

PM Stockby Entré

Förtydligande av bakgrund, ägarstruktur och värdering

Bakgrund

- **År 2000**, Detaljplan för Sikrenodalen antas efter en allmän nordisk arkitekttävling som Kjell Forshed, Brunnberg & Forshed vinner, ca 120 bidrag lämnas in.
- **År 2004**, Gabriella och Mikael Magnusson köper Banvakten 1 av KB Järnvägsstaden (HSB/PEAB).
- **År 2006**, Banvakten 1 bebyggs och inreds till yogastudio, Villavi. Studion kom att bli en mycket uppskattad samlingsplats för hälsa och välmående i 14 år fram till utbrottet av Covid pandemin i mars 2020, då verksamheten avslutas. Lokalen kontoriserades till Gabriellas delägda företag, *For Full Potential* som arbetar med organisationsutveckling mot kommuner och företag.

Beskrivning och tillvägagångssätt av projektet/ägande

- År 2018 upprättar Magnusson och Resona Utveckling en överenskommelse (andelar 60% Magnusson 40% Resona) i syfte att skapa ny detaljplan för bostäder på Banvakten 1 och 2, samt genomföra projektet Brf Stockby Entré. Kjell Forshed kontrakteras att göra förslag som nu ligger till grund för planbesked.
- Magnusson/Resona avser att köpa byggrätten/marken Banvakten 2 till marknadsvärde. Detta sker förslagsvis genom flertalet värderingar på uppdrag av Danderyds kommun.
- Projektledning utförs av Resona, i samarbete med Mikael Magnusson.

Om Resona Utveckling

VARFÖR ÄR RESONA RÄTT FÖR DANDERYD?

Med en erfaren organisation, solida finanser, tydligt miljöfokus, rätt värdegrund och inte minst god erfarenhet av bostadsutveckling är vi övertygade om att Resona är rätt part för att utveckla Stockby Entré i Danderyd. Vår ambition är att skapa vackra, trygga och välkomnande hem byggda med stort fokus på både social och miljömässig hållbarhet.

ORGANISATION - RESONA

Resona är ingen vanlig bostadsutvecklare. Genom att engagera oss och ta ansvar för hela byggprocessen har vi de bästa förutsättningarna att skapa hem, byggnader och stadsdelar som har det lilla extra. Vi tror på att samla all kompetens under samma tak. När vi är med och

utvecklar Stockby Entré kommer vi att använda all erfarenhet och kompetens från våra bolag inom Resona Gruppen. Resona Entreprenad AB är vårt byggbolag, där vi effektivt organiserar totalentreprenader. Svenska Cement AB är vår stomfabrik, där skapar vi förutsättningar för ett kostnadseffektivt, resurssnålt, miljövänligt och effektivt projekt. Våra prefab stommar i miljöbetong köper vi från vår egen fabrik i Brännebrona. Resona Anläggning AB är vårt anläggningsbolag. Där har vi idag ett komplett team som arbetar med schakt, sprängning, transport och djuphålsborrning. Resona utvecklar såväl bostadsrätter som hyresrätter och behåller alla utvecklade hyresbostäder i bolaget för hållbar egen förvaltning. Vi vill bli en långsiktig partner till Danderyd och utveckla både äganderätter och bostadsrätter.

ORGANISATIONSPLAN OCH NYCKELBEFATTNINGAR

För att kunna driva detta projekt på bästa sätt kommer vi tillsätta en erfaren organisation som driver projektet i bygglovs- och produktionsskedet tillsammans med Danderyd. Resonas ombud för markanvisningsavtalet samt övergripande ansvarig för detta stadsutvecklingsprojekt är Fredrik Bele, VD på Resona Utveckling AB. Fredrik kommer tidigare från en roll som Regionchef på Skanska med ansvar för bostadsbyggandet i Storstockholm.

ARKITEKT

Arkitektkontoret för detta projekt är Brunnberg & Forshed som med sin erfarenhet och lokala kännedom förankrar projektet väl i Danderyds utveckling.

PROCESSEN

Resona kommer utse en projektledare som har ett totalansvar för projektet inklusive ekonomiskt ansvar från början till slut. Ett starkt personligt engagemang kännetecknar våra projektledare.

RESONAS GENOMFÖRANDEKAPACITET OCH EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Resona gruppen består av flera bolag verksamma inom bygg och fastighetsutveckling. Resona Holding AB är gruppens koncernmoder och garanterar genomförbarhet genom garantier i projekten. Resona Holding AB ägs av David Giertz. Resona Holding är också direkt delägare i Resona Utveckling som är vårt fastighetsutvecklingsbolag. Parten i Stockby Entré är Resona Utveckling AB i samarbete med Resona Holding AB som garanterar finansiering och genomförandeförmågan. Vår finansiella stabilitet skall bedömas utifrån Resona Holding AB som redovisar en vinst om ca 107mkr för 2019 samt ett eget kapital per 2019-12-31 om ca 1.419 mdkr. Belåningen från finansiella institut uppgick till 121mkr vilket motsvarar en soliditet på över 90%. De kortsiktiga placeringarna och likvida medlen uppgick till ca 550mkr. Den preliminära prognosen för 2020 tyder på att bolaget utvecklas mycket bra där resultatet för året kommer att överträffa 2019 betydligt.

RESONAS KOMMANDE OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Resona gruppen har idag en projektpipe på ca 2500 bostäder med både hyresrätter och bostadsrätter. Idag har vi sju projekt i produktionsskedet. Totalt genererar dessa projekt ett positiv likviditetsflöde under 2020-2021 om ca 750mkr och vinster om ca 150mkr. Under perioden 2023-2025 planerar vi att byggstarta ca 250st boenden per år.

HÅLLBARA RESONA

Resona är ett av Sveriges mest innovativa bolag gällande hållbart bostadsbyggande. Pr 2020 uppförde Resona Sveriges hittills mest koldioxideffektiva prefabricerade betongstomme i ett

unik projekt i Brunnsbög i Lund, vilket vi belönades med finalplats som bästa bostadsutvecklare i Hemnets stora gala Guldhemmet.

Totalt reducerades 40% av utsläppen från betongen genom innovativa betongrecept som vi själva har forskat fram. Vi har nu Sveriges (och kanske världens!) mest miljövänliga prefabricerade betongstomme från egen fabrik i Götene.

Vårt teknikutvecklingsbolag Zyax utvecklar ett öppet, skalbart och tillgängligt smart home/city system som styr belysning, värme och ventilation efter behov. Dessutom integrerar vi även WiFi och larm i systemet. Vår ambition är att utrusta alla våra producerade bostäder med smarta funktioner – även våra hyresrätter.

ÄGANDE RESONA

Huvudägare i Resona är David Giertz, boende i Danderyd sedan år 2008. David har sin bakgrund i IT-Branchen där han grundade DGC som 2017 såldes till EQT för 2,3Mdr vilket i sin tur lade grunden till Resona AB.

Om Magnusson

Gabriella och Mikael Magnusson är boende i Danderyd sedan 1997 och är båda lokala företagare. Mikael har arbetat som fastighetsmäklare i kommunen sedan 1993 och har med ca 2500 förmedlade affärer en mycket stor lokalkännedom och ett stort lokalt engagemang.