



# Renoveringsdagen 2015 – Att bygga sociala hyresfastighetsbolag

Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB – 2014-12-18

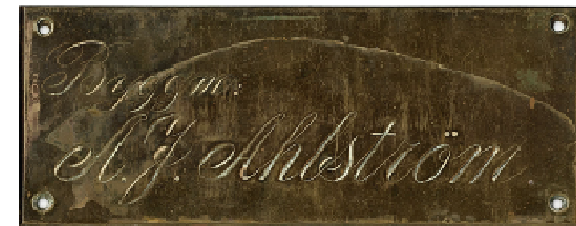
# INNEHÅLL

1. Introduktion
2. Vårt område
3. Grunden vi bygger från
4. Vad vi åstadkommit – hittills

# BAKGRUND

*Bolaget Byggmästare Anders J Ahlström har en lång historik*

- 1864 föddes Anders Jönsson i Annelöv, i närheten av Landskrona
- 20 år senare var Anders med och byggde Johanneskyrkan i Stockholm
- 1895 startade Anders, numera vid namn Anders J Ahlström, sitt eget byggbolag – Byggmästare Anders J Ahlström
- Anders och bolaget hade som grund i verksamheten att arbeta med innovativa metoder



# OM BOLAGETS GRUNDARE

*Mikael Ahlström, bolagets grundare och styrelsens ordförande*

## Bakgrund

- Uppvuxen i Helsingborg
- Studerade i Lund, Cambridge och INSEAD, Frankrike
- Emigrerade 1980 till USA



INSEAD

## Arbete

- Insåg i USA att riskkapital var en spännande bransch och startade 1986 Nordens första private equity-bolag, Procuritas
- Har varit involverad i ett antal byggrelaterade bolag: Bravida, Gunnebo, Lumalampan, Expan Danmark och Sandå Måleri
- Har investerat och varit involverad i 35 större bolag, exempelvis Swedish Match och Ticket
- Har investerat i tio svenska långfilmer, bland annat Millennium, Snabba Cash och Hundraåringen

PROCURITAS

\*\*\*  
SWEDISH MATCH



GUNNEBO

bravida

## "Fritid"

- Grundare av den ideella organisationen Charity Rating, som arbetar med att främja effektivitet inom givande
- Grundare av Stiftelsen Chelha, en stiftelse som främjar demokratiutveckling och utbildning



chelha  
STIFTELSEN

# VARFÖR JUST ALBY?

*Ett långt intresse för fastigheter och ett bra område till salu*

- Var i Botkyrka i ett ärende för Stiftelsen Chelha
- Fick höra talas om att fastigheterna på Albyberget var till salu
- Länge tänkt knyta an till familjens fastighetsintresse
- Många har kritiserat miljonprogrammet, men ofta utan grund – 3–4% av alla miljonprogram har problem av det slag som man ofta hör talas om, men ger hela miljonprogrammet oförtjänt dåligt rykte
- Besökte området och fick bekräftat att det är del av de 96–97%...
- Påbörjade processen av att förvärva området

# INNEHÅLL

1. Introduktion
2. Vårt område
3. Grunden vi bygger från
4. Vad vi åstadkommit – hittills

# ALBYBERGET / MITT ALBY

*1 302 lägenheter och en minimarket ägs av Mitt Alby, helägt dotterbolag till Byggmästare Anders J Ahlström*

- Området består av en fastighet med 1 302 lägenheter och en minimarket, BOA totalt om ca 102 000 kvadratmeter
- Omsättning ca SEK 96m
- Byggnaderna är uppförda 1970–1974 som en del av miljonprogrammet
- Inga andra bostadsfastigheter finns på Albyberget



# OMRÅDETS STORLEK

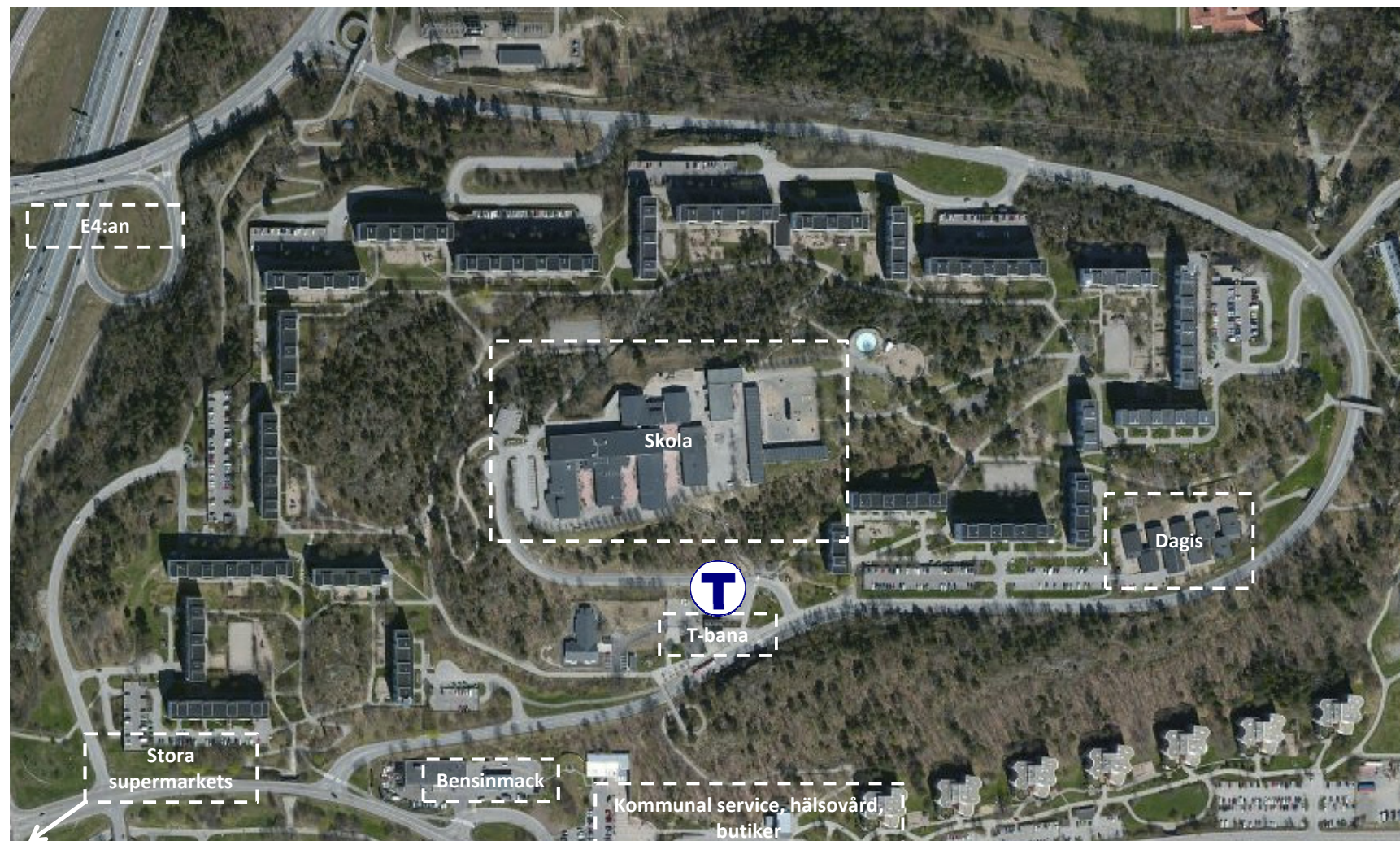
*Albyberget täcker en stor area! 😊*





# ALBYBERGET

*I dynamisk kommun med närhet till natur, service och kommunikation*



# INNEHÅLL

1. Introduktion
2. Vårt område
3. Grunden vi bygger från
4. Vad vi åstadkommit – hittills

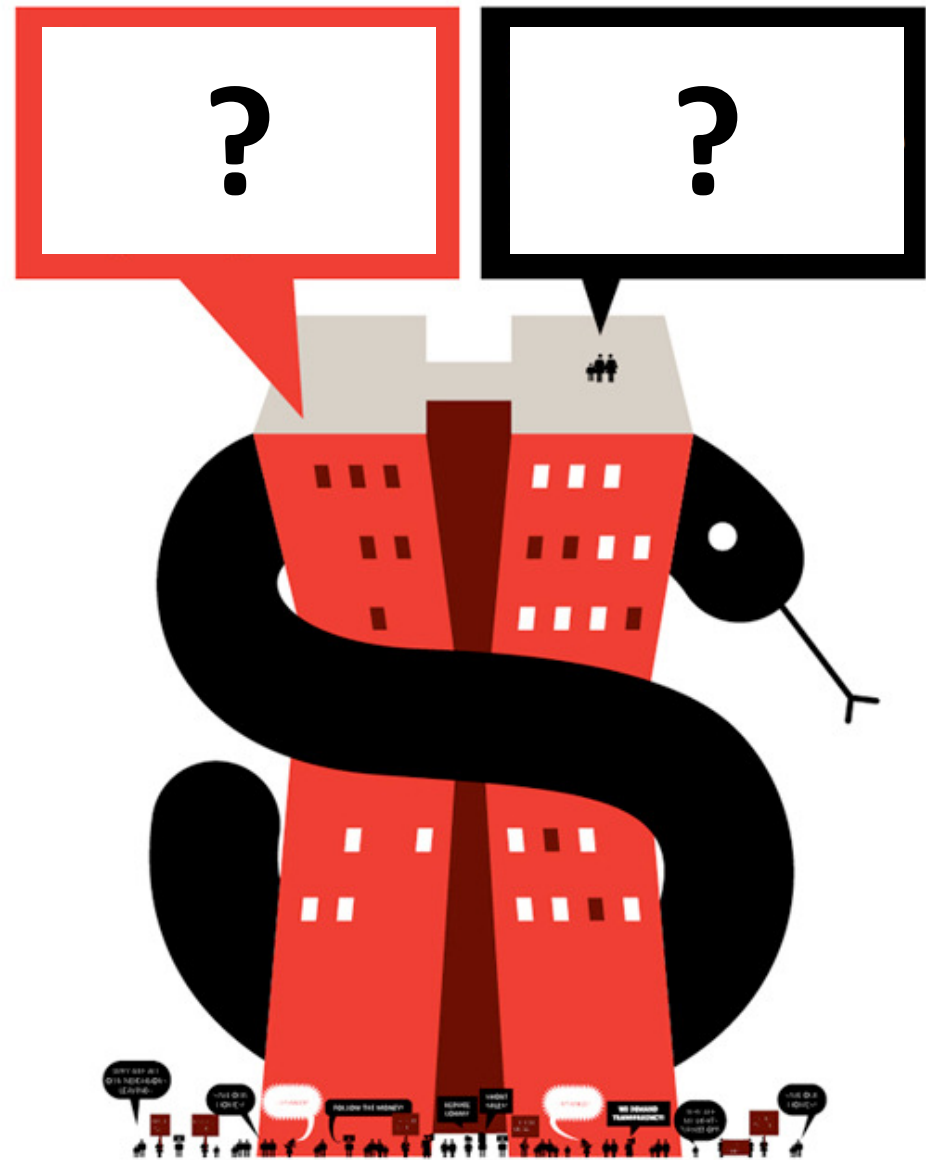
# SÅ VAD GÖR EN LÄSKIG RISKKAPITALIST I ALBY?

*Vi mötes av många frågor och farhågor vid förvärvet av fastigheterna på Albyberget*

Kommer han lyxrenovera?

Kommer han låta bli att investera i underhåll och renoveringar

Kommer han sälja fastigheterna vidare?



# WIN – WIN – WIN

*Vi är på god väg mot att skapa en win-win-win-situation*

	WIN – Säljaren	WIN – Boende	WIN – Köparen
Omedelbara effekter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frigör kapital</li><li>• Skapar möjlighet att investera i de ej sålda fastigheterna</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Får hands-on, intresserad, effektiv ägare</li><li>• Får ägare som är väldigt intresserad i sociala innovationer och samarbete med de boende</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Förvärvar hyresfastigheter med signifikant potentiell uppsida</li></ul>
Långsiktiga effekter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Skapar ytterligare konkurrens, vilket stimulerar den egna organisationen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Högre känsla av trygghet och nöjdhet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lägre risk ger högre avkastning</li></ul>

# VERKSAMHETENS FYRA BEN

*Vår verksamhet vilar på fyra ben för att uppnå denna win-win-win*

## Innovativ kommunikation

- Proaktiv kommunikation med boende och andra lokala intressenter
- Bjuda in till dialog för att lyssna till önskemål, tankar och frågor
- Vi som ägare är tydliga med våra planer och vårt tillvägagångssätt

## Innovativ fastighetsdrift

- Ledning med lokal närvaro på området
- Använda sig av lokal arbetskraft
- Sofistikerade IT-system
- Försäljning av lägenheter via 3D-ombildning och per trapphus

## Innovativt socialt engagemang

- Erbjudna lokaler åt lokala initiativ och sociala entreprenörer
- Stödja sociala initiativ genom direkta donationer, investeringar och inköp från lokala organisationer

## Innovativ finansiering

- Finansieringsstruktur byggd i tre nivåer – eget kapital, obligation och banklån
- Closed box – alla medel går till bolagets investeringar, inga utdelningar

# VISION

- Att med innovation, engagemang och nära samarbete med de boende, göra våra fastigheter till en mer attraktiv plats.
- Mitt Alby har den långsiktiga målsättningen att göra Albyberget till ett föredöme för andra liknande områden.
- Vi tror att man med rätt insatser, stöd och engagemang kan bidra till en positiv utveckling där de boende själva är drivande i arbetet. En sådan utveckling kommer gynna alla parter, de boende trivs bättre och företagets investering ökar därigenom i värde.
- Vi har utvecklat dessa tankar vidare under följande rubriker:
  - Stolthet och samarbete
  - Mer än bara boende
  - Säkerställa mångfald
  - Varsamhet och lyhördhet
  - Ett tryggare område

# INNEHÅLL

1. Introduktion
2. Vårt område
3. Grunden vi bygger från
4. Vad vi åstadkommit – hittills

## VAD VI ÅSTADKOMMIT (1 / 2)

*Vi har identifierat två huvudfrågor att fokusera på redan innan tillträde*

- Tillträde till fastigheterna den 21 november 2013 och blev fullt ansvariga för driften av fastigheterna från och med första april 2014
- Redan innan dess inleddes en omfattande dialog med de boende och andra intressenter
- Anställda med lokal kännedom och goda språkkunskaper sitter i ett kontor på berget – 14 språk talas, hälften av de anställda bor på berget eller inom gång-/cykelavstånd, flera av de anställda känner de boende personligen, öppen dörr-policy på kontoret
- Två huvudfrågor från dialogen med de boende:
  - **Städning** – bästa på 40 år
  - **Trygghet** – satsningar inledda, bland annat med **andrahands-amnesti** samt ett **belysningsprojekt** i samarbete med kommunen och Konstfack



## VAD VI ÅSTADKOMMIT (2/2)

*Vi har genomfört (och genomför löpande) ett flertal sociala projekt...*

**Förstärkt  
nattvandring**

**Baseboll camp**

**Dansträning**

**Samarbete med  
Läxhjälpen**

**Konstgjort gräs för  
fotbollsplanen**

**Sommaranställda  
ungdomar**

**Stöttar kommunens  
"Kreativa fonden"**

**Samarbete med  
Mattecentrum**

**Fysisk träning på  
skolan under helgen**

**Skapat odlingar  
tillsammans med  
Boodla**

**Tillhandahålla lokaler**

**Föreläsningar inom  
kultur och  
entreprenörskap**

*...hittills – vi är fortfarande tidigt i organisationens levnad!*

# TEAM

*Våra anställda talar tillsammans 14 språk och hälften av de anställda bor på Albyberget*



Mattias Tegefjord  
Verkställande direktör



Ulrica Seibold  
Fastighetsförvaltare



Lena Vestin  
Ekonomiansvarig



Conny Aldervall  
Miljövård



Ahmed Ayeb  
Miljövård



Joakim Karlsson  
Reparatör



Stephanie Chindeh  
Förvaltningsadministratör



Tony Altun  
Bovård



Gerda Larsson  
Chief Social Officer



Paula Pulkinen  
Lokalvårdare



Sameer Ali Khan  
Lokalvårdare

# INFÖR FRAMTIDEN

- Bolaget genomförde i december 2014 en nyemission och noterade därefter aktierna på Nasdaq First North
- Kapitalet som restes är dels till för att snabbare utveckla det nuvarande området på Albyberget...
  - Öka **renoveringstakten** för naturligt friställda lägenheter, innan akuta behov uppkommer
  - **Förtäta** på mark som ägs av bolaget idag och för vilken det finns byggrätter
- ...men även till för att kunna genomföra nya transaktioner
  - Primärt **hyresbostadsfastigheter**, som är ligger i en
  - **expansiv kommun** och där
  - bolagets **sociala modell** med fördel kan användas