

DETTA ÄR SVENSKA HUS

VÄLKOMMEN IN!



Detta är Svenska Hus

Fastighetsbolaget Svenska Hus grundades år 1992 och verkar i Sveriges tre största stadsregioner. Ägt av Gullringsbo Egendomar, förvärvar bolaget fastigheter med utvecklingspotential, utvecklar nya projekt och förvaltar med ett hållbart och långsiktigt perspektiv.

Svenska Hus, ett av Sveriges största privatägda fastighetsbolag, kombinerar det bästa av två världar: stora bolagets kapacitet och trygghet med det mindre företags korta beslutsvägar. Här har varje medarbetare en betydande roll, och rätt erfarenhet och kompetens är avgörande för att kunna genomföra långsiktiga och lönsamma affärer.

Svenska Hus strategi är att växa långsiktigt och stabilt. Vi förvaltar och utvecklar attraktiva bostäder och kommersiella lokaler i expansiva områden i regionerna Stockholm, Göteborg och Skåne. Vårt fastighetsbestånd omfattar 165 fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler för kontor, butiker, verksamhetslokaler och lager. Förvaltningen av fastigheterna sker lokalt för respektive region, med kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Landskrona och Hässleholm.

Vi är stolta över att vara en del av människors liv och vardag oavsett om det handlar om att hitta det perfekta hemmet eller skapa en inspirerande arbetsmiljö. Välkommen till Svenska Hus – där plats för nya tankar ges!

” Med våra värderingar i fokus, strävar vi efter att skapa hållbara och levande miljöer där människor kan trivas och växa – både idag och för framtida generationer.



Året i korthet

Det är med ett tydligt affärsmannaskap och engagerade medarbetare samt kunskap om historien som vi bygger vår framtid.

Vi har arbetat hårt under året trots nya marknadsförutsättningar med att stärka samarbetet med våra kunder för att bli än bättre på att skapa värde och nytta utefter deras behov. Vi har välkomnat nya kollegor och kunder, startat upp nya projekt och utvecklat vår verksamhet inom affärsutveckling, digitalisering och hållbarhet, där vi har fokuserat på energibesparingsåtgärder i våra fastigheter.

En stor händelse under året har varit färdigställandet av våra helt nyproducerade bostadsfastigheter i Bandhagen, Stockholm som gett 171 nya hem.

Vi har också utvecklat vår organisation för att möta framtidens möjligheter och utmaningar. Vårt engagemang och kundnära förvaltning är avgörande för att vårda våra kunder och fastigheter. Jag är stolt över vad vi uppnått tillsammans och jag är trygg i att vi har en stabil och långsiktig plattform för att skapa värde i alla lägen.

”Året har varit fyllt av händelser och framsteg. Trots utmanande marknadsförutsättningar har vi fortsatt att växa och utvecklas.

Nils Rydh, vd Svenska Hus



Siffror i korthet

HÄR FINNS VI



3,2
år

Genomsnittlig
räntebindningstid
var 3,2 år (4,0 år)

2,1
år

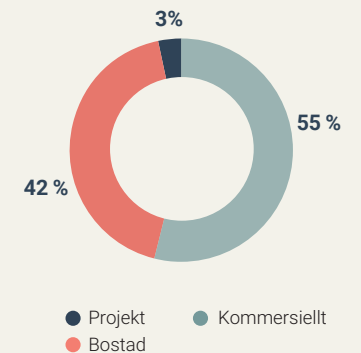
Genomsnittlig
kapitalbindningstid
var 2,1 år (2,0 år)

2,8
ggr

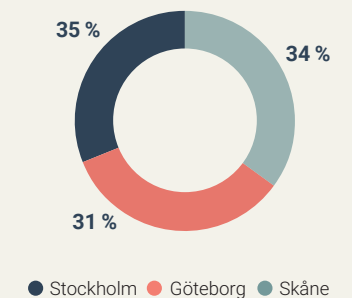
Räntetäck-
ningsgrad var
2,8 ggr (3,1 ggr)

Definition: Bruttoresultat med återläggning av avskrivningar i förhållande till räntenetto.

MARKNADSVÄRDE 2023



MARKNADSVÄRDE 2023 PER REGION



Antalet kommersiella
hyresavtal, exkl. förråd
och parkeringar

953



Antalet bostäder

2861



Antal fastigheter

165

252 Mkr

Förvaltningsresultat 252 Mkr (246 Mkr)

798 Mkr

Hyresvärde 798 Mkr (715 Mkr)

10,3 Mdkr

Marknadsvärde per bokslutsdatum 10,3 Mkr
(10,5 Mdkr)

Siffror i korthet

45%

Nettobelåningsgraden per bokslutsdatum uppgick till 45% (42 %)

Definition: Fastighetslån minus behållning på AB Gullringsbo Egendomars centrala koncerncashpool i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

17 497 kr/kvm

Marknadsvärdet per bokslutsdatumet bedömdes till 17 497 kr/kvm (17 636 kr/kvm)

11 151 kr/kvm

Det bokförda värdet var 11 151 kr/kvm (10 468kr/kvm)

8 688 kr/kvm

Belåningen var 8 057 kr/kvm (8 057 kr/kvm)

551 Mkr

De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till 551 Mkr (659 Mkr) varav 127 Mkr förvärv (124 Mkr)

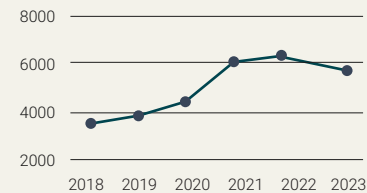
5 734 Mkr

Justerat konsolideringskapital/substansvärde uppgick till 5 734 Mkr (6 263 Mkr)

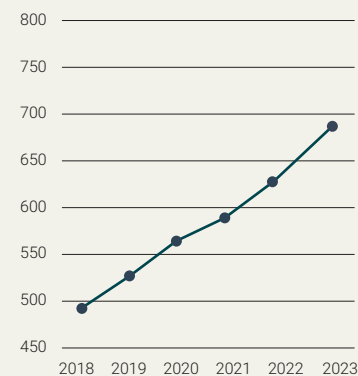
590 774 kvm

Uthyrningsbar yta 590 774 kvm (594 897 kvm)

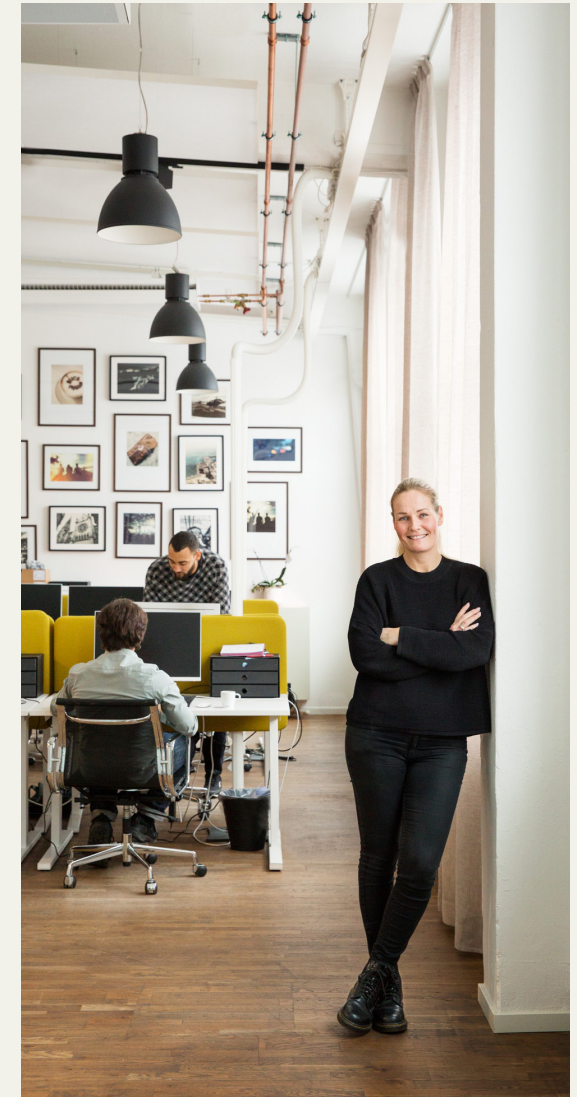
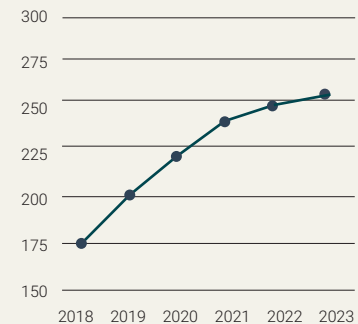
Justerat konsolideringskapital Mkr



Hyresintäkter Mkr



Förvaltningsresultat Mkr



Vår affärsidé och strategi för framtiden

Svenska Hus affärsidé och strategiska dokument är centrala dokument som anger vilka vi är och vår framtidsriktning. Våra kärnvärden är viktiga för oss och pekar tydligt på vad som kännetecknar alla våra medarbetare på Svenska Hus. Bolaget arbetar med styrdokument för att optimera förutsättningarna att leverera bolagets tillväxtmål – men även för att långsiktigt vara ett attraktivt och framgångsrikt fastighetsbolag.

VISION



Bolagets vision är att vara ett av landet största och mest lönsamma privatägda fastighetsbolag.

AFFÄRSIDÉ



Svenska Hus ska utveckla och äga fastigheter, för olika hyresgäst kategorier i attraktiva lägen i storstadsregionerna och dess kranskommuner. En attraktiv region kännetecknas av tillväxt och välutvecklad infrastruktur. Genom lönsam fastighetsutveckling och kundnära förvaltning ska vi skapa och tillhandahålla bra arbetsplatser och bostäder för våra kunder.

STRATEGI



Fastighetsutveckling

Svenska Hus ska ständigt söka nya projektmöjligheter för att skapa nya övervärden i koncernen. Detta kan ske genom såväl nyproduktion som ombyggnad av befintliga fastigheter.



Förvaltning

I förvaltningsportföljen ska Svenska Hus ständigt, genom förvärv, försäljning och förädling, sträva efter en kontinuerlig förbättring av kvaliteten avseende läge och standard. För att reducera svängningar i driftsresultat och kassaflöde är bolagets långsiktiga ambition att få ungefär hälften av hyresintäkterna från bostäder. Bostäderna ska ligga i attraktiva lägen och hålla god underhållsstandard.

KÄRNVÄRDEN



Affärsmässighet

Att med kunden i fokus genomföra affärer med lönsamhet, långsiktighet och riskminimering.



Personligt engagemang

Att med glädje ta ansvar och initiativ samt leverera enkelhet och prestigelöshet.



Entreprenörskap

Att identifiera möjligheter och ha mod att genomföra dem.

Kundnära och effektiv förvaltning

Svenska Hus erbjuder ett stort och varierat utbud av attraktiva kommersiella lokaler i form av kontor, verksamhetslokaler och lager samt bostäder i de tre storstads-regionerna. Förvaltningen utför vi i egen regi för att vara nära våra kunder.

Vi strävar efter att bygga varaktiga relationer och skapa förtroende hos våra hyresgäster. Med en kundnära förvaltning genom hela kedjan – och inte minst ett stort personligt engagemang hos alla medarbetare – lyckas vi möta behovet. Genom att ständigt förbättra våra processer, för en effektiv förvaltning och hög servicenivå, ger det oss goda förutsättningar till att tillgodose kundens förväntningar. Genom närvaro och god kännedom om den lokala marknaden i kombination med vårt höga engagemang i långsiktiga kundrelationer skapar vi också en framgångsrik uthyrningsorganisation.

Förädling i förvaltningen

Svenska Hus utvecklar och förädlar sina fastigheter och dess omgivande ytor utifrån varje fastighets underhållsplan, affärsplan och våra kunders önskemål och behov. Bolagets ambition med förädlingen är att uppnå en optimal värdeökning. Genom att tidigt identifiera utvecklings- och förbättringsområden kan vi anpassa och finna nya lokallösningar och etableringsmöjligheter när hyresgästernas behov förändras. Svenska Hus personliga engagemang och dynamiska kapacitet är en av våra främsta styrkor.

Digital förvaltning

Digital teknisk förvaltning är effektiv ur flera perspektiv. Den är resurssmart och hållbar, samtidigt som den möjliggör stora besparingar och effektiviseringar.

Ett digitaliserat fastighetssystem är exempelvis sammankopplat med Svenska Hus hemsida där vi även utvecklar lösningar så som förbättrad kundservice för hyresgästerna. Genom energiuppföljningsprogram är det även möjligt att löpande följa förbrukningen och få indikationer på eventuella avvikelser. Det minimerar i sin tur responstiden för felavhjälpning i fastigheterna – vilket i sin tur leder till ökad servicegrad och fler nöjda kunder.



[KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER](#)



K6 - mer än ett skrivbord. Vårt kontorshus och co-working space i centrala Malmö på Kungsgatan 6.

Våra fastigheter är kundens möjlighet

Våra kunder står i centrum för vår verksamhet. Svenska Hus har alltid haft ett stort kundfokus med egen personal i frontlinjen. Nöjda kunder är oftast både lojala och långsiktiga. Bolaget har en väl diversifierad kundstock med ett stort antal kunder – i motsats till få och stora – vilket medför en bättre riskspridning avseende geografi, lokalstorlek och kontraktsstruktur.

- Vi strävar efter långsiktiga relationer. Kunder har olika behov och vi vet att dessa förändras över tid.
- Vi träffar regelbundet våra kunder för att lyssna in och erbjuda dem rätt produkt och service.
- Vi erbjuder ändamålsenliga och flexibla lokaler där vi i dialog med kunden försöker hitta lönsamma och långsiktiga lösningar för båda parter.
- Vi utför regelbundna kundmätningar (NKI). Genom dessa kan vi kontinuerligt arbeta med fokusområden och förbättringar i syfte att fortsatt vara en attraktiv hyresvärd.
- Vi jobbar med ett modernt verksamhetssystem (CRM) för att på ett strukturerat sätt ta hand om våra befintliga och nya kunder.



Så tänker vi kring värdeskapande fastighetsutveckling

Vi arbetar ständigt med att utveckla, förädla och förvalta våra fastigheter i form av om-, till- eller nybyggnation för att kunna växa med våra kunder. På så sätt skapar vi attraktiva lokaler och bostäder för att bevara och skapa nya långsiktiga kundrelationer.

Vår fastighetsutveckling består av både mindre och större utvecklingsprojekt i olika faser och vår affärsmodell och finansiella ställning gör att bolaget kan investera oavsett konjunkturläge.

Utmaningen består i att hitta den optimala affären i varje projektmöjlighet utifrån fastighetens och marknadens förutsättningar. Viktigt för oss som långsiktiga fastighetsägare blir därför att noga analysera såväl affärsmöjligheterna i nyförvärv som i det befintliga beståndet.

Ett exempel på detta är ombyggnationen av Glasfabriken, mitt i Hammarby Sjästad, som slutfördes under 2021. En kulturklassad industrifastighet som Svenska Hus utvecklat till flexibla och moderna kontorslokaler genom att riva ett våningsplan och bygga på fem nya våningsplan. Fastigheten moderniserades varsamt och de tidstypiska detaljerna från 50-talet bevarades. På platsen kunde vi även få plats med fem trevliga stadsradhus för att maximera bygggrätten – det är fastighetsutveckling. Glasfabriken såldes 2022 och blev vår största fastighetsaffär någonsin.



Glasfabriken i Stockholm

Foto: Victor Johansson. Arkitekt: Esencial.

Styrka genom strategiska transaktioner

Svenska Hus styrka är att vi har få begränsningar, och kan därför göra förvärv där vi kan identifiera bra affärsmöjligheter.

Eftersom Svenska Hus har ett evighetsperspektiv kan vi genomföra strategiska förvärv med lång tidshorisont. Med stabil balansräkning kan vi investera i kommande utvecklingsområden och invänta rätt tajming i marknaden för att med tiden utveckla fastigheterna.

Svenska Hus förvärvade i mars 2023 Induktorn 37 i Ulvsunda industriområde, Bromma från Corem. Fastigheten ligger i anslutning till våra andra fastigheter i Ulvsunda och kompletterar våra fastigheter för framtida stadsutveckling

Under året har vi sett en historisk snabb ökningstakt på räntemarknaden efter snabbt stigande inflation, geopolitisk osäkerhet samt en energikris vilket har skapat en avvaktande transaktionsmarknad. Vi följer den ekonomiska utvecklingen och räntemarknaden noga samt håller tät kontakt med transaktionsrådgivare för att hitta nya strategiska förvärv.

Främst förvärvar vi lager-, industri-, eller kontorsfastigheter med ett underliggande kassaflöde på de orter vi redan finns i och där det finns en framtida utvecklingspotential på kort eller lång sikt.



Stadsutveckling kräver samarbete

Svenska Hus, liksom de flesta fastighetsägare och kommuner, äger inte hela stadsdelar utan enstaka hus i respektive stadsdel. För att få ett bra område är samtliga intressenter beroende av att hela grannskapet går i takt och genomför investeringar som stärker såväl den egna bebyggelsen som grannskapets utsikt och miljö "mellan husen". Det är en förutsättning för att åstadkomma riktiga lyft för våra hyresgäster och stadens medborgare.

Av ovanstående skäl engagerar sig Svenska Hus i olika former av fastighetsägar- och kommunsamverkan. Förutom positiv marknadsföring av oss och vår verksamhet i dessa sammanhang skapas värdefulla nätverk och möjligheter även för oss som mindre aktör att påverka större strategiska stadsbyggnadsprocesser.

Som exempel är vi engagerade i Fastighetsägarforum Slakthusområdet (Stockholm), Byggherresamverkan Brommastaden (Stockholm) och centrumutvecklingen i Partille (utanför Göteborg). Ett annat exempel är Landskrona Citysamverkan – ett samarbete mellan fastighetsägare, de kommersiella näringsidkarna i centrum och Landskrona Stad – vars syfte bland annat är att stärka området och minska segregationen.



Slakthusområdet i Stockholm

Källa: Stockholms stad/Nyréns Arkitektkontor

Koncernen Gullringsbo

För drygt 30 år sedan, under rådande fastighetskris med förlorade fastighetsvärden, rekordhöga räntor och tärande konkurser, såddes ett frö till den koncern som många år senare skulle bli Gullringsbo Egendomar. Hans Eliasson, redan då med 20 år i bygg- och fastighetsbranschen, förvärvade ett par hus med kraftigt underhålls- och renoveringsbehov till mycket låga bokförda värden. Husen renoverades varsamt med bevarande av äldre detaljer och lämpliga materialval. Lokalerna och bostäderna kunde därefter hyras ut till marknadsanpassade hyror. Fler fastigheter förvärvades alltefter- som och fastighetsbolaget Svenska Hus var skapat. Detta är koncernens röda tråd - att förvärva, förädla, förvalta och skapa värde.

Koncernen Gullringsbo egendomar består av bolagen:

Svenska Hus – som är ett av landets största familjeägda fastighetsbolag, sett till yta

MVB – som är landets största familjeägda byggbolag

Wangeskog hyrcenter – som är landets största familjeägda uthyrare av byggmaskiner

Anlab – som bedriver mark- och anläggningsrörelse

Forestry – som äger skog och mark i Lettland och Sverige

Nestar – som investerar i ett antal framtidsbolag



Medarbetare

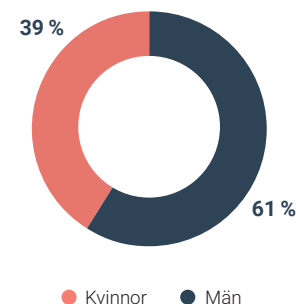
Våra engagerade medarbetare är en av våra framgångsfaktorer för bolaget och verksamhetens främsta resurs. Våra kärnvärden är ledstjärnan i allt vi gör: Vi ska ha kundfokus och har en målsättning om att ha branschens nöjdaste kunder! Vi ska vara nytänkande och erbjuda smarta lösningar. Vi ska vara affärsmässiga eftersom lönsamhet ger kvalitet och fördelar för alla parter!

Svenska Hus är ett familjeföretag och det genomsyrar vår verksamhets alla delar. Vi strävar efter att alltid överträffa förväntningar och skapa förtroende. I det arbetet är varje medarbetares insats avgörande för vår framgång.

- Vi har en organisation där det är viktigt att prioritera entreprenörskap, personlig ansvarskänsla och omtanke. Det är också värdeord som rymmer väl med vår ambition att vara en engagerad och flexibel hyresvärd.
- En decentraliserad organisation med hög flexibilitet och snabba beslutsvägar gör att varje medarbetare har ett tydligt avgränsat ansvar med stor frihet inom respektive område. Hos oss gör våra medarbetare skillnad.
- Vi har en kultur som välkomnar nya idéer och kreativa lösningar. Vi är prestigelösa och uppmuntrar medarbetare att ta ansvar och egna initiativ.
- Våra medarbetares kompetensutveckling är en av nycklarna till framgång varför vi har individuella utvecklingsplaner till samtliga medarbetare.
- Genom löpande medarbetarundersökningar kan vi kontinuerligt arbeta med fokusområden och förbättringar i syfte att utveckla medarbetare och fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare.

Våra medarbetares samlade kunskap och breda erfarenhet är en förutsättning när vi ska utveckla våra fastigheter. Vi har lång erfarenhet av att förverkliga projekt från idé till färdigt koncept.

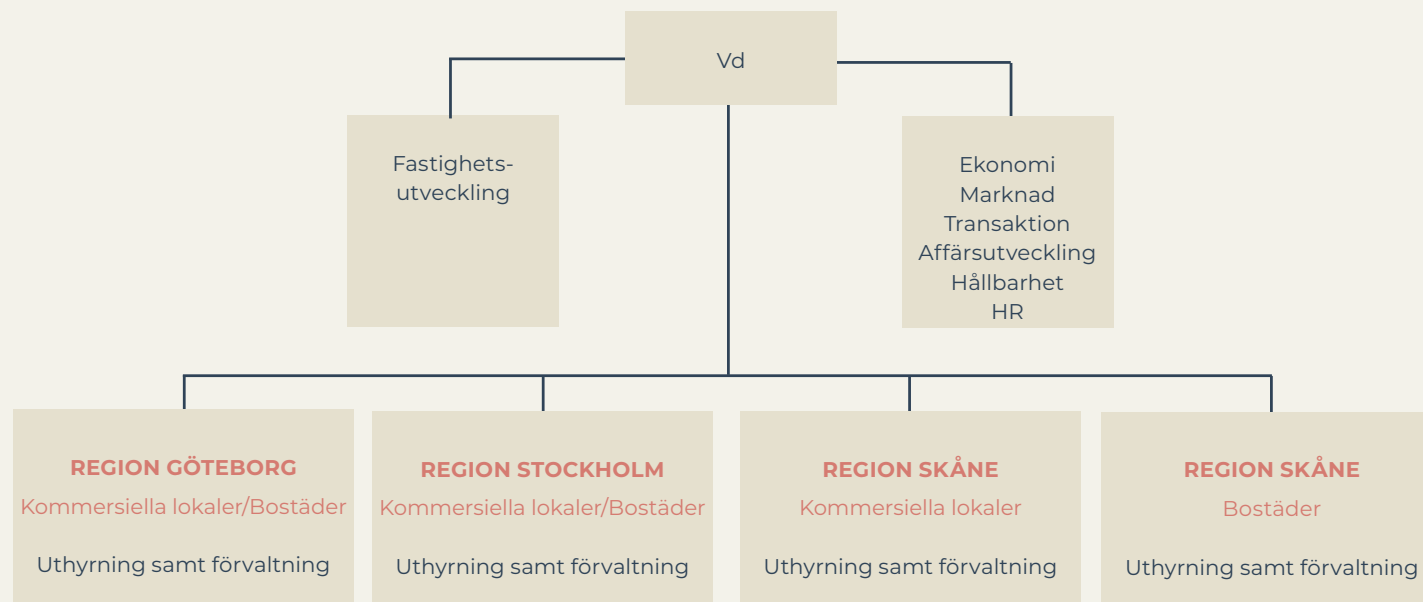
I den dagliga verksamheten är det viktigt att vi behandlar varandra, våra kunder, samarbetspartners och andra intressentgrupper med respekt och på ett korrekt och ansvarsfullt sätt. Etiskt och moraliskt arbetar bolaget efter en uppförandekod som understryker policyer och riktlinjer för hur vi agerar i vår verksamhet.



56
Antalet anställda



Organisation



Hållbara fastigheter

Svenska Hus har ett evighetsperspektiv när vi bygger, utvecklar och förvaltar våra fastigheter. Målet är attraktiva, energieffektiva och hållbara fastigheter för människor att leva och arbeta i över tid.

För att vara en attraktiv hyresvärd och fastighetsägare nu och framöver är det viktigt att göra hållbara investeringar i våra fastigheter. Att bygga nya klimatsmarta fastigheter är enkelt, utmaningen ligger i att ställa om våra befintliga fastigheter.

Svenska Hus verkar i en bransch som har en stor klimatpåverkan, en påverkan som vi som bolag behöver ta ansvar för. Våra kunder efterfrågar i allt större utsträckning hållbara lokaler med så lågt klimatavtryck som möjligt. För oss som bolag är det viktigt med ett proaktivt hållbarhetsarbete för att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare, hyresvärd och fastighetsägare.

Under året tillsattes en hållbarhetsansvarig och vi påbörjade arbetet med att förbereda oss inför kommande rapporteringskrav i EU-direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och det tillhörande rapporteringsramverket ESRS (European Sustainability Reporting Standards). CSRD ska tillse att bolag redovisar sin hållbarhetsinformation på ett standardiserat, kvalitativt och transparent vis och grunden för rapporteringen utgörs av en dubbel väsentlighetsanalys. Svenska Hus analysarbete pågår under 2024, och kommer resultera i vilka hållbarhetsområden och tillhörande nyckeltal som är väsentliga för bolaget att fokusera samt rapportera på.



K6 i Malmö

Arbete med mätinsamling av energianvändning pågår i kontorsfastigheten K6 i Malmö.



**Egenproducerad grön el**

Vi fortsätter att investera i solenergi och installerar solceller på våra fastigheter. Vi satsar på egenproducerad el och har bland annat investerat i två solparker utanför Göteborg.

Förnyelsebart och energieffektivt

Byggnation och förvaltning av fastigheter har en stor klimatpåverkan och i förvaltningsskedet utgör energianvändningen en stor del av påverkan.

Svenska Hus arbetar löpande med energiförbättringar, både för att minska klimatpåverkan och förbättra driftsresultatet. Under 2023 har bolaget minskat mängden köpt el med 5,2 procent jämfört med föregående år, vilket är ett resultat av vårt pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiprestanda.

- För att öka den interna kunskapen inom energieffektiviseringar har bolaget tagit fram ett utbildningspaket, där medarbetare får både en teoretisk och praktisk utbildning inom driftoptimeringar för att på ett kostnadseffektivt sätt minska energianvändningen.
- Vi fortsätter arbetet med att digitalt samla in mediaförbrukning i samtliga fastigheter.
- Därtill pågår ett arbete med att uppgradera styr- och reglersystem i fastigheterna för att optimera hyresgästernas inomhusklimat och energianvändning. Detta skapar förutsättningar för en effektiv förvaltning genom att minska antalet transporter.
- Vi har hittills installerat 110 laddpunkter med förnybar el på våra fastigheter och ser över möjligheterna att erbjuda våra kunder detta i så stor utsträckning som möjligt.

Svenska Hus köper 100 procent förnybar el märkt med Bra miljöval. Bolaget äger fem solenergiparker varav två ligger söder om Göteborg, två på Orust och en i Munkedal norr om Göteborg.

Solparkerna har kapacitet att producera cirka 2,4 miljoner kWh per år. Tillsammans med solcellsanläggningarna på våra fastigheter är den totala produktionskapaciteten cirka 3 miljoner kWh, vilket 2023 motsvarade cirka 40 procent av Svenska Hus fastighetsel.

Energiförbättrande samarbeten

Koncernens åtaganden inom energieffektivt byggande är omfattande och har så varit under de senaste tjugo åren. Koncernen har under lång tid samarbetat med Lunds universitet i flera satsningar och samhällsprojekt med syfte att utveckla nya energieffektiva byggmetoder. Redan år 2000 kvalitets- och miljöcertifierades Svenska Hus enligt FR 2000 som första fastighetsbolag i Sverige.

2002 grundade Svenska Hus forskningsstiftelsen DeLabs, för utveckling av företag baserade på hållbar utveckling och lokal förankring. Bolaget har också donerat 10 Mkr till professuren Sustainable Building samt deltagit i utvecklingen av mastersprogrammet inom energieffektivt byggande vid Lunds universitet i syfte att uppnå Sveriges energi- och klimatmål.

**3 M kWh**

Den totala produktionskapaciteten av el är 3 683 000 kWh (varav 2 400 000 är från våra solenergiparker)

**100%**

Förnybar el

Kort om Region Stockholm



” Vi arbetar kundnära för att på bästa sätt möta befintliga och nya kunders behov. På så sätt kan vi skapa hållbara och långsiktiga relationer med stor affärsnytta. Med energioptimering och investeringar kopplade till effektivare teknik kan vi utveckla en långsiktigt lönsam förvaltningsportfölj.

Anna Lorentz, Regionchef Stockholm



Innehav i regionen

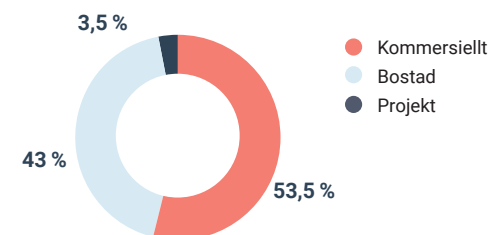
- Bromma
- Slakthusområdet
- Sättra
- Södertälje
- Eriksberg
- Hägersten
- Sundbyberg
- Vinsta
- Kista
- Tullinge
- Bandhagen
- Norra Djursgårdsstaden
- Årsta
- Hagalund
- Arninge
- Nynäshamn



[KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

MARKNADSVÄRDE



35%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

33

Fastigheter i regionen

12

Medarbetare i regionen, varav 36 % kvinnor och 64 % män

138 127 kvm

Uthyrningsbar yta (121 092 kvm)

Fastighetsklustret i Bromma

I stadsutvecklingsområdet Brommastaden i Norra Ulvsunda har Svenska Hus ett fastighetskluster om totalt nio fastigheter och cirka 48 000 kvm. Här har Svenska Hus skapat moderna och flexibla arbetsplatsmiljöer och samtidigt tagit tillvara på tidstypiska detaljer bland annat med kulturskyddade fasader och stora fönster. På två av fastigheterna i området har bolaget installerat solceller på taken i linje med Svenska Hus hållbarhetsstrategi om att fortsätta använda förnyelsebar energi.

Slakthusområdet

Mitt i stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet har Svenska Hus en fastighet som rymmer 3 000 kvm moderna kontorslokaler med historisk industriprägel. Bolaget planerar tillsammans med kommunen och grannar för ytterligare utveckling på platsen. Kvarteren blir trivsamma och levande med fokus på evenemang, restauranger, shopping, nöjesliv, kontor och bostäder.



Fastighetsklustret i Bromma



Slakthusområdet. Foto: Castellum

Bostadsutveckling centrala Bandhagen

Helt i harmoni med historien och på ett sätt som alltid varit vårt signum har vi utvecklat fd Bandhagens Gymnasium i Stockholm. Genom varsam ombyggnation och anpassad kompletteringsbebyggelse har Svenska Hus omvandlat området till en attraktiv boendemiljö. I anslutning till förvaltningsklustret på platsen har vi under 2024 färdigställt ytterligare 171 hyreslägenheter i nyproduktionsprojektet Småbildskameran Bolaget planerar även för ytterligare kompletteringsbebyggelse om ca 100 lägenheter inom kv Ramsökaren 2

Telegrafområdet i Nynäshamn

I Nynäshamns historiska industricentrum, kvarteret Telegrafan, bedrev Telia AB (senare Televerket) under många år sin produktion innan flytten till Farsta på 1960-talet. Svenska Hus arbetar här med utvecklingen av områdets centrala vakanta huvudkontorsbyggnader och omgivande mark. Bolaget planerar utveckla husen och platsen till huvudsakligen bostäder och boendeservice som del i det pågående stadsutvecklingsarbetet av Telegrafanområdet.



Kvarteret Småbildskameran i Bandhagen



Bandhagen i södra Stockholm

Kort om Region Göteborg



I en föränderlig omvärld och dess utmaningar fokuserar vi fortsatt med att vårda våra kunder och utveckla våra fastigheter både ekonomisk och hållbart. Tillsammans med engagerade medarbetare tar vi vara på regionens möjligheter och utmaningar med en stark framåtanda och optimism.

Peter Stalfors, Regionchef Göteborg

Innehav i regionen

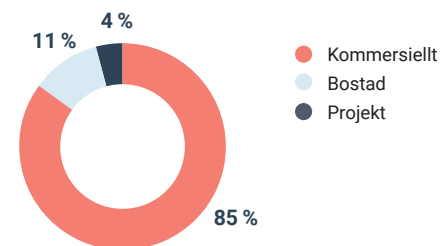
- Nol
- Backa/Kärra
- Tuve
- Kortedela
- Marieholm/Ringön
- Bagaregården
- Partille
- Majorna
- Gårda
- Almedal
- Järnbrott
- Högsbo
- Centrala Göteborg
- Floda



[KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

Marknadsvärde



31%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

47

Fastigheter i regionen

12

Medarbetare i regionen, 50% kvinnor och 50% män

204 800 kvm

Uthyrningsbar yta (226 189 kvm)

Partille Port

Svenska Hus har påbörjat ett stadsutvecklingsprojekt i centrala Partille som omfattar en omvandling av en industri- och logistikfastighet till bostäder. Fastigheten kommer att rymma ca 1 000 nya bostäder och en entréväning med restauranger och kaféer. Fastigheten ligger i ett attraktivt läge med goda kommunikationer, utbyggd service och närhet till natur och grönområden alldeles intill Säveån. Inflyttning från 2028.

Almedals Fabriker

Svenska Hus arbetar med en ny detaljplan i Göteborg Stads pilotprojekt för exploatörsdrivna planer. Detaljplanen, som ligger i direkt närhet till World of Volvo och Liseberg Grand Hotell Curiosa, förväntas bli klar under 2025 och är ett samarbete med Platzer och Wallenstam. För Svenska Hus del medger planen en byggrätt om ca 15 000 kvm i ett nytt punkthus. Vi förbereder för en produktionsstart tidigast 2026 alternativt då vi ser bästa förutsättningar i marknaden.

Förutom den nya byggnaden planerar Svenska Hus att renovera de befintliga byggnaderna om 6500 kvm vilka uppfördes 1916 samt 1960. Det finns möjlighet att bygga på lågdelen från 1916 med en våning om ca 1 300 kvm. I samband med detta planerar Svenska Hus bygga ett nytt utvändigt trapphus för att ge byggnaderna en bättre entré-lösning som knyter ihop den höga och låga huskroppen.



Partille Port öster om Göteborg



Almedal i Göteborg



Floda Torg

Floda Torg

Floda är idag ett stabilt fastighetsbestånd och samtidigt ett långsiktigt utvecklingsområde för Svenska Hus och en pendlingsort till Göteborg med en ökad inflyttning. Det är 300 meter till pendelstationen och det tar ca 27 minuter med pendeln till Göteborg C.

Utvækling av Floda Torg

Det pågår ett planarbete för Floda Torg där avsikten är att bygga ut livsmedelshandeln med 50% och samtidigt bygga 40 nya bostäder ovan den nya butiken. Trots att planen är relativt liten är det omfattande arbete med geoteknik, dagvatten, skyfall och hantering av Sävåån som är ett Natura 2000 – område.



Kort om Region Skåne



Anna Hurtig, Regionchef Kommersiella lokaler Skåne



Vi har många företag som trivs i våra lokaler och vi växer tillsammans med våra kunder och skapar nya affärsmöjligheter.



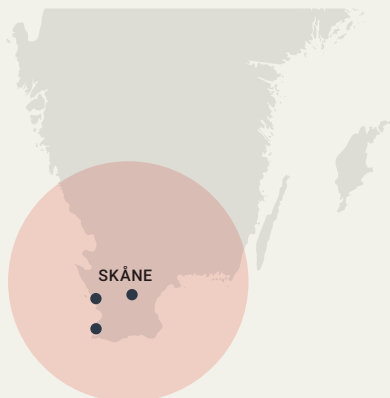
Vårt främsta fokus är att utveckla våra fastigheter för att möta framtidens behov. Vårt mål är hållbara och energieffektiva fastigheter med hög förvaltningskvalitet och kundnöjdhet.



Michaela Lorich, Regionchef Bostäder Skåne

Innehav i regionen

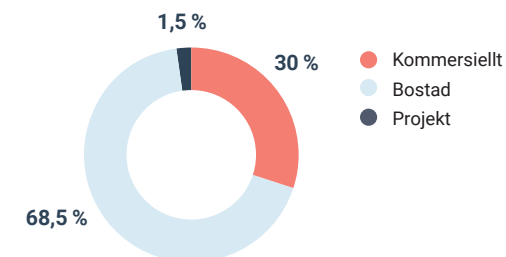
- Helsingborg
- Landskrona
- Åstorp
- Hässleholm
- Lund
- Malmö
- Burlöv



[KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

Marknadsvärde



34%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

85

Fastigheter i regionen

23

Medarbetare i regionen, varav 74% män och 17% kvinnor.

247 847 kvm

Uthyrningsbar yta (247 616 kvm)

Grusbacken i Väla Södra

Grusbacken är en modern och flexibel lager- och industribyggnad i ett växande industriområde i nordöstra Helsingborg. Projektet färdigställdes tidigt 2020. Lokalerna omfattar 3 500 kvm och har anpassats till hyresgästerna Wangeskogs Hyrcenter och We are padel.

K6 i centrala Malmö

På Kungsgatan 6 i centrala Malmö har vi genom en större ombyggnation och renovering utformat nya kontorslokaler anpassade för framtidens sätt att arbeta.

Här har vi skapat en mötesplats som erbjuder så mycket mer än ett vanligt kontor. I huset finns flera gemensamma ytor och mötesplatser i syfte att göra arbetsplatsen till mer än bara det egna kontoret. Det finns även café, kontorsgym, cykelgarage, coworkingutrymmen och en bemannad receptionstjänst. Allt för att göra arbetslivet lite bekvämare.

Fastigheten rymmer cirka 11 200 kvm kontorslokaler fördelat på 7 våningsplan och lokalerna kan anpassas till både stora och små företag. K6 färdigställdes 2023.

Pilåkern i Landskrona

En av våra största bostadsfastigheter är Pilåkern 3 i Landskrona. Fastigheten innehåller 402 lägenheter och är belägen i ett av Landskronas miljonprogramsområden, Karlslund. Karlslundsområdet är ett område i förändring, det byggs nya bostäder, en ny hemmaarena för Landskrona Bois samt nya mötesplatser. Staden satsar på området och vi vill att vårt område ska följa med i den positiva utvecklingen. Sedan hösten 2022 har det pågått ett omfattande arbete med vår fastighet där vi bytt samtliga fönster, renoverat fasaden och uppdaterat våra tvättstugor med energieffektiva maskiner. Arbetet färdigställs under april 2024 och är ett steg på vägen mot en mer energieffektiv och attraktiv bostadsfastighet.



Grusbacken i Väla Södra



Pilåkern i Landskrona



K6 i centrala Malmö



Fredriksborg i Malmö

**Fredriksborg i Malmö**

Fastigheten ligger i södra delen av Malmö centrum i stadsdelen Sofielund och är en anrik kontors- och industrifastighet. De äldsta byggnaderna lät uppföras av Fritz Kurzel 1896 som fram till 1955 bedrev textilfabrik här. Idag rymmer fastigheten ca 12 000 kvm kommersiella lokaler av olika typer. Alla med en egen historia och en spännande industriell känsla. Utvecklingsarbete pågår i syfte att förädla och skapa långsiktigt attraktiva lokaler som tar tillvara på den unika miljön som byggnaden erbjuder. Parallellt drivs en ny detaljplan för att möjliggöra förtätning med bostäder och tillskapa nya grönområden.



Tegelbruket i Lund

Tegelbruket i Lund

Utmed Tornavägen i Lund, nära båda centrum och universitetsområde, driver Svenska Hus ett utvecklingsprojekt i syfte att skapa nya kvadratsmarta hyresrätter. Våren 2020 vann en ny detaljplan laga kraft som medger en omvandling av kvarteret från kontor och industri till bostäder. Nuvarande planer omfattar nyproduktion av ca 180 hyresrätter.

Ledningsgrupp



Nils Rydh
Vd



Måns Johannesson
Vice vd / Ekonomichef



Petra Hammar
Vd-assistent



Josefin Heidenborg
Kommunikationsansvarig



Niklas Simonsson
Affärsutvecklingschef



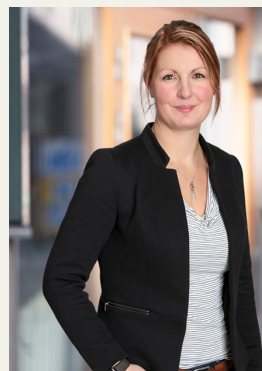
Peter Stalfors
Regionchef
Göteborg



Anna Lorentz
Regionchef
Stockholm



Anna Hurtig
Regionchef kommersiella
lokaler
Skåne



Michaela Lorich
Regionchef bostäder
Skåne

Styrelse

**Lennart Karlsson**

Styrelseordförande i
Svenska Hus. F.d. vd Aspelin Ramm

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Tingstad Group AB och
Ordförande i egna bolag.

**Henrik Granström**

Fd v vd Stronghold

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i AB Gullringsbo
Egendomar, MVB Holding AB,
Wangeskog Hyrcenter AB,
Anläggningsbolaget i Sverige AB,
Jämtkraft AB och Novier Real
Estate AB

**Mikael Granath**

Fd vd och medgrundare till Willhem
AB

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Derome
Förvaltning Holding AB
Ledamot i Aspelin Ramm
Fastigheter AB

**Lisa Kjellén**

Styrelseordförande
AB Gullringsbo Forestry

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i AB Gullringsbo
Egendomar, Familjen Eliassons
stiftelse för utveckling av god
byggnadskultur.

**Patrik Kallenvret**

Ansvarig för Capital Markets i
Sverige och Norden på CBRE.

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i CBRE Sweden AB och
CBRE Asset Services AB

**Ulf Martinson**

F.d.Transaktionsansvarig
Svenska Hus AB

Svenska Hus AB

Otterhällegatan 5A
Box 2178, 403 13 Göteborg

Region Stockholm

Ranhammarsvägen 20
168 67 Bromma

Region Göteborg

Otterhällegatan 5A
Box 2178, 403 13 Göteborg

Region Skåne

Kungsgatan 6, 211 49 Malmö
Norra Långgatan 24, 261 30 Landskrona
Västertorg 1, 281 47 Hässleholm

svenskahus.se