FASTIGHETSSVERIGE

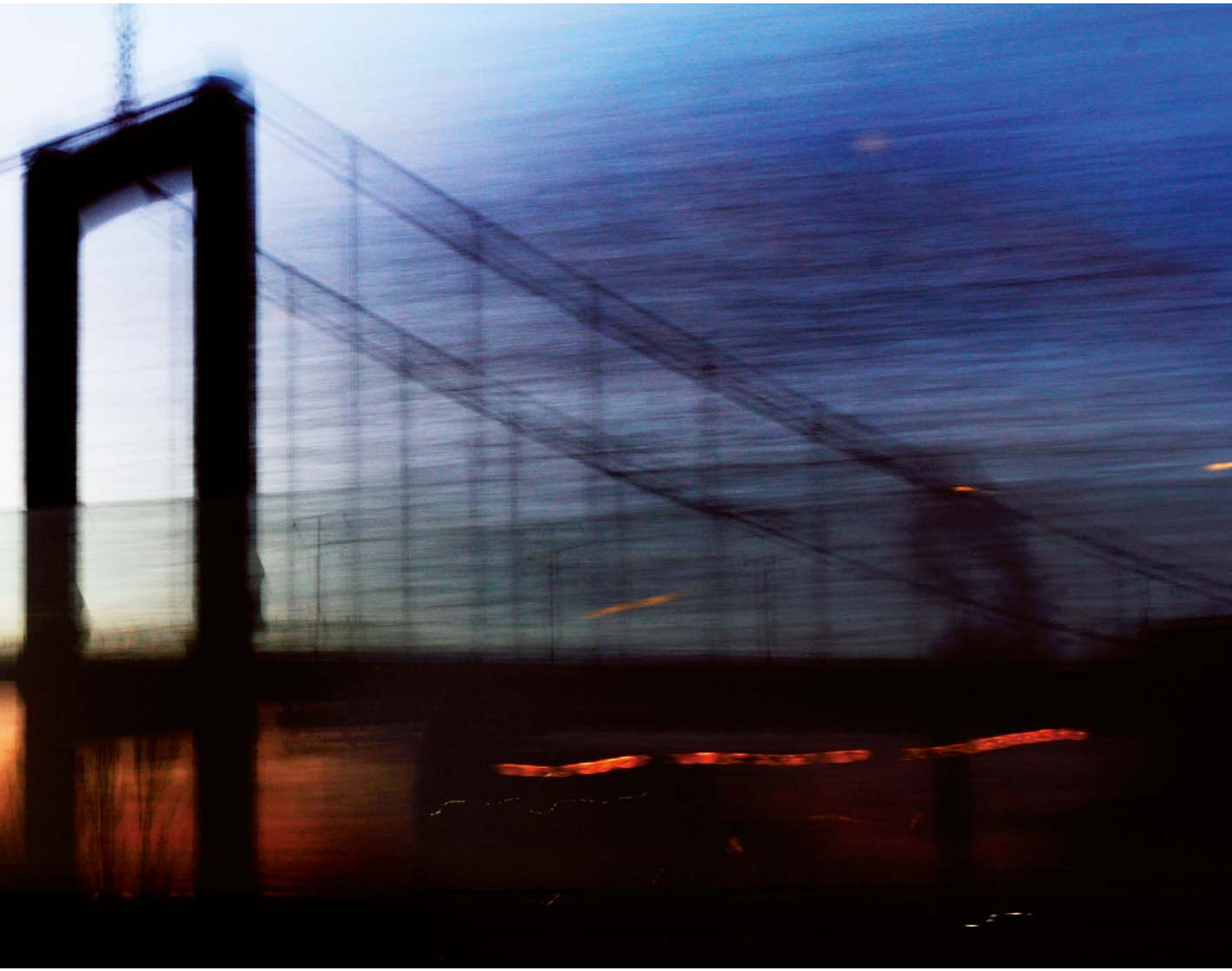
TÄTT INPÅ
Fredrik Wirdenius – ödmjuk vd med passion för utförsåkning

INTERVJU
Bostadsminister Odell om de heta fastighetsfrågorna

TEMA: AFFÄRSJURIDIK
Vi tar tempen på en allt viktigare del av fastighetsbranschen

#4 | juni 2008 | pris: 98:–

Din väg till bättre och säkrare fastighetsaffärer



Med ett team på 50 jurister som dagligen arbetar med fastighetsbranschens transaktioner och andra fastighetsrättliga 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

Fågeldramatik på barnkalaset

Det började som en solskenshistoria och slutade i mardrömslik dramatik. Låt mig berätta om min hittills tuffaste utmaning som förälder:

25 ungar var samlade, pannkakstårtan var framdukad, presenterna låg på hög och solen strålade från en klarblå himmel. Dotterns 9-års kalas artade sig till en riktig succé. Efter kakor och bullar var det dags för stafettlekar, och även om det kan bli lite rörigt med 25 barn med extremt mycket spring i benen var det mestadels riktigt roligt.

Kalaset fortsatte utan några större incidenter, föräldrar kom och hämtade sina barn och allt var lugnt och stilla.

MEN SEDAN BÖRJADE problemen. Min sambo sa plötsligt: ”Nu går jag.” Jag hade tydligen missat att hon skulle sjunga med sin kör just den dagen. Men jag samlade mod och tänkte att jag nog skulle ro det här i land.

Just efter att hon gått och jag stod där med hela ansvaret hörde jag ett illtjut. Det kom från en liten grupp tjejer som upptäckt en fågelunge som höll på att bli uppäten av en katt. De krävde att jag skulle rädda pippin, så det var bara att rycka in och schasa undan katten. Barnen var nöjda, men nu insåg jag att jag fått ett riktigt problem på halsen – vad skulle jag göra med fågelskrället?! Min idé att nacka den stackars skaderivna kraken mottogs inte direkt med jubel, jag utsågs istället snabbt till en hjärtlös, råbarkad människa och gav omedelbart upp. Där stod jag nu med en fågelunge i en skokartong i mitt kök och ett gäng ungar som alla ville mata den ”söööötaa pippiiin” med brödbitar.

TILL SLUT GICK ändå dagen mot kväll, ungarna och deras kompisar som skulle sova över stoppades i säng och min sambo kom hem. Nästa dag kom Fågelcentralen (ideell organisation som hämtar och tar hand om skadade fåglar.) och hämtade pippin och så var allt frid och fröjd igen.

På tal om frid och fröjd så vill vi på Fastighetssverige tacka för en fantastisk start på 2008, inte minst när det gäller alla tips och synpunkter – fortsätt höra av er!

Vårt nästa nummer kommer efter sommaren, då har vi Tema: Köpcentrum – missa inte det!

Till dess: Ha en härlig sommar!

Eddie Ekberg
CHEFREDAKTÖR
MAGASINET FASTIGHETSSVERIGE

ANSVARIG UTGIVARE: Rolf Andersson, rolf@fastighetssverige.se
UTGIVARE: Magasinet 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: Erika Åslund, Gert Wingårdh, Ulf Pettersson, Mikael Andersson och Arvid Lindqvist
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: Eddie Ekberg

MILJÖMÄRKT
Trycksak
341417

Magasinet får citeras med angivande av källa. Tillstånd av ansvarig utgivare erfordras för återgivande 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

60

96

42

SWAROVSKI

Innehåll

10. Sverigeanalysen
Tre experter tar tempen på Sveriges ekonomi.

16. Advokaten har ordet
Undersök tomträttsavtalet noggrant.

18. Nyheter i korthet
Senaste nytt från branschen.

24. Livets goda
Fastighetssverige har besökt en arabisk golfpärla.

28. Branschens senaste affärer
Genomgång av den senaste tidens största transaktioner.

30. Arkitektkommentaren
Högkonjunktur – bra för arkitekten men inte för arkitekturen.

34. Värdefall
Lägre värdeökning för vissa fastigheter.

38. Intervju
Odell svarar på aktuella fastighetsfrågor.

42. Motor
Nya trenden: Båge på fyra hjul.

46. Karriär
P-G Persson i toppen på Platzer.

50. Tätt inpå
AP Fastigheters vd styr skutan med säker hand.

56. Kalendarium
Håll reda på vad som händer i branschen.

58. Fastighetsanalytikern har ordet
Kommer energifrågan dominera även i framtiden?

60. Mat & vin
Ekologisk finkrog med stjärnstatus.

63. TEMA: Affärsjuridik
En allt viktigare del av branschen under luppen.

84. Kundevent
Segelsatsning med dubbla vinster.

86. Aktieanalysen
Köpläge för fastighetsaktier.

88. Nytt bolag
Tenzing – företag med tung erfarenhet.

90. Revisorn har ordet
Allt viktigare att ha en god kommunikation.

94. Grilltips
Råd för den utltimata grillupplevelsen.

96. Miljöinvesteringar
Wallenstam – ett företag i medvind.

Anna Carin Telin
Fastighetsanalytiker
Stockholm

Vad ska man göra för att bli en lika efterfrågad fastighetskonsult som du?

Nu söker vi 30 nya fastighetskonsulter

Att då och då byta jobb är en accepterad metod att snabba på sin karriär. Men trivs man där man är går det alldeles utmärkt att göra karriär ändå. Åtminstone som fastighetskonsult hos oss på NAI Svefa. På detta är Jonas Åkerberg ett levande exempel.

Han började hos oss för 11 år sedan. Idag är han en av våra mest efterfrågade konsulter med massor av sakkunskap som både kunder och yngre arbetskollegor har stor nytta av. Anna Carin Telin till exempel. Rekryterad för två år sedan direkt från KTH. Idag arbetar hon självständigt med eget ansvar gentemot både svenska och internationella kunder. Självklart hade denna snabba utveckling inte kunnat ske utan Anna Carins egen talang, men heller inte utan Jonas support.

Så funkar det hos oss. Inga kollegiala murar, ingen jantelag. NAI Svefa är en av Sveriges största och mest heltäckande fastighetskonsulter. Vi är idag 130 personer som arbetar här för att vi trivs, vill utvecklas och driva vår verksamhet mot gemensamma mål och

Jonas Åkerberg
Fastighetsanalytiker
Stockholm

Fortsätt att jobba här

värderingar. För ökad lönsamhet och personlig utveckling.

Därför är det ingen tillfällighet att några av branschens mest erfarna specialister arbetar hos oss. Vilket i sin tur har bäddat för vår kommersiella framgång, inte minst i Stockholm, där kontoret bara på två år har vuxit med mer än 20 konsulter.

Är du intresserad av att göra karriär hos oss är du välkommen med din ansökan så snart som möjligt. Vi är i stort behov av att förstärka vår personalstyrka med ytterligare 30 konsulter redan i år.

Vill du veta mer, kontakta Petra Skoglund på **08-441 15 42** eller **jobb@naisvefa.se**. Du är även välkommen till **www.naisvefa.se**

NAI Svefa

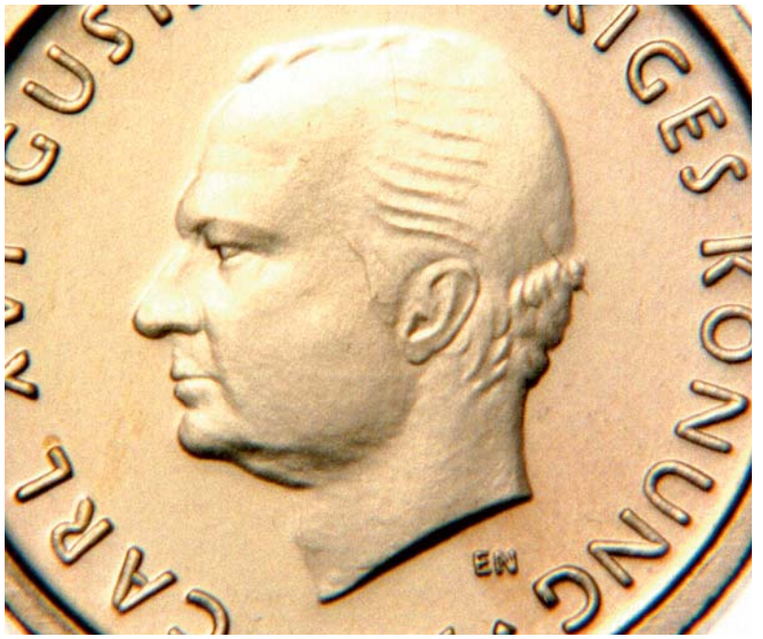
SVERIGES
ekonomiska utveckling under luppen

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.

Johan Molin
Vd och koncernchef
Assa Abloy

Vilka effekter har den globala finansiella oron hittills haft på vår ekonomi och våra företag?
– Långsiktigt tror jag personligen inte att vi ser några effekter alls, och för Assa Abloy kommer efterfrågan på trygghet och säkerhet att vara fortsatt hög. Men kortsiktigt kan det få folk att tveka inför investeringar i till exempel bostäder. Detta märker exempelvis delar av detaljhandeln som går något sämre nu. På lång sikt är det naturligtvis så att om det fortsätter kan det drabba makroekonomiskt till exempel genom att det blir svårare att hitta finansiärer till investeringar. Men, som sagt, för oss på Assa Abloy så märks oron knappt alls.

Vilka effekter får en eventuellt fördjupad kris i USA på vår ekonomi och våra företag?
– Det sannolika är att också Europas ekonomier kommer att bromsa in med en lägre tillväxt som följd. Jag är dock optimistisk och tror att efterfrågan från de nya ekonomierna i Asien och Latinamerika kommer att fortsätta vara stark och ge draghjälp till Europa och USA. Det här gör att en eventuell ekonomisk svacka kommer att vara relativt kort. Det handlar om flera miljarder män-



niskor som alla har fått en kraftigt förbättrad ekonomi de sista åren med stark efterfrågan på insatsvaror och bostäder som följd.

Fortfarande återfinns relativt få kvinnor på ledande positioner i näringslivet. Varför är det så, och hur kommer det att se ut om några år?

– Jag kan egentligen bara svara för industrin, eftersom det är där jag verkar och den branschen jag kan. Industrin har ju av tradition dominerats av män. På Assa Abloy är 39 procent av alla anställda kvinnor, och tyvärr återfinns de flesta av dem i produktionen. Vi har därför antagit ett program som går ut på att försöka coacha fram kvinnor till ledande befattningar, och när vi ska tillsätta en tjänst och har en man och en kvinna med likvärdig kompetens försöker vi välja kvinnan, det är en uttalad policy vi har. Vi ser att kvinnorna kommer starkt på nivån strax under ledningsnivå. Där ökade andelen kvinnor rejält mellan 2006 och 2007. Så om vi ser framåt kommer säkert kvinnorna på ledande befattningar att öka på sikt, även här på Assa Abloy. Och det är positivt, för kvinnorna tillför en dimension i näringslivet.

Annika Winsth
Analyschef Nordea Markets

Vilka effekter har den globala finansiella oron hittills haft på vår ekonomi och våra företag?

– I huvudsak har vi än så länge bara sett finansiella effekter. Börser runt om i världen har fallit vilket minskat hushållens finansiella förmögenhet och skapat en osäkerhet om framtiden. Samtidigt har minskad riskaptit och brist på likviditet gett bankerna dyrare upplåningskostnader, vilket i sin tur har gett högre finansieringskostnader för företag och privatpersoner. På lite sikt räknar vi med att det även får reala effekter då det påverkar företagens och hushållens investeringsvilja vad gäller både reala investeringar och arbetskraft.

– Den psykologiska effekten ska inte heller underskattas då osäkerheten satt tydliga spår i hushållens förväntningsbild, men också i indikatorer så som detaljhandel och nyregistrerade bilar. En sämre inhemsk efterfrågan och dämpad export från delar av världen kommer att synas i företagens resultat framöver.

– Den svaga dollarn, runt sex kronor, skapar också problem för företag som är beroende av denna. Normalt brukar vi tala om en smärtgräns runt sju kronor per dollar. Nuvarande nivåer svider ordentligt för många företag framför allt i Västsverige där vi hittar bilindustrin, men också i norra Sverige där skogsindustrin är tung. Höga råvarupriser är ett annat bekymmer framför allt för företag som är beroende av olja och metaller.

Vilka effekter får en eventuellt fördjupad kris i USA på vår ekonomi och våra företag?

– Sverige är en liten öppen ekonomi som har svårt att stå emot internationella fluktuationer. Historien visar att Sverige aldrig lyckats hålla USA stången när tillväxten dämpats där. Vi räknar därför redan idag med att en svagare tillväxt i USA kommer att slå på resten av världen inklusive Sverige även om förutsättningarna att stå emot här hemma är goda idag med stabila balanser i företag

och i offentliga sektorn. Skulle nedgången bli än djupare i USA blir givetvis de reala effekterna på tillväxten än större och risken är att de psykologiska effekterna kan få såväl hushåll som företag att bli mer försiktiga än vad situationen egentligen kräver.

– I dag räknar vi också med att delar av världen kan stå emot relativt väl, men det är klart att om USA långvarigt går in i en kris kan det bli svårt för även starka områden i världen att hålla emot och Sverige kan då inte heller räkna med lika stor efterfrågan från dessa länder. Att Sverige är en liten ekonomi påverkar även investerares vilja att finnas här när riskaptiten tryter, såväl kronan som den svenska börsen kan komma att känna av detta.

Fortfarande återfinns relativt få kvinnor på ledande positioner i näringslivet. Varför är det så, och hur kommer det att se ut om några år?

– Det tar tid att byta ut folk i styrelser, men det tar också tid att förnya de nätverk som beslutsfattare använder sig av i dessa processer.

– Min förhoppning och tro är att yngre kvinnor, födda på 80-talet och därefter, inte kommer att acceptera samma strukturer som vi har i dag. Jag ser redan i dag hur många unga tjejer tar för sig på ett mycket bra sätt. Jag ser också hur både unga tjejer och killar har en helt annan inställning till arbete och familj och förhoppningsvis leder det till att ansvaret på hemmaplan delas allt mer jämlikt. Det är enligt min bedömning en förutsättning för att fler kvinnor ska få plats på ledande poster.

Hanna Nordström
Seniorekonom Handelsbanken

Vilka effekter har den globala finansiella oron hittills haft på vår ekonomi och våra företag?

– Vi har än så länge inte sett några stora effekter på den reala ekonomin förutom att exporten till USA försvagats kraftigt. Detta beror dels på en lägre amerikansk efterfrågan och dels på en kraftigt försvagad dollar. Exporten till USA har emellertid minskat i betydelse de senaste åren men utgör fortfarande cirka sju procent av den totala svenska exporten. Dessutom har exporten till övriga delar av världen ännu delvis kunnat kompensera för exportnedgången till USA. En annan effekt är att bankerna har blivit mer

MAGNUSSON

Magnusson erbjuder kvalificerad juridisk rådgivning till företag inom fastighetsbranschen i Östersjöregionen. Våra klienter omfattar bland annat exploatörer, fastighetsbolag, byggföretag, investerare och andra stora aktörer inom handel, kontor, industri och fastigheter.

Exempel på rådgivning:

- Fastighetsförvärv
- Fastighetsutveckling
- Entreprenadrätt
- Hyresrätt
- Finansiering
- Tvistelösning
- Miljörätt

Magnusson Advokatbyrå
Mäster Samuelsgatan 6
Box 7413, 103 91 Stockholm
Telefon 08 463 75 00
E-mail: stockholm@magnussonlaw.com

www.magnussonlaw.com

- försiktiga i sin syn på risk vilket framförallt återspeglas i stigande interbankräntor och kraftigt ökade kreditspreadar. Konsekvensen av detta är att företagen drabbats av högre ränteutgifter och dyrare finansieringskostnader. Svenska bolag har dock haft ett förhållandevis bra utgångsläge för att initialt möta de sämre förutsättningarna då både balansräkningar och kassa varit starka.

"Anledningen till att det är så pass få kvinnor tror jag beror dels på tradition och dels på att vi fortfarande har för få kvinnor på andra höga positioner i näringslivet.

Vilka effekter får en eventuellt fördjupad kris i USA på vår ekonomi och våra företag?

– En fördjupad kris i USA skulle öka risken för att stora bolag och banker går omkull. Detta kan medföra att riskpremierna stiger ytterligare från redan höga nivåer. Dessutom får vi nog även se att dollarn försvagas ytterligare vilket stärker de amerikanska företagens konkurrenssituation men försämrar förutsättningarna för svenska och europeiska företag att få sina varor sålda. Den redan kraftiga penning- och finanspolitiska stimulansen gör att det finns ett mindre utrymme för ytterligare stimulans vid en fördjupad kris. Detta bromsar återhämtningen ytterligare. Hittills har övriga länder klarat sig förhållandevis bra, framförallt tillväxtländerna, men vid en fördjupad kris kommer effekterna att bli kännbar även i dessa länder.

Fortfarande återfinns relativt få kvinnor på ledande positioner i näringslivet. Varför är det så, och hur kommer det att se ut om några år?

– Det är en långsam och tålmodig process att få in fler kvinnor i styrelser. Enligt SIS Ägarservice är andelen kvinnliga styrelseledamöter i börsbolag just nu 18 procent, vilket i princip är oförändrat från förra året. Anledningen till att det är så pass få kvinnor tror jag beror dels på tradition och dels på att vi fortfarande har för få kvinnor på andra höga positioner i näringslivet. Dessutom är andelen kvinnor som startar och driver företag fortfarande relativt låg, vilket givetvis också minskar utbudet av kvinnor på höga positioner. Jag tror att detta successivt kommer att förbättras och att vi inte kommer att se några stora förändringar i närtid. Processen kommer snarare att utvecklas i takt med att fler kvinnor kommer in på högre positioner inom både små och stora bolag.

Organisatörer:

ESTATE MEDIA
Kunnskaps- og markedsplassen for eiendom

FASTIGHETSSVERIGE

Erhvervs Ejendom

Realkapital PARTNERS

DTZ

DEN STORA ÅRLIGA KONFERENSEN

GLOBALA FASTIGHETSINVESTERINGAR

Skandinaviska fastighetsinvesterare är aktiva på den globale fastighetsmarknaden och Skandinavien attraherar fler och fler utländska investerare. Den stora årliga konferensen "Globala Fastighetsinvesteringar" är en cross-border arena för fastighetsaktörer som vill skapa ett nätverk och hålla sig uppdaterade om investeringsmöjligheterna över landsgränserna i morgondagens fastighetsmarknad. Konferensen arrangeras i regi av norska Estate Media i samarbete med Fastighetssverige och danska Erhvervs Ejendom.

Vi samlar för första gången de största och mest intressanta namnen inom den internationella fastighetsmarknaden. Om du bara ska gå på en konferens 2008 så är det denna. Välkomna!

PROGRAM 4. september på Hotell Continental, Oslo

08.00 - 08.30 **Registrering och kaffe**

08.30 -08.35 **Inledning**
Trond Valle, partner, Estate Media

08.35 - 09.05 **Den globala fastighetsmarknaden**
Paul Sanderson, Research Director, Group Research & information services, DTZ London

09.05 - 09.35 **Europeiska fastigheter - var finns de bästa investeringarna?**
Michael Haddock, Director, Head of EMEA Investment Research and Consulting , CB Richard Ellis

09.35 - 10.15 **Vad gör Norge till ett attraktivt investeringsland?**
Arne Christian Landsvik, CEO, Valad Norway, Valad Property Group

10.15 - 10.45 **Kaffe och frukt**

10.45 - 11.15 **Finansiering - vad sker på kreditmarknaden efter "sub-prime"?**
Lars Bergström, Head of Representative Office Nordic Countries RZB - Raiffeisen Zentralbank Österreich AG

11.15 - 12.00 **Fastighetsutveckling i Norge och övriga nordiska länder**
Lennart Sten, CEO, GE Real Estate, Nordic

12.00 - 13.00 **Lunch**

13.00 - 13.30 **Opportunistiska investeringsstrategier - Europeisk perspektiv**
Tore Borthen, Managing Partner, RealKapital Parners AS

13.30 - 14.15 **Bostadskris i många länder - är botten nådd?**
Andrew Williams - Partner Cushman & Wakefield. Andrew Williams is the Managing Director of Cushman Wakefield Residential and Chairman of Cushman & Wakefield Hospitality for EMEA.

14.15 - 14.45 **Kaffe och kaka**

14.45 - 15.25 **Hur ser en norsk långsiktig investerare som Vital på Fastighetsmarknaden?**
Truls Cook Tollefsen, CEO, Vital Eiendom

15.25 - 16.05 **Hur ser en av världens största försäkringsbolag på investeringer i fastigheter framöver?**
Joe Valente, Head of portfolio management & strategy, Allianz Real Estate

16.05 - 16.15 **Summering och utdelning av årets "Estate award"**
Trond Valle, partner, Estate Media

16.15 - ca 18.00 **Mingel och coctailparty**
Här får ni möjligheten att träffa ett antal utställare som har investeringar i fastigheter både i Norge och utomlands.

Samarbetspartners:

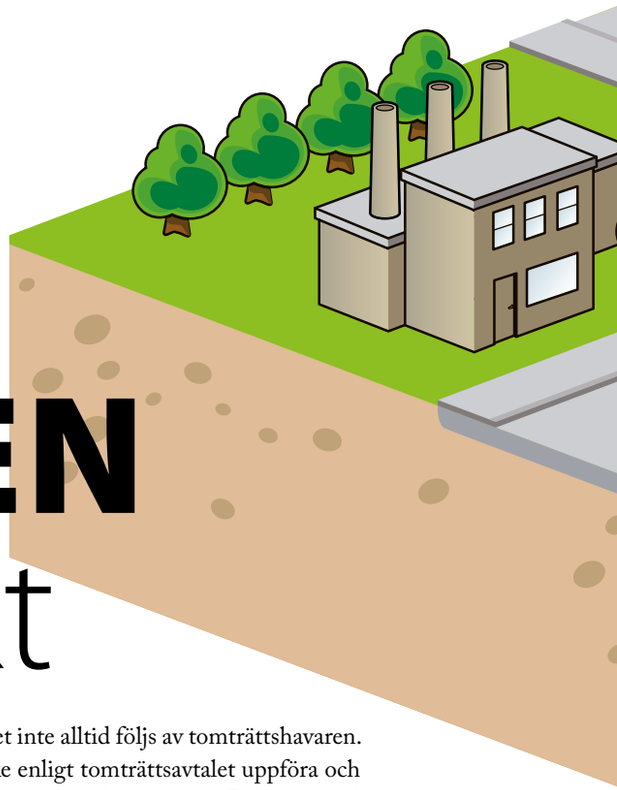
CBRE CB RICHARD ELLIS ATRIUM

DLA PIPER

NORGES TAKSERINGSFORBUND
Norwegian Valuers and Surveyors Association

Pris: NOK 3.950,- exkl. moms. Anmälan sker via e-post till therese@estatemedia.no eller genom att fylla i anmälan på www.estatemedia.no.
Vi förbehåller oss rätten att ändra programmet. Avanmälan måste ske senast 14 dagar före konferensen.

En tomträtt är som bekant i princip en orubblig nyttjanderätt. Tomträtter är särskilt vanliga i Stockholm. Tomträtten tillgodoser behovet av en form för nyttjanderättsupplåtelser varigenom samhället ställer mark till förfogande åt enskilda för visst i upplåtelsen angivet ändamål. Syftet med tomträttsinstitutet är delvis att underlätta fastighetsexploatering.



TOMTRÄTTEN som köpobjekt

ADVOKATEN HAR ORDET
Erika Åslund, Cederquist

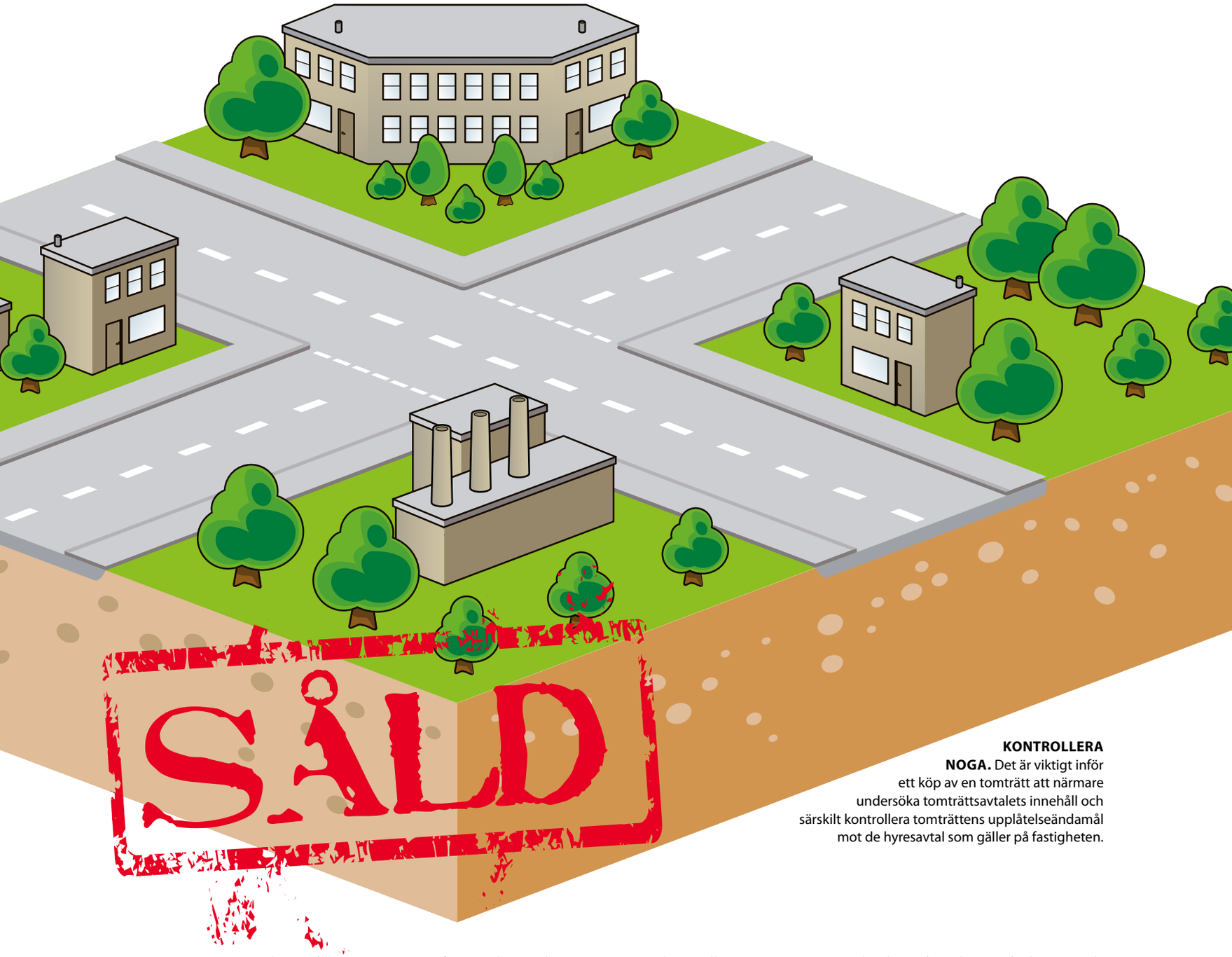
Den i princip orubbliga nyttjanderätt som tillkommer tomträttshavaren kännetecknas bland annat av att de tidsbegränsningar som omfattar övriga nyttjanderätter, till exempel hyresavtal, inte gäller. Vidare, och vad som är centralt i denna artikel, är att en tomträtt i princip inte kan sägas upp av någondera av parterna. Upplåtande kommun har visserligen en möjlighet att säga upp tomträtten inför varje avtalsperiods slut men denna rätt är starkt begränsad, i princip skall de skäl som föreligger vid en expropriation göras gällande. Detta innebär bland annat att en tomträtt inte kan sägas upp på grund av kontraktsbrott. Den andra parten kan enbart kräva att avtalet fullgörs och erhålla ersättning för den skada som lidits genom kontraktsbrottet. Att hävningsrätten uteslutits på detta sätt, till och med vid allvarliga kontraktsbrott, är mycket sällsynt i svensk rätt. Anledningen till detta är främst tryggandet av tomträttens värde som kreditobjekt i den allmänna omsättningen.

Om en tomträtt inte kan hävas och enbart kan sägas upp av upplåtande kommun med åberopande av väldigt starka skäl, varför skall en potentiell köpare undersöka villkoren i tomträttsavtalet innan ett köp sker (förutom att beakta befintlig och framtida tomträttsavgäld)?

I ett antal transaktioner har det visat sig att det i tomträttsavtalet angivna upplåtelseändamålet inte alltid följs av tomträttshavaren. Tomträttshavaren får kanske enligt tomträttsavtalet uppföra och bibehålla byggnad för industriändamål av viss typ. De hyresavtal som tomträttshavaren därefter tecknar med hyresgäster kanske avser uthyrning för kontors- och/eller butiksändamål istället. Om tomträttshavaren ingår hyresavtal under nyss angivna förutsättningar innebär det brott mot tomträttsavtalet. Situationen är inte ovanlig och för en kommun som upplåter ett stort antal tomträtter kan det vara svårt att övervaka att de i varje tomträttsavtal angivna föreskrifterna avseende fastighetens (och byggnaden) användning verkligen iakttas. Enligt gällande regler anses skyldigheten att ”återställa” ett avtalsbrott övergå på förvärvaren av tomträtten. Det innebär att om en potentiell köpare förvärvar en tomträtt anses de avtalsbrott som begåtts av säljaren ”följa med” och köparen kan bli ansvarig för att reparera avtalsbrottet.

Vad kan man då göra som tomträttshavare om brott mot tomträttsavtalet föreligger? Vilka alternativ står till buds?

Om de hyresavtal som ingåtts av säljaren till tomträtten – med ett användningsändamål som är i strid med ändamålet för tomträttsupplåtelsen – löper med exempelvis ytterligare tre års avtalstid kan det bli svårt, utan att begå avtalsbrott gentemot hyresgästerna (och därmed ådra sig skadeståndsskyldighet gentemot dem), att åtgärda avtalsbrottet eftersom omförhandling av hyresavtalen eller lösning av hyresgästerna från hyresavtalen i förtid sällan är realistiska alternativ är det som står till buds att omförhandla



KONTROLLERA NOGA. Det är viktigt inför ett köp av en tomträtt att närmare undersöka tomträttsavtalets innehåll och särskilt kontrollera tomträttens upplåtelseändamål mot de hyresavtal som gäller på fastigheten.

tomträttsavtalet med kommunen. Det finns en lagregel som anger att tomträttsavgälden kan jämkas vid ändrade förhållanden. Regeln tar sikte på omförhandlingar av tomträttsavtalet av bland annat den anledningen att upplåtelseändamålet skall ändras.

ATT INLEDA EN OMFÖRHANDLING med kommunen under ovan angivna förutsättningar är inte en idealisk situation. Konsekvensen är i princip att tomträttshavaren måste påräkna en höjning av tomträttsavgälden som kan bli avsevärd beroende bland annat på att den tid som förflutit sedan tomträttsavgälden senast fastställdes (typiskt sett är avgäldsperioderna tio år men det förekommer även 20-års perioder också) och om markvärdet under denna tid har skjutit i höjden.

Sammanfattningsvis är det viktigt inför ett köp av en tomträtt att närmare undersöka tomträttsavtalets innehåll och särskilt kontrollera tomträttens upplåtelseändamål mot de hyresavtals som gäller på fastigheten. En diskrepans avtalen emellan kan medföra, om kommunen uppmärksammar förhållandet, en väsentligen höjd tomträttsavgäld som inte var påräknad vid köpet vilket innebär ett sämre ”pris” på tomträtten än om de riktiga förutsättningarna var kända vid köpet.

DET FINNS OLIKA ALTERNATIV för att skydda sig gentemot en säljare i överlåtelseavtalet av tomträtten men det brukar förutsätta att ”bristen” har upptäckts. De sedvanliga garantier som ges av en säljare i ett överlåtelseavtal brukar typiskt sett inte täcka den nu aktuella situationen. Slutsatsen blir således att vid granskning av tomträttsavtalets innehåll, när det är handlar om ett köp, finns det alltid anledning att närmare undersöka tomträttsavtalets innehåll även ur andra aspekter. F

NYHETER

av Eddie Ekberg & Nicklas Tollesson

Svenska Bostäder har utvecklat fastigheten som nu AP köper för 1,2 miljarder.

AP Fastigheter ny ägare till Skrapan

AP Fastigheter har köpt fastigheten Skrapan. Köpeskillingen motsvarar ett fastighetsvärde på 1,2 miljarder kronor.

Stockholms stad beslutade förra året att hitta en ny ägare som kan ta över fastigheten Skrapan. Svenska Bostäder har utvecklat fastigheten med omgivning till ett livfullt område, och det har varit viktigt för staden att hitta en aktör som kan fortsätta det arbetet. Köpeskillingen motsvarar ett fastighetsvärde på 1,2 miljarder kronor.

– Skrapan är ett strategiskt förvärv som vi är mycket glada över. Det är ett utmärkt tillskott till vårt bestånd av studentbostäder och stärker samtidigt vår portfölj med kommersiella lokaler. Dessutom är det ett känt landmärke i hela Stockholmsregionen som vi är stolta att få äga, säger Fredrik Wirdenius, vd för AP Fastigheter.

Innan affären kan genomföras ska den godkännas av Svenska Bostäders styrelse och sedan av kommunfullmäktige. Om så sker överlåts Skrapan till AP Fastigheter från och med den 16 juni. Stadens rådgivare i affären har varit Newsec Investment AB.

Världsunikt boende påbörjat i Partille

Den första Bovieran är påbörjad, ett världsunikt boende som riktar sig till äldre personer. De svenska grundarna fick nyligen världspatent för konceptet med boende kring en klimatstyrd inglasad trädgård.

Bovieran i Partille kommer att bestå av 48 stycken tvåor och treor, som alla är sålda, samt den 1600 kvadratmeter inglasade trädgården, med flera avdelningar, som japansk, fransk och tropisk trädgård, samt promenadslinga och ett mindre gym.

> ***”Det känns fantastiskt att vara igång. När jag drog igång detta för tre år sedan utgick jag från mina 40 års erfarenhet från att skapa och bygga i kombination med hur jag själv skulle vilja bo på äldre dagar.***

– Det känns fantastiskt att vara igång. När jag drog igång detta för tre år sedan utgick jag från mina 40 års erfarenhet från att skapa och bygga i kombination med hur jag själv skulle vilja bo på äldre dagar. Vi har även klart för byggnation i drygt tio andra kommuner och ytterligare ett tiotal kommuner har visat intresse. Det har även kommit in förfrågningar från utlandet, säger Göran Mellberg, Bovierans ägare och grundare.

Värtahamnen ska bli en ny stadsdel med kontor, bostäder och butiker på 25 000 kvadratmeter.

Förvandlingen av Värtahamnen har inletts

Omvandlingen av den gamla Värtahamnen till en ny stadsdel med kontor, bostäder och butiker på 25 000 kvadratmeter har inletts. I början av 2010 ska den första inflyttningen ske.

AP Fastigheters vision är att skapa en modern stadsdel där den ursprungliga hamnmiljön tas tillvara och förenas med hållbarhet och arkitektur i framkant.

– Just kombinationen av hamnområde, moderna kontor och bostäder är en spännande mix. Värtahamnens läge och goda kommunikationer gör det till ett perfekt tillskott i Stockholms långsiktiga utveckling, säger Fredrik Wirdenius, vd för AP Fastigheter.

I Värtahamnen planeras under de närmaste åren för över 500 bostäder, drygt 150 000 kvadratmeter kontor samt en hel del service och ett stort antal butiker.

Nyheterna fortsätter på webben – fsve.se

Carlsbergs gamla bryggeriområde ska förvandlas till en ny stadsdel med många kulturella aktiviteter.

Ny stadsdel planeras på Carlsbergs mark i Köpenhamn

En ny stadsdel ska växa fram på Carlsbergs mark i Köpenhamn. 270 000 kvadratmeter bostäder, och lika mycket kontors-, butiks- och hotellytor planeras, och dessutom 60 000 kvadratmeter för kultur och idrott. Investeringsvolymen beräknas till cirka 25 miljarder kronor.

Carlsbergs förslag till hur den nya stadsdelen, med en investeringsvolym om cirka 25 miljarder kronor, ska se ut har lämnats till Köpenhamns kommun:

Upplägget är att den 33 hektar stora marken ska förvandlas till en ny tät stadsdel med många kulturella aktiviteter som ska husera i de gamla produktionslokalerna.

Carlsberg ska bli det första större området i Danmark i vilket alla hus uppförs som lågenergibebyggelse.

Det kommer att bli ungefär 3 000 bostäder som ska passa alla åldrar och plånböcker. För att säkra mångfalden vill Carlsberg bygga 300 så kallade ”billigboliger” efter en modell som används i Köpenhamns kommun.

Nio höghus planeras, varav det högsta ska bli 120 meter.

STORSLAGNA PLANER FÖR GRÖN STAD PÅ ÅRSTAFÄLTET

Det gröna vd-nätverket vill bygga ”världens grönaste stad” på Årstafältet i Stockholm. Den nya staden, Årstad, är planerad för 30 000 invånare i 10 000 lägenheter i passivhus.

Det gröna vd-nätverket har lämnat in en markanvisningsansökan för byggandet av Årstad till exploateringskontoret i Stockholm. Tanken är att bygga en modellstad som kombinerar det bästa av den traditionella stadens urbana kvalitéer med de senaste innovationerna vad gäller energisparande, värme, isolering, återanvändning och transporter.

– Vi siktar på att bygga världens grönaste stad, varken mer eller mindre, säger Salvatore Grimaldi, ordförande i det nystartade nätverket.

Världens grönaste stad ska byggas på Årstafältet

3 FRÅGOR...

…till Håkan Steinbüchel, vd på statliga Vasallen som ska säljas.

Spontan kommentar?
– Vi har ju ett försäljningsuppdrag, så jag ser positivt på det här. Det är ett sätt att fullfölja uppdraget. När jag tittar på den här portföljen vi har så bedömer jag att det är fördelaktigt ur flera perspektiv att sälja så här i stället för styckevis.

Vad ska du göra nu?
– Jag ska se till att det här blir så bra som möjligt för bolaget. Försäljningen sker som en portfölj med organisation och struktur, så jag kommer att köra på som vanligt.

Är målet uppnått nu?
– Ja, utifrån det uppdrag vi har fått.

Fakta:
Vasallen AB är ett statligt bolag som bildades 1 september 1997, sedan Riksdagen beslutat att skapa ett statligt aktiebolag med syfte att äga eller tillfälligt inneha de av försvarsmakten nedlagda försvarsfastigheterna.

Sedan starten har Vasallen förvärvat sammanlagt 24 före detta försvarsanläggningar. Av dessa är hittills 13 anläggningar omvandlade och sålda.

Läs mer på fsve.se

KORTA NYHETER

NCC FÅR UPPDRAG VÄRT HALV MILJARD

NCC Construction Sverige har fått i uppdrag att bygga en ny rättspsykiatrisk anläggning utanför Stockholm. Ordervärdet uppgår till cirka en halv miljard kronor.
Anläggningen, som blir totalt 20 000 kvadratmeter, har beställts av Stockholms läns landsting och byggs på en tomt som är 15,7 hektar stor.

KONSULTER STARTAR EGET

Fyra av de mest erfarna och välrenommerade fastighetskonsulterna går samman och bildar AddLease, specialister på uthyrning av kommersiella lokaler.

AddLease består av konsulterna Jörgen Mohlin, Anders Holmgren, Tomas Östman och Fredrik Öhlin. Konsulterna är för närvarande verksamma hos NCC Property Development AB, Newsec Asset Management AB samt Brostaden AB.

NORRMÄN VILL BYGGA HOTELL BREDVID PINOCCHIO

Det norska fastighetsföretaget Aspelin Ramm vill bygga ett 25 våningar högt hotell med konferensanläggning i Borås på tomten där den omstridda Pinocchio-statyn står. Förslaget innehåller en inglasad bas som sträcker sig lika högt som Pinocchio. Aspelin Ramm äger bostadsfastigheter i Sverige och Norge, Clarion Hotel i Stockholm och ett par hotell i Bohuslän, bland annat Smögens Havsbad.

Vasakronan miljardköper på Östermalm

Vasakronan har köpt en del av fastigheten Tre Vapen 2 i Stockholm av Akademiska Hus.

Affären har skett till ett fastighetsvärde motsvarande 1,1 miljarder kronor.

Fastigheten som ligger på Valhallavägen invid Gärdet på Östermalm i Stockholm har omdanats till ett öppet kvarter som inrymmer ett flertal verksamheter, bland annat Sida, Naturvårdsverket och Teaterhögskolan.

Fastigheten, som tidigare hyrdes av Konstfack, har genomgått en omfattande renovering och tillbyggnad. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 38 000 kvadratmeter moderna kontorslokaler exklusive garage. Det gemensamma torget på 500 kvadratmeter har utsmyckats med ett gigantiskt pussel av konstnären Ann-Sofi Sidén och arkitekten Mats Fahlander.

Tillträde sker den 1 september 2008.

– Vasakronan förstärker sin marknadsandel på Östermalm i Stockholm genom detta fastighetsförvärv, kommenterar Leif Garph, vice vd och chef för region Stockholm. Det är ett mycket attraktivt kontorsläge med närhet både till Garnisonen, köpcentrat Fältöversten och goda kommunikationer.

Fastigheten, som tidigare hyrdes av Konstfack, har genomgått en omfattande renovering och tillbyggnad.

Fastigheten är nu färdigutvecklad för huvudsakligen kontor och helt uthyrd med långa hyresavtal. Hyresgästerna är till övervägande del statliga myndigheter som inte ligger inom Akademiska Hus kärnverksamhet som är lokaler för högre utbildning och forskning.

Handelshus i Täby kraftigt försenat

Täby kommuns och Redevcos handelshus i Arninge är kraftigt försenat. Enligt planerna skulle bygget av det 24 000 kvadratmeter stora handelshuset vid infarten till Arninge centrum inletts i början av året.

Det finns två huvudskäl till att det går trögt: Höga byggpriser, och att det handlar om en komplicerad byggnad.

På Redevco har man gott hopp om att det hela ändå ska bli av.

– När det här väl står klart är jag så gott som säker på att vi får det uthyrt. Vi har redan påbörjat uthyrningsprocessen, säger Björn Hallin, etableringschef på Redevco.

Prenumerera du också – gå in på fsve.se

AFFÄR MED SOCIALA KLAUSULER PRISAS

Affären mellan Årehus och Akelius får priset ”Årets finansiella transaktion inom offentlig sektor”, som delas ut av Sveriges kommuner och landsting, SKL. Affären med så kallade sociala klausuler var den första i sitt slag i Sverige.

Klausulerna, som skrevs in i köpeavtalen innebär att de avyttrade hyreslägenheterna i Åre/Duved-området även i fortsättningen behålls som hyreslägenheter för permanentboende.

Akelius köpte halva Årehus bestånd för cirka 180 miljoner kronor.

MEDIPOWER SWEDENS FÖRSTA FÖRVÄRV

Nystartade Medipower Sweden AB – ett joint venturebolag, bildat av Medipower Overseas och Alony Hetz – köper fastigheterna Valplatsen 2 och 3 samt Överkanten 1 i Jönköping. Köpeskillingen ligger på 100 miljoner kronor.

– Nu ska vi gå vidare. Målvolymen är en miljard kronor vid årsskiftet, säger Lucas Nyberg på Medipower Sweden AB, till FastighetsSverige.

VASAKRONAN SÄLJER TILL DANSKT BOLAG

Vasakronan säljer fastigheten Ekelund 1 på Ekelundsvägen i Solna till fastighetsutvecklingsbolaget Sjaelsö. Affären genomförs via en bolagsaffär till ett fastighetsvärde motsvarande 290 miljoner kronor.

Fastigheten har i dag en total uthyrningsbar yta på cirka 25 000 kvadratmeter med tillhörande cirka 50 000 kvadratmeter markareal. Största hyresgästen är i dagsläget Arbetsmiljöverket.

Sjaelsö avser att bygga om och vidareutveckla fastigheten för kontor och bostäder.

Jan-Erik Höjvall, verkställande direktör på Akelius Fastigheter.

Akelius köper för 2,3 miljarder kronor i Täby

Akelius Fastigheter har tecknat avtal med Diligentia om att köpa bolaget AB Täbyhus. Beståndet innefattar 17 bostadsfastigheter med totalt 2 300 lägenheter i Täby kommun. Det totala fastighetsvärdet uppgår till 2,3 miljarder kronor.

Total uthyrningsbar area är 162 500 kvadratmeter. Beståndet består av en stor och väl samlad förvaltningsenhet och förvärvet medför att Akelius nu blir den största bostadsfastighetsägaren i Täby kommun. Knutet till beståndet finns ett samarbetsavtal med Täby kommun avseende bostäder för äldre och funktionshindrade. Tillträdet sker den 30 juni 2008.

Med kvaliteter som närhet till natur såväl till storstad är Täby en av Storstockholms mest attraktiva kommuner. Även näringslivet blomstrar, i genomsnitt grundas 690 nya företag i Täby varje år, vilket är en hög siffra i förhållande till hur det ser ut i hela Sverige.

– Jag är mycket glad över denna fastighetsaffär. Vi ser fram mot att i samarbete med hyresgäster och Täby kommun utveckla våra bostadsområden, säger Jan-Erik Höjvall, verkställande direktör på Akelius Fastigheter.

KORTA NYHETER

JERNHUSEN SÄLJER STATIONSFASTIGHETER

Jernhusen har beslutat sig för att sälja ett antal stationshus på sex orter där stationerna har förlorat sin betydelse och står oanvända – Skelleftehamn, Jörn, Älvsbyn, Holmsund, Mellansel och Duved.

– Vi har tillsammans med Banverket och tågoperatörerna utrett förutsättningarna för dessa fastigheter och tror att kommunen och/eller det lokala näringslivet bättre kan ta tillvara på fastighetens utvecklingsmöjligheter. Med stationsfastigheten fullt uthyrd minskas även riskerna för vandalisering, säger Amir El-Sayed, affärsområdeschef på Jernhusen.

WIHLBORGS KÖPER SCANDINAVIAN CENTER

Wihlborgs köper kontorsfastigheten Scandinavian Center i Malmö av Skanska för 250 miljoner kronor. Fastigheten omfattar 8 000 kvadratmeter kontor och butiker. Direktavkastningen beräknas till 5,8 procent. Skanska gör en vinst på 105 miljoner kronor på affären.

– Vi äger redan många fastigheter i Västra Hamnen och längs Norra Vallgatan. Genom köpet av Scandinavian Center får vi ytterligare ett modernt kontorshus mitt i vår kärnmarknad, säger Anders Jarl, vd Wihlborgs Fastigheter AB.

ABERDEEN MILJARDKÖPER BRITTISKT BOLAG

Aberdeenkoncernen förvärvar Goodman Property Investors (GPI) för motsvarande 1,04 miljarder kronor. Aberdeen Property Investors förvaltningsvolym ökar därigenom till ungefär 280 miljarder kronor, vilket gör Aberdeen till en av världens tio största förvaltare av fastighetstillgångar.

– En stark plattform i Storbritannien var den pusselbit som saknades i vår europeiska verksamhet och GPI har dessutom ett produktutbud som kompletterar Aberdeens, säger koncernchef Rickard Backlund.

Vårt nyhetsbrev är självklart kostnadsfritt – fsve.se

KORTA NYHETER

WALLENSTAM BYTER BORT LENNART

Wallenstam beslutade på sin årsstämma att det officiella namnet ska ändras från Lennart Wallenstam Byggnads AB till Wallenstam AB.
- Vi är idag ett stort framgångsrikt börsföretag som idag inte är lika starkt kopplat till en person varför det känns naturligt med ett namnbyte, säger vd Hans Wallenstam.
Årsstämman fick för övrigt flyttas fram en månad på grund av att bolaget missat att publicera kallelsen i Post- och Inrikes Tidningar i tid.

NCC MODERNISERAR HAGEBY CENTRUM

NCC Construction har fått i uppdrag av Steen & Ström Sverige AB att modernisera Hageby Centrum i Norrköping. Ordern är värd cirka 860 miljoner kronor och genomförs som partneringprojekt.
Bygget är redan igång och när utbyggnaden är klar sommaren 2010 blir Hageby Centrum ett av Östergötlands största och modernaste köpcentrum med cirka 100 butiker, vilket är en fördubbling av dagens antal butiker. Totalt omfattar projektet cirka 75 000 kvadratmeter. Det totala ordervärdet uppgår till cirka 860 miljoner kronor.

AMERIKANSKT BOLAG TAR ÖVER DRIFTEN AV GLOBEN

Stockholms stad säljer ut driften av Globenarenorna – Globen, Annexet, Hovet och Söderstadion. AEG Facilities, ägt av den amerikanske miljardären Philip Anschutz, köper evenemangsbolaget AB Stockholm Globe Arena för tre miljoner kronor. AEG Facilities kommer att betala en årlig hyra till Stockholms stad som baseras på intäkten i evenemangsbolaget. Under det första verksamhetsåret innebär affären en resultatförbättring för Stockholm Globe Arena Fastigheter med cirka 15 miljoner kronor.

Trio köper för tre miljarder kronor

Det blev Ikano Fastighets AB, Stena Fastigheter och Wallfast AB som vann budgivningsprocessen om 4 224 lägenheter, ägda av Svenska Bostäder.

Det totala fastighetsvärdet uppgick till närmare tre miljarder kronor.

1 451 lägenheter i södra Stockholm (Högdalen, Rågsved, Snösätra) säljs nu till Ikano Fastighets AB. Fastighetsvärdet uppgår till 940 miljoner kronor.

”Det är glädjande att vi hittat tre seriösa, långsiktiga och ansvarsfulla nya ägare till dessa fastigheter.

657 lägenheter i sydvästra Stockholm (Sätra, Vårberg, Hägersten) säljs till Stena Fastigheter Stockholm AB. Fastighetsvärdet uppgår till 327,5 miljoner kronor.

2 116 lägenheter i nordvästra Stockholm (Hässelby Strand, Hässelby Villastad, Hässelby Gård) säljs till Wallfast AB. Fastighetsvärdet uppgår till 1 605 miljoner kronor.

– Det är glädjande att vi hittat tre seriösa, långsiktiga och ansvarsfulla nya ägare till dessa fastigheter. De uppfyller samtliga våra krav på nya ägare och kan bidra till en positiv utveckling av bostadsområdena, säger Kristina Alvendal (m), ordförande i Svenska Bostäder.

Kristina Alvendal (m), ordförande i Svenska Bostäder, är nöjd med försäljningen.

Spektakulära planer i Köpenhamn

Det planeras för spektakulära byggen på Marmormolen och Langelinien i Köpenhamn.

FN vill samla sin verksamhet i ett 45 000 kvadratmeter stort huvudkontor på Marmormolen, som ska stå färdigt 2012. Dessutom planeras för ytterligare 105 000 kvadratmeter bebyggelse, som ska bestå av bostäder, handel, kontor och hotell, varav 25 000 kvadratmeter på spetsen av Langelinie. Marmormolen och Langelinien ska förbindas med en 65 meter hög gångbro.

FN, Utrikesdepartementet och Köpenhamns kommun är överens med markägarna Arealudviklingsselskabet och ATP om att områdena ska utvecklas.

Arkitektkontoret 3 x Nielsen ligger bakom den spektakulära arkitekturen.

Arkitektkontoret 3 x Nielsen ligger bakom den spektakulära arkitekturen.

KLARTECKEN FÖR STOCKHOLMSARENAN

Stockholms stad går nu till beslut för att få till stånd en ny evenemangs- och idrottsarena i Globenområdet. Stockholmsarenan, som den ska heta, kan vara redo att invigas 2012.

Arenan kommer att rymma 30 000 åskådare och byggstarten är planerad till 2011. Hela projektet beräknas kosta 1,9 miljarder kronor. När Stockholmsarenan är klar för invigning kommer Söderstadion att rivas och staden kommer då att sälja ut byggnadsrätterna från området. Staden räknar med att få in 1,3 miljarder kronor på detta.

Funäsdalsbergets Alpina AB investerar 99 miljoner kronor i skapandet av en exklusiv skilodge

Exklusiva bostadsrätter – mitt i backen

Funäsdalsbergets Alpina AB investerar 99 miljoner kronor i skapandet av en exklusiv skilodge. Det handlar om 39 bostadsrätter i bästa läge i backen. Fram till 2012 beräknar man att investera cirka en miljard kronor i området.

Nyligen godkände kommunen detaljplanen för bygget och invigningen blir i december 2008.

– Utvecklingen har sammantaget fått ett oerhört stöd och genomslag med rekord i antal besökare. Nu går vi vidare och satsar på kvalitativt boende i direkt anslutning till backen med enastående 'ski in-ski out', söderläge och utsikt över Funäsdalssjön. Sammantaget en unik möjlighet för alla skidälskare, säger Kevin Kirk, vd Funäsdalsbergets Alpina AB.

Även detaljplanen för byggnationen av kabinliften, som ska gå från centrum i byn till toppen av berget, 961 meter över havet, har godkänts av kommunen. Den nya kabinliften är en investering på cirka 40 miljoner kronor och blir unik i Skandinavien i sitt slag.

Från Skilodgen åker man enkelt skidor till kabinliften och vidare upp till toppen. Byggstart planeras bli i sommar och invigningen är planerad till vintersäsongen 2008/2009.

East Capital lanserar ny rysk miljardfond

East Capital lanserar en ny fastighetsfond – East Capital Russian Property Fund - som ska investera i köpcentrum och handelsfastigheter med fokus på Ryssland, Ukraina och Kazakstan. Fondförvaltaren East Capital Private Equity avser att initialt investera för 200 miljoner euro, motsvarande cirka 1,865 miljarder kronor.

– Vår lokala närvaro och expertis, samt det omfattande nätverk vi byggt upp i regionen de senaste tio åren, är värdefullt när vi i första hand kommer att söka investeringsobjekt som vanligtvis inte är tillgängliga för de flesta investerare, säger Kestutis Sasnauskas, vd på East Capital Private Equity och en av East Capitals grundare.

Målet är att skapa en välbalanserad fastighetsportfölj med hänsyn till läge, marknad och hyresgäster, potential, samt risk och avkastning. Fondens finansiella mål är att uppnå en IRR (internränta) som överstiger 15 procent. Fonden förväntas påbörja investeringsarbetet redan under sommaren 2008.

Kestutis Sasnauskas, vd på East Capital Private Equity.

KORTA NYHETER

380 NYA BOSTÄDER BYGGS I BECKOMBERGA PARK

Riksbyggen har köpt delar av det gamla mentalsjukhuset Beckomberga för 343 miljoner kronor. Bolaget planerar att bygga cirka 380 nya bostäder i området. Köpet omfattar cirka 41 000 kvadratmeter mark bebyggt med fem byggnader med cirka 37 000 kvadratmeter byggnadsarea.

– Beckomberga park är och kommer att bli ett än mer attraktivt bostadsområde. Det är glädjande att vi genom försäljningen kan bidra till att ytterligare bostäder byggs i regionen, säger Locums vd Gunilla Högbom.

BYGGSTART FÖR STOCKHOLMS FÖRSTA KLIMATSMARTA HUS

Stockholms första egenvärmehus har påbörjats i Hammarby sjöstad. Huset ska rymma 60 lägenheter, och värms av solen och den värme som de boende och deras aktiviteter alstrar. Egenvärmehusen har 50 procents lägre energiförvrukning är konventionellt uppvärmda hus. Det är företaget byggVesta, WSP och White som tillsammans skapat det kostnadseffektiva och energisnåla huset. Investeringen uppgår till cirka 100 miljoner kronor och inflyttning är beräknad till i januari 2010.

BRINOVA KÖPER SKOOGHS I KRISTIANSTAD

Brinova köper Skooghs Fastigheter i Kristianstad genom bolagsförvärv till ett fastighetsvärde om 1,245 miljarder kronor. Fastighetsbeståndets totala yta uppgår till 132 321 kvadratmeter.
Av fastighetsbeståndet är cirka 65 procent beläget i centrala Kristianstad och cirka 23 procent i Åhus.

AFFÄR GÖR CLARION HOTEL WISBY STÖRST PÅ GOTLAND

Home Properties köper Hotellet 10 och 12, grannfastigheterna till Clarion Hotel Wisby. Tanken är att omvandla fastigheterna till hotell med cirka 70 rum och hyra ut dem till Clarion. Hotellet kommer därefter att få cirka 205 rum fördelat på cirka 10 200 kvadratmeter.

– Detta är en mycket bra affär där vi både utvecklar och kompletterar en befintlig fastighet. Affären gör att Clarion Hotel Wisby blir Gotlands klart största och bästa hotell, säger Clas Hjorth, vd Home Properties.

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

ETT BESÖK PÅ MELLAN

HÖGKLASSIG GOLF. På Abu Dhabi Golf Club erbjuder man Förenade Arabemiratens bästa golfbana, det har man fått pris för. Och eftersom trycket är så hårt kommer man att bygga ett hotell och ett antal villor i direkt anslutning till golfbanan.

ÖSTERNS **GOLFPÄRLA**

Golf kan man spela i princip överallt. Men det är långt ifrån alla banor som är lika exklusiva som Abu Dhabi Golf Club. Fastighetssverige rapporterar från Mellanösterns golfpärla.

Abu Dhabi Golf Club är en oas av lugn utmejslad i öknen. Här erbjuder man en av Mellanösterns mest exklusiva golfupplevelser. Den 27-håliga championshipbanan drivs av världsberömda Troon Golf och har hyfsat nyligen (2006) blivit en del av Europatourens expansion i Asien. Abu Dhabi Golf Championship heter tävlingen och det är den nyaste av de tre Europatourtävlingarna i Persiska viken. De andra två är Dubai Desert Classic och Qatar Masters.

Abu Dhabi Golf Club har nyss fått utnämningen ”Bästa golfbana” och ”Bästa 18-håls banan” i Förenade Arabemiraten.

En som frekventerar banan då och då är vårt svenska golfproffs Henrik Stenson, som också bor i Förenade Arabemiraten.

När FastighetsSverige är på besök förstår vi genast varför man fått dessa utmärkelser. Redan utanför klubbhuset möts vi av fulländad service. Besökarnas bilar parkeras av personalen som också tar hand om golfbagar och andra väskor.

INNE I KLUBBHUSET möts man av en diskret lyx och elegans såväl i inredning och arkitektur som bland personalen. Vår guide, marknadschefen Claire Loep, tar oss med på en tur i en splitter ny golfbil. Hon berättar att bilarna har air condition (vilket sannerligen behövs för varmt är det) och GPS. Och vill man ta en drink finns det en inbyggd ismaskin.

Det verkar inte heller som att man har några problem med att fylla golfbanorna med gäster.

– Vi har betydligt fler som vill komma hit och spela än vad vi har möjlighet att erbjuda plats, väntelistan är ganska lång. Vi har i dag cirka 600 medlemmar och många av dem är internationella från till exempel USA och England, säger Claire Loep.

När vi kommit ut en bit på banan får vi ett bra perspektiv över klubbhuset som är format som en falk med vingarna utsträckta. Arkitekten är den välkända golfbanearkitekten Peter Harradine som har designat mer än 160 golfbanor i Europa, Afrika och Mellanöstern. Han har skapat en bana som andas tillbakalutad

> *”Vi har betydligt fler som vill komma hit och spela än vad vi har möjlighet att erbjuda plats, väntelistan är ganska lång.*

elegans med sina dekorativa palmer, stilfulla buskar och nio spektakulära saltvattenssjöar.

Eftersom Abu Dhabi Golf Club ligger endast 15 minuter från city och tio minuter från flygplatsen, Abu Dhabi International Airport, är den idealt placerad för internationella besökare.

På klubben har man även något man kallar för en ”Royal Experience” och det är något som finns tillgängligt för VIP-medlemmar. Servicen inkluderar en helikoptertur från hotellet direkt till golfbanan.

– Det här är en mycket uppskattad service. Uppifrån får man en mycket god överblick över golfbanan, säger Claire Loep.

En del av klubbens besökare vill inte släpa med sig klubbor, skor och andra attiraljer själva. För dem finns det all tänkbar utrustning att hyra på plats.

– Den kategorin ökar, folk vill ha bekvämlighet och det är vårt mål att erbjuda just det, säger Claire Loep.

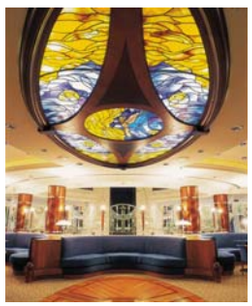
Besöket på Abu Dhabi Golf Club behöver inte sluta efter golfrundan. Det finns ett brett utbud av restauranger och barer att välja mellan. Där finns allt från fine dining till lite enklare serveringar.

”Folk vill ha bekvämlighet och det är vårt mål att erbjuda just det.”

HAR MAN INTE fått nog efter golfrundan finns det möjligheter till ytterligare motionsaktiviteter såsom squash, simning eller träning på gymmet. Efteråt kan man relaxa i spa-avdelningen där den inbjudande jacuzzin och bastun finns.

Självklart finns det även tillgång till arbetsrelaterade möten i klubbhusets styrelserum, som utan tvekan är en av Förenade Arabemiratens mest smakfulla mötesrum. Här kan man ha möten, presentationer, produktlanseringar och presskonferenser. Och vad passar väl bättre än att rama in mötet med en golfrunda.

Eftersom efterfrågesituationen är så god som den är kommer den statliga ägaren TDIC (Tourism Development & Investment Company) att satsa ytterligare på Abu Dhabi Golf Club genom att bygga ett hotell och ett antal villor. Hotellet blir på 146 rum och det hela ska stå färdigt i slutet av 2009.



Fastighetssverige 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

Stora affärer på senare tid

Stockholmsmarknadens tre största affärer 2007–2008

Köpare	Säljare	Objekt	Pris
Boultbee	Stockholms Stad	CentrumKompaniet	10,4 miljarder
Carlyle Group	Whitehall Funds	Globen City och ICA Frösunda	3,00 miljarder
DnB Nor Eiendomsfond 1	Doughty Hanson	Färöarna 1, Reykjavik 1 och Borgarfjord 2 i Kista	2,9 miljarder

Göteborgsmarknadens tre största affärer 2007–2008

Köpare	Säljare	Objekt	Pris
Aberdeen Property Fund Pan-Nordic	Ej officiell	Fastighetsportfölj innehållande 110 000 m²	1,3 miljarder
Acta Kapitalförvaltning	RBS Nordisk Renting	En fastighet på Lindholmen	1 miljard
Eurocommercial Properties (ECP)	Aspelin-Ramm Fastigheter AB	Köpcentrumet 421 Högsbo	811 miljoner

Malmömarknadens tre största affärer 2007–2008

Köpare	Säljare	Objekt	Pris
Property Group	Annehem	45 fastigheter i Malmö, Lund, Hässleholm och Hörby	708 miljoner
Diös & Kuylenstierna	Kungsleden	11 fastigheter i centrala Malmö	600 miljoner
Protego Real Estate Investors	Balder	Fastigheten Landshövdingen 1	450 miljoner

AMF STORHANDLAR AV FABEGE

AMF Pension köper fastigheterna Marievik 14 och 19 belägna i Marievik i Stockholm. Säljare är Fabege och köpeskillingen uppgår till 975 miljoner kr. Fastigheterna inrymmer cirka 39 000 m2 uthyrningsbar yta, varav det mesta utgörs av kontor. Fastigheterna har en del vakanta ytor, cirka 25 % i Marievik 19 och drygt 10 % i Marievik 14. Försäljningen ger Fabege ett resultat efter skatt om 185 miljoner kr. I och med försäljningen lämnar Fabege helt denna delmarknad. Tillträdet ägde rum den 30 april.

KUNGSLEDEN OCH GE REAL ESTATE I MILJARDAFFÄR

GE Real Estate Norden säljer sex publika fastigheter till Kungsleden. Fastigheterna är belägna i Norrköping och Nyköping. Köpeskillingen uppgår till 955 miljoner kr inklusive transaktionskostnader. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 89 300 m2, bestående av huvudsakligen kontor och skola. De största hyresgästerna är Polismyndigheten, Domstolsverket, Luftfartsverket, SMHI, Kriminalvården och Länsstyrelsen i Södermanland. Det totala hyresvärdet uppgår till drygt 94,6 miljoner kr och beräknad direktavkastning är cirka 6,8 %. Den genomsnittliga kvarvarande löptiden på hyresavtalen är 6 år.

STENA STORSÄLJER I UMEÅ

Stena Fastigheter säljer ett fastighetsbestånd i Umeå till fastighetsbolaget Lerstenen och Acta Kapitalförvaltning. Sammanlagt rör det sig om 38 fastigheter om cirka 85 000 m2 uthyrningsbar yta. Omkring 80 % av ytorna utgörs av bostäder. Köpeskillingen ligger på 850 miljoner kr. Försäljningen innebär att Stena nu helt lämnar Umeå samt att Acta tillsammans med Lerstenen blir stadens största privata hyresvärd med cirka 2 000 lägenheter. Landstinget, kommunen, universitetet och Kronofogdemyndigheten är de största hyresgästerna i den kommersiella delen av beståndet.

LANDIC PROPERTY SÄLJER FÖR 900 MILJONER KR

Landic Property säljer 11 kontorsfastigheter till norska fastighetsbolaget Otium AS. Fastigheterna inrymmer 61 500 m2 och köpeskillingen uppgår till 902,5 miljoner kr. Försäljningen innebär att Landic Property säljer alla åtta fastigheter i portföljen Nordic Light Sverige samt tre fastigheter i portföljen Landic IX. Fastigheterna är belägna i åtta städer runt om i Sverige. Största hyresgäst i Nordic Light portföljen är Nordea. För ett år sedan köpte Otium Landic Propertys norska portfölj. Även där var Nordea dominerande hyresgäst.

AP FASTIGHETER NY ÄGARE AV SKRAPAN

Svenska Bostäder säljer Skrapan på Södermalm i Stockholm. Köpare är AP Fastigheter. Köpeskillingen motsvarar ett fastighetsvärde om 1 212,5 miljoner kr. Kriterierna för att få köpa har varit flera, långsiktigt investeringsperspektiv, utfästelse att behålla studentbostäderna, god erfarenhet av fastighetsförvaltning i Sverige och finansiell stabilitet. Skrapan inrymmer 31 000 m2, där knappt hälften utgörs av studentbostäder och bostäder samt ungefär 25 % kontor och 25 % handel. Köpet ska först godkännas av Svenska Bostäders styrelse och kommunfullmäktige. Säljrådgivare var Newsec Investment.

SERGELGATAN ETT FÖRVÄRVAD AV AXFAST

John Mattson Fastighets AB har sålt tomträtten till fastigheten Sporren 16, även kallad Sergelgatan Ett. Fastigheten är belägen vid Sergels torg mitt i Stockholm. Köpare är AxFast och köpeskillingen är inte officiell. Det har i press uppgivits nivåer på knappt en miljard kr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 14 000 m2, bestående av främst kontor och butiker. John Mattson genomgår för närvarande en strukturomvandling och ska nu satsa på bostäder.

STOCKHOLM STAD GENOMFÖR BOSTADSFÖRSÄLJNINGAR

I tre affärer köper Wallfast, Ikano Fastigheter och Stena Fastigheter sammanlagt 4 224 hyreslägenheter i Stockholm. Säljare är de tre allmännyttiga bostadsföretagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Ikano förvärvar 1 451 lägenheter i Högdalen och Rågsved för 940 miljoner kr. Stena köper 657 lägenheter för 328 miljoner kr i Hägersten, Sätra och Vårberg. Wallfast köper 2 116 lägenheter i Hässelby för 1 605 miljoner kr. Det har på köparna ställts flera krav, lång erfarenhet av bostadsförvaltning, ansvarstagande och långsiktigt ägande, tydlig kundfokus, uttalat intresse av att bidra till hela områdets utveckling samt en stabil ekonomisk ställning. Affärerna ska i maj godkännas av koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB och av kommunfullmäktige.

BRINOVA KÖPER SKOOGHS FASTIGHETER

Fosema har sålt Skooghs Fastigheter till Brinova. Beståndets sammanlagda yta uppgår till drygt 132 000 m2, varav knappt 82 000 m2 är bostäder, drygt 45 000 m2 kommersiella lokaler samt knappt 4 000 m2 vårdlokaler. Omkring 65 % av beståndet är beläget i centrala Kristianstad och drygt 20 % i Åhus. Fastighetsvärdet uppgår till 1 245 miljoner kr. Bolaget Backahill med Erik Paulsson i spetsen är storägare i både Fosema och Brinova vilket gör affären till en delvis intern transaktion.

DILIGENTIA OCH AKELIUS I JÄTTEAFFÄR

Akelius Fastigheter och Diligentia har träffat ett avtal om att Akelius ska köpa bolaget AB Täbyhus. Sammanlagt handlar det om 17 bostadsfastigheter med cirka 2 300 lägenheter i Täby kommun norr om Stockholm. Beståndets fastighetsvärde uppgår till 2 300 miljarder kr och den sammanlagda uthyrningsbara ytan är 162 500 m2. Täby kommun och Akelius har tecknat ett samarbetsavtal angående bostäder för äldre och funktionshindrade. Tillträdet till fastigheterna äger rum den 30 juni.

VASAKRONAN FÖRVÄRVAR TRE VAPEN 2

Akademiska Hus säljer del av fastigheten Tre Vapen 2 till Vasakronan. Fastigheten är belägen på Valhallavägen invid Gärdet i Stockholm. Affären motsvarar ett fastighetsvärde om 1 110 miljoner kr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 38 000 m2 kontor samt garage. Fastigheten hyrdes tidigare av Konstfack men har nu genomgått en omfattande renovering och tillbyggnad. Hyresgäster idag är bland andra Sida, Naturvårdsverket och Teaterhögskolan. Tillträdet äger rum den 1 september.

Sveriges tio största affärer 2007–2008

Köpare	Säljare	Objekt	Pris
Stodir (Landic Property)	Keops	Keops svenska fastighetsportfölj	16,0 miljarder
Boultbee	Stockholms Stad	CentrumKompaniet	10,4 miljarder
Orkla och DnB Nor	Kungsleden	82 fastigheter geografiskt spridda i Sverige	4,75 miljarder
Jemtia	Norrvidden Fastigheter AB	Hela Norrviddens fastighetsbestånd	4,5 miljarder
Acta	Kuwait Finance House	Portfölj med postterminaler spridda över hela landet	3,9 miljarder
Carlyle Gruop	Whitehall Funds	Globen City och ICA Frösunda, Stockholm	3,0 miljarder
Kungsleden	Northern European Properties	20 industri- och logistikfastigheter	3,0 miljarder
DnB Nor Eiendomsfond 1	Doughty Hanson	Fastigheterna Färöarna 1, Reykjavik 1 och Borgarfjord 2 i Kista	2,9 miljarder
Property Group	Keops	Portfölj med 4 500 lägenheter bestånde utav delar av Malmstaden-, Borgs- och PBA-portföljen i södra Sverige	2,73 miljarder
Vico Capital	Keops	Kontorsfastigheten Fatburen i Stockholm	2,66 miljarder

Källa: Newsec Advice AB

Listan gör inga anspråk på att vara fullständig då vissa rena bolagsköp inte redovisas.

Högkonjunktur inte bra för arkitekturen

Det har varit blandade signaler om konjunkturen på sistone. Svenska Dagbladet flaggade för en stundande byggkris, samtidigt som Stockholms Handelskammare basunerade ut motsatsen. Från vår horisont kan vi inte se någon ände på boomen. Vi har mer att göra än någonsin förr. Det är givetvis roligt, men även om högkonjunkturer är bra för arkitekter brukar de inte vara bra för arkitekturen.

ARKITEKT-KOMMENTAREN
Gert Wingårdh
Wingårdh Arkitektkontor

Högre priser, hetsade tidsplaner, minskad konkurrens och brist på kunniga hantverkare sänker kvaliteten. Idealet är en beställare med investeringsvilja i en lågkonjunktur. Då är det lätt att försvara kvaliteter. Pressas priserna upp under pågående bygge, skrivs ambitionsnivån ofta ned för att budgeten skall kunna hållas. Vilket leder till tokbesparingar i byggnadens mest synliga och känsliga delar.

Det finns således en logik i det vansinne som gör det så dyrt att vara rik. Men vansinnet kan också få ett slut. Ett visst mått av lågkonjunkturens eftertänksamhet kan behövas också i högkonjunkturens uppskruvade tempo. Eller rättare sagt: Det är då den behövs som mest. Ett problem med högkonjunkturer är att arkitekturen har en tendens att halka ned i prioritering när det är bråttom. Högkonjunkturer har något dystopiskt över sig – alla vet att festen rätt som det är tar slut. Då gäller det att inte sitta med lokaler som drar ut pengar i stället för att dra in. Vilket gör att allt måste vara klart och betalt bums. Mattare konjunkturer ger längre perspektiv. Det som då byggs måste kunna stå kvar och dra in pengar under många år.

ARKITEKTUREN GYNNAS ALLTID av långa perspektiv. Då blir det lönsamt med gedigna material, med generella kvaliteter i planlösningarna och med omsorgsfull projektering. Husen blir hållbara på mer än ett sätt; att inte behöva bygga om eller reparera är också resurssnålt. Sparsamhet måste få kosta.

Få vind i seglen med

ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

Isaksson & Partners inbjuder till Regatta
och **Hyundai Cup** i Sandhamn den 30 augusti.

Isaksson & Partners Race är en tävling i Hyundai Cup
och vänder sig till fastighetsfolk.

Anmäl dig till: bo@isaksson-partners.se

Anmäler du dig före **12 augusti**, så bjuder vi på anmälningsavgiften, som inkluderar hamnavgift under helgen.

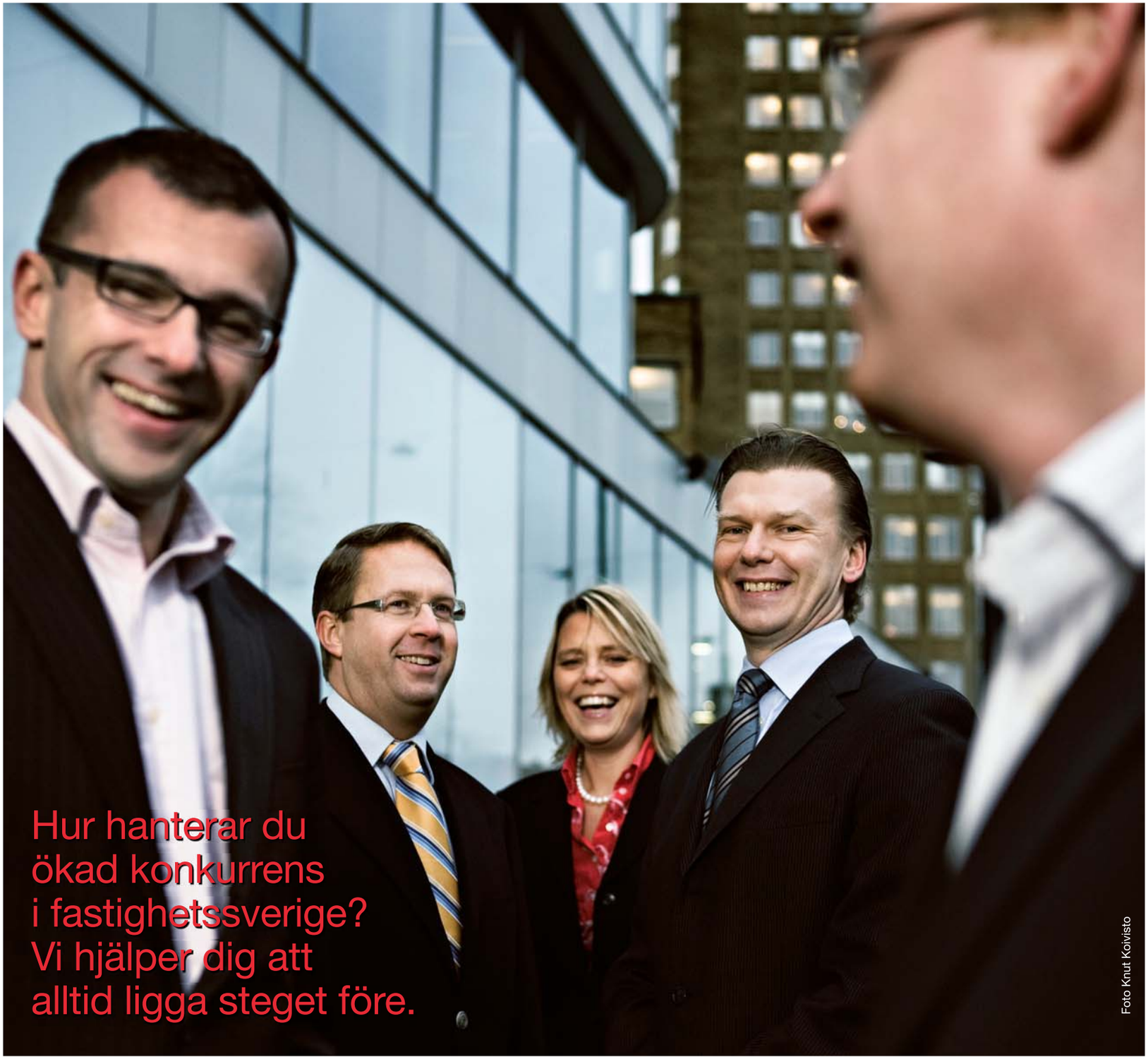
www.isaksson-partners.se • Vasagatan 44 • Box 13096 • 103 02 Stockholm • Tel 08-545 549 60 • Fax 08-651 72 73

TAR MAN DESSA ERFARENHETER med in i högkonjunkturs-byggandet finns möjligheter till att få det bästa av två världar. Högkonjunkturen kanske inte gynnar eftertankar, men väl fantasterier. Det skapas många ihåliga visioner i högkonjunkturer som få vare sig tror eller önskar se realiserade. De presenteras för att muta in idén. Total makeover är en typiskt högkonjunkturskliché, liksom mycket snack och lite verkstad. Efterfrågan på ohämmade omgörningar fyller dock funktionen som experimentalfält. Men ju mer avancerad den nya arkitekturen är, desto viktigare är det att kvaliteterna blir genomförda ned i minsta detalj. Sådant kostar både att planera och att bygga.

DÄRFÖR MÅSTE KOSTNADEN för arkitektarbetet upp i högkonjunktur. Efterfrågan på unika lösningar kräver mer av arkitekten, mer tid att tänka helt enkelt. Men kostnaderna måste också upp för att stärka statusen bakom de lösningar man fäster sådan vikt vid. Konsultens status står i förhållande till dennes del i budgeten. En lösning som kostat lite blir också lätt bortbantad. I takt med att antalet konsulter ökat kring planeringsborden – där beställaren förr satt med en arkitekt, en konstruktör samt någon från VVS och el – sitter nu ett dussin konsulter för data, säkerhet, tillgänglighet, miljö och så vidare. Att det är samma peng som går till planeringen som förr, betyder inte bara att arkitekten fått mindre att leva av, utan även att rösten nu bara blivit en i kören.

Det är klart att det är egennytta när arkitekten talar om höjda arvoden. Men faktum kvarstår att det finns samband mellan arkitekturens och arkitektens status som går att presentera i kronor. Skall den svenska arkitekturen ta sig till elitserien måste också arvodena upp ur gärdsgårdsserien.

”Efterfrågan på unika lösningar kräver mer av arkitekten, mer tid att tänka helt enkelt.



Förutsättningarna på den svenska och nordiska fastighetsmarknaden förändras ständigt; nya investerare, nya typer av investeringsobjekt och differentierad konkurrens. Därför blir det också allt viktigare att ha en strategisk handlingsplan – något som kräver överblick och samordning av expertkunskaper inom flera områden. Tack vare gedigen praktisk kunskap och ett helhetstänkande kan våra välmeriterade konsulter och revisorer ge dig just den hjälp du behöver. Det innebär att du alltid kan ligga ett steg före i komplexa beslutssituationer som rör transaktioner, fastighetsekonomi, skatt, redovisning och verksamhetsstyrning.
Till ditt förfogande står både Sveriges främsta fastighetsspecialister och ett världsledande globalt nätverk. Vill du veta mer?
Kontakta Jörgen Sigvardsson på 070-29 37 09.

www.pwc.com/se/fastigheter

Öhrlings
PRICEWATERHOUSECOOPERS

I takt med att bankerna på den nordiska marknaden har ökat sin riskpremie och sänkt belåningsgraden måste investerarna stå för en större del av finansieringen själva. Detta leder till en lägre värdeökning för vissa fastigheter.

Kreditkris leder till värdefall

Två observationer har varit relativt enkla att göra på vår fastighetsmarknad den senaste tiden. Dels har de högbelånade opportunistiska investerarna lämnat den svenska fastighetsmarknaden och sökt nya jaktmarker. Och de utländska kreditgivare som lånade ut till 85 procent av marknadsvärdet är inte heller här längre. Det ställer högre krav på egenfinansiering hos köparna, vilket i sin tur leder till lägre värdeökning för kommersiella fastigheter.

Göran Cöster på SEB Merchant Banking sitter mitt i fastighetsmarknadens pengaströmmar och har helt klart märkt av skillnaden den senaste tiden.

– Detta grundar sig delvis på subprime-krisen som startade i USA. Det har lett till att bankerna saknar förtroende för varandra. En bank finansierar sig på många olika sätt, och nu har kostnaderna för att låna pengar gått upp, även för bankerna. Kostnaden för pengar har alltså stigit. Självklart måste vi också ta mer betalt för den ökade risken, säger Göran Cöster.

Han berättar att det nu är svårare att genomföra en finansiering i en riktigt stor affär, för en enskild bank.

– Ta en stor förvärvsaffär, för ett år sedan gick en stor internationell bank in och tog hela finansieringen och sålde sedan ut delar till marknaden. Ser man ett stort förvärv i dag vågar ingen bank ta hela finansieringen själv, säger Göran Cöster.

HÅLLER I PENGARNA. Göran Cöster på SEB Merchant Banking sitter mitt i fastighetsmarknadens pengaströmmar och har helt klart märkt av skillnaden den senaste tiden. Han bekräftar att bankerna har stramat upp kreditvillkoren.

TROR INTE PÅ KRIS. Daniel Gorosch är transaktionschef på Jones Lang LaSalle. Han tycker det är något överdrivet att tala om kreditkris i Sverige.

EJ FALL I CITY. Mikael Andersson på Leimdörfer tror inte på något större värdefall i citylägen, däremot kan priserna falla något på sekundära fastigheter.

Han bekräftar bilden av den lägre belåningsgraden.

– I dag ligger vi mellan 50–70 procent, det beror dels på att vi ser andra typer av köpare såsom institutioner och investerare med oljepengar, alltså köpare med väldigt mycket eget kapital som vill finansiera en stor del själva, säger Göran Cöster.

Mikael Andersson är analyschef på Leimdörfer. Han förväntar sig en viss prisnedgång framöver, dock inte över hela marknaden.

– Generellt kan man väl säga att risken för sjunkande priser är störst för sekundära fastigheter. Jag tror inte på något större värdefall i citylägen där det fortfarande finns många köpare med gott om kapital, säger han.

EN ANNAN EFFEKT AV bankernas åtstramning är att en del aktörer som vill in på vår marknad för första gången, helt enkelt inte hittar någon finansiering och istället söker sig någon annanstans.

– Det är klart att bankerna satsar mer på säkra kort och befintliga kunder i tider av oro, det är inget konstigt. Vi ser en del opportunistiska köpare som får svårt att få en tillräckligt hög finansiering och lämnar Sverige och köper någon annanstans, säger Göran Cöster på SEB Merchant Banking.

Daniel Gorosch är transaktionschef på Jones Lang LaSalle i Sverige, han tror inte på någon allvarlig kreditkris i Sverige.

– Vi har ingen allvarlig kreditkris här, och jag tror inte att det blir någon heller. Vårt svenska banksystem är mycket friskare, här går det fortfarande att låna vilket det knappt gör i London, säger han.

Mikael Andersson på Leimdörfer är inne på samma linje:

– Det känns som att vi är bättre rustade här och har ett antal krockkuddar i form av sunda statsfinanser och stabil makroekonomi. Vi gick ju igenom ett ordentligt stålbad i början på 90-talet och kan ha lärt oss en del av det, säger han.

Direktavkastningen, det vill säga avkastning före värdeförändring, på kontor i Stockholm var förra sommaren nere på kring 4,4 procent och steg till 4,6 procent under hösten. I år förväntas direktavkastningen fortsätta upp till runt fem procent vid årets slut, detta samtidigt som realräntan sjunker.

– Priserna har rört sig nedåt på vissa delmarknader men den stora frågan är om botten är nådd. Det beror i stor utsträckning på om vi har sett slutet på omfattande kreditförluster eller om det värsta ligger framför oss, säger Mikael Andersson.

DANIEL GOROSCH MÄRKER tydligt av ett mattat intresse från internationella investerare.

– Förra året stod de internationella investerarna för cirka hälften av transaktionsvolymen i Sverige. Det första kvartalet i år kan man se att de svenska aktörerna klivit fram, säger han.

Göran Cöster på SEB Merchant Banking har egentligen inget emot läget som uppstått nu, för ”hans” bank är situationen bara gynnsam.

– Vi sitter i en bättre sits än tidigare, konkurrensen från de utländska bankerna var stor tidigare. Nu har konkurrensen minskat drastiskt, och vi konkurrerar på lika villkor med de andra nordiska bankerna, säger han.

Förvaltningsfastighet till salu

- Fullt uthyrd förvaltningsfastighet, långa kontrakt till dagligvaruhandel och skola
- Nyrenoverad i mycket gott skick
- Strategiskt läge vid motorvägsavfart i Täby
- Pris 39 450 000 kronor eller högstbjudande

För information om fastigheten och försäljningsprocessen, kontakta Fredrik Råsberg, Wistrand, tel: 0709-507 247, fredrik.rasberg@wistrand.se

WISTRAND
ADVOKATBYRÅ

www.wistrand.se

[**Intervju** av Nicklas Tollesson]

”Vi märker om det är rätt tajming när vi öppnar slutbuden”

Mats Odell om de heta fastighetsfrågorna

Vasakronan, ägarlägenheter, allmännyttans framtid…
Det ligger många stora och viktiga fastighets- och bostadsfrågor på Mats Odells (kd) bord just nu. Här ger bostads- och finansmarknadsministern sin syn på dem – och han dementerar uppgiften att det bara finns fyra intressenter till försäljningen av Vasakronan.
– Det där är ett rykte som jag inte hade satsat mycket pengar på.

Vad är du mest nöjd med av det den borgerliga regeringen har åstadkommit på fastighets- och bostadssidan än så länge?
– Att vi har lagt grunden för långsiktiga, stabila villkor för fastighetsbranschen. Den tidigare politiken grundades på subventioner, som dök upp och togs bort och som det lovades förlängningar på… Sammantaget ledde det till en väldig osäkerhet. Nu är det marknaden och efterfrågan som styr i stället för subventioner.

– Sedan är jag väldigt nöjd med att vi avvecklade den statliga fastighetsskatten, och satte ett tak för hur mycket som fick tas ut. Vi har även sett till att drastiskt minska beskattningen av hyres- och bostadsrättsfastigheter.

Hur går egentligen försäljningen av Vasakronan? Enligt Dagens Industri finns det bara fyra intressenter?
– Det går många rykten som jag inte skulle satsa mycket pengar på. Det går väldigt bra. Vasakronan är ett unikt bolag med ett starkt varumärke och intresset är stort. Men jag kommenterar inte hur många som är intresserade eller vilka som är det.

Många säger att det är dålig tajming att sälja Vasakronan nu när priserna är på väg ner och när det har blivit svårare att lösa finansieringen?
– Tajming kan man alltid diskutera. Vissa säger att vi borde ha börsintroducerat när fastighetsaktierna stod som högst. Då hade vi gjort som socialdemokraterna och Björn Rosengren gjorde när de sålde Telia till en miljon svenskar, som sedan snabbt fick se sina besparingar sjunka som en sufflé.

Men hade det varit bättre att sälja för ett år sedan?
– Fastighetsaktierna stod högre då, men Vasakronan var värderat till 38 miljarder kronor för ett år sedan, jämfört med 46 miljarder kronor i dag. Vi märker om det är rätt tajming när vi öppnar slutbuden.

Om vi bortser från det ideologiska, att staten ska ägna sig åt annat än att driva fastighetsbolag, är det då rent affärsmässigt en bra idé att sälja ett välmående bolag som Vasakronan?
– Ja, genom de synergier vi får ut vid försäljningen, det frigörs så mycket kapital. Man kan titta på Vin & Sprit; 2007 års utdelning

”I Norge byggs sju nya bostäder per 1 000 invånare och år, i Sverige har vi länge legat under fyra. Detta visar att något har varit monumentalt fel i den svenska bostadspolitiken tidigare.

MYCKET ATT STÅ I. Bostadsminister – eller kommun- och finansmarknadsminister som är hans officiella titel – Mats Odell är nöjd med vad den borgerliga regeringen har fått gjort hittills. Och mer är på gång. Med hjälp av ägarlägenheter, en helt ny upplåtelseform på den svenska marknaden, och lägesstyrda hyror ska det sättas fart på det svenska bostadsbyggandet.

var den största vi har fått någon gång, 800 miljoner kronor. Men när vi nu sålde och kan amortera på statsskulden minskar vi statens kostnader med 2,2 miljarder kronor per år. Det är så man får se det.

Hur ser du på en eventuell försäljning av SBAB?
– Vi analyserar alla bolag vi har, och vi tittar på hur vi ska kunna hitta bästa möjliga samarbetsförutsättningar för SBAB.

Nyligen kom utredningen om allmännyttans villkor, en utredning som har kritiserats hårt av bland andra Hyresgästföreningen och socialdemokraterna, eftersom det kommer att bli mycket högre hyror på attraktiva lägen om förslagen genomförs. De menar att hyrorna på vissa ställen kan komma att höjas med 150 procent, och att det här är ett sätt att införa marknadshyror?
– Marknadshyror är när du vill hyra en lägenhet och gör upp med fastighetsägaren direkt om vad du ska betala. I utredningens förslag finns bruksvärdessystemet kvar, och det är som vanligt kollektivt förhandlade hyror mellan parterna som gäller. Det här är inte marknadshyror, det finns inget parti i riksdagen som vill införa marknadshyror.

– Min uppfattning är att vi måste undanröja hoten mot allmännyttan. Det byggs hälften så många bostäder i Sverige som i våra grannländer. I Norge byggs sju nya bostäder per 1000 invånare och år, i Sverige har vi länge legat under fyra. Detta visar att något har varit monumentalt fel i den svenska bostadspolitiken tidigare.

Många som drabbas av höjda hyror är traditionella högerväljare, och om socialdemokraterna går till val på att motarbeta förslagen kan högern tappa många väljare?
– Så kan det vara, politik är politik. Men man ska komma ihåg att det finns en bra fungerande bostadsmarknad i Malmö som grundar sig på lägesprincipen. Man har genomfört en indelning i tio olika värdeområden, och det skiljer i dag 40 procent i hyrorna mellan innerstaden och förorten. Där är, såvitt jag vet, också socialdemokraterna för det systemet.

Utredningen presenterar två förslag för hur framtidens allmännytta ska se ut; affärsmässig eller självkostnadsstyrd. Sveriges Kommuner och Landsting har kommit med ett tredje förslag, som är ett mellanting, där de kommunala bostadsföretagen drivs så affärsmässigt som möjligt, men ändå har ett kommunalt ansvar. Hur ser du på SKL:s förslag?
– Det är ett intressant förslag som ska analyseras och som jag hoppas är förenligt med EG-rätten. Att en politisk majoritet står bakom förslaget ger det också en oerhörd styrka.

Ägarlägenheter, en helt ny upplåtelseform för boende, planeras och ska enligt förslaget kunna tillåtas i nybyggnationer från 1 april 2009?
– Också här handlar det om att öppna upp för mer nya investeringar i bostäder. Ägarlägenheter kommer också att leda till att det byggs mer, och till att det skapar flyttkedjor och en dynamisk bostadsmarknad. Fler billiga lägenheter kommer att komma ut på marknaden. I dag kommer de ju aldrig ut.

Ägarlägenheter öppnar för en ny marknad, där privatpersoner kan köpa och hyra ut ägarlägenheter. Är det rakt igenom bra?
– Ja. Det fungerar i andra länder. I Norge är 20 procent av bostadsbeståndet ägarlägenheter och det fungerar bra.

Det finns en del oseriösa hyresvärdar i dag, vissa säger att dessa blir fler i och med den här nya marknaden?
– Jag skulle vilja se den teoretiska modellen som stödjer en sådan tes. Det finns inget som pekar på att det skulle bli så, att ägarlägenheter per automatik lockar till sig oseriösa människor.

Andra problem som det har pekats på är vad man gör med störande grannar. Kan man vräka en ägarlägenhetsinnehavare?
– Jag är övertygad om att det kommer att finnas ett bra regelverk bakom det här, som hanterar detta. Man kan ju inte bete sig hur som helst på gatan heller.

– En viktig del är att göra samfälligheterna som står bakom ägarlägenheterna oerhört starka, att allt som rör det gemensamma yttre sköts.

”Jag har föreslagit att vi särskilt ska titta på studenternas situation. Ett alternativ är att ta bort fastighetsskatten helt och hållet för studentbostäder.

Antalet nybyggda studentbostäder minskade med ungefär 50 procent, från nästan 2 000 till knappt 1 000 mellan 2006 och 2007 och en prognos från Svenska Studentbostadsföreningen visar att det kommer att bli ännu färre i år?
– Jag har föreslagit att vi särskilt ska titta på studenternas situation. Ett alternativ är att ta bort fastighetsskatten helt och hållet för studentbostäder. Om det visar sig att de åtgärder vi vidtar för att få igång byggandet inte hjälper får vi överväga ytterligare åtgärder.

Vad kan vi vänta oss mer inom fastighets- och bostadsbranschen framöver?
– Vi håller ju på och diskuterar hur vi ska utveckla hyresrätten. Det kan finnas en asymmetri ur skattesynpunkt när det gäller de olika upplåtelseformerna, och det tittar vi på.

Om ni förlorar valet nästa gång, vad av det ni har gjort eller tänker göra under mandatperioden är du mest rädd för att socialdemokraterna ska ”förstöra”?
– Jag oroar mig inte för det. Vi ska se till att göra det så bra att vi får möjlighet att regera vidare. Den bostadspolitik som den förra regeringen förde, med Mona Sahlin som samhällsbyggnadsminister, ledde till att 200 000 människor stod i bostadskö bara i Stockholm. Antalet kommuner med bostadsbrist bara ökade. Det är uppenbart att deras politik inte fungerade.

ALLT UNDER ETT TAK

Fastigheter och fjärrvärme med fokus på energieffektivisering.

Elmia Fastighet arrangeras nu samtidigt med Fjärrvärmemässan, med ett gemensamt fokus på energieffektivisering. Under tre dagar på branschens viktigaste mötesplats kommer du att få inblick i allt som händer inom fastigheter, förvaltning och energi.

Förutom produktutställning och föreläsningar på Elmia står intressanta studieresor, workshops och mycket annat på programmet. Dörren till framtiden står på glänt. Välkommen in.

2009 ELMIA FASTIGHET

FJÄRRVÄRME MÄSSAN 2009

Mer info hittar du på www.elmia.se.

Elmia, Jönköping, 20–22 oktober 2009.

[**Motor** av Nicklas Tollesson]

Fyrhjulings-boom i Sverige

Snöskoterkänsla på barmark. Motorcykelkänsla med vanligt B-körkort. Just nu är det fyrhjulingsboom i Sverige – försäljningssiffrorna pekar rakt uppåt.

Det finns två olika sorters fyrhjulingar på marknaden, dels ATV – All terrain vehicle – som är ett arbetsredskap för exempelvis jordbruk och skogsbruk.

Sedan finns det också quadricycles (som brukar förkortas till quad) som klassificeras som motorcykel.

Förra året ökade nyregistreringarna av ATV-fordonen med

nästan 25 procent – och quadarna med 30.

– Som arbetsredskap har man använt fyrhjulingar sedan någon gång på 90-talet. Det började med kraftbolagen, och fortsatte sedan inom jordbruket och skogsbruket. Sedan har det rullat på, berättar Per Johansson, vd för Moped- och motorcykelbranschens riksförbund.

– Det som har hänt de senaste åren är att också allmänheten har börjat få upp ögonen för fyrhjulingar, och då speciellt för quadarna. De är roliga att köra, man får motorcykelkänslan av fartvinden i ansiktet, men man behöver inte ha motorcykelkörkort för att köra den. Jag tror att den detaljen, att man kan köra den på vanligt B-körkort, har en del att göra med framgången för quaden, säger Johansson.

FÖRUTOM ATV- OCH QUADMARKNADEN finns det också tävlingsverksamhet för fyrhjulingar.

> ***"De är roliga att köra, man får motorcykelkänslan av fartvinden i ansiktet, men man behöver inte ha motorcykelkörkort för att köra den.*** Per Johansson

– Men då handlar det om specialbyggda fordon, som är tufft byggda och gjorda för att man ska kunna hoppa med och så vidare. Du kan köra fyrhjuling i hastigheter upp emot 70-80 kilometer i timmen. Men du bör ta det försiktigt i början.

– Man är ju lika oskyddad som en motorcyklist. Jag rekommenderar att man använder samma sorts skyddskläder som motorcyklister. Fyrhjulingar är dessutom lite knepiga att köra, de har lite egensinniga köregenskaper, med direktstyrning och en hög tyngdpunkt. Man ska veta vad man gör innan man ska göra en tvär undanmanöver i 70 kilometer i timmen. Jag tycker att man bör ta någon eller några lektioner innan man kör en fyrhjuling.

Fyrhjulingar kan vara både arbetsredskap och nöjesåkdon. En del av tjusningen är att uppleva snöskoterkänsla och motorcykelkänsla – samtidigt. Försäljningssiffrorna för fyrhjulingar är stadigt på väg uppåt i Sverige.

Foton: Yamaha

Förra året nyregistrerades sammanlagt nästan 13 000 fyrhjulingar i Sverige, varav drygt 6 000 var quadar.

Ganska skapligt för ett fordon, som väl ändå får räknas mest som – en leksak…?

– Ja, så är det väl, säger Per Johansson. Den är ett fritidsfordon, som man har roligt med. En av anledningarna till framgången är ju högkonjunkturen som har varit, folk har fått mer pengar att röra sig med.

Han är dock orolig för en sak när det gäller fyrhjulingarna: Att den ses så mycket som en leksak att folk kör den med alkohol i kroppen.

– Vi ser en tendens att det händer lite konstiga saker med fyrhjulingar inblandade. Det händer att folk tar den till granngården efter att ha druckit alkohol, och det är ju inte bra naturligtvis. Vi vill inte ha det här tråkiga ”skoterbeteendet” i samband med fyrhjulingarna.

FAKTA/ QUADRICYCLES

- Registreras som motorcykel, men får köras med B-körkort. I övrigt gäller samma regelverk som för motorcyklar.
- Får framföras på allmän väg samt på samma ställen som ATV-fordonen får framföras på.
- Får framföras på B-körkort.
- Hjälm är obligatoriskt.
- Är besiktningspliktig.
- Högsta effekt är 15 kilowatt (22 hästkrafter).
- Släpvagnsvikten får vara hälften av fordonets tjänstevikt, minus 20 kilo.
- Små möjligheter till momsavdrag, men det varierar från ort till ort. Fordinet har högre försäkringskostnader än ATV då det förväntas användas i trafik – därmed är trafikförsäkring obligatiorisk.
- Antal nyregistrerade 2007: 6 017 stycken.

FAKTA/ ATV- ALL TERRAIN VEHICLES

- Registreras som arbetsredskap, lyder under maskindirektivet och benämns i regelverket som terrängskoter. Samma regler som för snöskotern gäller.
- Fordonet ska vara registrerat.
- Får enbart användas yrkesmässigt.
- Inga begränsningar finns på motorstorlek eller effekt.
- Inga begränsningar på släpvagnsvikt.
- Får köras på B-körkort om detta är utfärdat före 2000. Annars krävs förarbevis.
- Får inte köras på allmän väg. Undantaget är kortaste sträcka mellan två arbetsplatser.
- Inget hjälmtvång.
- Ej besiktningspliktig.
- Större möjlighet för momsavdrag, men det varierar från ort till ort.
- Antal nyregistrerade 2007: 6 862 stycken.

Kentor

Frank&Earnest

Snart dags för bokslut?
Det blir enklare med PAL Redovisning.

Känner du igen begreppen: Anskaffningsvärde, bokfört värde, skattemässigt restvärde, uppskjuten skatt, förvärvat övervärde, marknadsvärde, taxeringsvärde, aktivering, avskrivning, skattemässig avskrivning, utvidgat reparationsbegrepp, koncernmässig aktivering, nyttjandeperiod, komponentavskrivning, nedskrivning, uppskrivning, reversering, direktavskrivning, tomträtt, rörelsefastigheter…

PAL Redovisning hanterar dem alla. PAL Redovisning är marknadens enda standardiserade anläggningsregister för fastighetsbolag. Kontakta Martin Ågren på telefon 0765-26 97 04 så berättar vi mer.

WWW.KENTOR.SE

Rätt pers(s)on på

Genom och efter sin Chalmersutbildning arbetade P–G Persson i sju år som – tennistränare. Nu är han nybliven vd för Platzer fastigheter, som med tunga aktörer i ryggen och med en tydlig tillväxtstrategi blir en av de mest intressanta aktörerna på Göteborgsmarknaden framöver.

Det nya Platzer fastigheter bildades i slutet av februari av Ernströmgruppen, Brinova och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Bolaget äger 275 000 kvadratmeter kommersiella fastigheter i Göteborg, till ett värde av 3,2 miljarder kronor. Planerna är att beståndet ska växa, och av den anledningen kom P–G Persson in i bilden. P–G:s fastighetsbana började 1994 på Skanska, och efter tre år blev han fastighetschef för Skanskas kontorsbestånd i Göteborg. År 2000 gick han över till Skanskas FM–satsning, som 2004 såldes till 3i, bytte namn till Coor Service Management och därefter mer än fördubblade både vinst, omsättning och antalet anställda.

– Jag antar att ägarna tyckte att min bakgrund, dels i fastighetsbranschen med Skanska och dels i ett företag med extrem tillväxt som Coor, gjorde mig intressant för ett nytt fastighetsbolag med en uttalad tillväxtstrategi, säger P–G Persson, 43.

Han sade upp sig från sin tjänst som affärsområdeschef i Coor i slutet av förra året.

– Jag hade det bra där, men jag kom till en punkt där jag kände att jag ville göra något annat. Stora delar av verksamheten i Coor drivs från Stockholm och jag kände att jag inte ville hålla på att pendla till Stockholm längre, jag ville vara mer hemma med min familj.

Det första samtalet från Platzer kom i februari när P–G var på Mauritius med familjen.

– Telefonen fungerade alldeles utmärkt där nere. Jag fick samtal från tre olika företag som var intresserade av mig. Eftersom jag inte hade sökt jobb på 14 år var jag lite osäker på hur intressant jag var på marknaden, så det kändes bra. Platzer kändes helt rätt för mig, jag ville tillbaka till fastighetsbranschen, det är i Göteborg, och det handlar om ett företag som vill växa. Jag hade inte varit intresserad av ett bolag som bara ville förvalta.

– Det här är en mycket intressant satsning. Det är kul och spännande att en stor spelare som Brinova tror så mycket på Göteborg.

Det är sagt att företaget ska växa – men fortfarande inte hur mycket och hur snabbt.

– Det finns ingen färdig strategi från ägarna för hur det ska gå till eller hur stora vi ska bli. Och eftersom vi har tre olika ägare får du nog i nuläget olika svar om du frågar de olika ägarna. En siffra som nämnts i sammanhanget är tio miljarder kronor, men det är inget officiellt mål. Den nya styrelsen i Platzer kommer den närmaste tiden att arbeta med den frågan.

Hur ser du på en eventuell börsintroduktion?

– Det är en naturlig utveckling för ett duktigt och attraktivt bolag. Samtidigt är det så i dag att många fastighetsbolag på börsen är rabatterade. Jag tror inte att ägarna är intresserade av att sätta Platzer på börsen och se värdet på det egna kapitalet värderas lägre än om bolaget är onoterat. I nuläget tycker jag att bolaget dessutom är för litet för att introduceras.

Mona Finnström
Vd, Fastigo

Mona Finnström har utsetts till ny vd för Fastigo, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation. Hon efterträder Anders Skarin, som avgår efter med pension efter 23 år som vd. Finnström är i dag personalchef på AB Svenska Bostäder och har tidigare varit personalchef på Stockholms Hamnar. Sedan 1999 har hon varit ledamot i en av Fastigos förhandlingskommittér. Hon tillträder vd-posten under hösten.

Lotta Niland
Affärschef, Besqab Projekt och Fastigheter

Lotta Niland är ny affärschef på Besqab Projekt och Fastigheter. Niland har arbetat på Besqab sedan 2005. För närvarande arbetar hon som projektledare med bostadsprojektet intill Sabbatsbergs sjukhus i Stockholm. Hon tillträder tjänsten som affärschef successivt under året.

Mats Sterner
Vd, Landic Property Sverige

Mats Sterner är ny vd för Landic Property i Sverige sedan 11 april. Han efterträder Tommy Sundbom, som blir COO för Landic Property. Sterner anställdes som ekonomidirektör i februari i år. Dessförinnan arbetade han för det norska fastighetsbolaget Norgani Hotels som CFO, och tidigare har han också varit i tio år på Kungsleden.

P–G Persson ville tillbaka till fastighetsbranschen, jobba med ett tillväxtföretag – och jobba i Göteborg. Därför platsade nybildade Platzer fastigheter perfekt.

rätt platz

För P–G Persson personligen innebär det nya jobbet en stor skillnad gentemot hans tidigare position på Coor.

– Det är en jättestor skillnad. Framför allt personalmässigt. Där handlade det om 1 600 anställda, här har vi 23. Där hade jag att göra med det fackliga och allt som kommer med en personalintensiv verksamhet. Det blir en helt annan typ av ledarskap.

Hur ska en bra ledare vara?

– Resultatinriktad och delegerande. Samtidigt är det viktigt att man är medveten om att alla har sin roll för att verksamheten ska fungera. Alla är viktiga för att verksamheten ska fungera, både jag som vd och en fastighetsskötare. Det är precis som att man inte kan ha elva Zlatan i landslaget.

Om du hade jobbat med något helt annat, vad hade det varit?

– Då hade jag blivit tennisproffs. Eller, jag var för dålig för att bli proffs, men jag hade jobbat som tennistränare. Jag gjorde det på heltid i sju år innan jag började på Skanska. Jag kände till slut att min Chalmersutbildning var en färskvara som jag behövde använda innan det var för sent.

Hur bra var du som spelare?

– Jag var bland de bästa i Göteborg som tonåring. Men det fattades mycket hos mig för att jag skulle kunna bli riktigt duktig. När jag slutade som tränare blev jag ordförande i juniorkommittén i Svenska tennisförbundet mellan 1995 och 2000, men nu har jag inget alls med tennisen att göra, mer än att jag spelar själv en gång i veckan och att jag följer med mina barn när de tränar och spelar matcher.

Namn:	Per–Gunnar Persson. ”Det är bara mina föräldrar som kallar mig Per–Gunnar. Alla har kallat mig P–G sedan jag var barn. Om någon säger Per–Gunnar fattar ingen att de pratar om mig.”
Ålder:	43 år.
Bor:	Villa på Näset i Göteborg.
Familj:	Hustrun Josefine, barnen Anton, 10, Linus, 8, och Emma, 4.
Idrottsmeriter:	Tillhörde som tonåring de bästa i sin åldersgrupp i tennis. Har varit med och vunnit högsta serien i Mölndalskorpen i innebandy.
Gör på fritiden:	Spelar tennis och innebandy, åker skidor, reser, umgås med familjen.
Utbildning:	Väg– och vatteningenjör på Chalmers
Om sig själv med tre ord:	”Otålig. Envis. Och tydlig kanske…”

FAKTA/ PLATZER FASTIGHETER

Bolaget ägs till 50 procent av Ernströmgruppen. Brinova och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän äger 25 procent var.

Bolaget äger i nuläget 44 fastigheter i Göteborg. Större delen av beståndet tillhörde tidigare det gamla Platzer fastigheter, helägt av Ernströmgruppen. En del fastigheter tillhörde Länsplatzer ett bolag som 50/50–ägdes av Platzer och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, och som avslutades i och med det nya bolagets bildande.

En fastighet tillhörde tidigare Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och fyra tillhörde Brinova.

Joakim Einarson

Senior rådgivare, Catella Corporate Finance

Joakim Einarson har återigen anställts på Catella Corporate Finance som senior rådgivare i större fastighetstransaktioner. Einarson kommer närmast från en tjänst på GE Real Estate där han sedan maj 2007 har varit Head of Business Development Norden. Dessförinnan var han senior rådgivare på Catella Corporate Finance.

Sten Wetterblad

Regiondirektör, Akademiska Hus, region Stockholm

Sten Wetterblad blir ny regiondirektör för Akademiska hus i Stockholm. Han har arbetat för Stockhoms stad i olika roller sedan 1992. För närvarande är han fastighetsdirektör för Stockholms stad. Han är i grunden väg- och vatteningenjör från KTH och han har flera anställningar i olika byggföretag bakom sig.

Yvonne Hendele

Marknadsområdeschef, Jernhusen

Yvonne Hendele har rekryterats av Jernhusen som marknadsområdeschef med ansvar för Centralstation Stockholm. Hendele är i dag marknadsområdeschef i Diligentia med ett ansvar för cirka 65 000 kvadratmeter kommersiella fastigheter i centrala Stockholm. Tidigare har hon arbetat med uthyrning och förvaltning på bland andra Mälartornet och JM. Hon tillträder sin nya tjänst den 2 juni.

lokalnytt.se

CHALMERSFASTIGHETER

DILIGENTIA

Tillsammans skapar vi Sveriges största

JohnMattson
FASTIGHETS AB

JONES LANG
LASALLE

JÄRFÄLLA
HUS AB
JH

Kanab Fastigheter AB

KGK FASTIGHETER

KLÖVERN
Borås

KOMFAST

KUNGSLEDEN

LOFAST

LONA FORSLID
REGISTRERAD FASTIGHETSMÄKLARE

LÄNSGÅRDEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MASTHUGGET

MILILO
FASTIGHETER

NAI Svefa

NCC

newoffice

NEWSEC
För bättre fastighetsaffärer

NÄÄS FABRIKER

platzer
FASTIGHETER

PROJEKT
Partner
- ditt lokala fastighetsbolag -

Regus

Shift
LOKALTEAM

SIGILLET
FASTIGHETS AB

SKANSKA

Stena Fastigheter

FASTIGHETS AB
STETTIN

Stigberget

STRATEG
fastighetskonsult

SB
Svenska Bostäder

SVENSKA HUS

Thule

VASAKRONAN
Välkommen till en bättre värd

VASALLEN

VISIONS
GRUPPEN

VÄDER
HOLMEN

VÄTTERSNÄS
FÖRVALTNINGS AB

Wilfast Förvaltning AB

World Trade Center
Göteborg

ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

Han är skolad av Mats Wäpplings och Stuart Grahams ledarstilar och var med och byggde upp Skanskas fastighetsverksamhet i Östeuropa. Och efter en spikrak karriär på Skanska som kröntes med vd-posten för bolagets fastighetsverksamhet i Norden, klev han vid årsskiftet upp på vd-tronen på AP Fastigheter. Vi har träffat Fredrik Wirdenius, en vanlig stockholmare som trivs som allra bäst i skidbacken.

Stabil vd mitt I SMETEN

Fredrik Wirdenius är inte direkt någon hoppjerka. Han blev Skanska trogen i 19 år och där har han gjort det som populärt brukar kallas för en kometkarriär. Och att vid 46 års ålder krona karriären med den otvivelaktigt åtråvärda vd-posten för AP Fastigheter, en av branschens tyngsta vd-poster, skulle kunna göra den mest ödmjuka person åtminstone en aning högfärdig. Men Wirdenius är inte personen som ägnar sig åt självgodhet eller skryt, snarare tvärtom. Vid vår intervju framstår det mer och mer som att han hellre framhåller kollegor och gruppen framför sina egna insatser.

– Jag har en stor respekt för den enorma kompetens som finns bland mina medarbetare på AP Fastigheter, säger han.

I någon mening kan man säga att cirkeln är sluten för Fredrik Wirdenius när han nu är tillbaka på den svenska fastighetsmarknaden.

Kan du beskriva din resa in i fastighetsbranschen?

– Jag tyckte det var roligt med matte i skolan så efter gymnasiet hamnade jag på KTH, väg och vatten. Efter studierna där jobbade jag som konsult i ett par år men ville in på ett fastighetsbolag och såg att Skanska sökte folk. Jag sökte och kom in, det var 1988. Jag har jobbat och utvecklats tillsammans med många duktiga män-

PÅ PLATS DÄR DET HÄNDER. Som vd för AP Fastigheter befinner sig Fredrik Wirdenius mitt i händelsernas centrum, bland annat köpte man Skrapan för motsvarande 1,2 miljarder kronor i fastighetesvärde.

KAPTEN PÅ AP-SKUTAN. Fredrik Wirdenius har hunnit med att vara vd för AP Fastigheter i ett halvår, och trivs väldigt bra. Han styr skutan med fast hand och stor respekt för sina medarbetare.

niskor under åren på Skanska, inte minst Mats Wäppling som haft stor betydelse för min karriär. Jag jobbade också i flera år med Johan Bergman som i dag är på Niam. Jag fick min första vd-post 1996, för Skanska Fastigheter Stockholm, då var jag 35 år gammal. Jag var där till 2001, då jag började jobba internationellt vilket pågick i fem år. Jag hade min bas i Stockholm, men var nästan hela tiden i England, Tyskland, Polen, Tjeckien och Ungern. De fem åren var nog den mest betydelsefulla perioden i min karriär. När jag kom hem 2006 blev jag vd för Skanska Fastigheter Norden, och hösten 2007 sa jag upp mig därifrån. Sedan var det frysboxen till i januari i år då jag började på AP Fastigheter.

Vad hade du gjort om du inte hade varit vd på AP Fastigheter?
– Att vara vd på AP Fastigheter är ju ganska häftigt, så jag få väl dra till med något ännu häftigare. Det skulle väl vara att ersätta Bono i U2, det hade varit grymt.

Investerar du själv i fastigheter?
– Nej, det är inte aktuellt.

Vad gör dig till en bra ledare?
– Jag är nog ganska bra på att se människors styrkor och att bygga kraftfulla team. Min ambition är att vara en katalysator för människors utveckling.

Vad är du för en typ av ledare?
– Jag är närvarande, jag går inte in och stänger dörren om mig. Men jag aktar mig för att detaljstyra.

Vad gör dig riktigt arg?
– Jag vill att folk ska säga som det är, det är okej att göra misstag men inte att försöka dölja dem. Jag har fått höra att det syns väldigt tydligt på mitt kroppsspråk när jag blir arg.

Vad är viktigt att tänka på för en sund utveckling av fastighetsmarknaden?
– Det är viktigt att branschen drivs av människor med ett gediget fastighetskunnande. På senare tid har fler och fler finansmänniskor befolkat branschen och jag tror det finns en fara med det. Det är viktigt att man har en förståelse för vad det är som skapar värde.

Hur mycket jobbar du?
– Det har jag inte räknat på. Det viktigaste för mig är att jag har kontroll över min tid. Jag mår bra av att vara anträffbar, men visst stänger även jag av mobiltelefonen ibland.

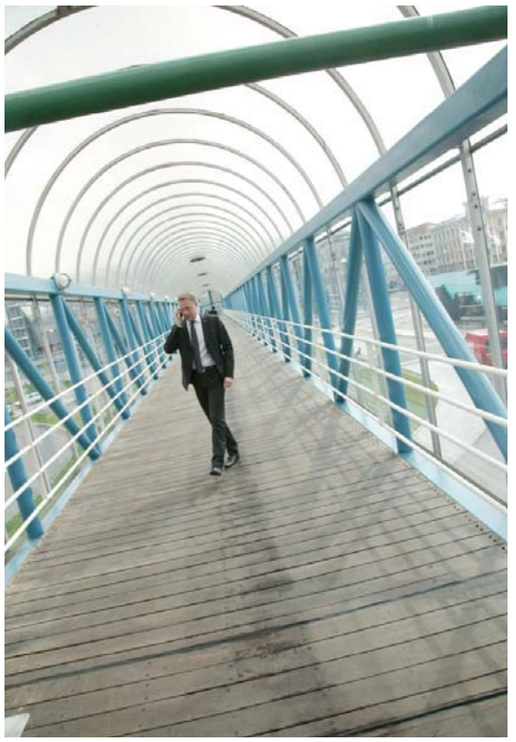
Vad gör du när du inte jobbar?
– Jag tränar på gym två-tre gånger i veckan, försöker också springa någon gång i veckan. Sedan så trivs jag väldigt bra i snön och särskilt att åka snowboard, men jag kan också tänka mig en tur på fjället eller med långfärdsskridskor tillsammans med familjen.

Vilken är din livsfilosofi?
– Ha kul, men inte på andras bekostnad. Det kom jag på nu precis innan du kom.

Är du mentor för någon?
– Inte regelbundet, men det finns några personer runt om som då och då ringer och frågar om olika saker.

Har du någon som du anförtror dig åt?
– Min fru, hon får höra allting. Det kan vara jobbigt för henne när det går dåligt, men roligt när det går bra.

Vilken är din drömresa?
– Jag skulle gärna resa runt i Australien,



det skulle vara kul. Men en drömresa har jag redan gjort, när jag seglade i Svalbard, det var en upplevelse.

Hur ser ditt idrottsintresse ut?
– Jag tycker det är rätt kul med fotboll, håller på Djurgården.

Vad vet folk inte om dig?
– När jag var yngre spelade jag backgammon och deltog bland annat i ett SM.

Vilken talang skulle du vilja ha?
– Jag skulle vilja kunna sjunga och spela gitarr.

När grät du senast?
– Det var lätt, det var på svärfars begravning nyligen. Annars är jag ganska lättrörd och gråter lätt till tv-program och filmer.

Om du skulle tvingas välja en ny karriär, vilken skulle det vara?
– En headhunter sa till mig en gång att jag borde bli headhunter, så det kanske skulle vara det i så fall.

Vad hos dig själv är du mest stolt över?
– Min fru, och att hon har orkat vara gift med mig i 21 år. Och mina tre fantastiska barn.

Och vad hos dig själv tycker du minst om?
– Jag kan ibland bli lite hypokondrisk och känna efter lite för mycket hur jag mår.

Är du fåfäng?
– Absolut, jag tycker det är viktigt hur folk uppfattar mig.

Om du fick ha något i ditt liv ogjort, vad skulle det vara?
– Nej, jag kan inte sätta fingret på något.

Vad är ditt motto?
– Ett som jag gillar är: Om man är stark måste man också vara väldigt snäll. Fast det kanske låter lite kaxigt.

Vilka fraser eller ord har du en tendens att överanvända?
”Kan vi göra det här på ett enklare sätt.”

Hur ser du på framtiden, vad ska du göra sedan när du ”lägger av”?
– Jag har inga sådana funderingar, jag trivs bäst med att inte tänka så långt.

DUKTIG PÅ JOJO

Namn: Fredrik Wirdenius.
Ålder: 47 år.
Familj: Hustru och tre barn.
Bostad: Hus i Sigtuna.
Favoritmaträtt och –dryck: Kalvlever och kall öl.
Bil: Volvo XC70.
Tjänar: Bra.
Fritidsintresse: Träning, snowboard och friluftsliv.
Bonusinfo: Fredrik Wirdenius är duktig på jojo.

”Jag vill att folk ska säga som det är, det är okej att göra misstag men inte att försöka dölja dem.

Korta frågor och svar:

Var fattar du de bästa besluten, på kontoret eller någon annanstans?
– I duschen på morgonen.

Du får 100 miljoner kronor och måste placera dem på stubinen, vad gör du?
– Då ser jag det som en utmaning och försöker dubbla det.

Vem håller ordning på din ekonomi?
– Jag själv.

Vilken är den största extravagans?
– Jag gillar att åka på weekendresor.

Hur blir man lycklig?
– Följ din inre kompass, gör det som känns rätt både för dig själv och mot andra.

Vilken är din favoritpryl?
– Min iPod. Det är mest hårdrock i den, det funkar bäst på gymmet.

Om du var allsmäktig för en dag, vad skulle du ändra på först?
– Svälten i världen.

Vilket är ditt bästa köp?
– Jag har byggt ett hus i Funäsdalen, jag hoppas på att det blir mitt bästa köp.

Vilket är ditt sämsta köp?
– Jag köpte ett antal fastighetsaktier precis innan fastighetskraschen i början på 90-talet. Det var inte smart gjort. De är värdelösa nu, så det var väl rätt dålig tajming.

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

Tillträde när Ni vill

I ett flerbostadshus råder konstant aktivitet, folk flyttar in och ut, trapphus ska målas om, bredband och kabel-TV ska dras in och underhållas. Stambyten och köksrenoveringar betyder ofta arbete under en längre period. Med ett elektromekaniskt system kan du själv bestämma vem som får tillträde var och under vilken period, och vilka tider. Kaba elolegic – tillgänglighet och säkerhet i kombination! www.kaba.se

KABA®

KALENDARIUM

[Vad som händer i branschen 200806–200809]

Sverige

28–29 maj

Konferens: ULI Europe 08 Trends Conference
Sheraton Hotel, Stockholm
Arrangör: ULI Sweden i samarbete med MIT
www.uli.org

3 juni

Frukostmöte: Tillväxt och utveckling – Södra Stockholm
Stockholm Business Region, Stockholm
Arrangör: Fastighetsnytt
www.fastighetsnytt.se

9–10 juni

Kurs: Facility Management
Bonnier Conference Center, Stockholm
Arrangör: IBC Euroforum
www.ibceuroforum.se

10 juni

Seminarium: Bättre affärer med hållbara klimatlösningar
Piperska Muren, Stockholm
Arrangör: Affärsvärlden
www.affarsvarlden.se

12 juni

Konferens: Framtidens skattechef
Summit Konferens, Stockholm
Arrangör: Affärsvärlden
www.affarsvarlden.se

3 juli

Riksbankens räntebesked 09.30
www.riksbanken.se

15 augusti

Materialstopp: Magasinet FastighetsSverige #5 – 2008
Tema: Köpcentrum
Utgivning: Vecka 35
www.fastighetssverige.se

26–27 augusti

Konferens: Partnering 2008
Garnisonen Konferens, Stockhom
Arrangör: IBC Euroforum
www.ibceuroforum.se

27–28 augusti

Kurs: Styrelsens och vd:s juridiska ansvar
Nordic Sea Hotel, Stockholm
Arrangör: IBC Euroforum
www.ibceuroforum.se

28–29 augusti

Seminarium: Skatter och redovisning av finansiella instrument
Garnisonen Konferens, Stockholm
Arrangör: IBC Euroforum
www.ibceuroforum.se

9–10 september

Kurs: Energieffektivisering
Stockholm
Arrangör Seminar Design Group
www.seminardesign.se

23 september

Seminarium: Finansdagen 2008
Stockholm
Arrangör: Öhrlings PricewaterhouseCoopers
www.pwc.se

Nästa nummer av Magasinet Fastighets-Sverige kommer under vecka 35.

Internationellt

27–28 maj
Seminarium: US Real Estate Opportunity & Private Fund Investing Forum
The Grand Hyatt in New York, USA
Arrangör: IMN (Information Management Network)
www.imn.org

3 juni
Konferens: RealShare TIC
Kalifornien, USA
Arrangör: RealShare Conferences
www.almevents.com

4–5 juni
Seminairum: China Gri 08
Peking, USA
Arrangör: Global Real Estate Institute
www.globalrealestate.org

5–6 juni
Konferens: European Research Group Meeting
Bukarest, Rumänien
Arrangör: ISCS (International Council of Shopping Centers)
www.iscs.org

10 juni
Konferens: Navigate the capital markets storm with agency lending
Dallas, USA
Arrangör: RealShare Conferences
www.almevents.com

11 juni
Seminarium: The Middle East: Legal Perspectives on doing business in the region
New York, USA
Arrangör: RealShare Conferences
www.almevents.com

20 juni
Konferens: CentreBuild Europe Conference
London, England
Arrangör: ISCS (International Council of Shopping Centers)
www.iscs.org

23-24 juni
Symposium: Annual Private & Non-Traded Industry Symposium
New york, USA
Arrangör: IMN (Information Management Network)
www.imn.org

26–27 juni
Konferens: Distressed Real Estate Investing
Las Vegas, USA
Arrangör: IMN (Information Management Network)
www.imn.org

8–9 september
Konferens: Real Estate M&A
New York, USA
Arrangör: IMN (Information Management Network)
www.imn.org

11–13 september
Kurs: Study Tour of Shopping Centers
Rio de Janeiro, Brasil
Arrangör: ISCS (International Council of Shopping Centers)
www.iscs.org'

15–16 september
Seminarium: GRI Europe
Paris, Frankrike
Arrangör: Global Real Estate Institute
www.globalrealestate.org

Så påverkar **miljöhotet**

Energifrågan spelar en mycket stor roll i vår tid. Frågan är om detta bara är en trend eller om energin kommer att vara en stor fråga för fastighetsmarknaden även i framtiden.

FASTIGHETS-ANALYTIKERN HAR ORDET
Arvid Lindqvist,
Newsec Advice

Sedan en tid tillbaka har växthuseffekt och stigande energipriser varit hett diskuterade ämnen i massmedia, vilket även har påverkat fastighetsbranschen. Hyresgäster börjar efterfråga energianpassade och miljövänliga lokaler för att matcha intern miljöpolicy och ”Corporate Social Responsibility”-strategier. Denna efterfrågan har bland annat bemötts genom NCC och Skanskas ”Green Building”-projekt, och ByggWesta, WSP och Whites klimatsmarta bostadshus. De förstnämnda kommer förmodligen att få ett högre marknadsvärde i framtida transaktioner än motsvarande vanliga hus, vilket i så fall kan ses som ett accepterande av konceptet från marknadens sida. Vidare ser företag som Wallenstam och Boultbee egna vindkraftverk som ett sätt att säkra sin elförbrukning och kunna marknadsföra sig ur ett miljövänligt perspektiv. Uppmärksamheten förstärks även av EU-direktivet om att alla byggnader ska energideklareras före årets slut. Frågan är vad detta kommer att innebär för fastighetsmarknaden på lite längre sikt?

VI STÅR I DAGSLÄGET inför fundamentala förändringar i vår ekonomi där energifrågan har en viktig roll. Världsekonomin har byggts upp runt förbrukningen av fossila bränslen, vilka enligt Statens energimyndighet står för ungefär 80 procent av världens energiförsörjning. Varje år förbrukas hundratals års lagrad solenergi genom de fossila bränslen vi bränner. Med andra ord lever vi långt över våra tillgångar när det gäller energi. Det finns egentligen två fundamentala problem med en världsekonomi som är beroende av fossila bränslen; det första är att bränslet förr eller senare tar slut och det andra är att förbränningen har en negativ påverkan på miljö och klimat. Ifall världens länder enas om att minska sina utsläpp av växthusgaser är sannolikheten stor att detta, tillsammans med minskad tillgång på fossila bränslen, gör att vi får vänja oss vid en kraftigt höjd prisnivå på energi.

Stora delar av världens varuproduktion är automatiserad och beroende av energi för tillverkning och transport. Stigande energipriser kan mycket väl leda till en starkare lokal förankring både när det gäller varuproduktion och boende då resor och transporter blir dyrare. Om energin blir dyrare finns därför risken att inte

vår ekonomi

lika mycket varor kan produceras och att den generella levnadsstandarden därmed blir lägre. Med andra ord skulle en sämre produktionseffektivitet kunna ge upphov till en minskad disponibel inkomst vilket i sin tur kan ge upphov till ett ändrat konsumtionsmönster.

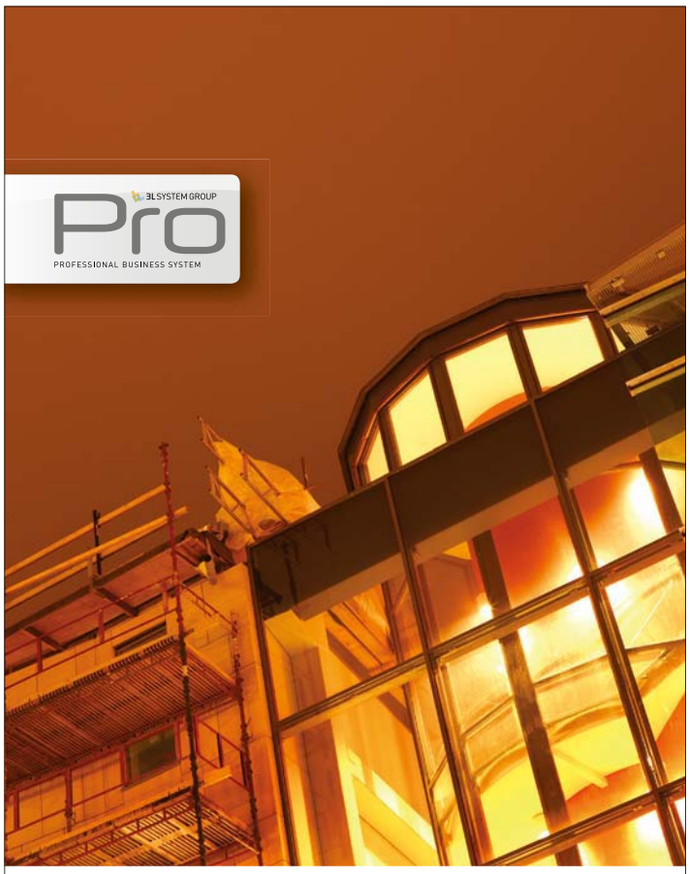
DET HÄR ÄR EFFEKTER som dessutom förstärks ifall konsumenterna ändrar sina preferenser och blir mer miljömedvetna, vilket vi i dag kan se exempel på då ekologiska produkter är på frammarsch i butikerna. Ytterligare en påverkande faktor är den ökande levnadsstandarden i tillväxtländer som Indien och Kina, vilket kan leda till en större efterfrågan på jordens resurser. Detta är faktorer som väcker ett antal frågor om energins framtida påverkan på fastighetsmarknaden.

- Kan högre transportkostnader och en större miljömedvetenhet hos konsumenterna leda till prisjusteringar för externa köpcentrum till förmån för centrala butikslägen?
- Kan ökande resekostnader innebära en stigande efterfrågan på bostäder nära orter med många arbetstillfällen då befolkningen bosätter sig närmre sina arbeten?
- Kommer driftskostnaderna att spela en större roll i fastigheternas driftnetto och göra energieffektiviteten till en viktig fråga vid investeringsanalyser?

”Varje år förbrukas hundratals års lagrad solenergi genom de fossila bränslen vi bränner. Med andra ord lever vi långt över våra tillgångar när det gäller energi.

- Kan dyrare transportkostnader göra att utländsk produktion mister delar av sin konkurrenskraft och leda till en prisuppgång på svenska jordbruks- och industrifastigheter?
- Kan en förskjutning av sysselsättningen från tjänsteproduktion till varuproduktion få en generell påverkan på kontorshyrorna?

Vid investeringar i fastigheter är det viktigt att tänka både kort- och långsiktigt. Den stora frågan är om detta bara är en trend eller om energin kommer att vara en av de stora frågorna även för fastighetsmarknaden i framtiden?



ALLTID STAVAS
ALLTID MED 3L

3L System Group utvecklar branschspecifika affärssystem med samma enkla och självklara målsättning för ögonen. Våra system ska vara lätta att använda, snabba och lätta att anpassa och framför allt – de ska vara pålitliga och enkla att underhålla. Detta har gjort att 3L System Group nu är en av de ledande leverantörerna av affärssystem anpassade för bygg- och fastighetsbranschen.

3L SYSTEM GROUP

3L System Group
Solna Strandväg 4 (Box 4034), SE-171 04 Solna, Sweden.
Tel vx 08-705 38 00, fax 08-705 38 10
info@3lsystem.se · www.3lsystem.se

Ekologisk STJÄRNKROG

Med sin ekologiska mat och perfekta service skördar Leijontornet framgångar på krogscenen i Sverige. Nyligen förärades restaurangen, som ligger i Gamla Stan, en stjärna i Guide Michelin. För FastighetsSveriges läsare serverar man en läcker ekologisk trerätters drömmåltid.

Leijontornet är Stockholms nyaste stjärnkrog. Sedan början av mars ingår man i den exklusiva skara restauranger som har en stjärna i Guide Michelin. Och innan dess fick man utmärkelsen Årets krog 2007 med motiveringen att mat och dryck håller allra högsta klass samtidigt som engagemanget för miljö och klimat är stort och långsiktigt.

Bakom framgångarna ligger köksmästare Gustav Otterberg och restaurangchef Dan Jay-Olsson. Gustav Otterberg har ett starkt naturintresse som ligger till grund för den ekologiska inriktningen. Han arbetar enbart med närproducerad och ekologisk mat, samt med fisk som är grönlistad. Och än så länge har man aldrig serverat en tomat på Leijontornet, den svenska närproducerade är inte tillräckligt bra. Att jobba ekologiskt ställer vissa krav på kökshushållningen, och att dessutom lyckas få en stjärna i Guide Michelin under de förutsättningarna är inte helt enkelt. Men man har bantat menyn och håller toppklass på de rätter man har.

NÄR GUSTAV ÄR UTE i naturen plockar han så gott som hela tiden örter, svamp och andra växter som används i matlagningen.

Kökets inriktning är innovativt, historiskt, ekologiskt och skandinaviskt. Och ett besök på Leijontornet innebär också en matresa i Sverige. Man har två fasta menyer:

1. SKAGERRAK-NYKÖPING där man serverar havskräfta från Skagerrak, ringduva från Sörmland och chokladmalt från Nyköping.

EKOLOGISKT RADARPAR. Dan Jay-Olsson och Gustav Otterberg har jobbat ihop på Leijontornet sedan 2005, och det har ju gått bra. Nyligen fick restaurangen en stjärna i Guide Michelin, och utsågs till Årets krog.

2. HJÄLMAREN-GOTLAND, där man serverar gös från Hjälmaren, lamm från Österlen och salmbär från Gotland.

– Man får smaka på Sverige, det blir som en kulinarisk tågresa med specialiteter från platserna utmed vägen, säger Gustav Otterberg.

HAN ÄR NOGA MED att poängtera att Leijontornets ekologiska inriktning inte är någon tillfällig trend.

– Vi jobbade med detta långt före klimathajpen, och det kommer vi att fortsätta att göra. I alla fall så länge jag är kvar här, säger Gustav Otterberg.

Och att de nu har fått en stjärna i Guide Michelin, och utnämningen Årets krog är förstås ingen nackdel.

– Vi märker av en lite högre beläggning, även om det är svårt att se mönster, man vet ju inte alltid varför folk valt att komma hit. Men helt klart har intresset för vad vi gör ökat, många ringer och är nyfikna, säger Leijontornets restaurangchef Dan Jay-Olsson.

EKOLOGISK STJÄRNKOCK. Gustav Otterberg är köksmästare på Leijontornet som just fått en stjärna i Guide Michelin.

Fakta Leijontornet:
Adress: Lilla Nygatan 5, Stockholm.
Köksmästare: Gustav Otterberg.
Restaurangchef: Dan Jay-Olsson.
Chefssommelier: Daniel Crespi.
Hovmästare: Johanna Ljung och Henrik Andersson.
Ägare: Tre hotell i Gamla stan, som drivs av familjen Bengtsson.
Aktuellt: Har just fått en stjärna i Guide Michelin, och blivit utsedd till Årets krog.

Recept på nästa sida.
Lär dig laga en riktig stjärnmåltid.

Laga din egen

ekologiska

trerätters drömmåltid

Lättrökt sik med ägg- och spenatkräm, äppelgelé

Lättrökt sik
4 st sikfiléer
salt
rökspån av en
Lättsalta siken och låt ligga i rumstemperatur i en timme. Tänd sedan rökspånet och rök siken i rökskåp i tre minuter.

Ägg- och spenatkräm
4 st ägg, kokta och skalade
250 g spenat
salt

Blancha spenaten i saltat vatten och kyl ner direkt i kallvatten. Lyft ur spenaten, krama ur vattnet ur spenaten och mixa allt till en slät puré.

Äppelgelé
5 dl äppelmust
salt
1,5 agar agarstång
ett halvt gelatinblad, blötlagt

Reducera musten till hälften och vänd i agar agar. Sjud i någon minut, vänd i gelatinbladet och smaka av med salt.

Halstrad svensk ankleverpastej på morotsmarmelad och rostade hasselnötter

Halstrad svensk ankleverpastej
500 g svensk anklever eller kycklinglever, mixad och passerad
400 g smör
100 g ankfett
15 g mjöl
150 g portvin
7 g cognac
15 g nitritsalt

Ankfettet och smöret värms till 70 grader. Börja med att mixa alla ingredienserna utom fettet, tag sedan det 70 gradiga fettet, strila i det samtidigt som du mixar. Slå upp smeten i plastad form och kör i ugnen på 80 grader. Låt gärna stå i kyl över natten. Dag 2 skär i skivor och stek på hög värme tills en gyllene yta infinner sig.

Rostade hasselnötter
20 st hasselnötter, skalade och skållade. Rosta nötterna i 200° i ca 4–6 minuter. När de svalnat; hacka grovt.

Morotsmarmelad
315 g äppelmos
612 g morotspuré
920 g socker
Koka upp.

30 g pektin
78 g socker
260 g glukos
Blanda i och koka upp till 95 grader.

6 g citronsyra
5 g vodka
Vänd i marmeladen, låt kallna i kyl.

Havskräfta på tre vis med pepparrotssyltade grönsaker

Havskäfta halstras på hög värme på ovansidan

Havskräftskräm
300 g havskräfta
300 g grädde
1 st äggvita
Mixa vitan och kräftan. Strila i grädden samtidigt som som du mixar. Smaka av med salt.

Korv
300 g kräfta
30 g dill
30 g dragon
1 meter fårtarm
Hacka alla ingredienser. Smaka upp med salt, spruta ut i fjälstret och blanchera i fyra minuter. Vid servering stek i smör.

Pepparotsgrönsaker
1 morot
1 palsternacka
1 stor rödbeta
1 msk pepparrotsjuice
Skala och koka rotfrukterna mjuka Tärna i fina kuber lägg in dom i 1, 2, 3 lag vid servering. Värm i smör och pepparrotsjuicen.

TEMA:
AFFÄRSJURIDIK

Stopp för handelsbolagslösningen **64**
Topplistor **68**
Undvik de vanligaste misstagen **74**
Två okända sätt att spara pengar **78**
Fastighetsgrupperna växer **80**

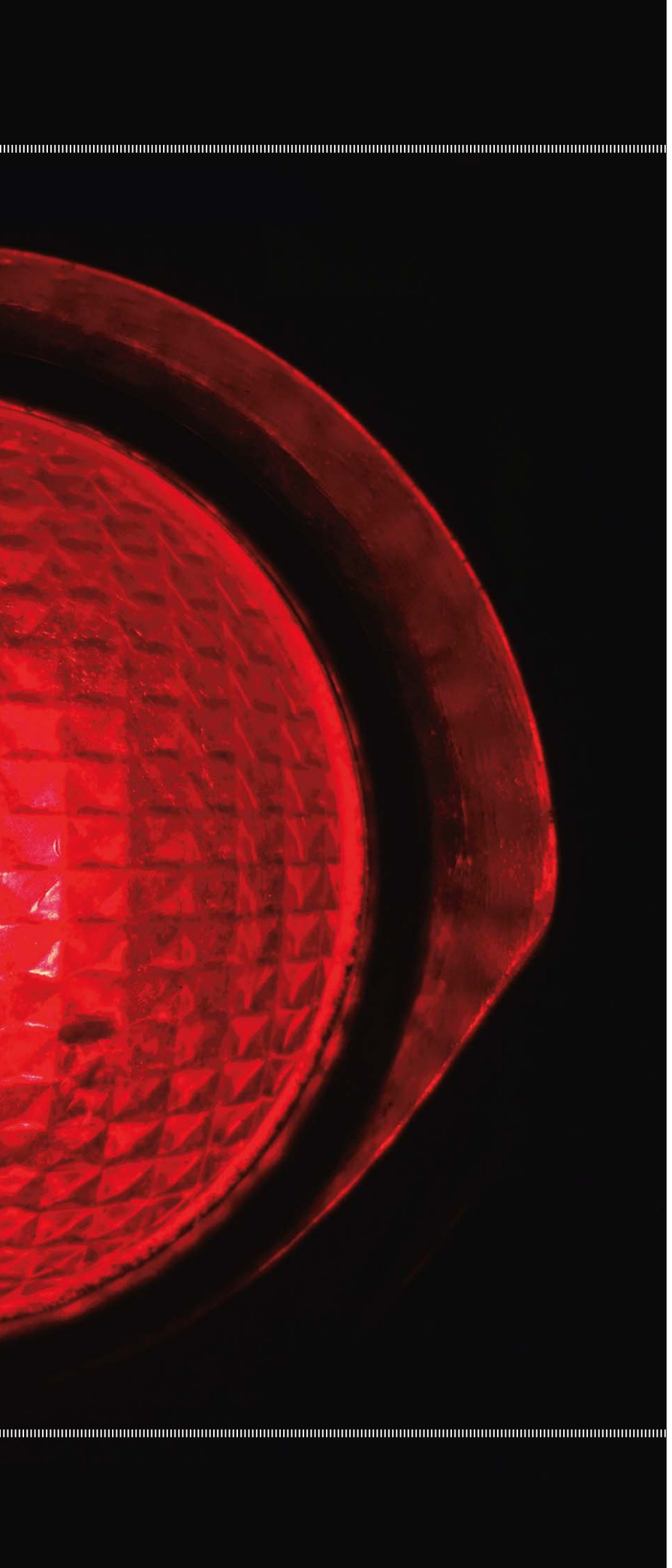
av Eddie Ekberg

Regeringen har nu täppt till ett skattemässigt kryphål som använts flitigt vid fastighetstransaktioner. Man har satt stopp för den så kallade handelsbolagslösningen, det vill säga möjligheten att göra försäljningar av fastigheter via handelsbolag och utländska koncernbolag skattefria. Man har även satt stopp för nedskrivning på vissa lageraktier för bland annat byggbolag.

STOPP för handelsbolagslösning

Regeringen har överlämnat en skrivelse till riksdagen i vilken regeringen aviserar kommande förslag om ändringar i reglerna om underprisöverlåtelser till och från handelsbolag och i reglerna om nedskrivning och avdrag för värdenedgångar på vissa lageraktier.

I skrivelsen aviseras ett kommande förslag som innebär slopande av möjligheten till så kallade underprisöverlåtelser enligt 23:e kapitlet i inkomstskattelagen (1999:1229) av tillgångar till och från handelsbolag. Det förekommer i dag att tillgångar – normalt fastigheter – avyttras ”förpackade” i handelsbolag. Genom olika transaktionskedjor kan aktiebolag och andra företag som kan inneha så kallade näringsbetingade andelar placera olika slags tillgångar i handels- eller kommanditbolag och därefter avyttras tillgångarna utan beskattningskonsekvenser. Dessutom kan en kapitalförlust skapas hos den som förvärvar handelsbolaget som denna kan dra av skattemässigt.



Hamilton
FASTIGHETER

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

Hamilton ger dig juridisk rådgivning för framgångsrika fastighetsaffärer

www.hamilton.se/fastigheter

Stockholm Göteborg Malmö Falun Karlstad Växjö London

av Eddie Ekberg

> *En frågeställning som uppkommer är om tidigare genomförda transaktioner skall vara skattemässigt avdragsgilla.*

Kapitalförlusten motsvaras i dessa fall emellertid inte av vad som kan anses vara en i ekonomisk mening verklig förlust. Genom att ta bort möjligheten för handelsbolag att vara part i en underprisöverlåtelse undanröjs också en nödvändig förutsättning för att genomföra dessa transaktioner.

– Man tar egentligen bort anledningen att genomföra transaktioner genom handelsbolag i fortsättningen, säger Patrik Essehorn på advokatbyrån MAQS.

Han menar också att vi nog kommer att få se andra alternativa strukturer inom kort.

– Man kan bland annat flytta fastigheter till dotterbolag, som sedan avyttras externt. Kapitalvinsten blir då normalt skattefri. Dessutom kan det bli vanligare att fissioner genomförs innan försäljning av dotterbolag sker. Detta för att undvika stämpelskatt vid flytten till dotterbolaget, säger han.

Stopplagen gäller från och med den 18 april 2008.

SKATTEVERKET DRIVER FÖR närvarande ett antal processer där verket anser att genomförda transaktioner borde träffas av lagen (1995:575) mot skatteflykt.

– En frågeställning som uppkommer är om tidigare genomförda transaktioner skall vara skattemässigt avdragsgilla, eftersom lagstiftaren nu har ansett att den behöver ändra lagtexten, säger Patrik Essehorn.

I skrivelsen aviseras även förändringar i de särskilda skattereglerna för byggnadsrörelse och handel med fastigheter. Även dessa förändringar syftar till att motverka ej avsedda skatteeffekter genom nedskrivning av lagerandelar. Nedskrivning till följd av en värdenedgång på lagerandelar eller en realiserad förlust på sådana andelar får enligt det kommande förslaget inte beaktas till den del värdenedgången motsvaras av skillnaden mellan marknadsvärde och faktisk ersättning när en tillgång tidigare har överlåtits från företaget för ett pris som understiger marknadsvärdet.

– **DENNA FÖRESLAGNA** ändring avser framför allt att hindra bolag som bedriver byggnadsrörelse från att kunna skapa skattemässigt avdragsgilla nedskrivningar i samband med förvärv av fastigheter som skall användas i byggnadsrörelsen, säger Patrik Essehorn.

De kommande förslagen ska motverka omfattande skatteplanering med avsevärt skattebortfall som följd. Med hänsyn till detta finns det särskilda skäl för att (med stöd av undantagsbestämmelsen i andra kapitlet, tionde paragrafen, andra stycket i Regeringsformen) tillämpa de kommande förslagen från och med den 18 april 2008.

Tänk MAQS!

Tänk att det finns en advokatbyrå som arbetar på ett annat sätt. Som är mer tillgänglig, mer engagerad och mer proaktiv. Som helt enkelt tänker i nya banor. Och samtidigt har erfarenhet från några av Sveriges största fastighetsaffärer med allt vad det innebär av miljöfrågor, skattefrågor, fastighetsbildning, planfrågor, byggfrågor, finansfrågor och EU-rätt.

MAQS är en av Sveriges snabbast växande advokatbyråer. Vårt mål som rådgivare i fastighetsbranschen är enkelt. Vi ska helt enkelt vara bäst på att finna lösningarna som ger dig fördelar i affärslivet. Tänk om, tänk nytt, tänk MAQS!

MAQS LAW FIRM

COPENHAGEN GOTHENBURG MALMOE STOCKHOLM TALLINN

www.maqs.com

av Eddie Ekberg

1. MANNHEIMER SWARTLING

Mannheimer Swartling anlitas som rådgivare i strukturaffärer för noterade och onoterade bolag, vid olika typer av transaktioner, fastighetsfinansiering, fastighetstvister och löpande fastighetsjuridik. Bland klienterna finns både traditionella fastighetsbolag och kapitalförvaltare.

2007: 79
2006: 74
2005: 67

2. VINGE

Bland Vinges uppdragsgivare återfinns svenska och internationella fastighetsbolag, traditionella industriföretag och myndigheter. Vinge företräder också många internationella investeringsfonder samt andra aktörer såsom finansieringsinstitut, ratinginstitut med flera.

2007: 68
2006: 54
2005: 50

3. CEDERQUIST

Cederquist verksamhetsgrupp för fastighetsrätt har varit involverad i flera av de senaste årens största fastighetsaffärer som rådgivare både på köpar- och säljarsidan. Enligt publikationen PLC Which Lawyer, är Cederquist starkt rekommenderad inom området för fastighetsrätt för företag. Verksamhetsgruppen arbetar inom alla områden av kommersiell fastighetsrätt.

2007: 50,5 (29,5)
2006: 43
2005: 27

4. MAQS

MAQS är en dynamisk fullservice-byrå inom affärsjuridik. Deras skräddarsydda fastighetsteam tillhandahåller totallösningar i alla former av fastighetsjuridiska ärenden.

2007: 44,6 (17,2)
2006: i.u.
2005: i.u.

5. BAKER & MCKENZIE

Baker & McKenzie är en ledande advokatbyrå i Sverige och internationellt. Byråns uppdragsgivare är svenska och utländska fastighetsbolag och andra företag, investmentbolag och banker, hyresgäster, entreprenörer och upphandlande enheter. Baker & McKenzie arbetar med alla frågor inom kommersiell fastighetsrätt.

2007: 33 (9,5)
2006: 15 (4,6)
2005: 19 (3,6)

6. GLIMSTEDT

Glimstedt är en av Sveriges stora affärsjuridiska advokatbyråer med närmare 150 jurister i Sverige och Baltikum. Inom området fastighetsrätt jobbar man med många olika typer av ärenden – fastighetsöverlåtelser, entreprenader, expropriationer, hyra, arrende, planärenden med mera – rörande alltifrån privata angelägenheter till kommersiella parters förhållanden.

2007: 31,2 (0)
2006: 47,1 (0)
2005: 30,5 (0)

7. KILPATRICK STOCKTON

Kilpatrick Stocktons Stockholmskontor har på några år etablerat sig som en av de viktigaste byråerna i branschen. Institutioner och större företag, inklusive globala investmentbanker och fastighetsfonder, är några av dem som anlitar byrån.

2007: 31
2006: 35
2005: 33,1

Advokatbyråerna med störst affärsvolym

Även om det gungar något på delar av fastighetsmarknaden är det fortfarande strålande tider för advokatbyråerna. Vi har tagit fram förstoringsglaset och undersökt läget ur några olika perspektiv. Varsågod – här är topplistorna över advokatbyråerna.

OBS! Rankingen bygger på uppgifter insamlade från byråerna. I vissa fall har inte förvärv och finansiering gått att särredovisa. Några byråer har inte heller kunnat redovisa uppgifter för alla tre år. Alla summor anges i miljarder kronor. Siffran inom parentes anger finansieringsdelen av den totala transaktionsvolymen.

8. ADVOKATFIRMAN LINDAHL

Advokatfirman Lindahl är en svensk oberoende advokatbyrå med omfattande internationell erfarenhet och kapacitet. Med kontor i Stockholm, Göteborg, Helsingborg, Malmö, Uppsala och Örebro är man en av den tyngre byråerna i Sverige, inte minst på fastighetssidan.

2007: 29,4 (18,3)
2006: 16,5 (9,2)
2005: i.u.

9. LINDHS DLA NORDIC

Lindhs DLA Nordic är en affärsjuridisk fullservicebyrå som erbjuder rådgivning inom alla delar av affärsjuridiken. På fastighetssidan biträder man både köpare och säljare av fast egendom, fastighetsägare och förvaltningsbolag, entreprenörer, beställare, bostadsrättsföreningar, lokalhyresgäster och en stor mängd andra aktörer som är verksamma inom fastighetsbranschen.

2007: 24,3 (3,7)
2006: 5,6
2005: 4

10. GERNANDT & DANIELSSON

Inom G&D:s verksamhetsgrupp för fastighetsjuridik finns ett brett och gediget kunnande om fastighetsanknuten juridik, alltifrån löpande hyresfrågor till hur man bäst strukturerar och finansierar förvärv av fastighetsbolag i mångmiljardklassen.

2007: 20,2 (9,7)
2006: 13,65 (10,5)
2005: 5,7

11. ADVOKATFIRMAN FOYEN

Med gedigen kunskap om branschen och dess mekanismer bidrar Advokatfirman Foyen med specialistkunskap i kundanpassade lösningar. Deras erfarna jurister arbetar sedan länge med svenska och internationella fastighetsägare. Bland klienterna finns fastighetsbolag som tillhör landets största, liksom ägare av mindre bestånd.

2007: 16 (1,6)
2006: 14,5 (1,4)
2005: 10 (1)

12. WISTRAND

Wistrand har en stark ställning som rådgivare inom fastighetsförvärv på den svenska marknaden och företräder såväl svenska som internationella kunder. Förutom vid förvärv av fastigheter och fastighetsbolag fungerar man som rådgivare vid andra typer av fastighetsrelaterade ärenden såsom till exempel fastighetsleasing, exploateringar och omstruktureringar.

2007: 15
2006: i.u.
2005: i.u.

13. ASHURST

Ashurst är en internationell advokatbyrå med kontor i tolv länder och inriktning på affärsjuridik. Huvudkontoret finns i London. Verksamhetsgruppen Real Estate arbetar med allt inom fastighetsrätt, från internationella och nationella fastighetstransaktioner till löpande ärenden.

2007: 11
2006: 14
2005: 4

14. MAGNUSSON ADVOKATBYRÅ

Magnusson erbjuder juridisk rådgivning för klienter i alla delar av fastighetsbranschen. Det kan röra sig om allt ifrån developers till större fonder.

2007: 3,65
2006: 1,7
2005: i.u.

15. HAMILTON

Inom Hamilton finns juridisk expertis med lång erfarenhet inom fastighetsområdet. Utöver den juridiska kunskapen finns även erfarenhet inom byggnads- och anläggningsbranschen. Man företräder såväl entreprenörer som beställare och konsulter vid upprättande av avtal som vid tvistelösningar.

2007: 3,3
2006: 8,5 (0,8)
2005: 7,4 (0,6)

BUBBLARE Här följer några byråer varav vissa skulle ha kunna platsa in på listan. Men då vi av olika anledningar inte har kunnat få tillgång till nödvändiga uppgifter har vi valt att placera dem här. • Trägårdh & Falkeborn • Roschier • Setterwalls • Linklaters • Ekenberg & Andersson

TOPP 15

OBS! Topplistan baseras på uppgifter från byråerna själva. Siffran gäller antal ärenden inom området fastighetsrätt som respektive jurist varit delaktig i under 2007. Av utrymmesskäl har vi valt att bara ta med en jurist per byrå.

De mest aktiva fastighetsjuristerna

TOPP 3

1 STAFFAN BRANDT
Advokatfirman Lindahl
38 ärenden

2 PATRICK FORSLUND
Vinge
35 ärenden

2 JAN LITBORN
Glimstedt
35 ärenden

4 JESPER PRYTZ
Mannheimer Swartling
34 ärenden

5 TOMMY GRÖNBERG
Wistrand
32 ärenden

6 JOHAN GUSTAFSSON
Kilpatrick Stockton
30 ärenden

7 ANDERS JANSSON
Advokatfirman Foyen
20 ärenden

8 KARIM SAHIBZADA
Ashurst
15 ärenden

9 MAURITZ SILFVERSTOLPE
Baker McKenzie
14 ärenden

10 PATRIK ESSEHORN
MAQS
13 ärenden

11 ERIKA ÅSLUND
Cederquist
11 ärenden

12 BOB JOHANSON
Gernandt & Danielsson
10 ärenden

13 ANDERS MALMSTRÖM
Lindhs DLA Nordic
9 ärenden

14 PER MÅNSSON
Hamilton
5 ärenden

15 PER MAGNUSSON
Magnusson Advokatbyrå
3 ärenden

”Det skulle ju ingå lagerhyllor. Och var är trucken...?”

Innan ni förvärvar fastigheten. Vid fastighetsförvärv gäller det att veta vad som ingår i köpet – innan man undertecknar avtalet. Behöver du hjälp med att förhandla och utforma avtalstexten, kan vi på Advokatfirman Glimstedt biträda dig. Vi har stor erfarenhet och kompetens inom fastighetsjuridiken och kan därför vara en aktiv, strategisk resurs i din löpande verksamhet.

ADVOKATFIRMAN
GLIMSTEDT

Glimstedt är en av Sveriges största advokatbyråer, med närmare 165 jurister i Sverige och i Baltikum. Våra resurser och vår lokala närhet är en kombination som uppskattas av våra klienter. Besök oss på **www.glimstedt.se**

OBS! Topplistan baseras på uppgifter från byråerna själva.

De största fastighetsteamen

TOPP 3

1
MANNHEIMER SWARTLING
48 personer

2
HAMILTON
33 personer

3
VINGE
30 personer

4
ADVOKATFIRMAN LINDAHL
27 personer

5
GLIMSTEDT
24 personer

6
MAQS
22 personer

7
KILPATRICK STOCKTON
18 personer

8
LINDHS DLA NORDIC
17 personer

9
WISTRAND
16 personer

10
GERNANDT & DANIELSSON
14 personer

10
ASHURST
14 personer

12
BAKER MCKENZIE
12 personer

12
ADVOKATFIRMAN FOYEN
12 personer

14
CEDERQUIST
10 personer

15
MAGNUSSON ADVOKATBYRÅ
7 personer

LÅT OSS DISKUTERA FASTIGHETSTRANSAKTIONER.

CEDERQUIST är en topprankad advokatbyrå inom affärsjuridik. Under de senaste åren har vi medverkat i flera av de största fastighetsaffärerna i Sverige och anses idag vara bland de främsta inom Fastighetsrätt. PLC Which Lawyer rankar Cederquist ”Highly Recommended” inom området för Fastighetsrätt.

Cederquist biträder svenska och internationella fastighetsbolag samt institutioner. Genom starka relationer med advokater och advokatbyråer i andra länder kan vi stödja våra klienter i internationella transaktioner. Oavsett typ av transaktion kan våra klienter alltid förvänta sig en snabb och kostnadseffektiv service av högsta kvalitet.

Låt oss diskutera!

RÄTT LAG VINNER »
WWW.CEDERQUIST.SE

CEDERQUIST

av Nicklas Tollesson

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Så undviker du obehagliga **ÖVERRASKNINGAR**

Noggrannhet är ledordet för att genomföra en framgångsrik fastighetstransaktion. FastighetsSverige har pratat med några av landets främsta fastighetsjurister – Patrick Forslund och Stefan de Hevesy på Vinge, och Jan Litborn på Glimstedt – om hur man undviker de största fallgroparna.
– Om både köparen och säljaren är noggranna med due diligencen så finns det egentligen inga fallgropar, säger Jan Litborn.

De tre juristerna är eniga om att fastighetsbranschens affärer utvecklats i en positiv riktning på senare år. De genomförs på ett mer och mer professionellt sätt och det är ovanligt att det sker några riktiga klavertramp.

– Professionalismen ökar. Klienterna är själva proffs, de vet vad de gör och kan sin egen situation bra. Och dessutom företräds de för det mesta av konsulter som kan de tekniska, miljömässiga, ekonomiska och juridiska bitarna. Det är sällan det händer något oväntat, säger Jan Litborn.

Men när det oväntade händer kan det bli riktigt kostsamt i slutändan.

I dag genomförs de flesta större fastighetstransaktionerna i bolagsform. Det är inte längre en fastighet som byter ägare, utan bolaget som äger fastigheten. Det här innebär att man inte bara behöver granska fastigheten man köper, utan också bolaget som följer med, vilket är väl så viktigt.

I många fall är bolaget bildat enbart för att äga den aktuella fastigheten, men i andra fall kan bolaget ha en historia, som kan leda till framtida bekymmer.

KUNSKAP GER LUGN. Det kan stå dig dyrt att vara oförberedd. Jan Litborn på Advokatfirman Glimstedt vet dock vad som krävs för att undvika en lurande fara.

– Även om bolaget vid köpetillfället inte bedriver någon verksamhet, kan det ha gjort det tidigare. Det kan exempelvis ha bedrivit någon form av industriell verksamhet, som kan ha varit miljöfarlig. Det kan bli dyrt i slutändan om köparen har haft för bråttom med att genomföra affären och inte undersökt detta ordentligt, säger Stefan de Hevesy.

Inte minst är det farligt beroende på att ett bolags efterbehandlingsansvar aldrig preskriberas. Det spelar alltså i princip ingen roll hur länge sedan det var som den miljöfarliga verksamheten bedrevs.

– Förr i tiden var det inte helt ovanligt att industriföretag hade både verksamheten och fastigheten i samma bolag. Senare kan man ha rensat i koncernen och då tagit bort verksamheten ur bolaget och bara låtit fastigheten vara kvar. Detta för att undvika stämpelskatten vid överlåtelse av fastighet. Det blir billigare att plocka bort den övriga verksamheten, säger Patrick Forslund.

Det hela kan också kompliceras av att verksamheter kan ha fusionerats in i fastighetsbolaget.

ATT ETT BOLAG BEDRIVIT annan verksamhet än att äga och förvalta fastigheter innebär inte att affären inte bör genomföras, men frågorna måste behandlas vid värderingen av fastigheten. En variant är att säljaren tar på sig att stå för de eventuella krav som kan komma att uppstå.

– Då blir det en kreditvärderingsfråga; är säljaren god för att stå för de garantier han lämnar? säger Stefan de Hevesy.

Andra varianter är att hålla tillbaka delar av köpeskillingen, eller att räkna med en prisreduktion från början. För det fall köparen är alltför orolig för bolagets tidigare historia kan den bästa lösningen vara att flytta fastigheten till ett nytt bolag, trots stämpelskatten.

Vid förvärv av bolag finns normalt en latent skatt i bolaget motsvarande skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde.

Om en köpare sedan ska ta över bolaget innehåller bolaget en latent skatt.

– Det är viktigt att köparen är medveten om vad som finns i bolaget annars kan det bli väldigt fel. Det handlar om att ta med det i värderingen av bolaget så att priset blir rätt. Eftersom bolaget inte betalar skatten förrän fastigheten säljs kan säljaren argumentera för att den latenta skatten inte ska sänka köpeskillingen med att ”du ska ju ändå aldrig sälja fastigheten”, säger Jan Litborn.

GRUNDRÅDET FRÅN JURISTERNA är enkelt: Ta reda på exakt vad det är du köper, eller säljer.

Undersök allting noggrant; fastigheten, det eventuella bolaget – och inte minst hyreskontrakten, som följer med fastigheten.

Det kan uppstå tvister om vem som äger vad när det gäller vissa inventarier, om de är fastighetsägarens eller hyresgästens? Bolaget kan ha gjort åtaganden gentemot någon hyresgäst, man kan ha utlovat kostsamma renoveringar, eller gett någon hyresgäst någon form av rabatt som kanske inte har redovisats på rätt sätt. På hyresavtal som är kortare än tre år har man inte rätt att indexera upp hyran, vilket man också bör ta in i beräkningarna.

Ibland kan säljaren gå in och garantera att han ska ordna hyresgäster åt vakanta ytor. Då gäller det inte bara att göra upp att de kommande hyresgästerna ska betala en viss summa i hyra. Det handlar också bland annat om att vara noggrann med att göra upp vem som ska stå för hyresgästanpassningen, och om vilket slags hyresgäster köparen kan acceptera. Om det exempelvis handlar om ett köpcentrum vill köparen kanske ha en viss inriktning på handeln, och då kan inte vilka hyresgäster som helst accepteras.

EN NÅGOT UDDA FALLGROP är frågan om förvärvstillstånd krävs eller tidigare har krävts:

Köpare A missar att söka förvärvstillstånd i ett fall när han skulle ha sökt det, exempelvis när han köper en fastighet genom att förvärva aktierna i ett bolag som till minst 75 procent ägs av högst tio fysiska personer. Om köpare A sedan säljer vidare till köpare B, kanske köpare B inte behöver förvärvstillstånd för köpet, men eftersom köpare A inte hade det från början och det köpet därigenom var ogiltigt, riskerar köpare B att betala för någonting som hans säljare egentligen inte ägde vilket naturligtvis kan få obehagliga konsekvenser.

GOD ÖVERBLICK. Patrick Forslund och Stefan de Hevesy på Advokatfirman Vinge har bra koll på vilka risker som kan uppstå vid en fastighetstransaktion.

”De kan exempelvis ha bedrivit någon form av industriell verksamhet, som kan ha varit miljöfarlig. Det kan bli dyrt i slutändan om köparen har haft för bråttom med att genomföra affären och inte undersökt detta ordentligt.” Stefan de Hevesy | Vinge

G&D

– en av Sveriges ledande affärsjuridiska advokatbyråer

År 2007 utsågs Gernandt & Danielsson för andra året i rad till Sveriges främsta affärsjuridiska byrå enligt undersökningen *Commercial Law 2007*, utförd av marknadsundersökningsföretaget Prospera Research.

Byråns fastighetsgrupp har stor och mångskiftande erfarenhet av alla typer av fastighetsrättsliga ärenden och har deltagit i flera av de största fastighetstransaktionerna i Sverige under senare år.

Gernandt & Danielssons kärnområden är företagsförvärv, kapitalmarknadsjuridik, fastighetstransaktioner, bank och finans, konkurrensrätt och tvister.

Vill du veta mer? Besök oss på www.gda.se

Gernandt & Danielsson

Hamngatan 2, Box 5747
SE-114 87 Stockholm

Tel +46 8 670 66 00
Fax +46 8 662 61 01

www.gda.se

LINDSKOG
MALMSTRÖM
ADVOKATBYRÅ

den svenska medlemmen i
EUROPEAN LAW FIRM

FASTIGHETSRÄTT

Från planändring till fastighetsköp

Under mer än 60 år har vi framgångsrikt hjälpt våra klienter med deras fastighetsrätt. Med det senaste i teknikväg arbetar våra advokater idag kontinuerligt med alla typer av fastighets- och miljörättsliga frågor. Kostnadseffektiv rådgivning är och förblir vår ledstjärna i dessa sammanhang. Bland våra återkommande uppdragsgivare finns börsnoterade bolag, ägarledda företag, statliga verk och många av Sveriges största privata markägare. Om du vill avyttra, förvärva eller förädla fastigheter kan du med förtroende vända dig till Lindskog Malmström.

Vi hjälper även klienter med uppdrag inom

Arbetsrätt • Bolags- och annan associationsrätt • Boutredningar • Familjerätt • Företagsförvärv • Försäkrings- och skadeståndsrätt • IT-rätt • Miljörätt
Obeståndsrätt • Patent- och annan immaterialrätt • Processrätt och skiljeförfaranden • Övrig affärsjuridik (svensk och internationell)

Östermalmsgatan 87 E | Box 277 07, SE-115 91 Stockholm | Tel 08 599 29 000 | Fax 08 599 29 001 | email@lmlaw.se | www.lmlaw.se

av Eddie Ekberg

Så undviker du stämpelskatt

SPARAR PENGAR ÅT SINA KLIENTER. Åsa Nordman och Johan Lagerlöf på Advokatfirman Cederquist jobbar regelbundet med omallokering och springing mortgages – två sätt att spara kostnaden för stämpelskatt i samband med förvärvsfinansiering.

I samband med finansiering av fastighetsförvärv görs en marknadsvärdering av den aktuella portföljen. Här kan det ibland bli aktuellt med nya pantbrev med tillhörande stämpelskatt. Här tipsar vi om två sätt att undvika den kostnaden.

Vid en finansieringssituation fastställs fastigheternas respektive ”allocated loan amounts” (ALA) genom att det totala lånebeloppet fördelas på de relevanta fastigheterna i proportion till deras respektive andel av den aktuella fastighetsportföljens marknadsvärde. Finansiärer förväntar sig ofta att få pantbrevssäkerhet i fastigheterna som korresponderar mot ALA-beloppen och om det visar sig att summan av befintliga pantbrev understiger ALA-beloppen kan låntagaren behöva ta ut nya pantbrev motsvarande mellanskillnaden vilket ger upphov till stämpelskatt. För att undvika stämpelskattekostnader helt eller delvis kan låntagaren antingen utnyttja obalanser i portföljen genom reallokering av befintliga pantbrev, alternativt komma överens med finansiären om att mellanskillnaden (initialt) täcks av så kallade springing mortgages. I båda fallen är det betydande belopp som kan sparas.

– Stämpelskatten är på två procent, vi hade nyligen en klient som sparade runt 1,9 miljoner kronor genom att vi tipsade om det här, säger Åsa Nordman som jobbar med bank och finans på Advokatfirman Cederquist.

NÄR DET GÄLLER OMALLOKERING kan man enkelt säga att man flyttar värden mellan olika fastigheter. En översyn görs av de pantbrev som finns i portföljen och om det visar sig att det finns ”outnyttjade” pantbrev i någon fastighet medan pantbrev saknas (helt eller delvis) i en annan fastighet så dödar man pantbreven i båda fastigheterna och tar samtidigt ut en gemensam inteckning.

i samband med finansiering

TRE GENERELLA TIPS FRÅN ÅSA NORDMAN OCH JOHAN LAGERLÖF

1. Se över portföljen och undersök om det finns obalanser.
2. Om så är fallet gör vi en översyn och undersöker förutsättningarna för att göra en omallokering, eller om finansiären kan tänka sig att acceptera springing mortgages.
3. Om allt går som det ska genomför vi en omallokering eller så utfärdas springing mortgages med följden att kostnaden för stämpelskatt besparas.

Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter (1984: 404)
Undantag från skatteplikt
22§

Sker nyinteckning och dödning på grund av samtidig ansökan, föreligger skatteplikt endast för skillnaden mellan det nyintecknade beloppet och beloppet av de inteckningar som dödas. Detta gäller dock bara om inteckningarna beviljas i egendom som helt eller delvis omfattades av de dödade inteckningarna.

I steg två sker sedan en ”omvänd” dödning och nyinteckning innebärande att den gemensamma inteckningen dödas och ersätts av nya pantbrev fördelade i enlighet med fastigheternas respektive ALA-belopp, på så sätt undviker man stämpelskatt som annars hade behövt betalas för att ta ut nya pantbrev i fastigheten där en brist konstaterats.

MEN DET FINNS ETT ANTAL förutsättningar som måste vara uppfyllda för att det här ska gå att genomföra:

- Det ska vara samma ägare till fastigheterna mellan vilka inteckningarna ska omfördelas (observara att med ägare menas här lagfaren ägare, tomträtt accepteras inte).
- Ingen av fastigheterna får vara samintecknad med någon fastighet som inte ingår i omallokeringen.
- Fastigheterna ska vara belägna inom ett och samma inskrivningsområde.

Åsa Nordman på Advokatfirman Cederquist och hennes kollega Johan Lagerlöf jobbar ofta med den här typen av lösningar, och de får ofta upplysa klienterna om möjligheterna som finns, för bankerna gör det inte automatiskt.

– Om det finns olika finansiärer är de inte alltid så pigga på det här, de vill ju ha kontroll över sina respektive pantbrev och reallokeringsförfarandet kan innebära att prioritetsordningen förändras, men annars ser vi inte att detta skulle innebära någon särskild risk ur bankernas synvinkel, säger Åsa Nordman.

– Fastighetsbolagen känner inte alltid till det här men vi informerar alltid våra klienter om de här möjligheterna när det är aktuellt, säger Johan Lagerlöf.

NÄR DET GÄLLER springing mortgages handlar det också om att spara kostnaden för stämpelskatt, eller i vart fall att skjuta upp den. Men här tar man i stället fram och skriver under ansökningar om nya pantbrev och deponerar dem hos banken. Så länge man fullföljer sina förpliktelser behöver man inte betala stämpelskatten eftersom banken typiskt sett inte får lämna in ansökningarna för registrering hos inskrivningsmyndigheten förrän något avtalsbrott inträffar.

– Ur bankens perspektiv kan springing mortgages innebära en återvinningsrisk i händelse av att det relevanta bolaget går i konkurs kort tid efter att de nya pantbreven registrerats vilket kan vara bra att känna till, säger Åsa Nordman.

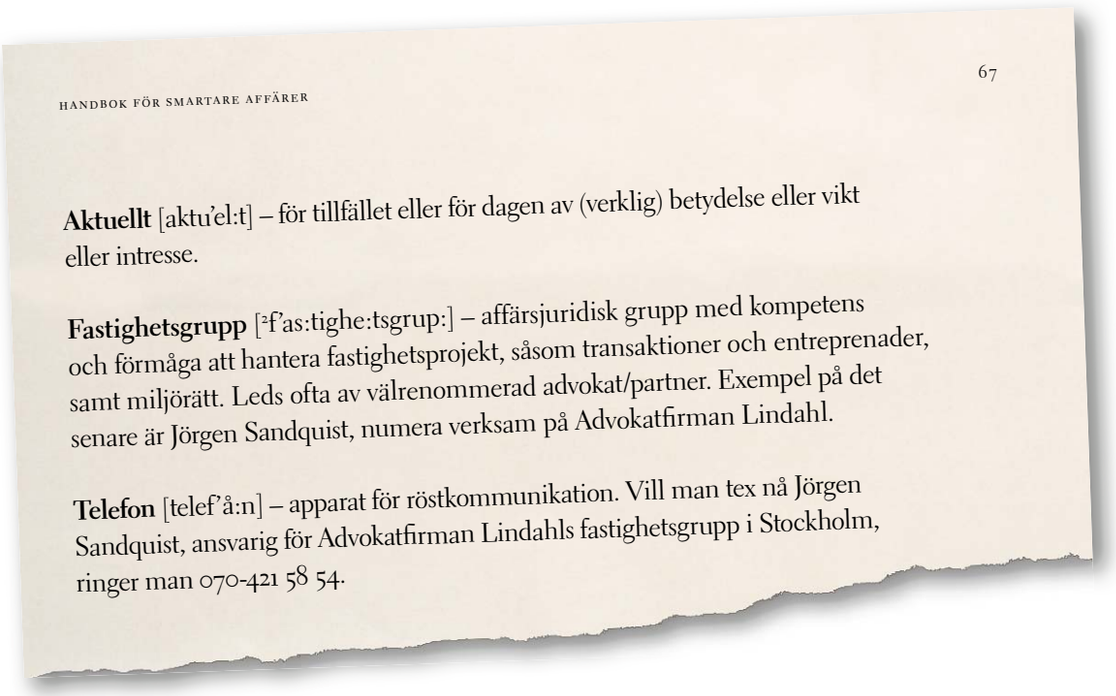
av Eddie Ekberg

PÅ TOPPEN. Klas Wennström är delägare på Mannheimer Swartling, och en av byråns ledande fastighetsjurister . Han märker inte alls av någon avmattning, utan menar att man kommer att fortsätta att växa framöver fast mer på projektutveckling och infrastruktur.

Advokatbyråernas fastighetsgrupper växer

De senaste årens transaktionsintensitet har definitivt gynnat advokatbyråerna i branschen. Och antalet fastighetsjurister har växt från år till år. Även om takten mattats något nu så har byråerna fortfarande mycket att göra. Och allt talar för att fastighetsgrupperna växer ytterligare.

En byrå som helt klart haft en makalös resa de senaste åren är Mannheimer Swartling. På några års sikt har man mångdubblat sin personalstyrka med bäring på fastighetsjuridik. Och om man tittar på utvecklingen sedan man startade fastighetsgruppen i Stockholm 1995–96 blir bilden ännu tydligare. Då var man tre stycken, i dag är man drygt 20 personer i Stockholm och cirka 50 totalt i byråns fastighetsgrupp. Klas Wennström är en av Mannheimer Swartlings ledande fastighetsjurister, han var delaktig i cirka 30 transaktioner 2007, ett år då fastighetsgruppen för övrigt



LINDAHL

Advokatfirman Lindahl

www.lindahl.se

STOCKHOLM GÖTEBORG HELSINGBORG MALMÖ UPPSALA ÖREBRO

HELLSTRÖM

advokater du vill ha på din sida

bankrätt finansrätt bolagsrätt corporate finance china services distributionsrätt agenträtt eu-rätt konkurrensrätt fastighetsrätt hyresrätt entreprenadrätt företagsförvärv försäkringsrätt arbetsrätt immaterialrätt marknadsrätt mediarätt investeringsrätt internationell rätt energirätt it-rätt telekomrätt miljörätt private equity sjörätt transporträtt tvister och skiljeförfaranden

www.hellstromlaw.com

Utvecklingen av antal anställda i några byråers fastighetsgrupper:

Firma	2005	2006	2007
Ashurst	3	5	7
Baker & McKenzie	10	10	12
Cederquist	6	8	10
DLA Nordic	12	14	17
Mannheimer Swartling	20	34	45
Advokatfirman Lindahl	18	21	27

slog nytt transaktionsrekord med en volym på cirka 79 miljarder kronor.

– Vi har haft ett stadigt flöde av uppdrag de senaste fem, sex åren och jag ser ingen avmattning, tvärtom. De senaste sex månaderna har vi fått mer uppdrag med bäring på projektutveckling och infrastruktur men även ett antal stora mandat avseende förvärv och försäljning av fastighetsbolag. Vi ser med spänning fram emot utvecklingen för OPS (Offentlig Privat Samverkan), säger Klas Wennström.

Han tror däremot att det kommer krävas mer av juristerna i branschen vad gäller att vara kreativa och hitta och genomföra affärerna. Det kommer också att bli mer omfattande due diligence i samband med transaktioner när marknadsförutsättningarna förändras.

Mannheimer Swartling är en stor advokatbyrå med 600 personer verksamma på tolv kontor i sju länder, och det finns synergieffekter i att vara stora, det förekommer att det ”spiller över” uppdrag från andra verksamhetsdelar och länder.

– Fastighetsmarknaden är ett fortsatt växande segment för oss som vi kommer fortsätta att utveckla. Vi ser mycket positivt på framtiden, säger Klas Wennström.

Han konstaterar också att fastighetsmarknaden allt mer blivit en del av den finansiella sektorn, vilket medfört att uppdragen kräver lite mer jobb i form av upplägg och dokumentation än för tio år sedan.

– Vår ambition är att hela tiden skapa mervärde åt klienten, och ju mer vi jobbar med branschen desto mer lär vi oss, säger Klas Wennström.

Jörgen Sandquist, Advokatfirman Lindahl.

OCH ÄVEN OM MAN redan i dag är den byrå som har störst fastighetsgrupp tror han att man kommer att fortsätta växa.

– På ett par års sikt är vi sannolikt 60 personer, och det stora behovet kommer då att finnas inom projektutveckling och infrastruktur men även i vår ryska verksamhet, säger Klas Wennström.

En annan byrå som expanderat kraftigt de senaste åren är Advokatfirman Lindahl. De har utökat sin fastighetsgrupp från 18 personer 2005 till 27 personer 2007. Och snart är de ännu fler.

– Vi har nyligen rekryterat två personer och just nu har vi tre ytterligare rekryteringsprocesser pågående på Stockholmskontoret, så vi kommer att vara minst 32 stycken redan nu i höst, säger Jörgen Sandquist, delägare och ansvarig för Stockholmskontorets fastighetsgrupp.

ADVOKATFIRMAN ÅBERG & CO

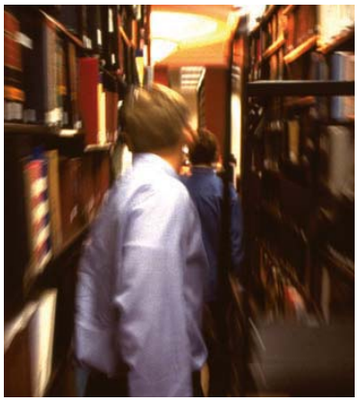
Specialiserade på miljörättsliga frågor vid företags- och fastighetsöverlåtelser

Drottninggatan 33, Box 16295, 103 25 Stockholm. Telefon vxl 08-696 95 70 • info@adv-aberg.se • www.adv-aberg.se

TRADITIONS OF INNOVATION

WINSTON-SALEM ATLANTA AUGUSTA CHARLOTTE LONDON NEW YORK RALEIGH STOCKHOLM WASHINGTON WINSTON-SALEM ATLANTA AUGUSTA CHARLOTTE LONDON NEW YORK

KILPATRICK STOCKTON



"RECEIVES SOME OF THE MOST GLOWING CLIENT TESTIMONIALS OF ANY FIRM IN SCANDINAVIA IN ANY DISCIPLINE"

The Legal 500 Europe, 2007

KILPATRICK STOCKTON LLP
Hovslagargatan 5B
SE-11148 Stockholm
+46 (0)8 505 646 00

Datscha är huvudsponsor för en unik och extrem kappseglingsbåt. Förutom att båten kommer att seglas i flera stora seglatser kommer den även att användas till kundevent. Dessutom finns en klimataspekt med i spelet, eftersom Världsnaturfonden och meteorologen Madeleine Westin är med på resan.

BÅTDOP. I maj döptes Datscha-båten. En av talarna var Datschas vd Henrik Granström.

Segelsatsning för kunder och Östersjön

I februari 2008 skrev Datscha under ett sponsoravtal där man blev huvudsponsor för projektet.

Datschas vd Henrik Granström berättar om deras avsikter med engagemanget.

– Syftet med vår satsning är att synas i media under tävlingarna och att kunna umgås med våra kunder på ett avslappnat och trevligt sätt, säger han.

På Datscha är seglingsintresset stort och man har genomfört flera seglingsevent de senaste åren. Henrik Granström berättar om fördelarna med att ha just seglingskundevent.

– Det är den ultimata kombinationen av nytta och nöje. Man får frisk luft samtidigt som man umgås på ett avslappnat sätt. Dessutom strävar man mot samma mål när man är på en segelbåt, säger Henrik Granström.

INGENTING AV DET HÄR hade dock kunnat skrivas om inte sjökaptenen och tävlingsseglaren Christopher ”Bamse” Ringhagen fått en idé när han var i Frankrike i början av 90-talet. Det var där han såg Open 40-klassen, och nu har han alltså seglat den första i sitt slag hit till Sverige.

Förutom skepparen ”Bamse” består den fasta besättningen av hans sambo meteorologen Madeleine Westin, som de flesta förstås känner igen från Vädret i TV4. ”Bamse” är en av Sveriges mest rutinerade seglare med de flesta svenska storbåtsprojekten i kappsäcken. Han har bland annat deltagit i Volvo Baltic Race, Adecco World Championships och Fastnet Race.

Madeleine Westin betonar miljönyttan med projektet.

– På den här resan ska vi sprida klimatbudskapet för ett friskare Östersjön, säger Madeleine Westin.

Hon är med som kappseglingsmeteorolog och hennes sambo”Bamse” har startat det relativt nya företaget 4Oceans vars ambition är att driva nationella och internationella kappseglingsprojekt på absolut högsta nivå med filosofin att knyta ihop seglingen som budbärare för klimat, miljö och framtid. Med i 4Oceans finns också Anders Westin med en bakgrund i marknadsföring och konceptutveckling på hög nivå.

EFTERSOM VÄRLDSNATURFONDEN har Östersjön som ett prioriterat område var det inte svårt för dem att haka på detta.

– Vi tycker att det här projektet är jättebra, Östersjön är övergödd och uppvärmningen gör att det blir mer bråttom. Därför är alla sådana här initiativ mycket viktiga, säger Mariann Eriksson, kommunikationschef på Världsnaturfonden.

I samarbete med FastighetsSverige har Datscha nyligen genomfört en tävling där en person vunnit en besättningsplats på Gotland Runt. Man kan tycka att en sådan seglats är otroligt fysiskt ansträngande, och kanske till och med farlig. Men enligt skepparen ”Bamse” är det lugnt.

– Visst är det bra om man är hyfsat tränad, men man måste inte vara i topptrim. Vad det gäller säkerheten har vi all tänkbar säkerhetsutrustning ombord, säger han.

Skönt, återstår bara att önska lycka till och: Skepp ohoj!

BÅTKALENDER

JUNI		
13–15	Roslagen Sea Race	Östkusten
29-30	Gotland Runt	Stockholm

JULI		
1–3	Gotland Runt	Stockholm
31	Sail Karlskrona	Karlskrona

AUGUSTI		
1–3	Sail Karlskrona	Karlskrona
7–9	Göteborg Offshore Race	Göteborg
16	Tjörn Runt	Västkusten
18	Kundevent	Marstrand
25–28	Kundevent	Sandhamn

SEPTEMBER		
1	Runt Lidingö	Stockholm

BÅTFAKTA | 40 FOTS SHORTHANDED SEGLARE

Bredd: 4,40 meter | Djupg: 3 meter | Vikt: 4 500 kg | Masthöjd: 19 meter
Besättning: 1 pers | Storsegel: 72 kvm | Genua: 42 kvm
Gennäker: 160 kvm | Vattenballast: 2x750 liter | Toppfart: 25–30 knop

KRÄFTGÅNG PÅ BÖRSEN
kan skapa köpläge bland fastighetsaktier

Sedan toppnoteringarna i april förra året har svenska fastighetsaktier sjunkit med över 30 procent på börsen och de tidigare rekordstora premierna på över 20 procent på fastighetsnivå har nästan helt försvunnit. Vilka faktorer ligger bakom den kraftiga nedgången och hur ser framtiden ut?

AKTIE-ANALYSEN
Mikael Andersson, Leimdörfer

I ett längre tidsperspektiv har den som valt att investera i fastighetsaktier fått ta del av en synnerligen god värdetillväxt. Under de senaste tio åren har den årliga totalavkastningen för fastighetsaktier uppgått till nästan 25 procent att jämföra med knappt fem procent för aktiemarknaden som helhet. (Baserat på Carnegie Real Estate Index, CREX, respektive Affärsvärldens Generalindex, AFGX). Under samma tidsperiod har fastighetsaktier dessutom haft en låg marknadsrisk, betavärde, vilket får den historiska avkastningen att framstå som än mer attraktiv. Den positiva värdeutvecklingen bröts dock under förra året och sedan toppnoteringarna i april 2007 och fram till idag har fastighetsaktier backat med hela 33 procent, vilket är drygt tio procentenheter mer än övriga aktier (se diagram 1).

DET SENASTE ÅRETS prisfall på fastighetsaktier kan i viss utsträckning förklaras av stigande direktavkastningskrav (sjunkande priser) på fastighetsmarknaden i kölvattnet av kreditkrisen. Det är i första hand priserna på mindre attraktiva fastigheter i sekundära lägen som fallit i takt med att riskaptiten minskat bland investerare. Priserna på moderna och välbelägna fastigheter däremot har varit näst intill oförändrade och på vissa delmarknader, exempelvis Stockholms innerstad, räknar investerare fortfarande med en fortsatt hyrestillväxt. Sammantaget har prisnedgången varit betydligt större för fastighetsaktier än för direktägda fastigheter, vilket har lett till att aktiemarknadens värderingspremie på fastighetsbolagen successivt har försvunnit (se diagram 2). Idag värderas de noterade fastighetsbolagen till en genomsnittlig premie på fyra procent på fastighetsnivå, vilket innebär att bolagens tillgångar värderas fyra procent högre på aktiemarknaden jämfört med fastighetsmarknaden. Detta är att jämföra med de rekordstora premierna på över 20 procent för drygt ett år sedan. Det är en tydlig nedjustering som indikerar att investerarna har sänkt sina förväntningar på de noterade fastighetsbolagens framtida vinster och/eller anser att deras nuvarande fastighetsvärderingar är uppskruvade.

EN RELEVANT FRÅGESTÄLLNING är vad som är normaltillståndet för noterade fastighetsbolag. Sedan mitten av 2004 har de svenska fastighetsbolagen värderats till en betydande premie på aktiemarknaden, men sett över en längre tidsperiod, säg från början av 90-talet, har bolagen i huvudsak värderats till rabatt. En värderingsrabatt kan även motiveras utifrån den svenska skattestrukturen (och avsaknaden av skatteeffektiva REITs, Real Estate Investment Trusts) som skapar en dubbelbeskattning på fastighetsbolag. I det perspektivet förefaller prisfallet på fastighetsaktier under det senaste året inte anmärkningsvärt stort, utan liknar snarare en normalisering.

ÄVEN OM DE NOTERADE fastighetsbolagen i dagsläget värderas nära substans i genomsnitt så finns det betydande skillnader mellan enskilda bolag. En regressionsanalys visar att bolag med en hög implicit soliditet (låg skuldsättningsgrad i förhållande till bolagets marknadsvärde) för närvarande värderas högre än bolag med en låg implicit soliditet (se diagram 3). Även bolag med en hög räntetäckningsgrad (starkt kassaflöde i förhållande till räntekostnaderna) värderas i genomsnitt högre än bolag med en låg räntetäckningsgrad (se diagram 4). Sambanden är förhållandevis svaga men illustrerar tydligt den nuvarande trenden bland investerare att söka sig till investeringar med lägre risk (”flight to safety”), vilket är vanligt förekommande i marknadsklimat som kännetecknas av hög finansiell oro.

Vilken avkastning som fastighetsaktier kommer att leverera framöver och hur investerare väljer att prissätta risk är svårt att förutse, men en självklar nyckelfråga är hur fastighetsmarknaden kommer att utvecklas och påverkas av en eventuellt långvarig kreditkris.

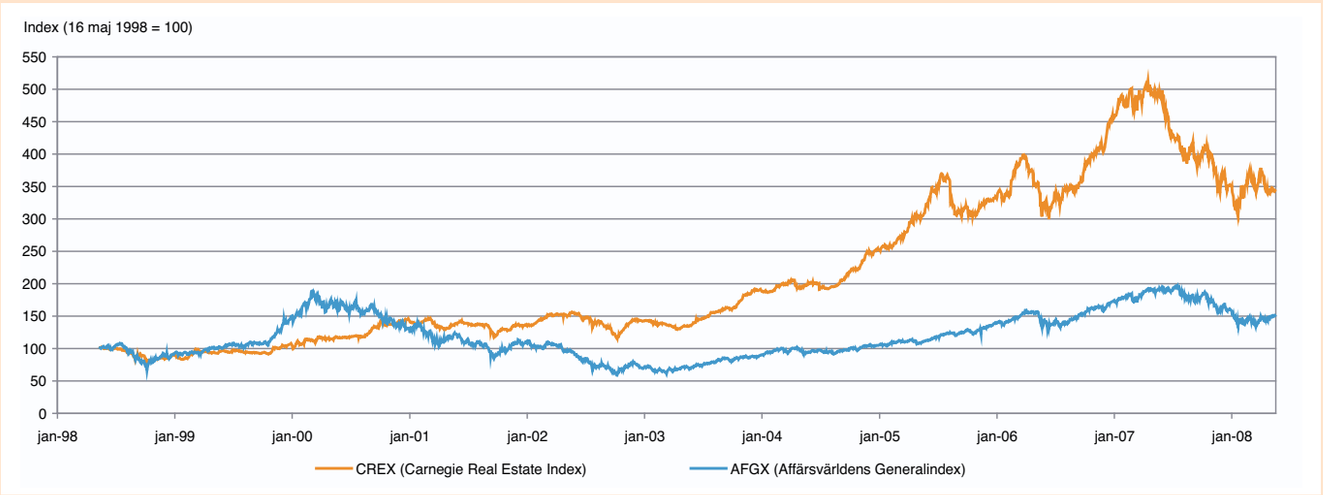


Diagram 1: Utveckling Carnegie Real Estate Index (CREX) respektive Affärsvärldens Generalindex, 1998-2008. Källa: SIX Trader

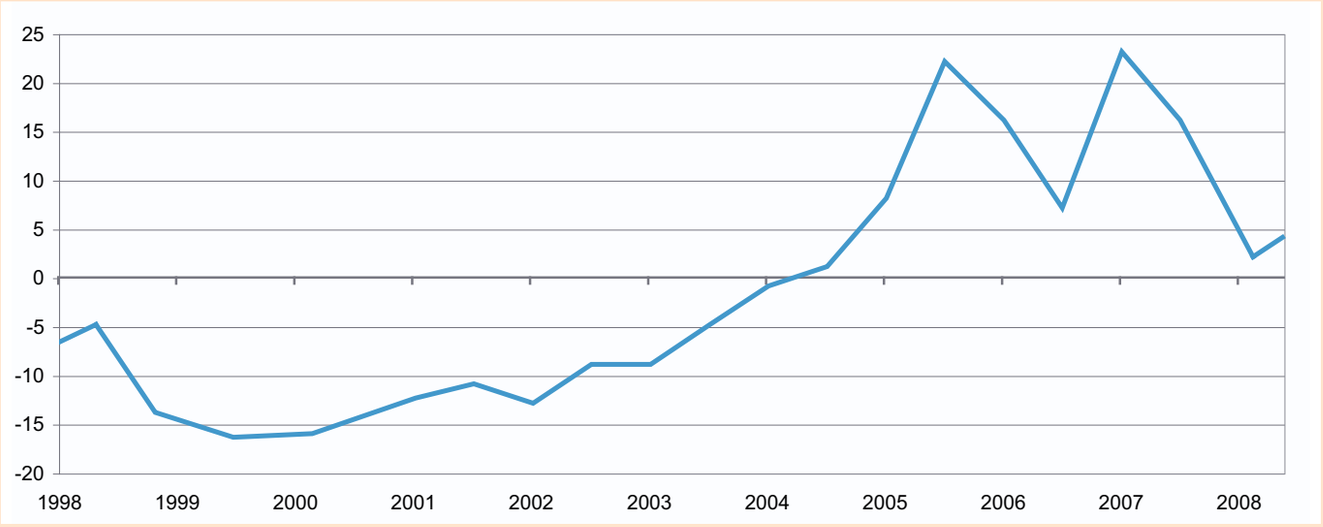


Diagram 2: Premie på fastighetsnivå, 1998-2008. Källa: Leimdörfer

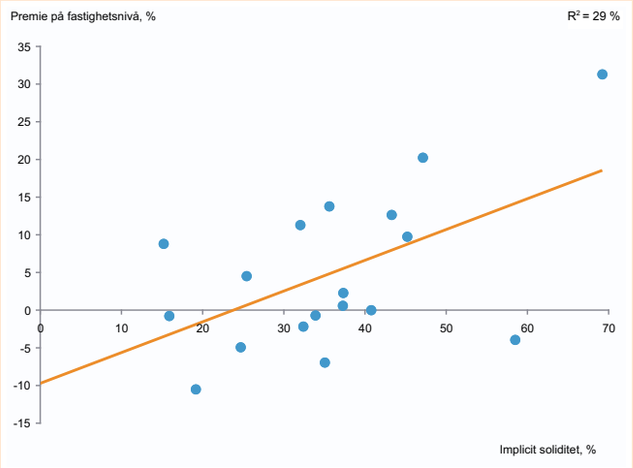


Diagram 3: Samband implicit soliditet och premie på fastighetsnivå, maj 2008. Källa: Leimdörfer

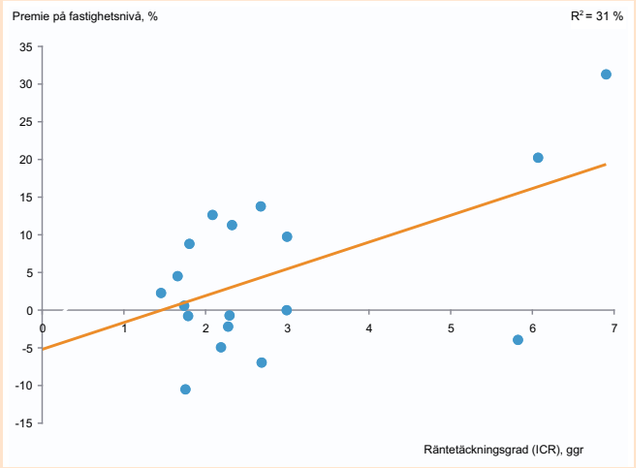


Diagram 4: Samband räntetäckningsgrad och premie på fastighetsnivå, maj 2008. Källa: Leimdörfer

PÅ EGNA BEN. I höstas lämnade Tom Lindahl posten som vd för Catella Corporate Finance. Nu har han tillsammans med ett gäng erfarna och duktiga branschkollegor dragit igång det egna rådgivningsföretaget Tenzing.

Nytt bolag med superkompetens

Det finns ett behov av fastighetsrådgivare med många erfarna medarbetare. Det menar Tom Lindahl, vd för nystartade Tenzing. Och erfarna medarbetare har han gott om, vilket gör att Lindahl ser framtiden an med stor optimism.

Behövs det fler fastighetskonsulter på den svenska marknaden? Knappast, svarar en del. Absolut, säger andra. Till de senare hör Tom Lindahl, vd för nystartade Tenzing. I höstas lämnade han posten som vd för Catella Corporate Finance med en tydlig ambition att ”göra något eget”. Men det var egentligen först under en långresa i Argentina med familjen över jul- och nyårshelgen som planerna klarnade. När han kom hem tog han kontakt med några före detta medarbetare på Catella, bland annat Svante Jonsson och Joachim Pelles som startat företaget Aurea med fokus på bostadsaffärer. Man vevade in ett antal andra personer och i dag är man 16 stycken.

Tenzing sitter i ABG Sundal Colliers tidigare lokaler på 500 kvadratmeter i SEB:s fastighet på Biblioteksgatan 3 alldeles vid Norrmalmstorg mitt i Stockholm. Hälften kommer från Catella, resten från företag såsom Jones Lang LaSalle och NAI Svefa. Ambitionen är att växa, och det snabbt.

– Vi kommer snart att vara 17-18 personer. Med den styrkan kan vi ta alla typer av uppdrag, säger Tom Lindahl.

Han berättar att man hade ett antal uppdrag med sig in i bolaget, och att man redan första veckan fick nya uppdrag. Så någon oro för att uppdragen inte ska ”räcka till” finns det inte. Däremot har han ett väldigt tydligt mål med verksamheten.

– Vi ska bli den mest ansedda rådgivaren i branschen, och den mest attraktiva arbetsgivaren. Och så ska vi ha väldigt roligt tillsammans. Vägen till att uppnå de här målen når vi genom att göra bra ifrån oss, och skapa förtroende bland kunderna, vi ska genomföra uppdragen på ett ytterst professionellt sätt och generera mervärde åt våra uppdragsgivare, säger han.

DE TOLV FÖRSTA medarbetarna är alla delägare i bolaget. Hur stor andel delägarna har vill man dock inte gå ut med. H&M:s Stefan Persson och AB Arvid Svensson äger 15 procent vardera i bolaget, som en privat investering.

– Stefan Perssons investering i Tenzing är privat via bolag. Arvid Svensson är ett bolag som investerar i olika typer av verksamheter; shipping, fastigheter, kapitalförvaltning med mera. De är båda professionella investerare som kan hålla isär sina roller. Genom sitt ägande är de representerade i styrelsen men har naturligtvis ingen påverkan på hur vi agerar i enskilda uppdrag, säger han.

På sina håll i branschen har det hörts kritiska kommentarer kring att Persson och Svensson är ägare i Tenzing, man har menat att det, eftersom de båda äger fastigheter, kan göra så att det uppstår jävssituationer.

– Det där är struntprat, de investerar som privatpersoner. De största rådgivningsföretagen i Sverige har ju alla egna fonder som investerar på samma marknader man agerar rådgivare i. Det gäller till exempel Catella, Leimdörfer, Newsec, LaSalle och Savills. Det borde kunderna i så fall uppleva som en större jävssituation även om marknaden generellt verkar ha accepterat det, säger Tom Lindahl.

Men lejonparten av reaktionerna har varit positiva och gratulationer har strömmat in från mängder av företag från olika håll.

– Det känns fantastiskt när man får lyckönskningar från konkurrenterna, det tyder på en ödmjuk hållning och ett bra klimat, säger han.

MYCKET AV ARBETET så här i inledningsfasen handlar om att ”sätta” organisationen, en ledningsgrupp och en styrelse ska skapas och kompletterande tjänster ska tillsättas. Men redan nu är det en imponerande samling kompetenta fastighetsexperter som återfinns på Tenzing, bland andra:

- Staffan Svensson, kommer närmast från Catella där han varit spindeln i nätet i bildandet av flera börsbolag. Född 1957.
- Erika Olsén, kommer närmast från Jones Lang LaSalles cross-border team i London. Av många betraktad som en blivande ledare. Född 1976.
- Anders Eliasson, kommer närmast från Catella där han bland annat jobbat med institutionella ägare. Född 1954.
- Göran Hagbarth, kommer närmast från Catella där han bland annat jobbat med transaktioner och projektfastigheter. Född 1957.
- Martin Schollin, kommer närmast från Catella där han bland annat jobbat med svenska börsbolag. Född 1968.
- Svante Jonsson, jobbade bland annat med bostadsrättsombildningar på Catella. Startade i januari, tillsammans med Joachim Pelles och Richard Bäckman, bolaget Aurea med fokus på bostadsaffärer. Född 1971.

Någon rädsla för att marknaden redan är mättad och att Tenzing egentligen inte behövs finns överhuvudtaget inte hos vd Lindahl.

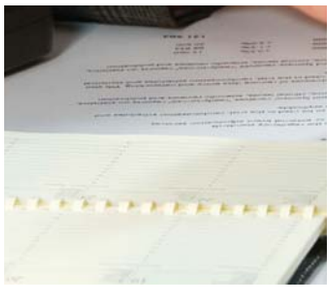
– Nej, det finns ett stort behov av erfarna, duktiga rådgivare och det är precis vad vi är. Vi ser framtiden an med stor tillförsikt, säger Tom Lindahl.

> *”Vi ska bli den mest ansedda rådgivaren i branschen, och den mest attraktiva arbetsgivaren. Och så ska vi ha väldigt roligt tillsammans.*

FAKTA /TENZING

Sherpan Tenzing Norgay (1914–1986) är främst känd för att tillsammans med Sir Edmund Hillary vara den förste som besteg Mount Everest den 29 maj 1953.

– Det är därför vi heter Tenzing, likt honom hjälper vi våra uppdragsgivare att nå sina mål, säger Tom Lindahl.



I en osäker tid är det viktigt att ha en god kommunikation avseende bolagens utveckling och rapporterade verkliga värden för förvaltningsfastigheter. Det gäller såväl mellan företag och marknaden som mellan företagens ledning och revisorn.

Värdeförändringar i fokus

REVISORN HAR ORDET
Ulf Pettersson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Fastighetsbranschen har under en lång tid haft en positiv utveckling som drivits av en stark samhällsutveckling. Under en tid har det diskuterats kring hur länge den positiva trenden i fastighetsmarknaden kan hålla i sig. Under senare hälften av 2007 har marknaden blivit mer försiktig, vilket bland annat lett till att det ofta tar längre tid att genomföra transaktioner. Vidare innebär detta, som följd av den rådande osäkerheten på olika finansiella marknader, även högre grad av svårigheter att finansiera fastighetsförvärv jämfört med för ett år sedan. Det förekommer också att transaktioner avbryts eller måste genomföras på annat sätt än vad som inledningsvis planerats. Samtidigt fortsatte de noterade fastighetsbolagen under 2007 att vid varje kvartal rapportera positiva värdeförändringar.

TRENDEN UNDER DE tre åren med rapportering av verkliga värden har varit från att inledningsvis redovisa värdeförändring genom värdering huvudsakligen vid hel- och halvårsskiften att bolagen nu också är mer aktiva vid rapporteringen av kvartal 1 och 3. Det är självklart positivt att de successiva värdeförändringarna för förvaltningsfastigheterna löpande redovisas under respektive kvartal.

NÄR NU DE FÖRSTA kvartalsrapporterna för 2008 har presenterats kan vi se en blandad utveckling av verkligt värde för förvaltningsfastigheter hos de noterade fastighetsbolagen och andra större fastighetsbolag som redovisar enligt IFRS. Några har presenterat negativa värdeförändringar, några har redovisat oförändrade värden sedan årsskiftet och några svagt positiva värdeförändringar. Rapporterna bekräftar således att marknadsläget fortfarande är

> ***”Rapporterna bekräftar således att marknadsläget fortfarande är osäkert för många delmarknader. Vad vi också har noterat är att informationsgivningen i årets rapporter för första kvartalet har varit bättre än tidigare.***

osäkert för många delmarknader. Vad vi också har noterat är att informationsgivningen i årets rapporter för första kvartalet har varit bättre än tidigare. Detta är något som vi anser är till det bättre och vi uppmuntrar ytterligare informationsgivning.

Det råder sannolikt ett gap mellan marknaden och företagen när börsens fastighetsindex sjönk under de tre sista kvartalen 2007 samtidigt som bolagen fortsatte att redovisa högre fastighetsvärden. Gapet fortsatte att öka efter att rapporterna för första

Annonsera ut era lediga lokaler på **di.se** när ni vill nå beslutsfattarna

DIREKT

Dagens Industri i samarbete med LokalNytt

För mer information ring 031-68 39 20

kvartalet 2008 presenterades trots få presenterade negativa värdeförändringar.

Att fastigheters marknadsvärde fluktuerar över tiden, såväl upp som ner, är normalt. Det positiva med verkligt värde-värderingar är att nu har ett tjugotal ledningar och styrelser för fastighetsbolag en tydlig plattform att kommunicera sin syn på de egna

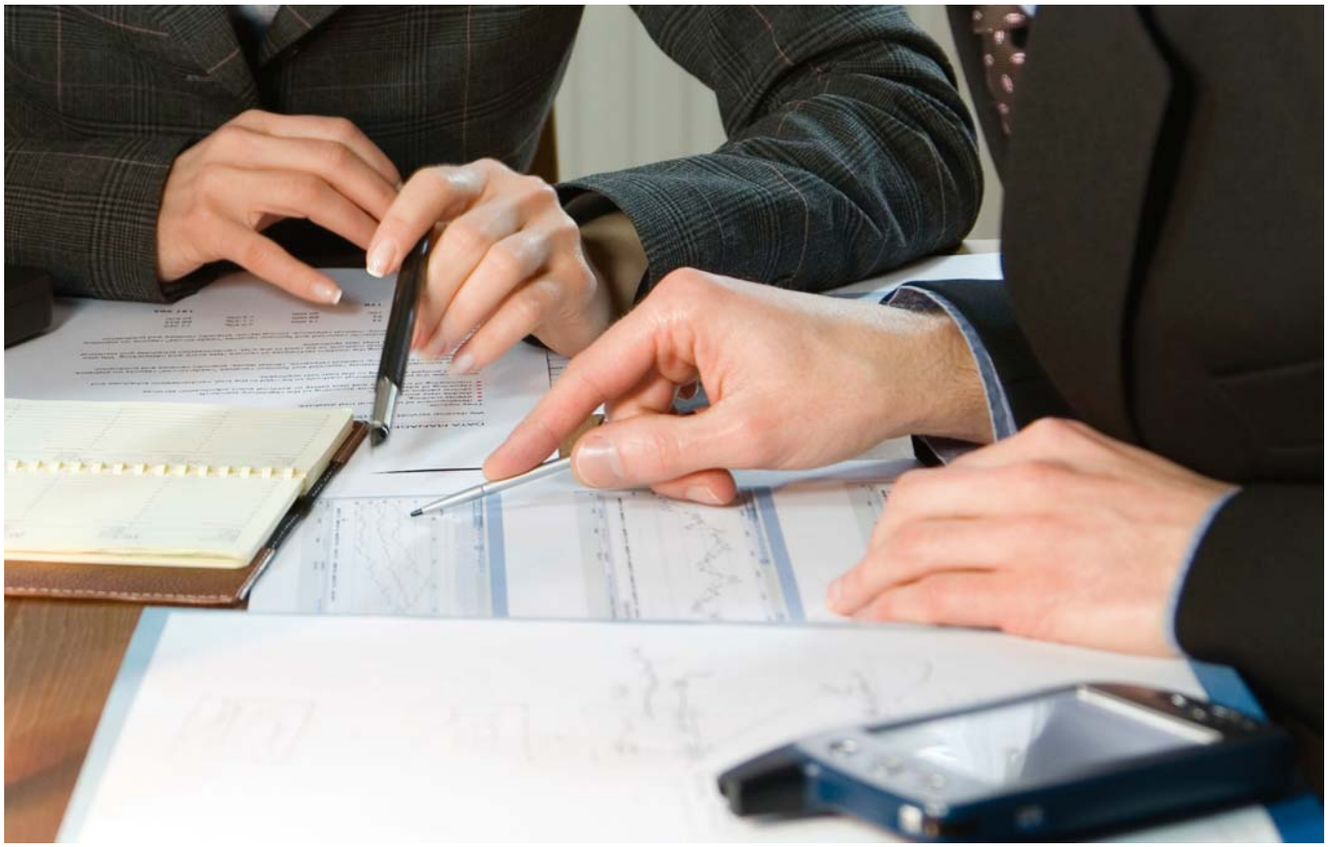
> ***”I en osäker tid tror vi att det är än viktigare att ha en god kommunikation avseende bolagens utveckling och rapporterade verkliga värden för förvaltningsfastigheter.***

fastigheternas utveckling. Som stöd för bolagens överväganden under 2007 har ett tiotal externa värderingsföretag varit engagerade. Det är sammantaget många inblandade inför de olika rapporterna som har goda kunskaper om såväl de aktuella fastigheterna som hyres- och fastighetsmarknadernas utveckling.

MOT BAKGRUND AV det senaste årets skilda utvecklingskurvor för fastighetsaktier och rapporterade värden anser vi att det finns skäl att reflektera och analysera varför marknaden reagerar negativt på företagens värderingar. Finns behov av tydligare kommunikation i den finansiella rapporteringen med marknaden?

I en osäker tid tror vi att det är än viktigare att ha en god kommunikation avseende bolagens utveckling och rapporterade verkliga värden för förvaltningsfastigheter. Det gäller såväl mellan företag och marknaden som mellan företagens ledning och revisorn.

VI SOM REVISORER ser fram mot ännu djupare och aktivare dialog med styrelser och ledning i syfte att verifiera och analysera den presenterade informationen och dess tillförlitlighet. Att bolagen därutöver i än större utsträckning presenterar och förklarar värdeförändringar, påverkande faktorer och annan fastighetsinformation är något som vi uppmuntrar. Detta bör även gälla den kvartalsvisa rapporteringen.



Tema i Fastighetssverige nummer 5/2008

Fastighetssverige tar tempen på en het del av marknaden. Fortsätter uppgången eller står vi inför en avmattning? I nästa nummer analyseras

KÖPCENTRUM

Materialstopp: 15 augusti • **Utgivning:** Vecka 35

031-13 91 16 • info@fastighetssverige.se

 # 6/2008
Internationellt/Expo Real
Materialstopp: 19 september
Utgivning: Vecka 40

 # 7/2008
Konsultspecial
Materialstopp: 17 oktober
Utgivning: Vecka 44

 # 8/2008
Energi/Gröna fastigheter
Materialstopp: 21 november
Utgivning: Vecka 49

Namn: Claes Grennsjö
Ålder: 35
Yrke: Kökschef på Kock & Vin
Familj: Sambo
Bor: Linnéstaden
Favoriträtt att grilla: Välhängd entrecôte

Namn: Pietro Fioriniello
Ålder: "Mogen man i mina bästa år"
Yrke: Krögare på La Cucina Italiana
Familj: Sambo och tre barn
Bor: Hus i Långedrag
Favoriträtt att grilla: Allt med skaldjur

Stjärnkockarnas grilltips

Sommaren är här och snart doftar det grillolja från varenda trädgård, veranda och balkong. Men vad ska man tänka på för att få en perfekt grillupplevelse? Fastighetssverige ger svaret.

Så här på sommaren besannas verkligen teorin att svenskarna är ett grilltokigt folk. En stor del av tiden som vi tillbringar utomhus på sommarhalvåret tycks vi vilja vara nära grillen.

För att ta reda på hur man får ut det mesta av grillningen tog vi två riktiga stjärnkockar till hjälp:

- Pietro Fioriniello, passionerad kock som driver krogen La Cucina Italiana med omnämnande i såväl Guide Michelin som White Guide.

PIETROS GRILLTIPS:

- ✓Hygienen är viktig, ha rena fräscha verktyg och råvaror.
- ✓Skippa marinaden, gör det enkelt.
- ✓Se till att få en bra glödbädd så att du får upp en hög temperatur.

Grillade musslor och sandsnäckor (4 pers)
1 nätmusslor
1 nätsandsnäckor
några citroner
salt
peppar
Lägg skaldjuren på en varm grill. När skalet öppnar sig är de klara, ta upp dem och lägg på ett fat. Pressa citronerna över skaldjuren, peppra och salta efter tycke och smak.

Grillade jordgubbar med balsamvinäger (4 pers)
12 stora jordgubbar
4 spett
Några droppar balsamvinäger
Ta tre jordgubbar på ett spett, grilla dem i ca 1 min på vardera sidan. Gott att servera till vaniljglass.

CLAES GRILLTIPS:

- ✓Temperera råvarorna innan, lägger du frysta köttbitar på grillen fastnar dem i gallret.
- ✓Stryk på lite marinad efteråt.
- ✓Pröva att grilla foliepaket med fisk, potatis och grönsaker blandat.

Tzatziki (4 pers)
4 dl turkisk yughurt
1 dl kallpressad olivolja
2 skalade och pressade vitlöksklyftor
1 skalad fintärnad gurka

Blanda allt, smaka av med salt och peppar.

Grillad getost
Funkar som förrätt med sallad, eller som komplement till kött eller fisk.

Skiva getost i två centimeter tjocka skivor, lägg i en timjankvist, en vitlöksklyfta och en matsked honung, lägg i aluminiumfolie och låt ligga på grillen i fyra minuter, klart att äta!

”Fördelen med att grilla är att man kan njuta av maten utomhus, vilket lyfter smaken ytterligare ett snäpp.

• Claes Grennsjö, skicklig kökschef på Kock & Vin, med nyvunnen stjärna i Guide Michelin.

Vi stämde träff med kockarna på stan, tog med oss en kolgrill och en gasolgrill och sedan var det bara att börja grilla. Pietro Fioriniello hade med sig diverse läckerheter, bland annat pilgrimsmusslor, från havet. Claes Grennsjö körde kyckling, getost och sparris.

– Fördelen med att grilla är att man kan njuta av maten utomhus, vilket lyfter smaken ytterligare ett snäpp, säger Claes Grennsjö.

Pietro Fioriniello instämmer:

– Det är något romantiskt i att grilla. Det får mig att tänka på när jag var tonåring och grillade över öppen eld, det var då mitt intresse för att laga mat började, säger Pietro Fioriniello.

Ett av kardinaltipsen för det ultimata grillresultatet är att skippa marinaden.

– Det räcker med lite olivolja, salt, peppar och en skvätt citron. Inga krusiduller, att grilla ska vara enkelt, säger Pietro Fioriniello.

Claes Grennsjö fyller i:

– Var försiktig med marinaden, pensla hellre på lite efter grillningen, säger han.

Det **blåser** om Wallenstam

Det blåser om Wallenstam – bokstavligt talat. Bolaget har kommit igång ordentligt med sin vindkraftssatsning – år 2012 ska man vara självförsörjande på el. Vd Hans Wallenstam berättar här om satsningen, om de nya svårigheterna i en ny bransch och om den framtida utvecklingen.

– Det är många som har börjat titta på det här nu.

10 000 hushåll och 2 000 företag ingår i Wallenstams fastighetsbestånd. Om fyra år ska Wallenstam själva leverera elen till dem alla. Miljövänlig grön el, genom egna vindkraftverk.

– Det är ett tufft mål. Men hela vår affärsplan innehåller tuffa mål. Det här är den femte planen, och de fyra tidigare har vi klarat. Då borde vi väl klara av den här också, ler Hans Wallenstam.

Den senaste tiden har vindkraftsprojektet tagit fart ordentligt. Under månadsskiftet mars/april presenterade Wallenstam under två veckor tre stora investeringar i sammanlagt 19 vindkraftverk.

I nuläget äger Wallenstam fyra verk som är i drift, och man har tecknat avtal om byggnation av ytterligare 19 vindkraftverk. De

FAKTA: WALLENSTAMS VINDKRAFTVERK

I drift:

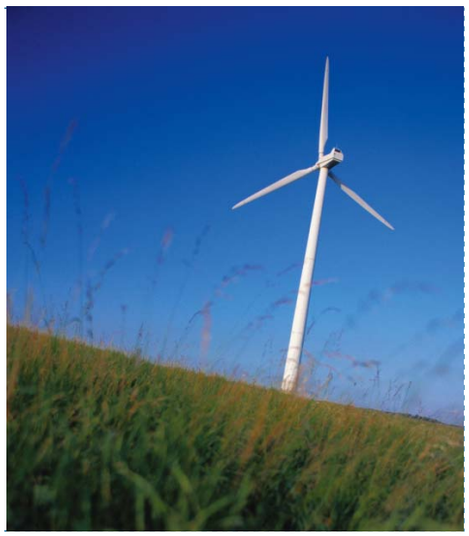
- Rålanda, Bohuslän.
- Hörby, Blekinge.
- Lyngby, Skåne.
- Kvänum, Västergötland.

Kommande:

- Två verk i Dalarna, mellan Ludvika och Vansbro beräknas tas i drift under november 2008.
- Tre verk i Dalsland, mellan Brålanda och Mellerud beräknas också tas i drift under november 2008.
- 13 verk i Jämtland (fem vid Stenstjärnåsen, fem vid Rätan/Digerberget och tre vid Middagsberget) ska påbörjas till sommaren. Leverans av verken beräknas till somrarna 2009/2010.

Under utredning:

- 25–50 verk i Bjälebo, Oskarshamn.
- Tolv verk i Gunnarby, Uddevalla.
- 60–83 verk i Hanöbukten utanför Åhus och Sölvesborgs kust.
- 50–60 verk vid Lunnekullen/Nycklamon i Västergötland.
- Nio verk i Lerum.
- Ett 30-tal verk i Lofoten, Norge.



sammanlagda investeringarna – genomförda och planerade – i de 23 verken uppgår till 550 miljoner kronor.

– Det vi har hittills motsvarar ungefär 30 procent av det vi behöver för att bli självförsörjande, säger Hans Wallenstam.

Wallenstams energisatsning inleddes redan i affärsplanen som lades 2004. Den utlösande faktorn var oron över de stigande elpriserna.

– Det enda sättet vi kunde försäkra oss på var genom en egen produktion. Vi beslutade till en början att vi skulle skaffa oss en medvetenhet i de här frågorna och undersöka hur vi skulle gå vidare, berättar Hans Wallenstam.

ATT MAN SKULLE SATSA på förnyelsebar energi var en självklarhet. I början tittade man på vattenkraft men man fastnade snart för vindkraften. Tillsammans med projektörsfirman Triventus bildade Wallenstam ett gemensamt bolag för vindkraftverken.

I samma veva gjorde det helägda dotterbolaget Wallenstam Energi entré på den nordiska elbörsen Nord Pool, och fick därmed möjlighet att köpa och leverera el.

Wallenstams första vindkraftverk, i Rålanda i Bohuslän, togs i drift hösten 2006. Ett år senare färdigställdes ett verk i Hörby i Blekinge och ett i skånska Lyngby.

Och så rasslade det alltså till med de 19 verken i våras, varav ett, i Kvänum på Västgötaslätten, nu är i drift i Wallenstams ägo.

– Nu har det börjat ta fart. Men det tar tid. Man tycker att det är långa ledtider inom fastighetsbranschen, men här är de extremt långa. Först gäller det att hitta en plats där det blåser, sedan ska det mätas upp hur mycket det blåser, sen tar det lång tid med arrendefrågor och hänsyn till fornminnen, miljöaspekter och att det flyger örnar i närheten, och så vidare innan man får bygglov.

– En sak som är ny för oss att tänka på är den korta byggtiden i Norrland. I Jämtland ska vi bygga 13 verk, och vi kan bara bygga mellan maj och oktober på grund av snön och tjälen. Jag antar att byggarna inte tar gemensam industrisemester i juli… Det är mycket som är nytt, men det är jättespännande.

”Man tycker att det är långa ledtider inom fastighetsbranschen, men här är de extremt långa. Först gäller det att hitta en plats där det blåser, sedan ska det mätas upp hur mycket det blåser, sen tar det lång tid med arrendefrågor och hänsyn till fornminnen, miljöaspekter och att det flyger örnar i närheten, och så vidare innan man får bygglov.

En svårighet är också att komma över vindkraftverk.

– Det är en bransch där det verkligen är brist på konkurrens. Du ska vara väldigt tacksam om du överhuvudtaget får köpa ett verk i dag med leverans år 2011. Det är tillverkningen av verken som är den största bromsklossen i dag.

WALLENSTAM PLANERAR ATT på sikt ha mellan 100 och 200 vindkraftverk.

– Vi ska sprida ut dem geografiskt. Det blåser ju alltid någonstans, och om det är vindstilla på västkusten ska det inte innebära att det är noll i produktionen. De olika verken ska vara en backup till varandra.

De flesta verken ska stå i Sverige, men i planerna finns också en vindkraftspark i Norge, i Lofoten.

– Det projektet ligger i sin linda, men det kan bli ett 30-tal stora verk.

”Det är helt fel att med dagens klimatdebatt klaga över att utsikten blir förstörd för att en promille av utsikten utgörs av ett vindkraftverk, det är lite väl överdådigt att säga att ”jag vill bara inte se dem”.

Att producera egen förnyelsebar energi är ett sätt att marknadsföra det miljövänliga företaget Wallenstam. Men naturligtvis handlar det också om intressanta affärsmöjligheter rent ekonomiskt.

– Baserat på historisk prisutveckling kalkylerar vi med en direktavkastning på sju procent det första året, och en genomsnittlig avkastning på 15 procent under hela avskrivningstiden, 25 år.

– Sju procent är vad vi räknar med när det handlar om vår nyproduktion av bostäder, så det rimmar bra.

Så den här satsningen ska i princip vara en lika bra affär som fastigheterna?

– Nej, när man producerar en bostadsfastighet skapas ett övervärde med en gång, man kan ju sälja och göra en bra vinst. Den marknaden finns inte på samma sätt när det gäller vindkraftverk. Inte än i alla fall.

Vad tror du om framtiden? Kommer fler stora fastighetsbolag att följa efter er när det gäller egenproducerad energi?

– Vi har ett försprång, men det är ganska många som har börjat snegla på det här. Alla känner att det här med miljövänlig elproduktion är viktigt, och energin är inget som kommer att bli billigare med tiden. Sedan behöver man ju inte göra det som vi gör det, att man producerar elen själv. Det är många som har frågat oss om vi kan leverera till dem.

Om vi blickar tio år framåt, vilka har hängt på då?

– Jag tror inte att fastighetsfonderna gör det, men några av de svenskägda fastighetsbolagen kan vara med på resan.

Hur ser du, rent personligt på vindkraftverk? Många tycker att de förfular miljön?

– Jag tycker att vi som samhällsmedborgare överhuvudtaget inte ska tänka så. Det är helt fel att med dagens klimatdebatt klaga över att utsikten blir förstörd för att en promille av utsikten utgörs av ett vindkraftverk, det är lite väl överdådigt att säga att ”jag vill bara inte se dem”.

– Dessutom är människorna vanedjur. Gotland är det område i Sverige där det finns mest vindkraftverk, och många menade att värdena på husen vid havet skulle minska i och med att man byggde vindkraftverk i närheten, men undersökningar har faktiskt visat att de husen har haft en bättre värdeutveckling än andra.

– Och personligen hade jag inte alls haft något emot att se ett vindkraftverk från sommarstället…

Are your property plans as big as your anticipated yield? Here you have a partner who will make more of your potential – with a worldwide presence, sound property expertise and short decision paths. Talk to us about your individually tailored financing concept.

www.hyporealestate.com

Ambitious people.

Ambitious ideas.

Ambitious targets.

Hypo Real Estate GROUP

The architects of finance

ATP
FEEL IT

ROBIN SÖDERLING
Sveriges etta

CATELLA SWEDISH OPEN
FEEL THE POWER 5–13 JULI 2008

BOKA DINA BILJETTER PÅ TELEFON 0431-750 75
ELLER GÅ IN PÅ WWW.SWEDISHOPEN.ORG

CATELLA SWEDISH OPEN

Catella · Synsam · Tropicana · Saab · MasterCard · SEB · Dagens Industri · Sony Ericsson · CityMall

Foto: Karim Jaafar © Getty Images