

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.

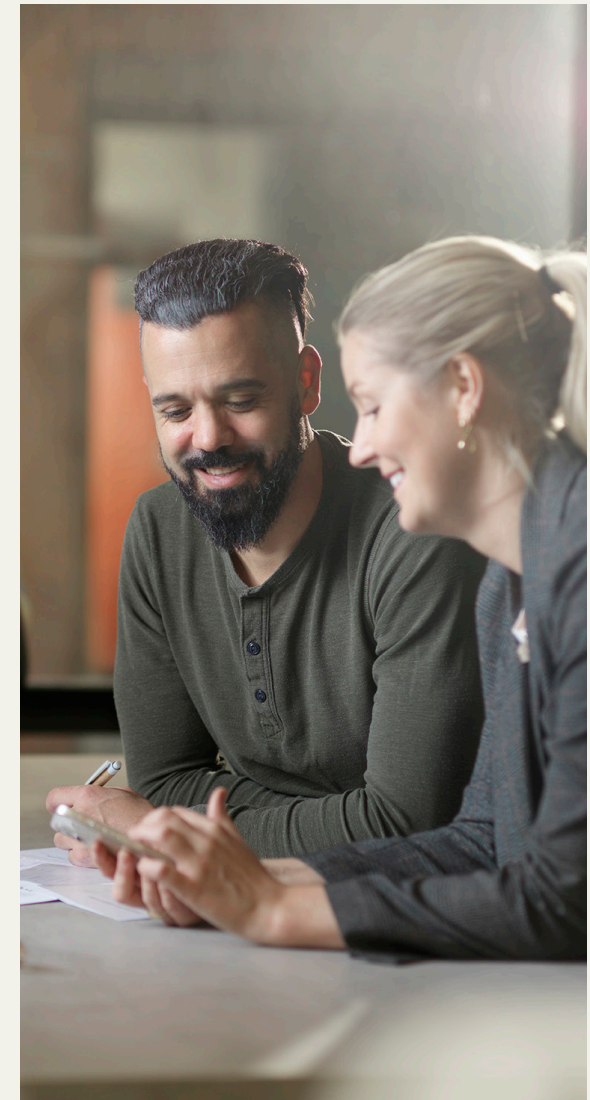
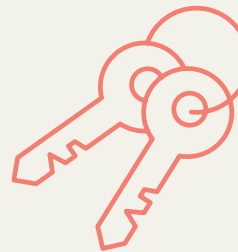
Svenska Hus, ett av Sveriges största privatägda fastighetsbolag, kombinerar det bästa av två världar: stora bolagets kapacitet och trygghet med det mindre företags korta beslutsvägar. Här har varje medarbetare en betydande roll, och rätt erfarenhet och kompetens är avgörande för att kunna genomföra långsiktiga 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 166 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, arbetar vi för att skapa hållbara och levande miljöer där människor kan trivas och utvecklas – både idag och för kommande generationer.



Året i korthet

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

Det har varit ett utmanande år i sviterna efter hög inflation som gav betydande kostnadsökningar för oss och våra kunder. Många hyresgäster har sökt vårt stöd, vilket har ökat vår arbetsbelastning men samtidigt stärkt våra relationer och visat vårt engagemang.

Vi har fortsatt utvecklat vårt arbetssätt och vår organisation, och har vänt en negativ nettouthyrning till +15 Mkr. Detta visar vår starka vilja och förmåga. Med dessa framsteg är vi optimistiska inför framtiden och ser fram emot nya möjligheter och en positiv utveckling. Vi har välkomnat nya kollegor och kunder, startat upp nya projekt och utvecklat vår verksamhet inom affärsutveckling, digitalisering och hållbarhet.

Under slutet av året ingick vi avtal om försäljning av två fastigheter i Västra Frölunda, Göteborg, för drygt 170 miljoner. Fler viktiga händelser under året har varit byggstart av två projekt varav ett utvecklingsprojekt där vi omvandlar ett kontorshus till 77 nya hyresrätter i Nynäshamn med inflytt 2025 samt ny etablering av McDonald's i Floda, strax utanför Göteborg med öppningspremiär hösten 2025.

” Det har varit ett utmanande år för både oss och våra kunder men vi har samtidigt utvecklat oss och stärkt våra relationer ytterligare.

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.



Nils Rydh, vd Svenska Hus

Siffror för 2024 i korthet

HÄR FINNS VI



3,2
år

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

1,9
år

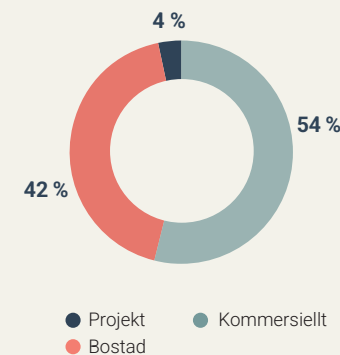
Genomsnittlig
kapitalbindningstid
var 1,9 år (2,1 år)

2,6
ggr

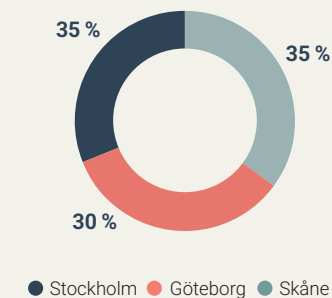
Räntetäck-
ningsgrad var
2,6 ggr (2,8 ggr)

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

MARKNADSVÄRDE



MARKNADSVÄRDE PER REGION



Antalet kommersiella
hyresavtal, exkl. förråd
och parkeringar

949



Antalet bostäder

2862



Antal fastigheter

166

252 Mkr

Förvaltningsresultat 252 Mkr (252 Mkr)

801 Mkr

Hyresvärde 801 Mkr (798 Mkr)

10,7 Mdkr

Marknadsvärde per bokslutsdatum 10,7 Mkr
(10,3Mdkr)

Siffror i korthet

44 %

Nettobelåningsgraden per bokslutsdatum uppgick till 44 % (45 %)

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

18 107 kr/kvm

Marknadsvärdet per bokslutsdatumet bedömdes till 18 107 kr/kvm (17 497 kr/kvm)

11 208 kr/kvm

Det bokförda värdet var 11 208 kr/kvm (11 151 kr/kvm)

8 874 kr/kvm

Belåningen var 8 874 kr/kvm (8 688 kr/kvm)

211 Mkr

De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till 211 Mkr (551 Mkr) varav 0 Mkr förvärv (127 Mkr)

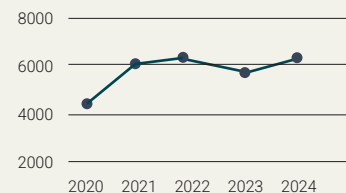
6 064 Mkr

Justerat konsolideringskapital/substansvärde uppgick till 6 064 Mkr (5 734 Mkr)

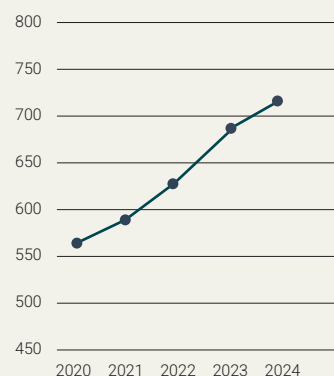
589 569 kvm

Uthyrningsbar yta 589 569 kvm (590 774 kvm)

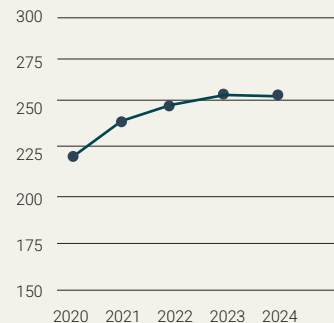
Justerat konsolideringskapital Mkr



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.

Kundnära förvaltning

Med kundnära förvaltning och stort personligt engagemang samarbetar vi med våra kunder för att möta deras behov och skapa långsiktiga relationer.

Våra förvaltare, kundansvariga, tekniska förvaltare, projektledare och fastighetsutvecklare är specialister på sina respektive områden för att säkerställa att vi har rätt kompetens i bolaget för att kunna möta våra kunder, leverantörer samt myndigheter på bästa sätt.

Förädling i förvaltningen

Svenska Hus utvecklar och förädlar sina fastigheter och ytor enligt underhålls- och affärsplaner. Målet är att uppnå optimal användning utav ytorna och ge kunderna bra förutsättningar till att kunna bedriva sina verksamheter, samt kunna bo tryggt och trevligt.

Genom att tidigt identifiera utvecklingsområden kan vi anpassa lokallösningar och etableringsmöjligheter när hyresgästernas behov förändras. Vårt personliga engagemang och dynamiska kapacitet är en av våra främsta styrkor.

Via **Mina sidor** kan våra kunder direkt göra felanmälningar. Vårt fastighetssystem är integrerat med Svenska Hus hemsida vilket förbättrar vår kundservice och möjliggör att vi kan följa kundens felanmälan direkt till anlitad entreprenör. Detta minimerar responstiden för felavhjälpning, vilket leder till ökad servicegrad och fler nöjda kunder.



[**KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER**](#)



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.



En entreprenör eller uppdragsgiver är lokal ska inte komma i vägen för att göra ett bra arbete. I närheten kontrollerar vi att alla våra hyresvärdar har tillräckligt med kompetens och resurser för att kunna erbjuda en hög kvalitet på sin verksamhet. Vi vill se till att våra hyresvärdar får en bra arbetsdag och att de kan erbjuda en bra service till sina kunder. **Hyresvärderna för varje arbetsdag**



Den som hela tiden lever i komfortzonen kommer aldrig att uppleva riktig magi.

Har du ett bra jobb och vill du ha mer utmaning? Då är det dags att gå ut i världen och uppleva riktig magi. Det är inte alltid lätt, men det är också inte alltid möjligt. Det är därför viktigt att ha en bra arbetsdag och att kunna erbjuda en bra service till sina kunder. **Plats för nya tankar**

svenska hus
Plats för nya tankar



Ägaren var inte intresserad av att sälja. Tre dagar senare var den min.

svenska hus
Plats för nya tankar



Plats för nya tankar

– kommunikationskoncept med fullt kundfokus

Svenska Hus ska bli Sveriges mest kundorienterade fastighetsbolag. I varumärkeskommunikationen flyttar vi därför fokus från fastigheterna till det som händer i dem. Vi lyfter fram kreativa entreprenörer, spännande verksamheter och de framgångssagor som utvecklas i våra lokaler. Vi vill ge plats för nya tankar.

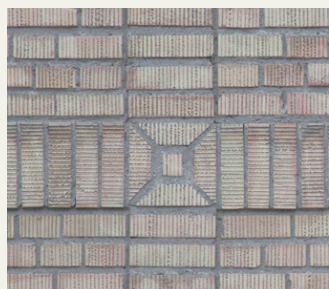
Så tänker vi kring värdeskapande fastighetsutveckling

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 Sjöstad, 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 byggrätten – det är fastighetsutveckling. Glasfabriken såldes 2022 och blev vår största fastighetsaffär någonsin.



Glasfabriken i Stockholm

Foto: Victor Johansson. Arkitekt: Esencial.

Investeringsstrategi med fokus på långsiktighet

Svenska Hus har genom sitt ägardirektiv möjlighet att investera i flertalet fastighetssegment. Vår investeringsstrategi bygger på att vi är långsiktiga ägare till de fastigheter vi förvärvar. Det ger oss möjligheten att investera i kommande utvecklingsområden och invänta rätt tajming i marknaden för att med tiden utveckla fastigheterna. Främst förvärvar vi lager-, industri-, eller kontorsfastigheter på de orter vi redan är verksamma i och där det finns en framtida utvecklingspotential på kort eller lång sikt.

Under slutet av 2024 ingick Svenska Hus avtal om försäljning av två fastigheter i Västra Frölunda, Göteborg. Svenska Hus har förvaltat och utvecklat fastigheterna under en lång tid och överläter två välfungerande förvaltningsenheter. Transaktionen bidrar med en positiv resultateffekt och visar även på vår förmåga att utveckla produkter som är eftertraktade på marknaden i de fall vi väljer att avyttra.

Efter en period med hög inflation och, som effekt, höga räntor väntas svensk ekonomi återhämta sig under 2025. Samtidigt är den globala utvecklingen förknippad med stor osäkerhet och Europas förändrade säkerhetsläge kan komma att påverka de ekonomiska utsikterna. Svenska Hus håller kontinuerlig kontakt med våra banker och rådgivare för att anpassa vår investeringsstrategi efter rådande läge.



Svenska Hus huvudkontor i Göteborg

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 Egendomar

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 allteftersom 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



Våra medarbetare

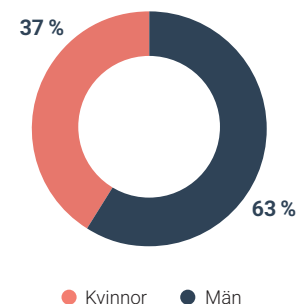
Våra engagerade medarbetare är en av våra framgångsfaktorer för bolaget och verksamhetens främsta resurs. Våra kärnvärden är ledstjärnan i allt vi gör: Vi ska ha kundfokus och har en målsättning om att ha branschens nöjdaste kunder! Vi ska vara nytänkande och erbjuda smarta lösningar. Vi ska vara affärsmässiga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

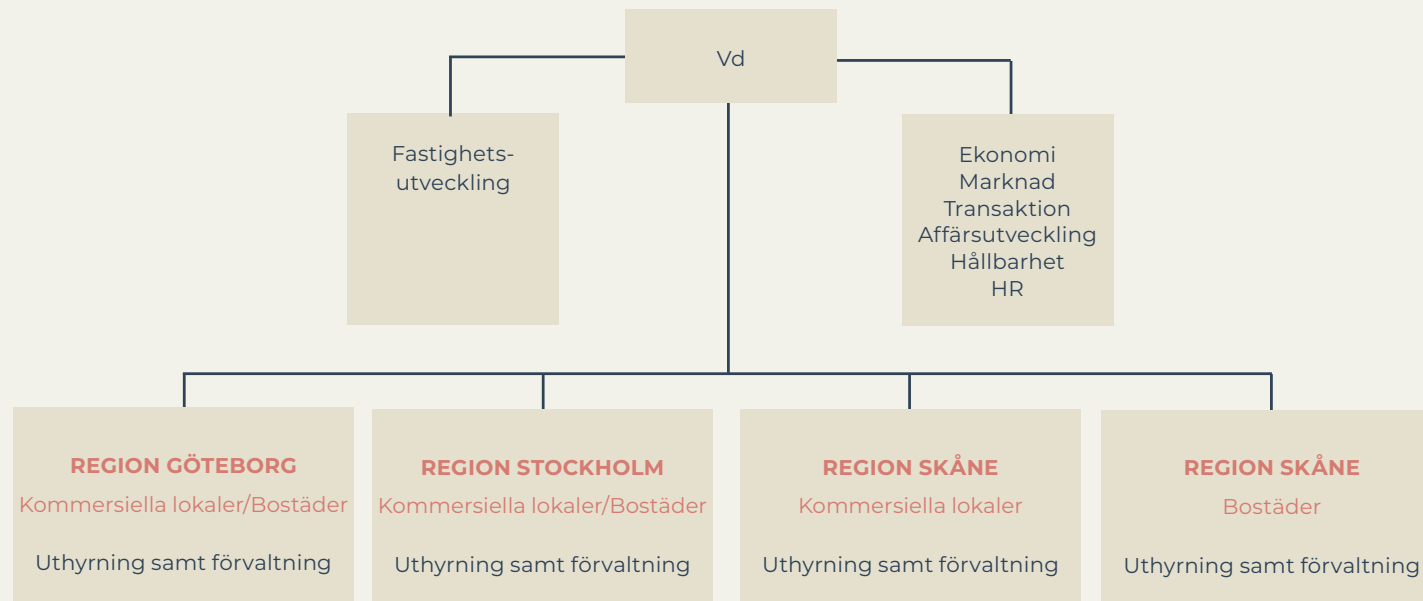
I den dagliga verksamheten är det viktigt att vi behandlar varandra, våra kunder, samarbetspartners och andra intressentgrupper med respekt och på ett korrekt och ansvarsfullt sätt. Etiskt och moraliskt arbetar bolaget efter en uppförandekod som understryker policyer och riktlinjer för hur vi agerar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



59
Antalet anställda



Vår 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 kan vara utmanande, men en lika stor utmaning ligger i att ställa om befintliga fastigheter.

Svenska Hus verkar i en bransch som har en stor klimatpåverkan, en påverkan som vi som bolag tar ansvar för. Våra intressenter efterfrågar i allt större utsträckning hållbara fastigheter med så lågt klimatavtryck som möjligt. För oss som bolag är det därför viktigt med ett proaktivt hållbarhetsarbete som säkerställer att vi fortsatt är en attraktiv arbetsgivare, hyresvärd och fastighetsägare.

Under året har vi fortsatt att utveckla hållbarhetsarbetet, samtidigt som vi bygger upp vår hållbarhetsrapportering inspirerat av EU-direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och det tillhörande ramverket ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Målet är en kvalitativ och transparent hållbarhetsredovisning som återspeglar bolagets insatser. Under våren 2024 utförde vi en dubbel väsentlighetsanalys där vi identifierade de hållbarhetsområden som är väsentliga för oss att arbeta med. Baserat på utfallet av analysen skapades en styrgrupp samt flera arbetsgrupper, bestående av medarbetare från alla delar av verksamheten. Arbetsgrupperna arbetar löpande med att utveckla respektive hållbarhetsområde, och bidrar gemensamt till att utveckla bolagets hållbarhetsarbete som helhet.



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 investerat i flera solenergiparker.

Förnyelsebart och energieffektivt

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

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 för att förbättra driftsresultatet. Under 2024 har bolaget minskat mängden köpt el med 5,3 procent jämfört med föregående år, vilket är ett resultat av vårt pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiprestanda.

- 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 och nöjda hyresgäster.
- Vi har hittills installerat 187 laddpunkter med förnybar el på våra fastigheter och ser över möjligheterna att erbjuda våra kunder detta i så stor utsträckning som möjligt.

Svenska Hus köpte 100 procent förnybar el märkt med Bra miljöval under 2024. 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 2024 motsvarade cirka 44 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 bygghetoder. 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 MWh**

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

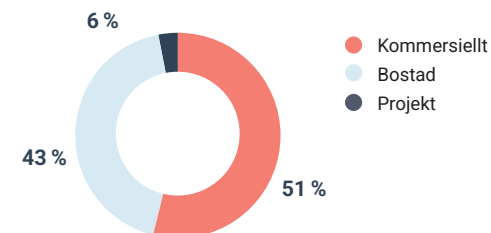
- Bromma
- Slakthusområdet
- Sättra
- Södertälje
- Eriksberg
- Hägersten
- Sundbyberg
- Vinsta
- Kista
- Tullinge
- Bandhagen
- Norra Djursgårdsstaden
- Årsta
- Hagalund
- Arninge
- Nynäshamn



[KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

MARKNADSVÄRDE



35%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

34

Fastigheter i regionen

11

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

138 079_{kvm}

Uthyrningsbar yta 138 079 kvm (138 127 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

Telegrafenområdet i Nynäshamn

I Nynäshamns historiska industricentrum, kvarteret Telegrafan, bedrev Telia AB under många år sin produktion innan flytten till Farsta på 1960-talet. Just nu omvandlar vi detta kontorshus till 77 hyresrätter med inflyttning under hösten 2025. Projektet är något alldeles extra där de flesta lägenheterna får havsutsikt.



Kvarteret Småbildskameran i Bandhagen



Nynäshamn

Kort om Region Göteborg



I en föränderlig omvärld och dess utmaningar fokuserar vi fortsatt på att vårda våra kunder och utveckla våra fastigheter både ekonomiskt 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

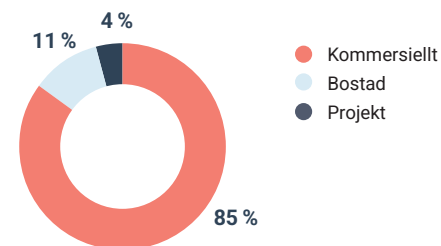
- Nol
- Backa/Kärra
- Tuve
- Kortedela
- Marieholm/Ringön
- Bagaregården
- Partille
- Majorna
- Gårda
- Almedal
- Järnbrott
- Högsbo
- Centrala Göteborg
- Floda



[KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

Marknadsvärde



30%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

47

Fastigheter i regionen

12

Medarbetare i regionen, 48% kvinnor och 52% män

203 792 kvm

Uthyrningsbar yta 203 792 kvm (204 800 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 entré våning 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 2030.

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 2026 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 2027 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



McDonalds vid Floda Entré



Warner Bros i Mariefholm



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.

Utveckling 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.

Floda Entré

Under 2025 påbörjas arbetet med att göra Floda Entré mer levande. Vi kommer att etablera en helt ny McDonald's-restaurant och starta planarbete för att utveckla hela platsen på västra sidan av Floda trafikplats.

Mariefholm, Göteborg

Under 2023 färdigställdes en ny produktionsanläggning för Warner Bros där de bland annat producerar Bingolotto och Postkodmiljonären.

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.



Vi strävar efter att utveckla fastigheter som möter framtidens behov, med fokus på hållbarhet och energieffektivitet. Vårt mål är att leverera hög förvaltningskvalitet och skapa långvarig kundnöjdhet.



Michaela Lorch, regionchef - bostäder Skåne

Innehav i regionen

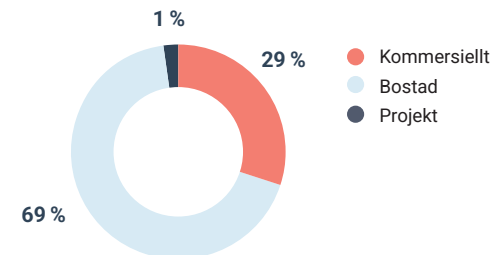
- Helsingborg
- Landskrona
- Åstorp
- Hässleholm
- Lund
- Malmö
- Burlöv



[KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

Marknadsvärde



35%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

85

Fastigheter i regionen

24

Medarbetare i regionen, varav 72 % män och 28 % kvinnor.

247 698 kvm

Uthyrningsbar yta 247 698 kvm (247 847kvm)

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 Helsingborg 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



Tegelbruket i Lund

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

Utmed Tornavägen i Lund, nära båda centrum och ett av universitets huvudområde, 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 Johansson
Vice vd / Ekonomichef



Petra Hammar
Vd-assistent



Josefin Heidenborg
Kommunikationsansvarig



Niklas Simonsson
Affärsutvecklingschef



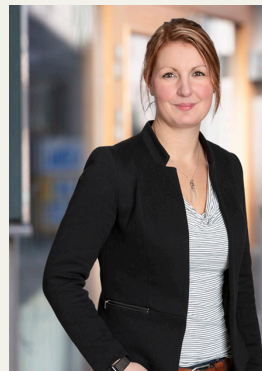
Peter Stalfors
Regionchef
Göteborg



Anna Lorentz
Regionchef
Stockholm



Anna Hurtig
Regionchef Skåne
- kommersiella lokaler



Michaela Lorich
Regionchef Skåne
- bostäder



Rikard Norström
Fastighetsutvecklingschef
Sverige

Styrelse

**Hans Eliasson**

Styrelseordförande i Svenska Hus AB samt Bergfästet Holding AB

Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i Familjen Eliassons stiftelse för utveckling av god byggnadskultur och Munkbron Finans. Ledamot i MVB Holding AB, Näringslivsrådet i Energi- och Miljöeffektiva Byggnader vid LTH Campus och Stiftelsen för energieffektivt byggande.

**Lisa Kjellén**

Styrelseordförande i AB Gullringsbo Forestry

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

**Mikael Granath**

Fd vd och medgrundare till Willhem AB

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Derome Förvaltning Holding AB samt Styrelseordförande Bengt Dahlgren Göteborg AB.
Ledamot i Aspelin Ramm Fastigheter AB.

**Patrik Kallenvret**

Ansvarig för Capital Markets i Sverige och Norden på CBRE.

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

**Tobias Lönnevall**

Tillträdande vd för AB Gullringsbo Egendomar

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Anlab, MVB, Wangeskog, Bonava och Attendo.

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