





Seglatsen som ändrade allt

ENERGISK. Hög aktivitet, ständiga förbättringar och långa relationer är några epitet som på ett bra sätt sammanfattar Bengt Malmegårds levnadsmotto. Vid 74 års ålder jobbar han fortfarande mer än heltid och har flera stora projekt på gång.

Text: WILLY WREDENMARK Foto: ANNA TÄRNHUVUD



ngre generationer ser Malmegårds som en betydande fastighetsägare i Stockholm. Men företaget byggdes initialt kring förmedling av hyresfastigheter. Malmegårds Fastighets AB har suttit i samma kontorslokaler i 60 år, på Döbelnsgatan i centrala Stockholm, och är i princip den enda arbetsplats Bengt Malmegård haft.

– Det var min pappa som tecknade hyresavtalet 1964, och vi har blivit kvar här. Man ska välja fastighetsägare och hyresvärd med omsorg, säger han med glimten i ögat.

Fadern hade bedrivit förmedling av fastigheter hos Stockholms Fastighetsägare men bestämde sig för att starta eget vid 53 års ålder. Verksamheten drevs framgångsrikt. Bengt praktiserade på kontoret då och då under sina universitetsstudier och man kom överens om att han skulle anställas i företaget efter avklarade studier.



Bengt Malmegård

FÖDD:

1949 i Kungsbacka.

BOR:

I hyreslägenhet i en av egna bolagets fastigheter på Östermalm i Stockholm.

UTBILDNING:

Pol.mag samt jur. kand. vid Stockholms universitet.

AKTUELL:

Fortsätter att bygga nytt i en utmanande marknad.

OM BRANSCHEN:

”Fastigheter behövs i livets alla skeden och det är innehållet som räknas. Det är därför branschen är så fantastisk.”

DET VAR 1971, men först lockade det stora äventyret – att segla jorden runt tillsammans med sin bror Anders och några vänner. En gammal räktrålare hade införskaffats, och den höll på att rustas för det stora äventyret. Skeppet behövde ses över grundligt.

– Men det krånglade till sig genom en inkallelse till militärtjänstgöring vid I20 i Umeå. Jag inställde mig men upplyste dem samtidigt om att jag endast hade tid att vara där i fyra månader. De ryckte väl på axlarna och småskrattade.

Militären hade ingen som helst tanke på att släppa iväg menige Malmegård efter så kort tid, men efter exakt fyra månader lämnade han regementet.

– Jag rymde på natten, liftade med en raggabil till Stockholm och tog mig omgående ner till vår båt.

Man lämnade Strandvägen och satte kurs mot Ekenäs skeppsvarv där ytterligare reparationer och förbättringar gjordes, hela tiden på helspänn för att kanske någon skulle komma för att återbörda ”rymlingen”. Men efter några veckor där kunde man kasta loss och den egentliga resan påbörjades.

Under några månader tog man sig söderut i mak-

lig fart. I hamn i Portugal kom meddelande hemifrån att pappa Åke drabbats av en hjärnblödning. Bengt mönstrade av och åkte hem för att se till att verksamheten i företaget kunde fortsätta utan avbrott. På så vis kom han att påbörja sin yrkeskarriär lite tidigare än vad som var tänkt.

RYMNINGEN GAV ingen allvarlig påföljd, utan löstes också på ett bra sätt med militär deltidstjänstgöring på Fredrikshofs slott på Östermalm. Kanske ett tidigt bevis på Bengt Malmegårds förhandlingstalang.

Fadern repade sig från den lättare hjärnblödningen, och tillsammans utvecklade de sedan företaget.

– Försäljningsprocesserna gick i gamla hjulspår, marknadsföring fanns nästan inte. Jag såg till att vi gjorde ett tydligt avtryck, och bland det första jag gjorde var en riktad direktmarknadskampanj. Det var otroligt, den gav oss 36 försäljningsuppdrag.

Pappa Åke hade de sista åren en mer stöttande roll, medan Bengt drev verksamheten. 1980 avled Åke Malmegård vid 68 års ålder.

REDAN I BÖRJAN av 70-talet hade Bengt en tanke om att sakta bygga upp ett eget bestånd. Kanske skulle han kunna förvärva ett hus om året var en tanke han hade, riktigt så ofta har det inte blivit men i snitt ett vartannat år.

Insatsen till det första förvärvet 1973 fick han genom försäkringsersättningen från båten som efter hans avmönstring senare förliste i Medelhavet.

De egna fastighetsförvärven måste göras strikt med objekt som inte firman hade något uppdrag kring och som långsiktig kapitalplacering, det styrdes av myndighetskrav. Ingen fastighet har sålts under alla dessa år.

Under 70-talet handlades bostadsfastigheter ofta till prisnivåer som motsvarade 6–8 gånger hyresintäkten. Räntorna var höga, uppdrivna av inflationen. Ofta gjordes affärerna med säljarreverser för att möjliggöra affärerna. Fastigheter hade ännu inte blivit heta, trycket på bostadsmarknaden i Stockholm var inte i närheten av läget idag.



Hiss för högst
225 kg eller
3 personer
*AE City Fiss
Stockholm*



Fortsatt full aktivitet med planerade projekt. Tillsammans med vd Fredrik Håkansson granskar Bengt Malmegård det kommande Uppsala projekt.

Inledningsvis var det enbart bostadsfastigheter i närförort samt i innerstaden som förvärvades. Ofta fanns det renoveringsbehov, och detta genomfördes successivt och inte sällan med någon form av fastighetsutveckling där bortglömda ytor kunde förbättras, inredas och hyras ut. Naturligtvis synades möjligheterna till energieffektivisering redan då. Under 70-talet uppstod en oljekris och det blev bland annat populärt med tilläggsisolering. Mängder av hus fick på den tiden någon decimeter extra isolering utvändigt, inklädd med plåtprofiler. Vackert var det inte – och inte heller särskilt effektivt. Några plåtfasader var dock aldrig aktuellt för Malmegård.

NÄR FINANS- OCH FASTIGHETSKRISEN kom blev det inga förvärv av Malmegård. Det gamla beståndet tickade på med sina hyresintäkter och det fanns många möjligheter att förvärva till intressanta nivåer. Men han hade ryckts med i utlandseuforin i slutet av 80-talet och tillsammans med några andra investerare gått in i fastigheter i Paris. Analysen var helt rätt. Den svenska marknaden var överhettad, värdeökningarna hade skickat upp prisnivån till en mycket hög nivå, påeldad av devalveringar och inflation.

Men att då köpa i Paris utan att vara genuint insatt

i den marknaden innebar problem. Han fick ägna en stor del av sin tid åt att reda ut situationen där. Några stora förluster blev det inte, dock tog det tid – men han fick i alla fall franskan på köpet.

EFTER UPPEHÅLLET UNDER 90-talet började han förvärva igen runt millennieskiftet. Nu blev det inte enbart bostäder, utan mer kommersiella fastigheter, ombildning till brf hade drivit upp prisbilden för bostadsfastigheter.

De senaste 15 åren har sedan fokus varit på nyproduktion, främst äldreboenden men även bostäder. För tillfället är han fylld av entusiasm över ett projekt vid Torbjörns torg i Uppsala.

– Det är ett unikt projekt. Trots att byggnaden uppförs i betong blir klimatavtrycket under 200 kg CO₂ ekvivalenter per kvm BTA, vilket är lika lite som om byggnaden helt uppförs av trä. Och energiförbrukningen hamnar på 18 kW/kvm genom pålar med kollektorer för att fånga jordvärmen i Uppsalaåsen.

Den totala projektportföljen är tänkt att genomföras fram till 2030.

– Sedan får det kanske vara nog, åtminstone planerar inte jag just nu för ytterligare fastighetsprojekt, säger Bengt Malmegård.

”Tanken är väl att jag ska minska lite på takten. Men jag tycker ju att det här är så kul.”

Numera är den ursprungliga verksamheten med förmedling av fastigheter i princip avvecklad. Men då och då dyker det upp situationer där han ombeds att medverka i en transaktion på något vis. Det kan vara situationer där säljaren önskar en mycket snäv och konfidentiell process.

– Det händer, men vår verksamhet är på det stora hela numera att äga och förvalta vårt eget fastighetsbestånd och i det ingår även att utveckla projekt.

FLERA GÅNGER UNDER vårt samtal understryker Bengt Malmegård att han inte är någon tekniker eller byggare – men det är tydligt att han genom erfarenhet och intresse ändå tillskansat sig betydande kunskaper. Hela det fastighetsbestånd han byggt upp har genomgått olika typer av förbättringar. Bortglömda ytor har gjorts om och kunnat hyras ut, råvindar har inretts och energieffektiviseringarna har varit många.

– Tänk vilken fantastisk utveckling det har varit inom energiområdet. I mitten av förra seklet var det fortfarande ofta koks som användes. Sedan byttes det ut mot oljeeldning, eluppvärmning och därefter kom fjärrvärmen. Den finns kvar men bergvärmen blev snabbt ett bra alternativ, och nu har vi även vindkraft och solceller.

Det känns att Bengt Malmegård verkligen brinner för att driva fastighetsverksamheten på ett så effektivt sätt som möjligt när det gäller energi och klimatavtryck. Och han vill att det ska ge ”verkliga effekter”, inte endast vara fint prat.

DET VISAR SIG ATT energifrågan var något som han fick med sig redan under ungdomsåren, men från en annan vinkel och på ett mer handgripligt sätt.

– Jag och min bror Anders fick i unga år hjälpa vår pappa inför hans försäljningsuppdrag. Ofta såg pannrummen och intilliggande förråd förfärliga ut. Det hade eldats med koks och ved under lång tid och det där skulle snyggas till före försäljning. Så delar av loven jobbade vi så att svetten lackade med att först rengöra alla sotiga utrymmen och maskiner och sedan måla väggar, golv och tak. Allra sist fick sedan pannan en ny lyster med hjälp av metallfärg innan den nya oljebrännaren sattes på plats.

Det var även hans stora intresse för att förbättra energiprestandan som ledde fram till att han fann en ny vd till företaget. Han hade jagat Fortum med en mängd frågor och idéer kring energilösningar så de skickade till slut över en expert för att gå igenom allt

med honom. Malmegård fick svar på sina frågor, men fick även koll på att den som svarade inte jobbade på Fortum utan var konsult åt dem.

– Så nästa dag ringde jag honom och frågade om han inte kunde ta hand om de här frågorna hos oss. Det var för tolv år sedan, och sedan fyra år tillbaka är Fredrik Håkansson vd och Bengt arbetande styrelseordförande.

Nu är du arbetande styrelseordförande och jobbar fortfarande kring 60–70 timmar i veckan. Varför?

– Tanken är väl att jag ska minska lite på takten, men jag tycker ju att det här är så kul. Man kan vara med och påverka och arbetsfältet är brett med så många olika frågor, högt som lågt.

Din fru Kerstin gick bort för fem år sedan. Jag har förstått att det var mycket tungt.

– Vi hann få 49 fina år tillsammans. Hon var mitt bästa bollplank, så smart och klok och hon visste ofta vad jag ville innan jag själv riktigt hade fått klart för mig vad jag hade för åsikt i en viss fråga.

– För att klara av sorgearbetet ökade jag intensiteten med lunchpass på Friskis & Sveltis. Det var helt nödvändigt för att må bättre och även orka med det höga tempot i arbetet.

Du lever ensam nu?

– Mina tre döttrar var lite bekymrade över att jag skulle känna mig ensam och undrade lite försynt om jag inte kunde tänka mig en ny livskamrat.

– Men jag ligger lågt på den fronten, jag har ett rikt liv ändå med jobb och andra intressen vid sidan. Mycket jobb, men familjen framstår som mycket viktig för dig?

– Jag är mycket stolt över mina döttrar som alla valt helt andra områden än fastigheter att verka inom. De har alla lyckats väl inom det de satsat på även om Tea (Dorotea) kanske är den som många känner till. På hennes restaurang Doma tittar jag in titt som tätt för en matbit. Att hänga med mina barnbarn står också högt i kurs, och där har jag dessutom en möjlig förbättringspotential.

Hur ser du på företagets framtid?

– Jag sneglar på hur andra har gjort. Det är viktigt att säkra upp drift och en hållbar ägarform för framtiden. Kanske är det möjligt att även starta en annan verksamhet med något som vi i familjen brinner för. Det finns även möjligheten att eventuella överskott i framtiden kan gå till något gott, att fortsätta utveckla staden eller ge tillbaka via ytterligare filantropiska satsningar.



Karriären i korthet

1971:

Pol mag. vid Stockholms universitet.

1971:

Börjar arbeta heltid i Malmegårds Fastighets AB.

1973:

Förvärvar sin första egna fastighet.

1975:

Tar över ägandet i Malmegårds Fastighets AB.

2009–2012

Ordförande i Fastighetsägarna Stockholm.

2013:

Inleder satsning på förvärv och nyproduktion av äldreboenden och trygghetsboenden.

2022:

Går från partner till huvudsponsor till Stockholms Stadsmission.