



Artikel hämtad från Affärsvärldens webbtjänst.  
Publicerad: 2009-09-15

## Ny affärsmodell gör jättebygge möjligt

**Just nu byggs jätteprojektet Stockholm Waterfront intill Centralstationen i Stockholm. En ny affärsmodell gjorde bygget möjligt, trots krisen. "Hade vi suttit som vanliga utvecklare när lågkonjunkturen slog till hade vi kanske inte byggt klart", säger Leif Andersson, en av initiativtagarna.**

Bygget består av tre delar: hotell, kontor och kongresshall, som uppförs som separata huskroppar. En solig tisdag i september råder intensiv aktivitet på bygget. Kontorshuset har redan försetts med glasfasad och tornar upp sig 11 våningar. Stommarna till kongresshallen och hotellet har kommit upp och arbetet att sätta upp innerväggar pågår.

Byggherre är Jarl Asset Management och affärsmodellen som har använts kallas forward funding, ungefär framåtsyftande finansiering. Modellen innebär att bygget och fastigheten säljs i förväg. I det här fallet såldes fastigheten till och med innan rivningen av den gamla postterminalen hade påbörjats.

- Den vanliga affärsmodellen i Sverige är att man säljer när allt är klart. Men här köpte vi marken, skrev på byggkontraktet med Peab, tecknade hyreskontrakt med hotelloperatören och sålde allt i ett paket, inklusive vår projektledning, till Vital, berättar Alan Rudikoff, en av delägarna i Jarl Asset Management.

Det norska försäkringsbolaget Vital köpte hela fastigheten utom kontorshuset. Det ska i sin tur köpas av det tyska företaget Meag, när byggnaden är färdigställd.

Avtalet med Vital skrevs i februari 2007, när högkonjunktur fortfarande rådde.

- Då, i högkonjunkturen, var allting enkelt. Det hade nog varit lite svårare att få ihop i dag. Men forward funding är en väldigt bra modell att jobba med. Nu har vi isolerat bort de risker vi kunde isolera bort, säger Leif Andersson.

Alan Rudikoff har tidigare arbetat med modellen utomlands, men det är första gången den används i Sverige, såvitt delägarna i Jarl Asset Management vet.

Projektet Stockholm Waterfront tog sin början 2005, när Stockholms stad frågade om Jarl Asset Management ville lämna förslag på hur området vid gamla postterminalen skulle kunna utvecklas.

Staden ville ha en kongressanläggning och ett hotell. Men för att bygget av de anläggningarna skulle bära sig ekonomiskt ville ägarna av Jarl Asset Management även bygga ett kontorskomplex.

- En kongresshall är en minusaffär och ett hotell är plus minus noll. Har du tur kan du tjäna en slant på kontoret, säger Leif Andersson.

På en servett gjorde delägarna den första skissen av hur tomten skulle kunna utnyttjas.

- Vi var mellan möten och satt på ett kafé på Kungsholmen. Vi hade tittat på ett annat projekt som vi inte gillade och sa att vi måste tänka på hur vi kan hitta på något bra på den här tomten, berättar Alan Rudikoff.

- Men vi fick inte ihop det. Det var White arkitekter som knäckte hur vi skulle få in allt. Det är en väldigt, väldigt hög exploatering här, säger Leif Andersson.

Att maximera markanvändningen är en förutsättning för att man skulle få plats med så många sittplatser i kongresshallen som Stockholms stad önskade.

Stockholm Waterfront byggs med sikte på att få en lägre energiförbrukning än vad Green Building kräver. Målsättningen är att energianvändningen ska vara 50 procent lägre än vad Boverkets byggregler kräver.

- Vi sparar pengar genom att få ner energiförbrukningen, men det är också marknadens krav i dag. Det är en otrolig fördel uthyrningsmässigt att kunna peka på hur grönt det här huset är, säger Leif Andersson.

I en del av kongressbygget står fyra byggnadsarbetare och diskuterar en arbetsmiljöfråga. Smederna arbetar under fasadmontörerna, vilket man löser genom att smederna får jobba kväll i stället. Jens Handley, arbetsledare på Peab, tycker att det är en ära att få vara med på Stockholm Waterfront.

- Det känns att man bygger något som kan bli lite historiskt, säger han.

Men det finns också flera utmaningar i bygget.

- Det är extremt svårt med logistiken och varuleveranserna, det är en så liten yta. Kongressen är också svår konstruktionsmässigt. Flera betongsorter är speciellt framtagna för projektet. Allt är special här, säger Jens Handley.

### **Stockholm Waterfront**

Projektinnehåll: Kongresshall, hotell och kontorsbyggnad.

Byggherre: Jarl Asset Management, ett bolag i Areim-gruppen.

Investeringskostnad: Cirka 2,5 miljarder kronor.

Entreprenör: Peab.

Entreprenadform: Kontorsbyggnaden byggs på totalentreprenad, hotellet och kongressanläggningen byggs på generalentreprenad.

Byggtid: November 2007-december 2010.

Arkitekt: White.

**Text:** [Linda Nohrstedt / Byggvärlden](#)

---

URL: <http://www.affarsvarlden.se/tidningen/article635316.ece>  
Copyright © Affärsvärlden