

F

FASTIGHETSSVERIGE

TÄTT INPÅ

Agneta Jacobsson styr
DTZ med säker hand

HALVTID FÖR ALLIANSEN

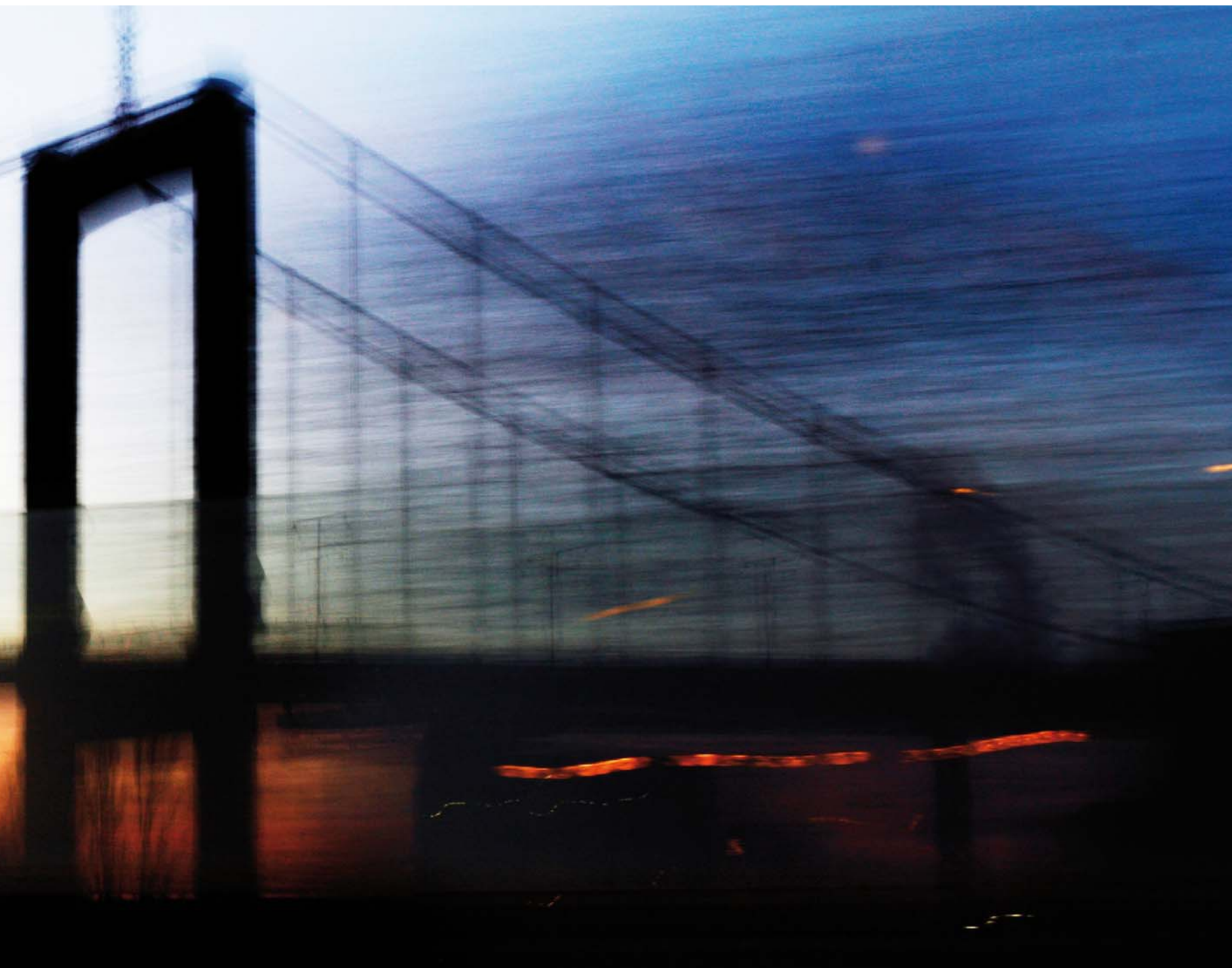
Branschen sätter betyg på
regeringens första halvlek

KONSULTSPECIAL

Genomlysning av trender och
nyheter bland konsultbolagen



**Din väg till bättre och
säkrare fastighetsaffärer**



Med ett team på 50 jurister som dagligen arbetar med fastighetsbranschens transaktioner och andra fastighetsrättsliga frågor har Mannheimer Swartling en av norra Europas största grupper av fastighetsadvokater. Antalet specialiserade jurister ger oss en unik kombination av kunskap och erfarenhet, vilket kommer dig som klient väl tillgodo.

Nästan ingen fastighetsaffär är för liten för oss. Och ingen har hittills varit för stor. Löpande samlar vi på oss erfarenheter som hjälper dig att undvika

fallgroparna och skapa den mest lönsamma utformningen av din transaktion. Vi skapar mervärden genom skatte- och finansieringsrådgivning, i val av transaktionsstruktur och vid förhandling av exploateringsfrågor. Vi anpassar våra team till storleken och komplexiteten på uppdraget och låter de som är bäst lämpade göra jobbet.



**MANNHEIMER
SWARTLING**

WWW.MANNHEIMERSWARTLING.SE

Höstfunderingar på strandkanten

Jag ligger bekvämt utsträckt på en filt bara ett par meter från strandkanten med en kopp varm choklad bredvid mig. Jag hör vågskvalpets lugnande ljud och på håll skränar en fiskmås, eller så är det ungarnas skratt som hörs – svårt att avgöra. Det är lördag i oktober och solen värmer. Börsfall, Volvovarsel och finanskris är mycket långt borta. Och inom bara några veckor väntar vintern och december lägger sig som ett vitt tomteskägg över de ekonomiska problemen, ska bli skönt.

JAG TILLHÖR DEM som för länge sedan är urlless på att höra om finanskrisen så fort man slår på tv:n, radion eller öppnar en dagstidning. Samtidigt ockuperas även mina tankar så klart av finansläget. När jag ligger där bekvämt utsträckt på filten glider en stor Nimbus förbi och jag kommer genast att tänka på en vän som säljer båtar. Undrar hur det ska gå för honom nu när folk håller i slantarna i stället för att köpa ny båt.

Jag sätter mig upp och dricker lite choklad, tänker att jag ska vara positiv. Den här tiden som är nu är bara några minuters tur-



bulens på resan mot en ny guldålder. När vi landar är allt bra igen och luftgroparna för länge sedan glömda. Och dessutom kommer ju snart ljusa december med löfte om bättre tider.

GODA TIDER ÄR PRECIS vad konsulterna har haft de senaste åren. I det här numret tar vi ett grundligt grepp om en allt vikti-

gare del av fastighetsbranschen, missa inte vårt 14-sidiga konsulttema som börjar på sidan 61.

Hoppfulla hösthälsningar

Eddie Ekberg

CHEFREDAKTÖR
MAGASINET FASTIGHETSSVERIGE

ANSVARIG UTGIVARE: Rolf Andersson, rolf@fastighetssverige.se

UTGIVARE: Fastighetssverige AB, Trädgårdsgatan 1, 411 08 Göteborg. Telefon: 031-13 91 16, e-post: info@fastighetssverige.se

REDAKTION: Eddie Ekberg, eddie@fastighetssverige.se • Nicklas Tollesson, nicklas@fastighetssverige.se

GÄSTSKRIBENTER: Göran Ekeröth, Marie Sjöberg, Henric Diefke, Veronica Koutny Sochman, Ingemar Rindstig

ADMINISTRATION: Ankie Kjellberg, ankie@fastighetssverige.se

ANNONSBOKNING: Per Wigart, per@fastighetssverige.se

LAYOUT OCH PRODUKTION: Lokalförlaget i Göteborg AB

TRYCK: Exakta

DISTRIBUTION: Posten och CityMail

OMSLAGSBILD: Nicklas Tollesson



TS-kontrollerad



www.ts.se

Magasinet får citeras med angivande av källa. Tillstånd av ansvarig utgivare erfordras för återgivning av artiklar och illustrationer. Tidningen ansvarar ej för insänt, ej beställt material.



Global reach Local focus

Investment Management

At ING Real Estate, we understand that real estate returns are ultimately driven by local market fundamentals. National and global economic trends must be viewed through the prism of individual markets and properties. As one of the world's foremost real estate investment advisors, we are well-positioned to find local opportunities around the globe.

Wherever you're planning to invest, turn to a global real estate leader. With operations in 22 countries, ING Real Estate draws upon the local knowledge of our global network of experienced professionals who can provide:

- A comprehensive knowledge of market-level fundamentals,
- Expertise in both the private and public markets,
- A range of strategies across the risk/return spectrum.

For more information

Asia

Eduard Wehry
+852 2846 3007
eduard.wehry@ingrealestate.com

Australia

Hugh Thomson
+612 9033 1000
hugh.thomson@ingrealestate.com

Europe

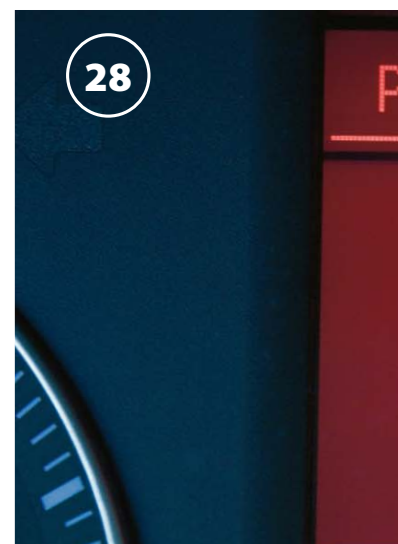
Wietse de Vries
+31 70 341 8657
wietse.de.vries@ingrealestate.com

North America

William Krauch
+1 212 883 2602
bill.krauch@ingclarion.com

United Kingdom

Peter Macpherson
+44 20 7767 5505
peter.macpherson@ingrealestate.co.uk





40

Innehåll

8. Sverigeanalysen

Tre experter tar tempen på Sveriges ekonomi.

14. Arkitektkommentaren

Dags att anpassa kostymen.

16. Nyheter i korthet

Senaste nytt från branschen.

22. Mässa

Expo Real välbesökt trots krisen.

24. Branschens senaste affärer

Genomgång av den senaste tidens största transaktioner.

28. Motor

Håll händerna i styr – bilen fick parkera själv.

32. Sale and leaseback

Finanskrisen banar väg för flera affärer.

36. Mat & vin

Lysande kokkonst på Stockholm Lux.

40. Tätt inpå

Matlagingsglad vd i DTZ:s topp.

46. Karriär

Ny fastighetsdirektör älskar Stockholm.

50. Politik

Branschen om hur regeringen skött sig hittills.

54. Kalendarium

Håll reda på vad som händer i branschen.

56. Fastighetsanalytikern har ordet

Är miljöanpassning vägen till hyresgästens hjärta?

58. Livets goda

Klockor som kostar miljoner.

61. Konsultspecial

Genomgång av trender och nyheter bland konsultbolagen.

78. Advokaten har ordet

Viktigt hålla reda på vem som ansvarar för arbetsmiljön.

80. Stadsutveckling

En helt ny stad skapas vid Arlanda flygplats.



22



61



PARK ASSIST





SVERIGES

ekonomiska utveckling under luppen

Fastighetsbranschen är, precis som alla andra branscher, beroende av att det går bra finansiellt för Sverige. Därför har vi ställt tre frågor till tre erfarna och kunniga personer med mycket god inblick i det ekonomiska läget i landet.



Eva Cederbalk
Vd SBAB

I näringslivet ser vi nu personalneddragningar på flera håll. Hur ser utvecklingen det närmaste året ut?

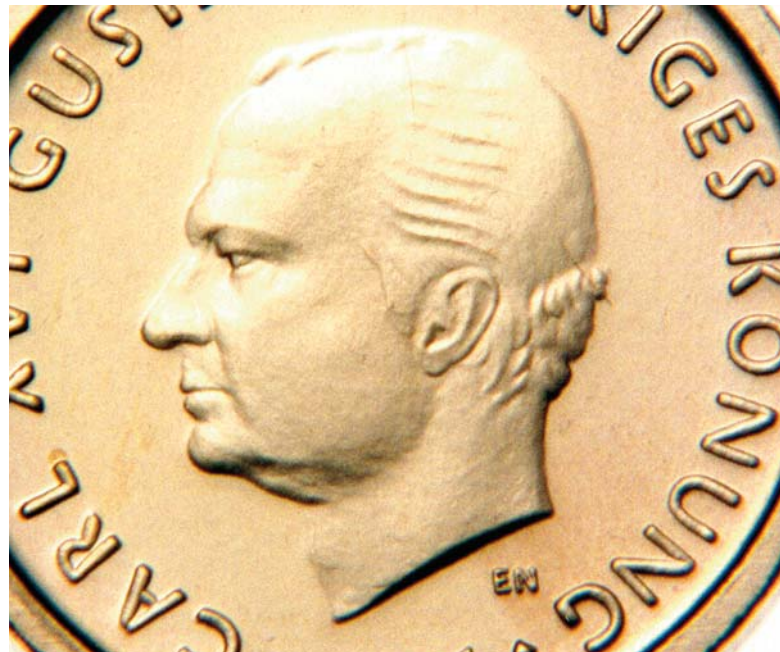
– Efter ett par år med mycket stark tillväxt och sjunkande arbetslöshet är vi nu på väg in i en lågkonjunktur. Det är ganska naturligt att sysselsättningstillväxten bromsar in och att arbetslösheten

stiger i ett sådant läge. Det mesta talar för att denna utveckling fortsätter det närmaste året och att det dröjer till åtminstone 2010 innan vi återigen får se en starkare arbetsmarknad.

När får vi se en vändning av den globala finansorn och vilka tecken kommer vi här i Sverige att se först?

– Det mesta talar för att vi just nu befinner oss mitt i den mest akuta delen av krisen, men det finns inga garantier för att det inte blir värre. När det vänder är det svårt att veta, mycket beror på vilka politiska åtgärder som vidtas, både här i Sverige och i andra länder. Marknadspsykologi

” Ett rimligt antagande är nog att vi får se en vändning inom de närmaste månaderna.



spelar också en stor roll. Båda faktorerna är i praktiken omöjliga att överblicka och förutsäga. Ett rimligt antagande är nog att vi får se en vändning inom de närmaste månaderna. Första tecknet på en sådan bör vara att penning- och obligationsmarknaderna börjar fungera normalt.

Vilket är det största hotet mot ekonomin i Sverige och i de svenska företagen just nu?

– Det största och mest överhängande hotet är definitivt att den globala finanskrisen fördjupas. Drabbas det svenska banksystemet ännu hårdare kan det leda till en ännu kraftigare kreditstramning än vad vi redan sett. Detta skulle slå hårt mot både konsumtion och investeringar. Om samtidigt exportindustrin hämmas av att efterfrågan i utlandet är svag på grund av krisen så skulle vi kunna få en mycket svag utveckling.



Håkan Frisén
Prognoschef SEB

I näringslivet ser vi nu personalneddragningar på flera håll, hur ser utvecklingen det närmaste året ut?

– Tyvärr kommer nog neddragningarna att fortsätta. Många företag har avvaktat med att agera på personalsidan eftersom man va-

rit inställd på en tillfällig svacka i produktionen. Detta har märkts genom en ganska kraftig avmattning i produktivitetstillväxten. Konjunkturedgången ser nu ut att bli ganska kraftig och då blir nedskärningar nödvändiga. Vi kommer nog att få se detta på ganska bred front både geografiskt och branschmässigt. Försvagningen på arbetsmarknaden kommer nog att bli allvarigare än under lågkonjunkturen 2001-2002, men inte lika djup som under krisen på 1990-talet. Till skillnad från krisen för 15 år sedan finns dock goda möjligheter att Sverige klarar sig bättre än många andra länder. Hushållen och företag har i grunden starka balansräkningar och överskotten i den offentliga sektorn kan användas för att mildra lågkonjunkturen. Den låga statsskulden i utgångsläget bidrar också till att öka manöverutrymmet för den ekonomiska politiken.

” Till skillnad från krisen för 15 år sedan finns dock goda möjligheter att Sverige klarar sig bättre än många andra länder.

När får vi se en vändning av den globala finansorn, och vilka tecken kommer vi här i Sverige att se först?

– Vändningen kommer att ske i olika steg. Förhoppningsvis kommer de åtgärder som regeringar och centralbanker vidtagit att bota den akuta förlamning vi sett periodvis. Därigenom kommer olika marknader att börja fungera mer normalt igen. Detta kommer vi att märka genom lägre räntedifferenser till exempel på

- ▣ bostadsmarknaden. Däremot kommer det nog att dröja ganska länge innan anpassningarna i ekonomin vräkt ut. Både hushåll och företag kommer att bli försiktigare och minska sin belåning.

” Att företagen ofta i grunden är bra rustade med starka balansräkningar och vässade produktionsapparater hjälper inte på kort sikt när efterfrågan viker.

Stigande arbetslöshet kommer att bidra till att bostadspriserna fortsätter att pressas nedåt, trots att räntorna faller tillbaka. Återhämtningen kommer nog att ledas av exportindustrin på traditionellt sätt. Förmodligen kommer den amerikanska ekonomin att pigga till före Västeuropa. Finanskrisen har visserligen haft sitt centrum på andra sidan Atlanten, men medicinen i form av till exempel räntesänkningar sattes in snabbare där.

Vilket är det största hotet mot ekonomin i Sverige och i de svenska företagen just nu?

– Det är efterverkningarna av finanskrisen som kommer att dominera ett tag. Det innebär att det är bristande efterfrågan på grund av försiktigare investerings- och konsumtionsbeteende kommer att vara ett överhängande problem de närmaste åren.

Företag som gjort stora investeringar i slutet av högkonjunkturen kommer att få extra stora bekymmer. Att företagen ofta i grunden är bra rustade med starka balansräkningar och vässade produktionsapparater hjälper inte på kort sikt när efterfrågan viker. En del exportföretag kan få problem om lågkonjunkturen bidrar till att länder möter nedgången genom att införa olika handelshinder. Vi har redan sett sådana tendenser och det vore mycket olyckligt om detta mönster skulle förstärkas.



I näringslivet ser vi nu personalneddragningar på flera håll, hur ser utvecklingen det närmaste året ut?

– Vi är i början på en markant vändning på arbetsmarknaden. Kombinationen av lågkonjunktur, en ofördelaktigt kurs mot dollarn under lång tid och finansiell oro har förmörkat utsikterna för många företag. Antalet varsel steg rejält i september och väntas ligga kvar på relativt höga nivåer under det kommande



Fastighetsverige ger dig branschens nyheter gratis



Fastighetsbranschens modernaste nyhetsforum
med webbplats och dagligt nyhetsbrev.

Ledord: kvalitet, användarvänlighet och snabbhet.

Självklart är nyhetstjänsten kostnadsfri.

Tusentals läsare varje dag – registrera dig på fsve.se



- ▣ året. Därtill väntas intresset för att nyanställa avta. Sysselsättningen kommer därför att sjunka och arbetslösheten att öka under nästa år.

När får vi se en vändning av den globala finansorn, och vilka tecken kommer vi här i Sverige att se först?

– I skrivande stund är finansorn djupare än någonsin. De olika räddningspaket, likviditetsfrämjande åtgärder och räntesänkningar som regeringar och centralbanker genomfört har bedömts som otillräckliga av marknaden. Det är därför sannolikt att regeringarna måste höja ribban inom en snar framtid och skydda banksystemet än mer. I förlängningen kan detta medföra att hela

banksystemet garanteras. Relativt snart bör vi därför ha sett botten på den globala finansorn.

Vilket är det största hotet mot ekonomin i Sverige och i de svenska företagen just nu?

– För närvarande är kreditmarknadens funktionsätt den största risken för svenska företag. Blickar vi förbi den pågående finans-krisen så är lågkonjunkturen med svag tillväxt på våra exportmarknader det största hotet mot industrin. Därtill finns det en risk att hushållen som redan ser dystert på de ekonomiska utsikterna blir än mer försiktiga och ökar sitt sparande vilket skulle leda till än större inbromsning av den privata konsumtionen. **F**

“ Det är därför sannolikt att regeringarna måste höja ribban inom en snar framtid och skydda banksystemet än mer. I förlängningen kan detta medföra att hela banksystemet garanteras. Relativt snart bör vi därför ha sett botten på den globala finansorn.



Åsa Henninge, Affärschef
Värdering och Analys

Vi behöver bli fler

Vi på NAI Svefa är kända för vår kompetens och integritet. Vi levererar värderingar som vi tror på i såväl goda som dåliga tider. Våra kunder har alltid behov av våra tjänster, även när konjunkturen viker. Nu ser vi en ökad efterfrågan som vi behöver möta genom att rekrytera över hela landet, framför allt i Stockholm och Göteborg.

Idag är vi 120 stycken specialister i ett av Sveriges största och mest heltäckande nätverk av fastighetskonsulter. Med kontor på 18 orter i landet, tillgång till ett globalt nätverk och en ökad efterfrågan så ser framtiden ljus ut.

Söker du en seriös, långsiktig arbetsgivare, läs gärna mer om våra lediga tjänster på www.naisvefa.se

NAI Svefa

Tid för pragmatik

När branschen är på väg in i en traditionell svacka måste både fastighetsägare och arkitekter lämna vidlyftigheten och de stora visionerna därhän och koncentrera sig på att lyssna på hyresgästerna. Kort sammanfattat: Nu kränger vi!



ARKITEKT-KOMMENTAREN

Göran Ekeröth
Strategisk Arkitektur

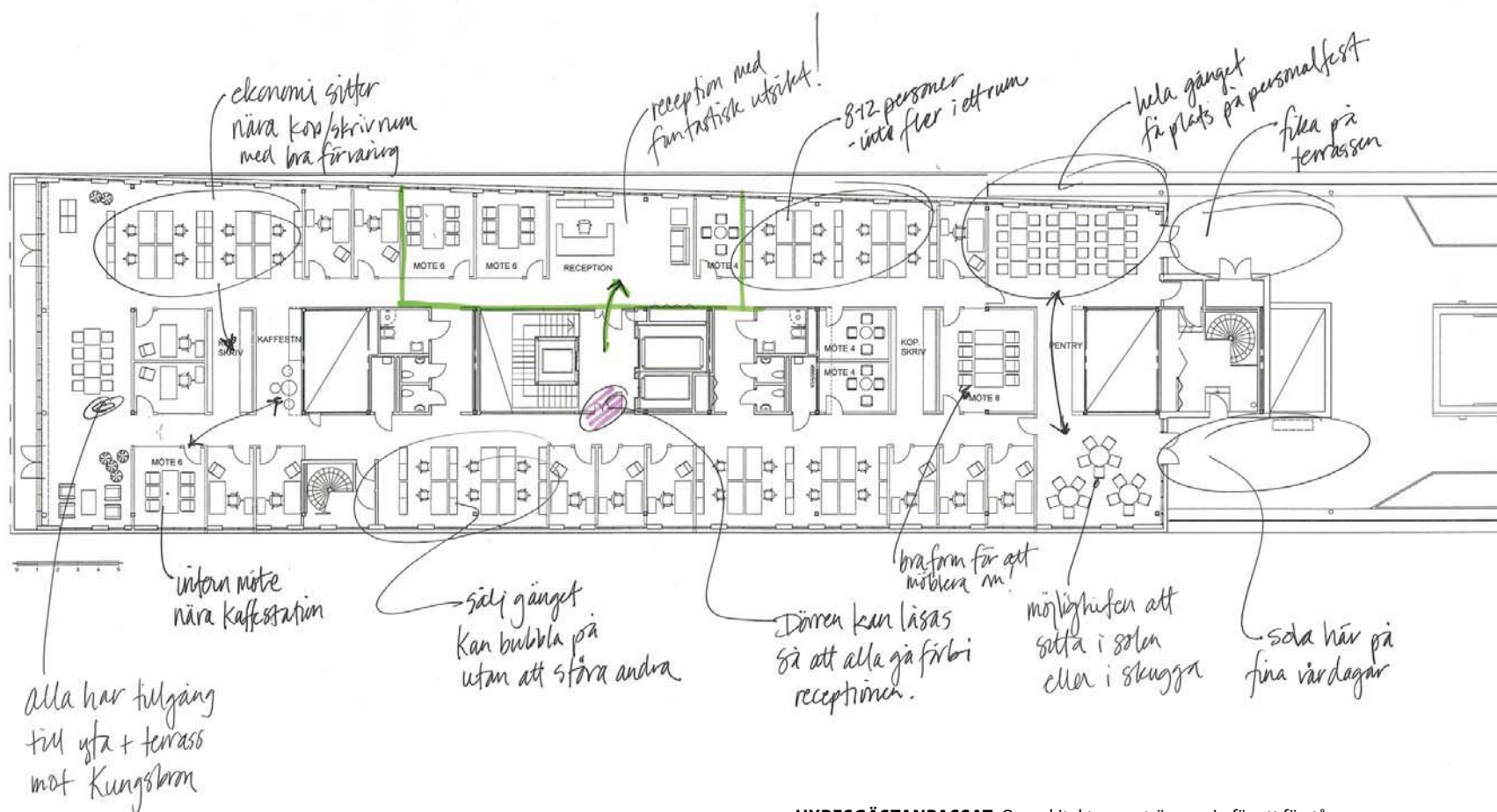
Vilka utmaningar står fastighetsbranschen inför nu när konjunkturen viker? Jag tror framför allt att det behövs en mental omställning från en tid då fastighetsägarna i mångt och mycket kunnat styra marknaden utifrån sin egen agenda. I dag står vi plötsligt i en situation där man måste vara följsam och lyhörd mot marknaden. Det gäller att tänka om direkt.

Det handlar inte om att kasta ut allt strategisk tänkande genom fönstret, men vi behöver ett mer pragmatiskt förhållningssätt. Nu måste vi kunna se när det är bäst att hålla sig till snabba, enkla åtgärder – det vill säga sådant som hyresgäst Anpassning, lättare ansiktslyftningar och jordnära, oortodoxa grepp – och när man bör vara mer genomtänkt och satsa på

omfattande fastighetsutveckling. I denna ovana sits kan arkitekter med erfarenhet av att lyssna på hyresgästen och hitta de bästa lösningarna för deras verksamhet tillföra stor nytta i fastighetsägarnas försäljningsarbete. Man får inte släppa greppet om hyresgästerna utan måste flyhänt kunna ta fram lösningar som tilltalar.

FÖR DEN SOM VILL nå framgång nu gäller att till fullo förstå den enskilda hyresgästen, oavsett storlek. Visst blir det svårare att få de större affärerna, men fastighetsutvecklingsprojekten finns alltså jämt där för den som har rätt approach på marknaden. Allt bygger på hängivenhet till affären, vare sig den leder till att man hyr ut en liten lokal eller bygger ett nytt hus.

På Strategisk Arkitektur känner vi väl till lågkonjunktorens spelregler. Själva upprinnelsen till att vi drog i gång verksamheten mitt i 1990-talets fastighetskris var att vi insåg att det gällde att



HYRESGÄSTANPASSAT. Om arkitekten anstränger sig för att förstå hyresgästerna och hittar lösningar för att gå dem till mötes, så kan fastighetsägarna fortsätta att göra affärer även under en ekonomisk svacka. Här anpassas ett kontor i Kungsbrohuset för en hyresgäst.

Man får inte släppa greppet om hyresgästerna utan måste flyhänt kunna ta fram lösningar som tilltalar.

skapa värden för slutkunden om det skulle bli några uppdrag över huvudet. När vi nu går in i vår tredje lågkonjunktur har vi suttit med massor av hyresgäster genom åren, stora som små, och jobbat fram lösningar som gör alla nöjda. Arkitekten blir den ritande uthyraren i dialogen med hyresgästen.

NU MÅSTE MAN KUNNA vara rapp ena stunden och genomtänkt i nästa. Det är självklart viktigt att använda en metod där man identifierar problemet, genomför en grundlig analys och hittar en bra lösning. Men i tider som dessa är det också tillåtet att ta genvägar om det är affärsmissigt sunt. Det är som i all framgångsrik

verksamhet; den som har sin metod ordentligt på plats har också självförtroendet att ta sig friheter när så behövs – och förmågan att bedöma när detta är nödvändigt. Att vara lyhörd, kreativ och inte haka upp sig på dogmer ger bra affärer och i slutändan är det ju detta som räknas.

För att kunna spela den konstruktiva roll som samarbetspartner till fastighetsägaren som jag ser framför mig, behöver arkitekten vara väl insatt i den verklighet som både denne och hyresgästen befinner sig i. Det måste finnas en väl fungerande trepartsdialog, där arkitekten är lyhörd gentemot såväl fastighetsägare som hyresgäst och kan utnyttja sin kompetens för att hitta lösningar som tillför värde för dem bägge.

För Strategisk Arkitektur är affären alltid i centrum, alldeles oavsett konjunkturläget, men i dessa tider blir fokuseringen på slutkundens värde än viktigare. Nu j-r kränger vi, helt enkelt! **F**

NYHETER

av Eddie Ekberg & Nicklas Tolleson

Regeringen slopar kravet om postboxar

Regeringen har beslutat att slopa kraven på införande av fastighetsboxar.

De allmänna råden från Post- och telestyrelsen ska upphävas i den del som anger att postoperatören bör förmå fastighetsägare att installera fastighetsboxar till 2011 och om så inte sker ha rätt att hänvisa postmotagare att hämta sin post på ett utlämningsställe. I dagsläget saknar cirka två miljoner hushåll fastighetsboxar.

– Regeringen anser att de allmänna råden inte är förenliga med vad som följer av postregleringen om hur den samhällsomfattande posttjänsten ska tillhandahållas. Det är många berörda som undrar vad som gäller och det behövs därför ett klagörande, säger infrastrukturminister Åsa Torstensson (c).

Sveriges fastighetsägare är mycket nöjda med regeringens beslut:

– Det har varit djupt otillfredsställande att fastighetsägare och boen-



Infrastrukturminister Åsa Torstensson (c).

de inte i förväg fått veta om Posten verkligen har rätt att vägra dela ut post efter 2011 om fastighetsägaren inte följt det allmänna rådet, säger Åke Johansson, HSB Riksförbund som deltagit i bostadsorganisationernas opinionsarbete i frågan.

Skanska säljer Chalmers teknikpark



Cecilia Fasth, vd för Skanska Fastigheter Göteborg AB.

Nu går vi vidare för att fokusera på att utveckla nya möjligheter i Göteborgsområdet, säger Cecilia Fasth, vd för Skanska Fastigheter Göteborg AB.

Skanska säljer sin del – två tredjedelar – av Chalmers teknikpark i Göteborg.

Köpeskillingen är 167 miljoner kronor. Köpare är högskolans fastighetsbolag Chalmersfastigheter AB. Tillträde sker under oktober 2008.

Resterande tredjedel ägs av F O Peterson & Söner. Fastigheten som är belägen inne på Chalmers Tekniska Högskolas campusområde omfattar totalt cirka 10 500 kvadratmeter. Den ursprungliga fastigheten uppfördes 1987 och utökades 1996 med ytterligare en byggnad.

– Tillsammans med högskolan och Business Region Göteborg har vi bidragit till att främja samarbetet mellan näringsliv och högskola. Många nya och innovativa företag har etablerat sig i teknikparken där samverkan med högskolan varit en avgörande faktor för valet av lokaler.

Hestia delas i två bolag

Hestia Fastighetsförvaltning delas i två bolag. De nya bolagen kommer att heta Campido och Hestia.

– Våra kunder skiljer sig åt, och vi tyckte att det var bäst organisationsmässigt att dela på oss, säger Fredrik Landell, vd för Campido Fastighetsförvaltning.

– Två av delägarna, Gunnar Isaksson och Stefan Björkqvist bildar ett

eget bolag, och vi släpper namnet Hestia till dem, säger Landell.

Nya Campido kommer att ta med sig kunder som Investor, Stockholm Saltsjön, Clarion Sign och Grand Hôtel Stockholm.

Isakssons och Björkqvists Hestia tar med sig kunder som Norgani och Nordic Property Management.

Einar Mattsson Byggnads AB etablerar sitt nya huvudkontor på Rosenlundsgatan 58 på Södermalm i Stockholm.



EINAR MATTSSON TAR SIKTET PÅ SÖDERMALM

Einar Mattsson Byggnads AB väljer att etablera sitt nya huvudkontor på Rosenlundsgatan 58 på Södermalm i Stockholm. Fastigheten ägs av Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv och förvaltas av Newsec Asset Management. Avtalet omfattar cirka 2 800 kvadratmeter med inflyttning våren 2009. Fastigheten Siktet 5 består av tre hus, ett kontorshus i tegel samt två före detta industrihus. De två industrihusen har under det senaste året genomgått en omfattande renovering till moderna och effektiva kontorshus.



” Det har varit djupt otillfredsställande att fastighetsägare och boende inte i förväg fått veta om Posten verkligen har rätt att vägra dela ut post efter 2011 om fastighetsägaren inte följt det allmänna rådet

Kilometerhøgt hus planeras i Dubai

Finanskris? Nja, inte i Dubai. Statliga Nakheels senaste projekt, Nakheel Harbour & Tower, är en stadsdel som bland annat ska innehålla en drygt kilometerhög skyskrapa. Investeringskostnaden landar på runt 270 miljarder kronor.

Stadsdelen kommer att bli 270 hektar och erbjuda bostäder åt 55 000 personer och arbetsplatser åt 45 000.

Området ska innehålla mer än 950 000 kvadratmeter kommersiella lokaler.

Den drygt kilometerhöga skyskrapan kommer att byggas i mitten av den nya stadsdelen. Nakheel säger sig ha hämtat inspiration i klassisk muslimsk arkitektur, som Alexandria i Egypten och Tanger i Marocko.

Området ska innehålla mer än 950 000 kvadratmeter kommersiella lokaler.

Tanken är att man inte ska använda bilen så mycket i området, utan i stället prioritera spårväg, buss – och båt.

Själva skyskrapan är en av 40 i området – den högsta ska dock ha över 200 våningar att jämföra med de övriga som bara ska ha mellan 20 och 90.

Området kommer att innehålla fler än 3 500 hotellrum. Ett 100-rums lyxhotell kommer att finnas i toppen av Nakheel Tower.

Med hjälp av höghastighetshissar kommer man att ha möjlighet att se solnedgången två gånger...



Alloktons krisplan klar

Allokton har presenterat sin krisplan. Bolaget menar att man sedan juli – som utlovat – skapat förbättringar inom alla områden. Med fullt genomslag av de planerade driftsmässiga förbättringarna och genomförande av fastighetsförsäljningar och nyemission, kommer bolagets fortsatta drift att vara säkerställd, och bolaget kan därmed framöver upprätthålla en normaliserad relation till dess intressenter.

Den viktigaste ingrediensen i krisplanen är investeraren – som ryktas vara den danske miljardären Ole Vagner – som har ingått en avsiktsförklaring om en investering om minst 100 miljoner kronor.

Allokton hoppas att ett slutgiltigt avtal ska tecknas innan slutet av oktober. Bolaget kallar till en extra bolagsstämma så snart avtalet är klart.

FYRA BANKER LÖSTE NIAMS VASAKRONANAFFÄR

Fyra banker – SEB, DnB Nor, Aareal Bank och Helaba – ställde upp med lån till Niams köp av en del av Vasakronanportföljen.

De fyra bankerna beviljade ett lån på fem miljarder svenska kronor. Den totala köpeskillingen var 7,1 miljarder kronor.

Aktörerna ser affären som ett bevis för att det även i dagens läge finns likviditet på kreditmarknaden för fastighetsaffärer.

3 FRÅGOR...



...till Peter Carpelan (m), kommunstyrelsens ordförande i Ekerö, som försöker sälja det kommunala bostadsbolaget Ekerö Bostäder, men som på grund av finanskrisen inte fick in några bud.

Blir det någon försäljning?

– Vi har flera intressenter och vi har förlängt diskussionerna med dem. Det är ingen hemlighet att det är svårt att hitta finansiering i dagsläget. Men vi har inte stängt några dörrar.

När tror du att Ekerö Bostäder är sålt?

– Det är omöjligt att svara på det. Det är väldigt turbulenta tider, vi får avvakta läget och se vad som händer.

Vad betyder en försäljning för Ekerö kommun?

– Om vi når de nivåer kommunfullmäktige har beslutat om (att sälja för 750 miljoner kronor) så är det väldigt positivt för skattebetalarna. Och jag är övertygad om att vem det än blir som köper, så kan de ta hand om beståndet lika bra som kommunen.

Fakta

Namn: Peter Carpelan.

Ålder: 48 år.

Familj: Fru, två döttrar och en son.

Yrke: Kommunalråd, kommunstyrelsens ordförande i Ekerö.

Utbildning: Jur kand, tjänstledig kammaråklagare från Ekobrottsmyndigheten.

Bonusfakta: Har grönt bälte i karate.

KORTA NYHETER

NY VD FÖR DTZ

Paul Idzik är ny vd för globala DTZ Holdings plc. Han kommer närmast från Barclays PCL, där han var Chief Operating Officer. Han börjar på DTZ den 3 november. Idzik efterträder Mark Struckett som har varit DTZ:s vd från 1994.

TÄGT SLUTAR PÅ HYPO REAL ESTATE



Anders Tägt, Nordenchef för krisdrabbade Hypo Real Estate har sagt upp sig.

Anders Tägt, Nordenchef för krisdrabbade Hypo Real Estate har sagt upp sig. Tägt ska hädanefter syssla med investeringar hos Doughty Hanson.

Han tillträder sin nya tjänst i vinter.

DTZ FÖRVALTAR MALMÖ ENTRÉ

DTZ har tagit hem förvaltningsuppdraget gällande det nya köp- och nöjescentret Malmö Entré. Avtalet gäller såväl den dagliga fastighetsförvaltningen som den löpande finansiella och tekniska förvaltningen.

– Uppdraget är en bekräftelse på den höga service- och kvalitetsnivå som DTZ:s Retail Services-avdelning kan erbjuda, ägarna ställde mycket höga krav i upphandlingen, säger Kevin Havill, ansvarig för Retail Services på DTZ.

Den tyska investeraren Commerz Real Investmentsgesellschaft mbH äger Malmö Entré.

Ytterligare 110 miljoner läggs på skandalbygge

Sveriges Bostadsrättscentrums projekt i Eolshäll i Mälarhöjden visar sig vara ett ännu värre katastrofbygge än man tidigare trott.

Sammanlagt har nu 270 miljoner extrakronor pumpats in för att färdigställa projektet – 150 av miljonerna beror på konstaterade byggfel. De senaste handlar om att nio av tolv ytterväggar måste göras om på grund av fuktskador – tidigare har man också upptäckt byggfel i golven.

Dotterbolaget SBC Mark började bygga Eolshäll, men i maj i år såg sig SBC tvungna att ta över totalansvaret sedan den tidigare byggorganisationen misslyckats med projektstyrningen.

– Det som nu framkommit om bristerna i bostadsprojekt Eolshäll är upprörande och oacceptabelt för såväl aktieägare som boende, säger Helena Skåntorp, vd och koncernchef för SBC. De boende har



Helena Skåntorp, vd och koncernchef för SBC.

erbjudits ekonomisk kompensation för olägenheter de drabbas av.

För första och andra kvartalen har tidigare totalt 161 miljoner kronor reserverats till följd av oväntade och

exceptionella kostnadsökningar i bostadsprojektet, personalavvecklings- och utredningskostnader samt kostnader för att åtgärda felbyggda golv.



En modern idrotts- och musikarena ska byggas i Sundsvall.

Nya arena på väg i Sundsvall

En modern idrotts- och musikarena ska byggas i Sundsvall. Arbetsnamnet är Multiarenan. Norrvidden Fastigheter AB äger marken där arenan är tänkt att placeras, SWECO projekterar för byggandet och

Tengbom arkitekter AB har ritat ett förslag. Arenan kommer att kunna ta emot cirka 3 500 besökare vid idrottsevenemang och cirka 4 000 besökare vid konserter och andra evenemang.

Multiarenan ska kopplas ihop med en befintlig sporthall och det nya äventyrsbadet (som håller på att byggas) via en inglasad bro.

Intill arenan ska det byggas en fyra våningar hög fastighet som ska inrymma ett idrottsmedicinskt centrum.

STOCKHOLM MER ATTRAKTIVT I ÅR

Stockholm har klättrat från plats 22 till plats 20 på Cushman & Wakefields lista över de europeiska städer som det är mest attraktivt för företag att etablera sig i.

Cushman & Wakefield har genomfört sin undersökning European Cities Monitor sedan 1990. Nu ligger London i topp, följt av Paris och Frankfurt.

Sedan förra året har Bryssel klättrat från sjätte till fjärde plats. Düsseldorf har klättrat mest på listan, från plats 16 till plats 12.

GENERATIONSVÄXLING VÄNTAR I BRANSCHEN

Mer än var femte medarbetare inom fastighetsbranschen kommer att gå i pension de närmaste tre åren. Det visar en ny undersökning från Fastighetsbranschens utbildningsnämnd. Andelen som uppnår 65 års ålder under perioden 2006–2015 är enligt SCB avsevärt större i fastighetsbolag/förvaltning (29,2 procent) än i övriga byggsektorn (21,4 procent).

SKANSKA BYGGER POLISHUS I MALMÖ

Skanska Öresund påbörjar nu uppförandet av det nya polishuset på Toftanäs i nordöstra Malmö. På tisdagen togs det första spadtaget för byggnaden om 16 000 kvadratmeter.

Byggnaden kommer att inrymma Polismyndigheten i Skånes operativa enheter; länskommunikationscentralen, polisens kontaktcenter, piketenheten, utrustningsenheten och fordonservice. Inflyttning är planerad till våren 2010.

KORTA NYHETER

ABERDEEN TAR ÖVER GLOBEN SHOPPING

Aberdeen Property Investors tog den 1 oktober över centrumledningen av Globen Shopping efter Centrumutveckling. Ny centrumledare blir Jeanette Rosman, som även är centrumledare i Gallerian i Eskilstuna samt tidigare i PK-huset och Passagen i Stockholm.

Aberdeens Sverigechef för Centre Management, Susanne Åhlén, tidigare centrumchef för Stinsen Shoppingcenter, kommer delvis att jobba som centrumchef i Globen med främst förbättrings- och utvecklingsfrågor.

BIOGRAF BLIR LIVSMEDELS-AFFÄR

KF Fastigheter har av bostadsrättsföreningen Södertorn fått totalentreprenad för att skapa en livsmedelsbutik i den tidigare biografen på Medborgarplatsen i Stockholm.

En omfattande ombyggnad pågår och när allt är färdigt har en cirka 3 000 kvadratmeter stor Coop-enhet ersatt den tidigare biografen. Lokalerna ägs av bostadsrättsföreningen Södertorn som anlitat KF Fastigheter för att skapa en energieffektiv och optimalt anpassad butik.



Byggnationen av fem bostadshus med 59 lägenheter med halverad energiförbrukning har inletts i Beckomberga.

NCC först med stockholmska passivhus

NCC är nu först ut med att bygga passivhuslägenheter i Stockholm. Byggnationen av fem bostadshus med 59 lägenheter med halverad energiförbrukning har inletts i Beckomberga.

För miljön innebär det 32 ton mindre koldioxidutsläpp per år. För de boende medför det med dagens

energipriser en årlig besparing på cirka 5 000 kronor.

– I Beckomberga kommer klimatpåverkan att bli minimal med tanke på energilösningen med fjärrvärme, solfångare och andel i vindkraftverk, säger Jenny Winblad, miljösamordnare NCC.

En annan egenskap är att husen

ger bättre inomhusmiljö. Boende i passivhus har fått mindre problem med astma och pollenallergi för att husen är lufttäta och inomhusluften välfiltrerad. De tjocka väggarna gör det även mycket tyst inomhus.

De flesta passivhusen har byggts i västra Sverige, de här är de första i Stockholm.



RÖDFÄRGSPRISET TILL ICKE-RÖTT OMRÅDE

Rödfärgspriset delas ut vartannat år till "nyskapande modern svenskarkitektur där Falu Rödfärg eller annan slamfärg har haft en framträdande roll för helheten". Årets pris går till Nysäter bostadsområde i Mölnlycke utanför Göteborg, ritat av Margareta Diedrichs på Sweco Architects – ett område utan en droppe rött.

– Vår tanke har från första början varit att låta skog och natur vara utgångspunkten och därför var trä som material ett tidigt val. Valet av traditionell slamfärg var lika självklart eftersom vi ville ha en färgskala anpassad till naturen, berättar Margareta Diedrichs.

KORTA NYHETER



Emporia i Malmö är under uppförande och byte i och med Steen & Ström-affären ägare.

STEEN & STRÖM-AFFÄREN AVSLUTAD

EU:s konkurrensmyndigheter har nu godkänt köparna av Steen & Ström. Därmed är 22-miljardersaffären klar. Steen & Ström äger i Sverige nio köpcentrum och har ett antal utvecklingsprojekt under uppförande. Bland annat Emporia och Wärfveriet i Borås. Nu är det alltså franska Klepierre och holländska ABP som tar över skutan.

BYGGMÄSTARGRUPPEN REKRUTERAR VD FRÅN SKANSKA

Rolf Lundqvist har utsetts till ny vd i Byggmästargruppen GL AB efter Carl Gustav Ståhlberg som lämnar företaget efter 13 år. Lundqvist träder sin befattning den 3 november.

Bytet av vd ligger i linje med företagets strategi att bli en betydande aktör på Stockholms byggmarknad, där samgåendet mellan FR Byggmästargruppen AB och Byggnads AB Gunnar Lindell i april 2008 var det första steget.

KOMMUNALT BOLAG TVINGAS SÄLJA FÖR ATT ÖVERLEVA

Det kommunala bostadsbolaget Kalmarhem tvingas sälja delar av sitt bestånd.

– Vi måste sälja ut för att säkerställa Kalmarhems fortlevnad. Men vi har ännu inte tittat på vilka fastigheter som kan bli aktuella, säger Roger Kaliff (s), styrelseordförande i Kalmarhem, till tidningen Östran.

Bakgrunden är ett renoveringsprogram, med bland annat nödvändiga stambyten, som blev väldigt kostsamt. Kalmarhem fick då ta av sina besparingar, en lösning som dock inte håller i det långa loppet.

Atrium Ljungberg bygger åt Atlas Copco – och sig själva

Atrium Ljungberg ska uppföra en ny kontorsbyggnad i Sickla. Av den totala uthyrningsbara ytan på 13 800 kvadratmeter ska Atlas Copco hyra 10 800. Atrium Ljungberg eget kommer också att flytta sitt huvudkontor till den nya byggnaden, som kommer att ligga vid Fredells-rondellen i Sickla och sammankopplas med de fastigheter som Atlas Copco Tools hyr idag.

Byggnaden beräknas stå färdig vid årsskiftet 2010/2011 då Atlas Copco och Atrium Ljungberg flyttar in. Totalt kommer cirka 800 personer att arbeta i det nya kontorshuset. Byggekostnaden bedöms uppgå till 350 miljoner kronor.

– Vi har tillsammans med Atlas



Anders Nylander, vd, Atrium Ljungberg.

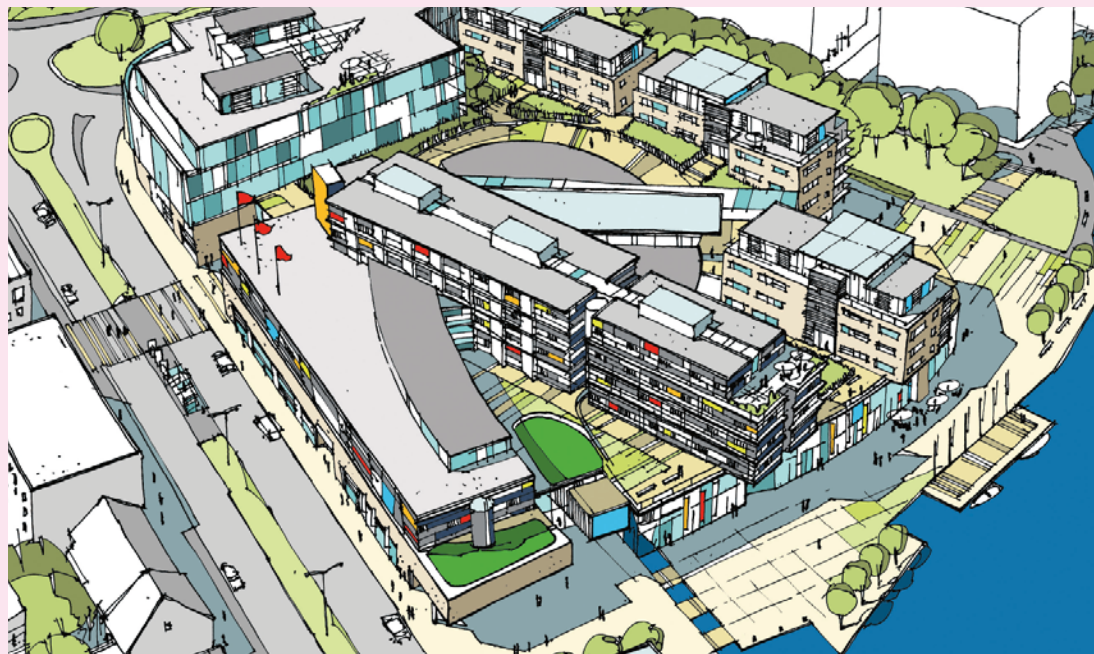
Copco funnit en långsiktig och hållbar lösning för Atlas Copcos verksamhet i Sickla, säger Anders Nylander, vd, Atrium Ljungberg. Det är mycket glädjande och stärker Sickla som mötesplats för arbete, handel, service, kultur och utbildning.

HISTORISKT HÖG TRANSAKTIONSVOLYM

Fastigheter för 126 miljarder kronor har handlats under årets första nio månader, enligt DTZ. Under tredje kvartalet uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden till hela 70 miljarder kronor.

Den historiskt höga transaktionsvolymen beror naturligtvis till stor del på Vasakronan-affären.

Trots att transaktionsvolymen har varit ovanligt hög under 2008 förutspår DTZ att den höga omsättningsvolymen inte kommer att fortsätta året ut. Transaktionsvolymen under 2007 var totalt 140 miljarder.



Atollen i Jönköping försenas.

Finanskrisen försenar Atollen

Finanskrisen försenar nu det stora byggprojektet Atollen i Jönköping.

I augusti trodde man att Atollen var räddad, då Brinova beslutade att gå in som delägare tillsammans med GE Real Estate.

Men finanskrisen innebär att projektet på nytt försenas.

– Vi kommer att påbörja byggerna av de tre sjömagasinen så fort den

kommunala handläggningen är klar. Det bör bli före nyår. Sedan avvaktar vi, och följer det finansiella läget fortlöpande. När det är möjligt att lösa finansieringen går vi vidare, säger Lennart Sten, vd för GE Real Estate.

Magasinen är en mindre del av projektet som totalt innefattar butiker, kontor, bostäder och garage på cirka 48 000 kvadratmeter, varav

40 procent är handelsytor. Den totala investeringen beräknas till 850 miljoner kronor.

När tror du att byggstarten för den stora delen av projektet kan vara igång?

– Det är helt omöjligt för mig att avgöra i dagens läge, säger Lennart Sten.



XXXLutz är världens i dag näst största möbelhus efter Ikea.

Ikea säljer till ny konkurrent

När Ikea lämnar Bulltofta i Skåne och i stället satsar på Svågertorp tar en konkurrent över Ikeas gamla lokaler: Österrikiska XXXLutz från Österrike har köpt lokalerna på Bulltofta och etablerar därmed sin första butik i Sverige.

XXXLutz är världens i dag näst största möbelhus efter Ikea, och har 144 varuhus i Österrike, Tyskland, Tjeckien, Slovakien och Ungern. Ikeas nuvarande butik i Bulltofta är på drygt 26 000 kvadratmeter – men XXXLutz planerar att

bygga ut det – att jämföra med det jättekomples man ska bygga i Svågertorp, som ligger på 48 000 kvadratmeter. Markområdet som tas i anspråk är på hela 100 000 kvadratmeter. Enligt planerna ska butikshuset stå på pelare för att skapa mer parkeringsyta under huset.

Tidigare var planerna att det nya varuhuset skulle stå klart redan nästa höst, men tidsplanen har på senare tid blivit mer osäker.

Kungsleden köper publika fastigheter

Kungsleden har ingått ett avtal med Peab om att förvärva två publika fastigheter för en total köpeskilling om 134 miljoner kronor. Fastigheterna som är under uppförande är belägna i Uppsala respektive Sigtuna kommun. Det totala hyresvärdet beräknas uppgå till 10,9 miljoner kronor.

Fastigheterna består av äldreboende och förskolelokaler och förhyrs av Uppsala respektive Sigtuna kommun på 20-åriga avtal. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 6 945 kvadratmeter. Tillträde beräknas ske i juli 2009.

– Det känns väldigt positivt med ytterligare publika fastigheter och

/// Det känns väldigt positivt med ytterligare publika fastigheter och vi är glada för ökat förtroende som stärker vår ställning. Långa hyresavtal med kommunen ger oss en hög och stabil avkastning under många år framöver.

vi är glada för ökat förtroende som stärker vår ställning. Långa hyresavtal med kommunen ger oss en hög och stabil avkastning under många år framöver, säger Kungsledens vd Thomas Erséus.



Kungsledens vd Thomas Erséus.

KORTA NYHETER

RAMBÖLL FLYTTAR IN PÅ KRUKMAKARGATAN

Ramböll hyr sitt nya huvudkontor av AP Fastigheter på Krukmakargatan i Stockholm.



Rambölls nya huvudkontor.

Med AP Fastigheter som fastighetsägare har under det senaste året fastigheten, där länsrätten tidigare bott, genomgått en omfattande renovering, allt i syfte att skapa en modern och representativ arbetsplats. Genom att forma en arbetsmiljö som präglas av dynamik, öppenhet och flexibilitet ökar förutsättningarna för helhetsförståelse, samverkan, lärande och ökad kundnytta.

Cirka 400 medarbetare flyttar in i Rambölls nya huvudkontor.

STOCKHOLMS STAD STOPPAR OMBILDNINGAR

Stockholms stad stoppar ombildningar av kommunala hyresrätter till bostadsrätter.

Orsaken är osäkerhet på grund av finanskrisen – man menar bland annat att det inte går att fastställa priser på fastigheter på ett ansvarsfullt sätt. Bostadsbolagens moderbolag Stockholms Stadshus AB har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen i Stockholm och har uppmanat bostadsbolagen att vidta ett flertal åtgärder.

STENA FASTIGHETER HYR UT TILL MEDIA MARKT

Stena Fastigheter hyr ut 2 700 kvadratmeter till Media Markt när de etablerar sitt huvudkontor i Danderyd. Fastigheten är belägen i Invernessområdet i närheten av både tunnelbana och trafikleder. Media Markt kommer att etablera sitt nordiska huvudkontor i de nyligen ombyggda och anpassade lokalerna. Totalt kommer 150-160 personer att arbeta där.

Bli en aktiv del av nyheterna – kommentera och tyck till på fsve.se



RÖST FRÅN MÄSSARRANGÖREN:

– 2008 års siffror visar att även i en tid av finansiell oro behöver fastighetsbranschen ett forum i vilket man kan analysera situationen och skapa perspektiv för framtiden. Det är därför man kommer till Europas största kommersiella fastighetsmessa, Expo Real, säger Eugen Egetenmeir, på Messe München.



Nöjd mässbesökare. Erika Olsén var på sitt fjärde Expo Real i år, såsom konsult på Tenzing. Hon är mycket nöjd och har haft flera bra möten med tyska investerare, varav ett par stycken med stor sannolikhet kommer att leda till affär.



För många präglades årets Expo Real av globalt finansiellt mörker. Men för Erika Olsén på Tenzing var det fullt fokus på de affärer som går att göra.

– Vi har varit supereffektiva och vi har fått bra respons från de tyska fonder som är en viktig investerargrupp för Sverige.

STABIL MÄSSA

– trots skakigt läge

Den elfte upplagan av den internationella fastighetsmässan Expo Real kunde haft bättre förutsättningar. Den finansiella oron la förstås sordin på feststämningen, men det var inte direkt begravningsatmosfär heller. 42 000 personer från 77 länder valde i år att åka till München, vilket är 3 000 fler än förra året. En av dem var Erika Olsén på det relativt nya konsultföretaget Tenzing. Hon var där för fjärde gången, tidigare år har hon varit där som anställd på Jones Lang LaSalle och Newsec. Under mässans sista dag tog sig Erika Olsén lite tid mellan alla sina affärsmöten för att svara på Fastighetssveriges frågor.

Hur har stämningen varit tycker du?

– Det är klart att alla är påverkade av det finansiellt skakiga läget. Första dagen, i måndags, pratade alla om det. Och tyskarna var väl lite småchockade eftersom det var då beskedet kom att Hypo Real Estate var i en så pass allvarlig kris. Men alla jobbade likasom på ändå, inte minst vi. Vi har haft många möten med tyska investerare på tre dagar, och vi har flera intressanta leads med oss

hem, varav något jag är ganska säker på att det blir affär av. Vi har dessutom lyckats att marknadsföra Tenzing på ett bra sätt mot den europeiska marknaden.

Vilket är ditt helhetsintryck av årets Expo Real?

– Med tanke på allt som hänt på de finansiella marknaderna så måste jag säga att mitt intryck är positivt.

Hur var årets Expo Real jämfört med tidigare år?

– Svenskarna var inte här i alls samma utsträckning i år, jag tror bara att det var två svenska aktörer som hade monter, tidigare har det varit många fler. Men många av de svenska konsulterna har förstås varit här för att träffa tyska investerare.

Hur mycket energi har egentligen gått åt till att snacka om finanskrisen?

– En hel del, varje möte har man börjat med att prata igenom läget i fem minuter. Men därefter har det varit fokus på de affärer som går att göra.

Vad har varit bäst med årets Expo Real?

– Att kunna konstatera att Sverige fortfarande är en väldigt attraktiv marknad för fastighetsinvesteringar och Sverige återigen är attraktivt för de tyska fonderna nu när avkastningskraven har stigit. Har man bara rätt produkter så gör man affärer.

Vilket är huvudskälet till att ni åkte till Expo Real?

– Tenzing har varit här för att marknadsföra oss på kontinenten och för att träffa de tyska investerarna, båda de sakerna har vi gjort. Vi är jättenöjda med vårt Expo Real 2008. **F**

FAKTA 11:E EXPO REAL

Besöksantal: 42 000 (2007: 39 000).

Utställare: 1 856 stycken från 45 länder (2007: 1 823 från 43 länder).

Utställarländer: 487 av utställarna kom från andra länder än Tyskland. Flest kom från Ryssland, 62 stycken.

Utställningsyta: 74 000 kvadratmeter (2007: 63 000 kvadratmeter).

Hallar: Sju stycken (2007: sex stycken).

Seminarium: Över 100 stycken med fler än 500 experter.

Största internationella montern: City of Moscow, mer än 500 kvadratmeter.

Största tyska montern: Ruhr Metropolis, mer än 800 kvadratmeter.

Nästa Expo Real: 5–7 oktober 2009

Stora affärer på senare tid

Stockholmsmarknadens tre största affärer 2008

Köpare	Säljare	Objekt	Pris
Pembroke Real Estate	Cardinal Capital Partners	Fastigheterna Hästen och Putten 15 i Stockholm CBD omfattande knappt 90 000 m ²	4-5 miljarder*
Specialfastigheter	Vasakronan	Försvarets Materielverk och Rådhuset i Stockholm	2,32 miljarder
Akelius Fastigheter	Diligentia	17 bostadsfastigheter med 2 300 lägenheter i Täby	2,3 miljarder

Göteborgsmarknadens tre största affärer 2008

Köpare	Säljare	Objekt	Pris
Acta Kapitalförvaltning	RBS Nordisk Renting	En kontorsfastighet på Lindholmen	1 miljard (uppskattad köpeskilling)
KappAhl	London & Regional	Kontors- och lagerfastigheten Hästägaren 3 i Mölndal	447 miljoner
DEFO-Deutsche Fonds für Immobilienvermögen GmbH	Nordic Real Estate Partners	Sisjö Entré om 13 600 m ² handel	350 miljoner

Malmömarknadens tre största affärer 2008

Köpare	Säljare	Objekt	Pris
Property Group	Annehem	45 fastigheter i Malmö, Lund, Hässleholm och Hörby, mestadels bostäder	708 miljoner
Tysk investeringsfond (ej officiell)	Skanska	Ett pågående handelsprojekt i Burlöv	585 miljoner (investeringsvolymen)
MKB	Hagman Esping Fastigheter AB	9 fastigheter med bl.a. 301 lägenheter i Malmö	340 miljoner

* Av Fastighetssverige uppskattad köpeskilling

MARKKÖP VID POINT HYLLE I MALMÖ

Annehem förvärvar ett större markområde vid Point Hyllie i Malmö. Det handlar om 44 000 m² mark och köpeskillingen uppgår till 101 miljoner kr. Säljare är Malmö stad och affären villkoras av ett kommunfullmäktigebeslut samt en godkänd detaljplan. Detaljplanen möjliggör för bostäder, kontor och handel. Byggstarten är beräknad till början av 2009. Hyllie är en ny stadsdel i Malmö som för närvarande håller på att utvecklas. Hela projektet Point Hyllie består av fyra huskroppar vilka omger torget där Citytunneln och station Hyllie har sin uppgång.

RIKSBYGGEN ETABLERAR SIG PÅ UMEÅMARKNADEN

Riksbyggen förvärvar nio centralt belägna bostadsfastigheter i Umeå från Anders Nyberg Måleri och Fastigheter AB. Sammanlagt inrymmer fastigheterna 253 lägenheter. Den totala bostadsytan uppgår till 19 000 m². Medföljer gör även byggrätter för ytterligare 145 mindre lägenheter på vindar och i suterränger. Köpeskillingen är 180 miljoner kr vilket ger ett kvadratmeterpris på cirka 9 500 kr. Riksbyggens sammanlagda investering uppgår till 300 miljoner kr. Riksbyggen har sedan tidigare stora centralt belägna bostadsbestånd i Linköping och Jönköping.

DILIGENTIA OCH SCHRODERS GENOMFÖR STOCKHOLMSAFFÄR

Den brittiska kapitalförvaltaren Schroders har förvärvat kontorsfastigheten Törnet 10 på Luntmakargatan i centrala Stockholm. Säljare är Diligentia och köpeskillingen uppskattas ligga en bit över 200 miljoner kr. Fastighetens 6 500 m² uthyrningsbara yta innehåller endast mindre vakanser. Förvärvet är det första i Sverige för core-fonden Schroder Nordic Fund. Fonden har tidigare genomfört investeringar i Finland.

TYSK FOND KÖPER MER I MARIEBERG

2007 förvärvade IVG Funds en fastighet i Mariebergs handelsområde utanför Örebro. Fastigheten innehöll en detaljhandelsyta om 2 350 m² och köpeskillingen uppgick till knappt 34 miljoner kr. I dessa lokaler är Elektrolux och Sova hyresgäster. Nu genomför IVG ett nästa förvärv genom köpet av fastigheten Mosås 2:73 som inrymmer 3 950 m² detaljhandelsyta. Hyresgäster i dessa ytor är Chillil och Sängjätten. Säljare är även denna gång TK Development och köpesumman uppgår till 58,8 miljoner kr.

DIÖS & KUYLENSTIERNNA AVYTTRAR SÖDER OM STOCKHOLM

Diös & Kuylenstierna avyttrar sex fastigheter i Högdalens industriområde i södra Stockholm. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt och den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 28 000 m². Det underliggande fastighetsvärdet är 185 miljoner kr och köparen har inte offentliggjorts. De sex fastigheter som nu avyttras av D&K ingick i förvärvet från Fabege försommaren 2006 då D&K i två affärer förvärvade fastigheter för 700 miljoner kr. I april 2007 förvärvade D&K sedan ytterligare fastigheter från Fabege, då för 1 350 miljoner kr.

GALLERIAAFFÄR I NORRLAND

Balticgruppen Fastighet köper fastigheten Forsete 8 som utgör omkring hälften av gallerian Kungspassagen i Umeå. Säljaren Norrporten erhåller köpeskillingen 245 miljoner kr. Fastigheten innehåller kontor, butiker och bostäder. Balticgruppen äger sedan tidigare grannfastigheten men har inga omedelbara planer för fastigheterna. Ägare av Balticgruppen är Krister Olsson. Balticgruppen sålde under fjolåret fastigheter till Akelius och Citycon för över en miljard kr.

OSCAR PROPERTIES FÖRVÄRVAR EN FASTIGHET PÅ KUNGSHOLMEN

Diligentia säljer fastigheten Pagen 14 på Kungsholmen i Stockholm till Oscar Properties. Köpeskillingen är inte officiell men en uppskattning är att den ligger runt 140 miljoner kr. Fastigheten inrymmer 5 300 m² varav cirka 3 700 m² är kontor och 900 m² butiksyta. Diligentia har under senare tid avyttrat ett antal fastigheter i Stockholm.

CASTELLUM KÖPER FÖR SAMMANLAGT ÖVER 300 MILJONER KR GENOM DOTTERBOLAG

Under sommaren genomförde Castellums dotterbolag affärer för 302 miljoner kr varav 17 miljoner utgör uppbokad, ej kassapåverkande uppskjuten skatt. Dotterbolaget Aspholmen har förvärvat tre fastigheter för 193 miljoner kr från Uppsala kommuns Industrihus. Fastigheterna ligger i området Boländerna i Uppsala och innehåller 12 500 m² lager och 6 000 m² kontor, varav merparten är uthyrt. Dotterbolaget Briggen har förvärvat en kontorsfastighet för 74 miljoner kr i Helsingborg. Säljare är Volito och fastigheten inrymmer 6 700 m². Andra något mindre affärer har genomförts i Västerås och i Jönköping.

Sveriges tio största affärer 2008

Köpare	Säljare	Objekt	Pris
AP Fastigheter	Vasakronan	Hela Vasakronan inkl. 172 fastigheter	41,1 miljarder
Klépierre och ABP	Canica AS	Steen & Ströms svenska del	7 miljarder (uppskattad)
Niam AB	AP Fastigheter	41 fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Lund	7 miljarder
Pembroke Real Estate	Cardinal Capital Partners	Fastigheterna Hästen och Putten 15 i Stockholm CBD omfattande knappt 90 000 m ²	4-5 miljarder*
Valad Continental Partners	Alecta	34 fastigheter i södra och mellersta Sverige	2,4 miljarder
Specialfastigheter	Vasakronan	Försvarets Materielverk och Rådhuset	2,32 miljarder
Akelius Fastigheter	Diligentia AB	AB Täbyhus inkl. 17 bostadsfastigheter med 2 300 lägenheter i Täby	2,3 miljarder
Aberdeen Property Investors Pan-nordiska fond	Niam Fond III och Whitehall	8 kontorsfastigheter i Marievik i Stockholm	2,1 miljarder
Två bostadsrättsföreningar	Boulton	534 hyreslägenheter i Fältöversten och 388 hyreslägenheter i Ringen, Stockholm	1,9 miljarder
Wallfast AB	Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder	30 fastigheter om 2116 hyreslägenheter i Stockholm	1,6 miljarder

* Av Fastighetssverige uppskattad köpeskillning

KUNGSLEDEN GENOMFÖR TRANSAKTIONER

Kungsleden förvärvat två fastigheter i Sigtuna och Uppsala från Peab för 134 miljoner kr. Fastigheterna, som för närvarande är under uppförande, kommer att innehålla forskolelokaler och äldreboenden och 20-åriga hyresavtal är tecknade. Kungsleden har även avyttrat fastigheterna Garveriet 1 och 5 i Örebro. Dessa fastigheter förvärvades nyligen från Stampen-gruppen och inrymmer Nerikes Allehanda. Köpare är den lokala aktören Husman Lokaler. I Umeå avyttrar Kungsleden fastigheterna Lamellen 3 och Häradsdomaren 3 till Centrumkronan i Umeå AB. De fyra avyttrade fastigheterna har ett sammanlagt försäljningsvärde om 85,3 miljoner kr och en direktavkastning på 6,2 %.

REGIONHUSET I LUND AVYTTRAT TILL WIHLBORGS

Wihlborgs och Region Skåne har träffat ett avtal där Wihlborgs köper fastigheten Landsdomaren 6, även kallat Regionhuset, i Lund. Köpeskillingen uppgår till 160 miljoner kr och fastigheten har en uthyrningsbar yta om 16 000 m² samt en bygggrätt som medger ytterligare 9 000 m². Parterna har tidigare träffat ett hyresavtal där Region Skåne ska hyra sammanlagt 8 000 m² av Wihlborgs på Dockan i Västra Hamnen i Malmö. Bygandet av detta hus har precis startat. Wihlborgs tillträder Regionhuset under andra halvåret 2010 då Region Skåne flyttar ut.

lokalnytt.se



Diös & Kuylentierna



Tillsammans skapar vi Sveriges största



JERNHUSEN



JohnMattsson
FASTIGHETS AB



Kanab Fastigheter AB

KGK FASTIGHETER



KOMFAST



Kungsbacka

KUNGSLEDEN

LANDIC
PROPERTY



LONA FORSLID
REGISTRERAD FASTIGHETSMAKLARE



www.mkbfastighet.se

NAI Svefa



För bättre fastighetsaffärer



NÄÄS FABRIKER
EN LEVANDI MÖTESPLATS



- ditt lokala fastighetsbolag -



SKANSKA

Stena Fastigheter



SVEAREAL



SVENSKA HUS



VASAKRONAN
Välkommen till en bättre värd



VÄDERHOLMEN

VÄTTERS NÄS
FÖRVALTNINGS AB



Wilfast Förvaltning AB



marknadsplats för lediga lokaler



Bilen som själv fixar fickparkering

Foto: Eddie Ekberg





SLÄPP RATTEN. Flera nya Volkswagenmodeller har Park Assist som tillval, bland andra nya Passat CC. Fastighetssveriges Nicklas Tolleson fickparkerar här bilen, utan att behöva hålla i ratten.

ingen



Här fickparkerar Fastighetssverige – utan att hålla i ratten.

Volkswagen satsar hårt på att de nya innovativa tekniklösningarna inte ska vara förbehållna de allra dyraste lyxbilarna.

Det är lite trolleri över det. När jag är på väg fram längs en gata med parkerade bilar trycker jag på en knapp. Bilen börjar då söka efter parkeringsfickor lämpliga för bilens storlek. Bilen hittar strax en bra lucka, och jag får därefter instruktioner av bilen. När jag kört tillräckligt långt fram säger bilen till – då är det dags att lägga in backen, och släppa ratten. Sedan svänger bilen av sig själv, ratten snurrar – ganska fort – och allt jag behöver göra är att se till att det inte dyker upp något oförutsett runt bilen medan den smidigt svänger in i fickan. Sensorerna bak piper och säger till när jag har kommit tillräckligt långt in, då jag själv kan ta ratten, köra fram och ställa bilen till rätta.

Park Assist heter finessen, som numera finns som tillval på flera Volkswagenmodeller. Bilar med Park Assist – som den Passat CC som jag kör – har ultraljudssensorer i stötfångarnas sidodelar, som mäter parkeringsluckornas längd och djup, vilket möjliggör den tuffa manövern tillsammans med den elektromekaniska servostyrningen.

PARK ASSIST SLÄPPTES för första gången på Touran-modellen våren 2007.

– Det efterfrågades av kunderna i kundkliniker som Volkswagen arrangerar runt om i världen. Många tycker att fickparkeringar är något jobbigt och svårt som man helst ska undvika, säger Ronny Gustavsson, produktspecialist på Volkswagen.

En duktig fickparkerare gör dock jobbet bättre än Park Assist, eftersom den behöver 70 centimeters lucka fram och bak för att klara av att svänga in – detta beror på att den inte håller på och trixar fram och tillbaka för att svänga in, den svänger in hela vägen i en enda rörelse.

Park Assist kan komma att utvecklas mycket längre än hit. Redan nu finns en Volkswagen i Tyskland, som kan parkera helt och hållet själv:

Föraren behöver bara hitta en tillgänglig parkeringsruta i navigationssystemets skärm och sätta automatväxellädans spak i läge "P". Sedan kan han – om han vill – gå ur bilen.

Två kameror placerade på ytterbackspeglarna hittar rätt dimension på parkeringsplatsen. Videosignaler överförs till en högprestandator som sedan skickar kommandon till styrningen och drivlinan. Bilen backar sedan in i rutan enligt den nyss

- ☐ datorkalkylerade kursen, stänger av motorn och låser dörrarna. Föraren kan, om något oförutsett inträffar, avbryta proceduren. Den här lösningen finns än så länge bara i en enda bil – som visades upp på bilmässorna i Tyskland i våras – och det är ännu oklart när och om det blir tal om serietillverkning.



”Många tycker att fickparkeringar är något jobbigt och svårt som man helst ska undvika.

Ronny Gustavsson

Men redan i dag erbjuder Volkswagen många tekniska innovationer, inte minst på nya Passat CC, alla under mottot att demokratisera innovationer:

- *Lane Assist*. Ett hjälpmedel som betraktas som unikt för mellanklassbilar. Det arbetar när bilen körs i högre hastigheter än 65 kilometer i timmen, och när föraren lämnar sin körfil utan att använda blinkerserna.

Om bilen oavsiktligt är på väg ur kurs upptäcks detta av Lane Assist, som då styr tillbaka. Lane Assist håller nämligen koll på vägmarkeringarna med hjälp av en kamera framför innerbackspegeln. Systemet känner också av, och reagerar, om föraren släpper ratten.

Lane Assist är framtaget efter att forskning har visat att hela 14 procent av alla olyckor med personskador orsakas av att bilen hamnar i fel fil.

- *ACC – Adaptive Cruise Control – med Front Assist*. Funktionen ska förhindra upphinnandelyckor, och hjälpa föraren att hålla avståndet till framförvarande bil. När funktionen är aktiverad gasar och bromsar bilen automatiskt inom det hastighetsområde som föraren har valt med farthållaren. ACC använder sig av en radarsensor som mäter avståndet till bilen framför. Som förare kan man dessutom anpassa sitt avstånd till framförvarande för att få en komfortabel och följsam färd då trafiken är tät.


– I sitt senaste utförande kan systemet, om man ligger bakom en annan bil, sakta ner ända till stillastående vid ett rödljus, säger Ronny Gustavsson.

- *Radio- och navigationssystemet RNS 510*. Systemet inkluderar pekskärm och ett hårddiskbaserat navigationssystem. Tillsammans med backkameran Rear Assist får man en bild som visar området närmast bilens bakparti, vilket är uppskattat vid tillkoppling av släp.

– En finess som imponerar på grannarna på campingen; du bara hoppar in i bilen, och backar till perfekt när du ska koppla på husvagnen, säger Ronny Gustavsson.

Också bortsett från de många tekniska innovationerna är Passat CC en spännande bil, något av kontrasternas bil: Komfortabel och körglad. En coupé fast med fyra dörrar. Sportig, men samtidigt med rymlig interiör.

I standardutrustningen ingår det aktiva chassiet DCC – Dynamic Chassis Control – som anpassar såväl bilens stötdämpare som servostyrningens karaktär, efter tre olika inställningar; normal, sport och komfort.

Passat CC finns med fyra olika motorer, från 1,8 TSI med 160 hästkrafter till 3,6 V6 FSI med 300 hästar. 



PARKERINGSHJÄLP.

Kontrollpanelen ger tydliga instruktioner om vad föraren ska göra.

FAKTA

Volkswagen Passat CC
Längd: 4,796 meter.
Bredd: 1,856 meter.

MOTORER:

1,8 TSI med 160 hästkrafter.

Pris: 269 900 kronor.
Förbrukning: 7,6 liter bensin/100 kilometer.
0-100: 8,6 sekunder.
Toppfart: 220 kilometer i timmen.
Växellåda: Sexväxlad manuell. Som tillval direktväxellådan DSG med sju steg.

2,0 TSI med 200 hästkrafter.

Pris: 279 900 kronor.
Förbrukning: 7,9 liter bensin/100 kilometer.
0-100: 7,6 sekunder.
Toppfart: 237 kilometer i timmen.
Växellåda: Sexväxlad manuell. En sexväxlad automatlåda finns som alternativ.

3,6 V6 med 300 hästkrafter (och fyrhjulsdraft).

Pris: 379 900 kronor.
Förbrukning: 10,1 liter bensin/100 kilometer.
0-100: 5,6 sekunder.
Toppfart: Begränsas elektroniskt till 250 kilometer i timmen.
Växellåda: DSG.

2,0 TDI med 170 hästkrafter.

Pris: 289 900 kronor.
Förbrukning: 6,0 liter diesel/100 kilometer.
0-100: 8,6 sekunder.
Toppfart: 227 kilometer i timmen.
Växellåda: Sexväxlad manuell. DSG som tillval.

PRISER PÅ INNOVATIONER SOM TILLVAL PÅ PASSAT CC

Lane Assist: 4 800 kronor.
Backkamera Rear Assist: 3 300 kronor.
Park Assist samt parkeringssensorer fram och bak: 7 000 kronor.
ACC med Front Assist, tillval till automatväxlade versioner: Från 7 000 kronor.

Operahuset med den mest avancerade teknologin skall också vara det grönaste



DÄRFÖR FICK TELECOMPUTING ANSVARET FÖR IT-FUNKTIONEN I NORGES NYA OPERAHUS

Norges nya operahus är ett av Europas mest uppmärksammade byggnadsprojekt. Det är byggt och utrustat för att markera Norges roll som kulturnation och Den Norske Opera och Ballets roll i samhället.

Allting är stort, mäktigt, imponerande och nytt. Tekniken är sannolikt bland de mest avancerade i världen. Här kommer 600 personer att arbeta, från smeder och ekonomer till sångare i 40 olika yrkesgrupper, från drygt 30 länder.

Nästan alla kommer att vara beroende av en tillförlitlig IT-funktion. Det konstnärliga, tekniska och praktiska har givetvis stått i fokus. Men Den Norske Opera ställde också mycket höga miljökrav och satte miljömål för all utrustning och IT-användning i byggnaden.


Redan tidigt bestämde man sig för att överlåta hela IT-funktionen på en extern leverantör. Efter en omfattande utvärderingsprocess, där alla betydande leverantörer ingick, och där kompetens, kommersiella förutsättningar och låg miljöbelastning betonades särskilt, valde man TeleComputing.

Det här var kanske första gången som "grön IT" var avgörande vid valet av IT-leverantör.

Men inte den sista om vi vill vara rädda om vår miljö.


TeleComputing®

- making IT easier



[Sale and leaseback av Eddie Ekberg]

ERFARET TEAM. Leimdörfer har varit finansiell rådgivare i över 20 större sale and leaseback-transaktioner värda över 16 miljarder kronor. Sven Dahlin, Susanne Wallberg och Erik R Eliasson är viktiga kuggar i de framgångarna.

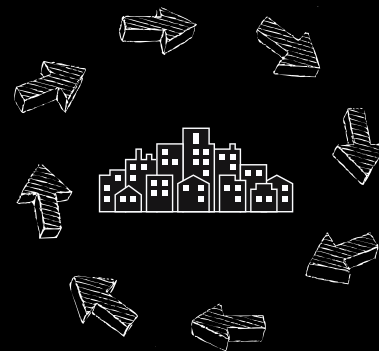
Finansskrisen banar väg för **sale and leaseback**

I Europa har antalet sale and leaseback-transaktioner ökat lavinartat de senaste åren. I Sverige har trenden dock varit i princip den motsatta. Men nu finns det en del som talar för att utvecklingen svänger. Vi har talat med Sveriges mest erfarna sale and leaseback-team.



Mellan 2004 och 2007 ökade transaktionsvolymen i Europa för den här sortens affärer med hela 585 procent. 2004 gjordes sale and leaseback-transaktioner för 6,7 miljarder euro – motsvarande drygt 64 miljarder kronor. Att jämföra med 2007 års siffra, som låg på 46 miljarder euro (nästan 440 miljarder kronor). För många företag är sale and leaseback nu i kristider en möjlighet att få loss kapital, och att slippa höga räntekostnader. Dessutom har stigande fastighetspriser medfört att bolag har kunnat avyttra sina fastigheter till betydande vinster. Och ökad aktivitet bland riskkapitalbolagen har påverkat styrningen av företag och lett till ökad specialisering och tydligare fokus på kärnverksamheten. Sale and leaseback-affärerna utgjorde första halvåret 2008 hela 21 procent av den europeiska investeringsmarknaden, en stor ökning jämfört med 2004 års siffra, som var sex procent.

I dagens kapitalträngda läge för många bolag kan man ana att trenden med sale and leaseback kan komma att öka även i Sverige. □



Sale and Leaseback

- Sale and leaseback har funnits i Sverige sedan 1980-talet och innebär att kunden säljer sin fastighet och sedan hyr tillbaka den.
- En sale and leaseback innehåller en option med möjlighet till återköp av fastigheten och att tillgodogöra sig en eventuell värdestegring.
- På senare år har antalet sale and leasebacks ökat med nästan sex gånger i Europa. Många tror nu att det här kan bli en vanligare transaktionsform även i Sverige, inte minst på grund av det kapitalträngda läget.
- Leimdörfer har varit finansiell rådgivare i sale and leaseback-transaktioner värda mer än 16 miljarder kronor.
- Den största sale and leaseback-affären i Sverige, hittills, är Ericssons avyttring av 26 industri- och kontorsfastigheter i Sverige år 2000. Köpeskillingen var då 5,1 miljarder kronor och ytan uppgick till 845 000 kvadratmeter. Köpare var Drott, AFA, Alecta, Kungsleden, AP Fastigheter, Vasakronan och Skanska. Leimdörfer var delad rådgivare till Ericsson i affären.

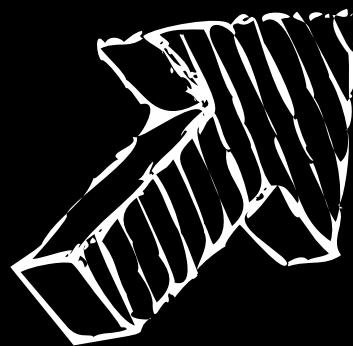
NÅGRA AV LEIMDÖRFERS GENOMFÖRDA SALE AND LEASEBACK-AFFÄRER:

- **GAMBRO** – Avyttring av två produktionsanläggningar i Lund och Hechingen i Tyskland 2008. Köpare var Sagax och köpeskillingen uppgick till cirka en miljard kronor. Ytan uppgick till 77 800 kvadratmeter.
- **ÅF** – Avyttrade 2005 åtta fastigheter i fem städer i Sverige. Köpare GE Real Estate och Estancia. Ytan uppgick till 24 700 kvadratmeter.
- **BILIA** – Börsnotering av Biliás 34 fastigheter under namnet Catena, 2006. Ytan uppgick till 252 000 kvadratmeter.
- **BONNIER** – Avyttring av kontorsfastigheten "DN-skrapan" i Stockholm till Acta 2005. Ytan uppgick till 54 000 kvadratmeter.

/// Jag tror absolut att det kommer fortsätta att göras sale and leaseback-affärer, minst i samma takt som fram till nu. Och det kan till och med komma att öka i och med det rådande finansiella läget.



Sven Dahlin, vd på Leimdörfer



□ Den fastighetsrådgivare i Sverige som varit mest aktiv i den här typen av affärer de senaste åren är Leimdörfer, som varit finansiell rådgivare i över 20 större sale and leaseback-transaktioner med ett samlat värde på över 16 miljarder kronor. Rådgivningsteamet med bland andra Sven Dahlin, Susanne Wallberg och Erik R Eliasson får nog anses leda sale and leaseback-ligan i Sverige. Och de tycker att utvecklingen för sale and leaseback-transaktioner i Sverige ser intressant ut.

– Jag tror absolut att det kommer fortsätta att göras sale and leaseback-affärer, minst i samma takt som fram till nu. Och det kan till och med komma att öka i och med det rådande finansiella läget, säger Sven Dahlin, vd på Leimdörfer.

Det finns flera skäl till att ett företag gör en sale and leaseback:

1. FINANSIELLA – Man säljer fastigheterna istället för att ta upp nya lån på en kärv kapitalmarknad. Därigenom frigör man kapital för investeringar, balansräkningen blir starkare och fastighetsrisken överförs till en extern part.

2. OPERATIONELLA – Man använder ytorna mer effektivt genom att lokalkostnaden synliggörs och kan ofta frigöra yta att sälja eller hyra ut i andra hand.

3. STRATEGISKA – Man ökar fokus på kärnverksamheten där förvaltning och ägande av fastigheter inte ingår.

Leimdörfer jobbar i hela processen i en sale and leaseback-transaktion, från ax till limpa. Ett av de företag de varit rådgivare åt är EQT-/Investorägda Gambro. I år avyttrade de två produktionsanläggningar på sammanlagt 77 800 kvadratmeter i Sverige och Tyskland till Sagax för cirka en miljard kronor. Bengt Lövgren är vd för Gambro Credit AB.

Vem tog initiativet till affären?

– Vi hade fått lite påstötningar tidigare, men också funderat själva på det och startat processen. Leimdörfer var en av spelarna och

verkade väldigt kompetenta. De hade också en mycket attraktiv prislapp, säger Lövgren.

Varför genomförde ni affären?

– För att frigöra kapital. 2006 köpte EQT oss och då blev förstas pressen ännu större på att vara effektiva.

Vad använder ni pengarna till?

– Vi amorterar av på lån.

Vad är skillnaden med att nu vara hyresgäst i stället för att som tidigare äga fastigheterna själva?

– Det är väl att man ska betala hyran, det är det man märker mest. Sedan har vi lyckats effektivisera och minska ytorna eftersom lokalkostnaderna tydliggjordes genom affären.

ETT ANNAT LYCKAT EXEMPEL på en sale and leaseback-affär är



Gösta Ångell, vd ABB Fastighet AB.

när ABB 2002 sålde samliga sina industrifastigheter, 54 stycken, till London & Regional Properties. Bolaget var då i ett kärvt finansiellt läge och de tre miljarder kronorna man fick in via försäljningen blev tillsammans med andra åtgärder en tydlig vändpunkt.

– Att affären blev så bra som den blev berodde delvis på Leimdörfers goda arbete, de förstod vad vi ville göra och utförde det på ett utmärkt sätt, säger Gösta Ångell, vd på ABB Fastighet AB.

Så här några år senare är han mycket positiv till hur ABB utvecklats.

– Vår situation hjälptes upp väldigt mycket och ABB:s historia därefter har varit stark så på det sättet var det en väldigt viktig åtgärd, säger Gösta Ångell. **F**

Säker?



Vi har lång erfarenhet av
vilka strategiska beslut som måste tas:
När du ska sälja till en bostadsrättsförening.
Vid nyproduktion av bostadsrätter.

Välkommen med din affär!

ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

Lysande kokkonst på **LUX STOCKHOLM**



Lux Stockholm är utan tvekan en av landets mest innovativa och intressanta restauranger. Med Henrik Norström som kreativ ledare och köksmästaren Daniel Frick i köket har man förärats en stjärna i Guide Michelin. Här serveras vi en glimrande trerätters.

I Electrolux gamla fabrikslokaler på Lilla Essingen har Lux Stockholm skapat ett matpalats byggt på klassisk europeisk matlagning och upplevelser med modern svensk klang. Från restaurangen har man en bedärande utsikt över Mariebergfjärden vilket ger det härliga ljus som så finurligt skänker restaurangens namn en logisk mening.

Lux Stockholms kreativa ledare Henrik Norström var tidigare kökschef på Fredsgatan 12 och Bon Lloc. Han vann Kock-NM 1998 och silvermedalj i Bocuse d'Or 2001, och har även utsetts till Kockarnas Kock av kollegorna i branschen. Så att det finns ett stort matkunnande i de gamla industrilokalerna på Lilla Essingen råder det ingen tvekan om.

I restaurangens broschyr förklarar Henrik Norström sin matfilosofi:

– Mina matkompositioner har ett uttryck av renhet och enkelhet med ett igenkännande i svensk smak och kulinariska traditioner av salt, sötsurt, rökt och kryddor. Varje rätt är i sig unikt komponerad med lokalt producerade råvaror i säsong och finns representerad på matsedeln så länge de är tidsaktuella som råvara och som komposition.

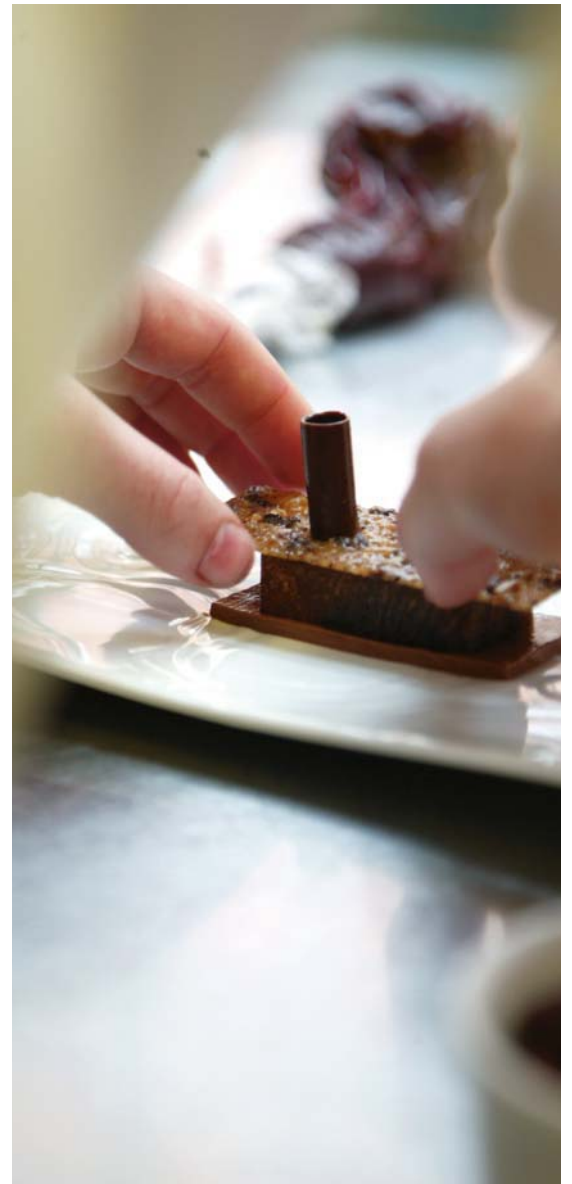
Köksmästaren Daniel Frick berättar om restaurangens tänk när det gäller närproducerade råvaror.

– När vi öppnade hade vi fem leverantörer, i dag har vi mer än 45. Det beror på att vi vill veta var maten kommer ifrån, och vi vill också kunna berätta det för våra gäster. Vi har mycket kontakt med producenterna och prioriterar hela tiden närproducerat snarare än ekologiskt, säger Daniel Frick.

Målet är att gästen ska uppleva ett besök på Lux Stockholm nästan som ett teaterbesök.

– Det ska vara en helhetsupplevelse som börjar i och med att du tar i dörrhandtaget här och tills det att du går ut genom dörren igen, säger Daniel Frick.

Förutom Lux Stockholm har man ytterligare två ben att stå på. I kvarteret bakom restaurangen ligger Lux Dessert och Choklad och en halvtimmes resa från Stockholm ligger Bro Hof Lux. Så för den som känner för att luxa till vardagen lite finns det en hel del att välja på.



Recept på nästa sida >>

Tartar på entrecôte från Svartådalen med krassekrydda, gotlandstryffel och nyknäckt vaktelägg

TARTAR

250 g välmörad Svartådalen-entrecôte
40 g lardo
salt
svartpeppar

SYLTAD FÄRSKLÖK

35 g ättika
25 g socker
90 g vatten
2 färsklökar

DRESSING

5 cl tryffeljuice
2 cl tryffelolja
5 cl olivolja
50 g lagrad vitvinsvinäger
5 cl vatten
gotlandstryffel
salt

GARNITYR

vattenkrasse
vittoppiga rädisor
gotlandstryffel
4 vaktelägg

Skiva entrecöten i en halv cm tjocka skivor, salta entrecöteskivorna väl och låt rimma tio minuter. Skölj av skivorna och låt dem torka på papper. Tärna entrecöteskivorna och lardon i lika stora



tärningar. Vid servering, smaka av tartaren med olivolja, salt och peppar.

Koka upp ingredienserna till syltlagen och smaka av med salt. Koka färsklökarna genomjuka i syltlagen och låt färsklökarna svalna i syltlagen. Vid servering dela och plocka färsklöken i "blad". Mixa tryffeljuice, lagrad vitvinsvinäger och vatten, tillsätt olivolja och tryffelolja i en fin stråle. Smaka av med gotlandstryffelhack och salt. Hyvla vittoppiga rädisor i tunna skivor på en mandolin, lägg skivorna i isvatten i tio minuter, lyft och låt dem torka på papper. Vid servering "toppa" tartaren med rädisoskivor, tryffelskivor och vattenkrasse. Knäck och stek vakteläggen i stekpanna på låg värme, salta och servera direkt!

VINTIPS: Barbera d'Asti Tre Vigne 2006 (87190)

Dyckfångad pilgrimsmussla med ingefärskryddad kyld morot, Skagenmakrill, Oscietrekaviar från Rossini och strössel

PILGRIMSMUSSLOR

4 pilgrimsmusslor (dyckfångade i Norge)
1 dl torrt vitt vin
4 msk citronjos
1 vitlöksklyfta
salt

Koka vin, citronjos och en skivad vitlöksklyfta i fem minuter, smaka av med salt. När "vinlagen" nått ca 60 grader, lägg i pilgrimsmusslorna och låt dem marinera i lagen fyra minuter.

MORÖTTER & GRANITÉ

8 spåda morötter
4 dl morotsjos
2 msk ingefärsjos
5 msk citronjos
salt
Värm morotsjos, ingefärsjos och citronjos i en kastrull, smaka av med salt. Tvätta och skala morötterna, koka morötterna genomjuka i "morotslagen". Lyft ur och kyl morötterna, frys "morotslagen" till granité.



GARNITYR

12 g Oscietrekaviar
1 filé Skagenmakrill
havssalt
Skär tunna skivor av Skagenmakrillen, salta och låt "torr"-rimma i tio minuter. Skiva pilgrimsmusslan i jämna skivor, salta med havssalt och fördela dem över de inkokta morötterna. Skrapa den frysta morotsjosen till granité och toppa rätten med Oscietrekaviar. Tips! Servera rätten på välkylt porslin.

VINTIPS: Geheimrat J Riesling Spätlese trocken 2005 (98169)

Poppig chokladdessert med körsbärsorbet, marshmallow och havrefras

TRYFFEL

100 g grädde
85 g Chuaochoklad
15 g glukos
7 g smör
5 g vodka
Skär Chuaochoklad i småbitar.

Koka upp grädde och glukos, slå den varma gräddblandningen över chokladen och rör till en jämn konsistens. Avsluta med att tillsätta rumstempererat smör och vodka. Häll chokladsmeten i en form och låt svalna i kyl i fyra timmar. Vid servering skär chokladen i skivor.

FLARN

50 g smör
50 g socker
60 g glukos
50 g vetemjöl
25 g kakaoböner
25 g havregryn
Blanda smör, socker och glukos i en kastrull och låt koka upp. Blanda sedan i alla torra ingredienser. Kyl flarn-smeten hastigt. Skär den sedan i tunna skivor

och baka skivorna på smörpapper i 160 grader varm ugn i 4 min.

KÖRSBÄRSORBET

250 g körsbärsapuré
112 g sockerlag
60 g vatten
Blanda allt kallt och kör körsbärsvätskan i glassmaskin.

CHOKLADSÅS

30 g mörk choklad
30 g vatten
10 g körsbärslikör
Koka upp vattnet i en kastrull och rör i chokladen och körsbärslikören.

GARNITYR

färska körsbär
torkade Körsbär
marshmallow
chokladpoppers

VINTIPS: Recioto della Valpolicella 2004 (87886)





Primörviner från Bordeaux

– för hängivna vinälskare och samlare.

Med leverans till din dörr!
Välj bland hundratals viner.

 **bdxwine**

www.bdxwine.com



MÄKTIG OCH ÖDMJUK. Agneta Jacobsson är med på listan över Sveriges 100 mäktigaste kvinnor. Hon är också en lugn, ödmjuk och trygg person.



Hon har utsetts till årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen och till en av Sveriges mäktigaste kvinnor. Själv beskriver hon sig som lugn, ödmjuk och trygg. Man skulle kunna lägga till handlingskraftig. Agneta Jacobsson styr skutan DTZ i Sverige med fast hand. Fast när hon var yngre ville hon bli kock och öppna restaurang.

AGNETA JACOBSSON

– handlingskraftig och ödmjuk förebild

När Veckans Affärer i våras listade Sveriges mäktigaste kvinnor var Agneta Jacobsson med, och hon har utsetts till årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen. "Hennes" DTZ i Sverige har också fått utmärkelsen Bästa Kamratskapet. Det vore inte underligt om hon var en smula högfärdig eller åtminstone kaxig med den meritlistan. Men när man träffar Agneta Jacobsson är det snarast epitet som ödmjuk och prestigelös som dyker upp. Hon har en självklarhet och skön självsäkerhet som gör att man känner sig trygg i hennes närhet.

– Jag är nog rätt lugn av mig, men jag gillar förändringar. Jag är enda barnet, och pappas flicka. Min uppväxt i Örebro var nog hyfsat stillsam och trygg.

Om det är den harmoniska uppväxten som ligger bakom hennes handlingskraftighet, eller om det är något helt annat, ska jag låta vara osagt. Men den är ändå ett faktum. Som exempel kan nämnas att hon när barnen var små på slutet av 80-talet helt sonika startade igång ett dagis – hemma.

– Vi startade ett trefamiljssystem och anställde barnskötare så att barnen kunde vara hemma.

Man förstår att hon inte är rädd för att hugga i.

– Jag har alltid jobbat mig fram, inte fått så mycket gratis. Men det gör å andra sidan ingenting, jag gillar att organisera saker och skapa strukturer, både på jobbet och privat.

Kan du beskriva din "resa" in i fastighetsbranschen?

– När jag skulle välja utbildning var det teknik, ekonomi och juridik som lockade allra mest. Det blev KTH och lantmäteri. Praktisk gjorde jag på stadsbyggnadskontoret i Örebro. Jag blev kvar lite på teknisk som doktorand, var assistent och skrev en bok.

– År 1982 fick jag erbjudande om att börja på Scandiakonsult och senare började jag på Sparbankens Värderingsinstitut. 1984 startade jag tillsammans med några kollegor VärderingsHuset AB, som arbetade både med stor- och småhusvärdering, men vi specialiserade oss tidigt på värdering av industrier och kommersiella fastigheter.

– EFTER TIO ÅR BLEV VI en etablerad aktör på den svenska fastighetsmarknaden, och vi började samarbeta med Sweden Property AB. När DTZ hörde av sig 1995 var det självklart att hoppa på tåget och in i det internationella nätverket. Så småningom fick jag en roll att utveckla verksamheten och bygga vidare DTZ i Sverige. De två företagen slogs ihop i maj 2004 och jag utsågs till företagets vd. Nu är jag med i DTZ:s EMEA Executive & Strategy Group, CRS grupp, Human Resources grupp. Dessa känns bra för att jag kan förhoppningsvis påverka ständiga förbättringar globalt och lokalt. Jag är också svensk representant i IVSC – International Valuation Standard Committee. ☐



” *Jag har alltid jobbat mig fram, inte fått så mycket gratis.*

▣ **Vad hade du gjort om du inte hade varit vd på DTZ?**

– Min favoritsysselsättning som barn var att leka affär. Mamma var jättetrött på frasen: Vad får det lov att vara? Jag minns att hon ibland svarade: ”lugn och ro på burk”. Men när jag var lite mer vuxen ville jag bli kock och öppna restaurang, jag älskar att laga mat.

Investerar du själv i fastigheter?

– Nej, bara i privat boende. Jag älskar ombyggnader, omflyttningar och renoveringar och håller ständigt på med något projekt. Just nu är det Åre där vi bygger om i bostadsrättsföreningen och i våra lägenheter.

Vad gör dig till en bra ledare?

– Jag är lyssnande och prestigelös. För mig är individen det viktiga samtidigt som jag tror på gruppen för att blanda kön, ålder och nationalitet för att uppnå dynamik. Ledarskap är det som driver mig i dag, om jag får ge ett råd till yngre chefer så är det att utveckla sitt ledarskap genom att prova olika branscher mer än jag gjort. Ledarskap för mig är att ha förmåga att påverka kollegers uppträdande och fullgöra företagets

mål. Jag tror att min ledarskapsstil är en fusion av tre stilar; demokratisk, individuell/coaching och förändring/utveckling. Som ledare finns det inget roligare än att se människor utvecklas och våga pröva på saker de inte gjort tidigare.

Vad är viktigt att tänka på för en fortsatt sund utveckling av fastighetsmarknaden?

– Att se till att fastighetsmarknaden är så transparent som möjligt. En sund fastighetsmarknad är också en internationell fastighetsmarknad där alla har samma information och där vi ger alla samma informationsmöjligheter.

Hur mycket jobbar du?

– Lagom, tidvis ganska mycket. Det har jag alltid gjort.

Vad gör du när du inte jobbar?

– Jag tillbringar helst tid tillsammans med vänner och familjen. Vi har mycket roligt tillsammans och barnen tar ofta hem kompisar. Det är underbart att diskutera och prata med dem.

Vilken är din livsfilosofi?

– Att försöka leva fullt ut och hinna med så många roliga saker som möjligt, helst tillsammans med andra. Och att ständigt vara öppen för att lära mig nya saker.

Är du mentor för någon?

– Ja, det har jag varit ganska många gånger under åren. Dels kvinnliga teknologer och dels elever från olika kurser på KTH.

Har du någon som du anförtror dig åt och diskuterar med?

– Familjen är ett stort stöd, jag diskuterar vissa frågor med min man och mina barn. Sedan har det alltid funnits arbetskamrater som man kan bolla vissa frågor med och så har jag ju en ledningsgrupp och kollegor i branschen. Tack och lov är min nuvarande styrelseordförande, Peter Collins, också en fantastiskt person att diskutera med.

Kan du berätta om ditt idrottsintresse?

– Jag är en väldigt rörlig person som sällan sitter still. På vintern tycker jag om att åka skidor och resten av året aktivt friluftsliv.



GILLAR NÄR DET GÅR UTFÖR. Ett av Agneta Jacobssons stora fritidsintressen är utförsåkning, familjen har bland annat en lägenhet i Åre.

Vad vet folk inte om dig?

– Jag är otroligt snabb på att skala potatis. Mina barn har övervägt att anmäla mig till Guinness rekordbok flera gånger.

Vilken talang skulle du vilja ha?

– Att kunna komma ihåg och berätta roliga historier, eller att kunna sjunga, eller att kunna spela något instrument.

Vilken är din drömresa?

– Långt bort, kanske Australien eller Sydafrika. Tillsammans med familjen.

När grät du senast?

– På yngsta sonens konfirmation, jag gråter alltid när något är rörande och vackert. Jag har gråtit mig igenom många skolavslutningar.

Om du skulle tvingas att välja en ny karriär, vilken skulle det då vara?

– Något som innehåller en hel del ledarskap, i ett internationellt sammanhang.

Vilken levande person är din främsta hjälte?

– Jag kan inte tänka mig någon större person än Nelson Mandela, men min man är också en hjälte som stått ut med mig och alla mina idéer i alla år.

Vad hos dig själv är du mest stolt över?

– Jag är ganska bra på att lyssna och försöker oftast förstå innan jag talar eller gör bedömningar.

Och vad hos dig själv tycker du minst om?

– Att jag är en sådan notorisk tidsopptimist.

Är du fåfång?

– Lite lagom skulle jag tro.

Om du fick ha något i ditt liv ogjort, vad skulle det vara?

– Jag har inte direkt tänkt så, det är helheten som räknas och den tycker jag är ganska okej. Men har jag särat någon människa på vägen så skulle jag i alla fall vilja säga förlåt.

Vad är ditt motto?

– Never ever give up. Så stod det skrivet i barnens klassrum, det tycker jag är väldigt bra.

Vilka fraser eller ord har du en tendens att överanvända?

– Jag tycker fokus och fokusering är viktiga ord men jag kanske använder dem för ofta. Ett ord som jag inte vill använda är ”måste”. Jag vill ersätta det med jag ska eller jag väljer att.

Hur ser du på framtiden? Vad ska du göra sedan när du lägger av?

– Det finns massor som jag skulle vilja och kan göra. Sedan jag var ung har jag alltid sagt att jag vill bli hjälparbetare i Afrika. Jag kanske äntligen skulle bli det, eller något annat ”samhällsnyttigt”.

Var fattar du de bästa besluten, på kontoret eller någon annanstans?

– Jag fattar de bästa besluten direkt när jag vaknar på morgonen och har sovit på saken.

▣

GILLAR MATLAGNING.

En av Agneta Jacobssons favoritplatser är i köket, och särskilt om hon får laga mat. När hon var yngre vill hon bli kock och öppna restaurang. (Bilden är faktiskt ganska arrangerad. Till vardags brukar Agneta inte vispa hela potatisar i stekpannan.)



Namn:
Agneta Jacobsson.

Familj:
Gift sedan 1988
med Dag Klerfelt. Tre barn.

Bostad:
Lägenhet på
Norr Mälarstrand i Stockholm,
sommarbostad på Sandhamn.

Bil:
BMW M5 och en gammal BMW 730.

Tjänar:
Ok.

Favoritkrog:
Ingen direkt, men Vårdshuset på Sandhamn får många besök liksom restaurang Mäster Anders på Hantverkargatan.

Favoritmaträtt och -dryck:
Äter gärna husmanskost och dricker helst ett gott rödvin till.

Fritidsintresse:
Skidåkning, skärgården, skog och mark.

Bonusinfo:
Älskar matlagning och läser ibland kokböcker och recept som skönlitteratur.

▣ Du får 100 miljoner kronor och måste placera dem på stubinen, vad gör du?

– Om jag har bråttom och det är idag får det bli 25 miljoner kronor i åkermark i södra Sverige, 25 miljoner kronor i en trevlig och lättillgänglig fjällanläggning, 25 miljoner kronor i Asienaktier och 25 miljoner kronor i en fond för att rädda Östersjön.

Vem håller ordning på din ekonomi?

– Hela familjens ekonomi håller min man ordning på, han är väldigt duktig på det och har mitt fulla förtroende. Min egen lilla ekonomi håller jag i själv.

Vilken är din största extravagans?

– Jag är verkligen inte slösaktig, men jag tycker att man ska unna sig det man kan och vill ha. Det man verkligen behöver eller vill ha skall man köpa direkt om man har ekonomi, vänta är nog inte riktigt min grej.

Hur blir man lycklig?

– Genom att lära känna sig själv och hålla fast vid det man tror på och samtidigt visa förståelse för andra människors synpunkter.

Vilken är din favoritpryl?

– Är inte så fixerad vid prylar, faktiskt.


Om du var allsmäktig för en dag, vad skulle du ändra på först?

– Då skulle jag ta bort analfabetismen i världen och se till att alla kan läsa och skriva. Det är en förutsättning för att råda bok på fattigdom och skapa en rättvisare värld.

Vilket är ditt bästa köp?

– Huset på Sandhamn, just nu känns det som en härlig samlingsplats för familjen.

Vilket är ditt sämsta köp?

– Några hus i Bryssel på 80-talet, det lärde man sig mycket på. Dyr men nyttig läxa. 

Tema i Fastighetsverige
nummer 8/2008

Vi belyser listiga lösningar och nya koncept som både syftar till
att spara energi och pengar. Missa inte vårt tema:

ENERGI/GRÖNA FASTIGHETER



Materialstopp: 21 november • **Utgivning:** Vecka 49

031-13 91 16 • info@fastighetsverige.se

1/2009

Investerare

Materialstopp: 14 januari

Utgivning: Vecka 4–5

2/2009

Internationellt/Mipim

Materialstopp: 13 februari

Utgivning: Vecka 9

3/2009

Konsultspecial

Materialstopp: 27 mars

Utgivning: Vecka 15

4/2009

Öresund

Materialstopp: 24 april

Utgivning: Vecka 19

”JAG ÄLSKAR STOCKHOLM”

Här är Stockholms nye fastighetsdirektör: Torbjörn Johansson – en 43-årig friluftsmänniska som älskar Stockholm och som tycker att livet är stenkul.

Torbjörn Johansson började som fastighetsdirektör i Stockholm den 10 september, och efterträdde då Sten Wetterblad som har gått vidare och blivit regiondirektör för Akademiska Hus.

Johansson riktigt sprudlar av glädje och entusiasm när han pratar om det nya arbetet.

– Det är fantastiskt kul. Jag har det roligaste jobbet man kan tänka sig. Det är ett härligt fastighetsbestånd, som innehåller allt från stadshuset till stora skogsområden på 12 000 hektar; små byggnader, stora och alla möjliga konstiga byggnader. Det innebär

verkligen ett omväxlande och spännande arbete, säger han.

Torbjörn Johansson kommer närmast från Stadsledningskontoret där han innehade posten som stabschef med ansvar för stora utvecklingsprojekt.

” När man åker över Barnhusbron på morgonen och ser staden öppna sig med slottet och stadshuset... Det är en magnifik vy, nästan så man blir religiös.

Några exempel på projekt som han har ansvarat för är den nya fotbollsarenan vid Globen, försäljningen av driften av Globe-narenorna och avtalet som säkerställde Bromma flygplats i ytterligare 30 år.

– Jag hade varit i stadshuset i tolv år i olika positioner. Jag kände att det var dags att prova något annat och det är ju verkligen inte ofta en sådan här tjänst blir ledig. Det var självklart att jag skulle söka och jag är jätteglad över att ha fått den här möjligheten.

Skillnader och likheter i det här jobbet jämfört med ditt tidigare?

– Det är stora skillnader. Förut kom jag väldigt nära politiken med allt vad det innebär. Det är roligt, men det är också väldigt snabba puckar ibland. Här handlar det mer om att förvalta ur ett längre tidsperspektiv; snittavtalet är 3,8 år, många arrenden på 30-40 år och vissa avtal är från förra sekelskiftet.

– Likheten ligger väl i att båda ställena är djupt integrerade delar av Stockholms stad, och båda jobbar mot samma målsättning, att förverkliga Vision 2030.

Hans Carlsson

Fastighetschef, GE Real Estate



Hans Carlsson är ny fastighetschef för GE Real Estate i Göteborg.

Carlsson, 53, kommer närmast från tjänsten som fastighets- och marknadschef på Balder.

Han har varit verksam inom fastighetsbranschen sedan

början av 80-talet, bland annat som chef för Volvo PV:s anläggnings- och lokalberedning, fastighetschef på KA-gruppen och Svanström Fastigheter AB samt fastighets- och marknadschef på Balder.

Frida Stannow Lind

Fastighetsutvecklingschef, Ebab



Frida Stannow Lind är ny fastighetsutvecklingschef på Ebab.

Stannow Lind kommer närmast från Axa Reim där hon innehaft tjänsten som senior asset manager.

Desförinnan arbetade hon för Niam/Newsec AM.

Hon tillträder tjänsten omgående.

Björn Lindström

Vd, Alpcot Agro



Björn Lindström har utsetts till ny vd för Alpcot Agro, ett svenskt aktieföretag som förvärvat och brukar jordbruksmark i Ryssland. Han efterträder Carl Aschan.

Lindström är själv en av bolagets grundare även om han närmast kommer från en

tjänst som investeringsrådgivare på Alpcot Capital Management. Lindström har tidigare varit vd för East Capital Asset Management och Gustavia Capital Management.



HÅLLER PÅ LIVERPOOL

Namn: Torbjörn Johansson

Ålder: 43.

Bor: Radhus i Täby.

Familj: Barnen Michaela 13, och Marcus 11.

Utbildning: Statsvetare, utbildad vid Stockholms universitet. "Jag fuskade en termin i data/systemvetenskap också, men det var ingenting för mig."

Ser på tv: "Champions League-fotboll. Favoritlaget är Liverpool sedan jag var i England när jag var tio år och såg dem slå Queens Park Rangers."

Läser: "Historiska böcker. Dessutom har jag faktiskt alltid varit väldigt intresserad och fascinerad av kartböcker."

Lyssnar på: "Rock, allt de spelar på Bandit."

Kör: Audi A6 diesel.

Foto: Eddie Ekberg

// Jag seglar hela året om och tycker om att plocka svamp.

Något du har blivit överraskad av de första veckorna på jobbet?

– Jag har lärt mig något om besittningsskyddet som jag inte hade en aning om; man tror traditionellt att den som äger en fastighet har det starkaste skyddet. Men ännu starkare besittningsskydd har en hyresgäst, och starkare ändå har en som arrenderar, och det allra starkaste besittningsskyddet finns i gammal hävd, där det inte finns något avtal alls. Sådana som haft tillgång till mark genom lång tradition, som föreningar eller sådana som har jakträttigheter, har väldigt starkt rättsligt skydd...

Innan Torbjörn Johansson kom till Stockholms kommun arbetade han för Solna kommun i några år, bland annat under kommunalrådet Anders Gustáv (m), som var kommunstyrelsens ordförande i Solna 1991–1994 och från 1998 och fram tills tragiska bortgång på väg hem från Mipim 2006.

– Han var min mentor i politiska kretsar och öppnade många dörrar för mig.

Under tiden i Solna var Torbjörn Johansson också ordförande i de kommunala bostadsbolagen Solnabostäder och Signalisten.

Innan han började studera till statsvetare hade han under några år helt andra arbeten.

– Jag jobbade på färgfabrik, körde budbil, och på McDonalds.

Vad gör dig till en bra ledare?

– Att jag är kreativ och inte krånglar till det. Jag är inte rädd för att ta till mig nya idéer och skapar därigenom dynamik på arbetsplatsen.

Hur beskriver du dig själv vid sidan av arbetet?

– Jag är en 43-årig tvåbarnspappa som tycker om att spela golf och åka skidor och som tycker att livet är stenkul.

– Jag tycker överhuvudtaget mycket om att vara ute, jag seglar hela året om och tycker om att plocka svamp. Vi brukar åka till Alperna någon gång om året, då åker jag gärna offpist. En del tycker att det är lite halsbrytande, men det är det som är poängen.

Men han trivs allra bäst i Stockholm.

– Jag älskar Stockholm. Det är så läckert och vackert, pulsen, känslan... När man åker över Barnhusbron på morgonen och ser staden öppna sig med slottet och stadshuset... Det är en magnifik vy, nästan så man blir religiös. **F**

Ann Irebo

Vd, HSB Skåne



Ann Irebo tillträdde den 27 oktober vd-posten i HSB Skåne. Sedan Roy Hansson tvingades avgå i våras har Peter Lindgren varit tillförordnad vd. Irebo kommer närmast från Riksbyggen Malmö, där hon har varit marknadsområdeschef. Hon har en jur-kand från Lunds universitet.

Håkan Broman

Chefsjurist, NCC



Håkan Broman har utsetts till ny chefsjurist på NCC. Han tillträder den 1 januari och efterträder då Ulf Wallin, som går i pension. Broman, 46, har varit anställd i NCC sedan 200. Han började som bolagsjurist inom det dåvarande affärsområdet NCC International. Sedan 2004, då affärsområdet avvecklades har han arbetat dels med slutförändring av de internationella projekten, och dels inom affärsområdet NCC Property Development.

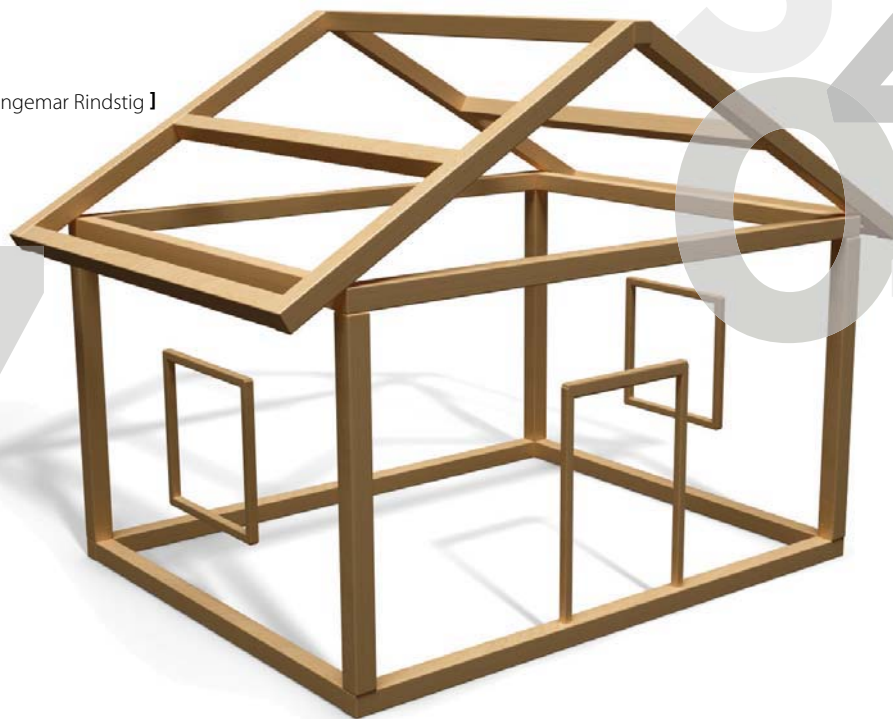
Johan Wästlund

Vice vd, GE Real Estate Nordic



Johan Wästlund har utsetts till vice vd i GE Real Estate Nordic. Han kommer att ansvara för affärsutveckling och transaktioner. Wästlund anställdes som "underwriter" på GE Real Estate i september 2004 och utsågs till risk manager i oktober 2005. Under åren 1998–2004 arbetade han inom corporate finance på Carnegie i Stockholm. Dessförinnan var han anställd inom GE:s Financial management program och arbetade bland i Stamford och New York.

[Revisorn har ordet av Ingemar Rindstig]



Det har varit ganska förvirrande hur bolag som redovisar sina fastigheter till verkligt värde redovisar sina projektfastigheter. Reglerna ändras nu – till det bättre, åtminstone när värderingsmetodiken preciseras.

Nya regler för redovisning av



REVISORN HAR ORDET

Ingemar Rindstig
Ernst & Young

Vi står inför en intressant, och för värderare, styrelser, ledningar och revisorer uppfordrande svår period avseende den finansiella rapporteringen i fastighetsbolag som redovisar tillgångarna till verkligt värde, vilket alla fastighetsbolagen på börsen gör. Svår situation eftersom det görs få transaktioner varför underlaget för att bedöma marknadsvärdet på fastigheterna är tunt och värdebedömningen därmed mer osäker. Det är trots detta väsentligt bättre/mer informativ redovisning att använda marknadsvärde i den ekonomiska rapporteringen jämfört med att redovisa till obsoleta anskaffningsvärden. En återgång till anskaffningskostnadsredovisning är varken önskvärd eller möjlig enligt regelsystemet.

NU SKA MIN KRÖNIKA inte handla om den aktuella allmänna fastighetsvärderingsproblematiken utan om ett ytterligare steg mot verkligt värde-redovisning, som införs för fastighetsbolagen från 2009. Det gäller redovisningen av projektfastigheter där fastighetsbolaget bygger nytt. De nuvarande IFRS-reglerna innebär att man under byggtiden redovisar till anskaffningskostnad (enligt IAS 16) och att man när projektet är klart övergår till att

redovisa enligt IAS 40, det vill säga till verkligt värde om man valt denna redovisningsmetod, vilket alla svenska fastighetsbolag på börsen gjort. Om man bygger om en fastighet så säger nuvarande regler däremot att fastigheten hela tiden skall redovisas enligt IAS 40, det vill säga till verkligt värde. Om man har obebyggd mark så redovisas den enligt IAS 40 (verkligt värde) – för att sedan flyttas till IAS 16 (anskaffningskostnad) under byggtid – och sedan tillbaka till IAS 40 (verkligt värde) när projektet är klart. Dagens regler känns både inkonsekventa (ombyggnad vs nybyggnad) och förvirrande (flytta fram och tillbaka i regelsystem och värdering). Vad händer 2009 då? Jo, reglerna ändras så att också projektfastigheter, oavsett nybyggnad eller ombyggnad, skall redovisas enligt IAS 40 hela tiden. En klar förbättring anser jag, även om det förstås är svårare att värdera en projektfastighet än en helt färdig fastighet.

HUR SKA DÅ EN projektfastighet värderas – finns det några mer detaljerade regler? Svaret är väl nja, eller snarare, inte ännu. IASB säger i de nya reglerna att värdering ska ske till verkligt värde om man i övrigt redovisar fastigheterna till verkligt värde, dock att man får värdera till anskaffningskostnad så länge verkligt värde inte kan bedömas ("measured reliably"). IVSC (International Valuation Standards Committee) har föga om detta i sina




projektfastigheter

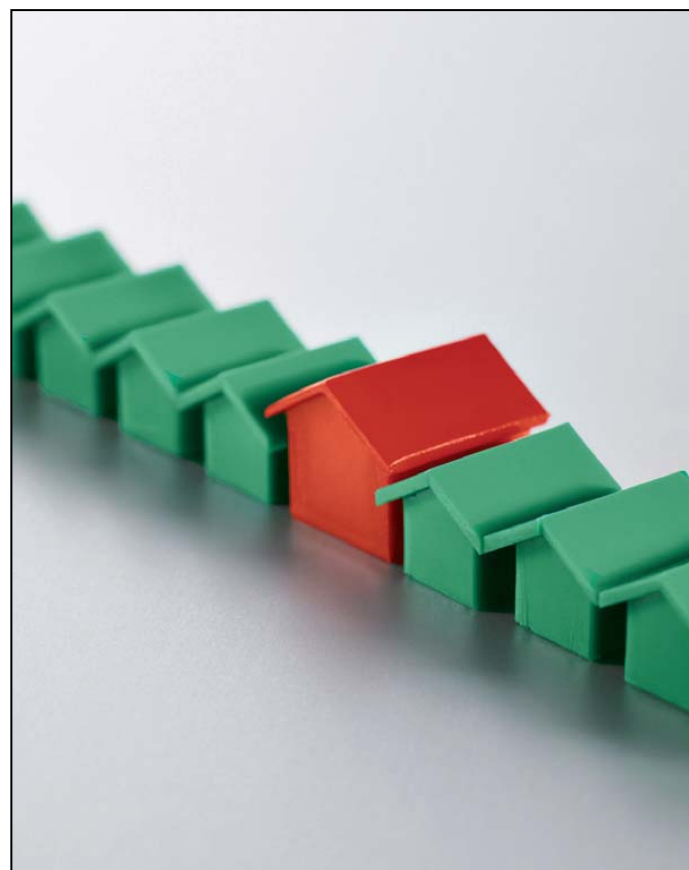
rekommendationer. Inom EPRA pågår ett projekt tillsammans med industrin för att precisera och därmed bidra till en standardisering så att företagen värderar/redovisar på likartat sätt. Residualmetoden kanske ligger närmast – den används i flera av de stora engelska bolagen: Innebär att man bedömer marknadsvärdet på motsvarande färdig byggnad och sedan reducerar för

” Hur ska då en projektfastighet värderas – finns det några mer detaljerade regler? Svaret är väl nja, eller snarare, inte ännu.

återstående utgifter och projektrisker (endera via reservering eller via högre diskonteringsfaktor). Någon form av successivt framtagen projektvinst således. Det är förstås viktigt att göra en noggrann analys och bedömning av riskkartan och sannolikt bör ett antal risker ha reducerats eller eliminerats för att alls ta upp någon projektvinst.

Godkända planer och bygglov är exempel på parametrar som kan vara en förutsättning för eller innebära väsentliga steg i det successiva framtagandet av projektvinst.

Förhoppningsvis kommer preciseringen avseende värderingsmetodik innan de nya reglerna tillämpas för första gången, det vill säga i första kvartalsrapporten 2009. I vilket fall så blir det väldigt viktigt att de rapporterade fastighetsbolagen är transparenta och väl beskriver hur de värderat projekten. 



Sitter du trångt till? Hos oss får du ta plats!

Välkommen till Hamilton Advokatbyrå. Hos oss får du tillgång till ett team med jurister som har lång bransch- erfarenhet och särskild specialistkunskap inom fastighets- och entreprenadrätt.

Hos oss finner du jurister som i varje enskilt uppdrag ser till helheten i din affärsverksamhet och ger dig juridisk rådgivning för dina framtida goda fastighetsaffärer.

www.hamilton.se/fastighetsratt

Hamilton

Fastighetsrätt



För två år sedan valdes en ny regering i Sverige. I en artikel i Fastighetsverige fick då ett antal personer verk samma i branschen uttrycka sina förväntningar på den nya regeringen. Nu i halvtid berättar samma personer om de tycker regeringen levt upp till förväntningarna.

Halvtid för Alliansen

– så här tycker branschen



INGEMAR RINDSTIG
chef Ernst & Young Real Estate

Har regeringen levt upp till förväntningarna så här långt?

– Det tycker jag nog. Har gjort mycket som är bra, vi får akta oss för att bli kritiska utifrån högt ställda förväntningar - förändringar tar tid.

Vad har de här två första åren med den nya regeringen inneburit för er verksamhet?

– Inte någon direkt stor påverkan. Ett mer företag-/investerarvänligt klimat är förstås allmänt positivt för vår verksamhet.

Är det några förväntningar (lagar, regler och övrigt) som du önskade, som ännu inte genomförts?

– Det är en stor besvikelse att man inte fått fart på infrastrukturprojekt med pri-

vata engagemang, så kallade PPP/OPS (Offentlig Privat Samverkan). Detta är ju beprövat sedan länge bland annat i England och har där visat på stora effektivitetsvinster.

Vilka förväntningar har du på regeringens andra halva av denna mandatperioden?

– Att man klarar av att reformera bostadshyreslagstiftningen på ett klokt och långsiktigt sätt, med ökat efterfrågeinslag, så att hyresrättens framtid säkras. Och så ett antal OPS-projekt förstås!



STEN-ÅKE KARLSSON
vd Riksbyggen

Har regeringen levt upp till förväntningarna så här långt?

– Då regeringen tillträdde förväntade jag

mig att dubbelbeskattningen av bostadsrättsföreningar skulle tas bort, och det har ju skett så på den punkten är jag nöjd. Förväntningarna om fler jobb och ökade reallöner har visat sig svårare att infria för vanliga löntagargrupper.

Vad har de här två åren inneburit för er verksamhet?

– Äldre bostadsrättsföreningar utan räntebidrag har gynnats skattemässigt genom avskaffandet av den schablonberäknade inkomstskatten och sänkt fastighetsskatt. Nyproduktionen däremot har missgynnats genom avskaffandet av räntebidragen och ett högre ränteläge.

Är det några förändringar (lagar, regler och övrigt) som du önskade, som ännu inte genomförts?

– Den enskilt viktigaste frågan när det gäller möjligheten att bo kvar i sin egen lägenhet på äldre dar är tillgången till hiss. Vi ville att det så kallade hissbidraget skulle ha utökats, men det har istället avskaffats vilket är att gå i fel riktning. Det är dessutom samhällsekonomiskt toki gigt, så det är jag missnöjd med.



Vilka förväntningar har du på regeringens andra halva av denna mandatperiod?

– Det finns en del att göra för att få en neutral och därmed rättvis beskattning av bostäder. I första hand tänker jag på bostadsrättsföreningarnas möjlighet till kompensation för avsaknaden av avdragsrätt för skuldräntor. Det har jag också fått möjlighet att framföra och diskutera med företrädare för regeringen. Vid alliansregeringens tillträde hade inte miljö- och klimatfrågorna någon framträdande roll, men jag hoppas att det blir mer av den saken under resten av perioden.



JERKER SÖDERLIND
arkitekt och forskare KTH

Har regeringen levt upp till förväntningarna så här långt?

– Nej. Risken/chansen (beroende på politisk uppfattning) finns att väljare som gick över till det ”nya arbetarpartiet” vid valet om två år föredrar ”originalet”, det vill säga det ”gamla arbetarpartiet”.

Vad har de här två första åren med den nya regeringen inneburit för er verksamhet?

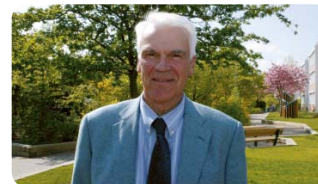
– Ett stort steg bort från möjlighet att införa rejäl och hög kommunal fastighetsskatt av amerikansk typ - vilket skulle ge kommuner ett positivt incitament att bygga nytt och snabbt. Stärkt kommunalt självstyre genom mer kommunala pengar hade varit bra, men är för lång tid en bortschabblad möjlighet, sedan (kd) mer eller mindre tvingade igenom en generell (alltså incitamentsfri) fastighetsavgift.

Är det några förändringar (lagar, regler och övrigt) som du önskade, som ännu inte genomförts?

– Ofattbart att regeringen inte avskaffar skatten på andrahandsuthyrning, det snabbaste sättet att ordna billigt boende åt till exempel studenter. Om propositionsförslagets princip, att ge rätt för en andrahandsboende att med ett års fördröjning kräva omförhandling av hyran, skulle gälla inom till exempel bilsektorn, skulle det inte finnas någon andrahandsuthyrning av bilar.

Vilka förväntningar har du på regeringens andra halva av denna mandatperioden?

– Som regeringsrådgivare skulle jag förordna en kraftfull grön skatteväxling - högre energiskatt och ännu lägre arbetsskatt för ”vanligt folk”.



LARS BIRVE
då vd i MKB, nu bland annat styrelseledamot i Sabo

Har regeringen levt upp till förväntningarna så här långt?

– Jag tycker att alliansregeringen har gjort ett mycket genomtänkt och bra arbete hittills under mandatperioden.

Vad har de här två åren inneburit för er verksamhet?

– När det gäller bostadssektorn, har mycket handlat om Fastighetsägarnas anmälan av svenska staten till EU. Anmälan grundas på antagandet att offentligt ägda bostadsbolag får stöd som snedvrider konkurrensen. För att analysera verksamheten och belysa olika konsekvenser tillsattes utredningen ”EU, allmännyttan och hyrorna” med Michaël Koch som ansvarig. Under utrednings- och remisstiden har nya eller ändrade villkor för hyresmarknaden inte fått särskilt stort utrymme. Utredningens konsekvenser kommer säkert att behandlas under återstående del av denna mandatperiod. □



Är det några förändringar (lagar, regler och övrigt) som du önskade, som ännu inte genomförts?

– En viktig reform i Sverige är att tillåta ägarlägenheter i såväl befintliga hyreshus som i nyproducerade. Det är en viktig reform för att öka mångfalden av upplåtelseformer och investeringsmöjligheter, för att ge samma möjligheter som de flesta andra länder har idag. Det ger också möjligheter till boendekarriär inom idag ensidiga hyreshusområden. Det är en stark förhoppning att detta ska bli möjligt under denna mandatperiod.

Vilka förväntningar har du på regeringens andra halva av denna mandatperiod?

– Jag förväntar mig och hoppas att alliansregeringen fortsätter att grunda sina beslut på forskning och kunskap samt strävan efter mångfald för medborgarna som är ansvarskännande individer.



HÅKAN STEINBÜCHEL
vd Vasallen

Har regeringen levt upp till förväntningarna så här långt?

– Utifrån de förväntningar jag hade på

nya regeringen så upplever jag att de i stort levt upp till dessa.

Vad har de här två första åren med den nya regeringen inneburit för er verksamhet?

– För Vasallens del har det inte inneburit några större förändringar. Vi har haft en fortsatt mycket bra dialog med regeringen.

Är det några förändringar (lagar, regler och övrigt) som du önskade, som ännu inte genomförts?

– Jag kvarstår vid vårt behov av förenklade och byråkratiskt regelverk för att snabbare kunna handlägga till exempel planärenden. Idag tar det ofta alltför lång tid att få fram planer. Vi kan se ett behov av det behövs mer bostäder i Sverige och kan man genom enklare samt snabbare processer få fram byggrätter/planer är jag övertygad om att det är bra för hela samhället.

Vilka förväntningar har du på regeringens andra halva av denna mandatperioden?

– Fortsätta sitt arbete och troligtvis kommer det att krävas handlingskraft utifrån rådande situation på marknaden där regeringen kan komma att behöva bidra på ett sätt som inte varit aktuellt de senaste åren genom till exempel stimulanspaket för bostadsbyggande och byggande i infrastruktur. Detta skulle kunna bidra på ett positivt och samhällsnyttigt sätt i rådande konjunktur.

Att de med kraft ska ta tag i de finansiella problemen.



ANDERS JARL
vd Wihlborgs

Har regeringen levt upp till förväntningarna så här långt?

– Nej, det tycker jag inte.


Vad har de här två första åren med den nya regeringen inneburit för er verksamhet?

– Inget alls.

Är det några förändringar (lagar, regler och övrigt) som du önskade, som ännu inte genomförts?

– Ändra inga regler och lagar.

Vilka förväntningar har du på regeringens andra halva av denna mandatperioden?

– Att de med kraft ska ta tag i de finansiella problemen. Och att de ska stimulera svensk ekonomi. 

Sälj en fastighet i Kärra och köp en i Kina



Bjurfors Näringsliv Göteborg byter nu namn till **DTZ** och blir en del av ett globalt företag som finns i 45 länder. Vi kommer fortsätta lika framgångsrikt med förmedling av storhus och hyreshus, och kommer i och med samgåendet ge dig som kund tillgång till ett internationellt nätverk av både köpare, säljare och objekt.

Välkommen att kontakta oss!

Ring 031-733 86 00 eller gå in på www.dtz.com/se



Rekrytering
Inhyrning
Kompetenskartläggning
Coaching

Rekrytering till fastighetsbranschen är snårigt. Förvissa er om en rekryteringspartner med **rätt rötter.**

FASTICON KOMPETENS HAR LÅNG ERFARENHET OCH ÄR DJUPT ROTADE I FASTIGHETSBRANSCHEN.

För mer information, kontakta VD Jonas Gustavsson
Tel: 08-556 70 600
E-post: jonas.gustavsson@fasticonkompetens.se
www.fasticonkompetens.se

fasticon
KOMPETENS

KALENDARIUM

[Vad som händer i branschen 200811–200812]

Sverige

4–5 november

Kurs: Företagsförvärv och transaktionsprocesser

Garnisonen konferens, Stockholm

Arrangör: IBC Euroforum

www.ibceuroforum.se

5 november

Seminarium: Framtidens ledare

Stockholm

Arrangör: Affärsvärlden

www.afv.se

6 november

Seminarium: Stora Skattedagen 2008

Göteborg

Arrangör: Seminar Design Group

www.seminardesign.se



11 november

Seminarium: Momsdagen 2008

Stockholm

Arrangör: Affärsvärlden

www.afv.se

18–19 november

Kurs: Energieffektivisering

Stockholm

Arrangör: Seminar Design Group

www.seminardesign.se



18–19 november

Konferens: Hyresgästanpassning och lönsam fastighetsutveckling

Stockholm

Arrangör: IBC Euroforum

www.ibceuroforum.se

21 november

Materialstopp: Fastighetssverige #8

Tema: Energi/Gröna fastigheter

Utgivning: Vecka 49

www.fastighetssverige.se

24 november

Seminarium: Redovisningsdagen 2008

Stockholm

Arrangör: IBC Euroforum

www.ibceuroforum.se

25 november

Seminarium: Skattedagen 2008

Stockholm

Arrangör: Affärsvärlden

www.afv.se

25–26 november

Kurs: Energieffektivisering, fördjupning

Stockholm

Arrangör: Seminar Design Group

www.seminardesign.se

26 november

Kurs: Fastighetsägarens skyldigheter och ansvar

Stockholm

Arrangör: IBC Euroforum

www.ibceuroforum.se

3 december

Seminarium: Framtidens CFO

Stockholm

Arrangör: Affärsvärlden

www.afv.se

17 december

Riksbankens räntebesked 09.30

www.riksbanken.se



Nästa nummer av
Fastighetssverige
kommer under vecka 49.



Internationellt

29–30 oktober

Seminarium: European Real Estate Opportunity & Private Fund Investing Forum

London, England

Arrangör: IMN (Information Management Network)

www.imn.org

30–31 oktober

Konferens: IPD 2008 European Residential Investment Conference

Amsterdam, Holland

Arrangör: IPD

www.ipd.com

4–9 november

Mässa: 12:th edition Barcelona Meeting Point

Barcelona, Spanien

Arrangör: Barcelona Meeting Point

www.bmpsa.com

11–12 november

Konferens: Mixed Use Conference

Chicago, USA

Arrangör: ICSC (International Council of Shopping Centers)

www.icsc.org

17–19 november

Seminarium: Middle East Charimen's Retreat

Dubai, Förenade Arabemiraten

Arrangör: Global Real Estate Institute

www.globalrealestate.org



19–21 november

Mässa: Mapic

Cannes, Frankrike

Arrangör: Reed MIDEM

www.mapic.com

20–21 november

Seminarium: 3rd Annual Renewable Energy Finance Forum

Mumbai, Indien

Arrangör: IRETO

www.ireto.org

24–25 november

Seminarium: New Europe GRI 2008

Bukarest, Rumänien

Arrangör: Global Real Estate Institute

www.globalrealestate.org



8–9 december

Seminarium: Distressed Residential Real Estate Forum

Florida, USA

Arrangör: IMN (Information Management Network)

www.imn.org

8–10 december

Seminarium: Cityscape India

Mumbai, Indien

Arrangör: IRETO

www.ireto.org



1–2 december

Seminarium: 2nd Annual Energy Finance and Investment Forum

London, England

Arrangör: IRETO

www.ireto.org

1–3 december

Konferens: Global Property Investment Conference and Information Fair

New York, USA

Arrangör: IPD & IREI

www.irei.com/realtime.html





Miljöanpassade lokaler

– vägen till hyresgästens hjärta?

Grönt byggande är i ropet. Fastighetsägare och byggföretag lyfter fram egna profilprojekt och hävdar i samma andetag att hyresgästernas efterfrågan på miljöanpassade lokallösningar ökar. Och de får stöd i ett antal nypublicerade internationella enkätundersökningar. Men stämmer det verkligen, ropar den svenska hyresgästmarknaden efter gröna lokaler? Är miljöanpassning vägen till hyresgästens hjärta?



**FASTIGHETS-
ANALYTIKERN
HAR ORDET**

Veronica Koutny Sochman
TP Group

Det är inte lätt att vara hyresgäst med miljöambitioner. Den svenska fastighetsmarknadens miljömognad är låg. Information, den viktigaste förutsättningen för en effektiv marknad, saknas. Trots miljöfrågans komplexitet fattas en bred, vass märkning och verktyg som hjälper brukarna ställa effektiva funktionskrav. Energideklarationerna är ett viktigt steg i rätt riktning, men de räcker inte ända fram.

Enligt en sammanställning som Bygga Bo dialogen initierat finns det minst 70 svenska och internationella metoder och märkningar av miljöanpassade byggnader. Vilken ska hyresgästen välja? Och hur stort är marknadsföringsvärdet av att sitta i en miljöanpassad lokal när branschen inte kan enas kring ett utmanande märkningssystem med starkt varumärke?

INTERNATIONELLA STUDIER bland annat av brittiska och kanadensiska kontorshyresgäster visar att 65 till 90 procent kan tänka sig att betala en så kallad hållbarhetspremie för att sitta i en "green building". Svensk forskning på området saknas. TP Group har därför initierat en studie av svenska hyresgästernas intresse för miljöanpassade lokaler. Institutionen för samhällsbyggnad på KTH har kontaktat 60 organisationer som under de senaste 18 månaderna omlokaliseras till en lokal om minst 1 000 kvadratmeter i Stockholmsområdet. När dessa fick frågan om de kunde

tänka sig betala mer för att sitta i en miljöanpassad lokal svarade endast en tredjedel ja.


VAD ÄR ORSAKEN? Är svenska hyresgästernas miljöengagemang lägre än i andra länder? Nej knappast, men en orsak till den lägre andelen hyresgäster som kan tänka sig betala en hållbarhetspremie är att de tillfrågade aktörerna just avslutat en lokalförsörjningsprocess. Även bland hyresgäster med höga miljöambitioner minskar frågans betydelse under omlokaliseringsprojektets gång, främst när den ska vägas mot andra hyresgästkrav på den önskade lokalen. De tre kriterier som brukar väga tyngst är läge, funktion och ekonomi. När hyresgästerna på Stockholmsmarknaden ombads ställa dessa tre mot miljöanpassning av lokalen viktades miljö lågt.

Det krävs win-win-lösningar för båda parter. Vad är hyresgästernas motiv att betala mer för närvarostyrd belysning om de betalar en schablon som bekostar grannarnas permanent upplysta lokaler? Det minsta man kan begära är en nedjustering av schablonen. Om fastighetsägaren kan sänka driftskostnader som betalas till tredje part, till exempel kraftbolagen och låta hyresgästen få del i besparingen, kan hyresvärden förbättra sina marginaler samtidigt som hyresgästen får en bättre fastighetsekonomi och har möjlighet att satsa på andra typer av lokalutveckling.

Om vi blickar utanför landets gränser är det tydligt att Sverige halkar efter. Mest fascinerande och värt att inspireras av är det system som utvecklats i Australien. Efter Sydney-OS år 2 000 initierade branschen arbetet med framtagning av en miljömärk-



ning för fastighetssektorn. Ur studier av befintliga system runt om i världen skapades Green Star – en miljömärkning som är unik på grund av sin bredd, höga ambitionsnivå och sitt inslag av benchmarking. Systemet bygger på en sexgradig skala där objekt som får fyra stjärnor kallas Best Practise, fem stjärnor går under benämningen "Australian Excellence" och fastigheter med sex stjärnor kan gå ut med att de är "World Leaders".

TÄNK OM MILJÖENGAGERADE svenska hyresgäster skulle kunna gå ut och berätta att de satt i en av landets, Europas eller världens mest miljövänliga byggnader. Vilken möjlighet att ta plats, skapa goodwill och bygga varumärke som ett miljöengagerat företag. Vilken möjlighet för den europeiska fastighetsbranschen att utveckla och skapa lokal och global efterfrågan på framtidens bygglösningar. Vilken möjlighet att sätta Europa på världskartan och ta över stafettpippen genom att bli ett världsnav för grönt byggande! 

FROM
RISK

TO
POTENTIAL

- Vilka köpcentrum blir Stockholms vinnare i framtiden?
- Vilka köpcentrum har kraftigast växande marknad?
- Var finns det underlag att bygga ut?

MarketMap Storstockholm är en rapport där nuläget och framtida marknads- och konkurrensförutsättningar för de största köpcentrumen och handelsområdena analyseras. Rapporten är ett unikt hjälpmedel för att undersöka både potentialer och risker för köpcentrum- och detaljhandelsfastigheter.

Centrumutveckling arbetar varje dag med att se dolda värden och risker i detaljhandelsfastigheter vilket har gett oss ovärderlig kunskap, som vi nu delar med oss av.

Säkra framtidens möjligheter genom att ta del av unik och detaljerad information. Kontakta affärsområdeschef Jonas Burstedt, tel. 08-558 054 00, för att få tillgång till MarketMap Storstockholm.



CENTRUMUTVECKLING

Ursinnigt



VÄRDEFULL. 2,3 miljoner kronor får du ge för den här Breguetklockan.

En klocka är så mycket mer än något som bara visar tiden. Den kan också vara ett kärt smycke med en äkta känsla av hantverk – och inte minst något som visar status.

Fastighetsverige pratar exklusiva klockor med Olof Larsson på Nymans Ur 1851 – som i våras sålde en klocka för hysteriska 3,9 miljoner kronor.

Marknaden för exklusiva klockor har bara ökat de senaste åren.

– De senaste fem åren har försäljningen verkligen skjutit i höjden. Vi hade försäljningsrekord förra året och kommer nog att nå upp till samma siffror i år, säger Olof Larsson.

– Folk lägger märke till klockans betydelse på ett helt annat sätt i dag än för några år sedan, speciellt i affärer. Tidigare skulle du ha kostym och inte jeans och t-shirt, men i dag kan man ju köpa en kostym för en tusenlapp, så att man ser representativ ut. En exklusiv klocka säger på ett bättre sätt att man är framgångsrik i affärer.

Trenderna när det gäller exklusiva klockor är att de blir större och större. De blir också alltmer komplicerade.

När man tidigare nöjde sig med att ha tidtagarur på klockorna vill samlare och klockkonnässörer i dag ha komplikationer som:

Tourbillonverk.

Det första tourbillonverket tillverkades redan 1801 av Abraham Louis Breguet, och syftet var att förbättra tidshållningen – på

exklusivet —

Fastighetssverige provar klockor för miljoner

den tiden var klockorna inte speciellt tillförlitliga, de gick någon timme fel per dygn...

– Ett tourbillonverk är något av det mest komplicerade som går att tillverka. Det handlar om ett hundratal olika delar, som tillsammans väger 0,35 gram, säger Olof Larsson.

En tourbillonklocka av i dag går ”bara” någon minut fel i månaden.

– Man köper inte en mekanisk klocka för exaktheten. Vill man ha exakthet kan man köpa en billig quartzklocka. Det här handlar om ett hantverk som blir en del av dig, det är en lång tradition du har runt handleden.

Evighetskalender.

De flesta klockor har en rund skiva med siffrorna 1–31, vilket innebär att du får ändra datum själv om månaden inte har 31 dagar. Med en evighetskalender slipper du detta, den vet till och med när det är dags för en månad att ha 29 dagar, alltså i februari vart fjärde år.

– Det kan alltså gå 1 200–1 300 dagar innan ett kugghjul berättar att det är dags att bli 29 dagar, det är sinnessjukt komplicerat, säger Olof Larsson.

Vill du ha en mekanisk klocka med både tourbillon och evighetskalender får du lägga upp runt en miljon kronor...

Gångreservindikator.

Med indikatorn kan du se hur många timmar eller dagar det är kvar tills det är dags att vrida upp klockan igen.

Andra trender inom klockvärlden är band av gummi och roséguld.

– Gummibandet har blivit väldigt populära. Samtidigt som de är snygga står de för en tuffare vardag.

– Roséguldet har varit ovanligt tidigare, det är först nu på sistone det har börjat slå ordentligt. Färgen passar dessutom bra mot vår svenska hy, säger Olof Larsson.

Nymans räknas som en av de branschledande i Sverige. Butiken grundades 1851 av urmakaren Adolf Nyman. I 40 år har den nu varit i familjen Larssons ägo. I våras var Nymans i ropet riktigt ordentligt, då Rolex-modellen GTM Ice hade världspremiär i butiken. Ett Rolex-släpp i lilla Nymans Ur i Stockholm var en världssensation i klockvärlden.

– De brukar släppas i New York eller Dubai eller liknande ställen. Många samlare trodde inte att det var sant, och vi hade väl själva lite svårt att tro på det, berättar Olof Larsson.

Varför valde de att släppa den hos er?

– Vi tjtade, bönade och bad... Vi har ett väldigt bra samarbete



URDYRT.

Fastighetssveriges Nicklas Tollessen, till vänster, testar 2,3-miljonersklockan på Nymans Ur. En lite speciell känsla... Olof Larsson – som alltid går omkring med en klocka runt varje handled – visar upp en miljonklocka.



- ▣ med Rolexfabriken och till sist föll de för oss. Prislappen låg på 3,9 miljoner kronor, och den hade nog kunnat ligga högre – klockan var inte svårsåld.
 - När folk fick reda på att vi hade den ringde flera stycken intresserade. Vi hade till och med kvar den här längre än vi hade behövt, eftersom vi ville fotografera den innan vi sålde den.

Vad var det för en som köpte den?

– Det vill jag inte gå in på så mycket. Det var en dam, och hon köpte den för att hon skulle använda den. Hon fick ett ur fyllt med briljanter och baguetteslipade diamanter. Sammanlagt finns cirka 2 400 diamanter i olika slipningar på klockan.

När Fastighetsverige kommer på besök i butiken på Biblioteksgatan är den dyraste klockan på lagret en Breguet i platina, med evighetskalender. Den har en specialfunktion, en så kallad minutrepeterare. Olof Larsson berättar historien bakom:

– Funktionen uppfanns i Paris under en tid då 25 procent av befolkningen var mer eller mindre blinda eftersom de drack för mycket dålig sprit. Följaktligen kunde de inte se vad klockan var. Ett annat problem var om folk vaknade mitt i natten och ville veta vad klockan var; då var de ju tvungna att tända ett stearinljus för att se efter. Lösningen blev då minutrepeteraren.

Om man nu drar i en liten spak på sidan av Breguetklockan så ljuder en liten gonggong i klockan. Där inuti sitter nämligen en liten hammare och slår ett visst antal slag som berättar vad klockan är, först timmarna, sedan kvartarna och till sist minuterna. Om klockan är tjuo över tre slår den alltså först tre slag för timmarna, ett slag för den första kvarten och slutligen fem slag för de fem minuter som passerat sedan den första kvarten.



VÄRSTINGARNAS VÄRSTING. Den dyraste klockan Nymans Ur 1851 har sålt. I våras betalade en kvinna 3,9 miljoner kronor för en Rolex GMT Ice.


Fast den här finessen gör klockan skapligt dyr – den går på 2,3 miljoner kronor. Fast visst är den snygg...

Olof Larsson är på ett litet hörn inblandad i vad som av allt att döma kommer att bli världens dyraste klockförsäljning hittills.

– Axel von Fersen beställde på 1700-talet en klocka från Breguet till sin påstådda älskare, Frankrikes drottning Marie Antoinette. Men klockan var så komplicerad att det tog väldigt lång tid att färdigställa den. Marie Antoinette giljotinerades under franska revolutionen, von Fersen slogs ihjäl i Gamla Stan, och till slut dog även Breguet själv. Men Breguets medarbetare fortsatte att arbeta på klockan, och 44 år efter att beställningen gjordes blev den klar. Originalen finns nu på ett museum i Jerusalem – den kom tillbaka nyligen efter att ha varit stulen och borta sedan 70-talet. Nu har en exakt likadan klocka tagits fram, den visades på klockmässorna i våras, men kommer väl för alltid att sitta på vd:ns skrivbord. Men ytterligare en håller just nu på att tas fram, och den ska säljas på en välgörenhetsauktion till våren, och den klockan kan bli precis hur dyr som helst.

En härlig historia, och nu undrar ni förstås på vilket sätt Olof Larsson är – eller hoppas bli – inblandad?

Jo, han ska träffa Breguetchefen Nicolas G Hayek och försöka övertyga denne om att auktionen naturligtvis inte ska hållas i franska Versailles, utan på slottet i Stockholm.

– Det var Axel von Fersen som beställde klockan, som ju därför är svensk egentligen. Klart att den ska säljas här... Jag tror inte att han låter sig övertalas, men det är värt ett försök... 

TEMA: KONSULTER



62 Triss i damer – i konsulttoppen lyser männen med sin frånvaro.

66 Nya bolag – de trotsar de dåliga tiderna.

70 Framåtblick – Stellan Lundström om framtiden för konsulterna.

72 Miljökonsult – Nytt Stronghold-bolag med miljöfokus.

74 Vi listar de 20 största konsulterna – och de som är på gång.



TEMA: KONSULTER

av Nicklas Tolleson

CHARLOTTE STRÖMBERG

Arbete: Vd för Jones Lang LaSalle i Norden.

Ålder: 48.

Bakgrund: Utbildad civilekonom. Har arbetat för Jones

Lang LaSalle sedan 2006. Var dessförinnan på Carnegie och Alfred Berg.

Familj: Man, två barn.



AGNETA JACOBSSON

Arbete: Vd DTZ i Sverige.

Ålder: 52.

Bakgrund: Utbildad lantmätare. Var 1984 med och startade Värderingshuset,

som senare blev en del av DTZ. Var dessförinnan på Scandiakonsult och Sparbankens värderingsinstitut.

Familj: Man, tre barn.



I konsulttoppen

TRISS I D



MARIE BUCHT

Arbete: Vd för Newsec Advice

Ålder: 41.

Bakgrund: Utbildad civilekonom. Har arbetat för Newsec sedan 1999. Var dessförin-

nan på regeringskansliet (utbildningsdepartementet) och Nutek.

Familj: Man, tre barn.



gäller:

AMER

På ägarsidan hittar du inte en enda – eller rättare sagt, du hittar bara en enda – kvinnlig vd bland de stora bolagen. Men bland fastighetskonsulterna regerar kvinnorna – tre av de allra största bolagen leds av kvinnor. Vi samlade dem för att prata manligt och kvinnligt och om varför det ser ut som det gör.

Tittar du på en lista över de stora fastighetsbolagens vd:ar så ser du namnet Christel Armstrong Darvik, Stena Fastigheters vd, omgivet av en lång rad mansnamn.

Men på konsultsidan ser det helt annorlunda ut. Charlotte Strömberg är vd för Jones LangLaSalle i Norden, svenska DTZ leds av Agneta Jacobsson och Newsec Advice av Marie Bucht.

Den här stora skillnaden kan väl inte bara bero på en slump?

När vi samlar de tre konsult-vd:arna är de en aning klivna inför artikel-idén – att de omskrivs för att de är kvinnor.

Som Charlotte Strömberg uttrycker det:

– Jag är tveksam över att överhuvudtaget placeras i ett fack. Det finns ju väldigt många olika minoriteter. Det finns till exempel kanske väldigt få vänsterhänta män från Västernorrland i fastighetsbranschen, som behöver lyftas fram.

– Men det kan också vara bra att visa på exempel, ”förebilder” eller vad man ska kalla det. Det kan vara ett sätt att få fram fler kvinnor på ledande positioner, säger Agneta Jacobsson.

Vad beror den stora skillnaden mellan ägar- och konsultsidan på, när det gäller kvinnor i toppen?

Charlotte Strömberg:

– En hypotes kan vara att fastighetsägarsidan är en uråldrig bransch, och därför mer cementerad. Konsultbranschen är ett nyare fenomen och därför kan det finnas utrymme för mer mångfald.

Agneta Jacobsson:

– När det gäller börsbolag så är det ju generellt väldigt få kvinnor i topparna, det handlar inte bara om fastighetsbolagen. Och om man i stället jämför Sverige med andra länder så finns det många fler kvinnor i Sverige, så vi är ganska duktiga här ändå.

Inom de globala företagen Jones Lang LaSalle och DTZ är Charlotte Strömberg och Agneta Jacobsson relativt ensamma i nationstopparna: Inom JLL finns, förutom Strömberg, bara en kvinnlig nations-vd – Christine Bartlett i Australien – medan Jacobsson inte har någon enda kvinnlig nationschefskollega inom DTZ. □



Foto: Eddie Ekberg

- ▣ Newsec med dess tiotal grenar finns i Sverige, Norge och Finland och har två kvinnliga toppar – Bucht och Petra Wester, vd för Newsec Investment.

Varför når inte fler kvinnor upp till toppen?

Marie Bucht:

– Kvinnor generellt tenderar att hjälpa till med det där och det där. Kvinnor kan ha många bollar i luften, men saknar i många fall den målmedvetenhet som män har. Många kvinnor tackar dessutom nej när det handlar om att ta det sista steget. De är nöjda med att ha nått en viss nivå.

Vilket kan bero på att bilden av kvinnan i toppen av näringslivet är en annan än hennes manliga motsvarighet.

Charlotte Strömberg:

– Kvinnor porträtteras ofta som något slags skjutjärnskarriärer, som försakar stora delar av livet för att nå dit de har nått, medan män ofta porträtteras med att de kan leda företag och samtidigt leva ett liv med hög livskvalitet. Vad är det som säger att kvinnor försakar mer än män? Det här skadar möjligheterna för kvinnor. Det saknas de förebilderna som visar att det är naturligt för kvinnor att gå hela vägen. Det finns många kvinnliga chefer som har ett bra liv vid sidan av arbetet.

Vilket de här tre kvinnorna är bra exempel på. Och, som de alla är överens om:

– Våra män är verkligen inga toffelhjältar!

Det sägs att kvinnor inte får chansen på samma villkor som män i näringslivet, vad säger ni om det?

– Kvinnor tar inte chansen på samma sätt. Jag har aldrig upplevt något som helst motstånd för att jag är kvinna, säger Marie Bucht.

Charlotte Strömberg:

– Inte jag heller, trots att jag har arbetat inom alla möjliga branscher. Det handlar inte om män eller kvinnor, det ligger på en själv.

Agneta Jacobsson:

– Jag är mentor för en del yngre tjejer och har sett att det ofta handlar om olika strategier. Medan tjejer säger att ”jag vill göra det och det och det”, säger killarna att ”jag vill bli chef”. De vet inte hur de ska bli det, men att de ska bli det.

Har ni upplevt att det har varit en fördel att vara kvinna?

Agneta Jacobsson:

– Ja, det är lättare att bli sedd. En kvinna får mer uppmärksamhet, vilket är en fördel när det går bra. Å andra sidan är det sämre om man gör något dåligt.

Är det då viktigt att få in kvinnor i branschen, strikt lönsamhetsmässigt?

Marie Bucht:

– All differentiering är positiv. Och det handlar inte bara om att få in de vanliga minoriteterna, utan också om att få in människor med olika personlighetstyper, som visionära eller analytiska. **F**

fasticon

FASTIGHETSKONSULTERNA



Med drygt 40 års erfarenhet har vi byggt upp en bred och djup kunskap om fastighetsbranschens alla viktiga delar.

Våra konsulter är rådgivande och stödjande specialister till fastighetsföretagare i hela förvaltningsprocessen.

Vi följer marknaden och har successivt utvecklat vårt tjänsteutbud till att stödja fastighetsföretagandets omfattande behov av Affärsstöd, Upphandlingsstöd, Verksamhetsstöd samt Kompetensstöd

Genom vår breda kompetens, vår långa bransch-erfarenhet och vår förmåga att ligga steget före, utför vi alltid våra uppdrag med ett helhetsperspektiv.

Fasticon skapar ett lönsamt fastighetsföretagande för sina kunder.



Lennart Andersson
Styrelseordförande



Jahn Wahlbäck
Vd
Regionchef Stockholm



Leif Stenman
Seniorkonsult
Upphandling



Per Ollas
Seniorkonsult
Offentlig förvaltning



Ove Nordqvist
Seniorkonsult
Asset Management



Roger Bengtsson
Seniorkonsult/Regionchef
Öresund/Väst



Jonas Gustavsson
Fasticon Kompetens AB

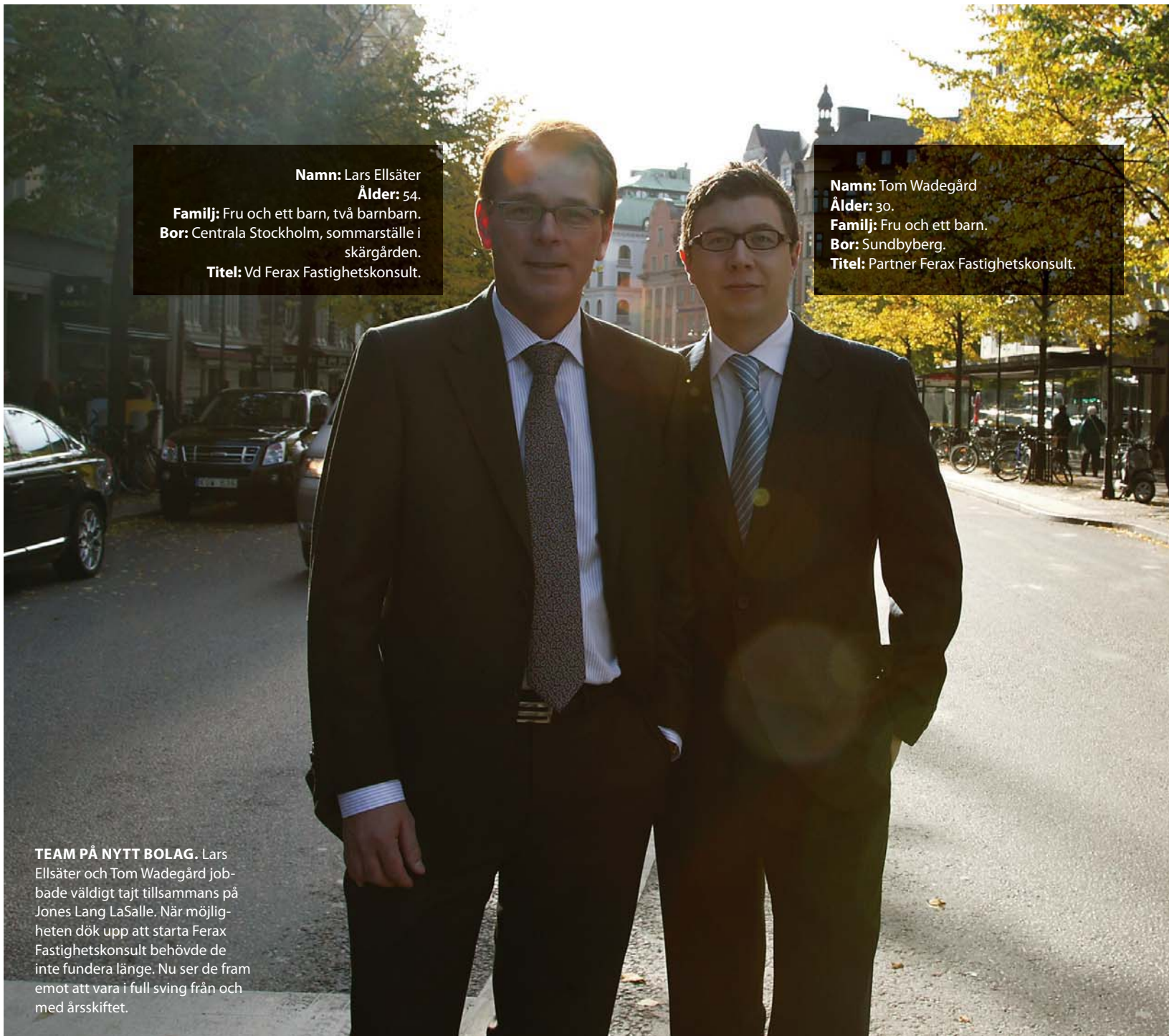
Affärsstöd | Verksamhetsstöd | Upphandlingsstöd | Kompetensstöd

Garanterad ökad lönsamhet!

www.fasticon.se



Ny konsult med fokus på



Namn: Lars Ellsäter
Ålder: 54.
Familj: Fru och ett barn, två barnbarn.
Bor: Centrala Stockholm, sommarställe i skärgården.
Titel: Vd Ferax Fastighetskonsult.

Namn: Tom Wadegård
Ålder: 30.
Familj: Fru och ett barn.
Bor: Sundbyberg.
Titel: Partner Ferax Fastighetskonsult.

TEAM PÅ NYTT BOLAG. Lars Ellsäter och Tom Wadegård jobbade väldigt tajt tillsammans på Jones Lang LaSalle. När möjligheten dök upp att starta Ferax Fastighetskonsult behövde de inte fundera länge. Nu ser de fram emot att vara i full sving från och med årsskiftet.

projekt och uthyrning



Trots de oroliga tiderna har vi kunnat se ovanligt många nya konsultbolag födas på sistone. Ett av dem är Ferax Fastighetskonsult, där Lars Ellsäter är vd.

Fram till i somras var Lars Ellsäter associate director på Jones Lang LaSalle där han jobbade inom affärsområdet Tenant Representation. Han har 25 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har jobbat på Sveriges större fastighetsbolag och kom senast från Fabege före Jones Lang LaSalle. Lars Ellsäter har bland annat varit marknadschef och jobbat med projektutveckling med flera stora utvecklingsprojekt, till exempel Järla Sjö och Klara Zenit.

/// När den här möjligheten dök upp var det bara att köra.

Han har dessutom varit vd för Tammsviks kursgård.

Tillsammans med Tom Wadegård, också från Jones Lang LaSalle, har han nu startat Ferax Fastighetskonsult AB, i nära samarbete med Ferax Projektstyrning AB som jobbar med ledning och styrning av bygg- och fastighetsutvecklingsprojekt. Ferax Fastighetskonsult ska jobba med projektutveckling och uthyrning.

– Jag kände ett behov av att jobba mer direkt mot fastighetsbolagen och branschen. Det nya företaget skapar en plattform att i nära samarbete med fastighetsägare tillföra en spetskompetens inom projektutveckling och uthyrning. När den här möjligheten dök upp var det bara att köra, säger Lars Ellsäter, vd Ferax Fastighetskonsult.

Hur har den första tiden varit?

– Vi har fått ett väldigt bra mottagande och träffat ett stort antal fastighetsägare i Stockholmsregionen som vi diskuterat framtida samarbeten med. Vårt mål är att jobba med ett fåtal större uppdragsgivare. Vi har genomfört några uppdrag men ser det ändå fortfarande som att vi är i uppbyggnadsfas och samlar in uppdrag nu för att vara i full rullning i början av 2009. Så inom ett par år kommer vi att vara fyra, fem personer, säger Lars Ellsäter.

Hur ser ni på framtiden, i ljuset av den finansiella krisen?

– Det är en spännande marknad, det värsta för oss är om det står stilla. En fördel för oss är att vi har flera ben att stå på, inte minst tack vare vårt nära samarbete med Ferax Projektstyrning, säger Tom Wadegård.

□



TEMA: KONSULTER

av Eddie Ekberg

>>>YTTERLIGARE FYRA NYA BOLAG:

TENZING

Vd: Tom Lindahl



När startade ni?

– Tenzing startade verksamheten i april 2008.

Hur har den första tiden varit?

– Bra och snabb start. Tenzing har fått ett väldigt fint mottagande bland investerarna i marknaden.

Hur ser ni på framtiden, i ljuset av den finansiella krisen?

– Tenzing har en bred och bra uppdragsportfölj men svår marknad att arbeta i på grund av kreditkrisen. Bra med erfaret team som har möjlighet att jobba på annat sätt i en förändrad investerarmarknad.

Kan du ge några exempel på uppdrag ni slutfört?

– Tre försäljningar av kontorsfastigheter i Stockholms innerstad för Alecta, cirka 1,2 miljarder kronor, samt ett par bostads-/blandfastighetsaffärer. Dessutom ett par icke-kommunicerade så kallade "off market-affärer" där värdet uppgår till mellan en halv och en miljard kronor.

NEWSEC ENERGY

Vd: Göran Beronius



När startade ni?

– Vi startade Newsec Energy AB den förste juli.

Hur har den första tiden varit?

– Intresset har varit mycket stort, och vi kommer att avsluta vårt första energiprojekt före årsskiftet. Vi arbetar för fullt med det första skedet gällande energianalyser där vi analyserar förutsättningarna för att sedan gå vidare till nästa steg som är genomförandefasen.

Hur ser ni på framtiden, i ljuset av den finansiella krisen?

– Vi ser positivt på framtiden trots rådande situation. Fastighetsägarna kommer att bli mer långsiktiga ägare då det inte kommer göras så många transaktioner, och då gäller det att se över sina kostnader. Då energikostnaden är den högsta kostnaden efter finansieringskostnaden kommer många behöva göra åtgärder för att förbättra kassaflödet vilket ger oss stora möjligheter för en mycket positiv utveckling.

Kan du ge några exempel på uppdrag ni slutfört?

– Inga ännu.

NORDIER PROPERTY ADVISORS

Vd: Andreas Öberg Eneskiöld



När startade ni?

– Vi började med en del av personalen den förste september. Fler medarbetare ansluter under oktober.

Hur har den första tiden varit?

– Vi befinner oss i en orolig transaktionsmarknad med ordentliga finansieringssvårigheter. Få aktörer vill använda kassan till nyförvärv vilket återspeglar sig i prisbilden. Detta leder till en väsentligt minskad omsättning i marknaden just nu. Nordier Property Advisors har valt en kostnadseffektiv organisation med seniora medarbetare. Vi kan nu fokusera fullt ut på att föreslå nya affärer för våra kunder. Vi har ett antal pågående uppdrag redan efter fyra veckors arbete.

Hur ser ni på framtiden, i ljuset av den finansiella krisen?

– Det är en svår marknad och det kommer att bli tufft även framöver. Med den rådgivning vi kan erbjuda är vi väl positionerade i nuvarande marknads läge. Vi vill och kan växa men det är våra kunder som i slutändan sätter takten

Kan du ge några exempel på uppdrag ni slutfört?

– Inga ännu, men det kommer.

PRONORDIA

Partner: Jörgen Lindström



När startade ni?

– Den förste september.

Hur har den första tiden varit?

– Bra! Vi har uppdrag både i Sverige, Finland och Tyskland.

Hur ser ni på framtiden, i ljuset av den finansiella krisen?

– Vi märker en ökad efterfrågan på våra tjänster att bistå utländska, främst danska, fastighetsinvestorer i sitt ägarskap.

Kan du ge några exempel på uppdrag ni slutfört?

– Vi är ännu så nya att vi inte kan nämna något som är slutfört.

BROKERAGE CLIENT SOLUTIONS CAPITAL MARKETS OFFICE LEASING VALUATION

WE'RE THERE



Cushman & Wakefield är världens största privata fastighetsrådgivare och ett av våra viktigaste affärsområden är värdering. Vi anlitas av banker, fastighetsfonder, försäkringsbolag, pensionsfonder, fastighetsbolag, myndigheter och organisationer i hela världen och under 2007 genomförde vi ungefär 24.000 värderingsuppdrag.

Vår europeiska värderingsportfölj omfattade förra året cirka 75.000 fastigheter med en uthyrningsbar yta på mer än 2 miljarder kvadratmeter. I Sverige värderade vi under samma period kommersiella fastigheter till ett värde av drygt 26 miljarder kronor.

Förändrade marknadsvillkor ställer naturligtvis ännu högre krav på värderingsmetodik och marknadsanalys. Dessutom krävs det tillgång till den senaste informationen om både hyres- och transaktionsmarknaderna för att kunna leverera en kvalitetssäkrad produkt.

Kontakta oss!

Magnus Lange MRICS
08 - 545 677 14
magnus.lange@eur.cushwake.com

Anders Almqvist
08 - 545 677 21
anders.almqvist@eur.cushwake.com

www.cushmanwakefield.com





” Det kommer att ske en **UTSLAGNING**

Ända sedan fastighetskonsulterna dök upp på den svenska marknaden på 70-talet har de blivit allt fler och större.

Men nu står konsultbranschen för första gången inför en nedgång, menar Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi vid KTH.

– Det kommer att ske en utslagning, det är uppenbart.

Konsulternas intåg i fastighetsbranschen har hittills varit ett triumftåg.

Men det rådande osäkra läget smittar av sig till konsulterna på ett sätt som vi inte har sett tidigare.

– Under de tidigare kriserna har det inte funnits så många konsulter, säger Stellan Lundström, som utexaminerades 1975, ett par år innan den första riktiga fastighetskonsulten i Sverige, Värderingsmännen, grundades.

Stellan Lundström har i flera år förutspått större prisfall på fastighetsbranschen, och han tror nu på ett prisfall på 25–30 procent, både på bostadsmarknaden och på den kommersiella sidan.

– Vi är inne i förnekelsefasen just nu: Säljarna vill fortfarande ha höga priser, men köparna vill inte betala. Därför tar affärerna mycket längre tid nu. Vi är på väg in i acceptansfasen, då säljarna får acceptera de lägre priserna.

Lundström tror att det inte vänder uppåt igen förrän år 2010.

Hur påverkas då konsultsidan av marknadsläget? Det har på senare tid startats ett flertal nya konsultfirmor – Lundström tror att vissa av dem inte blir långvariga.

– Det har varit enkelt att starta nya bolag när konjunkturen stadigt har pekats uppåt. Men nu kommer det att ske en utslagning, det är uppenbart.

Vilka kommer att få svårast att klara sig?

– De konsulter som arbetar som bemanningsföretag åker först. Inriktningsmässigt kommer de som håller på med analys och transaktioner att ta stryk, transaktionsmarknaden är ju djupfryst. Tidigare har säljare och köpare sprungit efter konsulterna för att få hjälp, nu är det tvärtom.

– En annan konsultmarknad som har vuxit på sistone, men som kommer i gungning nu är den som rör utbildningar från hyres- till bostadsrätter. Det har ju blivit svårare att ordna med finansiering, så förutsättningarna där har också förändrats.

– De som håller på med förvaltning och värdering kommer





“ Miljösidan kommer att växa, hur man beaktar energieffektivitet, green buildings och energideklarationer.

däremot alltid att behövas. Jag trodde tidigare att värderingsbiten skulle minska, men den verksamheten har ju fått nytt liv i och med IFRS nya redovisningskrav, och att man kan använda marknadsvärdet i balansräkningen.

Stellan Lundström tror att turbulensen kommer att leda till en omstrukturering av konsultmarknaden.

– Det kommer att finnas ett antal stora företag, och ett flertal mindre, specialiserade bolag. De mellanstora försvinner.

Vilka inriktningar kommer att utvecklas inom konsultsidan framöver?

– Miljösidan kommer att växa, hur man beaktar energieffektivitet, green buildings och energideklarationer. Andra områden som är på gång är infrastrukturfrågor – inte minst i samband med OPS-lösningar – och fastighetsutveckling.

En grupp som drabbas hårt av när tiderna försämras är nyutexaminerade studenter.

– Kriser breddar arbetsmarknaden, konstaterar Stellan Lundström.

– När de nya inte får det där analysjobbet på AP kan de söka sig till andra delar, som verkligen skriker efter folk. Det är exempelvis en enorm brist på lantmätare i dag. **F**



FAKTA / STELLAN LUNDSTRÖM

Ålder: 58.

Bor: Radhus i Huddinge.

Titel: Professor och teknisk doktor i fastighetsekonomi.

Uppdrag på KTH (Kungliga tekniska högskolan):

Prefekt på institutionen för Fastigheter & byggande.

Föreståndare Centrum för Bank & finans. Ledamot av

styrelsen för skolan Arkitektur & samhällsbyggnad.

Håller i kurser i: Building and Real Estate Economics, Real Estate Management och Real Estate Brokerage.



Uppdrag: rädda miljön och spara kundernas pengar

NYTT KUNSKAPSFÖRETAG



SPARAR PENGAR, OCH MILJÖN. Göran Beronius är vd på det nya bolaget Newsec Energy, han menar att en fastighetsägare kan räkna med minst en halverad energikostnad om man anlitar dem.

Det nyaste bolaget i Stronghold-koncernen heter Newsec Energy. Fokus där handlar om att spara såväl pengar åt sina kunder, som miljön. Och starten har varit minst sagt bra.

– Intresset är jättestort, orderböckerna fylls på snabbt, säger företagets vd Göran Beronius.

Newsec Energys fokus handlar om att hjälpa fastighetsägare reducera sina energikostnader, minska miljöpåverkan samt höja deras fastighetsvärden. Man är ett kunskapsföretag där olika kunskapsområden sammanvävs och ger en helhetslösning som baseras på geoenergi för produktion av värme och kyla.

Enligt bolagets vd Göran Beronius är energikostnaden den största kostnaden för en fastighetsägare efter finansieringskostnaden, och en fastighetsägare som tar hjälp av Newsec Energy kan räkna med kraftiga besparingar.

– Energihushållningsförbättring ligger normalt på 60–80 procent beroende på tidigare energikälla, men bäst resultat uppnås vid utbyte av direktverkande el och oljeuppvärmning. Investeringen räknar fastighetsägaren normalt hem på cirka åtta år. Dessutom kan du räkna in en rejäl värdeökning på fastigheten som i de flesta fall handlar om mångmiljonbelopp, vilket är en direkt följd av de sänkta energikostnaderna och ett förbättrat driftnetto, säger Göran Beronius.

Förutom att spara pengar, sparar även tekniken på miljön via reducerat koldioxidutsläpp.

– Koldioxidfri svensk el och geoenergi är idag den ur miljösynpunkt överlägset bästa, säger Bob Wällberg, utvecklingschef på Newsec Energy.

Newsec Energy har tre ledord:

1. *Värdeökning.*

– Det här är ett ypperligt tillfälle att höja värdet, eller dämpa fallet. Hyresgäster och köpare kommer mer och mer att efterfråga energieffektiva fastigheter och kommer att lägga pengarna på den

MED GRÖNT FOKUS

” Med det här systemet halverar du dina energikostnader, minst.

som är bäst i det avseendet. Beroende på hur stor portfölj man har kan det här röra sig om mycket stora belopp, säger Göran Beronius.

2. Minskade utsläpp.

– I den statliga klimatutredningen talar man om att geoenergi är 47 gånger renare än fjärrvärme, avseende koldioxidutsläpp. Det här är

alltså en jättekonkurrent till fjärrvärme. En fastighet på 20 000 kvadratmeter, vilket tidigare hade fjärrvärme kan minska sina koldioxidutsläpp med uppemot 350 ton per år med vår teknik, säger Göran Beronius.

3. Minskade energikostnader.

– Med det här systemet halverar du dina energikostnader, minst, säger Göran Beronius.

För att förklara hur det egentligen går till delar Göran Beronius upp processen i tre steg:

1. Analys.

– Här gör vi en ordentlig analys av möjligheterna att genomföra detta. Vi tittar på befintligt uppvärmningssystem, fastigheternas läge, utsläppsminskning, höjt fastighetsvärde och så vidare. Allt mynnar ut i en möjlig besparing, där vi kan lämna garantier om så efterfrågas.

2. Genomförande.

– I det skedet är vi projektledare och gör en total upphandling. Vi ser till att allting fungerar bekymmersfritt.

3. Driftoptimering.

– Här handlar det om uppföljning och vi tar ansvar för att det vi lovat håller hela vägen in till mål. Det är det här som gör oss unika, att vi tar ett helhetsgrepp. Det går att göra det här utan oss, men då får man anlita tio olika firmor.

Även om Newsec Energy är relativt nya, man drog igång strax före sommaren, verkar man ha fått en flygande start.

– Orderböckerna börjar successivt fyllas på, och intresset är mycket stort, säger Göran Beronius.

FAKTA

Newsec Energy AB är det senaste tillskottet i Stronghold-koncernen. Newsec Energy erbjuder fastighetsägare lösningar med energibesparande åtgärder, ofta i form av energieffektiva bergvärmekonfigurationer, vilka nyttjar geoenergi. Energiförbrukningen är den näst största kostnaden för fastighetsägaren efter finansieringskostnaden. Genom att skära ned energikostnaden, skapar man även en ansevärd värdeökning av fastigheten på grund av minskade driftnettokostnader. Newsec Energy erbjuder även finansiering av de olika energilösningarna.

” Orderböckerna börjar successivt fyllas på, och intresset är mycket stort.

Och han berättar att man helt klart är inne i en expansionsfas.

– Vi är sex personer i dag och kommer att behöva bli fler.

Personligen säger Göran Beronius att det här är det roligaste jobbet han haft någon gång, och han tror stenhårt på konceptet och den affärsidé som företaget grundar sig på.

– Det låter nästan för bra för att vara sant, men det finns inga hakar. Konceptet är en win-win för alla inblandade parter. **F**



DE 20 STÖRSTA KONSULTERNA

De senaste åren har konsultbyråerna i fastighetsbranschen i princip kunnat skära guld med täljkniv och det har rått stark konkurrens om den bästa personalen. Här listar vi de största fastighetskonsulterna utifrån antal anställda. (Undersökningen bygger på uppgifter från de medverkande företagen. Listan gör inga anspråk på att vara komplett.)

1. NEWSEC



Marie Bucht

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	X
Bostadsrättsombildning	x
Fastighetsförvaltning	X
Tillgångsförvaltning	X
Hyresgästrepresentation	X
Projektleddning	X

Övriga specialområden: Energi, Corporate Finance

Antal anställda i Sverige: Cirka 500

Antal anställda, totalt: Fler än 600

Kontor i Sverige: Stockholm, Göteborg, Malmö, Borås, Jönköping, Markaryd, Karlstad, Västerås, Landskrona

Kontor i övriga världen: Oslo, Helsingfors, Tammerfors, Tallin, Riga, Vilnius, plus ett internationellt nätverk med 6 000 konsulter.

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda affärer: Skrapan och Systembolaget

Omsättning 2007: i.u.

2. ERNST & YOUNG, REAL ESTATE



Ingemar Rindstig

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	
Bostadsrättsombildning	
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektleddning	X

Övriga specialområden: Hållbarhet, OPS/PPP, facility management, fastighetsbeskattning, fastighetsrevision, fastighetsredovisning

Antal anställda i Sverige: 150

Antal anställda, totalt: 5 000

Kontor i Sverige: 15 orter

Kontor i övriga världen: 300

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda affärer: i.u.

Omsättning 2007: i.u.

3. JONES LANG LASALLE



Charlotte Strömberg

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	X
Bostadsrättsombildning	
Fastighetsförvaltning	X
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	X
Projektleddning	X

Övriga specialområden: Miljö/Energi, hållbarhetsfrågor, retail

Antal anställda i Sverige: 120

Antal anställda, totalt: 33 800

Kontor i Sverige: Stockholm och Göteborg

Kontor i övriga världen: 180 kontor i 60 länder på fem kontinenter

Huvudkontor: Chicago

Exempel på genomförda affärer: Ett flertal nya förvaltningsuppdrag omfattande drygt 80 000 kvadratmeter detaljhandelsfastigheter i Norrköping, Sundsvall, Kungens Kurva och Malmö. Uthyrnings- och utvecklingsuppdrag för REIT Asset Management om totalt 164 000 kvadratmeter detaljhandelsyta runt om i Sverige.

Omsättning 2007: i.u.

4. NAI SVEFA



Lennart Weiss

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	X
Bostadsrättsombildning	X
Fastighetsförvaltning	X
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	X

Övriga specialområden: 3D, ägarlägenheter, exploateringsantikvarie.

Antal anställda i Sverige: 110

Antal anställda, totalt: 120

Kontor i Sverige: 18

Kontor i övriga världen: Medlemmar i världens största nätverk av fastighetskonuler, NAI Global, som finns i 55 länder, 300 kontor och 8000 konsulter.

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda/aktuella affärer: Regionhuset i Lund, för Regionfastigheter i Skåne (oktober 2008).

Omsättning i det svenska bolaget 2007: 175 miljoner kronor (inkl moms)

6. DELOITTE



Andreas Adolphsson

Säljrådgivning	
Köprådgivning	
Investeringsstrategi	
Värdering	
Research	
Analys	X
Uthyrning	
Bostadsrättsombildning	
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	

Övriga specialområden: Revision, skattekonsultation och finansiell rådgivning.

Antal anställda (i Sverige): 100

Antal anställda, totalt: Cirka 10 000

Kontor i Sverige: 33

Kontor i övriga världen: finns i 140 länder

Huvudkontor: New York

Exempel på genomförda affärer: Systembolaget Fastigheter AB och The Carlyle Group.

Omsättning i det svenska bolaget 2007: Cirka 130 miljoner kronor. (inkl moms)

8. ABERDEEN PROPERTY INVESTORS



Jan Söder

Säljrådgivning	
Köprådgivning	
Investeringsstrategi	X
Värdering	
Research	
Analys	X
Uthyrning	X
Bostadsrättsombildning	
Fastighetsförvaltning	X
Tillgångsförvaltning	X
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	X

Övriga specialområden: Fastighetsfonder

Antal anställda (i Sverige): 80

Antal anställda, totalt: 800

Kontor i (städer i Sverige): 3

Kontor i (städer i övriga världen): 14

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda affärer: Aberdeen Fastighetsfond Pan-Nordic köper portfölj i Stockholm för 2,1 miljarder.

Omsättning i det svenska bolaget (inklusive moms) 2007: i.u.

4. TP GROUP



Jan Leife

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	
Research	X
Analys	X
Uthyrning	
Bostadsrättsombildning	
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	X
Hyresgästrepresentation	X
Projektledning	X

Övriga specialområden: Fastighetsutveckling, utveckling av handelsplatser, miljö,

antikvarisk rådgivning, trafik & parkering

Antal anställda i Sverige: 110

Antal anställda, totalt: 120

Kontor i Sverige: Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Linköping

Kontor i övriga världen: Helsingfors, Tallinn samt via moderbolaget NIRAS även

Köpenhamn, Århus, Aalborg, Odense med flera danska städer, Warszawa, Krakow, Poznan med flera.

Huvudkontor: Norrköping.

Exempel på genomförda affärer: Globen, Kv Roddaren (Kungsholmen), Klara Zenit, Barkarby plus en rad sekretessbelagda affärer.

Omsättning i det svenska bolaget 2007: Cirka 150 miljoner kronor. (inkl moms)

6. ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS REAL ESTATE



Henrik Steinbrecher

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	
Bostadsrättsombildning	
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	

Övriga specialområden: Finansiell Due Diligence, Kommersiell Due Diligence, Skatt,

Revision och redovisning, Riskhantering, Operationell effektivitet

Antal anställda i Sverige: 100 (Real Estate)

Antal anställda, totalt: 154 000

Kontor i Sverige: 125

Kontor i övriga världen: 766

Huvudkontor: -

Exempel på genomförda affärer: Rådgivning i samband med Steen & Ströms försäljning till Klepierre och ABP.

Omsättning: i.u.

9. DTZ



Jan Rosengren

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	X
Bostadsrättsombildning	X
Fastighetsförvaltning	X
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	X
Projektledning	

Övriga specialområden: Sustainability/miljö, Retail Services

Antal anställda i Sverige: 70

Antal anställda totalt: 12 500

Kontor i Sverige: Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping

Kontor i övriga världen: 150 kontor i 45 länder

Huvudkontor: London

Exempel på genomförda affärer: Primula/Stockholms stad (Familjebostäder, Stockholms hem)

Omsättning i det svenska bolaget 2007: Intäkter Cirka 129 miljoner kronor (förlängd bokföringsår med totalt 16 månader) (inkl moms)



TEMA: KONSULTER

10. CATELLA PROPERTY



Lennart Schuss

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	
Investeringsstrategi	
Värdering	
Research	X *
Analys	X *
Uthyrning	
Bostadsrättsombildning	X
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	

Övriga specialområden: -

Antal anställda (i Sverige): 65 personer

Antal anställda, totalt: 330 personer

Kontor i Sverige: 3 kontor (Stockholm, Göteborg och Malmö)

Kontor i övriga världen: 29 kontor i 24 städer i 14 länder

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda affärer: Aberdeens försäljning av Marievik till Niam och Whitehall för 2,1 miljarder kronor.

Omsättning: i.u.

** Bara för internt bruk och/eller i samband med uppdrag för kunder, säljer inte research-rapporter*

11. CB RICHARD ELLIS



Magnus Ungmark

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	X
Bostadsrättsombildning	X
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	X
Projektledning	X

Övriga specialområden: Ny nisch inom Concept Living.

Antal anställda i Sverige: Cirka 50

Antal anställda, totalt: Mer än 29 000

Kontor i Sverige: Stockholm och Göteborg

Kontor i övriga världen: Över 350 kontor

Huvudkontor: Los Angeles

Exempel på genomförda affärer: Företrädde SEB Trygg Liv i köpet av Lustgården 14, 42 000 kvadratmeter, i Stadshagen, Stockholm.

Omsättning i det svenska bolaget 2007: Drygt 100 miljoner kronor. (inkl moms)

14. CENTRUMUTVECKLING



Eric Lind

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	X
Bostadsrättsombildning	
Fastighetsförvaltning	X
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	X

Övriga specialområden: stadskärnuteckling, infrastruktur, trafik- och tillgänglighet

Antal anställda i Sverige: 45

Antal anställda, totalt: 65

Kontor i Sverige: Stockholm, Göteborg, Malmö

Kontor i övriga världen: Moskva, Kiev

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda affärer: Kommersiell projektledning av Lorry i Sundbyberg, Vällingby Centrum, Storken i Alingsås, Skrapan på Södermalm

Omsättning i det svenska bolaget 2007: 95 miljoner kronor. (inkl. moms)

11. ISS FACILITY SERVICES



Janne Svensson

Säljrådgivning	
Köprådgivning	
Investeringsstrategi	
Värdering	
Research	
Analys	
Uthyrning	
Bostadsrättsombildning	X
Fastighetsförvaltning	X
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	X

Övriga specialområden: Arkitektur, Energirådgivning/Energideklarationer, Miljörådgivning, Systematiskt Brandskydd, Projektledning/Byggläning, Anläggningsverksamhet till exempel gårdombyggnader.

Antal anställda i Sverige: Cirka 50 inom Fastighetsutveckling, inom hela affärsområdet Property Services är det cirka 900 personer

Kontor i Sverige: Cirka 20 lokalkontor från Gävle och söderut.

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda affärer: Projekt- och byggläning Campus Gärdet. (ombyggnad av f.d Konstfack), Stockholm

Omsättning i det svenska bolaget 2007: Cirka 60 miljoner kronor inom Fastighetsutveckling. Inom hela affärsområdet Property Services cirka 900 miljoner kronor. (inkl moms)

13. COLLIERS



Johan Elfstadius

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	
Research	X
Analys	
Uthyrning	X
Bostadsrättsombildning	X
Fastighetsförvaltning	X
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	X
Projektledning	X

Övriga specialområden: -

Antal anställda i Sverige: 49

Antal anställda, totalt: 11 000 anställda världen över

Kontor i Sverige: Stockholm, Göteborg, Malmö

Kontor i övriga världen: Finns i 57 länder och 267 städer

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda affärer: Colliers Property Acquisition har agerat rådgivare åt Credit Suisse i förvävsprocessen av en avstyckad fastighet från kontorskomplexet Solna One i Frösunda.

Omsättning i det svenska bolaget 2007: 84,8 miljoner kronor. (inkl.moms)

15. LEIMDÖRFER



Sven Dahlin

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	
Investeringsstrategi	X
Värdering	
Research	X
Analys	X
Uthyrning	
Bostadsrättsombildning	X
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	

Övriga specialområden: Corporate finance, fastighetsfinansiering, strategisk rådgivning, sale and leaseback-transaktioner.

Antal anställda i Sverige: 39

Antal anställda, totalt: 45

Kontor i Sverige: Stockholm

Kontor i övriga världen: Stockholm, Helsingfors

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda affärer: Diligentias avyttring av bostadsbolaget Täbyhus till Akelius i maj 2008. Priset var på 2,3 miljarder kronor och ytan på 163 000 kvadratmeter

Omsättning 2007: i.u.

16. NCM DONALDSONS



Lars Toll

Säljrådgivning	
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	
Värdering	
Research	X
Analys	X
Uthyrning	X
Bostadsrättsombildning	
Fastighetsförvaltning	X
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	X
Projektledning	X

Övriga specialområden: -

Antal anställda i Sverige: 37

Antal anställda, totalt: 45

Kontor i Sverige: Stockholm, Västerås, Nätverkskontor i Göteborg, Malmö och Köpenhamn

Kontor i övriga världen: Oslo

Huvudkontor: Västerås

Exempel på genomförda affärer: Projekt vi bla varit inblandade i: Falan i Falun, Gottsunda, Uppsala och Flemmingsberg C.

Omsättning i det svenska bolaget 2007: 53 miljoner kronor (inklusive moms).

18. SAVILLS



Martin Tufvesson

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	
Bostadsrättsombildning	
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	

Antal anställda i Sverige: 18

Antal anställda, totalt: 18 000

Kontor i Sverige: Stockholm

Kontor övriga världen: 200 kontor globalt

Huvudkontor: London

Exempel på genomförda affärer: Rådgivare till Specialfastigheter vid förvärvet av två större fastigheter med ett värde om 2,3 miljarder kronor som förvärvades av Vasakronan. Savills genomför i Sverige värderingsuppdrag för en rad fastighetsföretag varav några börsnoterade.

Omsättning i det svenska bolaget: 38 miljoner kronor (inklusive moms).

20. CUSHMAN & WAKEFIELD



Magnus Lange

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	X
Bostadsrättsombildning	
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	X
Projektledning	

Övriga specialområden: -

Antal anställda i Sverige: 15

Antal anställda, totalt: 12 500

Kontor i Sverige: Stockholm

Kontor i övriga världen: 227

Huvudkontor: New York City

Exempel på genomförda affärer: Rådgivare till Meag vid förvärvet av Stockholm Waterfront från Jarl/Niam, 2,25 miljarder kronor.

Omsättning 2007: i.u.

17. FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Håkan Söderqvist

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	X
Värdering	X
Research	X
Analys	X
Uthyrning	
Bostadsrättsombildning	X
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	

Övriga specialområden: -

Antal anställda i Sverige: 30 personer

Antal anställda, totalt: 30 personer

Kontor i Sverige: 6

Kontor i övriga världen: -

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda affärer: AP-fondens förvärv av Vasakronan

Omsättning i det svenska bolaget 2007: Cirka 45 miljoner kronor (inklusive moms).

18. TENZING



Tom Lindahl

Säljrådgivning	X
Köprådgivning	X
Investeringsstrategi	
Värdering	
Research	
Analys	
Uthyrning	
Bostadsrättsombildning	X
Fastighetsförvaltning	
Tillgångsförvaltning	
Hyresgästrepresentation	
Projektledning	

Övriga specialområden: kapitalmarknadstransaktioner.

Antal anställda i Sverige: 18

Antal anställda, totalt: 18

Kontor i Sverige: Stockholm

Kontor i övriga världen: -

Huvudkontor: Stockholm

Exempel på genomförda affärer: Försäljning av tre kontorsfastigheter i Stockholms innerstad för Alecta, värde cirka 1,2 miljarder kronor.

Omsättning i det svenska bolaget 2007: Startade i april 2008.

BUBBLARE

- AGL Structured Finance
- RSD Retail & Shopping Centre Development
- Möller & Partners
- Isaksson & Partners
- Nordier Property Advisors
- Pronordia

ARBETSMILJÖN

vid gemensamt arbetsställe –

Stämningar om arbetsmiljöbrott i samband med arbetsplatsolyckor är inte helt ovanliga. På byggsidan har det förekommit ett flertal gånger på senare år. Vad som egentligen gäller och vem som har ansvaret är därför mycket viktigt att känna till.



ADVOKATEN HAR ORDET

Marie Sjöberg och Henric Diefke
Mannheimer Swartling

Alltför ofta händer det att högre befattningshavare – oftast helt oförstående – delges stämningsansökan om påstått arbetsmiljöbrott. I ett fall från hovrätten åtalades en byggherre samt företrädare för bolagen A och B, vilka anlåtits av byggherren vid uppförande av en byggnad. Under arbetets gång rasade

ena väggen vilket orsakade att en anställd hos B avled. Åklagaren påstod att nämnda personer gjort sig skyldiga till arbetsmiljöbrott och vållande till annans död genom att de inte uppfyllt sitt respektive skyddsansvar enligt arbetsmiljölagen. Det är följaktligen av största vikt att ha god kännedom om vilka regler som gäller och vilken/vilka aktörer som faktiskt innehar det straffrättsliga arbetsmiljöansvaret.

Arbetsmiljölagen har som ändamål att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet och gäller i princip alla verksamheter inom vilka arbetstagare utför arbete för arbetsgivares räkning. Utgångspunkten är att arbetsgivaren innehar arbetsmiljöansvaret för sina arbetstagare. Det har dock från lagstiftarhåll ansetts att arbetsgi-

varansvaret inte räcker till på arbetsställen där flera arbetsgivare driver verksamhet samtidigt. På sådana gemensamma arbetsställen, ofta byggarbetsplatser, kan särskilda risker skapas genom att de olika verksamheterna påverkar varandra.

REGLERNA OM SKYDDSANSVAR på gemensamt arbetsställe benämns ofta samordningsansvar. Ett obligatoriskt sådant ansvar åvilar den som låter utföra (det vill säga byggherren) byggnads- eller anläggningsarbete eller, i fråga om andra gemensamma arbetsställen än byggarbetsplatser till exempel där det är fråga om en ombyggnation, arbete i grus, sand och lertag, den som råder över arbetsstället, det vill säga fastighetsägaren, arrendatorn eller hyresgästen. Den som har samordningsansvaret är skyldig att tillse att arbetsmiljölagens regler följs vad gäller så kallade gemensamma risker. I praktiken handlar det om att tillse att skyddsanordningar finns, att erforderliga instruktioner utfärdas samt att personalutrymmen och sanitära anordningar inrättas.

Det är dock viktigt att skilja på samordningsansvaret, det vill säga arbetsmiljöansvaret för gemensamma risker med annat arbetsmiljöansvar. Det är – som ovan nämnts – arbetsgivaren (det vill säga inte byggherren, fastighetsägaren, arrendatorn eller hyresgästen) som är skyldig att tillse att arbetsmiljölagens regler



vem ansvarar egentligen för vad?


följs beträffande användning av personlig skyddsutrustning, systematiskt arbetsmiljöarbete, rehabilitering med mera. (En annan sak är givetvis att den som är samordningsansvarig också kan vara arbetsgivare i förhållande till den berörda personalen.)

SAMORDNINGSANSVARET KAN delegeras/överlätas till annan som bedriver arbete på arbetsstället. Det är till exempel vanligt vid entreprenadavtal att samordningen överläts på en av entreprenörerna, som sedan har i uppdrag att samordna verksamheten mellan de olika entreprenörerna. Är det fråga om generalentreprenad bör samordningsansvaret överlätas på generalentreprenören. Motsvarande gäller beträffande totalentreprenör vid totalentreprenad. Vid delad entreprenad är det naturligt att ansvaret överläts på byggnadsentreprenören. Avtal om överlåtelse/delegering av samordningsansvaret bör regleras i samband med själva affärsuppgörelsen. Om det skulle råda oklarhet mellan parterna i affärsavtalet eller om den till vilken ansvaret har delegerats inte varit ”lämplig” att inneha sådant ansvar, ligger ansvaret på den som enligt lagens huvudregel innehar samordningsansvaret.

När det avtalas om överlåtelse/delegering av samordningsansvaret är det vidare viktigt att vara medveten om att det bara kan finnas en samordningsansvarig på det aktuella arbetsstället. Detta

innebär att den som innehar sådant ansvar är ansvarig för all samordning på det gemensamma arbetsstället.

En annan del av samma problematik är att fastställa vilken befattningshavare hos den samordningsansvarige som innehar det straffrättsliga samordningsansvaret. I avsaknad av delegeringsinstruktioner som utvisar annat innehas detta typiskt sett av den verkställande direktören.

Hur gick det då för byggherren respektive företrädarna för A och B? Åtalet mot byggherren ogillades medan företrädarna för A och B dömdes till dagsböter. Domstolen motiverade sitt domslut med att byggherren, som i och för sig oaksamt hade åsidosatt sina skyldigheter genom att han inte vidtog några samordningsåtgärder, inte haft några större möjligheter att påverka händelseförloppet även om han uppfyllt samordningsansvaret. Däremot ansåg domstolen att företrädarna för A och B - genom att de vare sig vidtagit åtgärder i förebyggande syfte eller samrätt i tillräcklig utsträckning - varit vållande till dödsfallet. 

” Arbetsmiljölagen har som ändamål att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet och gäller i princip alla verksamheter inom vilka arbetstagare utför arbete för arbetsgivares räkning.



Norr om Stockholm pågår ett stadsutvecklingsprojekt i mångmiljardklassen. Det handlar om Sveriges första riktiga flygplatsstad – Stockholm Airport City. Vi har pratat med en av nyckelaktörerna i projektet.

Här byggs Sveriges första **flygplatsstad**

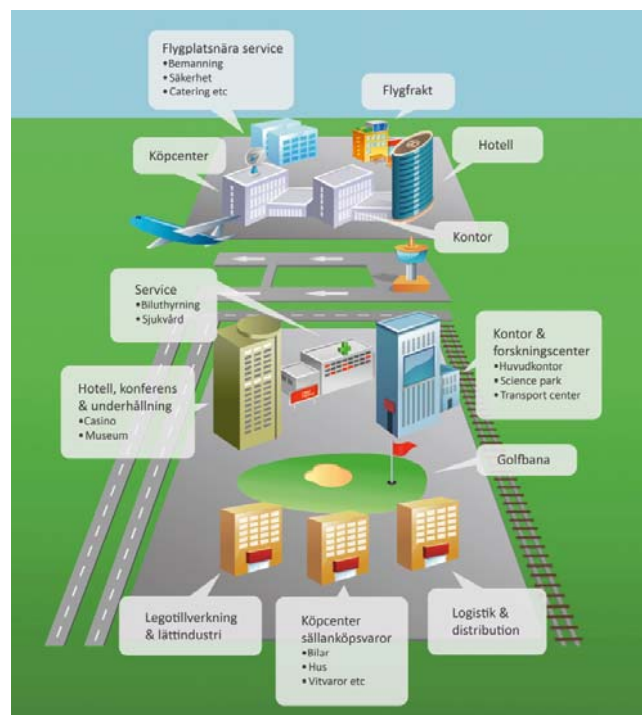
Dallas, Dubai och Schiphol. Runt om i världen finns det exempel på flygplatsstäder som uppnått stor kommersiell framgång. Nu pågår utvecklingen av Sveriges första riktiga flygplatsstad – Arlandastaden eller Stockholm Airport City som den också kallas. Det är ett rejält projekt, eller vad sägs om ett område stort som 220 fotbollsplaner eller en sträcka på 2,4 mil och en investering som vida överstiger tio miljarder kronor.

Nyckelaktörer vid utvecklingen av flygplatsstaden är Luftfartsverket, Sigtuna Kommun, Prologis, Kilenkrysset och Arlanda Holding. Det senare är ett företag som är skapat enbart för utvecklingen av Stockholm Airport City. Storägare och styrelseordförande är Per Taube, en person som gjort flera framgångsrika fastighetsaffärer genom åren. Hans kontaktnät är det inte heller något större fel på, det visar sig bland annat när man ser vilka medfinansiärer Arlandastad har. Det handlar om personer som finansmannen Anders Wall, Björn Ulvaeus, Industri Kapitals grundare Björn Savén, Autoliv's förre vd Gunnar Bark och familjen Ljungberg, för att bara nämna några. Men det handlar inte bara om kapital, det här är kompetenta personer som har en enorm samlad klokhet att bidra med till skapandet av Stockholm Airport City.

ARLANDASTAD HOLDING AB har bland annat köpt det område som tidigare ägdes av Skanska, området omfattas av en fördjupad översiktsplan hos Sigtuna kommun och stora delar av det är detaljplanelagt sedan länge. Flera fastighetsköp från olika aktörer har också genomförts för att skapa ett stort sammanhängande markområde att utveckla.

Operativ chef för Arlandastad Holding AB är Mats Jämterud, som naturligtvis är entusiastisk över skapandet av Sveriges första flygplatsstad.

Vi har bildat en styrgrupp och tar nu ett större grepp om Stockholm Airport City, det har ingen gjort tidigare. Vi har hit-



tills jobbat rätt mycket i det tysta men nu drar vi igång på allvar, säger Mats Jämterud.

Och det är ingen tvekan om att det är ett högtintressant område man utvecklar. 18 miljoner passagerare trafikerar Arlanda flygplats varje år. Flygtrafik, motorvägar, parkeringsplatser och fjärr- och direkttåg gör att det är enkelt att ta sig till och från området. Arlanda Express tar till exempel resenären från centrala Stockholm till Arlanda på bara 20 minuter.

Dessutom passerar varje dag 65 000 människor på E4:an, rakt genom den framtida flygplatsstaden. I de långsiktiga planerna in-



STOCKHOLM AIRPORT CITY. Det finns knappt en huvudstad i västvärlden som inte har en flygplatsstad som uppnått stor kommersiell framgång. Nu pågår utvecklingen av Sveriges första riktiga flygplatsstad – Stockholm Airport City som den kallas. Det är ett rejält projekt, eller vad sägs om ett område stort som 220 fotbollsplaner eller en sträcka på 2,4 mil och en investering som vida överstiger tio miljarder kronor.



☐ går dessutom att bygga ut tågtrafiken, med en egen station på den östra sidan av Arlandastad. Stambanan trafikeras av bland annat SJ, Upptåget och Arlanda Express. Busslinjerna – med Flygbussarna i spetsen – blir även de fler och trafikeras redan idag av miljöbussar till och från flygplatsen.

– Inom en radie av en timmes bilfärd bor det drygt 2,5 miljoner människor, och fler blir det eftersom Stockholm–Uppsala är en av Europas starkaste tillväxtregioner, säger Mats Jämterud.

HAN PÅPEKAR OCKSÅ att norra Stockholm är överrepresenterat vad avser kapitalstarka hushåll. Och många av dem har också stora investeringsbehov, inte minst då Sigtuna kommun bygger och planerar för 2 500 nya bostäder.

Hittills har Arlandastad Holding köpt på sig mark motsvarande 1,6 miljoner kvadratmeter längs med E4:an. Och nu pågår arbetet för fullt, en ny avfart (Sigtunaavfarten) planeras och 2009 kommer fastighetsbyggandet igång på allvar. I en första etapp handlar det om cirka 20 000 kvadratmeter. Den andra etappen innefattar bland annat ett 25 000 kvadratmeter stort hotell samt något längre fram ett antal större skräddarsydda etableringar för specifika hyresgäster.

Även om det är tidigt så vet redan Mats Jämterud, delvis, vilken typ av retail som kommer att finnas därute.

– Vi ska skapa ett kluster för sällanköpshandel så som bilar, båtar, villor och allt som har med det att göra. På så sätt slipper man åka runt i olika industriområden i hela Stockholm för att hitta det man söker, säger Mats Jämterud. Ett stort Villaexpo börjar byggas redan under senhösten och en 12 500 kvadratmeter stor fastighet är redan idag fylld med bilar, båtar, motorcyklar och mycket annat.


NYLIGEN GJORDE BOLAGET en nyemission som fulltecknades och det finansiellt skakiga läget är inget som oroar – kanske till och med tvärtom.

– Byggpriserna sjunker och vi klarar oss på de pengar vi har ett bra tag till, så i det perspektivet ser det bra ut, säger Mats Jämterud.

När allt står klart, om sisådär tio år, hoppas han att Arlandastaden ska påminna om Schiphol i Amsterdam.



BYGGER NY FLYGPLATSSTAD. Mats Jämterud är vd på Arlandastad Holding, en av de tunga aktörerna i skapandet av Stockholm Airport City.

– Jag hoppas det, Schiphol är flygplatsstädernas urmoder och där är hyrorna högre än down town Amsterdam. Det är naturligare för internationella företag att etablera sig vid Schiphol är i centrala Amsterdam, så vill jag att detta också ska bli, säger han. 

YOU

SEE OPPORTUNITIES

WE

TAKE THE CHALLENGE

Ser du möjligheter där andra ser hot? Grattis, då är du en av dem som kan göra riktigt bra affärer även när affärsklimatet är kärvare. Har du samtidigt de bästa rådgivarna, då är du troligen redan ett stort företag på den globala arenan.

Det är här vi på PricewaterhouseCoopers kommer in i bilden. Inte bara som Sveriges största revisionsbyrå för storföretag och internationella koncerner, utan även som världsledande inom business consulting. Vi tackar för förtroendet. Ett förtroende som gör att vi under det senaste året medverkat i svenska transaktioner till ett värde av mer än 300 miljarder. Oavsett konjunktur kommer affärsmöjligheterna knappast att minska. Och när de kommer, tveka inte. Vi antar utmaningen.



Bra på alla plan?

Savills är ett rådgivningsföretag på fastighetsmarknaden. Företaget är börsnoterat i London och har över 18 000 medarbetare fördelade på kontor i alla världsdelar.

Savills Sverige har ett brett utbud av tjänster inom områdena transaktioner, corporate finance, värdering, analys och due diligence. Vår ambition är att addera rätt värden till våra kunders affärer och därigenom uppnå bästa tänkbara resultat. Vi har gedigen erfarenhet, djup kunskap och förståelse för de bakomliggande drivkrafterna inom fastighetsområdet. En god känsla för service och integritet håller vi också högt.

Vi vet också att bra affärer kan bli ännu bättre om det fungerar på alla plan. Välkommen!

