

DETTA ÄR SVENSKA HUS

VÄLKOMMEN IN!



Detta är Svenska Hus

Svenska Hus grundades år 1992 och bedriver fastighetsverksamhet i de tre storstadsregionerna. Bolaget, som ägs av Gullringsbo Egendomar, förvärvar fastigheter med utvecklingspotential, utvecklar nya projekt och förvaltar med ett hållbart och långsiktigt perspektiv.

Vi har det stora bolagets kapacitet och trygghet, med det mindre företags korta beslutsvägar där möjligheter att påverka finns. Svenska Hus har 56 anställda och varje medarbetare spelar en viktig roll. Rätt erfarenhet och kompetens är avgörande för att Svenska Hus ska 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. Fastighetsbeståndet består av 167 fastigheter med bostäder och kommersiella lokaler för kontor, butiker, verksamhetslokaler och lager. Förvaltning av fastigheterna sker lokalt för respektive region, med kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Landskrona och Hässleholm.

” Med våra värderingar i fokus utvecklar och förvaltar vi fastigheter i attraktiva lägen i storstadsregionerna – för hyresgäster 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 på många sätt varit ett händelserikt år. Trots nya marknadsförutsättningar fortsatte vi att växa, med nya kollegor, fastigheter och kunder. Vi startade nya initiativ där vi utvecklat vår verksamhet inom affärsutveckling, hållbarhet och digitalisering. Vi fyllde 30 år som bolag och gjorde vår största fastighetsaffär någonsin. Tack vare detta står vi starkt rustade och ser med tillförsikt på 2023. Att kunna möta samhällsförändringarna med målsättning om att skapa långsiktiga mervärden både för oss och våra kunder.

En stor händelse under året var vår försäljning av vår färdigutvecklade fastighet i Hammarby Sjöstad i Stockholm, vår största fastighetsaffär någonsin. En fastighet vi ägt sen 1999 och funnits med under områdets resa från brokig industrimark till modern innerstad.

Vi gjorde vårt bästa resultat någonsin i vår 30-åriga historia, vilket ger oss en fortsatt god möjlighet till att vårda våra kunder och fastigheter samt fortsätta växa på sikt även i dessa utmanande tider. Vårt engagemang och vår kundnära förvaltning tar oss vidare i vår tillväxtresa där fokus på våra kunder och värdeskapande fastighetsutveckling är fundamentala.

Nils Rydh, vd



” Det har på många sätt varit ett händelserikt år. Trots nya marknadsförutsättningar fortsatte vi att växa, med nya kollegor, fastigheter och kunder.



Glasfabriken. Foto: Victor Johansson. Arkitekt: Esencial.

Siffror i korthet

HÄR FINNS VI



4,0
år

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

2,0
år

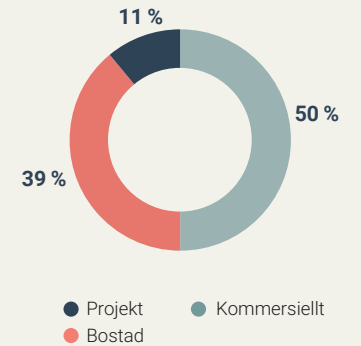
Genomsnittlig
kapitalbindningstid
var 2,0 år (1,8 år)

3,1
ggr

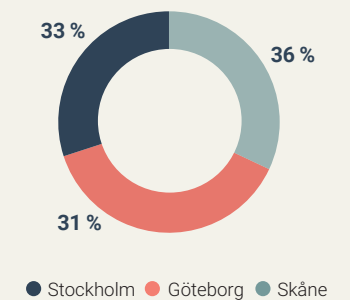
Räntetäck-
ningsgrad var
3,1 ggr (3,1 ggr)

Definition: Rörelseresultatet med återläggning av avskrivningar och realisationsresultat fastighetsförsäljningar i förhållande till räntenetto.

Marknadsvärde 2022



Marknadsvärde 2022 per region



Antalet kommersiella hyresavtal,
exkl. förråd och parkeringar

959



Antal fastigheter

167

246 Mkr

Förvaltningsresultat 246 Mkr (229 Mkr)

715 Mkr

Hyresvärde 715 Mkr (675 Mkr)

10,5 Mdkr

Marknadsvärde per bokslutsdatum 10,5 Mkr
(10,4 Mdkr)

Siffror i korthet

42%

Nettobelåningsgraden per bokslutsdatum uppgick till 42% (50%)

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

17 636 kr/kvm

Marknadsvärdet per bokslutsdatumet bedömdes till 17 636 kr/kvm (17 750 kr/kvm)

10 468 kr/kvm

Det bokförda värdet var 10 468 kr/kvm (10 226 kr/kvm)

8 057 kr/kvm

Belåningen var 8 057 kr/kvm (8 050 kr/kvm)

659 Mkr

De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till 659 Mkr (509 Mkr) varav 124 Mkr förvärv (161 Mkr)

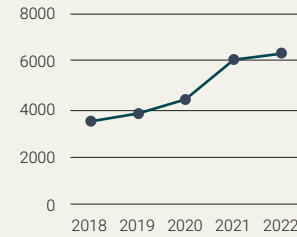
6 263 Mkr

Justerat konsolideringskapital/substansvärde uppgick till 6 263 Mkr (6 006 Mkr)

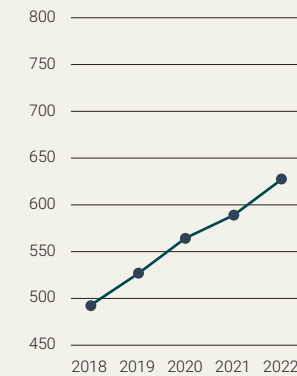
594 897 kvm

Uthyrningsbar yta 594 897 kvm (585 924 kvm)

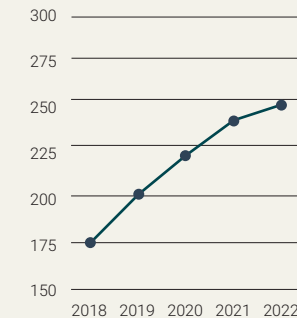
Justerat konsolideringskapital Mkr



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 landets största och mest lönsamma privatägda fastighetsbolag.

AFFÄRSIDÉ



Svenska Hus ska utveckla och äga fastigheter, för olika hyresgästskategorier 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 fastighetsystem 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, kontraktsstorlek och löptider.

- Vi strävar efter långsiktiga relationer. Kunder har olika behov och tillsammans vill vi växa över tid.
- Vi träffar regelbundet våra kunder för att kunna erbjuda 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.
- Genom regelbundna kundmätningar (NKI) kan vi kontinuerligt arbeta med fokusområden och förbättringar i syfte att fortsatt vara en attraktiv hyresvärd.

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

Nu och då måste Lindberg ut på en bra besöksresa. Det är inte bara för att se till att kunderna är nöjda, utan också för att se till att kunderna är nöjda med den service som erbjuds. Det är en viktig del av Svenska Hus verksamhet.

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

Zoran Popovski gick till Sverige till Svenska Hus på jakt efter en lokal att hyra. Han hade hört om Svenska Hus och var intresserad av att se till att kunderna är nöjda. Det är en viktig del av Svenska Hus verksamhet.

Plats för nya tankar

Plats för nya tankar – kampanj med fullt kundfokus

Under 2020 gick startskottet för Svenska Hus stärkta fokus på de kunder som lever och verkar i bolagets fastigheter. Vilka erfarenheter och vardagsmål handlar det om? De två första svaren och exemplen hämtades från Östra Hamngatan i Göteborg – i form av Karin Lindberg på klassiska Engelska Tapetmagasinet och krögaren Zoran Popovski på den italienska restaurangen Sorrelina. Filmade intervjuer, digitala banners och helsidesannonser gav en spännande, rolig och informativ skildring av vilka drömmar och idéer som fastigheter kan inrymma.

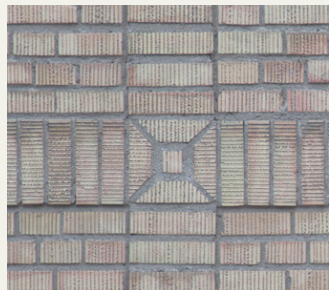
Så tänker vi kring värdeskapande fastighetsutveckling

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 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

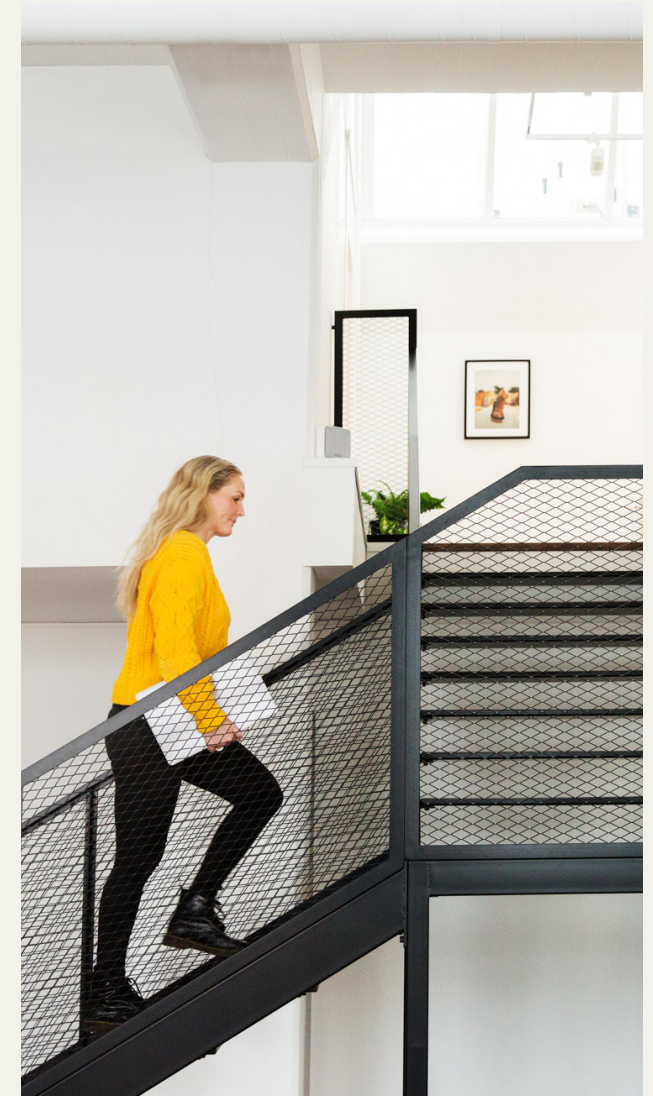
Svenska Hus styrka är att vi har få begränsningar, och kan därför göra förvärv där vi kan identifiera bra affärsmöjligheter.

Eftersom Svenska Hus har ett evighetsperspektiv kan vi genomföra strategiska förvärv med längre tidsperspektiv än en del andra fastighetsbolag. På grund av vår starka balansräkning kan vi investera i kommande utvecklingsområden och invänta rätt tajming i marknaden för att med tiden skapa en lönsam utveckling av fastigheterna.

Svenska Hus förvärvar hellre än avyttrar, men under 2022 avyttrades Glasfabriken för 705 Mkr till Folksam vilket var vår största affär någonsin. Detta var ett strategiskt beslut då 90% av fastigheten var uthyrd till Södermalms Stadsdelsförvaltning och utgjorde Svenska Hus största hyresgäst. Samtidigt skapade försäljningen ett bra likviditetstillskott som kan användas framöver till nya förvärv.

Under 2022 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 30 år sedan, under rådande fastighetskras 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

Munkbron finans – som erbjuder intern finansiell leasing av fordon och maskiner

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!

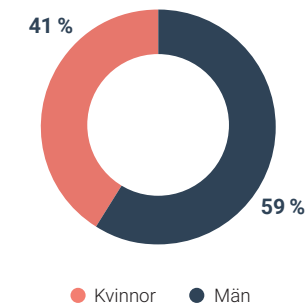
Svenska Hus är ett familjeföretag och det genomsyrar vår verksamhets alla delar. Vi strävar efter att alltid överträffa förväntningar och skapa förtroende. I det arbetet är varje medarbetares insats avgörande för vår framgång.

- Vi har en organisation där det är viktigt att prioritera entreprenörskap, personlig ansvarskänsla och omtanke. Det är också värdeord som rimmer 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.

Könsfördelning

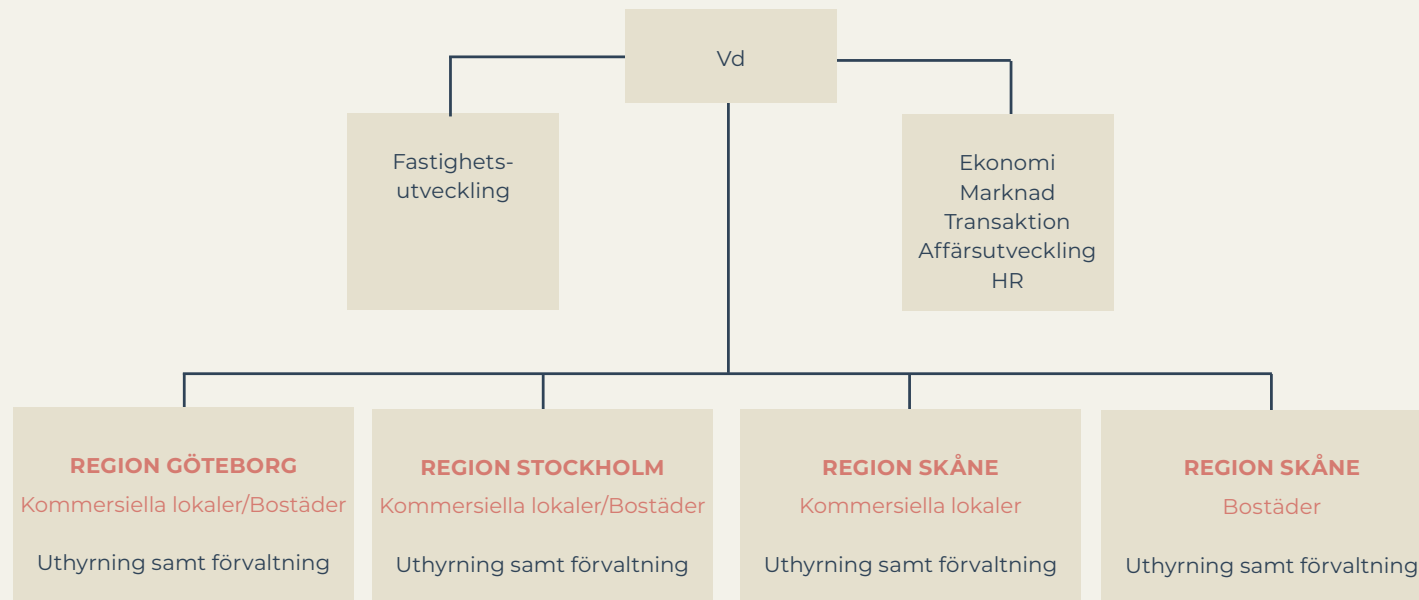


56

Antalet anställda



Organisation



Hållbara fastigheter

Svenska Hus har evighetsperspektiv med ambitionen att bygga, utveckla och förvalta energieffektiva, attraktiva och hållbara fastigheter för människor att leva och arbeta i.

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.

Vi utvärderar löpande vilka förbättringsåtgärder vi kan vidta för att göra skillnad. Det kan handla om att renovera för att få bättre energivärden, eller så kan det handla om att byta till förnybara energikällor. Som fastighetsägare är vi en del av en värdekedja där vi har möjlighet att påverka materialval och utformning vid om-, till- eller nybyggnation. Våra kunders kunder kräver idag i allt större utsträckning hållbara lokaler med så lågt klimatavtryck som möjligt.

Nya krav ställs på transparent rapportering i och med beslutet av CSRD och ESRS nya hållbarhetsrapportering vilket vi ser som en positiv utveckling för en hållbar fastighetverksamhet.

För Svenska Hus är det viktigt att möta den hållbara utvecklingen och agera hållbart för att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare, en attraktiv hyresvärd och ett attraktivt fastighetsbolag.



Passivhus på Morängatan

Vår fastighet på Morängatan i Göteborg är byggd enligt den energisnåla passiv-hustekniken – där en energi-effektiv ventilationsanläggning installeras, men där större delen av värmetillskottet kommer i form av återvinning från de boendes överskottsvärme.



Miljöbyggnad Silver på Topasgatan

Fastigheten i västra Göteborg har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver av Sweden Green Building Council.



Egenproducerad grön el

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

Förnyelsebart och energieffektivt

Idag köper vi 100% el med Bra miljöval som ställer högre krav i enlighet med Naturskyddsföreningens rekommendationer. Svenska Hus äger fem solenergiparker varav två ligger söder om Göteborg, en på Orust och två i Munkedal norr om Göteborg.

Solparkerna producerar ca 2,4 miljoner kWh per år. Tillsammans med våra solcellsanläggningar på våra fastigheter producerar vi själva ca 3,7 miljoner kWh vilket motsvarar ca 45% av Svenska Hus fastighetsel. Förnybar energi hjälper oss att värna om miljön.

Under 2023 tas fler steg i rätt riktning

- Vi implementerar datainsamling av vår mediaförbrukning för att få 100% digitala avläsningar.
- Vi startade fem driftoptimeringsprojekt under föregående år i syfte att arbeta fram en teknisk lägsta nivå i olika fastigheter för att öka energibesparingen. Dessa är nu slutförda och gett mycket bra resultat. Under året kommer dessa att utökas.

Energiförbättrande samarbeten

Svenska Hus arbetar löpande med energiförbättringar i syfte att minska miljöpåverkan och förbättra driftsresultatet. 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.



100%

Förnybar el



3,7 MkwH

Totalproducerad solet 3 683 000 kWh
(varav 2 400 000 är från våra solenergiparker)

Kort om Region Stockholm



Vi söker ständigt spännande utvecklingsmöjligheter och ser löpande över förvaltningsbeståndet för att skapa de bästa förutsättningarna för en levande förvaltningsportfölj, god tillväxt och hållbar utveckling.

Anna Lorentz, Regionchef Stockholm



Innehav i regionen

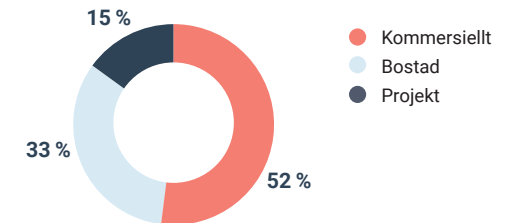
- Bromma
- Slakthusområdet
- Sätra
- Södertälje
- Eriksberg
- Hägersten
- Sundbyberg
- Vinsta
- Kista
- Tullinge
- Bandhagen
- Norra Djursgårdsstaden
- Årsta
- Hagalund
- Arninge
- Nynäshamn



[KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

Marknadsvärde



33%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

32

Fastigheter i regionen

11

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

121 092 kvm

Uthyrningsbar yta

Fastighetsklustret i Bromma

I stadsutvecklingsområdet Brommastaden i norra Ulvsunda har Svenska Hus ett fastighetskluster om totalt åtta fastigheter och cirka 41 000 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 utvecklar bolaget för närvarande nyproduktionsprojektet Småbildskameran 1. Projektet omfattar 171 hyresrätter med etappvis inflyttning under 2023-24. 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 (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 Telegrafområdet.



Kvarteret Småbildskameran i Bandhagen



Bandhagen i södra Stockholm

Kort om Region Göteborg



I ett osäkert omvärldsläge arbetar vår organisation med fortsatt fokus på att vårda våra kunder och utveckla våra fastigheter. Tillsammans med engagerade medarbetare tar vi vara på regionens möjligheter och utmaningar med en stark framåtanda och optimism.

Ylva Morelli, Regionchef Göteborg

Innehav i regionen

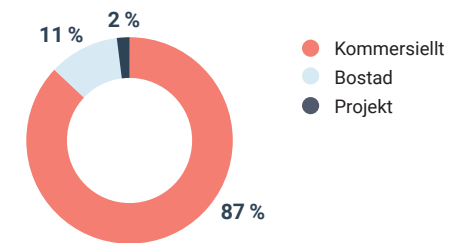
- Nol
- Backa/Kärra
- Tuve
- Kortedela
- Marieholm/Ringön
- Bagaregården
- Partille
- Majorna
- Gårda
- Almedal
- Järnbrott
- Högsbo
- Centrala Göteborg
- Floda



[KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

Marknadsvärde



31%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

48

Fastigheter i regionen

12

Medarbetare i regionen, 50% kvinnor och 50% män

226 189 kvm

Uthyrningsbar yta

Centrala Partille

Svenska Hus har påbörjat ett stadsutvecklingsprojekt i Partille centrum som omfattar en omvandling av en industri- och logistikfastighet till bostäder. Fastigheten kommer att rymma ca 1000 nya bostäder och en levande bottenvåning med restauranger, kaféer och butiker. Fastigheten ligger i ett attraktivt läge med goda kommunikationer och närhet till natur och grönområden alldeles intill Säveån. Inflyttning från 2027.

Almedal

Svenska Hus arbetar med en ny detaljplan i Göteborg Stads pilotprojekt för exploatörsdrivna planer. Detaljplanen förväntas bli klar under 2024 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 2025 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 öster om Göteborg



Almedal i Göteborg



Floda Torg

Floda

Floda är idag ett stabilt fastighetsbestånd och samtidigt ett långsiktigt utvecklingsområde för Svenska Hus och en pendlingsort till Göteborg med ökad inflyttning. Under hösten 2020 förvärvade Svenska Hus en fastighet med detaljplanelagd byggrätt för bostäder i Floda. Regionens målsättning är att uppföra cirka 30 hyreslägenheter på denna fastighet i trevliga trevåningshus med beräknad inflyttning 2025. Fastigheten är belägen i centrala Floda mellan Floda Torg och Garveriet. För de kommande hyresgästerna i Floda Strand är det 250 m till centrum och 300 m till pendelstationen. Det tar ca 27 minuter med pendeln till Göteborg C.

Småstaden Nol

Svenska Hus äger en fastighet i Nol norr om Göteborg. Fastigheten är bebyggd med en nedlagd batterifabrik. Planarbete pågår för utveckling av sammanlagt ca 1 000 nya bostäder. Svenska Hus planerar inom ramen för den nya detaljplanen tillsammans med kommunen och grannar för en framtida byggnation och Svenska Hus del är 70% av planområdet.

Kort om Region Skåne



Anna Hurtig, Regionchef Kommersiella lokaler Skåne



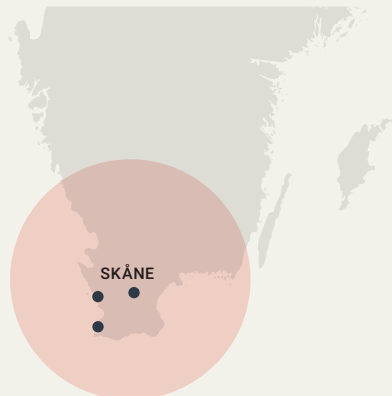
Vi har många företag som trivs i våra lokaler och vi växer tillsammans med våra kunder och skapar nya affärsmöjligheter.



Vi arbetar ständigt med att utveckla vårt bestånd och öka vår kundservice. Vårt främsta fokus är att se möjligheter som är hållbara, ekonomiska och kundanpassade för framtidens bostadsmarknad.



Michaela Lorich, Regionchef Bostäder Skåne



Innehav i regionen

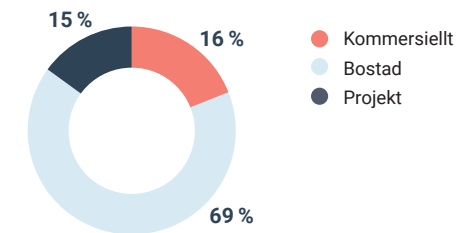
- Helsingborg
- Landskrona
- Åstorp
- Hässleholm
- Lund
- Malmö
- Burlöv



[KLICKA IN TILL VÅRA LEDIGA LOKALER](#)

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

Marknadsvärde



36%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

87

Fastigheter i regionen

23

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

247 616 kvm

Uthyrningsbar yta

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 för arbete som kan erbjuda så mycket mer än vad ett vanligt kontor kan. 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 färdigställs nu under sommaren 2023.

Färgaren i Hässleholm

På bästa läge i centrala Hässleholm ligger denna fantastiskt vackra byggnad. Huset byggdes 1917 som bostadsfastighet men har under de senaste åren varit ett kontorshus. Svenska Hus har genom varsam ombyggnation återställt huset till ett bostadshus igen och återskapat delar av den ursprungliga gestaltningen. Projektet färdigställdes 2019 och med detaljer från förr erbjuds här unika bostäder med stor charm.



Grusbacken i Väla Södra



Färgaren i Hässleholm



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



Peter Stalfors
Transaktionsansvarig



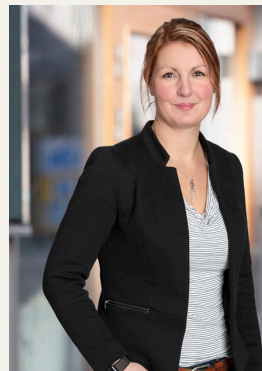
Ylva Morelli
Regionchef
Göteborg



Anna Lorentz
Regionchef
Stockholm



Anna Hurtig
Regionchef kommersiella
lokaler
Skåne



Michaela Lorich
Regionchef bostäder
Skåne



Niklas Simonsson
Affärsutvecklingschef

Styrelse



Lennart Karlsson

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

Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i egna bolag.



Susanne Olofsson

Vd AB Gullringsbo Egendomar

Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i MATCHi AB. Ledamot i Wangeskog Hyrcenter AB, MVB Holding AB.



Mikael Granath

Vd och medgrundare till Willhem AB

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Aspelin Ramm Fastigheter AB och Fastighetsägarna Sverige AB.



Lisa Kjellén

Styrelseordförande AB Gullringsbo Forestry

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



Patrik Kallenvret

Vd samt styrelseordförande CBRE Sweden AB

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i 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

010-603 93 00
svenskahus.se