

Anbudsbrev Svindersberg

Vi tackar för möjligheten att få lämna anbud på denna markanvisning vid Svindersberg, Nacka.

BJC Group ser det som en mycket spännande och stimulerande uppgift att kunna få vara med och utveckla denna del av Nacka.

Tillsammans i projektteamet har vi utarbetat förslag för nya bostäder som vi hoppas väcker Ert intresse. Projektet presenteras i sin helhet med ritningar samt i text i projektpresentationen.

BJC Group

BJC Group är en bostadsutvecklare som grundades 1991, vi skapar hem där människor vill leva och bo. Med lång gedigen erfarenhet och brett kunnande arbetar vi med helhet, från ax till limpa. Vi skapar bostäder i hela "bo kedjan" dvs. studentboende, hyres- och bostadsrätter, seniorboende samt särskilt boende (LSS). Seniorboende uppför vi i vårt intressebolag Bo Aktivt i Sverige AB, och även i samverkan med Oliviakoncernen.

Utifrån platsens och marknadens förutsättningar skapar vi det mest attraktiva boendet. Det kan vara ett bostadshus mitt i staden puls, till ett radhus i stadens utkant.

Från markförvärv genom planarbete, gestaltning, projektering till produktion. Byggnadsarbetena upphandlas av meriterade entreprenörer. Försäljning av lägenheterna sker med hjälp av anlita mäklare på orten.

Kvalitetssäkring

BJC Groups verksamhetssystem är anpassat efter våra egna processer och behov. Inom verksamhetssystemet finns ett antal kontrollstationer där mål och krav följs upp för att kvalitetssäkra vårt arbete. Innan produktionsstart skall vi godkänna entreprenörens kvalitet- och miljöplan. Efter inflyttning skickas enkäter till alla våra bostadsköpare för att mäta och följa upp kundnöjdheten. Genom att vara lyhörd och lyssna på våra kunder, så utvecklar vi ständigt våra bostäder och vårt miljö- och kvalitetsarbete.

Affärsidé

Vår affärsidé är att utveckla attraktiva bostäder, hyresrätter för egen långsiktig förvaltning, bostadsrätter och egna hem till försäljning. Målsättning är att vara den bästa bostadsutvecklaren, och att vara förstavalet. Sedan starten 1991 har vi utvecklat ca 1 100 bostäder och på ritbordet planeras det för ytterligare ca 1 700 bostäder de närmaste åren. Vi är idag verksam i fyra regioner från Örebro i norr, Borås i öster till Göteborg i väster och Skåne i söder tillsammans med våra intressebolag.

BJC Group har huvudkontoret i Västra Frölunda, och med regionkontor i Örebro.

BJC Group AB

Beatrice Lesslies Gata 7, SE-421 31 Västra Frölunda | Tele. nr. 031-771 20 30
Bankgiro 5122-9284 | Org. nr./VAT SE5564388956
Godkänd För F-skatt

Ekonomiska förutsättningar

BJC Group hade per 151231 en balansomslutning om 338 MSEK.

Bolagets egna kapital uppgår till 279 MSEK.

Resultat för året blev 84 MSEK.

Finansiering

Finansiering av tomtmark sker med eget kapital samt sedvanlig bankbelåning.

Finansiering av bostadsprojekt sker med eget kapital samt sedvanlig bankbelåning mot säkerhet i fastighet.

Projektteamet

- BJC Group AB
- Liljewall arkitekter

Vi ser fram emot att höra från er och träffas gärna för att presentera vårt förslag närmare.

Vid behov av kompletterande uppgifter, lämnas de av kontaktperson nedan.

Med vänlig hälsning

BJC Group AB

Bengt Westin
VD

Daniel Ericsson
Affärsutvecklingschef

Kontaktperson.

Daniel Ericsson
Tel 0720-808350
daniel.ericsson@bjcgroup.se

BJC Group AB

Beatrice Lesslies Gata 7, SE-421 31 Västra Frölunda | Tele. nr. 031-771 20 30

Bankgiro 5122-9284 | Org. nr./VAT SE5564388956

Godkänd För F-skatt



NACKA
KOMMUN

Anbudsmall

Pris per ljust BTA Bostad Pris per ljust BTA Lokal	15 500 kr/m ² ljust BTA 2 000 kr/m ² ljust BTA
Uppskattad ljust BTA Bostad enligt anbud Uppskattad ljust BTA Lokal enligt anbud	25 540 m ² 465 m ²
Kostnad utbyggnad allmänna anläggningar	21 470 Tkr
Bolag	BJC Group AB
Organisationsnummer	556438-8956
Kontaktuppgifter	Daniel Ericsson daniel.ericsson@bjcgroup.se 0720-808350
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	1. Anbudsmall 2. Anbudsbrev 3. Beskrivning av BJC Group förslag 4. Årsredovisning 2015
Underskrift av firmatecknare	
Namnförtydligande firmatecknare	Bengt Westin Verkställande direktör, BJC Group AB

Årsredovisning
2015





LÄR KÄNNA BJC GROUP	1
VD HAR ORDET	2
VÅR VERKSAMHET	4
VÅRA PROJEKT	6
Eyrafältet i Örebro	8
Piloten 1 (Ladugårdsängen)	10
Johannesörten, kontorsfastighet och parkeringshus	12
Örebro Österplan	14
Södra Ladugårdsängen	16
VÅRA DOTTER- OCH INTRESSEBOLAG	19
Bo Aktivt i Sverige AB	20
Västbostad AB	22
Ferm & Persson AB	24
STYRELSE	26
LEDNING OCH MEDARBETARE	28
FINANSIELL INFORMATION	29
Förvaltningsberättelse	30
Koncernens resultaträkning	31
Koncernens balansräkning	32
Koncernens kassaflödesanalys	34
Moderbolagets resultaträkning	35
Moderbolagets balansräkning	36
Tilläggsupplysningar	37
Revisionsberättelse	43
ADRESSER	45

Lär känna BJC Group

AFFÄRSIDÉ

Att utveckla byggnader och mark till moderna bostäder och kontor.

STRATEGI

Att med stabil ekonomi, lång erfarenhet och med fler samverkansavtal fortsätta arbeta långsiktigt med noga utvalda byggprojekt med uttalad kvalitet.

VISION

Att minska bostadsbristen genom att bidra till fler bostäder för livets alla skeden.

DOTTER- OCH INTRESSEBOLAG


Bo Aktivt i Sverige AB (40 %). Läs mer på sidan 20.
Väsbostad (50 %). Läs mer på sidan 22.
Ferm & Persson (51 %). Läs mer på sidan 24.

7 Antalet anställda.

84 Rörelseresultat (mkr).

734 Lägenheter under projektering.

206 Lägenheter under produktion.

A middle-aged man with short, graying hair is standing behind a white podium. He is wearing a dark blue suit jacket over a blue and white patterned button-down shirt. He has a blue pocket square in his jacket. He is looking slightly to the right of the camera with a neutral expression. The background is a bright, modern office with large windows and a white lattice partition. Two other people are visible in the background, out of focus.

"Finns det möjlighet att stå upp för kvalitet när så mycket nu handlar om kvantitativa mål? Vi tror det."

"Örebro kommun hör med rätta till förebilderna med en egen modell för att bygga nya bostäder."

Vi är med och gör skillnad

VD HAR ORDET

94 procent av befolkningen bor nu i en kommun där det råder bostadsbrist. Det är en siffra som ökat kraftigt de senaste åren. Hela Sverige står därför inför en stor utmaning.

Det finns ett stort, uppdämt behov av prisvärda bostäder för våra ungdomar som ska flytta hemifrån, studenter, unga familjer, människor som behöver särskilt stöd. Men också bostäder för allt äldre.

Här har vi på BJC Group ett stort och viktigt ansvar: att bidra och fortsätta utveckla bolaget till att skapa bostäder och göra skillnad för alla i samhället.

Nya tankar, nya metoder, nya initiativ

Under mina mer än 35 år i branschen har jag aldrig upplevt något liknande – trots att jag har tagit bolaget igenom flera olika konjunkturer. Finns det möjlighet att stå upp för kvalitet när så mycket nu handlar om kvantitativa mål? Vi tror det.

Mina medarbetare och jag har byggt upp bolaget långsamt till med siktet inställt på starkt kapital och stabil likviditet. Det har gett oss en ovanligt stor projektportfölj i olika faser.

Men för att utvecklas behöver vi ständigt tillföra nya tankar till vår långa erfarenhet. Där hör Örebro kommun till förebilderna med en egen modell för att bygga nya bostäder. En metod som är betydligt snabbare än kommunernas vanliga tillvägagångssätt.

Ett framgångsrikt 2015

När jag summerar 2015 är jag främst nöjd med att det har varit ett framgångsrikt år med hög aktivitet. Vi har följt vår långsiktiga plan och vår övergripande strategi. Tillsammans med kompetenta och lojala medarbetare har vi trots stor arbetsbelastning lyckats: stort tack!

Vårt arbete med att hitta nya projekt fortsatte under 2015 med flera nya markförvärv. Några genom markanvisningar, men också förvärv på den öppna marknaden. Den utmaning vi har framför oss gör att vi under 2015 skapat allianser och samverkansavtal med flera leverantörer för framtida produktioner.

Nästan ett tusental bostäder

Under hösten 2015 har vi byggstartat kvarteret Johannesörten i Örebro: totalt 70 lägenheter samt garage. Under 2015 har vi också projekterat kvarteret Piloten även den i Örebro med

totalt cirka 250 lägenheter i olika upplåtelseformer. Säljstart har framgångsrikt startat av etapp 1 med 60 lägenheter.

2015 började vi bygga ett parkeringsgarage på Isgatan i Örebro. Byggnaden kommer att rymma 320 efterlängttade garageplatser samt en lokal i markplan om cirka 1 000 kvm, som beräknas klart senhösten 2016.

Koncernen är via dotterbolag delägare i kvarteret Österplan, ett attraktivt markområde i centrala Örebro. Arbetet med en ny detaljplan pågår enligt plan fram till årsskiftet 2016–2017.

Vårt hälftenägda dotterbolag Västbostad AB förvärvade 2015 en fastighet i Helsingborg som vi nu projekterar med planerad byggstart 2016 av totalt 40 lägenheter. Och glädjande nog tilldelade Göteborg Stad 2014 Västbostad en markanvisning Skra Bro 1, i Björlanda. Där pågår detaljplan för cirka 160 lägenheter.

Genom vårt intressebolag har vi även byggstartat en kontorsfastighet i Örebro om 6 000 kvm med första inflyttning tredje kvartalet 2016.

Några ord om framtiden

För att lyckas möta framtidens behov av bostäder och våra egna långsiktiga mål, har vi under året skapat allianser för bättre samverkan.

Under våren 2016 stärker vi vår organisation med ytterligare medarbetare. Vi kommer också att produktionsstarta tre bostadsprojekt i Örebro. Planarbeten för ytterligare tre projekt beräknas vara antagna under 2016. Vårt arbete med att finna nya projekt fortsätter med ökad intensitet för att komplettera vår nuvarande projektportfölj.

Det är därför fantastiskt roligt att gå till jobbet varje dag. Som VD känner jag med stolthet och stor tillfredsställelse fram emot 2016!

Bengt Westin, VD



Vår verksamhet

2016 fyller BJC Group 25 år. Det började i liten skala med en tomt i Torslanda strax utanför Göteborg som blev våra första bostäder.

På den vägen har det fortsatt: att se potentialen i obebyggd mark tillsammans med en stark drivkraft att skapa nya bostäder.

Men det krävs mer än lång erfarenhet för att ta ett projekt från en oansenlig markbit till inflyttningsfärdiga bostäder människor trivs i. En god ekonomi, partnersamverkan och ett ovanligt gott samarbete med kommuner lägger, grunden för långsiktiga projekt som skapar bra boendemiljö i trivsamma bostäder.

Vi ser en utmaning i att utveckla mark för samhällets alla behov: att bygga i hela bokedjan. Från förskolor och studentboende till seniorboende med bred mångfald. Där är vårt intressebolag Bo Aktivt i Sverige AB och vår samverkan med Oliviakoncernen – tjänster inom vård och omsorg – bra exempel.

Vårt huvudkontor finns i Göteborg, men vi arbetar även i övriga delar av landet där Örebro har blivit en stor del av vår verksamhet. Bland kommuner, arkitekter och byggtreprenörer är vi kända för att skapa och genomföra projekt med en långsiktig tanke.

EYRAFÄLTET ETAPP 1 (PUNKTHUS)

Tre punkthus med 92 lägenheter, förskola och garage i Örebro. Inflyttning 2012. Läs mer på sidan 8.

EYRAFÄLTET ETAPP 2 (STADSVILLOR)

Tre hus med totalt 36 lägenheter i Örebro. Inflyttning 2014. Läs mer på sidan 8.

EYRAFÄLTET ETAPP 3 (SPJUTSPETSEN)

Ett hus med 74 lägenheter och lokaler i Örebro. Inflyttning 2016. Läs mer på sidan 9.

JOHANNESÖRTEN

Ett hus med 70 lägenheter och garage i Örebro. Inflyttning 2017. Läs mer på sidan 12.

KONTORSHUS EYRA CENTER

5 000 kvm kontorshus i Örebro. Inflyttning 2016. Läs mer på sidan 13.

PARKERINGSHUS EYRAFÄLTET

360 platser i Örebro. Klart för parkering 2016. Läs mer på sidan 13.

SÖDRA LADUGÅRDSÄNGEN, KV PILOTEN ETAPP 1

Sex lamellhus med 120 lägenheter samt skola. Läs mer på sidan 10.

ÖSTERPLAN

Bostads- och hyresrätter, studentbostäder, kontor, handel och parkering. Detaljplan 2016. Läs mer på sidan 14.

SÖDRA LADUGÅRDSÄNGEN, KV PILOTEN ETAPP 2, 3 OCH 4.

Bostäder, skola och parkeringshus. Läs mer på sidan 16.



VÅRA PROJEKT



Eyrafältet i Örebro

AVSLUTADE PROJEKT

Kvarteret heter Bandybollen. Inte så märkligt med läget vid bandyhallen i centrala Örebro. Här fanns tidigare en grå och tråkig oanvänd tomt, men med stor potentiell för fastighetsutveckling.

Nu formar sig ett helt nytt kvarter som ett utmärkt exempel på blandat boende. Tillsammans med övriga byggnader, butiker och restauranger på Eyrafältet formar de Örebros nya mötesplats för boende, idrott, event, fritid och affärer.

Projektutveckling och exploatering

2008 startade vi arbetet med att projektutveckla och exploatera marken för Eyrafältet. 2009 utlyste vi en arkitektävling. Tengbom Arkitekter vann den och ritade in sju byggnader och ett garage på tomten.

Vi valde att dela upp produktionen i tre etapper: Punkthus, Stadsvillorna och Spjutspetsen.

Etapp 1, Punkthus

Etapp 1 omfattar tre punkthus med totalt 92 lägenheter, lokal till förskola samt två butikslokaler. I etapp 1 uppfördes även ett garage med cirka 100 platser.

Hela kvarteret delar på innergården som ligger skyddad en våning upp från gatan. Gården är planerad för att passa olika åldrar och vara en mötesplats för alla.



Etapp 2, Stadsvillorna

Stadsvillorna har med rätta blivit uppmärksammade. Arkitekt Annelie Drackner på Tengbom, ritade ett marknära boende med de kvaliteter som ett boende utmed en villagata ger – lugn och ro, grönska och småskalighet.

Stora och ljusa lägenheter med generösa balkonger eller uteplatser i söderläge ger känslan av att bo i villa mitt i staden.





"Det nya bostadskvarteret på Eyrafältet är en ny och välkomnande entré till Örebro. En entré med gröna förtecken när det gäller val av material, energilösningar och yttre miljö."

Annelie Drackner, arkitektbyrån Tengbom



Ettap 3, Spjutspetsen

Arbetsnamnet "Spjutspetsen" kom av den spetsiga formen i stadsplanen, att det skulle ha spets och vara något alldeles speciellt i Örebro. Totalt 74 lägenheter, övernattninglägenhet och lokaler i markplan.

Spjutspetsen symboliserar vår vision om att kvarteret ska upplevas som Örebros nya gröna och hälsosamma spjutspets. Med sina synliga solceller på taket kan "landmärket" och den "gröna forwarden" bli en miljösymbol för hela arenaområdet.



Piloten 1 (Ladugårdsängen)

PÅGÅENDE PROJEKT

Södra Ladugårdsängen är ett av Örebro:s större bostadsprojekt. Här ska 2 000 nya bostäder byggas i högklassig vardagsarkitektur med integrerade aktivitetsytor och bilfria innergårdar.

Tillsammans med kvarteren öster om Stenbackavägen kommer kvarteret Piloten att skapa en helt ny stadsstruktur på Ladugårdsängen. Målsättningen är att skapa en identitetsstark och stadsmässig entré till Örebro från söder.

Tre lamellhus i första etappen

I den första etappen (kvarteret Piloten 1) bygger BJC Group tre lamellhus (långsmala flerbostadshus), för inflyttning 2017. Husen rymmer 60 lägenheter mellan 45 och 143 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har stor balkong eller terrass.

Livsmiljöer utöver det vanliga

Tack vare husens uppbrutna form skapas rumslig variation såväl som

livsmiljöer utöver det vanliga. Här finns trerumslägenheter med takterrass på hela 65 kvadratmeter och vindsvåningar med dubbel takhöjd och loft.

Generellt har lägenheterna en takhöjd på 2,70 meter, höga glaspartier och flexibla planlösningar. Många av sovrummen kan enkelt delas av till två rum.

Arkitektfirman Inobi har ritat etapp 1. Peab har totalentreprenanden. Beräknad byggstart våren 2016 med inflyttning 2017.





Flera etapper planeras

I etapp 2 och 3 för Ladugårdängen bygger BJC Group även bostadsrätter och hyresrätter samt en skola och ett garage.

Johannesörten, kontorsfastighet och parkeringshus

PÅGÅENDE PROJEKT

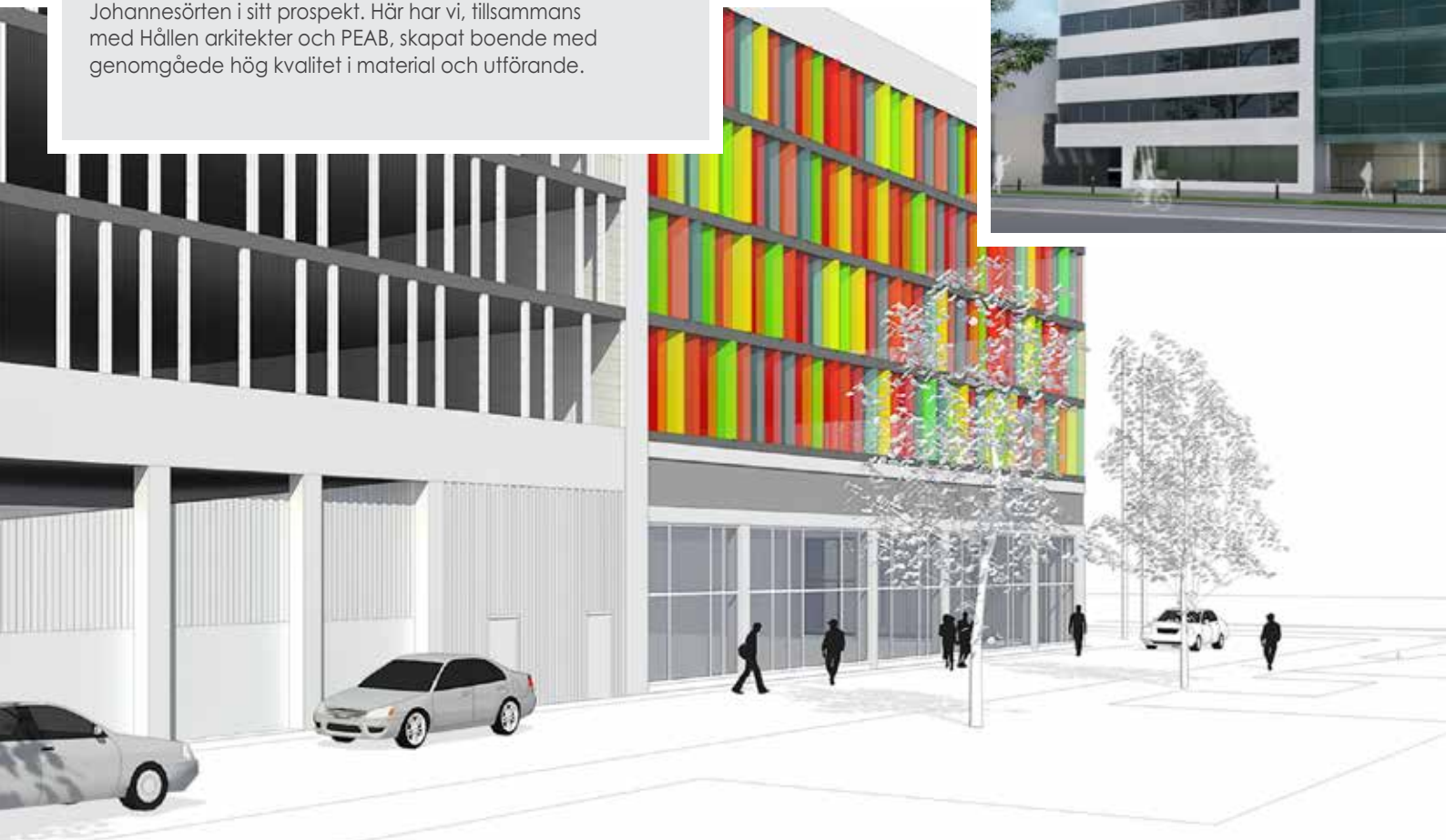
2015 påbörjade vi produktionen av tre olika projekt på tre olika platser i Örebro: kvarteret Johannesörten, en kontorsfastighet samt ett omsorgsfullt utformat parkeringshus i anslutning till Eyrafältet.

Trots olikheterna i byggnader och placering finns det flera gemensamma nämnare: omsorg om detaljer, kvalitet, samsyn med kommunen och prisvärdhet för de nya hyresgästerna. Med andra ord är det typiska projekt från BJC Group.

Kvarteret Johannesörten

"Välkommen till Brf Kv Johannesörten 5 i Sörbyängen! Med ett toppenläge mitt emot golfbanan byggs 70 attraktiva lägenheter med hög standard och rymliga balkonger. Här erbjuds 1-5 rok och garage i källaren. Perfekt läge med goda möjligheter till natur- och fritidsliv samt cykelavstånd till city och universitetet."

Så målande beskriver Fastighetsbyrån kvarteret Johannesörten i sitt prospekt. Här har vi, tillsammans med Hållen arkitekter och PEAB, skapat boende med genomgående hög kvalitet i material och utförande.



”Samarbetet fungerar utmärkt. BJC Grop är professionella – en partner att lita på, de fullföljer det de lovar. Dessutom är de både trevliga och stimulerande att arbeta med. BJC Group visar på många olika sätt att de tror på Örebro, precis som vi gör.”

Jeanette Berggren, VD Örebroporten



Kontorsfastigheten Eyra Center

Ett stenkast från centrala Örebro och ett bandslag från ishallen Behrn Arena påbörjade vi 2015 ett modern kontorshotell på totalt 5 000 kvm fördelat på sex våningar.

Inflytning sker successivt under 2016. De första hyresgästerna blir Moelven, Foktandvården och NeH Sport. Varmt välkomna önskar vi på BJC Group!

Parkeringshus Eyra Center

En stad som enbart planeras efter bilar är ingen bra stad. Ändå måste vi förhålla oss till de bilar och de kommunikationer vi har i dag och i en nära framtid.

Parkeringshuset på Isgatan, strax intill bandyhallen på Eyrafältet i Örebro, har vi tillsammans med arkitekten Niklas Vilborg lagt ner extra omsorg på.

320 bilar kommer under 2016 kunna parkera på något av de sju planen. Utöver garageplatser rymmer fastigheten även en kommersiell yta på cirka 1 400 kvm.



Örebro Österplan

FRAMTIDA PROJEKT

Kvarteret Österplan i Örebro står inför en stor förändring. Örebro kommun vill förvandla 90 000 kvm industri- och handelsmark till en attraktiv boendemiljö med 1 000 nya bostäder – en helt ny och en mer levande stadsdel.



Här arbetar BJC Group med markexploatering och utvecklar förslag till en ny stadsdel. Strukturplanen för området antogs 2012. Örebro kommun arbetar med en ny detaljplan och beräknar ta beslut 2016/2017.

Ett kvarter som infriar förväntningar

Vår fastighet Gasklockan 2 omfattar en tomtareal om 25 835 kvm med bedömd byggrätt 40 000–50 000 kvm BTA, cirka 500 lägenheter.

Vi har tillsammans med White arkitekter tagit fram ett förslag på att förändra Gasklockan 2 till bostadsrätter, hyresrätter, studentbostäder samt kommersiella ytor för kontor, handel och parkering.

Vår ambition är att så snart det är möjligt börja förändra området till ett kvarter som infriar de förväntningar som finns på området.

”Sättet Örebro kommun jobbar med sina bostads- och markprojekt har bildat skola. Något som till exempel Göteborgs kommun har varit på studiebesök för att se och lära av.”

David Saand, arkitekt White



Samsyn A och O

Vi delar kommunens tanke med att alla människor ska kunna bo i Österport. Byggnationen förväntas ge olika kvaliteter som passar alla ålderskategorier.

Målet är att skapa en ny stadsdel som hänger ihop med innerstaden och har en blandning av olika funktioner. För att hitta alternativa strukturer i den nya stadsdelen, tog

kommunen fram tre utredningsförslag som visar möjlig framtida utveckling och utbyggnad.


Det förslag som nu vidareutvecklas löser grönstrukturen med en stor långsträckt park och medger högst exploateringsgrad för bostäder. Där spelar BJC Group en viktig roll från att gå från vision till inflyttning.

Södra Ladugårdsängen

FRAMTIDA PROJEKT

Södra Ladugårdsvägen i Örebro är ett bra exempel på kommunala bostadsprojekt när de är som bäst. Här är BJC Group med och förvandlar 230 000 kvm åkermark till attraktiva möjligheter till boende i en grön miljö med gående och cyklister i fokus.



An architectural rendering of a modern residential development. The buildings feature a mix of dark wood and light-colored wood cladding. They have large windows and cantilevered balconies with glass railings. People are shown on the balconies and walking on the ground level, which is a paved plaza. In the foreground, there is a grassy area with some people, including a child on a scooter. The sky is bright and slightly overcast.

Här ska 2 000 nya bostäder byggas i högklassig vardagsarkitektur med integrerade aktivitetsytor och bilfria innergårdar. Här bor hyresgästerna intill idrottsanläggningar och golfbana, två kilometer från city.

En kvalitetsförklaring

Södra Ladugårdsängen byggs för människor med olika livsmönster och ekonomiska förutsättningar. Kommunen vill erbjuda många typer av boenden. Därför har kommunen prioriterat en mångfald av byggföretag.

Olika inriktning ger en variation i skala, arkitektur och boendeformer. Kommunen har också ett föredömligt proaktivt arbetssätt med gemensamma förstudier och samordning mellan olika byggföretag och arkitekter för att maximera markutnyttjande, skapa trivsamma boendemiljöer och kapa tiderna för exploatering.

forts. >>

Södra Ladugårdsängen

FRAMTIDA PROJEKT



Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet

I Södra Ladugårdsängen finns möjligheter till byggnation enligt en tydlig och enhetlig linje. Byggnationen styrs av ambitionerna kring social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Byggföretagens samarbete genom gemensamma förstudier ger möjligheter till god samordning och ett positivt helhetsperspektiv på stadsplaneringen. I projektet lyfts de sociala och kulturella frågorna fram på ett mer framträdande sätt än i många jämförbara stadsbyggnadsprojekt. Ett delmål i projektet är att kunna visa på lösningar för att bygga billigare bostäder, vilket kopplar till frågor kring segregation, effektiva ytor och hög grad av samordning och samnyttjande.



VÅRA DOTTER- OCH INTRESSEBOLAG

20 BO AKTIVT I SVERIGE AB

22 VÄSTBOSTAD AB

24 FERM & PERSSON AB



Bo Aktivt i Sverige AB

VÅRA INTRESSEBOLAG

Bo Aktivt är ett nytt koncept som baseras på ett boende med aktiviteter och gemenskap. Konceptet omfattar också design och materialval för att ge hyresgästerna en inspirerande knuff mot en ekologisk livsstil och ett bättre liv.

Lägenheterna är välplanerade, i olika storlekar och anpassade för en mer senior målgrupp.

En allt äldre befolkning

Sverige har fått en förändrad åldersstruktur, som gör att vi nu har en ålderspyramid som inte gör skäl för namnet pyramid. Med ökad medellivslängd och minskat antal födda har vi i dag en åldersfördelning där allt fler tillhör den äldre delen av befolkningen.

Boende som främjar livskvaliteten

Bo Aktivt erbjuder ett attraktivt och hållbart boende som främjar livskvaliteten långt upp i åldrarna. Fler bostäder för 55+ bidrar också till att kommunernas flyttkedja aktiveras.

Bo Aktivt satsar även på den sociala hållbarheten för de boende. Konceptet erbjuder glasad vinterträdgård, pool, bastu, gym, samlingslokal/internetcafé och utrymmen för friskvård. Allt för att bjuda in till gemenskap och friskvård med målsättningen att avlasta den kommunala omsorgen.

Miljöinriktat boende

Bo Aktivt är också miljöinriktade genom klimatsmarta lösningar. Lägenheterna har lågenergistandard med individuella ventilationssystem. Vinterträdgårdens solinstrålning tas tillvara genom värmeåtervinning med hög verkningsgrad.

Bo Aktivt erbjuder generösa utrymmen för sopsortering och cyklar samt tillgång till en bilpool med elbilar.

Avsikten är att varje anläggning ska energi- och/eller miljöcertifieras.

Exempel på projekt: Tyresö

I Tyresö pågår nu planarbetet som bäst för ett nytt bostadsområde med Bo Aktivt. Tyresös 46 000 invånare kan njuta av närheten till havet, naturen och storstaden – det gör Tyresö till en attraktiv bostadsort. Bebyggelsen är varierad, kollektivtrafiken är väl utbyggd och via motorvägen når man centrala Stockholm på 20 minuter.

En perfekt plats för Bo Aktivt – här planerar vi inflyttning sommaren 2018 i 59 bostadsrätter. Snittytan på bostäderna är 75 kvm, total boyta 4 530 kvm.





”Bo Aktivt är mer än enbart ett boendekoncept. Det är en livsstil för hyresgäster som värdesätter gemenskap, flexibilitet, trivsel och säkerhet.”

Ulf Spannare, VD Bo Aktivt i Sverige AB



Västbostad AB

VÅRA INTRESSEBOLAG

Västbostad är ett konsortium med två erfarna bygg- och fastighetsaktörer: BJC Group och Tage & Söner. Målet är att bli en stark aktör på fastighetsmarknaden i södra Sverige. Västbostad har idag över 700 byggrätter.


Affärsidén är att förvärva, projektera, bygga, förvalta och sälja bostäder i tillväxtregioner i södra Sverige. Hyresbostäder ägs och förvaltas; bostadsrätter säljs och skapar förutsättningar för vidare expansion.

Aktuella projekt

Västbostad bildades 2014. I dag förbereder vi byggstart av flera stora projekt i Göteborg, Helsingborg och Borås.

- I Skra bro i Torstrand strax utanför Göteborg har Västbostad fått marktilldelning och ska bygga drygt 160 hyres- och bostadsrätter. Dessutom tillkommer kommersiella lokaler.
- I Helsingborg har Västbostad fått marktilldelning för tre områden: 85 bostadsrätter vid Maria Station, 40 bostadsrätter i Vasatorp och 60 exklusiva bostadsrätter i Laröd.
- I Borås kommer Västbostad att projektutveckla fastigheten Åkermyntan 5 till cirka 350 lägenheter. Ett spännande projekt som både kommer att innehålla hyres- och bostadsrätter, förskola och kommersiella lokaler – ett prioriterat projekt för Borås kommun.





"Vi satsar på en omfattande nyproduktion. Målet över tid är 50–100 lägenheter per år."

"Vi är en liten organisation med små overheadkostnader och korta beslutsvägar. Men i ryggen har vi bred kompetens, mer än 50 års erfarenhet, kapital och eget byggföretag som delägare."

Bengt Westin, VD BJC Group AB



Ferm & Persson AB

VÅRT DOTTERBOLAG

Ferm & Persson är något av en institution i Göteborg. Startade 1894 och med fjärde generation som nuvarande vd. Men traditionen har inte hindrat Ferm & Persson från att vara innovativa – ett måste i en konkurrensutsatt byggbransch.

Ferm & Persson är en helhetsleverantör med ett erbjudande som utgår ifrån glasprodukter: i dag en high-techprodukt med höga krav på energi, komfort, design och säkerhet.

Specialist på glas och metall

I produktsortimentet finns metalldörrar, glasväggar, glasräcken, solenergiglas och egenpatenterade dörr- och glassystem (CEWE). På servicesidan erbjuder Ferm & Persson glasproduktion, glasmästeri, plåtbearbetning, glaslager, service, besiktning och konsultation. Ett exempel på kundinstallation är Frölunda Torg – 150 butiker, restauranger och caféer uppdelat på två plan. Här har Ferm & Persson levererat allt glas.

Utvalda kundgrupper

Affärsstrategin fokuserar verksamheten kring produkt- och tjänsteleveranser till företag, förvaltare, fastighetsägare och entreprenadbolag. Ferm & Persson har också valt att som huvudområde erbjuda sina tjänster inom västra Sverige inklusive Köpenhamn och Oslo.

I affärsstrategin ingår även att knyta samarbetsavtal med större, lokala aktörer inom bygg och förvaltning.

Ferm & Persson har flera ramavtal med de ledande fastighetsägarna och entreprenadbolagen i Västsverige där PEAB, NCC, SKANSKA, Ernst Rosen, Vasakronan Hufvudstaden med flera ingår.

Ett starkt strukturkapital

Ferm & Persson har alltid prioriterat investeringar i kvalitetssäkring, certifieringar och dokumentation. Det ger trygghet för beställare och anställda, men säkrar framför allt leveranskvaliteten och värdeskapandet för slutkunden.

Dokumenterade rutiner, enligt ISO 9001, välutbildad personal, ett modernt lärlingssystem, tydliga principer för tillverkning och installation samt ansvar för eftermarknaden, lägger därför grunden för Ferm & Persson som en stark aktör.

Verksamheten är också miljöcertifierad enligt ISO 14001. Miljöarbetet finns därför med i alla steg från projektering och tillverkning till leverans. Sedan 2015 även ISO 18001 för att säkerställa arbetsmiljön och dess ständiga förbättring.





"BJC Group som majoritetsägare handlar om delade värderingar. Arbeta långsiktigt, allt med kvalitet, kundfokus, ordning och reda."

"Glas inkluderar numera flera kunskapsområden: design, komfort, energi och inte minst säkerhet. Där har vi vår stora styrka."

Daniel Nestenborg, VD Ferm & Persson AB



STYRELSE

Bengt Westin

Ordförande, född 1957. Styrelseledamot sedan 1991.

Grundare och huvudägare BJC Group AB. Egen företagare i fastighetsbranschen sedan 1980 med bland annat fastighetsförvaltning och byggnation, samt under de senaste 10 åren mark- och projektutveckling för främst bostäder.

Styrelseuppdrag i BJC Groups samtliga hel- eller delägda bolag.

Anitha Persson

Ledamot, född 1963. Styrelseledamot sedan 2014.

Anställd i BJC Group AB sedan start 1991. Har varit i fastighetsbranschen sedan 1987 i ledande befattningar.

Styrelseuppdrag i BJC Group AB, BJC Högsbo 11:1 AB, Bo Aktivt i Sverige AB, Ferm & Persson AB, Hjuviks Marinanläggning AB, Skattenavigatören AB och Åkerby Park AB.

Patrick Hjalmarsson

Ledamot, född 1964. Styrelseledamot sedan 2008.

Äger och driver fastighetsbolaget Karaffen Förvaltnings AB. En av 10 intressenter som tillsammans med Örebro kommun äger Gustavsviks Resort AB. Engagerad i styrelsen för Fastighetsägarna Örebro Län samt Mittnord Sverige, flera bostadsrättsföreningar, Industriporten AB, m fl.

Bo Sandberg

Ledamot, född 1952. Styrelseledamot sedan 2009.

Tidigare verksam hos Bohlins Revisionsbyrå (KPMG), Ramströms Papper AB, Tybring Gjedde AB, Tage Rejmes Bil AB, Normans Bilfirma AB och TD Fiberoptik AB.

Styrelseordförande/ledamot i bland annat Almi Mälardalen, Holmgrens Bil AB, Gustavsvik Resorts AB, Proauto AB, Nelco Contact AB samt ett flertal egna och delägda bolag.

Magnus Örtorp

Ledamot, född 1968. Styrelseledamot sedan 2008.

Advokat och en av grundarna till Setterwalls Advokatbyrå i Göteborg, en av Sveriges mest resursstarka affärsjuridiska byråer. Styrelseledamot i Setterwalls Advokatbyrå Göteborg AB samt flera andra styrelseuppdrag i bolag inom skilda branscher.





Bakre raden (vänster till höger): **Patrick Hjalmarsson, Bo Sandberg, Magnus Örtorp**
Främre raden (vänster till höger): **Bengt Westin, Anitha Persson**

LEDNING OCH MEDARBETARE



Överst från vänster: **AnnSofie Blot** (kund/it-/administration), **Daniel Ericsson** (projektutvecklingschef), **Bengt Westin** (verkställande direktör), **Christian Strandh Westin** (projektassistent), **Birgitta Wigren Westin** (jurist), **Anitha Persson** (ekonomichef), **Marianne Lorentzon** (ekonomiassistent)

FINANSIELL INFORMATION

- 30 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- 31 KONCERNENS RESULTATRÄKNING
- 32 KONCERNENS BALANSRÄKNING
- 34 KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS
- 35 MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING
- 36 MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING
- 37 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- 43 REVISIONSBERÄTTELSE
- 45 ADRESSER



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bolaget bedriver handel och projektutveckling av fastigheter.

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

(Belopp i TKR)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	98 359	89 845	72 389	58 790
Resultat efter finansiella poster	84 233	41 598	25 269	8 704
Balansomslutning	337 692	268 335	239 230	242 915
Soliditet	83 %	75 %	69 %	59 %
Medelantalet anställda	5	5	4	3

KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är moderbolag till det helägda dotterbolaget BJC Fastighetsutveckling AB org.nr. 556014-7802, som i sin tur äger ett antal dotterbolag enligt tilläggsupplysningarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Koncernen

Vi har under hösten 2015 byggstartat kv Johannesörten i Örebro, här kommer vi uppföra en byggnad med totalt 70 lägenheter samt garage. Inflyttning för de boende beräknas ske sommaren 2017. Vi har även under året projekterat kvarteret Piloten i Örebro, området är beläget i Gustavsvik. Här kommer vi totalt att bygga ca 240 - 250 lägenheter i olika upplåtelse former. Säljstart av etapp 1 omfattande 60 lägenheter påbörjades under december månad 2015. Vi har under året även byggstartat byggnationen av ett parkeringsgarage på Isgatan i Örebro (dikt an bandyhallen). Behovet av parkeringar är stort och vi kommer genom denna byggnation möjliggöra ett stort antal parkeringsplatser. Byggnaden kommer att rymma 320 garageplatser samt en lokal i markplan om ca 1 000 kv, beräknat färdigställande under senhösten 2016.

Dotterbolag

Koncernen är via dotterbolag delägare i kvarteret Österplan, markområde beläget i centrala Örebro. Arbetet med framtagande av ny detaljplan för området framskrider enligt plan, planerat antagande årskiftet 2016-2017. Här kommer uppföras ett stort antal bostäder.

Vårt hälftenägda dotterbolag Västbostad AB har under året förvärvat fastigheterna Albarosen 1 och Äppelrosen 1 i Helsingborg. Bolaget har under året projekterat fastigheterna och nu framskrider planerna för byggstart under 2016, totalt 40 lägenheter kommer byggas. Västbostad AB erhöill under 2014 en markanvisning från Göteborgs Stad på SkraBro 1 i Göteborg. Detaljplanarbetet för denna mark fortskrider enligt plan, här kommer ca 160 lägenheter att byggas. Marken ingår i Göteborgs Stads jubileumssatsning.

Intressebolag

Genom vårt intressebolag har vi även byggstartat en kontorsfastighet på Orvar Bergmarks plats (dikt an Ishallen) i Örebro om ca 6 000 kvm BTA. Beräknat färdigställande kv 4 2016, då de första hyresgästerna flyttar in.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Vi har under februari 2016 avslutat etapp 3 på Eyrafältet (Spjutspetsen), byggnaden består nu av 74 lägenheter och 3 lokaler. Borgensåtagande om 65 000 000 som moderbolaget lämnat avseende krediter är därmed avslutade.

Under året har vi tillsammans med partner förvärvat en befintlig fastighet i Borås. Plantillstånd har erhållits och vi har påbörjat arbetet med framtagande av ny detaljplan, vilket beräknas innebära en byggnation om ca 300-400 bostäder.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Fritt eget kapital i koncernen uppgår till 261 672 628 kronor.

Till bolagsstämmans förfogande står		Styrelsen föreslår att	
Balanserad vinst	162 026 949	till aktieägarna utdelas	5 000 000
Årets vinst	85 429 292	i ny räkning överföres	242 456 241
Summa	247 456 241	Summa	247 456 241

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

(Belopp i kronor)	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	98 359 979	89 845 135
Övriga rörelseintäkter		4 719 890	0
Summa		103 079 869	89 845 135
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-11 982 467	-45 330 211
Personalkostnader	3	-5 734 081	-4 973 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-487 027	-508 416
Summa		-18 203 575	-50 812 106
Rörelseresultat		84 876 294	39 033 029
Resultat från finansiella investeringar			
Återföring nedskrivning /Nedskrivn. av koncernmässigt övervärde på fastig.		0	4 172 352
Resultat från andelar i intressebolag	4	51 000	49 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 702 413	821 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 396 759	-2 477 649
Resultat efter finansiella poster		84 232 948	41 598 258
Skatt på årets resultat	7	-5 217	-93 221
ÅRETS RESULTAT		84 227 731	41 505 037

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Belopp i kronor)	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 357 138	17 253 935
Inventarier	6	1 474 091	411 460
		<u>21 831 229</u>	<u>17 665 395</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	9	8 006 933	6 066 684
Andelar i Bostadsrättsföreningar		762 000	762 000
Fordringar hos intresseföretag		1 039 054	0
Andra långfristiga fordringar		89 990 000	50 100 244
		<u>99 797 987</u>	<u>56 928 928</u>
Summa anläggningstillgångar		121 629 216	74 594 323
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Varulager m m			
Byggnad och mark		24 252 680	20 020 890
Pågående nyanläggningar		13 061 862	11 333 452
		<u>37 314 542</u>	<u>31 354 342</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		897 254	7 307 670
Fordringar hos intresseföretag		59 884 922	55 965 538
Övriga fordringar		60 487 712	2 214 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 692 079	2 170 595
		<u>123 961 967</u>	<u>67 658 344</u>
Kassa och bank		54 786 064	94 727 662
Summa omsättningstillgångar		216 062 573	193 740 348
SUMMA TILLGÅNGAR		337 691 789	268 334 671

KONCERNENS BALANSRÄKNING [forts.]

(Belopp i kronor)	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>	10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (172 480 aktier med kvotvärde 100 kr)		17 248 000	17 248 000
Bundna reserver		390 000	390 000
		<hr/>	<hr/>
		17 638 000	17 638 000
Fritt eget kapital			
Fria reserver		177 444 897	142 939 860
Årets resultat		84 227 731	41 505 037
		<hr/>	<hr/>
		261 672 628	184 444 897
Summa eget kapital		279 310 628	202 082 897
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		50 037 539	58 514 500
Checkräkningskredit (beviljad limit 50 mkr)		0	0
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		50 037 539	58 514 500
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		4 443 587	2 996 280
Skatteskulder		409 407	285 940
Övriga skulder		2 055 577	3 545 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 435 051	909 430
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		8 343 622	7 737 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 691 789	268 334 671
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	11	89 196 000	48 039 500
Ansvarförbindelser	12	42 500 000	32 500 000

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i kronor)	Not	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		84 876 294	39 033 029
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återföring/nedskrivning koncernmässigt övervärde fastighet		0	4 172 352
Avskrivningar och nedskrivningar	5,6	487 027	508 416
		<hr/>	<hr/>
		85 363 321	43 713 797
Övriga poster som påverkar kassaflödet			
Finansiella kostnader		-694 346	-1 656 123
Resultat från andelar i intresse/koncernföretag		51 000	49 000
Betald skatt netto		404 190	192 719
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		85 124 165	42 299 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga fordringar		-56 303 622	-13 073 978
Förändring av varulager och pågående arbete		-5 960 200	28 773 479
Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga skulder		196 940	-20 698 877
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 057 283	37 300 017
Investeringsverksamhet			
Upptagande av långa fordringar		-40 928 810	-490 000
Nettoinvesteringar i intresseföretag		-1 940 249	-2 342 945
Nettoinvesteringar/avyttringar materiella anläggningstillgångar		-4 652 861	4 630 201
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 521 920	1 797 256
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån	10	-7 000 000	-3 000 800
Lämnad utdelning		-8 476 961	11 013 000
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 476 961	8 012 200
Årets kassaflöde		-39 941 598	47 109 473
Likvida medel vid årets början		94 727 662	47 618 189
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		54 786 064	94 727 662

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

(Belopp i kronor)	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		3 368 996	500 014
Summa		3 368 996	500 014
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 866 239	-2 272 492
Personalkostnader	3	-5 734 081	-4 973 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-102 546	-168 166
Summa		-7 702 866	-7 414 137
Rörelseresultat		-4 333 870	-6 914 123
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	88 300 000	45 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 463 162	459 362
Resultat efter finansiella poster		85 429 292	38 545 239
Skatt på årets resultat	7	0	0
ÅRETS RESULTAT		85 429 292	38 545 239

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

(Belopp i kronor)	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	6	1 474 091	411 460
		<u>1 474 091</u>	<u>411 460</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	8 274 767	8 274 767
		<u>8 274 767</u>	<u>8 274 767</u>
Summa anläggningstillgångar		9 748 858	8 686 227
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	826 855
Fordringar hos koncernföretag		215 579 345	91 073 125
Fordringar hos intresseföretag		3 665 313	215 313
Övriga fordringar		110 261	122 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 612 013	443 108
		<u>220 966 932</u>	<u>92 680 792</u>
Kassa och bank		35 888 111	85 894 969
Summa omsättningstillgångar		256 855 043	178 575 761
SUMMA TILLGÅNGAR		266 603 901	187 261 988
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (172.480 aktier med kvotvärde 100 kr)	10	17 248 000	17 248 000
Reservfond		390 000	390 000
		<u>17 638 000</u>	<u>17 638 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		162 026 949	130 481 710
Årets resultat		85 429 292	38 545 239
		<u>247 456 241</u>	<u>169 026 949</u>
Summa eget kapital		265 094 241	186 664 949
<u>Långfristiga skulder</u>			
Checkräkningskredit (beviljad limit 50 mkr)		0	0
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		309 011	135 342
Skatteskulder		61 370	6 226
Övriga skulder		1 003 077	303 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 202	152 347
		<u>1 509 660</u>	<u>597 039</u>
Summa kortfristiga skulder		1 509 660	597 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 603 901	187 261 988
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarförbindelser	12	95 966 539	68 500 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

KONCERNFÖRHÅLLANDEN

<i>I Koncernen ingår följande bolag.</i>	Org-nr	Ägarandel (%)	Säte
Dotterbolag			
BJC Fastighetsutveckling AB	556014-7802	100%	Göteborg
<u>BJC Fastighetsutveckling AB</u>			
Dotterbolag			
BJC Holding AB	556790-3207	100%	Göteborg
Intresseföretag			
Tuvesvik Fastighetsutveckling AB	556697-8879	33,3%	Göteborg
Gullholmen Karingöns Skärgårdsbolag	556569-3875	9,26%	Göteborg
<u>BJC Holding AB</u>			
Dotterbolag			
BJC Mälardalen AB	556790-3223	100%	Örebro
BJC Markutveckling i Örebro AB	556850-8682	100%	Örebro
BJC Högsbo 11:1 AB	556961-3176	100%	Göteborg
Åkerby Park AB	559005-4150	100%	Göteborg
Intresseföretag			
Eyrafältets Utvecklings AB	556780-5832	50%	Örebro
Ferm & Persson AB	556948-1368	51%	Göteborg
Fastighets AB Österplan	556981-2257	49%	Göteborg
Torslanda Utvecklings AB	556633-0691	50%	Göteborg
Västbostad AB	556958-5978	50%	Göteborg
Bo Aktivt i Sverige AB	559006-2138	40%	Göteborg
<u>BJC Mälardalen AB</u>			
Dotterbolag			
BJC Fastighetsutveckling i Örebro	556780-5840	100%	Örebro
Eyrafältet Mark 1 AB	556795-1057	100%	Örebro

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, årsredovisningslagen och koncernredovisning (K3).

Bolagets tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

Koncernredovisning

Koncernens resultat- och balansräkningar omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen å annat sätt har ett bestämmande inflytande och en betydande andel av resultatet av deras verksamhet.

Förvärvsmetoden

Koncernredovisningen har upprättats enligt Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning. Samtliga förvärv av företag har redovisats enligt förvärvsmetoden.

Intresseföretag

Intressebolagens teoretiska påverkan på koncernens resultat är oväsentlig varför dessa ej intagits i koncernredovisningen.

Materialla Anläggningstillgångar

Materialla anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Ingående balanserna har ej förändrats pga övergången till K3.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

NOT 1 NETTOOMSÄTTNING

	2015-12-31	2014-12-31
Försäljning av fastigheter (mark, byggnader)	4 380 000	42 920 000
Försäkringsersättning	0	652 681
Hysesintäkter	2 173 132	1 831 214
Försäljning av aktier	87 000 000	43 791 226
Övriga intäkter	4 806 847	650 014
	98 359 979	89 845 135

NOT 2 ARVODE TILL REVISOR

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Acrevi Revision		
Revisionsuppdrag	193 984	234 349
Övriga uppdrag	42 624	36 222
	236 608	270 571
Moderbolaget		
Acrevi Revision		
Revisionsuppdrag	88 259	131 699
Övriga uppdrag	42 624	36 222
	130 883	167 921

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 3 PERSONAL

<i>Koncernen och moderbolaget</i>	2015-12-31	2014-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	2	2
	5	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	2 518 000	1 680 000
Övriga anställda	1 086 106	1 565 636
	3 604 106	3 245 636
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelsen	504 232	240 000
Pensionskostnader för övriga anställda	134 000	160 232
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 105 281	1 083 029
	1 743 513	1 483 261

NOT 4 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEBOLAG

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Utdelning från intressebolag	51 000	49 000
	51 000	49 000

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	40 717 930	67 261 656
Årets försäljningar	0	-44 129 661
Årets förvärv	3 487 684	17 585 935
	44 205 614	40 717 930
Ingående avskrivningar enligt plan	23 463 995	44 954 880
Återföring av tidigare av/nedskrivningar	0	-21 822 885
Årets avskrivningar enligt plan	384 481	332 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	23 848 476	23 463 995
Utgående planenligt restvärde	20 357 138	17 253 935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 6 INVENTARIER

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	2 222 074	2 131 334
Årets inköp	1 366 869	90 740
Årets försäljningar	-401 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 187 043	2 222 074
Ingående avskrivningar enligt plan	1 810 614	1 634 198
Omföring avskrivningar sålda inventarier	-200 208	0
Årets avskrivningar enligt plan	102 546	176 416
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	1 712 952	1 810 614
Utgående planenligt restvärde	1 474 091	411 460
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	2 079 824	1 989 184
Årets avyttringar	-401 900	0
Årets inköp	1 366 869	90 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 044 793	2 079 824
Ingående avskrivningar enligt plan	1 668 364	1 500 198
Omföring avskrivningar sålda inventarier	-200 208	0
Årets avskrivningar enligt plan	102 546	168 166
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	1 570 702	1 668 364
Utgående planenligt restvärde	1 474 091	411 460

NOT 7 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolaget		
Aktuell skatt	0	0
	0	0
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	85 429 292	38 545 239
Skattekostnad 22 %	18 794 444	8 479 953
Skatteeffekt av;		
Ej skattepliktiga intäkter	-19 426 000	-9 900 000
Ej avdragsgilla kostnader	-33 932	23 112
Skatteeffekt av under året uppkomna underskott	665 488	1 396 935
Summa	0	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 7 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT [FORTS.]

	2015-12-31	2014-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	5 217	93 221
	5 217	93 221
Avstämning av effektiv skatt		
<i>Resultat före skatt</i>	84 227 731	41 598 258
Skattekostnad 22 %	18 530 101	9 151 617
Skatteeffekt av;		
Ej skattepliktiga intäkter	-19 151 304	-9 634 069
Ej avdragsgilla kostnader	296 642	263 452
Skatteeffekt av under året uppkomna underskott	329 778	312 221
Summa	5 217	93 221

NOT 8 AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Ägarandel	Bokfört värde	Eget Kapital
Moderbolaget			
BJC Fastighetsutveckling AB	100 %	8 274 767	110 163 063

Av det egna kapitalet har 88 300 000 kr intagits såsom anteciperad utdelning.

NOT 9 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Ägarandel	Bokfört värde	Organisationsnummer
Koncernen			
Torslanda utvecklings AB	50 %	1 500 000	556633-0691
Gustavsviks Intressenter AB	10 %	50 000	556852-4622
Tuvesvik Fastighetsutveckling AB	25 %	808 333	556697-8879
Eyräfältet Utvecklings AB	50 %	1 115 000	556780-5832
Fastighets AB Österplan	49 %	24 500	556981-2257
Gullholmen Käringön Skärgårdsb.	9,26 %	299 100	556569-3875
Västbostad AB	50 %	1 700 000	556958-5978
Bo Aktivt i Sverige AB	40 %	2 000 000	559006-2138
Ferm & Persson AB	51 %	510 000	556941-6802
		8 006 933	

NOT 10 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Enligt balansräkningen föregående år	17 638 000	17 638 000
Enligt balansräkningen innevarande år	17 638 000	17 638 000
<u>Fritt eget kapital</u>		
Enligt balansräkningen föregående år	184 444 896	145 940 660
Lämnad utdelning	-7 000 000	-3 000 800
Årets resultat	84 227 731	41 505 037
Enligt balansräkningen innevarande år	261 672 627	184 444 897

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 10 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL [FORTS.]

	2015-12-31	2014-12-31
Moderbolaget		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Enligt balansräkningen föregående år	17 638 000	17 638 000
Enligt balansräkningen innevarande år	17 638 000	17 638 000
 <u>Fritt eget kapital</u>		
Enligt balansräkningen föregående år	169 026 949	133 482 510
Lämnad utdelning	-7 000 000	-3 000 800
Årets resultat	85 429 292	38 545 239
Enligt balansräkningen innevarande år	247 456 241	169 026 949

NOT 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Fastighetsinteckningar	68 996 000	12 839 500
Övriga fordringar	20 000 000	20 000 000
Spärrade bankmedel	200 000	200 000
	89 196 000	33 039 500

NOT 12 ANSVARFÖRBINDELSER

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Borgensansvar	42 500 000	32 500 000
	42 500 000	32 500 000
 Moderbolaget		
Borgensansvar	95 966 539	68 500 000

Göteborg 2016-03-07

Bengt Westin
Styrelsens ordförande

Patrick Hjalmarsson

Magnus Örtorp

Bo Sandberg

Aniha Persson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2016.03

Stefan Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i BJC Group AB
Org nr 556438-8956

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för BJC Group AB för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

REVISIONSBERÄTTELSE

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BJC Group AB för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2016-03-07

Stefan Johansson
Auktoriserad revisor

ADRESSER

BJC GROUP AB

Beatrice Lesslies Gata 7
421 31 Västra Frölunda

ACREVI REVISION

Box 7003
402 31 Göteborg

Markanvisning Svindersberg

Nacka kommun



"hälsa på grannen på gatan"

TERRÄNGANPASSAD STRUKTURPLAN

MÅNGFALD
NÄRHET

BERGSBYN - CASTELMOLA



KVARNHOLMSHISSEN



STADSGATAN

ÖPPENHET

TRYGGHET

GRÖNSKA OCH NATUR

UTSIKTSPLATSER

INNOVATIVT



SMÅSTADEN JÄRLA SJÖ

TILLGÄNGLIGHET

GEMYTLIGHET

"bjud in på en kopp"

AKTIVT LIV MELLAN HUSEN

GRANNFEST

KVARTERSTORGEN

Nära och nyskapande i Svindersberg

En stadsdel som sticker upp

Svindersberg ska bli en helt ny stadsdel med tydliga kvarter, gator, parker, gårdar och torg. Det ska bli en god livsmiljö där resurser utnyttjas på ett klimatklokt sätt. Svindersberg ska vara en stadsdel man är stolt över och där vänner känner sig välkomna, en plats där människor finner ro. Svindersberg är en viktig del av det nya Nacka. Stadsdelen ska vara väl integrerad i sin omgivning och inkluderande.

Svindersberg i Nacka

Vår idé är att förmedla täthet, variation, lust och grönska; att skapa en oas på berget. Med inspiration från den italienska bergsbyn, Aspudden i Stockholm, Guldheden i Göteborg och Järla Sjö i Nacka formar vi en stadsdel som följer bergets topografi. Husen tycks växa ur berget och den gröna ambitionen är påtaglig med växtlighet både på taken och mellan husen.

Svindersberg i Nacka

Vi vill uppmuntra till en naturlig integration mellan människor och det goda sociala livet. Förslagets struktur ger förutsättningar för grannskap där människor känner sig trygga. De offentliga platserna inbjuder till möten och utblickar. Vid torgen finns både mysiga kvarter-skaféer och den lokala Deli’n. Det finns inbjudande mötesplatser med sittgrupper och grönska. Gator och parkstråk är vackert utformade, tillgängliga och är biologiskt diversifierade. Samspelet med den variationsrika bebyggelsen är slående. Låga radhus möter resliga flerfamiljshus, tegel möter trä, som möter plåt, som möter puts. Om du tittar upp kan du även se ett och annat radhus som är placerat på någon av de härligt gröna terrasserna.

Svindersberg i Nacka

Trygghet, både faktisk och upplevd, uppnås genom att vi jobbat med flera aspekter. Bebyggelsen ger “många fönster som ser” vilket skapar en känsla av överblickbarhet och synlighet; “informell social kontroll”. Vi har en blandad bebyggelse med inslag av kommersiella verksamheter vilket gör att huvudgatan är befolkad även dagtid. Vi har samlat olika trafikslag i parallella stråk i så hög grad som möjligt för att stärka den informella kontakten. Det faktum att vi har en in- och utfart till stadsdelen ökar tryggheten ytterligare. Vår nya stadspark anpassas med vegetation och belysning för att ge god överblickbarhet. Stigar och mötesplatser gestaltas med fokus på trygg- och säkerhet och har klokt utformad belysning.

Svindersberg i Nacka

Bergets dramatiska resning återspeglas i husens form. Höga sadeltak markerar att här finns det en ny stadsdel som inte skäms för sitt läge. Huvuddelen av våra hus utgörs av sammankopplade eller friliggande 12 meter djupa lamellhus. Inom våra kvarter skapas förutsättningar för mysiga gårdar och solbelysta gatumiljöer. Mot öster är bebyggelsen medvetet låg för att inte skymma västra Finntorp. Alla entréer är genomgående vilket innebär att du kan gå från gatan in på gården och vice versa. Det ger många möjligheter att röra sig inom kvarteren och ger liv och rörelse i området.

Svindersberg i Nacka

Vårt val av arkitektur ger flexibla och ljusa lägenheter. Just solljus har studerats extra noga under processen för att säkerställa att alla hus får så mycket ljus som möjligt. Huvuddelen av lägenheterna i förslaget är genomgående med fönster åt två väderstreck. Ett trapphus servar två, tre eller högst fyra lägenheter. Inga utrymmes krävande punkthus finns i vårt förslag, inga outnyttjade allmänna ytor eller osedda vrår. En stor variation av lägenhetstyper finns att välja på, allt från ettor till femmor, penthouses och radhus. De sistnämnda får tillgång till egna terrasser på taken. Här finns möjlighet att odla, driva upp tomatplantan i växthuset och samtidigt blicka ut över Stockholms inlopp.

Svindersberg i Nacka

Det industriella arvet i Nackas historia återspeglas i att husen företrädelsevis har tegelfasad-er i olika kulörer. Varmare material såsom trä, ljus puts och guldfärgad plåt varierar intrycket. Burspråk på fasaderna skapar ytterligare variation och ger lägenheterna innanför ljus och möjlig utblick längs med huslivet.

Svindersberg i Nacka

Ekonomin är en viktig faktor, trots stor variation av husens gestaltning, så är byggsystemet ett rationellt system i grunden. Förslaget är på så vis realistiskt och därmed hållbart.

Fyra delar

Finntorp är en modernistisk stadsdel planerad längs en vägslinga med smala hus ytterst och punkthus i mitten. Även Alphyddan i väster är uppbyggt kring de ideal som rådde under stor del av 1900-talet. Nacka är fullt av årsringar som minner om sin tid. Vårt förslag kan förenklat delas in i fyra delar; ett kvarter i mitten och en krans av hus längs bergskanten, en huvudgata och en ny park. Mellan kvarteren ligger huvudgatan och längs gatan finns det tre torg varifrån man kan ta hissen ner till Sickla.

Svindersberg i Nacka

1 Bergkransen

Längs bergets yttersta södra gräns klättrar en rad av hus. Dessa omfamnar stadsdelen och annonserar den söderut med sin variationsrika bebyggelse. Husen är anpassade för ett tydligt urbant liv mot den nya huvudgatan. Utsikten söderut är fantastisk.

Svindersberg i Nacka

2 Den nya huvudgatan och Bergknallestigen

Längs den nya huvudgatan står husen i liv med trottoaren och skapar stadsmässighet. Längs gatan och vid torgen kommer det finnas plats för kontorslokaler och verksamheter. Längs gatans kantsten finns regnbäddar som tar hand om, renar och fördröjer regnvattnet. Via hissar, nya gång- och cykelstråk samt nya gator tar man sig snabbt och enkelt upp och ner för berget. Buller i form av trafik till och från bostäderna minimeras genom att det underjordiska garaget har sin in- och utfart i början av den nya gatan. I vårt förslag blir Bergknallestigen gatan upp till Svindersberg både för gående, bilburna och cyklande. Kopplingen till Finntorp finns här, men som en räddningsväg för utryckningsfordon. Räddningsvägen kan med lätthet ställas om till vanlig väg om det skulle efterfrågas.

Svindersberg i Nacka

3 En lugnare oas i mitten

Från huvudgatan kan man ta sig vidare upp till mittenkvarteret och dess tillhörande gårdar. Här är tempot lugnare och miljön fri från bilar, förutom de med tillstånd. Här skapar vi med hjälp av husens placeringar flera mindre gårdar inom den stora gården. De små gårdarna kommer vi utforma individuellt och låta dem få var sin karaktär. Detta med hjälp av konstnären och vår vän Anders Krüger. Anders kommer även vara med under plan- och byggtiden och skapa happenings inom ramen för Nackas projekt ”Konsten att skapa stad”.

Svindersberg i Nacka

4 Stadsparken

De befintliga gröna områdena runt berget kopplas samman till en sammanhängande stadspark. I söder finns många fina ekar som bevaras. Träden mot Värmdöleden inventeras och bevaras också i största möjliga utsträckning. Här skall man själv villa gå ut på upptäktfärd. I stadsparken placeras även ett utegym som tillsammans med upprustade stigar för löpning ger de boende möjligheten att välja en hälsosam livsstil.

Svindersberg i Nacka

Klimatsmart livsstil

Våra hus är varierade men bygger på samma grundläggande byggsystem. Entrén är husets hjärta, här finns en generös lounge med mysiga sittplatser där man kan mötas. Här finns bokningssystem för samåkningstjänster och mobilitetslösningar, samt information om kollektivtrafikavgångar. Här finns också utrymmen för att ta emot leveranser, exempelvis ett kylrum för matkassar beställda på Internet. I anslutning till entréloungen finns ett rum för elcyklar och el-lastelcyklar, samt en liten verkstad för cykelunderhåll. Denna lokal har med fördel skyltfönster mot gatan vilket har ett viktigt signalvärde. Tanken är att det ska finnas ett fordon som passar för varje tillfälle, allt från elcykel till den smarta elbilen.

Svindersberg i Nacka

En app-baserad IKT-tjänst (Tjänster och informations- o kommunikationsteknik) erbjuds de boende i stadsdelen. Tjänsten kan användas för kommunikation mellan de boende och för bokning av olika tjänster, däribland mobilitetspoolen eller en samåkningsresa. Bokningssystemen behöver vara mycket lättillgängliga för att utnyttjas. Därför finns de även på stationära aktivitetsskärmar i entréloungen. Resebeteendet hos nyinflyttade är lättare att

påverka jämfört med redan etablerade invånare i ett område. Vi underlättar med information som visar avgångar i kollektivtrafiken, väder, trafikinformation mm, även detta på våra aktivitetsskärmar. Den boende skall även kunna utläsa vilket färdmedel som är snabbast till den aktuella destinationen. Det sker även utdelning av cykelhjälmar, cykeldatorer och stegräknare. Behovet av samlingslokaler för bostadsrättsföreningarna finns tillgodosett inom kvarteren. Dessa lokaler kan även nyttjas som övernattningslägenheter.

Svindersberg i Nacka

I några av husen finns det ett rum med två mindre arbetsplatser som går att låna för de boende. Det gör det enklare att välja bort resan till jobbet vissa dagar. Rummet utrustas med höj- och sänkbart bord, kontorsstolar, WIFI, skrivare, scanner samt hjälpmedel för distanskonferens. Rummet placeras i anslutning till entréloungen så att man även kan ta emot besök på ett representativt sätt.

Svindersberg i Nacka

Parkering för boende och kommande etapper förläggs till två garageplan under det centrala kvarterets gård. Besöksparkering och parkering för människor med funktionsvariationer finns längs huvudgatan. Även garageplanen är fullt tillgängliga för alla. Tre trapphus med hissar leder mellan garageplanen och gårdarna.

Svindersberg i Nacka

Restavfall samlas i nedsänkta behållare längs gatan samt på gården. Återvinningsrum finns i husens sockelväningar väl synliga från gatan. I källsorteringsrummen finns en särskild del för återbruk.

Svindersberg i Nacka

En stadsdel för alla

Vi vill skapa en grön och trivsamt stads- och parkmiljö som lockar alla levande varelser till utevistelse. Inom stadsdelen kommer det finnas en mängd olika lokalklimat, platser där träd ger skugga, ett hörn som passar för en viss växt och tak som skapar habitat för insekter. Tillsammans bildar de en stadsdel som är väl rustad inför framtiden och ett varmare klimat. I parkerna står bevarade gamla träd och längs gångvägarna finns bänkar för vila. Regnvatten, eller dagvatten som det kallas, ser vi som en resurs. Den övergripande idén för dagvattenhanteringen är att vattnet leds mot parkerna där det i synliga bäckfåror och sänkor samlas för infiltration och avdunstning. Det lite smutsigare vattnet från gatan renas och fördröjs i ovan nämnda regnbäddar innan det leds vidare mot en större dagvattendamm vid korsningen till Becksjudarvägen. Från dammen leds det i en dagvattrappa längs Bergknallestigen. För att säkerställa vistelsen ute efter mörkrets inbrott kommer effektivt belysning göra trappan till ett vackert skådespel året om. Även i den södra delen av parken finns det öppna dagvattenspeglar med effektfulla inslag. Vi vill att den biologiska mångfalden inte bara ska bevaras utan öka. I stadsdelen ska människor, djur och natur trivas tillsammans!

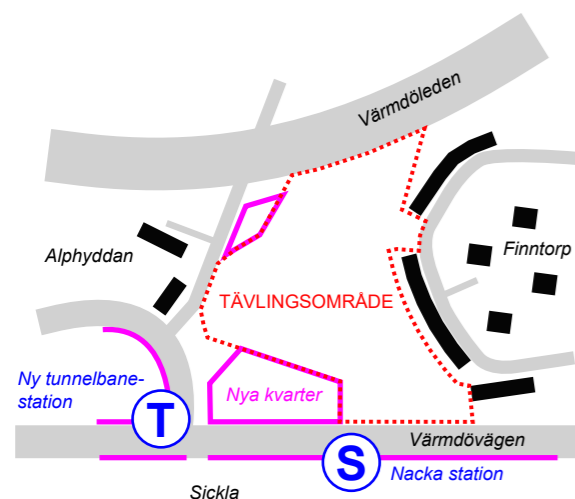
Svindersberg i Nacka

Byggnaderna kommer utformas med hög energieffektivitet och vi har som ambition att utföra projektet med Miljöbyggnad Silver och enligt Svanen-certifiering. Vissa byggnader kommer att byggas med ambition att vara passivhus, FEBY 12. Alla material utvärderas utifrån miljödatabasen Sunda Hus. Genom detta säkerställs både en hög nivå på energieffektivitet och ingående material. Under byggtiden minimerar vi behovet av transporter genom att bearbeta b.la sprängsten till makadam på plats. I förädlad form kan detta användas som betong för byggnationen av bla garaget. Vi kommer att bygga med olika systemlösningar, däribland massivträ och system Trä8. Användandet av massiva betongelement kommer att minimeras i produktionen eftersom vi vill sänka CO2- emissionen i byggfas-en markant. Under byggprocessen kommer enklare jobb att erjudas unga och arbetslösa i kommunen.

Svindersberg i Nacka

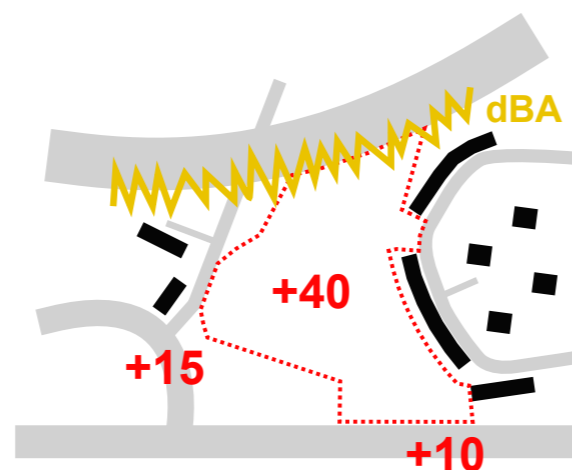
Slutord

Vi vill med vårt förslag bidra till en mer hållbar och rättvis värld. En stad som både vi och framtida generationer kan känna stolthet över.



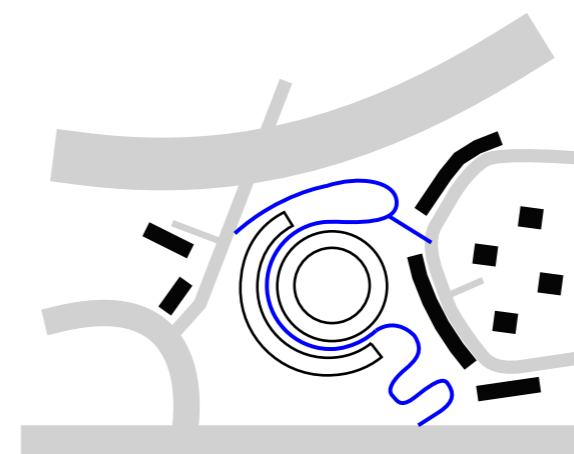
1 Tävlingsområdet och kommande etapper

Hela området ska utvecklas till en sammanhängande stadsmiljö. Värmdövägen ska omvandlas till en stadsgata tillsammans med en ny tunnelbanestation. Tävlingsområdets relation till denna utveckling, Finntorp, Värmdöleden och stadssiluetten är några viktiga frågor.



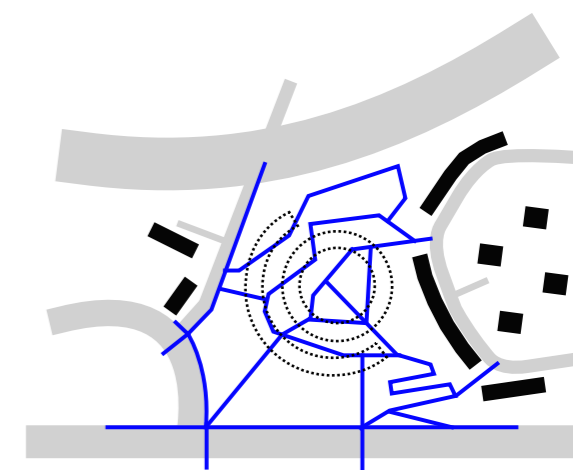
2 Utmaningar

Två stora utmaningar är topografi och buller. Området utgörs av ett 25-30 meter högt berg sett i relation till Värmdövägen. Angöring med bil kan endast ske från norr och öster. Buller- och partikelnivåer är höga från Värmdöleden.



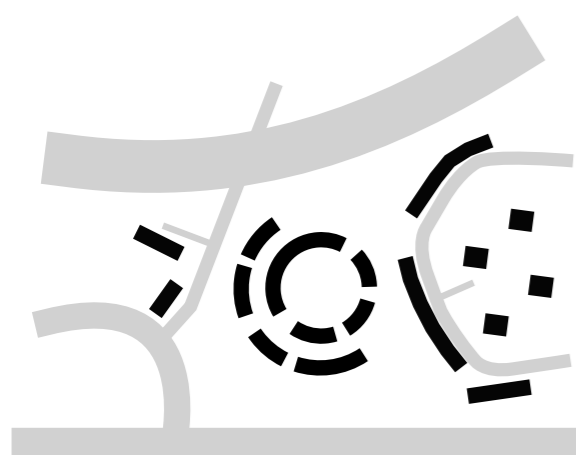
3 Grundidé

Grundidén bygger på att ett kvarter placeras mitt på berget, en gata omfamnar detta kvarter och på utsidan av gatan ligger ytterligare en rad med hus. All angöring sker från norr via Bergknallestigen för en snabb koppling söderut för att undvika genomfartstrafik genom Finntorp. Parkering sker primärt i två garageplan under kvarteret i mitten.



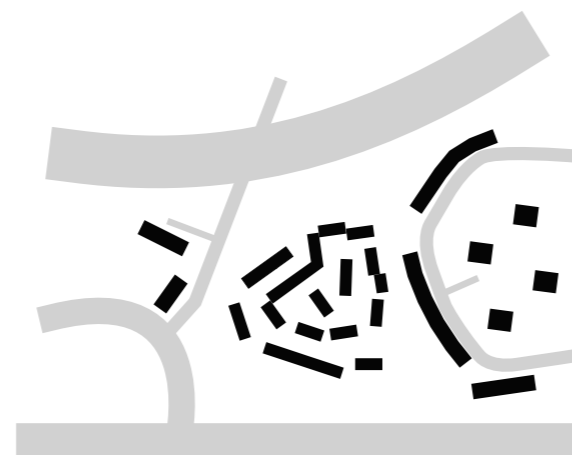
4 Kopplingar

Gångkopplingar inom förslaget. Vi ser gärna en diagonal koppling ner mot korsningen Värmdövägen-Alphydevägen för snabb access till den nya tunnelbanestationen.



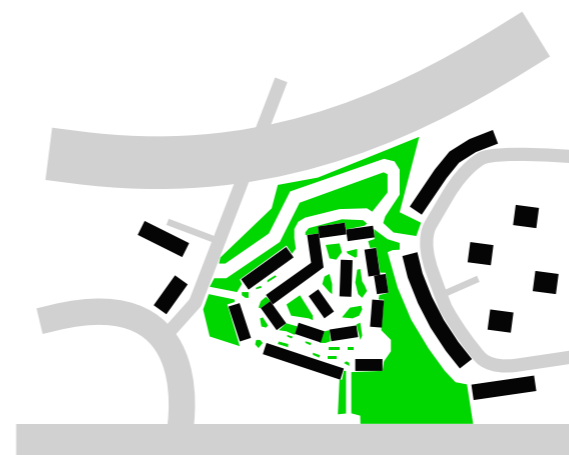
5 Grundidén anpassas till kopplingar och omgivande bebyggelse

Mot öster och Finntorp hålls bebyggelsen låg för minimal påverkan på befintliga hus. Indelningen i mindre kvarter medger en bra anpassning till bergets topografi.



6 Kvarterstruktur

Strukturen bryts ner ytterligare både i höjd- och sidled. En småskalighet eftersträvas. Vårt förslag anpassas för att koppla till en tänkt fortsättning söderut. Gångbro och hissar kan byggas i etapper och anpassas till kommande projekt längs Värmdövägen.



7 Grönstruktur

Det befintliga nord-sydliga gröna stråket bevaras och utvecklas till en tillgänglig parkmiljö. Här hanteras områdets tillkommande dagvatten. I söder, kring de fina ekarna, kompletteras den befintliga gångvägen med ramper, trappor, belysning och bänkar. I norr löper en fantastisk dagvattentrappa längs den upprustade Bergknallestigen.



8 Möten

Vi vill att förslaget ska utgöra en trygg och intressant miljö. Gatan liksom de små torgen och platserna blir naturliga mötesplatser. Söder om vårt område kommer de nya kvarteren innehålla stora handelsytor. Dessa kopplas med fördel samman med vår stadsdel med hjälp av hissar. I de kommande etapper, norr om vår tomgräns planeras för kontor vilket ytterligare stärker området.

Situationsplan

1:1000



Värmdöleden 222

Bergknallestigen

Alphyddan

Angöring via gångbro och hiss till Alphydddevägen

Räddningsväg för utryckningsfordon via Finnboda

Finntorp

Huvudgata

Gård

Gård

Torg

Gård

Angöring

Park

Torg

Torg

Möjlig angöring via gångbro och hiss i framtida etapper

Framtida torg



Värmdövägen





Angöring via gångbro och hiss till Värmdövägen

0 50m




Landskap







BLÅ STRÅK

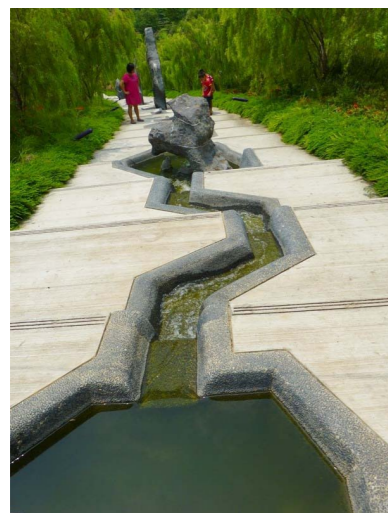
-  DAGVATTENSTRÅK
-  DAGVATTENDAMM
-  REGNBÄDD
-  RIKTNING AVRINNING

GRÖNA VÄRDEN

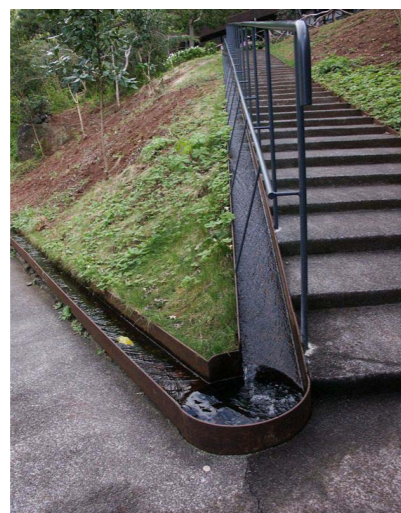
-  GRÖNA TAK
-  PARK OCH PLANTERING
-  BULLERBARRIÄR

GÅRDAR OCH TORG

-  STENTORGET
-  GLASTORGET
-  TRÄTORGET
-  TORG I ANSLUTNING TILL HISSAR



DAGVATTENTRAPPA LÅNGS
MED BERGKNALLESTIGEN



DAGVATTENTRAPPA LÅNGS
MED PARKSTIGEN



REGNBÄDD MELLAN HUSEN



VATTENRÄNNA I MARK



DAGVATTENDAMM



VATTENLEK

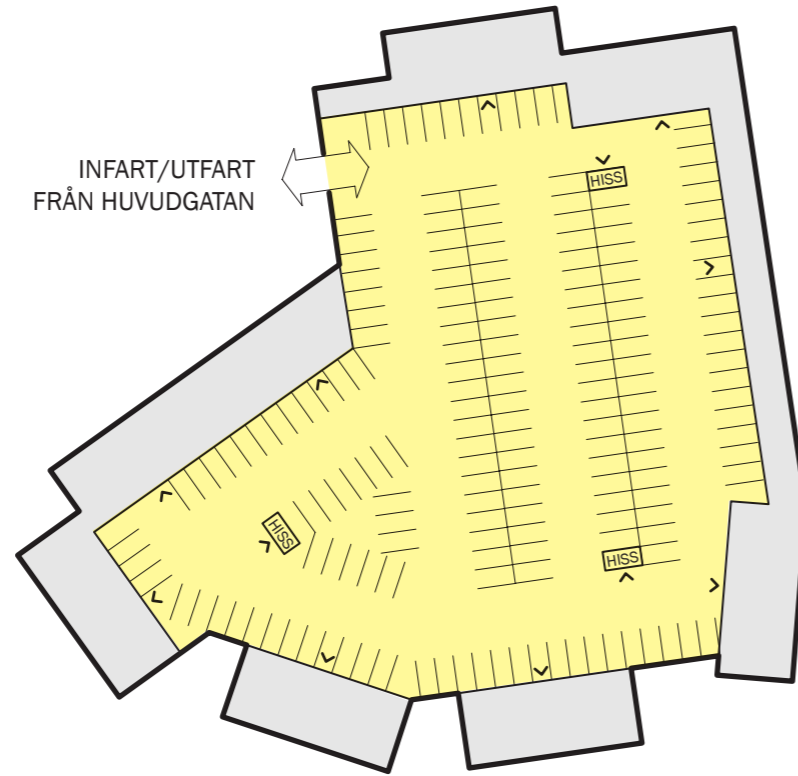


PLANTERING PÅ TORGEN

Garageplan

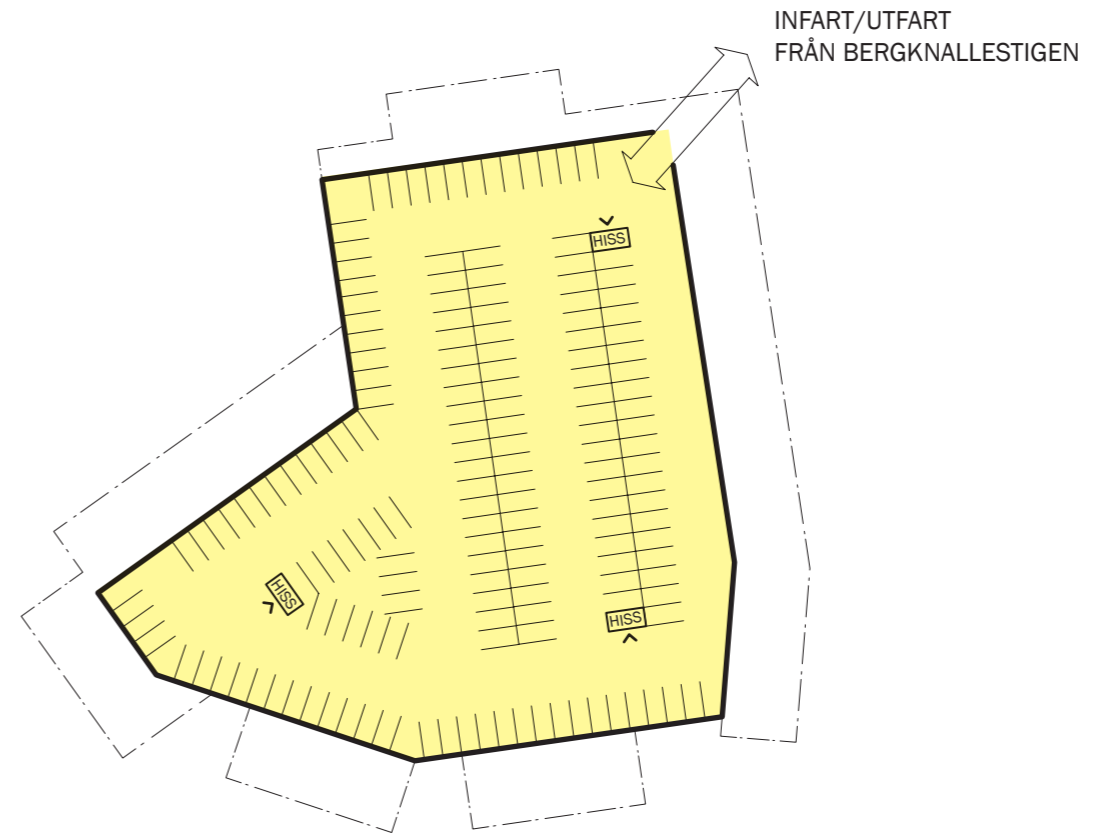
1:1000

- GARAGE
- FÖRRÅD, CYKELPARKERING, AVFALLSHANTERING, TEKNIKUTRYMMEN



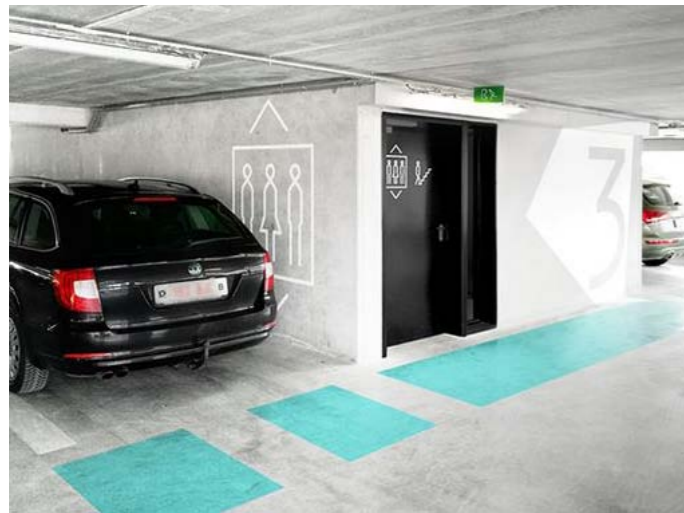
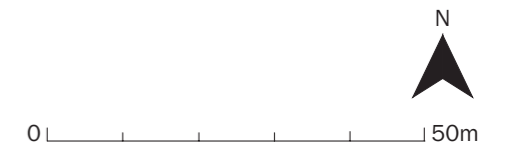
PLAN -01

172 P-PLATSER FÖR BOENDE
INKLUSIVE BESÖKSPARKERING



PLAN -02

162 P-PLATSER FÖR KOMMANDE ETAPPER
INKLUSIVE BESÖKSPARKERING



Fasadelevation A

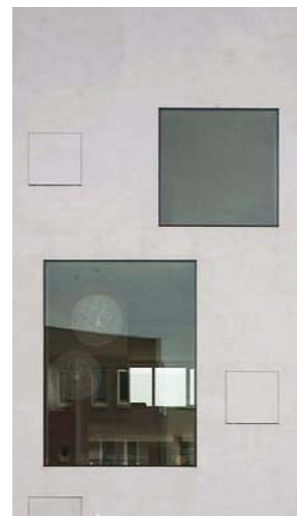
1:300



TRÄFASAD



MÖTE MELLAN TRÄFASAD
OCH MÖRK ENTRÉPORT



VIT PUTSFASAD



TAKTERRASS



MÖTE MELLAN VIT PUTS OCH
TRÄFASAD



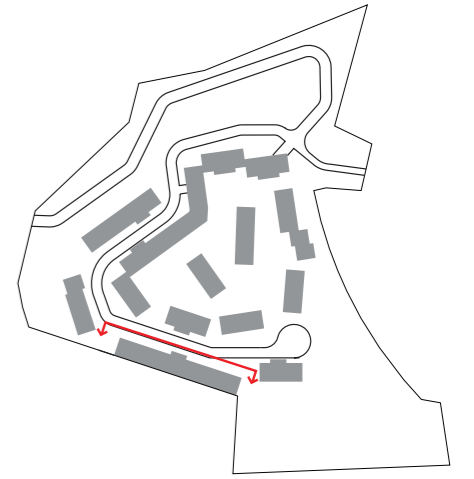
RÖD VIT TEGELFASAD



BALKONGRÄCKEN

Fasadelevation B

1:300

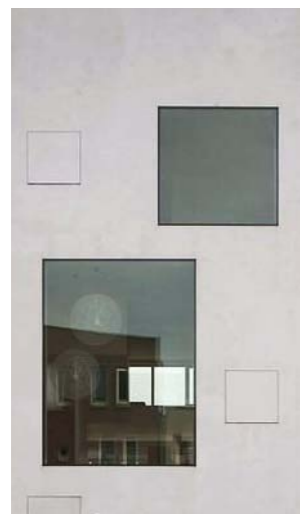


GÅNGBRO OCH HISS NER TILL VÄRMDÖVÄGEN

STADSGATA

MÖJLIG GÅNGBRO OCH HISS TILL NEDRE TORG /T-BANA

0 10m



VIT PUTSFASAD



GULDFÄRGAD PLÅTFASAD



VÄXTHUS PÅ TAK



GRÅ TEGELFASAD



TEGELDETALJER



SEDUMTAK



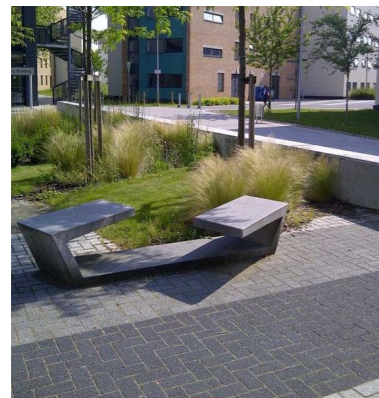
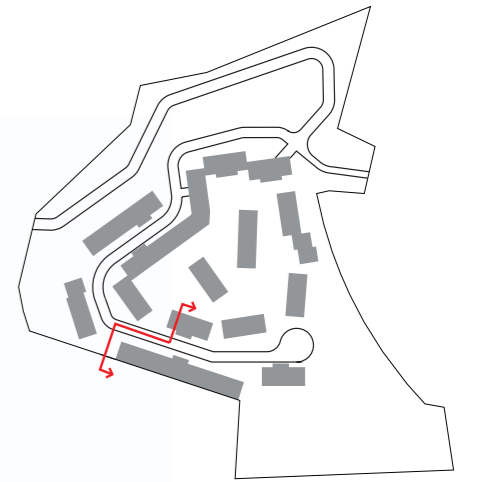
TRÄFASAD



MÖRK PLÅTFASAD

Gatusektion

1:200



GÅRDAR



GEMENSAMMA YTOR



GRÖNSKA



TAKTERRASSER



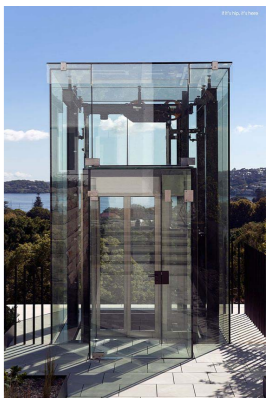
STADSGATAN



ENTRÉER



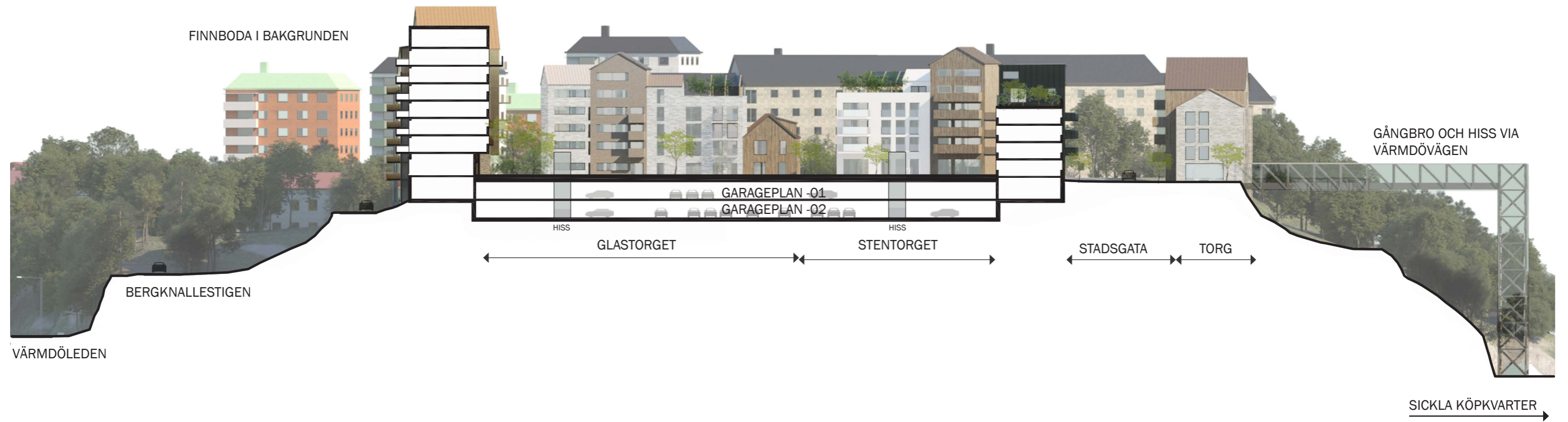
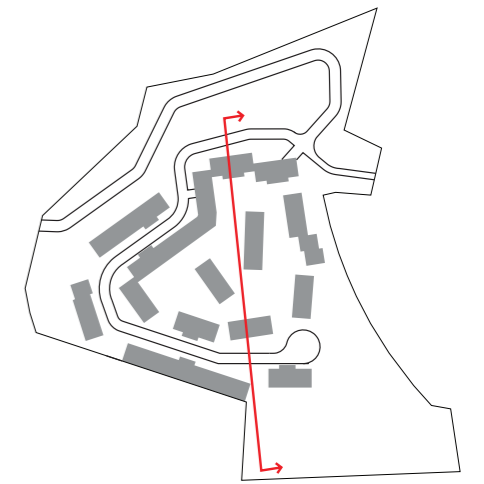
LOKAL HANDEL



VERTIKAL KOPPLING

Längssektion

1:600



STADEN ÄR ANPASSAD TILL TERRÄNGEN



GRANSKAP



UTEGYM



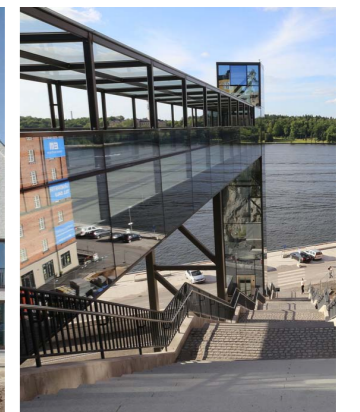
LEK I PARK



TORGET - HJÄRTAT I KVARTERET



VARIERAD HÖJDSÄTTNING



VERTIKAL KOPPLING

Solstudier

21 mars/ 21 september



kl 9:00



kl 12:00



kl 15:00



kl 18:00

21 juni



kl 9:00



kl 12:00



kl 15:00



kl 18:00

Bild till kommunens hemsida



Flygperspektiv



Vy från lokalgata (Stentorget)



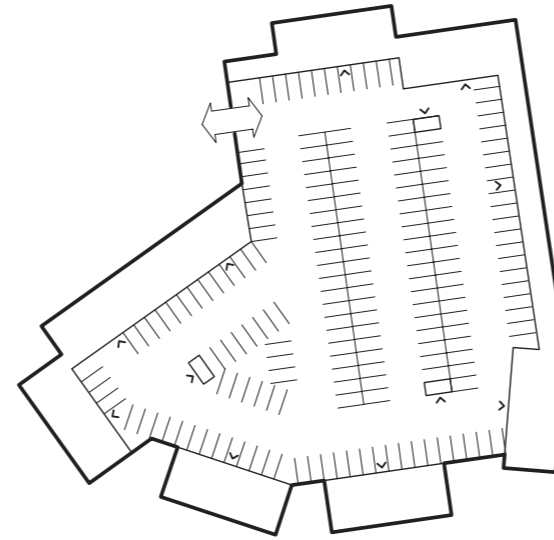
Areasammanställning



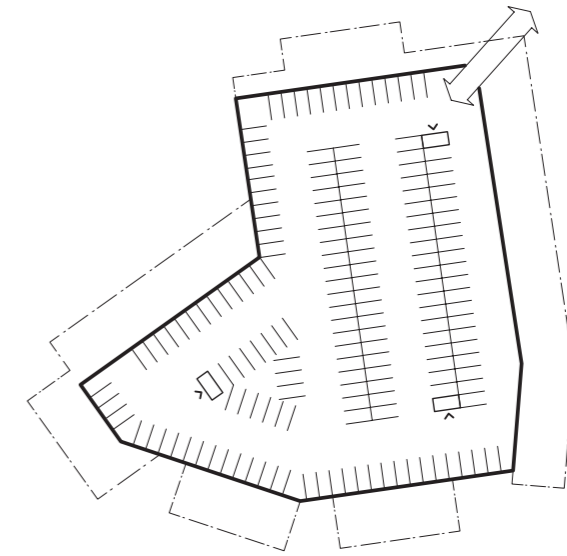
ENTRÉPLAN

Sammanställning area och antal lgh

Ljus BTA bostäder	25 540 m ²
Ljus BTA lokaler	465 m ²
BOA	20 175 m ²
LOA	400 m ²
Totalt antal lägenheter	338 st



GARAGEPLAN -01
PARKERING FÖR BOENDE



GARAGEPLAN -02
PARKERING FÖR KOMMANDE ETAPPER

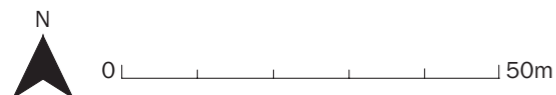
Bil- och cykelparkering

Antal bilplatser i parkeringsgarage för boende: 172 p-platser
Antal bilplatser i parkeringsgarage för kommande etapper: 162 p-platser

Bilplatser för boende inkluderar bilpoolplatser (en bilpoolplats per 50 lägenhet).
Antal cykelplatser: ca 800 platser, minst 50% inomhus.

Följande mobilitetsåtgärder kommer att erbjudas:

- Prova på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6 månaders SL-kort.
- Informationsskärmar om avgångar i kollektivtrafiken i entréloungen.
- Utdelning av cykelhjälm, cykeldatorer och stegräknare.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool minst 10 år. Bilpoolplats ska ordnas på kvartersmark.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya rese möjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.
- Möjlighet att låna mindre arbetsplatser för boende lokalt.
- En robust IKT-tjänst (Tjänster och informations- o kommunikationsteknik) med surfplattor erbjuds de framtida boende i stadsdelen.



Anders Krüger

Konstnär, professor i fri konst

Med hjälp av konstnären Anders Krüger kommer vi under plan- och byggprocessen att skapa "happenings" inom ramen för Nackas projekt "Konsten att skapa stad". Anders kommer även att vara delaktig i utformningen av våra gårdsmiljöer - Stentorget, Glastorget och Trätorget.

www.anderskruger.se

CV i urval

Utbildning

2005/06 Kgl. Konsthögskolan, Arkitekturskolan, Stockholm; post-grad kurs:
"Resources 05 – nödvändighetens estetik" 40 p
1985-1991 Det Kgl. Danske Kunstakademi, København, MFA Skulptur

Uppdrag / anställningar

2016 - Skulptör vid Slotts- og Kulturstyrelsen, Kulturministeriet, Köpenhamn
2011-2016 Handledare av doktorand, HDK, Göteborgs Universitet
2008-2010 Konstnärlig ledare, Grafikens Hus, Mariefred
2005 Gästlärare, Interdisciplinary Studies, Konstfack, Stockholm
2004/05 Visiting Artist at Columbia College, Art & Design Department, Chicago
1997-2000 Professor i fri konst vid Konsthögskolan, Umeå Universitet
1996/97 Visiting Lecturer at University of California San Diego, Visual Arts Dept.

Offentliga konstnärliga gestaltningar

2016 - 18 Nya Karolinska, Huddinge. Pågående
2014 - 16 Trondheims Minnesplats för 22 juli
2014 Christianshavns Torv, Köpenhamn

Utställningar

2017 Concept Space, Shibukawa, Japan (kommande)
2006 ShiftScale, KUMU - New Estonian Museum of Art - öppningsutställning
2005 Columbia College, Art & Design Department, Chicago
2003 Centro Cultural Andratx, Mallorca, Spanien
2002 Overgaden, Institute of Contemporary Art, Copenhagen: Contemplation Room

Ett urval av hans offentliga verk visas nedan.



RØDE PLADS,
HERLUFSHOLM, 2014



BILLEDHUGGERBÆNKEN,
KÖPENHAMN, 2014



TERRA INCOGNITA,
TRONDHEIM, 2016

