad. Det betyder att projektet är i hamn med råge, eftersom hotellfastighetsdelen även ska säljas för ett betydande belopp.

Kapitalförvaltaren Munich är en av de största i världen med förvaltning av tusentals miljarder kronor. Totalt är MEAGS förvaltade fastighetsportfölj värderad till drygt 12 miljarder euro.

Genom det ingångna avtalet har nu fastighetsinvesteringarna i Västra City fått en större internationell spridning. Tidigare har framförallt norskt kapital köpt nyproducerade fastigheter kring Stockholms Central.

Det norska försäkringsbolaget Vital var först ute genom att från JM förvärva hotellen Nordic Light och Nordic Sea på Vasagatan under 2001/2002.



Magnus Lange, partner Cushman & Wakefield, övertygade Munich Ergo om att förvärva Stockholm Klaras kontorsdel, Plaza 63, innan den ens har uppförts.



White arkitekter Stockholm, under ledning av arkitekt Bengt Svensson, har uppdraget att formge projektet Stockholm Klara och dess tre byggnader. Här ses kongressanläggningens kontorsdel, Plaza 63, omfattande elva våningar och cirka 25 000 kvm. Bild: White arkitekter.

Vital har även avtalat med NCC om att köpa projektet Kungsbron då det blir färdigställt under år 2009.

Vidare har DB Nor köpt Klarabergshuset av Jernhusen och norrmanen Arthur Buchardt har förvärvat Clarion Hotel Sign vid Norra Bantorget av Skanska. Således har norska investerare tidigare varit de enda aktörerna vid förvärv av nyproducerade fastigheter i Västra City.

Min uppfattning är att det nu ingångna avtalet mellan Stockholm Klara och MEAG visar att internationella investerare ser Stockholm City som en betydande tillväxtort. Troligt är även att avtalet nu ökar satsningar på överdäckningarna av Centralen genom att det anslås en högre takt på planarbetet hos styrgruppen med representanter för markägarna: Exploateringskontoret, Jernhusen och Banverket.

Slutligen innebär en stor kongressanläggning i Stockholm City att stadens internationella prägel ökar betydligt, vilket i sin tur ökar stadens framtida livskraft.

Efter Langes och konsortiets prestationer, vill Fastighetsaktien citera några ord från Bellmans välkända epistel Stolta Stad: ”Hurra! Stöt i valthornet.”

Diös – en prisvärd aktie

Analys av Stefan Fröjdendahl

I tider med börsfall och kreditoro framstår en placering i Diös som ett tryggt alternativ. I dag handlas aktien under sitt substansvärde om cirka 39 kr per aktie, vilket är en oförtjänt låg värdering med tanke på bolagets potential och framtid.

Det unga Diös har, redan efter ett och ett halvt års existens, fastigheter samt tillgångar om drygt 4 Mdr kr. Bolaget, som noterades i maj 2006, har strategin att finnas på tillväxtorter i Norrland. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Diös överstiger 93 procent i en väl avvägd portfölj med kontor, bostäder och industri/lager. Riskerna i dess hyresportfölj är få, tack vare en stark förvaltning på fem huvudorter: Gävle/Sandviken, Östersund, Falun, Borlänge och Sundsvall.

Min bedömning är att framtidsutsikterna är goda för Norrland. Orsakerna till det är framförallt fem.

För det första har den negativa befolkningsökningen stannat upp på de orter där Diös har sina största hyresvärden.

För det andra kan basnäringarna i Norrland, även vid en kommande recession, ha en stark framtida marknad på grund av världens allt högre efterfrågan på råvaror.

För det tredje förbättras Norrlands väg- och järnvägsnät genom Botniabanan och en upprustning av E4. Dessutom ökar investeringar för Norrlands flyg och hamnar kontinuerligt.

För det fjärde har utbildningar inom universitet samt högskolor expanderat under senare år.

För det femte talar flera faktorer, främst de höga bostadspriserna i storstäderna och fler jobb i basindustrin, för att unga familjer stannar på de större orterna i Norrland.

Ett starkt resultat

I sin senaste niomånadersrapport redovisade Diös ett ökat rörelseresultat, exklusive orealiserade värdeförändringar, om 130 Mkr (85). Driftöverskottet steg till 146 Mkr (99).

Diös går nu mot strömmen och gör vinster som har sin grund i

ett ökat driftnetto. Med andra ord, bolaget gör inte som ett flertal andra noterade fastighetsbolag, det vill säga redovisar stigande vinster, vilka framförallt har sin grund i orealiserade värdeförändringar. Diös har under årets första nio månader endast 18 Mkr (118) i orealiserade värdeförändringar.

När nu finansfrossan ökar i världen, finns det stora risker med att redovisa orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Med stor kraft slog orealiserade värdeförändringar, enligt IFRS, igenom i bokslutsrapporterna från år 2005, vilket bidrog till att vinsterna blev rekordhöga för flera fastighetsbolag, eftersom mycket stora orealiserade värdeförändringar överfördes till resultaträkningen.

Nu börjar allt fler varna för att det efter några år med det komplicerade systemet IFRS kan skapas en övertro på marknadsvärderingar, särskilt när den interna och externa värderingen kommer till samma resultat. När fastigheternas marknadsvärden stiger, kan fastigheterna belånas högre. Helt klart har övervärderingar av fastigheter redan skett i den globala ekonomin och det ställer kreditgivarna inför nya problem, eftersom de på sikt måste minska belåningsgraden i övervärderade fastighetstillgångar för att skydda sina krediter. Därför är det mycket positivt att Diös nu väljer att drastiskt minska posten orealiserade värdeförändringar.

I dagsläget har Diös en synlig soliditet om 33 procent med en räntetäckningsgrad om 2,6 gånger. De långfristiga skulderna är upplånade till en genomsnittsränta om 4,29 procent (2,77). På grund av att värdeförändringarna endast var 18 Mkr under de senaste nio månaderna, har det senaste större förvärvet om 820 Mkr inneburit att dessa fastigheter endast har upptagits till sitt förvärvspris.

Entreprenörsanda

Diös leds av Christer Sundin. Han är 58 år och civilekonom med lång erfarenhet från verksamhet i bank- samt fastighetsvärlden.

Sundin har varit regionchef för Stadshypotek, där han bland annat arbetade med de problemkrediter som uppkom i samband med fastighetskrisen år 1992. Men han är inte heller främmande för praktiskt handlag, eftersom han även har ett förflutet som ekonomi- och förvaltningschef inom Riksborgen under drygt tio år.

I oktober 2002 blev Christer Sundin vd för Hallström & Nisses, efter att han hade varit vd för systerbolaget Norrlandskusten AB. Sedan Norrvidden hade förvärvat Hallström & Nisses i februari 2002, bedrev Sundin mäklari med företagsförsäljningar, samtidigt som han byggde upp en verksamhet kring Åre Centrum AB. Till detta kan ledas Sundins starka intresse för tävlingsidrott som ordförande för Brynäs elit-hockeylag.

Under våren förde Christer Sundin och Erik Paulsson sina första samtal om att bygga upp ett nytt fastighetsbolag med fokus på Norrland. Detta samarbete resulterade i bildandet av Diös i april 2005.

I juni samma år förvärvades ett första bestånd från AP Fastigheter. Dessa fastigheter hade en gång i tiden utgjort en del av det anrika förvaltningsbolaget Diös, skapat år 1921 av storbyggmästaren Anders Diös (1891-1986).

Starka aktieägare

Ett bevis för styrkan bakom Diös är dess största aktieägare. Bakom bolaget fanns från start Fabège, Humlegården Fastigheter, Klöver, LRF, Backahill och Catella Kapitalförvaltning.

Nästa stora affär, efter köpet från AP Fastigheter, skedde i september 2005, då Diös tillträdde elva före detta postfastigheter, vilka köptes av Klöver.

Samtidigt köpte bolaget av Humlegården Fastigheter respektive Fabège ett kommunhus samt en galleria i Falun. Dessa tre förvärv visar att de stora ägarna Brinova, Fabège och Humlegården Fastigheter har ambitionen att bygga upp ett långsiktigt ägande i Diös.

Vid årsskiftet 2005/2006 hade Diös vuxit till 52 fastigheter med ett marknadsvärde om 1,67 Mdr kr och redan vid den tidpunkten räknade bolaget med att nå ett marknadsvärde om 4 Mdr kr inom två år.

Bolaget hade redan efter mindre än ett år nått den kreditvärdigheten att Handelsbanken undertecknade en överenskommelse med Diös om en ny finansieringsfacilitet om sammanlagt drygt 2 Mdr kr.

Avtalet innebar en refinansiering, vilken möjliggjorde en fortsatt expansion av bolaget.

I april 2006 lämnade Diös ett gemensamt byggprojekt om 500 Mkr som bolaget hade med Akelius i Haparanda. Tillsammans skulle de uppföra ett nytt köpcentrum samt ett hotell vid den finska gränsen, nära



I oktober 2002 blev Christer Sundin vd för Hallström & Nisses, efter att han hade varit vd för systerbolaget Norrlandskusten AB. I april 2005 blev han vd för nya Diös.



I april 2007 köpte Diös 71,8 procent av aktierna i det lokala fastighetsbolaget Åre Centrum AB med åtta fastigheter värda cirka 440 Mkr.



Diös har en pågående projektverksamhet i Aurorum Teknikbyn i Luleå som omfattar 18 000 kvm.

en påbörjad byggnation av Ikea. I stället valde Diös att fortsätta den inslagna vägen med fortsatt expansion på centrala norrlandsorter.

I juni 2006 gjorde Diös sin första stora satsning efter börsintroduktionen den 22 maj, samtidigt som bolaget fick en ny storägare. Från AB Persson Invest, vars huvudsakliga verksamhet finns inom bilhandel, köpte Diös sex fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 375 Mkr samt med en direktavkastning på 7,2 procent. Förvärvet betalades med 5 miljoner nyemitterade aktier. Resterande del utgjordes av kontant ersättning.

Genom detta förfarande blev Persson Invest den enskilt störste ägaren i Diös med 19,5 procent av aktierna. Efter affären översteg värdet på Diös fastighetsportfölj 2 Mdr kr.

Fortsatt expansion

I april 2007 köpte Diös 71,8 procent av aktierna i det lokala fastighetsbolaget Åre Centrum AB med åtta fastigheter värda cirka 440 Mkr. Diös finansierade förvärvet med nyemitterade aktier, eget kapital och lån. I förvärvet finns en attraktiv potential i centrumets nybyggda bostadshus, nybyggda station samt i det nybyggda torghuset.

I augusti 2007 köpte Diös 57 fastigheter i Gävle, Sundsvall, Skellefteå och Piteå av Kungsleden. De förvärvade fastigheternas uthyrbara area uppgick till drygt 190 000 kvm, varav 42 procent återfanns i Gävle och 14 procent i Sundsvall. Portföljens hyresvärde var 114 Mkr. Transaktionen skedde till en köpeskilling om totalt 820 Mkr, motsvarande 4 300 kr/kvm, med en direktavkastning om 7,3 procent.

Förvärvet, som var Diös hittills största satsning efter börsintroduktionen, medförde att värdet på bolagets fastigheter ökade till cirka 3,7 Mdkr.

Det senaste förvärvet som Diös har genomfört är köpet av Aurorum Teknikbyn AB i Luleå, omfattande 18 000 kvm. Det skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 193 miljoner kronor och med en direktavkastning om 6,9 procent. Det här förvärvet innebär att Diös även kunde utöka sin projektverksamhet i Luleå, dels med utbyggnad av teve-huset Vattennormen i Luleå, dels av Aurorum Teknikbyn.

Lågt bokade värden

I och med förvärvet från Kungsleden blev Gävle det största marknadsområdet samtidigt som fastighetsinnehavet ökade i Sundsvall. Transaktionen innebär vidare att Diös ökade sin fokus på centrala städer längs norrlandskusten.

Totalt äger nu bolaget fastigheter omfattande 583 000 kvm, vilka är marknadsvärderade till 3 984 Mkr. Detta innebär en marknadsvärdering om 6 834 kr per kvm. Det är ett lågt tal med tanke på att en nyproduktion av fastigheter i Norrland kostar i dag cirka 20 000 kr per kvm.

I en slutkommentar kan sägas att Diös, med ett eget kapital per aktie om 38,7 kr, en direktavkastning om cirka 4 procent, enligt kvartal 3 2007, samt en utdelning om minst 50 procent av resultatet efter skatt, betyder att jag kan rekommendera ett köp av aktien för en långsiktig placering.

Bolagets starka finansiella ställning, dess marknadsnärvaro på centrala norrlandsorter samt det lokalt starka förvaltningsarbetet medför dessutom att risken i aktien minimeras.

Även om marknaden under den närmaste tiden kan vara turbulent på grund av den globala finansorn, finns det en betydande tillväxtpotential i aktien på ett par års sikt.

En stark tillväxt är uppenbarligen bolagets ambition efter drygt ett års verksamhet.

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

Sjælsø bygger Copenhagen Towers

Nyligen påbörjades ett av de största och definitivt det högsta projektet någonsin i Danmark. Sjælsø Gruppen uppför Copenhagen Towers i Ørestad.

Projektet, som får en fasad mot Øresundsmotorvägen, ska bland annat rymma tre höghus om cirka 85 meter.

Totalt omfattar det 130 000 kvm med ett projektvärde om cirka 2 miljarder danska kronor (2,47 Mdr kr). Arkitekter bakom Copenhagen Towers är Foster + Partners samt Dissing + Weitling.

I mars 2006 köpte Sjælsø Gruppen och SG Nord Holding, som äger 30 procent av Sjælsø, den mark på vilken projektet nu uppförs.

Den första etappen, om cirka 1,1 miljarder danska kronor, består av ett torn om cirka 32 000 kvm. Detta ska innehålla ett fyrstjärnigt Crowne Plaza-hotell med 365 rum samt konferensutrymmen.

Hotellet ska öppna under år 2009, lagom till en större klimatkonferens som ska hållas i Köpenhamn. Sjælsø ska sköta projektutveckling, byggledning samt uthyrning, medan SG Nord Holdings dotterbolag CPH Hotel Management ska utveckla hotelldelen.

Den andra etappen, om 27 000 kvm, ska Sjælsø och SG utveckla via ett gemensamt ägt bolag.

Sjælsø har för avsikt att sälja sin andel av etappen. Sedan har

SG Nord Holding förköpsrätt till denna.

Försäljningen ska ske på marknadmässiga villkor.



De två tornen ska innehålla både kontorslokaler och ett fyrstjärnigt hotell. Höjden ska bli cirka 80 meter. Arkitekter bakom Copenhagen Towers är Foster + Partners samt Dissing + Weitling.

Humlegården köper vid Norrmalmstorg

Humlegården köper Diligentias fastighet Styrpinnen 19, även kallad MEA-huset, med adress Hamngatan 15 vid Norrmalmstorg i Stockholm.

Byggnadens nuvarande hyresgäst Skandiabanken avflyttar vid årsskiftet 2007/2008.

Den uthyrbara arean är drygt 5 200 kvm.

Diligentia köpte fastigheten för 332 Mkr år 2001.

Köpeskillingen är inte publik, men Fastighetsaktien skattar den till 380 Mkr.

– Vår avsikt är att förädla byggnaden till toppmodern kontorsmiljö, som tillgodoser de krav som anspråksfulla företag ställer. Byggnadsarbeten startar i början av år 2008. Vi erbjuder presumtiva kunder att flytta in i slutet av 2009, kommenterar Humlegårdens vd Per-Arne Rudbert.

Styrpinnen 19, Hamngatan 15, vid Norrmalmstorg i Stockholm var ursprungligen ett bostadshus uppfört 1854 efter osignerade ritningar. År 1907 byggdes fastigheten om till kontor för att 1923-25 genomgå en omfattande om- och påbyggnad för varuhuset MEA. Sedan dess har fastigheten genomgått ett flertal ombyggnationer.



Familjebostäder köper av Skanska för 380 Mkr

Familjebostäder har avtalat med Skanska om att förvärva 80 nya hyresrätter och kontor i kv. Torkhuset i Hammarby Sjöstad för 380 Mkr. Genom avtalet minskas kostnaderna för bolagets kontorshyra väsentligt samtidigt som stockholmarna får tillgång till ytterligare hyresrätter i centralt läge.

Bostadsfastigheten ska byggas som ett lamellhus i sju våningar med lokaler i bottenvåningen. Lägenhetsstorlekarna ska variera från 2:or på 45 kvm till 4:or på 120 kvm. Förväntad medelhyra för en trerumslägenhet om 75 kvm blir cirka 10 000 kr/månad. Inflyttning till de nya bostäderna beräknas till hösten 2010.

Sedan Familjebostäder i våras sålde kv Trossen på Kungsholmen, där bland annat bolagets huvudkontor har lokaler, har möjligheten undersökts för att köpa ett nytt kontor. Kontorsfastigheten ska omfatta cirka 6 000 kvm varav hälften avser bolagets eget behov av kontor.



Erséus Arkitekter formgav kv. Torkhuset i Hammarby Sjöstad för Skanska.

Korruption i Philips Real Estate

Det har inletts en större undersökning av mutor och korruption i Philips Real Estate Investment Management – ett centralt bolag inom den holländska gigantiska pensionsfonden.

Bolaget självt är inte misstänkt; det är en anställd och en före detta anställd som har häktats för inblandning i påstådda kriminella miljardtransaktioner. Totalt arresterades 16 personer nyligen för inblandning i 54 misstänkta korruptionsfastighetsaffärer i Holland, Schweiz samt Belgien.

En av korruptionsanklagelserna rör försäljningen av Symphony Project i Amsterdams affärsdistrikt Zuidas. Detta projekt är utvecklat av Rabo Bouwfonds och Trimp & Van Tartwijk till ett värde om cirka 300 miljoner euro. En annan transaktion som undersöks gäller en portfölj av kontorsfastigheter som såldes till Fortis Real Estate Investment för 350 miljoner euro.

Flertalet av de arresterade har arbetat inom tre holländska bolag. Namnen på dessa personer är ännu inte offentliggjorda av den holländska åklagarmyndigheten.



Jasper Kemme, vd Philips Pensionsfond.

Isaksson & Partners: – Ökat antal ombildningar

Den pågående utförsäljningen av allmännyttiga bolags fastigheter i Stockholms stad innebär en kraftig ökning av ombildningarna från hyresrätt till bostadsrätt. Under de senaste åren har 5 000 lägenheter årligen ombildats till bostadsrätter i det privata hyreshusbeståndet. Nu har 500 bostadsrättsföreningar med 26 000 lägenheter anmält intresse att köpa fastigheter i det allmännyttiga hyreshusbeståndet.

Bo Hellberg har rekryterats till B Isaksson & Partners AB som bostadsrättsbildare i samband med en utökning av företaget. Han är 50 år och kommer från HSB Stockholm fastighetsutveckling. Under de senaste sju åren där har han jobbat med internvärdering, ombildningar samt fastighetstransaktioner.

Eva Hansson har även rekryterats av B Isaksson & Partners AB som bostadsrättsbildare. Eva, 45 år, kommer närmast från en liknande befattning på HSB Stockholm, Fastighetsförsäljning. Hon tillträdde tjänsten den 1 september.



Eva Hansson, ny bostadsrättsbildare på Isaksson & Partners.



Bo Hellberg, ny bostadsrättsbildare på Isaksson & Partners.

Orkla köper av Kungsleden för 5 Mdr

Den 27 september kom Kungsleden överens med Orkla Finans om en storförsäljning. Nu har ett köpeavtal tecknats. Det totala försäljningsvärdet – 5 Mdr kr – kvarstår, men överskottet blir lägre än vad som meddelades tidigare. Det beror på vissa förändringar i sammansättningen av de portföljer som ska säljas.

– Bland annat har en del fastigheter som vi förvärvat vid senare tillfällen lagts till försäljningen, exempelvis några fastigheter i Borås, säger Kungsledens vd Thomas Erséus till Fastighetsaktien.

Nu förväntas försäljningspriset överstiga det bokförda värdet med 400 Mkr (tidigare 600 Mkr) och anskaffningsvärdet med 750 Mkr (tidigare 900 Mkr). Köpeavtalet innebär försäljning av två delportföljer. Den ena består av 30 fastigheter omfattande 280 000 kvm med ett värde om 1 650 Mkr. Den andra innehåller 55 fastigheter om 520 000 kvm värderade till 3 350 Mkr.

Försäljningen är villkorad av respektive delportföljs finansiering fram till den 12 december.



Thomas Erséus, vd Kungsleden.

Northern European Properties säljer för 3,5 Mdr



Jens Engwall, ordförande i Northern European Properties, NEPR.

Northern European Properties Ltd (NEPR) har sålt tjugo fastigheter i mellersta och södra Sverige till Kungsleden för knappt 3 Mdr med tillträde i början av december. Förvärvet avser dels fryslagerfastigheter, som hyrs av Frigoscandia, dels industrifastigheter, där ABB är största hyresgäst. Catella var rådgivare till NEPR i affären.

Thomas Erséus, vd Kungsleden, säger:

– Fastigheterna i affären uppfyller våra investeringskriterier väl. Med långa avtal och starka motparter som ABB och Frigoscandia får vi ett säkert kassaflöde samt stabil avkastning under lång tid framöver.

Förvärvet beräknas ge Kungsleden en direktavkastning om 7,2 procent. Det ökar bolagets uthyrningsbara yta med 445 000 kvm. Fastigheterna har ett hyresvärde om 242 Mkr och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är cirka 12,5 år.

Utöver affären med Kungsleden har NEPR nyligen sålt en fastighet i Västberga söder om Stockholm till Diös & Kuylenstierna. Enligt Joachim Kuylenstierna gäller det Aseas gamla kabelfabrik. Det är den enda friköpta fastigheten i området. Den

innehåller cirka 60 000 kvm uthyrbar yta med en vakans om sju procent samt en byggrätt på cirka 18 000 kvm.

NEPR säljer fastigheterna till det redovisade värdet enligt IFRS per den 30 juni i år. En viss del av de frigjorda medlen ska bolaget använda till att öka det egna kapitalet i sina befintliga investeringar i Ryssland.

Jens Engwall, ordförande i NEPR, säger i ett samtal med Fastighetsaktien, att bolagets investeringar i Ryssland numera kräver ett eget kapital på omkring 40 procent. Tidigare var motsvarande andel 20-30 procent.

Efter ovanstående försäljningar har NEPR sitt tyngsta innehav i Finland, där bolaget äger hotellfastigheter för mellan 8 och 9 Mdr kr.

Det kvarvarande innehavet i Sverige uppgår till drygt 5 Mdr. Där ingår bolagets ABB-fastigheter i Västerås. I Ryssland, där NEPR har för avsikt att växa, äger bolaget fastigheter för cirka 2 Mdr kr.



Kungsleden förvärvade, bland annat, Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Johanneshov av NEPR.



Diös & Kuylenstierna förvärvade Asea 3 i Västberga av NEPR.

Steen & Ström satsar i Sundsvall

Steen & Ström samverkar med Sundsvalls kommun för att utreda möjligheterna att bygga en teater vid Kulturmagasinet i centrala staden samt att exploatera området med bostäder och handel.

Det ska utlysas en arkitektävling för projektet. Vinnaren ska utses under våren/sommaren, och under nästa höst ska

kommunfullmäktige fatta beslut om att förverkliga planerna.

Steen & Ström samt Sundsvall kommun har en vision: centrumanläggningen ska innehålla cirka 30 000 kvm butiksyta.

Dessutom tillkommer cirka 15 000 kvm bostadsyta samt parkeringsplatser i nämnda område.

– Vi tror på handel och kultur som bärande element i utvecklingen av Sundsvalls centrum. Nu vill vi skapa en central, attraktiv mötesplats, förankrad i stadens historia samt arkitektur, med bestående design i kombination med modern utformning, säger Hans Cagner, utvecklingsdirektör på Steen & Ström.

Små vänner behöver vuxna kamrater.

Nu i jultider är vi många som kan se fram emot en trevlig högtid tillsammans med släkt och vänner. Men för många barn och ungdomar i vårt land är denna glädjens högtid den jobbigaste tiden på året. Barnens Hjälptelefon och BRIS-

mejlen är ofta den enda kanal de har för att prata med en vuxen som lyssnar. Och det hjälper. Eftersom vi inte är statsfinansierade behöver vi mer stöd. Nu till jul kan en gåva till BRIS bli den bästa julklapp du skänkt. Tack!

Ge en julgåva! Använd PG 90 15 04-1 eller gå in på [BRIS.se](https://bris.se)

BRIS
BARNENS RÄTT I SAMHÄLLET

Kunskapens dag 2007 med Akademiska Hus

Av Birgitta och Stefan Fröjdendahl

Akademiska Hus bjöd på seminarier och kreativa möten under Kunskapens dag den 8 november. I år deltog cirka 325 personer, som trängdes och trivdes på välkända danspalatset Nalen i centrala Stockholm.

Koncernchef Thomas Norell och de sex regiondirektörerna i Akademiska Hus Sverige deltog i evenemanget.



Inger Lindberg Bruce, arkitekt och vd Scheiwiller Svensson Arkitektkontor, med kollegan Peter Hesselgren samt Lennart Karlsson, regiondirektör Akademiska Hus Stockholm.



Från vänster: Mikael Lundström, regiondirektör Akademiska Hus Syd, och Thomas Norell, vd Akademiska Hus.



Hans Antonsson, regiondirektör Akademiska Hus Uppsala.

Dessutom träffade Fastighetsaktien kända personer som Leif Lewin, professor i statskunskap vid Uppsala universitet, Per-Håkan Westin, vd AP Fastigheter, Göran Wendel, vd Svenska Bostäder, och Inger Lindberg Bruce, vd Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.



Bengt Erlandsson, regiondirektör Akademiska Hus Öst.



Matias Lindberg, regiondirektör Akademiska Hus Norr.



Birgitta Hohlfält, regiondirektör Akademiska Hus Väst, håller ställningarna som kvinna i en manstark fastighetsbransch.

Fem föredragshållare anlitas vid årets sammankomst: Efva Lilja, koreograf, professor och rektor för Danshögskolan; Per Frankelius, ek. dr vid Örebro universitet; Jan Åman, curator på Färgfabrikens konsthall; Theodor Kallifatides, författare och översättare samt Hugo Lagercrantz, professor och överläkare i pediatrik.

Vi kände igen nyckelordet "kreativitet" från tidigare sammankomster anordnade av Akademiska Hus. Det löpte som en röd tråd även genom årets Kunskapens dag.



I år, liksom tidigare, hölls Kunskapens dag på välkända danspalatset Nalen i Stockholm.



Spexande unga herrar belönades med jubel.



Leif Lewin är en känd profil som skytteansk professor i värtalighet och statskunskap samt som vicerektor vid Uppsala universitet. Generellt är han bekant för sin kvicka, retoriska skärpa i debatter om aktuella frågor i det svenska samhället.



Per-Håkan Westin, vd AP Fastigheter, i engagerat samspråk under minglet.



Örjan Johansson, director, DTZ.



Göran Wendel, vd Svenska Bostäder.

I föredrag om hur vi kan främja konstruktiv kreativitet i miljöer från olika utgångspunkter – som kan liknas vid ett smörgåsbord i bildlig mening – fick åhörarna inspiration och själaspis.

Gästerna kunde även ta del vid ett mer konkret smörgåsbord med lunch och smårätter mot kvällen. Mot dagens slut njöt de av ett uppträdande med jonglerande och spexande unga herrar.

Således speglar Akademiska Hus vårt behov av allvar likväl som av studentikos lek för att öka kreativiteten och bruka våra mänskliga fakulteter optimalt.

Dynamik är ytterligare ett nyckelord som vi kan lägga till Akademiska Hus kreativa kunskapsdagar.



Från vänster; Lennart Karlsson, Miguel Pinto, handläggare Sida, och Christer Häggmark, lokalansvarig Sida.



Glada gossar. Åke von Ajkay, till vänster, driver en konsultbyrå. Sammalunda gör kollegan i branschen, Kurt Eriksson.

Marknads- och fastighetsanalysgruppen på Centrumutveckling optimerar för framtiden

Av Birgitta Fröjdendahl

Centrumutveckling Håkan Karlsson AB är ett svenskt företag som växer globalt. Fastighetsaktien ska återkomma med rapportering om företaget framgent. I detta nummer fokuserar vi på Marknads- och fastighetsanalys (MFA) på Centrumutveckling som är ett eget affärsområde och kompetenscentrum för analys inom företagsgruppen med hög integritet gentemot övriga affärsområden samt bolag. MFA arbetar med att bedöma de marknadsmässiga förutsättningarna för köpcentrumprojekt och utveckling av andra typer av detaljhandelsfastigheter.

I samtal med affärsområdeschef Ann-Marie Johansson får vi en överblick av företaget generellt sett och av MFA i synnerhet.



Ann-Marie Johansson, affärsområdeschef marknads- och fastighetsanalys, Centrumutveckling.

God planering leder till framgång

MFA:s uppdrag görs inom ramen för Centrumutvecklings helhetsprojekt och för egna kunder främst i Norden samt i Europa. Ann-Marie Johansson säger att avgörande kriterier i sådana analyser rör läge, tillgänglighet, förestående ändringar i infrastrukturen och marknadsunderlaget för detaljhandel samt hur nuvarande och framtida konkurrenssituationen ser ut. Marknadsområden definieras och prognoser upprättas för befolkning, framtida konsumtionsunderlag för detaljhandel, antal arbetsplatser, pendling, inkomster samt boendekategorier. En riskbedömning sammanfattar arbetet. Avslutningsvis gör MFA en beräkning av omsättningspotentialen och ger förslag på dimensionering av ytor.

– MFA på Centrumutveckling är en garant för att köpcentrumprojekt ska bli lönsamma. Marknaden måste vara tillräckligt stor och konkurrensen hanterbar för lyckade resultat, konstaterar hon.

En marknadsanalys med bedömning av omsättningspotentialen kan även visa att det finns aspekter som annars riskerar att bli

förbisedda. MFA:s insats är en del i arbetet med att minska risknivån på projektet oavsett om det gäller en intern eller extern kund – en försäkringspremie som kostnadsmässigt är en bråkdel av toltalt investerat belopp.

I dag investeras miljarder i köpcentrumprojekt och marknadsanalysen ska väsentligt minska osäkerheten inför ett större investeringsbeslut. Ann-Marie Johansson anser att en utgångspunkt för MFA-gruppen är att kunden alltid ska kunna tolka resultatet och enkelt kunna följa analysen under processens framväxt. Förutsättningarna kan involvera skilda förhållanden och attityder i olika länder samt på olika platser inom länders gränser. Vilka källor konsulterar medarbetarna i MFA-gruppen i sina bedömningar? Hon informerar:

– Vi kombinerar ett obligatoriskt platsbesök med data från bland annat Statistiska Centralbyrån och dess motsvarighet i andra länder. Vidare konsulterar vi olika register över köpcentrum, livsmedelsbutiker samt andra internationella statistiska databaser. I vissa länder använder vi oss även av lokala underleverantörer. Vår analysmodell fungerar även väl internationellt sedan hänsyn har tagits till lokala förutsättningar. I många fall köper vi för vår uppdragsgivares räkning även kvalitativa samt kvantitativa konsumentundersökningar för att öka säkerheten i beslutsunderlagen.

Exempel på referensprojekt

Vilka projekt i Centrumutvecklings regi kan lyftas fram över tiden i Sverige och utomlands? Ann-Marie Johansson svarar:

– Sedan år 1969, då Centrumutveckling etablerades, har företaget varit inblandat i flertalet av de största köpcentrumprojekten i Sverige. Exempel är A6 Center i Jönköping; Mariebergs Centrum i Örebro; Torp Köpcentrum i Uddevalla och Väla i Helsingborg. Vidare, förvandlingen av NK till ett entreprenörsvarehus är ett av våra största uppdrag genom tiderna, men ut- samt ombyggnaden av Vällingby Centrum, som påbörjades år 2001, är ett ännu större uppdrag. Här ansvarar Centrumutveckling för marknadsanalys, det kommersiella programmet, uthyrning och kommersiell arkitektur på uppdrag av Svenska Bostäder.



Nya Vällingby Centrum ingår i satsningen Big Five i Stockholm med Skärholmen, Farsta Centrum, Täby Centrum och Kista Galleria. Centrumutveckling utvecklade Kista Galleria och är kommersiell projektledare för Vällingby Centrum fram till invigningen våren 2008. Bild: White arkitekter. Arkitekt Gert Wingårdh.



Jan V. Bergqvist på bilden grundade Centrumutveckling år 1969 i samarbete med Håkan Karlsson.

När Vällingby Centrum är ut- och ombyggt, ska det invigas under år 2008 som en stadskärna med mer än fördubblad yta, jämfört med i dag. Det kommer att innefatta ett torg och stråk med 140 butiker, caféer, restauranger med närliggande kultur- och nöjesutbud. Vällingby Centrum som utomhuscentrum med bevarad 1950-tals miljö blir unik, när det återinvigs nästa år. Marknadsområdet omfattar i stort sett hela Västerort med angränsande delar och Ekerö kommun. Totalt rör det sig om 200 000 personer, som är att jämföra med de största städerna i Sverige.

Nya Vällingby Centrum ska få följande fem varugrupsdestinationer: Modevaruhuset, Mattorget, Nöje och kultur, Varuhuset och Volymhandel.

Vad gäller den globala marknaden framhåller Ann-Marie Johansson att det är mycket på gång i, exempelvis, Ryssland. Centrumutveckling etablerade kontor i landet år 2001. I dag har företaget tjugofem medarbetare på kontoret i Moskva. Centrumutvecklings första uppdrag i Ryssland var att i samverkan med Ikea utveckla deras första Mega Mall i Moskva:

– En kraftig expansion i Ryssland innebär annorlunda arbetsförutsättningar jämfört med Sverige. Öppenheten samt rörligheten för varor och tjänster mellan länder i Europa och globalt ökar snabbt. Samtidigt förbättras informationstillgång samt kommunikationsmöjligheter dramatiskt. Denna utveckling leder framförallt i de nya EU-länderna till fortsatt ökande inkomster och höjd levnadsstandard, med starkt ökande efterfrågan på detaljhandel i olika former, vilket gör att det är högst intressant att arbeta med projekt på dessa marknader.

Likriktning visavi mångfald inom handeln

Som konsument i medelåldern har jag märkt att ideal som rör ungdom prioriteras, medan åldrande marginaliseras. Handeln är fokuserad på en yngre kundkrets, från barndom till lägre medelåldern. Hur ser MFA på en sådan fördelning i ljuset av att ålderstrappan ser ut som den gör med ett ökande antal pensionerade fyrtiotalister i Sverige exempelvis? Finns det någon möjlighet att påverka handlare att ändra sortiment för att tillgodose en marginaliserad kundgrupp, om MFA upptäcker att handelsutbudet är snävt i någon mening?

Ann-Marie Johansson menar att en viktig del i arbetet är att undersöka konsumenters allmänna preferenser och trender. Det gäl-

ler att förbereda sig för framtida utmaningar även på den punkten. Kunskap om konsumentbeteende samt förestående förändringar spelar en stor roll i den analytiska processen för MFA.

– Våra analyser kartlägger alltid socioekonomiska data inom marknadsområdet. Vi gör även mer omfattande målgruppsanalyser som underlag för konceptutveckling samt framtagning av butiksmix. I vår affärsidé ingår att sätta människan i centrum genom rätt innehåll, god funktion samt berikande upplevelser. Vi vill även ge hyresgäster och fastighetsägare lönsamma investeringar. Skulle det vara så att konsumenten ogillar en handelsplats, då blir den aldrig lönsam. För att stärka kompetensen hos Centrumutveckling inom området konsumentbeteende genomförde vi projektet ”Köpcentrum 2025” år 2006. Där ingick fyra visioner om framtidens Handelsplatser med olika scenarier om framtida konsumentbeteenden. Projektet fortsätter för närvarande under namnet ”Handel & Livsstil” med fokus på konsumenters beteende för olika målgrupper. Den senaste workshopen i projektet gällde hur vi tillgodoser äldre målgruppers framtida behov.

I Handel & Livsstil deltar – förutom Centrumutveckling och omvärldsanalysföretaget Docere som tillsammans driver projektet – Alecta, Axfood, Ica Sverige, Ica Fastigheter, Svensk Handel, Nordic Council of Shopping Centers, KappAhl, GE Real Estate, Vasakronan, Rodamco, Steen & Ström samt ING Real Estate.

Något om köpcentrum i Sverige

Arkitekt Ralph Erskine formgav Shopping i Luleå – Sveriges och förmodligen världens första planerade övertäckta, klimatiserade inomhuscentrum. Det invigdes år 1955 och har sedan dess ombyggt under ledning av luleåbaserade Tirsén och Aili Arkitekter.

Efter amerikansk modell växte sedan antalet gallerior, där butiker låg i kluster inomhus. Hur ter sig fördelningen av köpcentrum i dagens Sverige? Ann-Marie Johansson svarar följande:

– Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö svarar tillsammans för nära femtio procent av den totala omsättningen vid köpcentrum i Sverige. En ökning av antalet köpcentrum har dock skett i övriga riket under de senaste åren. Andelen av den totala detaljhandelns omsättning som går via köpcentrum är i dagsläget trettio-tre procent, jämfört med fyrtiosju procent i Storstockholm, som har den högsta andelen näst efter Storgöteborg samt Stormalmö med en andel om cirka trettiofem till trettiosex procent.

Fallet Kista Galleria, där Bo Svensson var ansvarig arkitekt för Scheiwiller Svensson Arkitektkontor, är en framgångshistoria. Centrumutveckling deltog i arbetet som kommersiell projektledare. Kista Galleria är en av de mest attraktiva och populära i Stockholms län, inte minst tack vare sjutton restauranger i vår största food court i Skandinavien. Den öppna, ljusa arkitekturen här tilltalar samtidsmänniskan.

Arbatar medarbetarna på MFA med frågor som rör arkitektur, i så fall hur? Ann-Marie Johansson säger att marknadsanalysen förutsätter att projektet får god funktionell utformning samt atmosfär. Medarbetarna vid MFA förutsätter även att förvaltning, marknadsföring och butiker sköts professionellt.

– Det är en stor styrka för MFA att Centrumutveckling omfattar alla nödvändiga professionella kompetenser i sammanhanget. Vi kan således även peka på brister som bör åtgärdas i samarbete med vårt affärsområde Kommersiella Arkitekter (KA). Vad gäller tillgänglighetsfrågor, som parkering, kan även MFA stötta KA, genom exempelvis bedömning av behovet av antalet parkeringsplatser, framhåller hon.

Utvecklingstrender under 2000-talet

Ann-Marie Johansson anställdes år 2001 vid Centrumutveckling. Har hon märkt någon utvecklingstrend i verksamheten under sin tid som chef för MFA?

– När det gäller efterfrågan på marknadsanalyser har intresset ökat markant sedan jag anställdes på företaget. Dels har Centrumutveckling vuxit kraftigt, vilket har lett till att MFA medverkar

i talrika så kallade CUPP-uppdrag där hela Centrumutvecklings kompetensbredd tillhandahåller uppdragsgivaren. Dels har intresset för enskilda analyser ökat. Den främsta anledningen till det är enligt min uppfattning den kraftiga uppåtgående konjunkturutvecklingen, som stimulerar både nyetableringar samt om- och utbyggnation av befintliga projekt. Hård konkurrens kräver korrekta investeringsbeslut baserade på noggrant genomförda analyser.

Under senare år har intresset för nordiska fastigheter ökat markant. Rådgivning vid transaktioner är även en del av företagets verksamhet som har vuxit tydligt sedan hon tillträdde:

– En stor del av kunderna är internationella investerare som tidigare inte har verkat på den svenska marknaden. Det är inspirerande att bistå dem med analyser. Där kan behovet skilja sig från dem som redan är etablerade i Sverige.

Vidare, finns det några utvecklingstendenser inom detaljhandeln och köpcentrumbranschen? Ann-Marie Johansson framhåller att detaljhandeln har utvecklats på ett häpnadsväckande sätt under de senaste åren, vilket är en av drivkrafterna till förnyelse samt utveckling av köpcentrum.

– Marknadsandelen för köpcentrum ser ut att öka även framgent. Bland existerande dylika är fortfarande större enheter prioriterade. Vi har sett en kraftig ökning inom segmentet storbutikscentrum. Trenden med så kallade livsstilscentrum ökar framförallt i USA, men även i nordiska storstadsområden blir köpcentrum och gallerior målgruppsinriktade i stigande grad, tillägger hon.

I Norden och globalt ökar även så kallade multi-use projekt, där shopping integreras med andra verksamheter såsom kontor, bostäder, restauranger, nöjen och hotell. Stadskärnans roll som umgänges-, mötes- samt nöjesplats är dock fortfarande framträdande.

Stora satsningar ska göras i våra stadskärnor framgent. För sådana områden är det viktigt att bemöta konkurrensen från externa köpcentrum med god tillgänglighet, god funktion, tydlig struktur och intressant innehåll. God skötsel samt säkerhet är dessutom avgörande faktorer.



Magnus Åkerlund, affärsområdeschef projektledning, utveckling och uthyrning (PUU) Centrumutveckling. Han är kommersiell projektledare för Vällingby Centrum, där de olika kompetensområdena inom företaget har medverkat från tidig idéfas till genomförandeskede. Projektet är nu på väg att färdigställas inför invigningen under kommande vår.

Ann-Marie Johansson avrundar vårt samtal:

– Centrumutveckling är en inspirerande arbetsplats. Sedan jag anställdes här för sex år sedan har företaget i Sverige vuxit från cirka tjugofem medarbetare till ett sextiototal personer. Den breda och djupa kompetensen inom området köpcentrumutveckling och genom att de olika affärsområdena samverkar med sina specialistkompetenser i en mångfald av projekt gör att det blir en utvecklande, kreativ miljö.

Som nämnts etablerade Jan V. Berqvist och Håkan Karlsson Centrumutveckling. Bolaget fick luft under vingarna vid tiden för oljekrisen år 1974, när fastighetsbolagen i allt högre grad efterfrågade assistans med planeringen av handelsverksamheten i Sverige, säger Jan V. Bergqvist. Förutom de projekt som nämns i denna artikel, har bolaget erfarenhet av framgångar, inte minst i Stockholm, med välkända miljöer såsom Kungshallen och Sturegallerian.

Fastighetsaktien ska återkomma med vidare information om Centrumutvecklings verksamhet i den kedja som hittills har visat sig vara en framgångshistoria. Det kan gälla pågående utveckling av köpcentrummiljöer samt projektet Handel & Livsstil eller vidare aspekter på bolagets verksamhet i Stockholm/Norden/världen.

Fakta

Centrumutveckling ingår i Centrum Group som Nordens ledande management- och konsultföretag inom utveckling, design samt förvaltning av köpcentrum, handels- och mötesplatser. Under snart fyrtio år i branschen, efter nära fyrahundra utvecklade köpcentrumprojekt i femton länder, har företaget god erfarenhet inom området samt insikt i en specifik nisch inom fastighetsbranschen.

Under de senaste fem åren har Centrumutveckling invigt svenska projekt såsom Kista Galleria, Västermalmsgallerian, Storgatan i Malmö, Näsby Park, Souk och Skrapan. Bolaget har över sjuttio pågående projekt i Sverige, Danmark, Finland, Ryssland, Slovakien, Tjeckien, Ungern, Polen, Spanien och Ukraina.

Centrum Group ägs av Håkan Karlsson, huvudägare, samt Östersjöstiftelsen. Det förra är moderbolaget till konsultrörelsen Centrumutveckling och developerrörelsen (Merchant Developer) Centrum Terre. Koncernen har sammanlagt etthundra medarbetare i nämnda länder med en omsättning på nära 100 Mkr under år 2006

Uppdragsgivare är fastighetsinvestorare, detaljhandelsföretag och kommuner.

Svante Wadman är ny vd och koncernchef. Han efterträder Håkan Karlsson. Denne fortsätter som arbetande styrelseordförande med fokus på den ryska samt ukrainska marknaden.

Centrumutveckling Sverige, vd Erik Lind.

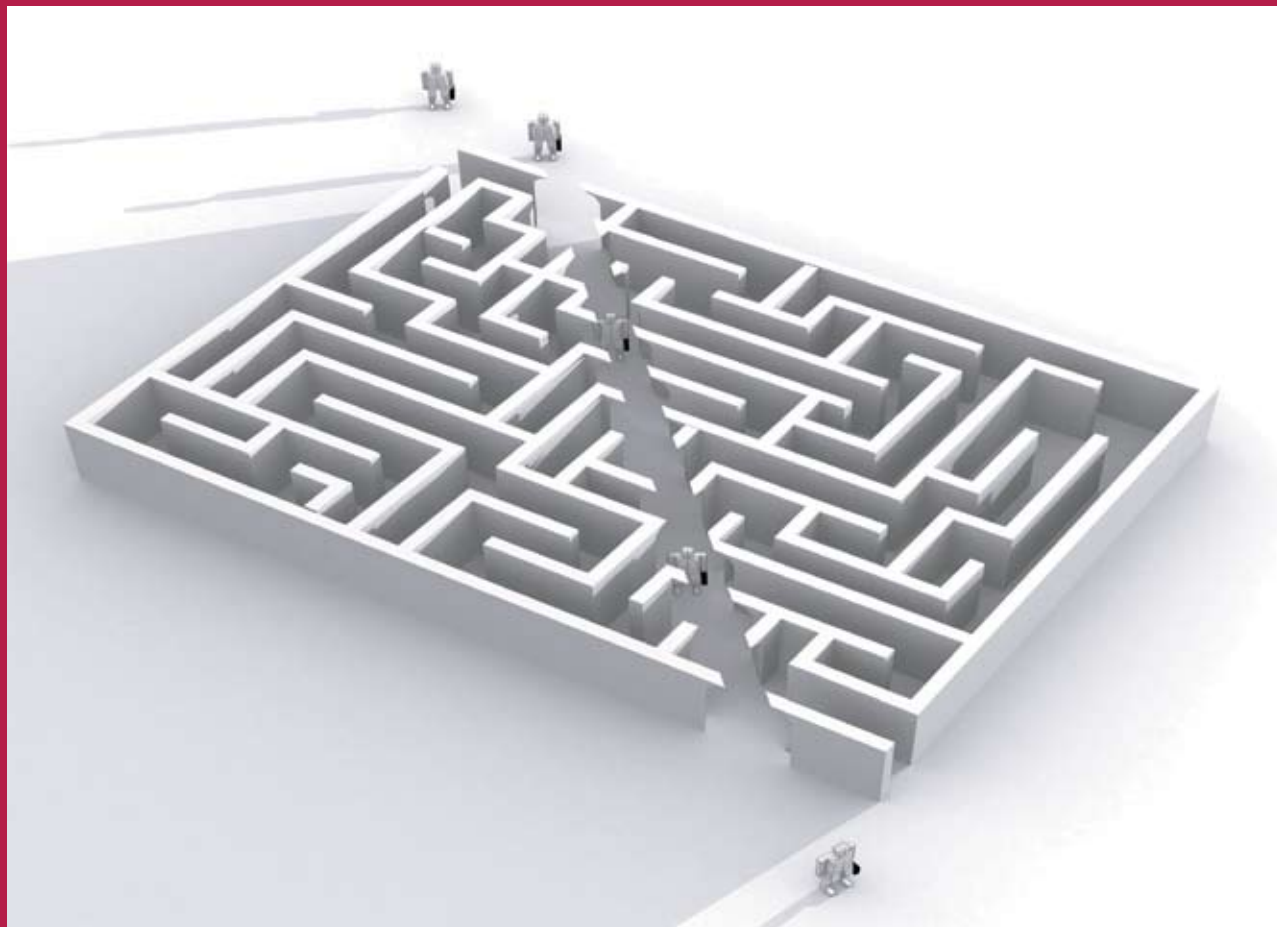
Centrumutveckling Russia, vd Tobias Fröberg.

Centrumutveckling Ukraine, vd Mats Hultén.

Centrumutveckling Terre Sverige, vd Magnus Lundgren.

Centrumutveckling Terre CIS Russia, vd Hanna Eidem.

Vi kan bästa vägen



...när du ska sälja till en bostadsrättsförening
och vid nyproduktion av bostadsrätter.

Med 25 års erfarenhet av fastigheter och fastighetsjuridik.

VÄLKOMMEN MED DIN AFFÄR!

ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

www.isaksson-partners.se

Vasagatan 44 • Box 13096 • 103 02 Stockholm • Tel 08-545 549 60 • Fax 08-651 72 73 25

Wingårdh vinner Kasper Salin-priset för femte gången



Gert Wingårdh värnar om det konstnärliga och poetiska i sin formgivning. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

Kasper Salin-galan 2007 hölls fredagen den 16 november på Hotell Rival, Södermalm, Stockholm. Uppslutningen till Sveriges Arkitekters gala var häpnadsväckande stor med ett omfattande inslag av unga formgivare.

Arkitekt Gert Wingårdh och Tomas Hansen vann Kasper Salinpriset med skapelsen Svenska Ambassaden/Sweden



Grontmij Landskapsarkitekter uppgraderade Vasaparken i Stockholm. Foto: Mauro Rongione.



Wingårdh Arkitektkontor, genom Gert Wingårdh och Tomas Hansen, vann Kasper Salin-priset för Svenska Ambassaden i Washington. Konstnär Ingegerd Råman står för interiör gestaltning. Foto: Åke E:son Lindman.



Interiör, radhus i Raus Vång. Foto: Ole Jais.



Fronts formgivare, från vänster: Katja Sävström, Charlotte von der Lancken och Anna Lindgren. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

House i Washington. Ytterligare ett trettiotal arkitekter deltog i arbetet. Dessutom bidrog konstnär Ingegerd Råman med en lyckad interiör gestaltning under temat vatten. Byggherre var Statens Fastighetsverk genom Jan Thews.

Sienapriset utdelades till Grontmij Landskapsarkitekter för uppgraderingen av Vasaparken i Stockholm.

Sedan fick danska Tegnestuen Vandkusten Bostadspriset för ett trevånings radhus i Raus Vång, Helsingborg.

Formgivare vid Front vann Guldstolen för Bin papperskorg.

Slutligen fick arkitekt Tomas Lewan, Nyréns Arkitektkontor, kritikerpriset.



Arkitekt Tomas Lewan, Nyréns arkitektkontor, vann kritikerpriset. Foto: Karin Greiling.



Ingela Lindh, stadsbyggnadsdirektör och arkitekt, ler efter väl förrättat värv som jury-medlem i arkitekttävlingar om Kasper Salin-priset och om utbyggnaden av Stockholms stadsbibliotek. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

Delphinium, Stockholms stadsbiblioteks tillbyggnad



Gunnar Asplunds stadsbibliotek och Delphinium. Skiss: Team Heike Hanada.

Av Birgitta Fröjdendahl

Heike Hanada (f. 1964) Tyskland, vann med sitt förslag Delphinium arkitekttävlingen om Stockholms stadsbibliotek. Hon verkar vid Bauhaus universitet, Weimar. I team Hanada ingår Ivan Dimitrof, Enno Efkes och Johannes Kettler.

Rummen i Delphinium överlappar varandra och ligger i sekvenser horisontellt samt vertikalt. Rumssekvensernas spel mellan öppet/slutet fortsätter utanför byggnaden. Samtidigt har team Hanada velat hålla allt funktionellt enkelt och klart.

Byggnadens volym riskerar enligt min mening att överskugga Gunnar Asplunds

skapelse, särskilt från perspektivet Odenplan. Juryn anser dock att Delphinium kan bli en känslig, kommunikativ, öppen ikon i den stockholmska arkitekturen. Tillbyggnaden vill skapa en distans till Asplunds byggnad som samtidigt öppnar vägar till en symbios mellan befintlig och samtida arkitektur, anser jurymedlemmarna.

Tävlingen är historisk, eftersom 1 170 förslag från drygt 6 000 arkitekter med global spridning godkändes/registrerades.

Inget andrapris utnämndes. Min favorit, Dikthörnan, fick delat tredje pris.



Arkitekt Heike Hanada. Foto: Claus Bach.

Service och tjänster till fastigheter och hyresgäster



Kreator utvecklar och samordnar supportfunktioner och servicetjänster för arbetsplatser och fastighetsägare. Från strategisk rådgivning till effektivisering och daglig drift. Vi är en partner när du snabbt behöver förbättra och effektivisera fastighetsdrift och servicetjänster.

KREATOR SUPPORT MANAGEMENT AB
Råsundavägen 1-3
169 67 Solna

REAL ESTATE SERVICES

- Analys och strategi
- Tillgångsförvaltning
- Fastighetsdrift och skötsel
- Fastighetsutveckling/projektledning
- Marknad och uthyrning

TENANT SUPPORT SERVICES

- Support management
- Service och tjänster
- Lokalprogram/lokalanpassning
- Flytt, inredning och teknik

KREATOR
SUPPORT MANAGEMENT

Tel: +46 8 735 04 20
Mail: helpdesk@kreator.se
WWW.KREATOR.SE

Karin och Gert Wingårdh prövar gränser

Av Birgitta Fröjdendahl

Wingårdh Arkitektkontor har baser i Göteborg, med cirka ett-hundra medarbetare, samt i Stockholm, med ett trettiotal personer. Arkitekterna och äkta paret Karin och Gert Wingårdh delar arbetsplats med bas i Göteborg. Den senare är Sveriges mest kände individuella arkitekt, medan vi får söka efter information om den förra i media, även om hon ofta befinner sig bland de nominerade såsom i årets Kasper Salin-pris. De har dock arbetat nästan lika länge som arkitekter; han fick sin examen vid Chalmers tekniska högskola år 1975 och hon 1977 i samma år som Wingårdh Arkitektkontor grundades.

Hur ter sig deras samarbete? Eftersom de är gifta, bör de rimligtvis ha berikat varandras verksamhet. Så är läget i de flesta relationer; den ene partnern påverkar den andres liv och tvärtom. Jag ställer tre frågor till Karin Wingårdh för att stilla min nyfikenhet.

Eftersom ni är gifta, har ni utvecklat en gemensam syn på arkitektur?

– Det är klart att människor som lever och arbetar samman påverkar varandra. I vårt fall har vi dock olika inriktningar i vår gärning som arkitekter; mitt fokus är villor och bostäder. Jag trivs med formgivning av de smärre formaten vad gäller antalet kvadratmeter.

Hon understryker att maken leder verksamheten genom att aktivt ta del av de projekt som han finner angelägna/spännande.

En av Gert Wingårdhs deviser är att värna om det poetiska, konstnärliga i arkitektur. Delar ni den ambitionen, för övrigt?

– Vi utgår båda från platsen. Det är viktigt att finna de bästa lösningarna för specifika förutsättningar i miljön samt se möjligheter i det befintliga. Val av material och form är viktiga element i den processen. Det gäller även att skapa optimala, praktiska lösningar i ljuset av de begränsningar som byggrätter innebär.

Hur ser ni på svensk arkitektur i ett framtida perspektiv? Kan vi, svenskar, bidra med något på den globala arenan?

– Material i trä och sten kan vara viktiga utgångspunkter i det sammanhanget. Vi arbetar dock gränsöverskridande genom att vi utgår ofta från europeiska och japanska traditioner.

Vid de tillfällen då Karin Wingårdh, i samarbete med maken, är aktuell för priser i arkitektoniska sammanhang gäller det bostadsmiljöer, eftersom det, som nämnts, är hennes specialitet. Ett exempel är Kvarnhuset, Västra Karup, Båstads kommun, Skåne, i nomineringen till Träpriset 2004. Huset är femtio kvm; byggnadens bruttoarea är 93 kvm.

Wingårdhs nya skapelse ersatte ett gammalt kvarnhus i närheten av ett vattendrag. Det fungerar i dag som ett gästhus på hästuppfödaren Johan Diedens tomt. Den omedelbara omgivningen skapar ett yttre rum och förbindelsen med formprinciper från äldre tider skapar en känsla av trivsel samt närhet till naturen.

Enkla lösningar med genuina material – stommen och interiören är av ek exempelvis – och tidlösa former som kunde passa till japanska téhus likaväl som till skånska korsvirkeshus eller samtida västerländska villor karaktäriserar utformningen.



Wingårdhs formgivning av Clarion Hotel Sign uppförs nu av Skanska på Norra Bantorget i centrala Stockholm. Likt kilar mot framtiden skär två uddar genom stockholmsluften. Parbildningen i fastigheten leder mina tankar till hur människors relation kan ha liknande om än separata profiler. Två huskroppar i en fastighet skär sin väg framåt; de bär ett budskap som var och en kan läsa på sitt sätt. Foto: Birgitta Fröjdendahl.



Karin och Gert Wingårdh har göteborgskontoret som bas i sin verksamhet, det vill säga, i nära samverkan med medarbetare i Göteborg samt Stockholm. I magasinet Profilen 2:2006 uttryckte Gert en önskan om att få samarbeta med hustru Karin i flera developmentprojekt, där den poetiska och konstnärliga inspirationen kan flöda. Paret bor omväxlingsvis i en modern stadslägenhet och i ett sjuttonhundratalsstorp utanför Kungälv. Foto: Andreas Stålnacke, Wingårdh Arkitektkontor Göteborg.

Tillsammans formgav paret Wingårdh Kvarnhuset i samverkan med ingenjör Dan Danielsson. Karin Wingårdh ansvarar ensam för vissa aspekter på möblemanget.

Hon säger att förutsättningarna i det projektet var ideala, eftersom beställaren, Dieden, utan förbehåll visade förtroende för arkitekternas arbete:

– Han överlät till och med valet av husgeråd till oss, säger hon halvt på skämt, halvt på allvar.

Ett annat exempel på nomineringar är årets Kasper Salin-pris för Bostadspriset. Karin Wingårdh var uppdragsansvarig och maken var ansvarig arkitekt i projektet Margaretaplatsen, Helsingborg. Juryn för Kasper Salin-priset menade att bostäderna på Margaretaplatsen placerades på ett lyckat sätt i ett område där hänsyn bör tas till äldre bebyggelse och naturmiljöer.

– Bostäderna har en genomgripande uppdelning av privata rum och öppna umgängesytor. Grundplanens tre armar kring trapphuset ger de flesta lägenheterna utblickar/ljus från mer än två håll, skriver juryn i ett utlåtande.

I vår tid är det viktigt att förhålla sig till både stadsrum och naturliga miljöer. De som kan röra sig mellan stad samt land genom att optimera varje enskild plats kan vinna i längden. Det gäller att både anpassa sin formgivning till omgivningen och veta vad man vill. Karin Wingårdh påpekar att projekt Margaretaplatsen inledningsvis var ett förslag i en tävling för Bankstiftelsen i syfte att skapa lägenheter för äldre människor till ett facilt pris.

– HSB Helsingborg med vd Ulf Nordström attraherades av vårt förslag och tog över ledningen av projektet. Jag gläds över att vi nu har skapat två huskropper – i enlighet med Jonas Edblads förslag. Dessutom formgav vi lägenheter så att de har fönster åt tre håll samt stora balkonger. Det är trevligt!



Kvarnhuset i Båstads kommun sammansmälter med omgivningen. Foto: Åke E:son Lindman.



Margaretaplatsen, Helsingborg, nominerades till Bostadspriset för Kasper Salin-priset. Arkitekt: Wingårdhs genom arkitekterna Karin och Gert Wingårdh samt Jonas Edblad. Byggherre: HSB Nordvästra Skåne. Foto: Ole Jais.

Mångfalden i arkitektkontoret Wingårdhs produktion härrör från medarbetarnas lyhördhet inför de förutsättningar som ges i olika sammanhang. I många exempel kan formgivningen vara konventionella i tiden, men någon extra udd eller detalj kan göra att den skiljer sig från mängden och slår betraktaren med häpnad. Det kan gälla en genomtänkt vinkel eller form som modigt understryker att Wingårdh står bakom skapelsen.

Om några månader kommer arkitektkontoret, med ansvarig arkitekt Gert Wingårdh, återigen i rampljuset genom formgivningen av Clarion Hotel Sign vid Norra Bantorget – det största hotellet i Stockholm om 558 rum. Innan det ens är färdigställt, med planerad invigning den 5 februari 2008, har hotellet tecknat avtal om konferenser värda cirka en miljon kr.

Arkitekt Rasmus Wærn på Wingårdhs stockholmskontor skrev i boken *Gert Wingårdh, arkitekt* (2001) att denne har skapat en ny roll för arkitekten i Sverige genom att framhäva vikten av det individualistiska anslaget i yrket. Arkitekten som kändis har fått ett genomslag. Det kan ha en sund inverkan på situationen i Sverige för formgivning och kultur i generell mening.

Det är hög tid att formgivare, exempelvis, kan återknytas till tidiga skeden av planeringsprocesserna för att få större utrymme än som har varit fallet sedan miljonprogrammets dagar. Karin Wingårdh tillägger avslutningsvis att paret har fullt upp i dagslaget:

– Just nu gör Gert en föreläsningsturné i Baltikum och vi har ett antal intressanta, spännande projekt på gång.

Granen säljer för 400 Mkr till norsk fond



Granen Fastighetsutveckling har sålt sitt utvecklingsprojekt i Kungens Kurva söder om Stockholm till norska DnB NOR Eieningsfond I AS, företrätt av DnB NOR Markets. Köpeskillingen beräknas till cirka 400 Mkr och tillträde beräknas ske under det fjärde kvartalet 2008. Savills var rådgivare till Granen vid försäljningen.

Affären gäller fastigheten Huddinge Pentagonen 1, belägen vid norra entrén till Kungens Kurva. Här utvecklar Granen ett köpcentrum med inriktning mot möbler, design och heminredning.

Byggnaden ska omfatta tre våningar för handel med inomhusgarage på varje våning och i källaren. Totalytan inklusive garage blir cirka 25 000 kvm, varav 11 000 kvm butiksytta.

Cirka två tredjedelar av lokalerna är redan uthyrda, bland annat till Duka och BoConcept.

– Vi är övertygade om att Pentagonen blir mycket intressant för hyresgästerna och den nya ägaren. Det ligger helt i linje med vår strategi att teckna avtal om försäljning i detta skede för att kunna gå vidare med nya projekt, säger Granens vd Carl Michael Augustsson.

Carl Michael Augustsson, vd Granen Fastighetsutveckling AB. Granen driver bland annat ett utvecklingsprojekt i Nyhamnen, Malmö. Företaget deltar även i utvecklingen av Arenastaden, Solna. Granen Fastighetsutveckling anser sig vara en renodlad fastighetsutvecklare (developer).

Rätt sätt att annonsera på internet

Capitex Säljstöd Fastighet gör det enkelt för dig
att annonsera dina lokaler och bostäder på internet.
Helt enkelt en smartare väg till hyresgästen.

Vi berättar gärna mer. Kontakta oss nu.



capitex

www.capitex.se • 0480 - 44 74 00

Fabeges Luma Park i nytt ljus



Luma Park formgavs av arkitekterna Artur von Schmalensee och Eskil Sundahl vid KF:s Arkitektkontor under åren 1928-1930. Det är ett tidigt exempel på svensk funktionalism à la Bauhaus formspråk.



Disponentvillan, nära entrén till Luma Park, är en uppmanande pärla för den som intresserar sig för arkitektur.

Av Birgitta Fröjendahl och Ralph Lundquist

I förra numret av Fastighetsaktien beskrev vi projektet Järta sjö med fokus på Fabege och vissa aktörer som deltog i utvecklingsarbetet. Ett liknande projekt är Luma Park i Södra Hammarbyhamnen – en stadsdel på Södermalm, Stockholm. Fabege samverkar med förändringens vind och skapar här ett område som påminner om vissa delar av Docklands i London för kontorshyresgäster samt för ett smärre antal hyresgäster. Chef för projekt och utveckling Jens Lackmann, Fabege, blir vår guide till Luma Park och arkitekt Stellan Fryxell, Tengbom, till Hammarby Sjöstad i stort.

Dessutom träffar vi hyresgäster vid företag som Karl Lagerfeld, Point och Larsson Arkitekter.

Kort historik

Luma Park har en känd historik genom Kooperativa Förbundets (KF) produktion av Lumalampan från 1930 fram till år 1991, då Aura Light AB köpte rättigheterna till produkten.

Arkitekterna Artur von Schmalensee och Eskil Sundahl vid Kooperativa Förbundets arkitektkontor ledde arbetet med formgivningen av Luma industriområde i en funktionalistisk anda som har beröringspunkter med de strömningar som utvecklades vid det tyska lärosätet Bauhaus.

Luma Park innehåller cirka 45 000 kvm som nu omvandlas till kontorsytor för samtiden. Där ingår även restaurang, bibliotek och lägenheter på det gamla industriområdet. Fabege, dåvarande Wihlborgs, blev ägare till fastigheten genom förvärvet av aktierna i Fastighets AB Tornet år 2006.

”Läget, läget, läget betyder allt” är mången fastighetsmäklares mantra. I fallet Luma Park kan vi se att placeringen vid Södra

Hammarbyhamnen är trevlig. Fastigheten i sig är en klassiker med dess enkla och gedigna lösningar. Kombinationen god kvalitet och gott läge är övertygande. Luma Parks lokaler tillvaratar utsikten över Hammarby Sjö tack vare arkitekternas tidlösa formgivning.

I det samtida perspektivet har Stockholms stad bidragit till en upprustning av parkområdet framför Luma Park. Vidare har staden satsat på infrastruktur med spårvagnar samt bussar; det kan även komma utökade sträckningar inom en överskådlig framtid.

Fasaden på Luma Park må inte vara helt perfekt i dag, men åren 2008 och 2009 ska den renoveras till ursprungligt skick. Fastigheterna på industriområdet är K-märkta; fastighetsägarna, formgivarna och övriga inblandade har således ej fria händer.

Nya kontorshyresgäster i Luma Park

Under vår rundvandring träffar vi, bland andra, Joakim Klingh, ansvarig för Karl Lagerfeld i Skandinavien. Utanför hans kontor ser vi en trevlig utsikt över Hammarby Sjö. Han visar stolt de nya lokalerna med arbetsplatser, reception samt showroom.

Företaget Karl Lagerfelds egna inredningssektion, Creative Service, har agerat formgivare.

Klinghs kontor har svarta väggar och vitmålat golv med trämönster. Läget – ett antal våningar över mark med sjöutsikt åt samtliga håll – är en dröm, enligt hans mening.

Vi vandrar vidare i fastigheten. Företagsnamn som Point, Larsson Arkitekter samt WSP fladdrar förbi.

Vidare, Strängbetong ska flytta in i grannfastigheten före jul i år. Lokalerna är på väg att färdigställas med företagets egna lösningar i olika stenmaterial. Byggnadsarbetarna arbetar intensivt i lokalerna för att inflyttningen ska kunna ske i tid.

Dessutom, Strix – med Robert Aschberg – är väl det mesta kändisföretaget i medial mening som hyr av Fabege i området Luma Park. Tidigt flyttade de in i fastigheten. I dag använder de ibland lampprovningstornet som vi äntrar genom en vindlande trappa.

Något om planeringsarbetet i Hammarby Sjöstad

Arkitekt Stellan Fryxell, partner i Tengbom, har under tio år deltagit i projektet Hammarby Sjöstad som konsult/planarkitekt för Stadsbyggnadskontoret i Stockholm.

Med stolthet nämner han att projektet har fått internationellt genomslag:

– Nu får jag ofta hålla föreläsningar om Hammarby Sjöstad. Gäster från London eller Dublin samt från Kina, exempelvis, imponeras av de lösningar som ett tjugofemtal byggbolag och lika många arkitektkontor har producerat i området. Det händer även att Tengbom får uppdrag i efterdyningarna av den information som gäster har erhållit vid besök i Stockholm. Nu har vi projekt på Irland, i Storbritannien samt Kina som kan härledas till sådana besök.

Han ansvarar för formgivningen av GlashusEtt, som ligger mitt emot Sjöstadskapellet, arkitekt Kjell Mejherts fina skapelse vid Reflex Arkitekter som vi berörde i en artikel om invigningen för fem år sedan.

– Båda byggnaderna drog inspiration från lampprovningstornet i Luma Park, kommenterar Fryxell.

Lampprovningstornet användes för ständiga tester av Luma-lampan fram till 1970-talet, då verksamheten flyttades till fabriker i Karlskrona, Mjölby och Oslo. Fabriken hade således en fyr som under många år lyste vid Hammarbyleden.

Detaljplanen för Luma Park antogs år 2000, säger Fryxell. Den unika arkitekturen i fastigheten ledde till en K-märkning.



Arkitekt Stellan Fryxell, partner på Tengbom Arkitektkontor; formgav GlashusEtt i Hammarby Sjöstad. Dessutom har han verkat som konsult och planarkitekt för Stockholms stads byggnads- och markkontor i nämnda område sedan år 1997.



Lampprovningstornet med utsikt över Hammarby Sjö ligger högst upp i fastigheten Luma Park.

Vi fortsätter vår vandring i Luma Park. På en av glasdörrarna i fastigheten ser vi företagsnamnet Larsson Ark.

Larsson Arkitekter bytte namn från BLP Arkitekter – som etablerades för ett halvsekel sedan – i juni 2006. Jerker Larsson, vd, med femton anställda, flyttade verksamheten till Luma Park och trivs utmärkt i lokalerna vid Hammarby Sjö. Han fascinerar av historiken på sin nuvarande arbetsplats. Flytten av verksamheten ser han som symbolisk:

– I de nya lokalerna kan vi leva som vi lär. Här kan vi själva mäta effekten och betydelsen av den goda arbetsmiljön.

När vi sedan kommer till Points lokaler, kan vi se hur gammalt och nytt kan sammansmälta till nya dimensioner i Luma Park industriområde.

Det kan förefalla vara skillnader mellan den tidiga funktionalismen i fasaden och den förädling av inredningen som exempelvis BAU Arkitekter har genomfört. Den avskalade funktionalismen kan således fungera väl med samtida behov av rationella, rena ytor och av rikligt med glas för maximalt ljusinsläpp. Allt är öppet med en hög grad av genomskinlighet i Points kontorslokaler.



GlashusEtt, Hammarby Sjöstads miljöcenter, formgavs av arkitekt Stellan Fryxell, Tengbom (2002). Här ges information om frågor rörande miljö, miljöteknik, såsom sol- eller bränsleceller och sedumtak. Verksamheten i GlashusEtt bedrivs i ett samarbete mellan Stockholm Vatten, Fortum, Markkontoret och Renhållningsförvaltningen. Fryxell fick inspiration till formgivningen av byggnaden från lampprovningstornet i Luma Park.



Arkitekt Kjell Mejhert, Reflex Arkitekter; inspirerades även av idén till lampprovningstornet, när han formgav Sjöstadskapellet i Hammarby Sjöstad (2002).

Fabeges bostäder i Luma Park/Hammarby Sjöstad

Jens Lackmann konstaterar att den sista pusselbiten i projektet blir nu att förädla och bygga lägenheter strax intill Luma Park och Hammarby Sjö samt på Glödlampsgränd i närheten av Luma Park i Hammarby Sjöstad.

– Planeringen av Ljusslingan har upptagit mycket av min tid under en period. Fabege har, efter utdragna förhandlingar med Stadsmuseum, lyckats genomföra förslag om att tillföra balkonger till bostadshusen där. Det är glädjande att vi nu har fått bygglov.

Flera medarbetare vid Tengbom med ansvarig arkitekt Stellan Fryxell har även medverkat i planeringen av Fabeges bostäder. Arkitekt Eva Ryberg anställdes på arkitektkontoret för två år sedan och har deltagit i projektet sedan dess. Hon sammanfattar sin insats i arbetet med projekt Luma Park/Hammarby Sjöstad för Fabege hittills:

– Det har varit inspirerande att planera förädlingen av tre huskroppar, varav två är sammanbyggda vid Ljusslingan. Dessa rymde tidigare industrilokaler; det är högt i tak och balkarna kommer att lämnas synliga. I dagens läge finns krav på balkonger för attraktiva bostäder. Således har vi föreslagit sådana. Det är uppmuntrande att vi i samverkan med Fabege och Stadsbyggnadskontoret har funnit att de nya bostäderna kan förädlas på ett optimalt sätt. Vår bedömning är att det finns goda förutsättningar, men att vi även bör bereda plats för balkongutrymmen. Nu när bygglovet har antagits, finns möjligheter att förädla bostäder med attraktiv utsikt över land och vatten.

Fabege planerar drygt 60 lägenheter på Glödlampsgränd. Dessutom planeras 43 lägenheter och 8 radhus på Ljusslingan belägna nära Hammarby Sjö och Luma Park, tillägger hon. Nu saneras den gamla industrimarken för nämnda bostäder. Byggnationen ska påbörjas under våren 2008.



Här ses Tengboms förslag till åtta radhus vid Ljusslingan nära Hammarby Sjö. I dagsläget saneras marken. Fabege beräknar att förädlingen kan börja under våren 2008. Illustration: Tengbom Stockholm.

Hammarby Sjöstad befolkas av en ny generation i ett Stockholm som växer. Området har nu fått nytt liv genom inflyttade hyresgäster. Funktionalismens fyrbåk – Luma Park – spelar således även en annan roll än tidigare genom pånyttfödelse med samtida hyresgäster som arbetar med mode, arkitektur, media och byggnadselement.

Mångfalden gör sig gällande och skapar ett nytt ljus i den gamla lampfabriken.



Under 2007 har vi bland annat arbetat med följande spännande projekt i Sverige:

- Duvan & 15-huset, Karlstad: Uthyrning
- Falangallerian, Falun: Kommersiell utveckling, uthyrning
- Rondellen, Eskilstuna: Kommersiell utveckling, uthyrning
- Gallerian, Eskilstuna: Strategisk plattform, kommersiell utveckling
- Flemingsbergs Centrum, Stockholm: Förnyelse av stadsdelscentrum, masterplan, uthyrning
- Hyllinge, Helsingborg: Kommersiell utveckling, uthyrning
- Kv Knut, Västerås: Projektledning, uthyrning
- Gottsunda Centrum, Uppsala: Masterplan, detaljplanebearbetning
- Etableringar åt 3, Zone, Sandys, New Yorker m fl

Det går bra för oss och vi söker kontinuerligt nya medarbetare inom fastighetsförvaltning och köpcentrumutveckling. Mer information finns på www.ncmdonaldsons.se

Oxtorgsgränd 2
SE-111 57 Stockholm, Sverige
Tel +46 8 545 425 80
Fax +46 8 545 425 88

Box 585
SE-721 10 Västerås, Sverige
Tel +46 21 10 83 50
Fax +46 21 10 83 55

Stranden 3 B
NO-0250 Oslo, Norge
Tel +47 2311 8900
Fax +47 2311 8901

Rytterbakken 20
DK-4000 Roskilde, Danmark
Tel +45 4640 2708
Mobil +45 21 72 8877

Lindholmen Science Park expanderar



Bakom satsningen på Lindholmen Science Park står huvudägarna Chalmers, Göteborgs stad, Ericsson, Volvo Group, Volvo Cars, Vägverket, Telia-Sonera, BRG (Business Region Göteborg), Göteborgs universitet och Saab. Ansvarig arkitekt är Åke Johansson, White. Bild: White arkitekter.

Av Lars Eriksson

Den nuvarande huvudbyggnaden Navet i Lindholmen Science Park, Göteborg, är för liten. Kommunägda Älvstranden Utveckling har därför beslutat att starta ett större utbyggnadsprojekt.

Den nya byggnaden blir cirka 18 000 kvm i sex plan med planerad inflyttning under år 2010.

I ett samtal med Fastighetsaktien säger Mats Andersson, vd för Älvstranden Utveckling, att det gäller en investering i storleksordningen 0,5 Mdr kr.

– Lindholmen Science Park har en mycket positiv utveckling. Det tillkommer cirka 1 000 personer per år och det är nödvändigt att vi fortsätter att expandera i området. Det här är ett stort projekt som innebär ett risktagande, men om man tror på framtiden, måste man vara beredd att ta vissa risker.

Det finns inga hyreskontrakt tecknade,

men intresse finns. Niklas Wahlberg, vd i samverkansbolaget Lindholmen Science Park, säger:

– Det är både befintliga företag här som behöver expandera och nya företag som söker sig hit. Vi hade behövt den nya byggnaden redan nu, därför att trycket är stort.

Nu bygger SGS Studentbostäder 380 studentbostäder som blir klara för inflyttning till sommaren. Vidare står Ikano Bostaden klara att påbörja ett projekt om 220 lägenheter. Dessutom förs förhandlingar om ett nytt hotell med 250 rum, ett p-däck och en kongresshall.

Bakom satsningen på Lindholmen Science Park står huvudägarna Chalmers, Göteborgs stad, Ericsson, Volvo Group, Volvo Cars, Vägverket, TeliaSonera, BRG (Business Region Göteborg), Göteborgs universitet och Saab.



Mats Andersson, vd för Älvstranden Utveckling.

Citycon Sverige utvecklar projekt "Liljeholmstorget"

Av Mimi Linell

Citycon inbjöd till housewarming den 22 november på Liljeholmstorget 7, söder om Stockholm. Bolaget visade Citycons sverigekontor, förädlad av Wester + Elsner.

Dessutom firades utvecklingen av bolagets projekt Liljeholmstorget med butiks-galleria, kontor och bostäder om 45 000 kvm vid Liljeholmstorget. I projektet ingår 30 000 kvm handelsyta.

Ett hundratal gäster mottogs av Ulf Attebrant, vd Citycon Sverige samt vissa av hans medarbetare i bolaget. Dieter Sand, projektledare Citycon, som leder utvecklingen i uppförandet av Liljeholmstorget, deltog även i visningen.

Vidare träffade vi bolagets koncernchef, Petri Olkinuora och medarbetare. Citycon har huvudkontor i centrala Helsingfors.

Veidekke Bygg Stockholm, NCC med flera ska uppföra den nya gallerian samt bostäderna i uppdraget Liljeholmstorgt.

Wester + Elsner, med ansvarig arkitekt Fredrik Elsner, är kommersiell arkitekt; Equator med ansvarig arkitekt Yves Chantreau är teknisk arkitekt i uppdraget.

Citycon planerar att öppna gallerian i oktober 2009.



Citycons projekt Liljeholmstorget kan bli klart under år 2009. Ulf Attebrant säger att invigningen av gallerian i området kan ske i oktober samma år. Illustration: Wester + Elsner.



Koncernchef Petri Olkinuora hade flugit från Citycons huvudkontor med vissa medarbetare för att fira bolagets satsning i grannlandet.



Ulf Attebrant, vd Citycon Sverige.



Dieter Sand, bygg- och projektchef Citycon Sverige, ansvarar för utvecklingen av Liljeholmstorget om 45 000 kvm, varav handel 30 000 kvm, kontor och bostäder.



Fredrik Elsner, arkitekt Wester + Elsner. Foto: Birgitta Fröjdendahl.

Skanska bygger Karolinska Institutet Science Park



Akademiska Hus ska investera drygt 750 Mkr i moderna forskningslaboratorier för bland andra Biovitrum på Karolinska Institutet i Solna.

Akademiska Hus har anlitat Skanska som generalentreprenör för Karolinska Institutet Science Park, Campus Solna.

Akademiska Hus ska investera drygt 750 Mkr i moderna forskningslaboratorier för bland andra biopharmaföretaget Biovitrum.

Inledningsvis omfattar Skanskas entreprenad 200 Mkr fördelat på två ovala huskroppar om 22 000 kvm och en entré i en gemensam tvåvåningsbyggnad. SWECO FFNS svarar för formgivningen.

Projektet har startats och beräknas vara klart under hösten 2009. Så småningom ska ytterligare en oval byggnad uppföras på området, som får en total yta om 30 000 kvm.

– Vi ser projektet som en strategisk investering för att utveckla Campus Solna. Mixen av aktörer i området bidrar starkt till att utveckla hela campusmiljön, säger Lennart Karlsson, regiondirektör för Akademiska Hus Stockholm.



Från vänster står Anna-Brita Krakenberg, Jon Tvedt samt Peter Lindberg. De är verksamma vid SWECO FFNS och har, tillsammans med bland andra Stefan Ekholm, formgett Karolinska Institutet Science Park, Campus Solna.

Office Agency

Vår affärsidé "Att fylla tomrum" innebär dels att vara en resurs eller förstärkning hos våra uppdragsgivare, dels att fylla fastigheterna med nya hyresgäster. Här är några uppdrag vi är stolta över.

Svenska Bostäder

Uthyrning
kontorslokaler
Skrapan, Södermalm

7.000 m²

Humlegården

Uthyrning kontorslokaler
i Solna, Sundbyberg och
Bilpalatset, St:Eriksgatan

15.000 m²

Rodamco

Uthyrning
kontorslokaler
Solna Centrum

700 m²

Sagax

Skapande av
mediacenter
Bromma

12.000 m²

Stockholms Livsmedelshandlares Förening

Kontor och showroom
Regeringsgatan 109

1.800 m²

Kontakta oss på Office Agency när du behöver hjälp med uthyrning!



Lars Oldne
Monika Sundin
Göran Lerbors
Katarina Cygnaeus
Lennart Öberg
Suzanne Nobel

0708 15 62 00
0708 29 44 00
0708 27 87 00
0708 23 42 00
070 618 20 22
070 759 05 40

lars.oldne@dtz.com
monika.sundin@dtz.com
goran.lerbors@dtz.com
katarina.cygnaeus@dtz.com
lennart.oberg@dtz.com
suzanne.nobel@dtz.com

www.dtz.com/se

Sex nya Radisson och Park Inn

Rezidor Hotel Group har nyligen skrivit avtal om att operera sex nya fastigheter. De nya hotellen är belägna på Jalta, i Paris, i Portimao (Portugal), i Brno (Tjeckien) samt i St. Helens (England). Etableringarna innebär att Rezidor ökar sin hotellportfölj med 1 048 rum. Totalt säger Rezidor att kedjan ska öppna cirka 20 000 rum mellan 2007 och 2009.

I ett pressmeddelande säger CEO Kurt Ritter:

– Alla dessa avtal visar hur viktig vår europeiska hemmamarknad är för vår fortsatta expansion. Jag är särskilt stolt över vårt nya hotell i Portugal.

Radisson Resort i Bolshaya på Jalta ska få 450 rum, där de första 250 blir färdigställda i april 2009 och resterande 200 i april 2010.

Ett existerande hotell, med 45 rum, beläget i 16:e kvarteret i Paris, ska byta operatör till Radisson under hösten 2008.

De två hotellen i Portimao är en del i ett projekt kallat Algarve Motor Park, vilket ska omfatta 160 lägenheter i storlekarna 55 till 180 kvm.

I Brno ska en existerande fastighet byggas om till ett hotell med 117 rum för öppnande under tredje kvartalet 2009.

Slutligen, i St. Helens opereras ett hotell med 84 rum för närvarande av Hilton, men det ska byta varumärke till Park Inn i december 2007.



Kurt Ritter, CEO Rezidor Hotel Group.

Skanskas Stuart Graham lämnar sin post nästa år

Skanskas framgångsrike vd och koncernchef Stuart Graham har meddelat Skanskas styrelse att han önskar lämna sin post under år 2008, vid ett tillfälle som styrelsen finner lämpligt. Han kvarstår som vd och koncernchef till dess att en efterträdare har utsetts.

Graham utsågs till vd och koncernchef i Skanska i september 2002 och har suttit i Skanskas koncernledning sedan år 1998. Han har varit anställd i Skanska sedan 1990, när det amerikanska bolaget Sordoni förvärvades.

– Det har varit mycket stimulerande att få leda ett så framgångsrikt företag som Skanska. Jag har verkligen uppskattat att få arbeta med alla professionella och engagerade medarbetare världen över, och jag är stolt över vad vi har åstadkommit tillsammans, säger han.

Sverker Martin-Löf, styrelseordförande i Skanska, kommenterar Grahams beslut genom att utdela högsta betyg i en sammanfattning av ledarskapet:

– Skanskas lönsamhet och finansiella ställning har förbättrats avsevärt under Stuarts ledning. Skanska står i dag starkare än någonsin. Lika viktiga är hans framgångar i att implementera Skanskas värderingar samt att öka fokus på ledarskapsutveckling i koncernen. Jag är därför glad att Stuart kommer att fortsätta verka i företaget i någon form av senior rådgivarroll.

Han tillägger att styrelsen har inlett rekryteringen av en efterträdare.

Bolaget söker goda kandidater såväl internt som externt.

Ambitionen är att ha utsett en efterträdare i början av 2008, avslutar Sverker Martin-Löf.



Stuart Graham anställdes av Skanska för sjutton år sedan i samband med förvärv av det amerikanska bolaget Sordoni.

Scandic lanserar optimala rum med Artek, Doos, Krook & Tjäder, Murman och Stay

Av Birgitta Fröjdendahl och Mimi Linell

I november inbjöd hotellkedjan Scandic till rundvandring i fem visningsrum på Scandic Malmen vid Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm.

Av femton inbjudna arkitektkontor/inredningsfirmor har Artek, Doos, Krook & Tjäder, Murman samt Stay vunnit en tävling om att skapa optimala rum enligt en undersökning om hotellgästers önskemål.

Martin Creydt, hotellchef i koncernen, och Lars Petersson, projektledare samt inköpsdirektör, inledde visningen.

Creydt presenterade dagsläget för Scandics expansion med verksamhet i Sönderborg, Danmark, på Wallingatan i centrala Stockholm, samt samarbete med det norska fastighetsbolaget Öyer Invest A/S och Arthur Bucharth om uppförande av hotell i Kista. Vidare etablerar Scandic verksamhet i ett hotell vid Potsdamer Platz i Berlin.



Martin Creydt, driftschef Scandic Sverige.

Creydt nämnde att megatrender i dag visar att vi reser tre gånger mer än tidigare globalt. Således ställs högre krav på utformning och funktion vad gäller hotellrum. Det är i dag viktigare än tidigare med upplevelser i publika rum, där människor tillbringar mycket tid.

Petersson tillade att Scandic har genomfört en marknadsundersökning för hotellgäster genom norska Opinion för ett par år sedan. Av svaren framkom att kontrasterna mot hemmiljöerna i konventionella hotellrum kan vara slående i negativ mening.



Scandic samarbetar med norska Öyer Invest om uppförande av ett hotell med fyrahundra rum i Kista, norr om Stockholm. Wingårdh Arkitektkontor formger hotellet, som ska invigas i september 2009.

Bild: Wingårdh Arkitektkontor.

– För Scandics del är det angeläget att skapa miljöer som attraherar med extra udd för att tillgodose mäns och kvinnors efterfrågan av funktionella respektive harmoniska miljöer i en konkurrensutsatt bransch, konstaterade han.

Resultat av nämnda undersökning har varit en utgångspunkt för de arkitekter som visade sina miljöer på Scandic Malmen. En röd tråd i kundernas efterfrågan utgår från vad hotellkedjan kallar en nordisk stil. Miljöerna ska vara spatiösa, praktiska och naturnära.

Urvalet av nämnda fem kontor/firmor visar således även på ett engagemang som står i samklang med Scandics varumärke. Skandinavien är ett nyckelord; formgivare från Sverige, Finland, och Norge ges här tillfälle att utveckla miljöer med nordiska förtecken. Vi noterar att de annars så framträdande danska formgivarna saknas i urvalet.

Aspekter från de vinnande förslagen ska väljas som grund för vissa planerade rumsrenoveringar på Scandics hotell.

I det följande presenteras kontoren/firmorna i bokstavsordning med våra kommentarer.

Vi inleder med finska Artek Oy. Pirja Sointu, Anna Vartiainen och Minna Pendolin framhåller fem nyckelord som de fokuserar på i Scandics projekt. Dessa är ”enkelhet, ekologi, estetik, hållbarhet och hemkänsla”. Den miljö vi möter i deras förslag präglas av smäckra, rena former.

Vidare är inspirationen och arvet från arkitekt Alvar Aalto påtagligt, eftersom hans möbler finns i Arteks miljöer.

Svenska Doos representeras i projektet av Bronwynn Welsch och Tommy Gymnander. Nyckelord är ekologi och ekonomi. Rummet ska vidare vara energivande, eget och smart, anser de.

Exempelvis Doos färgade form över väggar och tak ska möta gästens behov av en annorlunda upplevelse i hotellrum som annars är förutsägbara.



Lars Petersson, inköpsdirektör, är projektledare för Scandics renovering av 2 000 rum.

Svenska arkitektkontoret Krook & Tjäder är ett av landets största med kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Kontorets fem nyckelord i projektet på Scandic är ”öppenhet, enkelhet, mjukhet, mervärden samt integrerade rumsfunktioner”.

Stefan Tjäder och Annika Hedebloom säger att utmaningen med projektet var att reducera innehållet från det traditionella hotellrummet och samtidigt addera upplevelser och funktioner för gästen.

Artek



Från vänster: Pirja Sointu, Anna Vartiainen och Minna Pendolin, Artek.



Arteks förslag utgår från nyckelorden "enkelhet, ekologi, estetik, hållbarhet, hemkänsla".

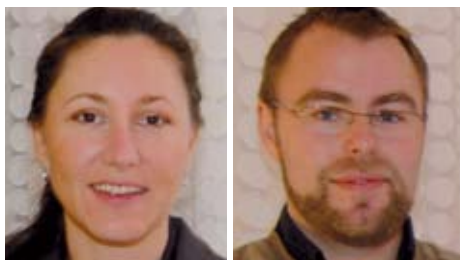
Resultatet är en smakfullt enkel miljö som samtidigt är variationsrik. Trevliga brytningar i färgsättning och mönster med var sak på sin plats i ekonomi samt harmoni gör att rummet förefaller rymligt i Krook & Tjäders förslag.

Till och med badrummet har en estetik som attraherar.

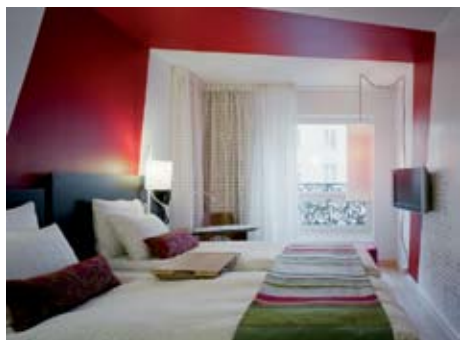
Likaledes Murman Arkitekter från Sverige har funnit en lösning som övertygar, anser vi. Anna Wallerstedt Öberg och Anders Stjärna säger att de skapar helheter som öppnar för upplevelser.

Naturen är utgångspunkten i deras förslag. Det ljusa trämateriallet ask och ljusgröna nyanser för tankarna till en vistelse i nordisk natur under en försommardag.

Doos



Bronwynn Welsch och Tommy Gymnander, Doos.



En färgstark miljö i Doos förslag kan attrahera unga människor och behovet av "action".

Krook & Tjäder



Stefan Tjäder och Annika Hedebloom, Krook & Tjäder, sitter på en vadderad bänk som ersätter den traditionella fåtöljen i hotellrum.



Krook & Tjäders hotellrum visar balans mellan klassisk och progressiv smak.

Murman arkitekter visar att i stället för tavlor kan lövformationer målade direkt på väggarna tillgodose människans behov av klassiska mönster och närhet till naturen i stressat stadsliv. Den skandinaviska naturens särart går som en röd tråd genom deras förslag.

Slutligen träder vi in i norska inredningsarkitekternas Stay hotellrum. Här får vi ytterligare en dos av nordiska färger och material.

En elegant miljö som domineras av vackra trämobler och avskärmningar lugnar sinnet. Ett trevligt överkast med djur som påminner om hästar, älgar och renar värmer våra händer.

Murman



Anna Wallerstedt Öberg och Anders Stjärna, Murman Arkitekter, har skapat den fyndiga belysningen i väggen till vänster på bilden.



Murman Arkitekter vill skapa rogivande rum med naturen som inspirationskälla.

Vi välkomnar den nordiska stilen i nämnda fem förslag.

Ett besök på ett skandinaviskt hotellrum bör ge inhemska och utländska gäster känslan av att de vistas på en speciell plats, där vi som lever här odlar unika värden.

Skandinaviska perspektiv på kvalitet och smak gör vistelsen värd att minnas. För svenska resenärer kan sådana inslag vara stärkande och för utländska besökare kan de vara välkomna bevis på att vi, skandinaver, mår om våra specialiteter.

Stay



Bianca C. Torp, inredningsarkitekt, och Moa Stridbeck, projektledare, samarbetar med Rune Jakobsen på inredningsfirman Stay.



Stays förslag i grå nyanser med nordiska trämaterial har en sobert nordisk prägel.

Stabil tillväxt i Göteborgsregionen



Kungälvsgatan (Avenyn) i stadsdelen Lorensberg är Göteborgs mest kända gata – hjärtat i Göteborgs nöjes- och kulturliv. Foto: Göran Assner.

Av Lars Eriksson

Precis som övriga storstadsregioner har Göteborgsregionen haft en god tillväxt under många år. Nu gäller det att parera en nedgång. Roger Strömberg, etablerings- och investeringschef på Business Region Göteborg (BRG), arbetar för ökad tillväxt och hög sysselsättning i Göteborgsregionen. Han har ett recept:

- Det gäller att arbeta långsiktigt och följa fastlagda mål och strategier. Vi fortsätter att arbeta med att skapa förutsättningar för befintliga företag att växa och locka nya företag och kompetens till regionen.

Ett sätt att locka internationella investerare till Göteborgsregionen är att synas på arenor som t.ex. MIPIM i Cannes och ExpoReal i München. Under de senaste åren har BRG även medverkat med aktiviteter i Shanghai för att presentera Göteborgsregionen på den kinesiska marknaden.

Strömberg konstaterar att BRG:s medverkan i dylika sammanhang får effekter. Exempelvis har antalet internationella företag som etablerat sig i regionen under de senaste fem åren ökat från 950 till 2 200. De flesta är från Norge, Tyskland, Danmark, Holland, USA och England, men på senare tid har regionen även lockat till sig företag från södra Europa, Indien, Kina, Australien och Brasilien. Några av de senaste företagen som satsar i Göteborg är den spanska byggmaterialföretaget Consentino och det brasilianska företaget Tactica.

- När det gäller regionens möjligheter att locka till sig och hålla kontakten med sydeuropeiska företag, spelar Landvetter Flygplats och Göteborg City Airport på Hisingen en mycket strategisk viktig roll. Här erbjuder Ryanair direktflyg till affärsdestinationer som Madrid, Barcelona, Marseille och Berlin, framhåller han.

Utländska fastighetsinvestorer

Även inom fastighetsbranschen har vi sett ett ökat intresse från utländskt håll. Strömberg nämner tyska Oppenheim, (Bavaria) och Deutsche Bank som exempel på nya investerare av kontors- och logistikfastigheter i regionen.

I fastighetskategorin köpcentrum har norska Aspelin Ramm samt Steen & Ström investerat stort i köpcentrumen 421 respektive Partille. Dessutom har danska Investea köpt Angered Centrum för att genomföra en större upprustning av fastigheten. Detta samtidigt som Diligentia storsatsar på en förnyelse av centrumet Frölunda Torg.

Vidare har internationella företag inom handel, som tyska Hornbach och finska K-Rauta, valt att etablera sig i Göteborg och expanderat under den senaste tiden.

Ytterligare en intressant internationell aktör som sökt sig till Göteborg är IAC, en underleverantör till Volvo, som håller på att bygga en stor fabrik i Torslandaområdet.

Stabil tillväxt

I en konjunkturrapport som Nordea presenterade i höstas låg Västsveriges bruttoregionalprodukt för år 2007 på 2,0. Det var klart lägre än landets övriga regioner, vilket förklarades av att Västsverige i alltför hög grad är beroende av en stark fordonsindustri.

Strömberg säger i en kommentar:

- En stor del av vårt näringsliv har kopplingar till fordonsindustrin samt forskning och teknikutveckling kring denna industri. Den positiva utvecklingen för regionen håller fortfarande i sig och är i dag stabilare än någonsin. Det visar sig om vi ser på tillväxtta-



Roger Strömberg, etablerings- och investeringschef på Business Region Göteborg.

len över en längre tidsperiod. Det syns även i statistiken angående kontorsvakanser, som nu ligger mellan 5 och 7 procent. Dessutom visar det sig i ett ökande antal arbetsplatser samt i ett positivt inflyttningsnetto, för nya medborgare och företag.

Samtidigt är det så, påpekar han, att Göteborgsregionen har hela 700 branscher, vilket gör att regionen inte blir särskilt sårbar i en konjunkturedgång.

Lindholmen och framtidsbranscher

Sedan starten har BRG verkat för ett mer differentierat näringsliv genom att utveckla och marknadsföra framtidsbranscher. Det har vidare givit goda resultat.

– Vi har lärt oss av varvskrisen på 1980-talet samt av fastighets- och finanskrisen under 1990-talen att satsa brett, framförallt på kunskapsbranscher. Ett viktigt område i det här sammanhanget är Lindholmen Science Park, där vi har deltagit i formandet av en arena för samverkan mellan universitet och näringsliv, tillägger Strömberg.

Inom Lindholmen Science Park handlar det till stora delar om telematik (IT och Telecom). Det finns totalt cirka 150 företag i området, bland andra Volvo, Ericsson, IBM, Semcon samt WM-data. Dessutom finns Göteborgs Universitets och Chalmers Tekniska Högskolas gemensamma IT-universitet med cirka 3 000 studenter, forskare samt lärare.

En annan framtidsbransch inom regionen är företag inom textil, design och konfektion. Nyligen etablerade MQ ett kontor i Nordstaden. Vidare har Lindex uppfört ett centrallager och regionkontor i Partille. Till sommaren flyttar dessutom Intersport sitt huvudkontor till Mölndal.

Infrastruktur och bostäder

Ytterligare ett område som BRG lägger stor kraft vid är logistik och transport. Inom ramen för Logistic Hub Scandinavia tar BRG tillsammans med Banverket, Vägverket, Luftfartsverket, Sjöfartsverket och Göteborgs Hamn ett samlat grepp för att vidare stärka Göteborgsregionens goda logistikläge.

Satsningen på infrastruktur men också på nya bostäder är centralt för BRG, eftersom tillräckligt starkt utbud av bostäder lockar företag och arbetskraft till regionen.

Det finns planer för 30 000 nya bostäder samt 40 000 nya arbetsplatser i Göteborgs centrala delar under det kommande decenniet. Dessa bostäder och arbetstillfällen är viktiga pusselbitar för den förstoring som regionen står inför.

Regionen Göteborg förväntas växa från dagens 875 000 invånare till 1,5 miljoner år 2020.

Fakta

Business Region Göteborg AB (BRG) är ett helägt, icke vinstdrivande dotterbolag till Göteborgs Kommunala Förvaltnings AB, vilket i sin tur är helägt av Göteborgs Stad.

BRG har för närvarande cirka 80 medarbetare och arbetar tillsammans med de näringslivsansvariga samt företagen i de 13 kommuner som utgör Göteborgsregionen.

Lennart Olausson är vd för verksamheten. Göran Johansson är styrelseordförande. Roger Strömberg är etablerings- och investeringschef.

Exempel på internationella investerare i Göteborgsregionen

Danmark

Centerplan, Comwell, EBH Ejendomme, Ejendomesvaekst, Landic Property, f.d. Keops

Norge

Aspelin-Ramm Fastigheter, Nordea Norwegian, Steen & Ström

Finland

Citycon

Tyskland

iii Investments (Internationales Immobilien-Institut GmbH), Bauhaus, Deutsche Bank, Hornbach, Lidl, Oppenheim, SEB Immobilien

Storbritannien

Aberdeen Property, Boulton, Royal Bank of Scotland

Nederländerna

Eurocommercial Real Estate, ING Real Estate

Schweiz

Bank de Suisse

USA

Black Stone Group, Henderson, Prologis, Whitehall

Göran Rydén: "Färgerna ska gå genom kroppen!"

Av Birgitta Fröjdendahl

Konstnären Göran Rydén (f. 1956) kommer ursprungligen från Linköping, Östergötland, men bor i Stockholm och Väderstad. Han verkar även som konstlärare på Klassiska konstskolan, Telefonplan, Stockholm, samt Fornby Folkhögskola, Borlänge.

Rydén studerade vid Konstfackskolan i Stockholm mellan åren 1979 och 1983. Sedan gick han på Gerlesborgsskolan åren 1983 till 1985 samt på Konsthögskolan i Stockholm mellan 1985 och 1990 – det vill säga, han har elva års studier i sin meritförteckning som konstnär.



Göran Rydén "Modell mot randigt", olja (1984-2004). Målningen skapades under tiden på Gerlesborgsskolan i Stockholm. Tio år senare reviderades målningens bakgrund. Modellen är Maria Stiller.



Göran Rydén studerade vid konstskolor under elva års tid. Teman via undermedvetna/medvetna processer är viktiga utgångspunkter för honom; under denna period i livet är lådor som kan förvandlas till karyatider framträdande i Rydéns produktion.

Ett femtontal stipendier har han erhållit. Vidare, bland ett flertal utställningar med Rydéns konst kan nämnas separatutställningar på Galleri 1, Göteborg; Galleri Axlund, Galleri Ahlner, Kavaletten samt Galleri Argo, Stockholm. Dessutom har han gjort vissa offentliga arbeten i samarbete med Arne Fredriksson, såsom en takmålning i Skattehuset, Borlänge, och en för Casells donation till Konserthuset i Grängesberg.

Rydén märker att med åren utkristalliseras ett mönster i hans konst med teman. Dessa kan växa fram för det inre ögat i en omedveten/medveten ström av minnen, erfarenheter, upplevelser. Så har, exempelvis, låd temat kommit att möjliggöra oändliga kombinationer med färgsättning.

Små förskjutningar kan skapa en liten förändring som leder till en ny vinkel eller ett nytt perspektiv.

– I det statiska framkallas rörelse, säger Rydén eftertänksamt.

Han kan röra sig från helheter till detaljer, eftersom han tar tillvara de mentala processer som pendlar eller växlar mellan ytliga reflexioner och fördjupning. Minnen, erfarenheter, upplevelser kan alla bidra med bilder, som blir inledningen till en serie teman i konstnärlig bearbetning.

– Rummet/platsen är en viktig utgångspunkt i mitt arbete. I det rum eller på den plats där jag befinner mig tillvaratar jag de förutsättningar som finns. Sedan är gestalter, som poetiska koncentrat, viktiga i min konstnärliga verksamhet, tillägger han.

Från temat med lådor i olika perspektiv har nu vuxit fram gestalter som, likt karyatider, böjer sig inför oundvikliga tyngder i en ödmjuk gest.



Rydéns karyatider i olja är påtagligt samtida i ett förenklat formspråk som jag vill kalla nykubism.



Temat kan vara detsamma, men perspektivet samt färgen och formen varierar i Rydéns konstverk.

Termen ”karyatider” betyder ursprungligen draperade kvinnliga figurer. De användes som bärande delar, exempelvis av ett bjälklag i stället för pelare eller kolonner. Karyatidernas ursprung är den antika grekisk-romerska konsten, renässansen och barocken. Rydéns karyatider kan dock betraktas som gränsöverskridande, det vill säga som antingen kvinnliga eller manliga symboliska gestalter i samtida tappning.

Dramatiken i måleriet nämner både Susanna Slöör och Stig Johansson i recensioner av Rydéns lådor samt karyatider på Galleri Argo – den förra i artikeln ”Scenen och dramat”, Om konst, 12/4 2006, den senare i artikeln ”Småskaligt måleri med urladdningar”, Svenska Dagbladet 22/4 2006. Scenrummet förekommer ofta avbildat med tiljor och mönster; ibland kan det likna en cirkusscen, som jag ser det, ibland en operascen, som Johansson ser det.

Dessutom, Slöör fokuserar i sin artikel på konstnärens lek, medan Johansson lyfter fram Rydéns metodiska sökande efter konstnärlig mening i arbetet med färg och form.

Själv framhåller Rydén vikten av att vara originell eller självständig:

– En färg måste gå genom en kropp; den ska färgas av konstnären. I annat fall blir det inte måleri på konstnärens villkor. Färgen måste transformeras av någon. Vi kan inte kopiera andras verk och tro att det är konst. Våra minnen samt erfarenheter, ja, vårt liv ska speglas i konsten.



Rydéns palett liknar ett byggnadsverk i miniatyr av Antoni Gaudi.

Framförallt ser jag i Rydéns måleri en mångfald som vittnar om ett experimenterande eller sökande. Tack vare talang och hårt arbete kan det ge konstruktiva resultat. I denna artikel har jag valt att visa ett verk från 1980-talet och ett par samtida skapelser.

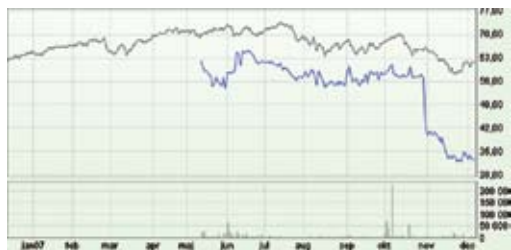
Dock finns allt från romantiskt artonhundratalsmåleri till en form av nykubism i hans produktion. Ett sådant förhållningssätt kan sägas genomsyra hans verk över tiden, för övrigt, eftersom dessa pendlar mellan det mjuka, genom gestalter såsom nallebjörnen, och skarpa former.

Likaledes finns allvar och saknad likaväl som distanserad rationalitet i Rydéns konstverk.

Nu verkar han för att färgerna ska kunna få högre toner, volymer och anslag. Där ska finnas en laddning från en själ som skapar spänning i måleriet. Den själen måste odla ambitionen att lära känna sig själv, liksom den antika devisen på templet i Delfi uttrycker det – gnothi seavton.

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -07/Change -07 • Prognos/Forecast

Annehem • Peter Strand



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Annehem	33,00	12,37	36,7	–	-47%	➔

Atrium Ljungberg • Anders Nylander



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Ljungberggr	72,25	130,34	42,00	1,80%	-17%	➔

Brinova • Anders Silverbåge



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Brinova	95,00	22,60	40,7	4,85%	-31%	➔

Castellum • Håkan Hellström



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Castellum	72,25	172,00	42,00	3,04%	-21%	➔

Catena • Peter Hallgren



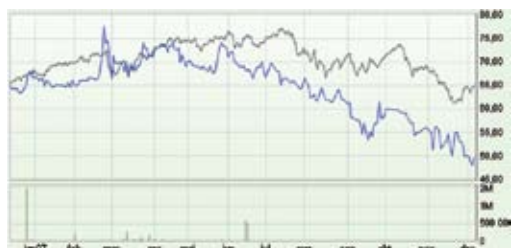
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Catena	107,00	11,565	33,80	4,65%	+6%	➔

Dagon • Roger Stjernborg Eriksson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Dagon	74,25	18,13	31,6	–	-7%	➔

Din Bostad • Mikael Granath



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Din Bostad	49,00	17,30	23,00	–	-27%	➔

Diös • Christer Sundin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Diös	32,20	33,30	51,10	3,14	-14%	➔

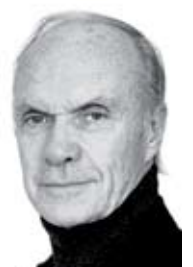
Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -07/Change -07 • Prognos/Forecast

Fabege • Christian Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Fabege	71,25	178,45	41,00	11,73%	-22%	➔

Fast Partner • Sven-Olof Johansson



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Fast Partner	35,50	53,71	28,00	3,72%	-15%	➔

Fastighets AB Balder • Erik Selin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Balder	85,50	16,22	20,60		-16%	➔

Heba • Nils Hedberg



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Heba	170,00	13,80	65,90	4,05%	-21%	➔

Home Properties • Clas Hjorth



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Home Properties	103,00	20,94	55,7	3,43%	+24%	➔

Hufvudstaden • Ivo Stopner



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Hufvudst	64,00	211,27	57,40	13,65%	-18%	➔

JM • Johan Skoglund



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
JM	132,25	92,29	43,00	7,31%	-22%	➔

Klövern • Gustaf Hermelin



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Klövern	24,60	166,54	34,30	4,24%	-22%	➔

Bolag/Company • Kurs/Stock price • Aktier/Number of shares • Soliditet/Solvency rate
Utdelning/Dividend yield • Ändring -07/Change -07 • Prognos/Forecast

Kungsleden • Thomas Erséus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Kungsleden	77,25	136,50	40,00	9,65%	-29%	➔

NCC • Olle Ehlén



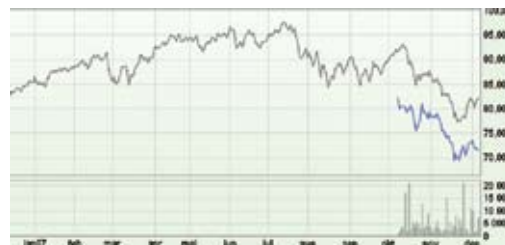
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
NCC	137,50	108,43	22,00	9,47%	-27%	➔

Peab • Mats Paulsson



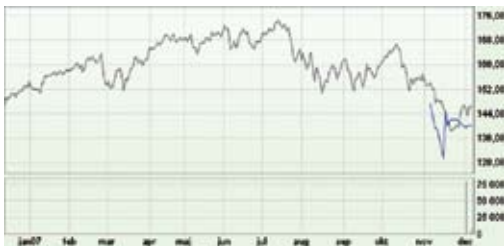
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Peab	65,75	174,14	19,90	4,53%	-19%	➔

Sagax • David Mindus



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Sagax	74,50	11,87	23,00	—	-3%	➔

SBC • Helena Skåntorp



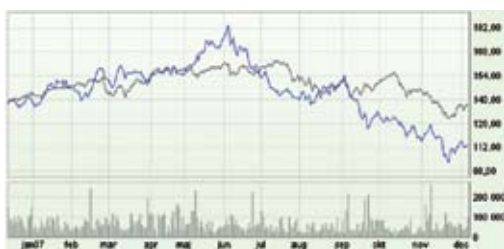
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
SBC	136,00	5,20	70,10	2,26%	-18%	➔

Skanska • Stuart E Graham



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Skanska	124,50	418,55	27,10	5,70%	-18%	➔

Wallenstam • Hans Wallenstam



Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Wallenstam	115,00	62,00	39,00	1,67%	-18%	➔

Wihlborgs Fastigheter • Anders Jarl



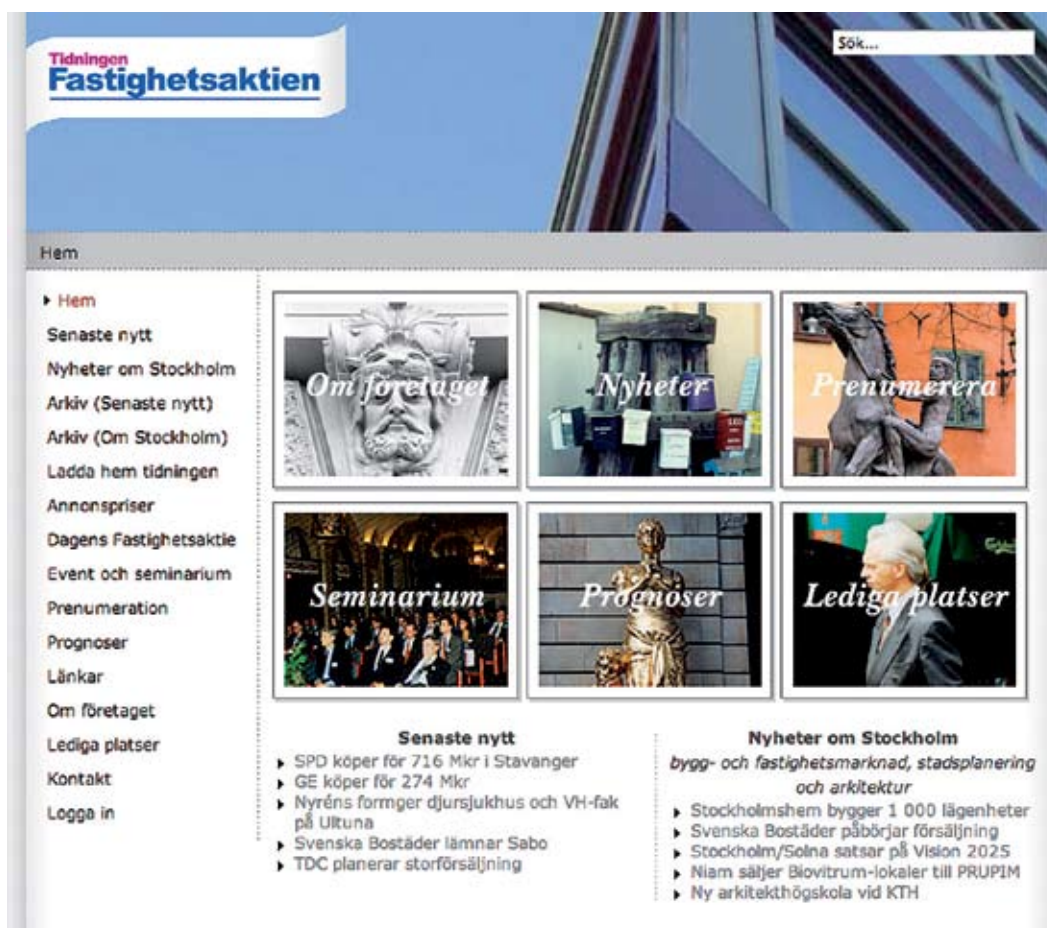
Bolag	Kurs	Aktier(m)	Solid	Utdel	Ändr -07	Prognos
Wihlborgs	117,00	38,43	23,70	3,89%	-18%	➔

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.



Can you pick up the scent?

Cushman & Wakefield has been making its mark in Sweden since 1996. As one of the world's largest real estate consultants, with offices in 55 countries, we assist clients in every stage of the real estate process.

With ambitious growth plans, we are now on the hunt for high calibre individuals who also make a big impression.

We are seeking qualified Investment, Tenant Representation and Valuation experts who can help us track and deliver business at the every turn.

If you've got the nose for a unique opportunity, it's time to pick up the scent.

Intelligence, market knowledge and impressive abilities - your track record says it all

Contact:

Cushman & Wakefield
Sergels Torg 12
SE-111 57 Stockholm
Tel: +46 (0)8-545 677 00
email: lena.fredriksson@eur.cushwake.com
www.cushmanwakefield.com



Genomförandekraft

Catella Corporate Finance hamnade åter i topp när Europas fastighetsspecialister fick sätta betyg. Nordens och Baltikums bästa rådgivnings- och konsultföretag. Bäst på att genomföra transaktioner. Bästa research. Bäst på corporate real estate services.

Men det betyg vi värderar högst är att våra kunder anlitar oss igen – och igen. En viktig anledning är fömodligen vår unika kombination av kapitalmarknadskompetens, bransch-kännedom och transaktionsförmåga. Det är den som ger oss genomförandekraft.

EUROMONEY



#1

Nordic & Baltic
Advisory and consultancy Overall

EUROMONEY



#1

Nordic & Baltic
Transaction execution

EUROMONEY



#1

Nordic & Baltic
Research

EUROMONEY



#1

Nordic & Baltic
Corporate Real Estate Services

Euromoney Liquid Real Estate Awards 2007
Nordic and Baltic markets.

Catella Corporate Finance är ledande inom finansiell rådgivning på den svenska fastighetsmarknaden. Under 2007 har Catella agerat rådgivare i transaktioner med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 62 miljarder kronor. Det som kännetecknar Catella är vår unika kombination av kapitalmarknads-kompetens, bransch-kännedom och transaktionsförmåga. Catella Corporate Finance Sverige ingår i Catella Property Group, med verksamhet i 13 europeiska länder och cirka 330 medarbetare.

www.catella.se/property

CATELLA

CATELLA CORPORATE FINANCE