

## God jul och ett gott nytt år önskar vi på Svenska Bostadsfonden!

### Svenska Bostadsfonden hittills största förvärv genomfört i Kalmar

Svenska Bostadsfonden utökar sitt fastighetsbestånd i Kalmarregionen genom att förvärva 12 fastigheter med 410 lägenheter i Kalmar och Borgholm av Heimstaden AB. Beståndet har en total bostadsyta om 31 000 kvadratmeter vilket gör förvärvet till Svenska Bostadsfondens hittills största.

Svenska Bostadsfondens regionala förvaltningskontor som redan finns etablerat i Kalmar kommer att ansvara för förvaltningen vilket borgar för en smidig övergång med minimala effekter för de berörda hyresgästerna.

–Vi har under en längre tid letat efter ett attraktivt bestånd som komplement till våra befintliga fastigheter i Kalmarregionen och är därför mycket nöjda med att ha genomfört den här affären, säger Svenska Bostadsfondens VD Lars Swahn. Kalmarregionens starka tillväxt och diversifierade näringsliv gör regionen till ett utmärkt exempel på geografiska områden som vi eftersträvar att vara verksamma i.

– Jag är mycket nöjd över att kunna presentera den här affären som är i linje med Heimstadens strävan efter att fokusera på vår verksamhet och fortsatta expansion i framför allt Öresundsregionen, Mälardalen och i de andra regioner vi idag är etablerade på, säger Heimstadens VD Patrik Hall. Dessutom känner vi oss trygga med Svenska Bostadsfondens långsiktighet och framförallt att företaget redan är etablerat i Kalmarregionen.

Av de totalt 410 lägenheterna är 217 belägna i Kalmar och 193 i Borgholm. Beståndet förvärvas via dotterbolag till Svenska Bostadsfonden. Tillträde sker i februari 2010.

### Svenska Bostadsfonden tillträder i Växjö

Under december månad tillträdde Svenska Bostadsfonden ett bestånd om 26 lägenheter i fastigheten Olivsnäcken i Växjö. Fastigheten är belägen i ett trivsamt fritidsområde intill Växjösjön och ligger bara 1,2 kilometer från centrala Växjö. Förvärvet genomfördes av dotterbolag till Svenska Bostadsfonden 7 AB.

### Esbjörn Wincent ny medlem i Svenska Bostadsfondens Advisory Board

Esbjörn Wincent, som tidigare ansvarat för Folksamgruppens fastighetsinvesteringar både i Sverige och internationellt, har valts in som ny medlem i Svenska Bostadsfondens Advisory Board.

– Esbjörn Wincent's kompetens och kontaktnät, inte minst på den internationella marknaden, kommer att ytterligare bredda Svenska Bostadsfondens kunskapsbas och förutsättningar. Vi är mycket nöjda med denna förstärkning av vårt Advisory Board, säger Lars Swahn, vd för Svenska Bostadsfonden.

Esbjörn Wincent har tidigare bland annat arbetat som vd för det kooperativt ägda Koopfinans, och innehar flera förtroendeuppdrag med tyngdpunkt inom fastighetsbranschen.



[Till Svenska Bostadsfondens hemsida](#)



[Aktuell emission stänger 31 dec 2009](#)



[Senaste förvärvade fastighet](#)



[Aktuella dokument](#)



[Kontakt oss](#)

## Nya bostäder eftertraktade

Trots hög efterfrågan byggs det få nya bostäder i Sverige. Det finns dock företag som aktivt satsar på nybyggnation, inklusive uppförandet av hyresrätter, med stor framgång.

- Wallenstams kommer att göra sina totalt 49 nybyggda hyresrätter på Fendergatan i Hammarby Sjöstad redo för inflyttning vid årsskiftet och har fått in över 1 000 intresseanmälningar via Stockholms stads Bostadsförmedling.
  - Bostadsbristen i våra storstadsregioner är extrem, Wallenstam har som mål att bygga 2 500 lägenheter under tidsperioden 2008 till och med 2012 för att på vårt sätt bidra till att det skapas fler hyreslägenheter i våra storstadsregioner, säger företagets vd Hans Wallenstam.
- Besqab och Einar Mattson har gemensamt förvärvat fastigheterna Margretero 5, 6 och 7 i Mariehäll i Stockholm. De befintliga byggnaderna skall rivas och ersättas av cirka 140 lägenheter i djärvt utformade byggnader.
- HSB prognostiserar att hela koncernen kommer att påbörja totalt 300 bostäder i år. Det är betydligt färre än de 648 som påbörjades under förra året, men företaget ser att bostadsförsäljningen tagit fart igen efter kreditkrisen under slutet av förra året vilket bådär gott inför framtiden.
- Sundbybergs kommunala bostadsbolag Förvaltaren är på väg att uppföra 263 hyresrätter i Ursvik. Byggstart sker 2010 och inflyttning är beräknad till 2011. Idag finns 167 nya småhus och 101 lägenheter i Ursvik, men inga hyresrätter.

## MKB bygger ut miljonprogram, vill höja hyran

Det kommunala bostadsbolaget MKB Fastighets AB i Malmö planerar att bygga tre nya punkthus med 60-80 lägenheter i Holma, ett miljonprogramsområde som uppfördes mellan 1971 och 1974. Enligt Pål Svensson, fastighetschef på MKB, är syftet med projektet att tillgodose ett behov av nya lägenheter som finns inte minst bland de personer som bor i området idag.

MKB önskar även höja bostadshyror med 2,85 procent från och med januari 2010. Motivet till höjningarna är enligt bolaget att företagets kostnader för taxor, löner och underhåll fortsatt att öka. Visserligen är räntorna låga för tillfället, men MKB menar att det är viktigt att värdesäkra hyresnivån för att undvika chockhöjningar när räntenivån återgår till det normala.

## Hebas vinst steg kraftigt

Fastighetsbolaget Heba ökade sin vinst för årets första nio månader till 72 miljoner jämfört med knappt 27 miljoner samma period förra året. Den kraftiga vinstökningen beror på högre värderingar av bostadsportföljen tillsammans med lägre lånekostnader och högre hyresintäkter. Värden på företagets fastigheter ökade med 34,5 miljoner till totalt 3 107 miljoner.

## Vasakronan renodlar, säljer bostäder för 5 miljarder

Vasakronan har beslutat att renodla sin verksamhet till att endast fokusera på kontors- och butiksfastigheter. Företagets bostäder, värda över 5 miljarder, kommer därför att placeras i ett separat bolag med namnet Bostadsaktiebolaget Dombron och säljas. Berörd personal, cirka 65-75 personer, har informerats och det interna due diligencearbetet är påbörjat.

–Vi vill fokusera på kontors- och butiksfastigheter i Vasakronan, och genom den här affären signalerar vi också att vi åter avser att bli offensiva med förvärv av kommersiella fastigheter, säger Vasakronans vd Fredrik Wirdenius i en kommentar.

Dombron kommer att innehålla totalt omkring 8 000 lägenheter fördelade över ca 480 000 kvadratmeter bostadsyta. 75 procent av fastigheterna finns i Uppsala, 20 procent i Stockholm med förorter och resterande 5 procent i Göteborg. Wirdenius ser Dombron som ett mycket intressant förvärv för aktörer på bostadsmarknaden och anser att en renodling kommer att vara positivt för verksamheten.

– Det här är en fantastisk möjlighet för en investerare att komma över ett bolag med ett stort attraktivt bostadsbestånd och en mycket kompetent personal.

Vasakronan kommer även i framtiden att behålla ett mindre antal bostäder som ligger insprängda bland kommersiella fastigheter. Detta gäller bostäderna i Nacka Strand och studentbostäderna vid Telefonplan och i Skrapan på Södermalm.

## Nettoköparna ökar på den svenska marknaden

Enligt en marknadsundersökning från DTZ som omfattar 240 svenska och utländska aktörer ser fastighetsinvesterare allt mer positivt på den svenska marknaden. Andelen investerare som avser att bli nettoköpare har ökat stadigt och uppgår det senaste kvartalet till fler än de som säger sig vilja avvakta med nya investeringar. Ett annat positivt tecken är att investerarna inte tror på stigande avkastningskrav för första gången sedan sommaren 2008. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden, och framförallt inom kontor, bedöms dock sjunka ytterligare.

## Både (S) och Alliansen satsar på fler bostäder

Sveriges bostadsbrist är en prioriterad fråga för både blocken inom svensk politik. Vid en socialdemokratisk kongress i november togs flertalet beslut inom bostadsområdet. Partiet säger sig nu vilja införa bland annat investeringsstöd för nybyggnation av hyresrätter och ett miljardprogram för att rusta upp miljonprogramsområdena samt göra dem attraktivare att bo i. Dessutom vill man införa möjligheten för närliggande kommuner att samverka vid uppförandet av nya bostadsprojekt.

Alliansen i Stockholm lovande å sin sida att bygga 15 000 nya bostäder om de vann valet hösten 2006. Hittills har också över 13 000 bostäder uppförts vilket innebär att målet är i sikte. Stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet Kristina Alvendal (M) vill framförallt lyfta fram satsningen på hyresrätter som hittills inneburit över 5 000 nya lägenheter under mandatperioden.

## Fler bostäder men tufft för hyresrätter

Efter ett år med relativt få påbörjade bostäder kommer efterfrågan på småhus och bostadsrätter att dra upp produktionen under nästa år. Det anser Boverket som förutspår en ökning med 25 procent från 16 500 påbörjade bostäder 2009 till 20 500 påbörjade bostäder under 2010. Hyresrätter anses dock få det svårt att hävda sig om inte kostnaderna sänks betydligt. Trots en total ökning på 25 procent förväntas antalet påbörjade hyresrätter under 2010 bara tangera årets siffra – 6 000 lägenheter.

## Ny stadsdel planeras i Malmö

Stadsbyggnadskontoret i Malmö planerar att uppföra en ny stadsdel med 1 500 bostäder och 2 300 arbetsplatser på de centrala delarna av Kockums gamla varvsområde. Den nya stadsdelen, Varvsstaden, kommer att bli en viktig förbindelselänk mellan centrala Malmö och de delar av Västra Hamnen som redan är bebyggda.

Klimatet och andra gröna frågor kommer att prioriteras vid uppförandet av den nya stadsdelen. Tanken är att Varvsstaden skall bli ett visningsexempel på hur man framgångsrikt kan bygga ut en både tät och hållbar stad.

## Om Svenska Bostadsfonden

Svenska Bostadsfonden är en oberoende aktör som erbjuder ett direkt deläggande i svenska bostadshyresfastigheter. Verksamheten i Svenska Bostadsfonden startade 2003 men erfarenheten hos initiativtagarna och styrelsemedlemmar samt rådgivare sträcker sig väsentligt längre bakåt i tiden. För ytterligare information;  
[www.svenskabostadsfonden.se](http://www.svenskabostadsfonden.se).



Nyhetsbrevet produceras av Laika Consulting på uppdrag av Svenska Bostadsfonden Management. Registrering eller avregistrering av nyhetsbrevet sker via epost till [info@lkc.se](mailto:info@lkc.se).

---

## Är du fastighetsägare eller mäklare?

Svenska Bostadsfonden söker bostadshyreshus i Skåne, Småland och Östergötland.

I övriga regioner söker vi större bestånd på 500 lägenheter eller fler.

Kontakta oss för mer information:

David Olsson, 070-925 34 55, [don@svenskabostadsfonden.se](mailto:don@svenskabostadsfonden.se)  
Ebba Swahn, 070-713 34 77, [esn@svenskabostadsfonden.se](mailto:esn@svenskabostadsfonden.se)  
[www.svenskabostadsfonden.se](http://www.svenskabostadsfonden.se)



**Lars Vigerland,**  
medlem av Svenska  
Bostadsfondens  
Advisory Board,  
Ekon. Dr. och Lektor  
i företagsekonomi  
med inriktning mot  
fastighetsekonomi. Idag  
verksam vid Stockholms  
Universitet och  
Södertörns Högskola.

## Vigerland analyserar – nytt bruksvärdessystem i sikte

Sveriges framtida  
hyressättningsmodell har  
börjat anta fastare former  
tack vare förhandlingar mellan  
regeringen och de tre mycket  
inflytelserika parterna Sveriges  
fastighetsägareförening,  
Hyresgästföreningen och  
Sveriges Allmännyttiga  
Bostadsföretag (SABO). Den  
13 november presenterade  
Mats Odell att parterna nått  
en överenskommelse om  
hur bruksvärdessystemet  
skall moderniseras. I

överenskommelsen föreslås en

ny lag om allmännyttiga bostadsbolag som ersätter lagen  
om allmännyttiga bostadsaktiebolag (2002:102) samt  
förordningen om skälig utdelning från allmännyttiga  
bostadsbolag (2003:348).

Huvuddragen i förslaget är att de allmännyttiga  
bostadsbolagens hyresnormerande roll slopas och att de  
allmännyttiga bostadsbolagen skall bedriva verksamhet  
på affärsmässiga grunder. Det innebär att bolagen inte  
längre skall beakta vare sig självkostnadsprincipen eller  
förbudet mot vinstsyfte i kommunallagen. Samtidigt  
åläggs de allmännyttiga bostadsbolagen att främja  
bostadsförsörjningen i kommunen de är verksamma i.<sup>1</sup>

Förslaget har framförallt två stora skillnader gentemot  
förra årets förslag att skapa ett marknadsanpassat  
bruksvärdessystem (SOU 2008:38) som fram till  
sommaren varit på remiss. För det första har det  
kontroversiella stycket om efterfrågan och vakanser  
som vägledande för hyresnivåerna strukits. Dessutom  
har det tidigare förslagets slutsats att de kommunala  
bostadsbolagens uppdrag bör vara antingen  
affärsmässighet eller självkostnadsbaserat med socialt  
ansvarstagande slagits ihop till en kombination av  
båda dessa uppdrag. Kommentarer till det tidigare  
förslaget från de allmännyttiga bostadsbolagen har  
varit att bolagen redan idag i praktiken uppfyller både  
affärsmässighet och socialt ansvarstagande.

För Odell och regeringen har konsensus mellan de  
inflytelserika parterna sannolikt varit något av det  
mest avgörande eftersom man vill uppnå en politisk  
långsiktighet i uppgörelsen. Mot denna bakgrund framstår  
det tidigare förslaget om att efterfrågan och vakanser  
skulle styra hyresnivåerna som orealistiskt. En tydligare  
marknadsanpassning är nämligen svår att tänka sig. Om  
detta inslag otänkbart nog ändå blivit antaget hade

bruksvärdessystemet definitivt sett sina sista dagar. Nu  
har man medvetet arbetat för bruksvärdessystemets  
fortsatta existens, om än i grunden reviderat. Odell  
hoppas att förslaget skall kunna antas som en ny lag den  
1 januari 2011.

Kommentarer i media till det senaste förslaget har varit  
alltifrån jubel om att bruksvärdessystemet består till  
beklaganden om att det nuvarande systemet dessvärre  
cementerats. De inblandade parterna själva lovordar  
enhälligt förslaget, trots diametralt motsatta intressen.  
Hyresgästföreningen skriver på sin hemsida "Hotet om  
marknadshyra undanröjt"<sup>2</sup>, Fastighetsägareföreningen  
Sverige "Brett stöd för förbättringar av hyresmarknadens  
villkor"<sup>3</sup> och SABO "Positivt förslag om allmännyttans  
framtida villkor"<sup>4</sup>.

För en privat fastighetsägare som Svenska Bostadsfonden  
innebär förslaget, om det antas i sin nuvarande form,  
att man i framtiden slipper sitta på åskådarplats "med  
mössan i hand" för att ta emot de villkor allmännyttan  
och hyresgästföreningen framförhandlat. I stället blir man  
en part med aktivt inflytande i hyressättningsprocessen.  
Visserligen kommer de kollektivt avtalade hyrorna även  
framledes vara hyresvägledande, men enligt förslaget  
kan även privata aktörer påverka hyresnivåerna och  
kanske viktigast av allt erbjuda jämförelseobjekt till  
andra aktörers hyressättning. Sammantaget borde  
principerna i förslaget kunna innebära ett tryck  
uppåt för hyresnivåerna. Någon cementering av  
bruksvärdessystemet som det ser ut idag är det definitivt  
inte.

Nästa år är det valår. Mats Odell har varit mycket  
framsynt och undvikit att göra en politisk fråga av  
hyressättningsprinciperna genom att försäkra sig om  
de mest inflytelserika parternas godkännande. I annat  
fall hade förslaget möjligen blivit ett politiskt självmord  
för Alliansen i likhet med när Moderaterna i Stockholm  
försökte att införa marknadshyror valåret 1994 och  
sedan tvingas backa från förslaget i sista stund innan  
valet. Även om Odells förslag således är väl genomtänkt  
för att vara politiskt uthålligt skall det bli mycket  
spännande att följa den fortsatta resan mot en fullt ut  
antagen lag som möjligen når sin slutdestination under  
2011.

Slutligen vill jag tillönska alla månadsbrevets läsare en  
synnerligen God Jul och ett riktigt Gott Nytt År. Vi hörs  
igen i januari 2010!

Stockholm i december 2009

Lars Vigerland

<sup>1</sup> Ds 2009:60

<sup>2</sup> Hyresgästföreningen, www.hyresgastforeningen.se, den 23 november 2009

<sup>3</sup> Fastighetsägarna, www.fastighetsagarna.se, den 23 november 2009

<sup>4</sup> Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, www.sabo.se, den 23 november 2009