HOLYGRAILSE

ANDERS
BODIN
FASTIGHETER

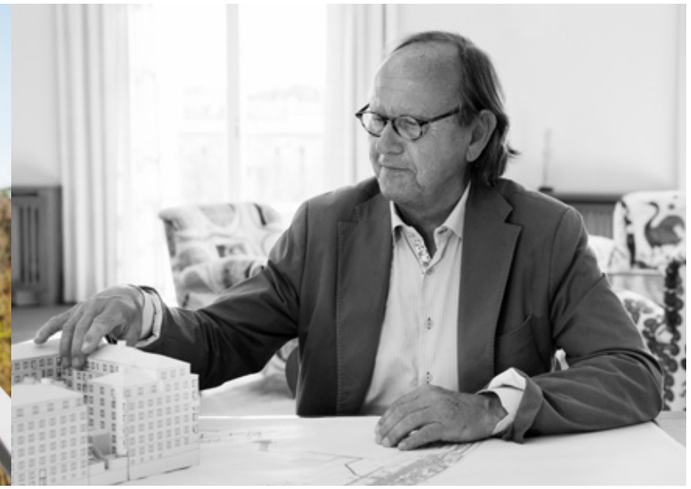
EN DEL AV STOCKHOLMS UTVECKLING
- SEDAN 1937 -

ANDERS BODIN FASTIGHETER

EN DEL AV STOCKHOLMS UTVECKLING

— SEDAN 1937 —

ANDERS BODIN
FASTIGHETER
SEDAN 1937
HYRESRÄTTER
I STOCKHOLM



80 ÅR I STADENS TJÄNST

JAG VAR 17 ÅR OCH STOD VID ETT VÄGSKÄL I LIVET. Min dröm hade länge varit att bege mig ut till sjöss och längtan efter att få följa med något av de stora fartygen ut på världshaven var stor. På somrarna hade jag arbetat på olika båtar och under gymnasietiden studerade jag på Sjöbefälsskolan i Stockholm och tog styrmansbrevet.

Ett år tidigare hade pappa, efter allvarlig olycka på lantstället, gått bort och mamma stod ensam kvar med pappas byggnadsfirma som nu var utan ledning. Jag hade inte alls tänkt särskilt mycket på att ta över företaget eller ägna mitt liv åt att bygga och förvalta fastigheter, men jag kände en stark empati med mamma och jag kände att jag inte bara kunde lämna allt därhemma. Sagt och gjort, jag gjorde ett lappkast och läste till byggnadsingenjör och civilekonom samtidigt som jag praktiserade på olika byggen. Jag hade ingen pappa att fråga hur man gjorde, så jag fick starta från början.

“Långsiktighet är vår grundsten. Att få vara med och utveckla staden. Att inte tumma på kvaliteten för att göra en kortsiktig vinst. Att utveckla och förvalta för framtiden.”

I år firar vi vårt 80-årsjubileum. Det är 80 år sedan Byggnadsfirman Ragnar G. Bodin startades i Stockholm och över 50 år sedan jag fattade beslutet att lägga mina planer om ett liv till sjöss på hyllan. Men att driva ett företag kan ibland vara precis så stormigt som en resa på havet. Vi har byggt och förvaltat fastigheter i Stockholm genom krigsår, fastighetskriser och finanskriser. Ibland har vi byggt och förvaltat när andra monterat ned och sålt, men vi har alltid haft nytta av det som pappa lärde mig: att man skall ta ansvar för det som man sätter till världen.

Långsiktighet är vår grundsten. Att få vara med och utveckla staden. Att inte tumma på kvaliteten för att göra en kortsiktig vinst. Att utveckla och förvalta för framtiden.

Anders Bodin Fastigheter drivs nu av tredje generationen Bodin. Det är på många sätt ett förändrat företag jämfört med det som pappa startade för 80 år sedan, men vi kommer alltid värna om våra grundvärderingar som är att bygga hus med hög kvalitet för långsiktig förvaltning.

I detta magasin kan du läsa lite mer om vårt företag och våra fastigheter.

3 saker jag är särskilt stolt över:

- Att företaget drivs vidare inom familjen
- Våra fantastiska medarbetare. Utan dem hade inte företaget kunnat bli vad det är idag
- Vårt goda varumärke som ett långsiktigt familjeföretag med fokus på hög kvalitet

INNEHÅLL

Möt den tredje generationen
80 år i staden
Lång och trogen tjänst
Ett hyresrättsprojekt i innerstaden
Bygga hotell på Norrmalmstorg
Fastighetsbestånd
Kvalitet och långsiktighet
Framtid

Möt den tredje generationen

Bodin

3:e GENERATIONEN

Det har nu gått några år sedan företaget genomgick ett generationsskifte och ni tog över - hur har det gått?

HELENA BODIN: Det har gått bra men samtidigt varit utmanande. Det är nog alltid en utmaning att ge sig in och ta över någonting som är skapat och uppbyggt av tidigare generationer. Å ena sidan är det viktigt att behålla och respektera grunden som gjort att företaget varit framgångsrikt, men samtidigt våga tillföra nya perspektiv och våra erfarenheter. Det är en balansgång som vi arbetar med hela tiden. Men det är en väldigt solid verksamhet vi har tagit över. Vi har bra och välskötta fastigheter och väldigt duktiga medarbetare. Så ur den aspekten har det varit lätt att ta över.

CARL BODIN: Jag tycker också att det har gått bra. Det är klart att det varit en del svårigheter på vägen som vi har fått hantera. Vid ett generationsskifte blir många personer inblandade i processen. Det hade varit omöjligt utan hjälp ifrån andra, inte minst våra duktiga medarbetare förtjänar att lyftas fram.

Intervju

LÄR KÄNNA HELENA OCH CARL. DEN TREDJE GENERATIONEN BODIN SOM DRIVER VIDARE FAMILJEFÖRETAGET.

Vad har varit det svåraste i generationsskiftet?

HELENA: Det har tagit lite tid för oss att hitta våra olika roller och vad vi är bäst lämpade för. Jag och min bror Carl har olika personligheter och olika intresseområden och det absolut svåraste har varit att hitta ett bra sätt att utnyttja våra respektive styrkor, i en kultur som utvecklats av den tidigare generationen.

CARL: Det svåraste har nog varit de personliga och känslomässiga delarna. Att hitta ett bra gemensamt arbetssätt och göra det bästa av mina och Helenas olika kompetenser och erfarenheter har många gånger varit en utmaning. En annan utmaning har förstås också varit att hålla den tidigare generationen utanför kontoret för att vi verkligen ska kunna känna att vi tagit över på allvar.

Hur har ni hanterat det som varit svårt?

HELENA: Öppenhet och samtal är den enda vägen. Här måste jag även ge en stor eloge till pappa Anders. Han tog initiativ och startade ett ägarråd för många år sedan där han, Carl och jag var med. Det var innan vi hade börjat arbeta i företaget. Där tog han in extern hjälp för att vi skulle lära oss att kommunicera på ett professionellt sätt, vilket är väldigt viktigt när man samtidigt är en del av samma familj. Det är skillnad på hur man pratar med varandra i en hemmamiljö jämfört med arbetsrelaterade situationer. Man måste kunna ha olika hattar på sig och skilja på när jag pratar som vd eller dotter och lillasyster.

CARL: I tillägg till ägarrådet har vi hämtat stöd från nätverket Family Business Network, FBN. Där har vi fått ett nytt forum för att ventilera svåra frågor med representanter från andra familjeföretag som gjort samma resa som vi. Det har varit nyttigt.

Var det självklart att lämna era tidigare karriärer och gå in i familjeföretaget?

HELENA: För mig var det ingen självklarhet utan mer något som växte fram över tid. Från början var min dröm att bli brokonstruktör men jag blev industridesigner istället och arbetade som det i ett antal år. En kombination av nyfikenhet och rastlöshet under min första föräldraledighet fick mig att börja intressera mig mer för företaget och läsa till fastighetsförvaltare. Mest på kul i början. Ju mer jag lärde mig, desto mer intressant kändes det att engagera sig i familjeföretaget. Jag började läsa olika fastighetsrelaterade kurser och samtidigt började jag praktisera på företagets olika avdelningar. Det fanns aldrig något uttalat krav ifrån familjen, men självklart hade pappa ett finger med i spelet. Han tyckte det var viktigt att vi kom in och bildade oss en mer ingående uppfattning kring hur företaget fungerade.

CARL: Ja, för mig har det varit målbilden under uppväxten och även under studietiden. De som känner mig kan intyga att jag länge haft ett genuint intresse för branschen, men jag har varit övertygad om att det är bäst att först arbeta utanför företaget istället för att direkt börja arbeta operativt tillsammans med den tidigare generationen. Jag tycker att det har varit bra att vi har skaffat oss egna plattformar och nätverk innan vi började arbeta operativt i familjeföretaget.

På vilka sätt har ni haft nytta av era tidigare karriärer i arbetet ni gör nu?

HELENA: Jag är i grunden en kreativ person och valde att utbilda mig till ett kreativt yrke. Men att exempelvis rita en stol, som jag bland annat gjorde som industridesigner, skiljer sig inte så mycket från att vara med och skapa ett hus. Att arbeta med fastigheter är mycket mer kreativt än vad man kanske kan tro. Jag har haft

nytta av min kreativa sida och jag ser att den kommer att komma till användning mer framöver då vi utvecklar nya och befintliga fastigheter.

CARL: Jag har samlat på mig värdefull erfarenhet i form av lärdomar och insikter kring hur saker och ting fungerar utanför det egna företaget. Det ger nya perspektiv. Det stärker också självförtroendet att veta att man kan stå på egna ben. En annan nyttig erfarenhet är att jag i mina tidigare roller har kommit i kontakt med nästan alla företag kopplade till bygg- och fastighetsbranschen och som är verksamma på Stockholmsmarknaden. Det har gett ett stort kontaktnät som jag har stor nytta av även idag.

Minns ni första gången ni var med på ett bygge eller besökte en fastighet?

HELENA: Jag var väldigt ung första gångerna jag var med, men jag har haft många olika typer av sommarjobb på företaget. Jag har bland annat städat våra garagenedfarter, rensat ogräs på innergårdarna och suttit receptionen. När vi byggde vårt stora projekt vid Tranebergs Strand arbetade jag där under två somrar. Första sommaren fick jag sortera ritningar och andra året arbetade jag som utsättare. Det var spännande att vara med och se byggnaderna växa fram, steg för steg. Det fanns en gemenskap bland alla som arbetade i projekten och var sak fick ta sin tid. Jag minns det som väldigt roligt.

CARL: Ett av mina första minnen var när jag åkte bygghiss vid renoveringen av vår fastighet på Hagagatan. Jag minns att jag blev väldigt imponerad över engagemanget bland dem som jobbade i projektet och vad man kan skapa. Att vara med och bygga fastigheter som sedan blir hem har sedan dess varit en stark drivkraft för mig.

Hur delar ni upp arbetet mellan er?

HELENA: Uppdelningen har fallit sig ganska naturligt. Jag är väldigt nyfiken av mig och tycker mycket om att arbeta tillsammans i team med andra. Det bidrar till att jag tycker det är viktigt att vi lägger mycket tid och fokus på att vårda våra medarbetare och våra hyresgäster. Direktkontakt med våra kunder och kommunala beslutsfattare samt medarbetarfrågor och marknadsfrågor är mina viktigaste uppgifter i företaget.

CARL: Fastighetstransaktioner och affärsutveckling ligger mig varmt om hjärtat och är också de områden jag framförallt inriktar mig på.

Vad vill ni bevara och vad vill ni utveckla i företaget framöver?

HELENA: Vi har ett starkt varumärke som associeras med kvalitet och långsiktighet. Det ska vi vara rädda om och vårda. Att bygga med kvalitet och att bygga med ett långsiktigt perspektiv är viktiga värderingar för oss. Vi ska definitivt fortsätta att sätta dessa värden i första rummet. Ska vi bevara vårt starka varumärke måste vi också utvecklas i takt med samhället och branschen. Jag ser att en viktig del av den utvecklingen för oss kommer vara att ge hyresrätten en arkitektonisk revansch och utmana strukturen för hur en lägenhet kan vara utformad. Exempelvis ser en familj ofta inte likadan ut idag som den gjorde för 20–30 år sedan och det avspeglar sig även i hur man vill ha sitt hem utformat. Vi ska vara lyhörda för den här typen av förändringar.

CARL: Jag respekterar verkligen företagets fantastiska historia. En sak som är viktig att bevara är vårt engagemang för fastigheterna och våra hyresgäster. Det är en viktig förklaring till varför vi har ett så starkt varumärke som vi har idag. Nöjda hyresgäster som trivs är A och O för oss och vi vet att hyresgästerna trivs i välskötta fastigheter med genomtänkta lösningar. Men det är viktigt att vi vågar utmana oss själva lite inom olika områden såsom exempelvis arkitektur. Jag skulle också vilja utveckla fler kringtjänster för hyresgästerna för att ytterligare höja kundnöjdheten.

Hur kommer företaget att förändras under ert ledarskap?

HELENA: Vi jobbar väldigt långsiktigt men samtidigt behöver vi ständigt utveckla oss för att möta framtidens behov. Jag tror till exempel att vi kommer att bygga mer arkitektoniskt spännande än vad vi ibland gjort historiskt. Jag vill att det arkitektoniska ska jämställas med vårt fokus på kvalitet och teknisk prestanda. Stockholm är en otroligt vacker stad och jag är övertygad om att det estetiska kommer att bli ännu viktigare när staden utvecklas och förtätas. Där tror jag att vi kommer kunna bidra mycket framöver.

CARL: Vi får inte vila på gamla lagrar utan måste vinna våra egna segrar för framtiden. Vi kommer behöva förändra oss i takt med samhället och branschen. Vårt långsiktiga ägarperspektiv har kanske ibland legat oss i fatet då vi inte i samma grad som en del andra aktörer velat pröva nya lösningar. Vi ska aldrig bli försökskaniner för oprövade lösningar, men i vissa avseenden kommer vi nog bli modigare.

Vad kan Anders Bodin Fastigheter bidra med till Stockholms utveckling framöver?

HELENA: Stockholm växer snabbt och det behövs fler hyresrätter och kontorsplatser. Vi vill gärna vara med och se till att det behovet tillfredsställs. Vi är kända för att bygga med omsorg till omgivningen och att välja material som ger våra hus all möjlighet att åldras med värdighet. Vi vill att våra fastigheter även framöver ska vara med och bidra till att göra närområdet levande och trivsamt för människor som ska bo och verka där.

CARL: Vi vill fortsätta skapa högkvalitativa hyresbostäder och lokaler i Stockholm. Det är vårt största bidrag till stadens utveckling. Sen ska vi som aktör också vara med och utveckla Stockholm genom att driva frågor som leder till en bättre fungerande hyresmarknad, bättre boendestandard och högre förvaltningskvalitet.

Finns det plats för långsiktighet och kvalitet i ett Stockholm där marknaden och markpriserna framförallt gynnar byggande av bostadsrätter och snabb avyttring?

HELENA: Varje aktör sätter förstås sina mål och krav. Vår målsättning är inte att maximera vinsten på kortast möjliga tid. Vi är inte börsnoterade och är inte beroende av att leverera inom kvartalsekonomins ramar. Vi är ett familjeföretag som ska leva i många generationer och ge god avkastning även i framtiden. Vi har varit i branschen i 80 år och sett marknaden och konjunkturer förändras. Vi vet att långsiktighet och kvalitet lönar sig över tid.

CARL: Det är en relevant och ganska vanlig fråga, men vi vet att vår affärsmodell fungerar för den inriktning vi har. Vi ska äga våra fastigheter för all framtid. Det är så vi ser på det när vi förvärvar och utvecklar nya fastigheter. Har vi det som mål så är det affärsmässigt absolut bäst att bygga med högsta kvalitet och prestanda för att slippa dyrt underhåll kommande år. Det innebär att vi ibland tar beslut som är annorlunda än vad ett företag som vill maximera vinsten här och nu skulle göra.

Finns det en framtid för hyresrätten givet ovan?

HELENA: Incitamenten för långsiktigt ägande av hyresrätter har minskat då hyresutvecklingen inte hänger med värdeutvecklingen på fastigheten. Det gör att många lockas att sälja för att realisera värdet i fastigheten. Men det är också en större samhällsfråga

knuten till bostadspolitiken. Andelen hyresrätter i Stockholms innerstad har fallit från någonstans runt 90 procent till cirka 35 procent sedan 1970-talet. Kvadratmeterpriserna för en bostadsrätt i Stockholm är nästan ofattbart höga. Det krävs stort kapital för att få ihop en insats till en lägenhet idag, ett kapital som många inte har möjlighet att få fram. Hyresrätten behövs mer än någonsin, men det krävs bättre förutsättningar för byggande och en bättre fungerande marknad som ger fler aktörer incitament att faktiskt vara långsiktiga och utveckla hyresrätter istället för bostadsrätter.

CARL: Oron för hyresrättens framtid är befogad. Jag tror att det alltid kommer att finnas en efterfrågan på fullservice-boenden som hyresrätten. Det är inte rimligt att man ska behöva stå i kö i över 10 år för att få en lägenhet i Stockholm. I exempelvis Norge ser det annorlunda ut och där kan du flytta in samma dag. Det största hotet mot hyresrätten idag är hyressystemet i Sverige som behöver förändras i grunden. Men utifrån en behovsanalys så är det tveklöst så att det finns en framtid för hyresrätten som boendeform.

Lockar det inte att gå in på bostadsrättsmarknaden?

HELENA: Vår kärnverksamhet är hyresrätter och kommer fortsätta att vara det framöver. Det utesluter inte att vi gör något enstaka projekt på bostadsrättsmarknaden. Men vår historia och vår syn på ägande som något långsiktigt gör att hyresrätten även i fortsättningen kommer att vara vår inriktning.

CARL: Visst kan det locka, men vår tro att hålla sig till kärnverksamheten väger tyngre. Dessutom skulle vi tappa en för oss viktig informationskälla – om hur huset utvecklar sig över tiden, vilka material och lösningar som håller i längden och så vidare. Det vill vi utnyttja när vi utvecklar nya fastigheter och förvaltar vårt existerande bestånd.

Var är Anders Bodin Fastigheter om 20 år?

HELENA: Vi ska även då vara ett ekonomiskt stabilt företag som bygger och utvecklar hyresrätter och kontor i Stockholm med hög kvalitet för egen långsiktig förvaltning. Vi är med i stadens utveckling och driver den utvecklingen framåt. Om 20 år har vi kommit långt med att ge hyresrätten en arkitektonisk revansch och vårt fastighetsbestånd har vuxit avsevärt.

CARL: Jag vill att vi fortfarande är en stark aktör på Stockholms fastighetsmarknad som bygger hem och arbetsplatser med högsta möjliga kvalitet. Att vi bedriver ett långsiktigt fastighetsföretagande och ett ansvarsfullt ägande. Hyresrätten ska även om 20 år vara vårt signum.

Hur kommer ni själva att introducera nästa generation i bolaget?

HELENA: Min dotter Svea säger att hon ska bli brottmålsadvokat, något som jag tror skulle passa henne. Min yngsta dotter Klara vill bli delfinskötare och Tom som är mellanbarn ska bli båtkille har han sagt. Barnen är fortfarande små och måste få möjlighet att hitta sina intressen och drivkrafter. Men självklart kommer jag i framtiden att introducera barnen mer till företaget och historien. Vad som händer sedan återstår att se.

CARL: Jag har berättat för mina barn om det jag gör när jag arbetar. Men det är även för mig viktigt att barnen får göra sina egna val baserat på intresse och personlighet. Ska man arbeta operativt i ett familjeföretag i den här branschen så är det viktigt att man tycker det är kul att gå till jobbet och att man är intresserad av fastigheter. Tiden får utvisa vilka intressen barnen får.

Carl Bodin

UTBILDNING: Thorildsplans tekniska gymnasium, Byggnadsingenjör och Civilingenjör inom Lantmäteri vid KTH, juridiska kurser vid universitetet.

YRKESERFARENHET: Öhlin & Fellinger, Catella Corporate Finance, Leimdörfer.

STYRELSEUPPDRAG: Handelsbanken Alvik, Stiftelsen och förlagsaktiebolaget för Frälsningsarmén, Fastighetsägarna och Wåhlin Arkitekter.

FAMILJ: Gift och har två barn.

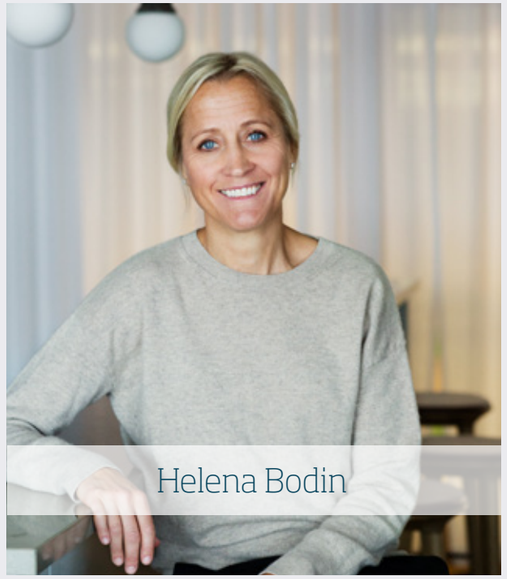
INTRESSEN: Familjen, cykling, segling, vattensporter och skidor. Är bland annat skidtränare i Sollentuna Slalomklubb.

3 SNABBA **FAVORITER:**

FAVORITFASTIGHET I PORTFÖLJEN?: Svårt, för mig är alla lika viktiga. Krejaren är den fastighet som jag själv var med och förvärvade under mitt första år i företaget, så nog ligger den lite närmre hjärtat.

FAVORITPLATS I STOCKHOLM?: Stockholms strandlinje och vyer. Vattenkontakten är oslagbar och betyder mycket för mig.

DET FINNS MÅNGA LÅTAR SOM SKILDRAR STOCKHOLM - VILKEN ÄR DIN FAVORIT?: ”Sthlm, sthlm” av Olle Ljungström är nog en favorit, men annars är jag ett stort KENT-fan och då placerar sig ”Columbus” bra som Stockholmslåt.



Helena Bodin

UTBILDNING: Industridesigner, samt utbildad fastighetsförvaltare och därutöver läst olika kurser inom fastigheter, upphandlingsjuridik och företagsekonomi.

YRKESERFARENHET: IKEA, Asplund, Design House Sthlm, frilans och flera inredningsuppdrag via Svensk Form. Har bland annat inrett Leif Pagrotskys ministerrum i den offentliga våningen i svenska kulturhuset i Paris.

FAMILJ: Gift och har tre barn.

INTRESSEN: Älskar tennis och skidor men egentligen är alla olika former av projekt och äventyrliga utmaningar mina intressen. Har bland annat bestigit Kilimanjaro.

3 SNABBA **FAVORITER:**

FAVORITFASTIGHET I PORTFÖLJEN?: Skutan 10. En ståtlig fastighet på Kungsholmen där Accenture har sitt huvudkontor.

FAVORITPLATS I STOCKHOLM?: Alla olika platser med pocket parks. Jag gillar kombination av grönska och stadsliv.

DET FINNS MÅNGA LÅTAR SOM SKILDRAR STOCKHOLM - VILKEN ÄR DIN FAVORIT?: ”Sakta vi gå genom stan” med Monica Zetterlund.

80 år i staden

80 ÅR - HISTORIA

Under början av 1930-talet var Ådalen i Västernorrland drabbat av svår arbetslöshet och en sviktande framtidstro. Det var då som Ragnar Gottfrid Bodin bestämde sig för att lämna bygden för att försöka skapa sig ett bättre liv i huvudstaden. Här börjar historien om Anders Bodin Fastigheter.

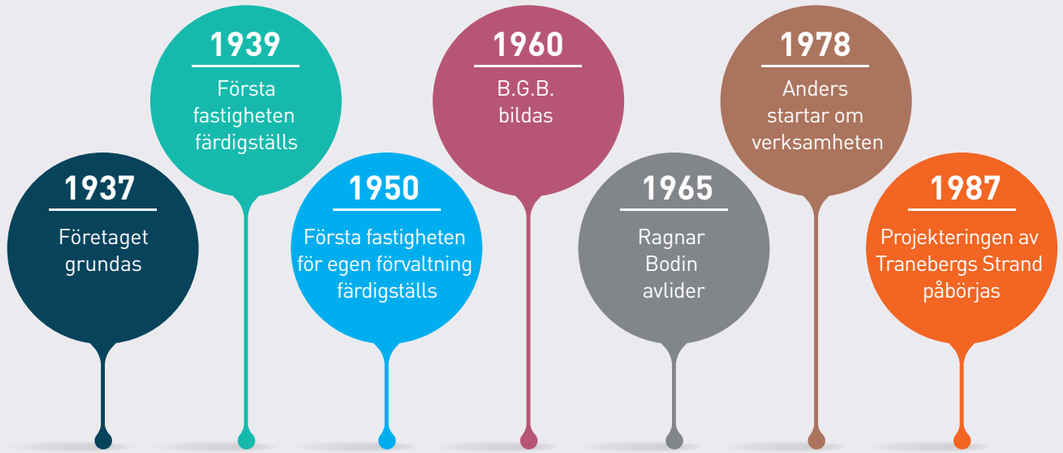
Det var under våren 1931 som effekterna av den stora börskraschen i USA blev kännbara även i Sverige. Många företag försattes i konkurs och arbetslösheten skenade. Det rådde en allmän oro på arbetsmarknaden och Ådalen blev för många känt för den stora sammandrabbning som skedde mellan demonstrerande arbetare och militär. Ragnar var en av många som valde att lämna Ådalen under krisåren.

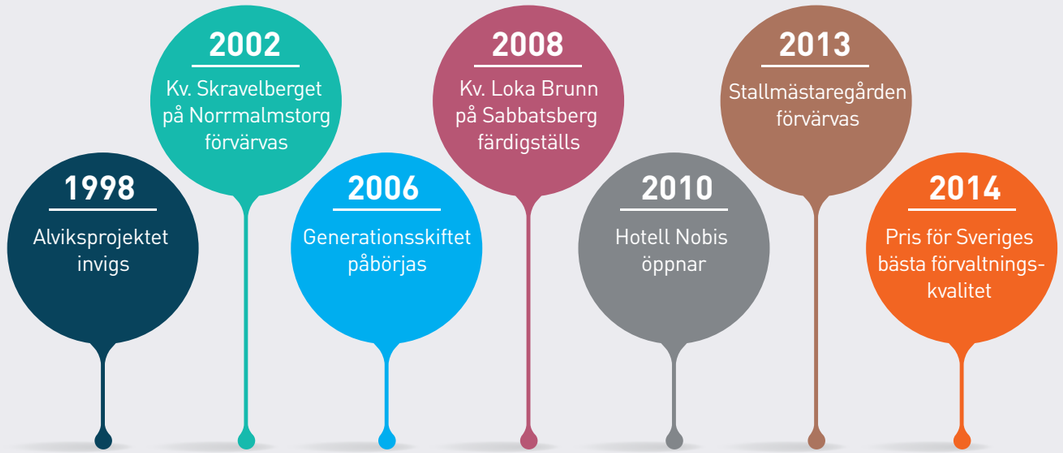
Företaget grundas

När Ragnar kom till Stockholm tog han snabbt arbete som marmorläggare och några år senare grundade han Byggnadsfirman Ragnar G Bodin. Det första huset som byggdes av det nystartade företaget låg på Lilla Essingen.

Även när återhämtningen efter krisen kommit en bra bit på väg så var det en orolig tid i Europa. Strax efter att huset på Lilla Essingen var färdigbyggt utbröt andra världskriget. Den svenska neutraliteten skulle innebära att Sverige inte valde sida eller tog en aktiv del i kriget, men osäkerheten i omvärlden gjorde att det var svårt med byggen och att få banklån. Familjen Bodin var då bosatt på Tavastgatan på Söder och Ragnar beslutade att familjen skulle flytta för att han istället skulle kunna riva bostadshuset och bygga ett nytt hyreshus på platsen. Huset kom att bli nästan det enda

80 ÅR AV UTVECKLING
NÅGRA NEDSLAG I FÖRETAGETS HISTORIA





hus som byggdes under kriget och många som senare blev egna byggmästare arbetade på bygget.

Ett konsortium bildas

Byggnadsfirman växte och i början av 50-talet hade företaget 50 årsarbetare anställda. Under de första åren hade det varit mycket entreprenader åt Stockholmshem samt en del småhus som byggts, men år 1950 byggdes det första huset som behölls för egen förvaltning på Ystadsvägen i Stockholm.

Några år senare stod Hagsätra Centrum klart. Det hade byggts genom ett samarbete mellan sju stockholmsbaserade byggmästare. Ragnar Bodin var en av dem. Tillsammans byggde man upp hela centrumet och behöll det för egen förvaltning i ett gemensamt bolag. Samarbetet var framgångsrikt och byggmästarna beslöt att starta upp ännu ett gemensamt bolag som skulle kunna åta sig större projekt. Bolaget döptes till B.G.B. som stod för Byggmästare i Stockholm Gemensamma Bolag. Under B.G.B:s flagg genomfördes ett antal stora projekt runtom i Stockholm.

Ragnar hade vid det här laget lyckats bygga upp ett framgångsrikt företag ifrån grunden och han hade skaffat sig ett gott renommé som byggmästare. Han hade tagit med sig erfarenheterna från sin tid som marmorläggare och var noga med att det som byggdes skulle göras ordentligt och hållbart.

Ragnar avlider och bolaget förändras

Efter en allvarlig olycka på lantstället avled Ragnar år 1965. Det blev en dramatisk förändring för familjen och för företaget. Alla pågående byggen avslutades och den egna byggorganisationen som vuxit sig stark genom åren avvecklades. Byggnadsfirman övergick till att helt fokusera på förvaltning av de egna fastigheterna istället för nybyggnation och fastighetsutveckling.

Endast två personer var anställda; en kamrer och Ragnars bror Allan. Båda var nära pension.

Den andra generationen tar över

Ragnars två söner började successivt involvera sig alltmer i verksamheten. Gunnar, den äldre av sönerna, hade studerat till byggnadsingenjör och kunde snabbt ta en roll i företaget. Några år senare anslöt sig den 24-årige sonen Anders.

Engagemanget i B.G.B. hade avtagit åren efter Ragnars bortgång, men nu fick Anders ta sin farbrors plats i styrelsen. Anders var utvecklingsinriktad och energisk och tog en aktiv del i styrelsearbetet. Efter en period lyftes frågan om att börsnotera B.G.B. och Anders, som var väsentligt yngre än övriga styrelseledamöter, argumenterade emot en börsnotering. Han ville att det gemensamma bolaget skulle växa av egen kraft, men lyckades inte få med sig övriga. B.G.B. börsnoterades en kort period senare.

Bolaget delas

Den dagliga fastighetsförvaltningen var stillsam. Anders ville utveckla verksamheten och drömde om att återuppta byggandet och att utveckla nya fastigheter, medan brodern Gunnar var mer inriktad på att förvalta bolagets innehav.

Efter ett antal år tillsammans bestämde sig bröderna för att dela upp bolaget i lika delar och driva vidare respektive verksamhet på varsitt håll. 1981 var delningen klar och samma år hade det nya bolaget Anders Bodin Förvaltning Projektering startats.

Två fastigheter köptes in, en på Hagagatan i Vasastan och en vid Gullmarsplan. Fastigheterna evakuerades och byggdes om. Ett dotterbolag till JM, Projektgaranti AB, handlades upp som byggentreprenör. Här träffade Anders den skicklige projektledaren och platschefen Sören Haraldsson som Anders sedan anställde. Sören och Anders kom att arbeta tätt under åren framöver och Sören fick som projektledare och fastighetschef en nyckelroll i den fortsatta utvecklingen av företaget.

Anders ville fokusera på den egna verksamheten och klev efter några år ur styrelsen för B.G.B. och sålde efter ytterligare ett antal år hälften av sina aktier i konsortiet. Detta visade sig senare vara ett klokt beslut då B.G.B. efter ekonomiska problem försattes i konkurs under början av 90-talet.

Krandansen vid Tranebergs strand

Efter en kort sejour med byggnation utomlands bestämde sig Anders för att det var fortsatt utveckling av bostäder i Sverige som skulle vara företagets inriktning framöver. Under en promenad ifrån hemmet i Ålsten utmed vattnet väcktes tanken på att bygga bostäder vid Tranebergs Strand. Dagen efter kontaktades tre arkitektkontor som fick i uppdrag att ta fram förslag på hur man skulle kunna utveckla området och 1987 lyckades företaget få en markanvisning på området. Det blev sedan arkitekten Sune Malmqvist som ritade husen som började uppföras 1991. Samma år bildades Anders Bodin Fastigheter AB.

Byggnationerna vid Tranbergs Strand drog igång mitt under den stora fastighetskrisen som rådde i Sverige. Runt om i landet monterades byggkranarna ned. Det var en situation som inte var helt olik den när Ragnar som en av få beslutade att bygga mitt under krigsåren. Tranbergs Strand var nu Sveriges största byggarbetsplats och förblev så under många år. Tidningarna skrev om ”Krandansen vid Tranebergs Strand” för att beskriva det stora antalet byggkranar som var
i arbete på platsen.

Några år senare tillkom de kommersiella fastigheterna vid Alviks Torg och hela Alviksprojektet kunde invigas 1998 med både bostäder och kommersiella lokaler.

Den tredje generationen tar över

Anders Bodin Fastigheter har genom åren förvärvat och utvecklat ett stort antal fastigheter runt om i Stockholm. Efter Alviksprojektet inköptes fastigheter på flera olika platser i staden, bland annat fastigheten Skravelberget på Norrmalmstorg som idag inrymmer Hotell Nobis samt den gamla kvinnokliniken vid Sabbatsberg som revs för att bli ett nytt innerstadskvarter. För några år sedan tog Anders Bodin Fastigheter över den anrika Stallmästaregården i Haga-Parken med nya utvecklingsplaner.

Den byggnadsfirma som Ragnar Bodin grundade har förändrats under årens lopp. Ragnar lade en god grund och hans son Anders utvecklade bolaget till vad det är idag. I mitten av 2000-talet påbörjades ännu ett generationsskifte. Anders barn, Carl och Helena, är den tredje generationen Bodin som driver vidare familjeföretaget som fortsätter att utveckla hyresrätter med hög kvalitet för långsiktig egen förvaltning.

Lång och trogen tjänst

En som personifierar långsiktighet och kvalitet är bolagets mångårige fastighetschef Sören Haraldsson. Han var en av de första som anställdes i bolaget och har med sitt kunnande och sin passion för fastighetsutveckling starkt bidragit till att göra Anders Bodin Fastigheter till vad det är idag.

”I GRUND OCH BOTTEN HANDLAR DET OM ATT ÄLSKA HUS”

Allt startade under början av 80-talet då Sören arbetade på ett bolag inom JM-koncernen. Bolaget hette Projektgaranti AB och hade fått i uppdrag att bygga om en fastighet på Hagagatan i Stockholm. Fastigheten ägdes av Anders Bodin Fastigheter och Sören blev platschef på bygget. Det var första gången han kom i kontakt med Anders Bodin och familjeföretaget som Anders tagit över och stöpt om.

- Jag minns att jag träffade Anders på projekteringsmötena och tilltalades av hans engagemang och kvalitetstörst. Han var väldigt målinriktad och ville utveckla företaget. Hans verksamhet växte och han behövde anställa en projektledare för att hinna med. På ett av mötena hörde jag mig för om vilken typ av person han sökte och då erbjöd han mig jobbet. Vi kände båda att vi hade en god relation och vi kompletterade varandra bra så jag tackade ja.

Vi den här tiden ägde och förvaltade Anders Bodin Fastigheter ett antal fastigheter men inriktningen var att hitta fler attraktiva fastigheter och utveckla dem för egen förvaltning. Det var med andra ord ingen lugn tillvaro som mötte Sören på det nya kontoret.

- Det visade sig vara ett väldigt självständigt arbete där jag fick ett stort ansvar. Anders stod för visionerna och drog in projekteten. Mitt uppdrag var att förverkliga visionerna och arbeta med detaljerna, och så har det fortsatt sedan dess.

Anders och Sören inledde sitt samarbete under en expansiv period i familjeföretagets historia. De kommande åren förvärvades flera fastigheter med stor potential men som behövde saneras och förädlas för att kunna inkorporeras i förvaltningen. Sören lärde sig under denna period bland annat hur viktig det är att utveckla varsamt och med respekt för varje fastighets unika karaktär.

- Det är viktigt att känna in husets karaktär innan man drar igång med renovering och utveckling. Varje hus har en unik personlighet och det har alltid varit viktigt för oss att inte utan vidare förändra den. Däremot är vi måna om att lägga till något som stärker husets karaktär. Ett exempel på det är vårt mångåriga samarbete med konstnären Bengt Olsson som gjort många unika omfattningar till entréer i våra fastigheter.

I sitt arbete har Sören haft en viktig roll i att styra entreprenörer mot det slutresultat som Anders Bodin Fastigheter har velat ha ut av projekten.

- Jag inleder ofta med att noga gå igenom våra övergripande målsättningar med projektet tillsammans med entreprenörerna. Som entreprenör ska man veta vad man jobbar för. Då är det viktigt att lyfta fram att vi bygger bostäder och arbetsplatser där folk ska leva och verka och att allt vi bygger är för långsiktig egen förvaltning. Sören menar att en av de stora anledningarna till att han valt att stanna så länge i bolaget är just synen på fastigheterna.

- Det är väldigt stimulerande att arbeta i ett bolag där vi inte tar genvägar eller välja lätta lösningar för att det ska ge en kortsiktig ekonomisk vinst. Det vi bygger ska hålla för framtiden. Även om initialkostnaderna blir högre så minskar vi på längre sikt förvaltningskostnaderna och ökar trivseln för våra hyresgäster. Vi behöver inte gå in och störa hyresgästerna med ständiga ombyggnationer och renoveringar eftersom vi ifrån början valt bra material och lösningar.

Efter mer än 30 år i bolaget har Sören fortfarande en stor passion för fastighetsutveckling och han har starka känslor för fastigheterna han varit med och utvecklat genom åren.

- I grund och botten handlar det om att älska hus. Fastigheterna man varit med och utvecklat blir som ens barn. Jag har varit lyckosam som har fått arbeta med det jag tycker om och att ha fått göra det i ett företag där kvaliteten och långsiktigheten varit i främsta rummet. Det känns också bra att den nya generation som tagit över vill driva vidare företaget i samma anda.

Ett hyresrättsprojekt i innerstaden

FASTIGHET: **Loka Brunn 1**
OMRÅDE: **Vasastaden**
AREA: **11 544 kvm bostad och 4011 kvm butik/restauranger/kontor**
BYGGNADSÅR: **2008**
ARKITEKT: **Sune Malmqvist och Caspar von Vegesack**

KVARTERET - LOKA BRUNN 1

Den gamla kvinnokliniken vid Sabbatsberg hade inte använts för vård på många år när Anders Bodin Fastigheter fick möjlighet att köpa och utveckla fastigheten. Några år senare stod 153 nya hyreslägenheter på platsen och Dalagatan hade fått ett helt nytt kvarter med restauranger och butiker som skänkte nytt liv till stadsdelen.

Det var år 2004 som Anders Bodin Fastigheter förvärvade området av Stockholms läns landsting och planeringen för det framtida kvarteret satte genast igång. Den före detta kvinnokliniken var en stor betongbyggnad som inrymde kontor och administrationslokaler. Det stod snabbt klart att fastigheten var i sådant skick och planerad på ett sådant sätt att den var olämplig att bygga om till bostäder. Att riva och bygga nytt var enda alternativet.

Ett ovanligt arkitektsamarbete

Inriktningen var att kvarteret skulle få en modernistisk arkitektur, men det var även viktigt att det skulle smälta in i den omkringliggande stadsmiljön. Ett samarbete mellan två arkitekter blev lösningen. Sune Malmquist hade tidigare, på uppdrag av Anders Bodin Fastigheter, bland annat ritat husen vid Tranebergs Strand och Alviks torg. Sune skulle stå för det klassiska och arkitekten Caspar von Vegesack skulle stå för nytänkandet.

Fastigheten gömde en skatt

Under en genomgång av den befintliga fastigheten upptäcktes en reglad dörr på ett källarplan. Det är inte ovanligt att det i äldre fastigheter finns utrymmen som inte längre används, men när dörren öppnades fann man något betydligt mer ovanligt; ett kapell. Kapellet hade inte varit i bruk på många år och vid altaret hängde en vacker altartavla av konstnären Bror Hjorth. Tavlan togs ner och skänktes till Astrid Lindgrens barnsjukhus.

Gestaltningen

Från början var tanken att kvarteret skulle uppfattas bestå av flera olika hus. Efter att ha åkt runt och tittat på referenser valdes istället en gestaltning som gav intrycket av ett sammansatt kvarter. Därför fick den del av fastigheten som vetter mot Dalagatan en lång sammanhängande fasad.

En av dessa fasader består av klinker i ett speciellt mönster och skapades av Caspar. Han hade fått inspiration av fasader han sett under en semesterresa i Portugal.

Stor vikt lades vid att byggnaden på ett naturligt sätt skulle passa in i innerstadsarkitekturen och bidra till Stockholmsatmosfären. Gedigna material såsom sten och tegel i fasaden valdes för att fastigheten skulle smälta in i den omgivande stadsmiljön.

Ljud och säkerhet prioriterat

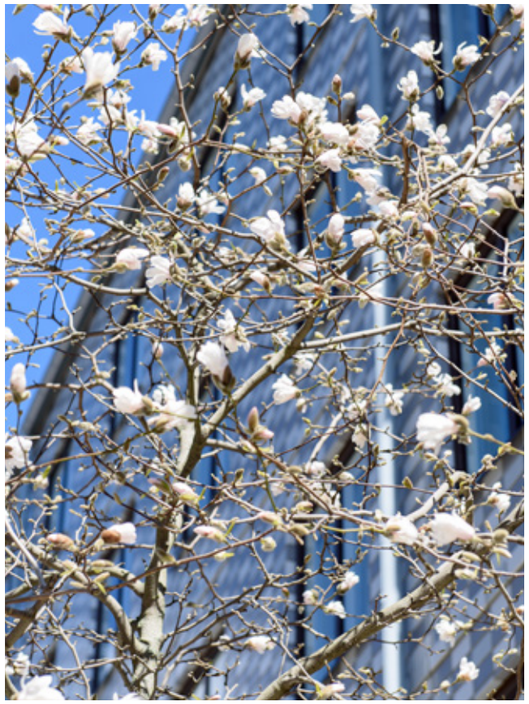
Anders Bodin Fastigheters långa erfarenhet av att bygga och förvalta hyresrätter hade stor påverkan på hur fastigheten utformades. Erfarenheten har visat att ljud och säkerhet är två områden som hyresgästerna prioriterar högt och det är faktorer som är avgörande för hyresgästernas trivsel.

Därför blev fastigheten det första flerbostadshuset i Sverige som byggdes helt enligt normerna för Ljudklass A, det vill säga efter de strängaste kraven på ljudisolering. Målsättningen ifrån starten av byggnationen var att uppnå den högsta ljudklassen och det ställde stora krav på val av material och tekniska lösningar.

Kvarteret planerades också med säkerheten i fokus. Samtliga lägenheter utrustades med säkerhetsdörrar och postlådorna samlades i entréplanet för att göra lägenhetsdörrarna säkrare. Fastigheten utrustades med ett modernt passagesystem och varje trapphus blev självförsörjande med egen tvättstuga samt cykel- och barnvagnsförråd. Allt för att minska risken för oönskade besökare.

Kvarteret färdigställs

År 2008 var hela kvarteret färdigställt och hyresgästerna började flytta in. I tillägg till att erbjuda hyresrätter i ett attraktivt läge i innerstaden inrymmer kvarteret butikslokaler och serveringar som bidrar till att göra området kring Sabbatsberg till en levande stadsmiljö.



Bygga hotell på Norrmalmstorg

FASTIGHET: **Skravelberget Mindre 9**
OMRÅDE: **Norrmalm**
AREA: **8878 kvm hotell (201 rum), 989 kvm butiker/restauranger**
BYGGNADSÅR: **1894. OMBYGGD 1974, 1996 SAMT 2008.**
ARKITEKT: **Lars Johan Laurentz, Oskar Eriksson**

HOTELL NOBIS - NORRMALMSTORG

Den som bygger hotell vid Norrmalmstorg vinner Monopol brukar det heta. Den vackra fastigheten som idag inrymmer hotell Nobis förvärvades av Anders Bodin Fastigheter för att fungera som kontor, men kom genom olika omständigheter att byggas om till hotell. Fastigheten har en minst sagt spännande historia.

Historien om kvarteret Skravelberget börjar i slutet av 1800-talet. Den förmögne industrimannen Johan August Bång gav uppdraget till arkitekt Johan Laurentz att rita huset. Denne var väl förtrogen med de nya byggnadsstilarna på kontinenten och var tidig med att bygga fasaderna i äkta material – natursten och tegel – och att ställa stora krav på kvalitet även i små, dekorativa detaljer. Resultatet blev en palatsliknande byggnad i formpressat tegel med bottenvåning, burspråk och fönsteromfattningar i vit kalksten.

Huset fungerade länge som bostad för ett mindre antal välbärgade familjer och mellan 1923–1974 låg här gamla Kreditbankens huvudkontor. Det var även i den här fastigheten som det berömda Norrmalmstorgsdramat utspelade sig på just Kreditbankens kontor, då två rånare tog gisslan och barrikaderade sig i bankens valv. Spår av bankrånet kan fortfarande skådas i den modeaffär som idag har verksamhet i den gamla banklokalen.

Fastigheten renoverades under 70-talet och blev succesivt en ren kontorsfastighet med butikslokaler i gatuplanet.

Anders Bodin Fastigheter blir ägare

På väg till ett möte stöter Anders Bodin ihop med en bekant som arbetar med fastighetstransaktioner. Han berättar att han fått in en intressant fastighet på en av Stockholms mest centrala adresser som har tror skulle kunna vara intressant. Då, precis som nu, letade Anders Bodin Fastigheter ständigt efter intressanta objekt att förvärva och utveckla. Några veckor efter mötet på stan var affären klar.

Sista åren som kontorsfastighet

I fastigheten hade en av Sveriges största advokatbyråer sitt huvudkontor och byrån fortsatte att vara hyresgäst när Anders Bodin Fastigheter tog över som ägare. Efter ett antal år hade dock advokatbyrån vuxit sig så stor att lokalerna i fastigheten inte längre räckte till och man var tvungen att flytta ut.

Marknaden för kontorslokaler var stark men önskemålen om lokalernas utformning hade förändrats genom åren. Trenden var att sitta i öppna kontorslandskap, något som fastigheten inte var anpassad för. En sådan anpassning skulle innebära så pass omfattande ingrepp i byggnaden att det snabbt blev aktuellt att hitta ett alternativ till att inhysa kontor i den.

Ett inspirerande möte

Flera alternativa användningsområden undersöktes.
En idé var att göra om fastigheten till varuhus. Läget vid Norrmalmstorg var ypperligt för den typen av kommersiell verksamhet. Men även detta visade sig kräva en mycket omfattande ombyggnad som dessutom skulle innebära att stora delar av husets gedigna konstruktioner skulle behöva demoleras. Även idéer om hotell prövades men inga intressenter kunde uppvisa ett tillräckligt intressant koncept som tog tillvara på husets unika själ.

Anders Bodin fick kontakt med hotell- och restaurangentreprenören Alessandro Catenacci. Alessandro fick se lokalen och blev inspirerad. Det visade sig vara exakt det som han var ute efter. En kort tid senare började Anders Bodin Fastigheter att anpassa huset till hotellverksamhet.

Skravelberget blir hotell

Till skillnad från ombyggnation till nya kontor så visade sig huset vara mycket väl lämpat för att göras om till hotell. Strukturen i huset kunde behållas och de stora rummen kunde göras om till sviter.

Ombyggnationen startades under slutet av 2008 och stora delar av fastigheten renoverades. Lokaliseringen med buss och spårvagn intill skapade extra utmaningar under själva byggprocessen. Lastbilarna med italiensk marmor kom nästan dagligen och var tvungna att förhålla sig till särskilda regler och tider för att inte störa omgivningen vid torget alltför mycket.

Även fasaden renoverades och med hjälp av antikvarier fick de vackra målningarna runt fönstren nytt liv. Klockan på fasaden, Linderoths kalenderur, är unik. Klockan ägs av Stockholms stadsmuseum och hyrs av Anders Bodin Fastigheter.

År 2010 var ombyggnationen klar och hotell Nobis invigdes under pompa och ståt av Kronprinsessan Victoria.

Utvecklingen av Norrmalmstorg

Norrmalmstorg är en av Stockholms mest centrala adresser och har stor potential att utvecklas ytterligare. Anders Bodin Fastigheter har ett stort engagemang för Norrmalmstorg och arbetar tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare för att förbättra förutsättningarna för Norrmalmstorg att kunna bli en ännu bättre mötesplats i centrala Stockholm.

Fastighetsbestånd

1917

UR VÅRT
FASTIGHETSBESTÅND

Haga 2:7 – Solna
Stallmästaregården, Hagaparken
5 238 kvm hotell/restaurang.

Krejaren 3 – Östermalm
4 309 kvm kontor

Bollpojken 1 – Alvik
606 kvm restaurang

Tranebergs strand 1 – Alvik
23 612 kvm bostad
498 kvm kontor

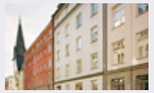
Schultz 4 – Södermalm
1 151 kvm bostad
691 kvm lokal

Räven 5 – Östermalm
780 kvm bostad
522 kvm kontor

Oljan 13 – Södermalm
1 422 kvm bostad

Sjömannen 5 – Östermalm
826 kvm kontor
282 kvm butik

Järnlodet 1 – Östermalm
813 kvm bostad, 846 kvm kontor
291 kvm butik



Vingråen 37 – Norrmalm
926 kvm bostad
229 kvm kontor

Vale 18 – Vasastan
2 714 kvm bostad
170 kvm kontor

Nätdomaren 1 – Alvik
22 633 kvm kontor
2 908 kvm butik

Nätdomaren 3 – Alvik
7 593 kvm kontor

Häggen 3 – Norrmalm/Östermalm
1 581 kvm bostad, 265 kvm kontor
416 kvm butik

Skutan 10 – Kungsholmen
6 300 kvm kontor

Skutan 40 – Kungsholmen
2 618 kvm bostad, 184 kvm kontor
281 kvm butik

Kvalitet och långsiktighet

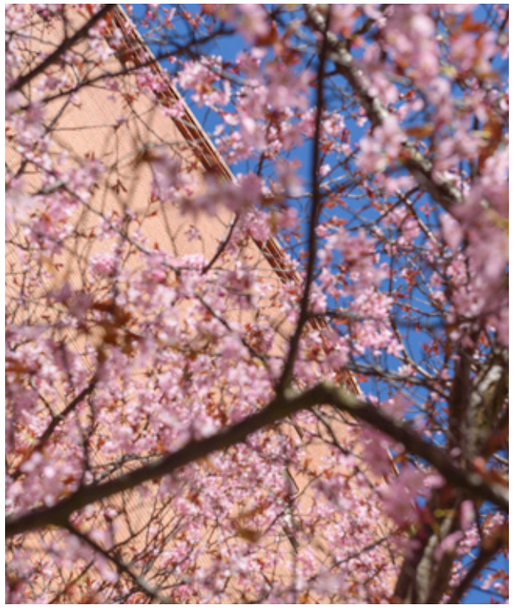
KVALITET - LÅNGSIKTIGHET

För Anders Bodin Fastigheter är hög kvalitet och långsiktighet två grundläggande delar av företagets identitet och affärsmodell. Långsiktighet förutsätter kvalitet. Med målet att behålla och förvalta fastigheterna för kommande generationer finns starka incitament att välja kvalitet som främsta parameter i både byggnation och förvaltning.

Kvalitet handlar om mer än val av byggnadsmaterial, även om det är en viktig del. Det handlar också om organisation, arbetssätt, samarbetspartners, fastigheternas läge, tekniska lösningar, miljöaspekter och hur förvaltning bedrivs. Målet för Anders Bodin Fastigheter är att utveckla fastigheter för långsiktig egen förvaltning som hyresgästerna trivs att bo eller arbeta i.

ANDERS BODIN FASTIGHETERS KVALITETSTÄNKANDE KAN SAMMANFATTAS I FYRA HUVUDOMRÅDEN:

• EGEN ERFAREN PROJEKTORGANISATION:
En viktig del av Anders Bodin Fastigheters möjligheter att garantera hög kvalitet är kopplat till företagets organisation och arbetssätt. Under 1970-talet valdes en ny strategisk inriktning och den egna byggverksamheten avskaffades. Företaget behöll dock ”know-how” gällande både byggnation och förvaltning. All projektering av nya projekt sker på företagets kontor och erfarenheterna från förvaltningen förs in i projekten. Anders Bodin Fastigheters egen organisation ansvarar för hela projekteringen ända in i arbetshandlingar och handlar därför aldrig upp i totalentreprenader. Detta ger företaget kontroll över projekten från start till mål.



• VÄLJA RÄTT ENTREPRENÖRER
Eftersom Anders Bodin Fastigheter aldrig handlar upp så kallad totalentreprenad, där hela ansvaret läggs på entreprenören, är det avgörande att hitta entreprenörer som har förståelse för att kvalitet och noggrannhet är högsta prioritet. Vid upphandlingar besöks alltid anbudslämnarnas referensbyggen för att se hur andra byggen hanteras. Det innebär också att lägsta anbud inte alltid är det som blir antaget – entreprenörerna måste uppfylla Anders Bodin Fastigheters stränga kvalitetskrav ända ner på skruv- och mutternivå.

• KVALITETEN I MATERIALVAL OCH TEKNISKA LÖSNINGAR
Fyra aspekter är särskilt viktiga när det gäller material och tekniska lösningar. För det första måste det vara hållbart i bemärkelsen att det ska vara lätt att underhålla och det ska tåla tidens tand. Många av företagets fastigheter har exempelvis olika typer av sten både invändigt i trappuppgångar och utvändigt i fasaden.

För det andra används som huvudregel bara beprövade material och lösningar. Det kommer ständigt nya material och metoder, men erfarenheten har lärt att för att verkligen kunna garantera kvalitet ska material och tekniska lösningar vara sådana som bevisat sig hålla över tid.
Den tredje aspekten är att materialet ska bidra till en tilltalande gestaltning som smälter in i den omkringliggande miljön.

Slutligen ska material och tekniska lösningar också bidra till att skapa trivsamma fastigheter för dem som bor eller arbetar i dem. Eftersom Anders Bodin Fastigheter även förvaltar fastigheterna samlas värdefull information kontinuerligt om hyresgästernas upplevelser – information som sedan tas tillvara i fastighetsutvecklingen och vid planeringen av nya projekt.

• FÖRVALTNINGEN
Utgångspunkten för företagets förvaltning är alltid hyresgästerna och deras trivsel. Företaget har en lättillgänglig, lättanträffbar och lyhörd förvaltning där dialog och återkoppling ifrån hyresgästerna snabbt kan omsättas till eventuella åtgärder eller förbättringar. I alla nyckelfunktioner i förvaltningen arbetar egen personal som är anställda i företaget. På så sätt säkerställs att personer med ansvar inom förvaltningen har mycket hög kompetens och djup kunskap om fastigheterna i beståndet. Den dagliga tillsynen får och det datoriserade styr- och övervakningssystemet som används i den tekniska driften är också viktiga pusselbitar i Anders Bodin Fastigheters kvalitetstänkande i förvaltningen.

UTMÄRKELSER

Anders Bodin Fastigheter har genom åren uppmärksammats för sitt fokus på kvalitet. Här presenteras ett urval av utmärkelserna företaget tilldelats:

1995
Stockholmspriset av SvD för ett byggande till glädje för de boende

1996
Ingemanssons ljudpris för byggande för hyresgästernas komfort och välbefinnande. Kvalitetstänkandet genomsyrar hela organisationen och alla steg i byggprocessen.

1998
PREVIA, för Stockholms bästa bygge, där Byggherren är extremt kvalitetsmedveten.

1998
SBAB:s kvalitetspris för att företaget utvecklar det bästa i gammal välrenommerad byggmästartradition.

2000
Ekkronans Boendepris, för vårdande av en gammal Byggmästartradition, där bostäder integreras i en stadsmiljö med koppling mellan byggande och långsiktig förvaltning.

2009
Svenska Akustiska Sällskapets ljudpris, för framsynt arbete av bostäder med mycket hög ljudkvalitet. Kv. Loka Brunn är Sveriges första flerbostadshus med Boverkets högsta ljudklass A.

2009
Byggkeramikpriset.

2011
Årets Fastighetsägare, för att Anders Bodin har i generationer byggt upp ett fastighetsbestånd, som erbjuder hyresgästerna god service, personlig kontakt och bra inre och yttre miljöer.

2014
Diplom för Sveriges högsta förvaltningskvalitet av bostäder.

2014
Diplom för Sveriges högsta förvaltningskvalitet av kontor.

Framtid

FRAMTID

Anders Bodin Fastigheter är djupt rotat i Stockholm och har varit en del av stadens utveckling i 80 år. Den tredje generationen har tagit över och företagets framgångsrika historia är grunden och bryggan till framtiden. Anders Bodin Fastigheter ska fortsätta vara med och utveckla Stockholm och bidra till att fler människor får möjlighet till en bostad och att fler företag kan hitta lokaler för sin verksamhet.

För ett familjeföretag med en investeringshorisont som sträcker sig många generationer framåt är balansen mellan att bevara och utveckla viktig. Det som har gjort företaget framgångsrikt ska även i fortsättningen vara grunden, samtidigt som företaget ska vara öppet för att ta nya steg.

Långsiktighet och hög kvalitet alltid i fokus

Anders Bodin Fastigheter investerar för att behålla, utveckla och förvalta. Allt företaget gör – investeringar, förvaltning och utveckling – ska alltid göras med hög kvalitet som huvudfokus.

Förvalta, utveckla och modernisera fastighetsbeståndet

Att ta hand om fastigheterna är den viktigaste uppgiften. Hyresgästerna ska alltid kunna vara säkra på att de kan bo och verka i ändamålsenliga och väl underhållna hus. Moderniseringen av fastighetsbeståndet ska ske kontinuerligt och i takt med den tekniska utvecklingen. Det som förbättrar teknisk prestanda, hållbarhetsaspekter och hyresgästernas trivsel ska inkorporeras i fastigheterna och förvaltningen.

Utöka fastighetsbeståndet

Inriktningen framöver är tydlig; Växa i Stockholm!

Det innebär att Anders Bodin fastigheter ska söka och investera i intressanta objekt och projekt där företaget kan bidra till stadens utveckling.

Vara en tydlig röst för hyresrätten i den växande staden

Anders Bodin Fastigheters främsta bidrag till den växande staden är och kommer även framöver att vara hyresrätten.

Hyresrätten som boendeform är i en hotad position idag. Bostadsrättspriserna i innerstaden är på nivåer som har skapat en rad olika negativa effekter och riskerar att skapa ännu fler. Det har aldrig varit viktigare än idag att det finns aktörer som med sin kunskap och erfarenhet kan bidra till samtalet om framtiden för hyresrätten, exempelvis hur man bygger hyresrätter med lönsamhet eller hur hyresmarknaden skulle kunna reformeras för att fungera bättre. Anders Bodin Fastigheter vill ta en aktiv roll i det samtalet.

Ge hyresrätten en arkitektonisk revansch

Anders Bodin Fastigheter har under alla år lagt stort fokus på den arkitektoniska delen av fastighetsutvecklingen, men synen på arkitektur förändras och förändrade familjestrukturer ställer nya krav på hur fastigheterna utformas invändigt. Anders Bodin Fastigheter ska gå i takt med den utvecklingen och även bidra till att driva utvecklingen framåt. Det betyder att gestaltningen och flexibiliteten i fastigheterna kommer att få en ännu större betydelse för företaget framöver.

Målet är att kunna bidra till att ge hyresrätten en arkitektonisk revansch genom att vara mer modiga i gestaltningen vid nybyggnation och utveckling av befintliga hus.