

Di KRÖNIKA

SOPHIE NACHEMSON-EKWALL

spohie.ne@di.se

08-573 650 00

Boliden lösning på LKAB:s börsdröm

Om staten till slut mäktar med att professionalisera sin ägarpolitik kan Boliden bli svaret på LKAB-ordföranden Björn Sprängares börsdröm.

Boliden saknar stabiliserande huvudägare och skulle långsiktigt må bra om exempelvis staten bytte helägandet i LKAB mot en minoritetspost i ett nytt Boliden-LKAB.

Faktum är att Boliden mår direkt illa av den rådande ägarbild. Största ägare är i dag Swedbank, Skandia Liv, AFA och Handelsbanken fonder med tillsammans 11,5 procent av aktierna. Tre AP-fonder äger knappt 5 procent.

För Bolidens ordförande Anders Ullberg är situationen rena mardrömmen, även om han med erfarenhet från både Skandia och finsk-svenska Tieto Enator torde vara något av en expert på bolagsstyrning i bolag utan dominerade ägare.

Bolidens tidigare vice ordförande Carl Bennet sökte under en tid förmå de svenska AP-fonderna att ta en långsiktig ägarposition. Det lyckades inte, med känt resultat.

2005 var Lansdowne Partners största ägare i Boliden med 5 procent av kapitalet och drev på program för aktieåterköp, engångsutdelning och höjd utdelning. Förra året var Boliden en härsman från att tvingas be aktieägarna om nya pengar.

Nu har Bolidens styrelse bestämt sig för att ha flera miljarder kronor i kassan på toppen av nästa högkonjunktur. Men när det beger sig kommer nya spekulanter förstås att höra av sig.

Därför slänger dagens Bolidenstyrelse rimligen långtansfyllda blickar efter Tieto Enators nya storägare, det finländska statliga Solidium, som sedan i april äger 5 procent av aktierna i bolaget.

Tieto Enator lyckades avvärja ett fientligt uppköpsförsök från riskkapitalisten Nordic Capital 2008. Cevian, som stödde budet, äger fortfarande aktier i bolaget, som har bytt namn till Tieto.

Boliden har stor verksamhet i finländska Kookola och Harjavalta med tillsammans ungefär 1000 anställda. Finländska staten har vid ett antal tillfällen visat prov på pragmatisk inställning till de bolag som staten äger aktier i, vilket exempelvis de svensk-finländska bråken i Telia Sonera och Nordea vittnar om.

Med rätt attityd från svenska politiker, oavsett partifärg, borde LKAB kunna fungera som Bolidens räddningsplanka. Boliden är större än LKAB så det blir naturligt att sätta Boliden i förarsätet, samtidigt som svenska staten kan behålla en ägarposition på omkring 30 procent.

Framför allt skulle ett samgående direkt frigöra uppemot 10 miljarder kronor till statskassan, eftersom LKAB är grovt överkapitaliserat sedan länge. LKAB har exempelvis en aktieportfölj på närmare 2 miljarder kronor där 4 procent i kundföretaget SSAB utgör lejonparten.

Glöm inte att...

Samtidigt som Tommy Persson lämnade ordförandeposten i Sjunde AP-fonden avgick Lars Linder-Aronsson, med bakgrund från SEB Enskilda, och Reinhold Geijer, vd för den svenska delen av Royal Bank of Scotland. I styrelsen är det nu bara den nye, och tillfällige, ordföranden, LO-ekonomen PO Edin, som kan något om kapitalförvaltning. Som ansvarig för Östersjöstiftelsen gjorde han en av de största svenska förlusterna på amerikanska bostadslån 2008.

Sophie Nachemson-Ekwall skriver krönikor i Dagens Industri på onsdagar. Hon är under en period tjänstledig från jobbet som journalist på Dagens Industri för att forska i bolagsstyrning. Samtidigt är hon nyinvald till Aktiespararnas styrelse.

”Ett samgående skulle direkt frigöra uppemot 10 miljarder kronor till statskassan.”



NY KÖPTREND. Sven-Olof Johansson, mäklare på DTZ, märker ett allt större intresse från investerare att köpa hyresfastigheter i Stockholms innerstad. De är beredda att betala och ser hyresintäkterna som en stabil inkomstkälla.

FOTO: PETER COHEN

Hyresgäster får tuff konkurrens

Allt fler hyresfastigheter i Stockholms innerstad köps av investerare i stället för av bostadsrättsföreningar.

Flera aktörer i branschen vittnar om att investerarna ofta är beredda att betala mer och därmed vinner allt fler budgivning.

”De senaste två månaderna har vi sålt sju fastigheter på attraktiva lägen i Stockholms innerstad och i närförort till investerare och vi har fler försäljningar på gång. Det är för många för att det ska röra sig om en slump”, säger Sven-Olof Johansson på fastighetskonsultbolaget DTZ.

Beredda betala mer

Sven-Olof Johansson ser flera orsaker till att investerarna – allt från stora och små fastighetsbolag till privata investerare – vinner allt fler budgivning. Bland annat ett svalt intresse från hyresgäster att köpa sina lägenheter.

”De senaste tio åren har ombildningen av hyresrätter varit intensiv. De hyreshus som har haft ivriga hyresgäster med stark betalningsförmåga har redan ombildats.

Kvar är fastigheter där hyresgästerna antingen inte vill köpa sina lägenheter eller inte har råd.”

Projektledaren Svante Jonsson på fastighetsrådgivaren Tenzing har inte märkt någon minskad efterfrågan när det gäller ombildning till bostadsrätter. Där emot ser han en trend i att investerare är beredda att betala mer för fastigheterna.

”Säljaren har en prisförväntan på hus som kan ombildas till bostadsrätter och investerarna kan i dag ofta möta den förväntan”, säger han.

Tenzing har färsk exempel på attraktiva hyresfastigheter som har sålts till investerare i stället för till bostadsrättsföreningar.

”Det rör sig bland annat om bostäder i gamla fina

Di FAKTA

Så går det till när ett hyreshus säljs

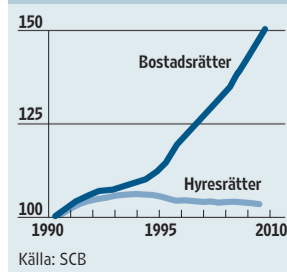
■ **Hembudsrätten**, även kallat förköpsrätten, innebär att en bostadsrättsförening i ett hyreshus har förtur att köpa fastigheten till det pris som hyresvärden sätter.

■ **Om bostadsrättsföreningen** inte går med på det pris som hyresvärden begär kan fastigheten säljas till någon annan. När en fastighet får en ny ägare fortsätter huset att drivas som ett hyreshus enligt hyresavtalets villkor.

Källa: Hyresgästföreningen

POPULÄRA BORÄTTER

■ **Förändring, index 1990=100**



Källa: SCB

stenhus i Stockholms innerstad, lägenheter som är mycket attraktiva på bostadsrättsmarknaden. Men eftersom en investerare var beredd att köpa till ombildningspris såldes fastigheten till denne”, säger Svante Jonsson.

Ger jämn avkastning

Det gynnsamma ränteläget och förhoppningar om mer marknadsanpassade hyror är två anledningar som de mäklare och branschkniga som DI har talat med lyfter fram som förklaring till investerarnas ökade intresse. En annan motivering är den jämna avkastning som hyresfastigheter ger.

”Hyreshus ger trygga kassaflöden. Det är väldigt få privatbostäder som står outhyrda jämfört med kommersiella fastigheter. Investerarna vet vad som kommer in varje månad”, säger Reinhold Lennebo, vd på branschorganisationen Fastighetsägarna Sverige.

AFRODITI LOGOTHETIS

afroditi.logothesis@di.se

08-573 650 23