

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 54 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 157 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

HÄR FINNS VI



4,4
år

Genomsnittlig
räntebindningstid
var 4,4 år (5,1 år)

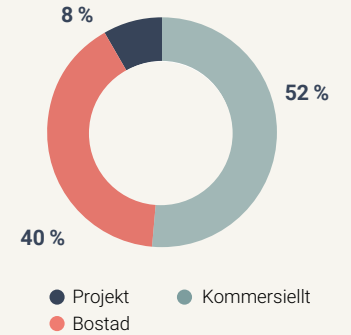
1,8
år

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

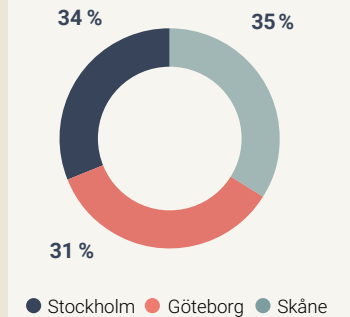
3,1
ggr

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

Marknadsvärde 2021



Marknadsvärde 2021 per region



Antalet kommersiella hyresavtal,
exkl. förråd och parkeringar

936



Antal fastigheter

157

229 Mkr

Förvaltningsresultat (218 Mkr)

675 Mkr

Hyresvärde (642 Mkr)

10,4 Mdkr

Marknadsvärde per
bokslutsdatum (8,5 Mdkr)

Året i korthet

42%

Nettobelåningsgraden per bokslutsdatum uppgick till 42% (50%)

17 750 kr/kvm

Marknadsvärdet per bokslutsdatumet bedömdes till 17 750 kr/kvm (14 368 kr/kvm)

10 226 kr/kvm

Det bokförda värdet var 10 226 kr/kvm (9 734 kr/kvm)

8 050 kr/kvm

Belåningen var 8 050 kr/kvm (7 781 kr/kvm)

509 Mkr

De totala investeringarna i fastigheterna uppgick till 509 Mkr (632 Mkr) varav 161Mkr förvärv (264 Mkr)

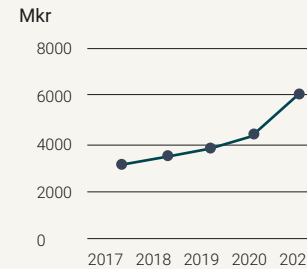
6 006 Mkr

Justerat konsolideringskapital/substansvärde uppgick till 6 006 Mkr (4 272 Mkr)

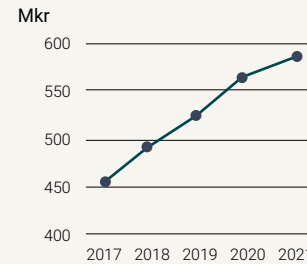
585 924 kvm

Uthyrningsbar yta (593 757 kvm)

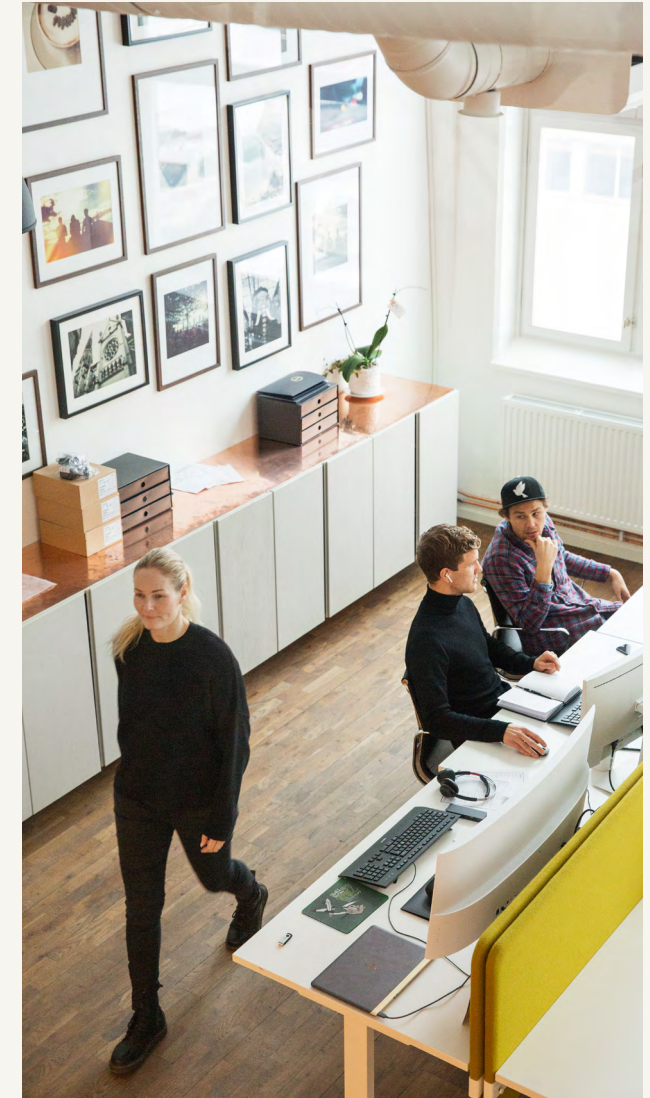
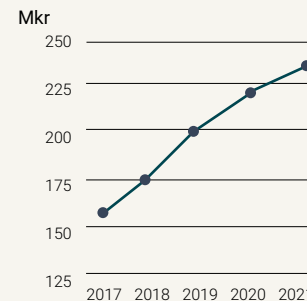
Justerat konsolideringskapital



Hyresintäkter



Förvaltningsresultat



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 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.

Vår värdeskapande affärsmodell

Svenska Hus affärsmodell består av ett antal strategier i syfte att skapa tillväxt av förvaltningsresultatet samt tillväxt av substansvärdet.

Kundnära och effektiv förvaltning

Genom aktiv förvaltning skapas långsiktiga kundrelationer som resulterar i stabila kassaflöden och ett attraktivt fastighetsbestånd.

Värdeskapande fastighetsutveckling

Genom lönsamma fastighetsutvecklingsinvesteringar, aktiv affärsutveckling och förädling av fastighetsportföljen skapas ökade kassaflöden, ett vidareutvecklat och attraktivt bestånd.

Strategiska förvärv

Genom strategiska förvärv skapar vi förutsättningar för en långsiktig tillväxt, med nya kommande utvecklingsfastigheter i områden och segment där vi ser potential.



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 utförs i egen regi för att vara nära kunden.

Vi strävar efter att bygga varaktiga relationer och skapa förtroende hos våra hyresgäster. Med hjälp av en kundnära förvaltning genom hela kedjan – och inte minst ett stort personligt engagemang hos alla medarbetare – lyckas vi möta behovet. Ständiga förbättringar, effektiv förvaltning och hög servicenivå ger goda förutsättningar för uppfyllnad av kundens förväntningar. Genom närvaro och god kännedom om den lokala marknaden samt stort engagemang i långsiktiga kundrelationer skapar vi 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.



Västra Hamngatan 18–22 består av två vackra och anrika fastigheter mellan Domkyrkan och Grönsakstorget i Göteborgs absoluta centrum.

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 när vi hos Lindberg är så bra bebyggare som alltid varit, vill vi inte bara vara bra på att bygga, utan också på att skapa en fantastisk miljö för våra kunder. För att göra det möjligt har vi valt att satsa på en helt ny typ av fastigheter: Plats för nya tankar.

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

Zoran Popovski gick till Sverige för att sälja sin italienska restaurang i Göteborg. Han hade varit i Sverige i flera dagar och hade inte lyckats hitta någon som ville köpa. Men sedan han hade träffat Karin Lindberg från Svenska Hus, ändrade sig hans åsikt. Karin hade inte bara varit intresserad av att köpa, utan också av att hjälpa honom att hitta rätt plats för restaurangen. Det blev en lyckad affär för båda parter.

Plats för nya tankar

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.

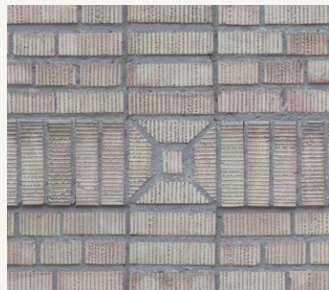
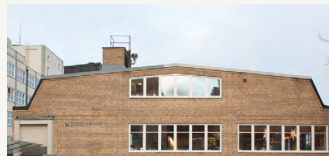
Så tänker vi kring värdeskapande fastighetsutveckling

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 två 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.



Styrka genom strategiska förvärv

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

Konkurrensen om såväl förvävsobjekt, byggrätter och hyresgäster är hård, vilket bidrar till att projektmöjligheter och marginaler minskar i en het marknad. En förutsättning för nya lönsamma projekt är att vi som utvecklare är duktiga på att kritiskt analysera våra affärsidéer och parallellt hålla en tät kontakt med den lokala marknaden samt hyresgäster för att hitta rätt timing för samverkansmöjligheter.

Eftersom vi har lång tidshorisont och stark balansräkning kan vi investera i kommande utvecklingsområden och invänta rätt tajming i marknaden för att sedermera optimera fastigheternas användningsområde. På så vis uppnår vi hög värde- och hyresutveckling samt avkastning på eget kapital.

Främst förvärvar vi lager-, industri-, eller kontorsfastigheter med ett underliggande kassaflöde i de orter vi redan finns 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) och Byggherresamverkan Brommastaden (Stockholm). 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 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

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!

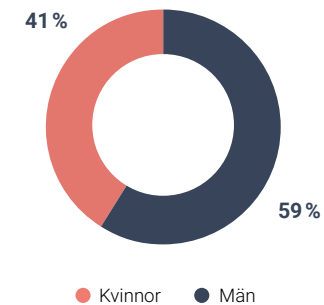
Svenska Hus är ett familjeföretag och det genomsyrar vår verksamhets alla delar. Vi strävar efter att alltid överträffa förväntningar och skapa förtroende. I det arbetet är varje medarbetares insats avgörande för vår framgång.

- Vi har en organisation där det är viktigt att prioritera entreprenörskap, personlig ansvarskänsla och omtanke. Det är också värdeord som 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.
- Vi har en kultur som välkomnar nya idéer och kreativa lösningar. Vi är prestigelösa och uppmuntrar medarbetare att ta ansvar och egna initiativ.
- Regelbundna medarbetarsamtal sätter fokus på kontinuerlig kompetensutveckling inom bolaget.
- Genom medarbetarundersökningar (NMI) 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

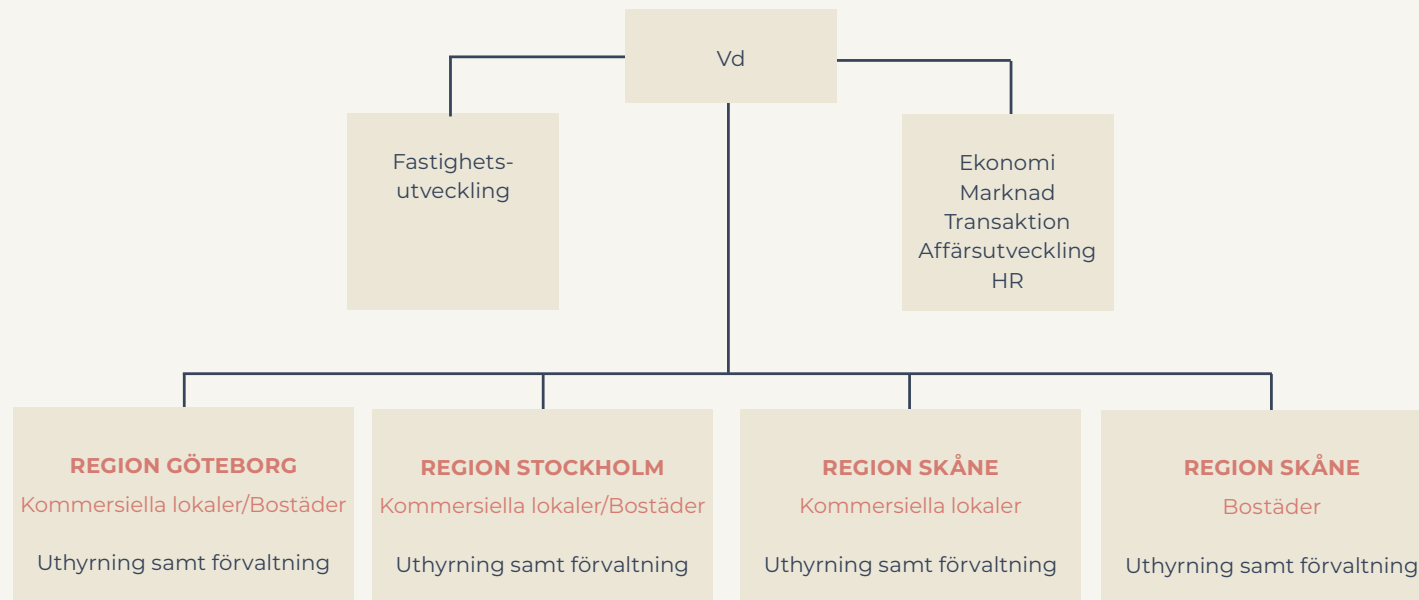


54

Antalet anställda



Organisation



Hållbara fastigheter

Svenska Hus har evighetsperspektiv med ambitionen att bygga och utveckla 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.

Hur långt vi kan ta den hållbara omställningen beror på fastighetens beskaffenhet och det sätter ramarna för vad vi kan uppnå. Vi värdesätter våra fastigheter och gör vårt bästa för att löpande minska klimatavtrycket samt förbättra driftnettot.

För Svenska Hus är det viktigt att möta den hållbara utvecklingen 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 värmetskottet 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 två solenergiparker söder om Göteborg och har tecknat avtal om att förvärva ytterligare tre solparker i Bohuslän.

Solparkerna producerar ca 2,2 miljoner kWh per år. Tillsammans med våra solcellsanläggningar på våra fastigheter producerar vi själva ca 3,5 miljoner kWh vilket motsvarar ca 45% av Svenska Hus fastighetsel. Förnybar energi hjälper oss både att värna om miljön.

Under 2022 tas fler steg i rätt riktning

- Vi arbetar med att ingå avtal kring 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. Under 2022 kommer dessa att slutföras, utvärderas och utökas.

Energiförbättrande samarbeten

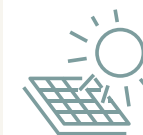
Svenska Hus arbetar löpande med energiförbättringar i syfte att minska miljöpåverkan och förbättra driftsresultatet. Koncernens åtaganden inom energieffektivt byggande är omfattande och har så varit under de senaste tjugo åren. Koncernen har under lång tid samarbetat med Lunds universitet i flera satsningar 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



3,5 Mkw

Totalproducerad solet 3 500 500 kwh
(varav 2 200 000 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

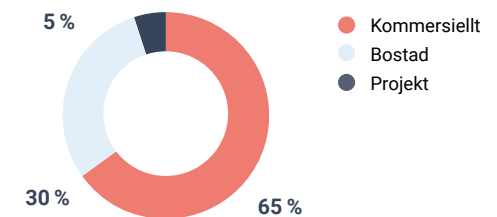


Innehav i regionen

- Bromma
- Johanneshov
- Skärholmen
- Södertälje
- Norsborg
- Hägersten
- Sundbyberg
- Vällingby
- Kista
- Tullinge
- Bandhagen
- Hjorthagen
- Årsta
- Solna
- Danderyd
- Nynäshamn

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

Marknadsvärde



34%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

32

Fastigheter i regionen

9

Medarbetare i regionen, varav 22% kvinnor och 78% män

115 794 kvm

Uthyrningsbar yta

Fastighetsklustret i Bromma

I norra Ulvsunda i Bromma som är beläget i Stockholms utvidgade stadskärna innehar Svenska Hus ett fastighetskluster om totalt sex fastigheter och cirka 3 000 kvm. Här har Svenska Hus skapat moderna och flexibla kontorsmiljöer och samtidigt tagit tillvara på tidstypiska detaljer bland annat med kulturminnesmärkta fasader och stora fönster. På en av fastigheterna i Ulvsunda har bolaget installerat solceller och kommer under året att bygga ytterligare en anläggning på taket som är i linje med Svenska Hus hållbarhetsstrategi om att fortsätta använda förnyelsebar energi.

Glasfabriken i Hammarby Sjöstad

Mitt i Hammarby Sjöstad återfinns en kulturklassad industribyggnad i ljust tegel med stark, karakteristisk profil. I nära anslutning till byggnaden går tvärbanan och egen tunnelbanestation för stadsdelen är planerad.

Fastighetens nuvarande vindsvåning är påbyggd med fyra nya moderna och flexibla kontorsplan. Takprofilen är bibehållen, fasadindelning kommer att installeras och allt är varsamt anpassat till den kulturhistoriska miljön. Utöver detta tillkommer fem stycken "Town Houses" med egna unika entréer.

Totalt uppgår fastighetens yta till drygt 8 000 kvm varav Södermalm Stadsdelsförvaltning förhyr 7 000 kvm.



Fastighetsklustret i Bromma



Glasfabriken i Hammarby Sjöstad. Foto: Victor Johansson. Arkitekt: Esencial

Rökerigatan

Rökerigatan är ett av Svenska Hus utvecklingsprojekt där vi färdigställt en attraktiv fastighet som rymmer 3 000 kvm moderna kontorslokaler med industriprägel. Fastigheten ligger i Slakthusområdet – ett av Stockholms mest spännande utvecklingsområden, nära Tele2 Arena.

Kvarteren är trivsamma och levande med fokus på evenemang, restauranger, shopping, nöjesliv, kontor och bostäder.

Bandhagen i södra Stockholm

Helt i harmoni med historien och på ett sätt som alltid varit vårt signum har vi utvecklat Bandhagens Gymnasium i Stockholm. Genom varsam ombyggnation och anpassade tillbyggnationer har Svenska Hus omvandlat området till attraktiva bostäder. Ytterligare förtätning med ca 100 bostäder planeras under 2023.

Kvarteret Småbildskameran 1, Bandhagen

Under 2021 tillträdde och byggstartade Svenska Hus ett bostadsprojekt för 171 hyresrätter i anslutning till Bolagets förvaltningskuster på platsen. Första inflytt planeras under 2023.



Kvarteret Småbildskameran, Bandhagen



Rökerigatan i Slakthusområdet



Bandhagen i södra Stockholm

Kort om Region Göteborg



”Efter en utmanande tid i samhället ser jag nu fram emot att fortsätta förvalta, vårda och utveckla våra fastigheter tillsammans med engagerade medarbetare och att gemensamt ta vara på regionens spännande möjligheter och utmaningar framöver.

Ylva Morelli, Regionchef Göteborg

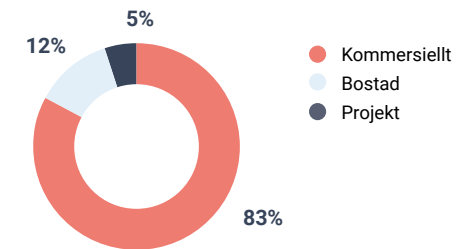
Innehav i regionen

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



SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

Marknadsvärde



31%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

45

Fastigheter i regionen

13

Medarbetare i regionen, 54% kvinnor och 46% män

222 589 kvm

Uthyrningsbar yta

Partille City

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 800 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 2022 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 2024 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 City



Almedal



Almedal



Floda Torg



Nol



Floda

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 detaljplanerad byggrätt för bostäder i Floda. Regionens målsättning är att uppföra cirka 30 hyreslägenheter på denna fastighet i trevliga trevåningshus. Beräknad inflyttning 2023. 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



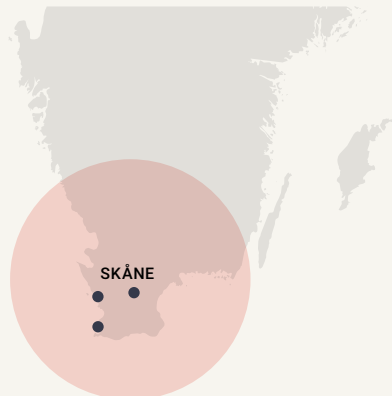
Vi har många företag som trivs i våra lokaler och vi växer tillsammans med våra kunder och skapar nya affärsmöjligheter.



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

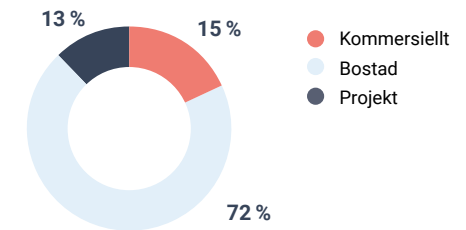


Innehav i regionen

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

SIFFROR FRÅN VERKSAMHETEN

Marknadsvärde



35%

Del av Svenska Hus totala marknadsvärde

81

Fastigheter i regionen

23

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

247 540 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 pågår sedan 2019 en större ombyggnation av ett befintligt kontorshus. Huset genomgår en totalrenovering och konceptuell förändring för att svara mot framtidens kontor. Visionen är att skapa en mötesplats för arbete som är mer än bara ett vanligt kontor och som ger mer värde i vardagen för människorna som vistas där. Huset erbjuder många gemensamma sittytor och mötesplatser i syfte att göra arbetsplatsen till mer än bara det egna kontoret och därmed skapa berikande och utvecklande nätverk mellan hyresgäster.

Fastigheten rymmer cirka 11 200 kvm kontorslokaler fördelat på 7 våningsplan och kan anpassas till både stora och mindre företag. Under 2020 inleddes ett samarbete med coworkingspecialisten Helio för att implementera konceptet i fastigheten. Konceptet innehåller allt från flexibla kontorslösningar med full service till gym, lunchkafé, podcaststudio och föreläsningar.

K6 kommer att färdigställas under våren 2022.

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 som skapar 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 med preliminär produktionsstart hösten 2022.

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

Styrelse



Lennart Karlsson

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

Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i egna bolag samt Ledamot i Västsvensk Logistik AB.



Susanne Olofsson

Vd AB Gullringsbo Egendomar

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



Erika Hellman

F.d. vd AB Gullringsbo Egendomar

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



Lisa Kjellén

Styrelseordförande AB Gullringsbo Forestry

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



Patrik Eriksson

Vice Vd samt koncerncontroller AB Gullringsbo Egendomar



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
Järnvägsgatan 17 B, 281 31 Hässleholm

010-603 93 00
svenskahus.se