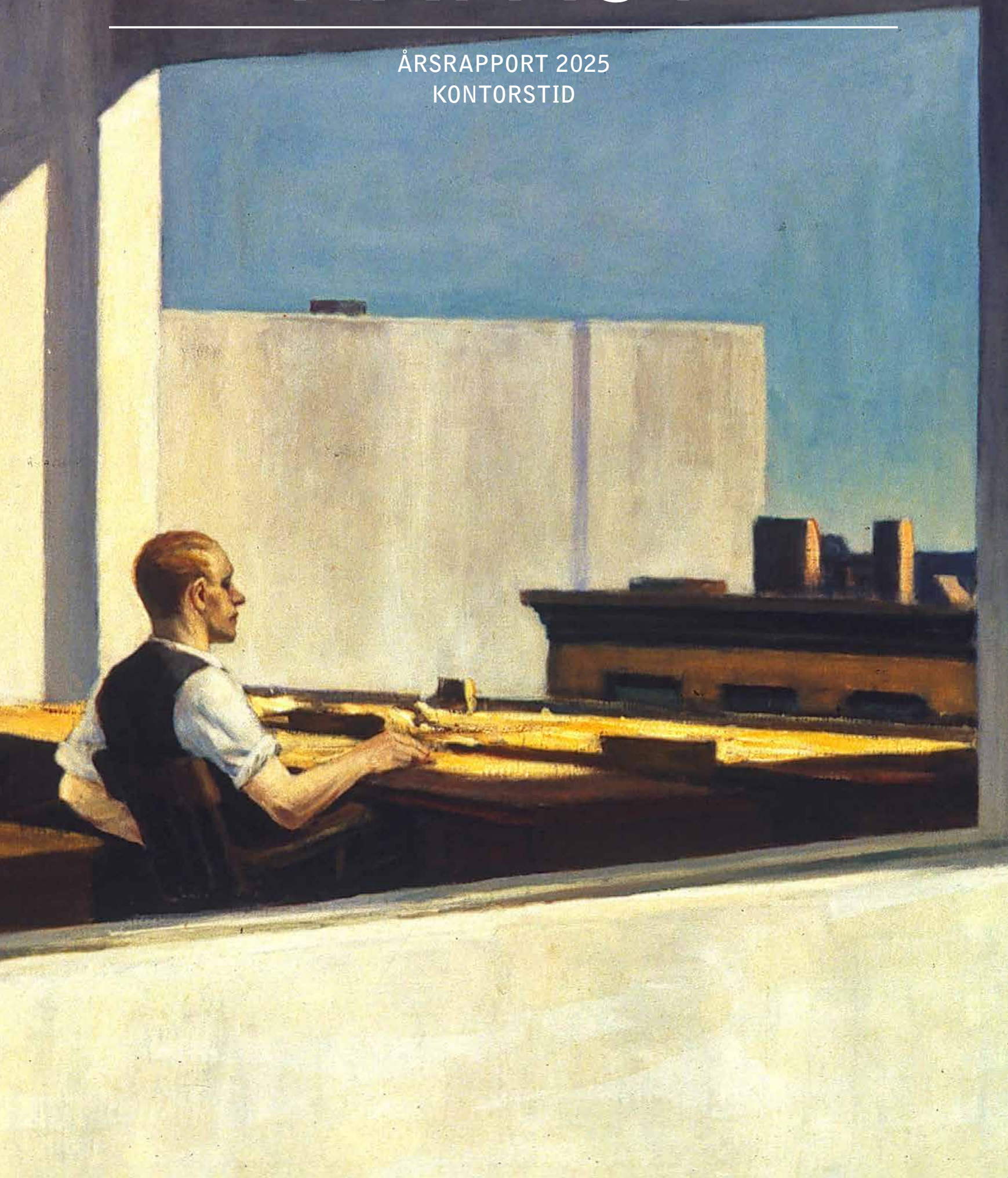


AXFAST

ÅRSRAPPORT 2025
KONTORSTID





KONTORSTID

VD-ORD: 3

AXFAST 2025 I KORTHET: 4

KONTORSTID: 7

KONTORETS HISTORIA: 9

KONTORET I KULTUREN: 21

KONTORETS ARKITEKTUR: 33

TIDLÖSA VÄRDEN I VÅRA KONTOR: 49

ÅRSRAPPORT: 58

ORDFÖRANDEN HAR ORDET: 60

STYRELSE AXFAST: 62

VERKSAMHETSÅRET 2025: 65

FASTIGHETSFÖRTECKNING: 80

AXEL JOHNSON GRUPPEN: 90

SAMHÄLLET S MOTOR ÄR OCKSÅ VÅR

Vad är ett kontor? En enkel fråga från ett barn som undrar vad föräldrarna egentligen gör på dagarna. Ett slags vuxendagis eller motorn som får samhället att snurra? Ett bra kontor har kanske inslag av båda svaren. De bästa kontoren fylls av människor som lär, samverkar och delar vardag och som förhoppningsvis trivs med varandra. Samtidigt är det platsen för kreativitet, kunskapsdelning, framtidsplanering och beslutsfattande. Årets tema är utmanande på så sätt att det antagligen aldrig har pratats och skrivits så mycket om kontorets roll som nu. Vetenskapliga rapporter blandas med allmänt tyckande. Beslut om kontorets placering, storlek och utformning har hamnat i företagets ledningsgrupper och styrelser. Axfasts portfölj består till största delen av kontor och därför vill vi med denna utblick belysa ämnet från vår horisont.

2025 blev ett år då vi såg en viss ökning i aktivitet bland marknadens aktörer. Transaktionsvolymerna steg och avkastningskraven stabiliserades, även om det är en bra bit till rekordårens siffror. Ett klart större intresse från utländska aktörer indikerar att synen på den svenska fastighetsmarknaden som helhet har förbättrats, men mindre så för kontor då de flesta

betala för sådana värden. Det hållbara i att effektivisera kontor så att fler får plats på samma yta tilltalar. Vi vänder oss mot bilden att det är hyresgästerna som driver utvecklingen mot denna effektivitet. Vi som fastighetsägare har lika mycket incitament att erbjuda mer hållbara och effektiva lösningar då det tydligt betalar sig i hyran. Det uttjatade begreppet win-win är inte bara en floskel i detta sammanhang. Dialogen med både nya och befintliga hyresgäster är därmed viktigare än någonsin.

Axfast har haft ett rekordår på flera sätt. Driftnettot har passerat 800 mkr och fastighetsvärdet 25 mdr. Vår långsiktiga ambition om 30 mdr i fastighetsvärde 2030 känns därför fullt rimlig. Tillväxten kommer från ökade intäkter, projekt och förvärv. Vi driver utvecklingsplaner för samtliga förvärv från de senaste åren och hoppas att vi i nästa rapport har möjlighet att berätta mer om dessa.

Under året har vi fortsatt genomföra förvärv som stärker vår möjlighet att utveckla kvarteren kring Hötorget. De senaste årens förvärv i området kompletterades med Tranhuvudet 8. Det är kvarter där vi känner efterfrågan väl och som vi tror

MARKNADSVÄRDE **25 MDR**
HYRESINTÄKTER **1,1 MDR**

TOTALAVKASTNING **5,7%**
ÖVERSKOTTSGRAD **75%**

har med sig en problembild från sina hemmamarknader som minskar aptiten. Det positiva är att detta har skapat möjligheter för oss som tror starkt på kontorets framtid.

Med bakgrund i en om möjligt ännu osäkrare omvärld är mycket oklart kring hur 2026 kommer att bli. Det senaste kriget i Mellanöstern innebär potentiellt mer långtgående ekonomiska konsekvenser än vad som varit fallet i spåren av andra samtida tragedier. Kraftigt stigande olje- och energipriser riskerar att väcka den nyss besegrade inflationen, vilket kommer att påverka vår bransch. De korta räntorna har inte börjat öka i större omfattning ännu, men de långa räntorna indikerar något annat för framtiden. I ljuset av ovan är det många parametrar vi som svenskt fastighetsbolag inte kan påverka. Det är dock ingen ursäkt för att inte vara väl förberedda på det som kan komma, vilket vi känner att vi är.

Hyresmarknaden uppvisar samtidigt rekordhöga vakanser och en tydligt större aktivitet. Vi upplever att vi med vårt bestånd är relativt gynnade i den pågående förflyttningen mot vikten av läge och produkt. Viljan att styra med morot hellre än piska för att få de anställda att arbeta från kontoret, med alla de fördelar det innebär för arbetsgivaren, gör att bra lokaler i bra lägen fortsätter att attrahera hyresgäster. Där upplever vi också att de flesta agerar rationellt och är beredda att

starkt på. Vi vet att närheten till kommunikationer och hus som erbjuder stor flexibilitet är precis vad hyresgästerna uppskattar. Vi har färdigställt renoveringen av Vinkelhaken 9 och blev i början av 2026 klara med ombyggnaden av en del av kvarteret Boken i samma grannskap. Samtliga ytor i dessa projekt är idag uthyrda. Ombyggnaden för Deloitte i kvarteret Tak-täckaren pågår och hyresgästen har flyttat in i första etappen.

Axfast arbetar med en slimmad organisation där varje medarbetare är en nyckelperson. Därför är vi glada att vi har lyckats komplettera med en ny fastighetsutvecklare under året. I en liten organisation är det extra viktigt att vi kan arbeta nära ägare och styrelse och jag vill passa på att tacka för er klokskap och det förtroende vi känner från er. Ur detta samarbete kommer vår förmåga till snabb anpassning och vår styrka i att kunna utnyttja de möjligheter vi identifierar. Självförtroendet att våga kommer av en kompetent, engagerad och kreativ organisation.

Så sammanfattningsvis, årets tema *Kontorstid* handlar om precis det vi arbetar med årets alla dagar, nästan alltid från vårt kontor på Kungsgatan 57. Även under 2026.

Trevlig läsning!

JOHAN BERFENSTAM, VD AXFAST

AXFAST 2025 I KORTHET

NYA I HUSEN

SCOR SWEDEN
FRANK PENNY
ADAM & ALBIN
SET UP
ALTOCUMULUS ...



... G.A.T
SVEFA
VÄRDERINGSDATA
BRUCE STUDIOS
RITUALS
ERNST FORSSELL
BJERBO BOSTAD

NY KONST

I entrén till Vinkelhaken installerades under året ett nytt verk av Bella Rune och Jonas Nobel, *Talk-back Be-Spoke*. Det binder samman husets historia och nu, bottenvåning och tak, arkitektur och invånare. Formerna anspelar på mönsterbitarna av tyg som sammanfogades i det gamla herrskrädderiet i gatuplanet. Materialet är detsamma som i det ärgade koppartaket, skapat med takläggarnas skräddarkonst. I entrén möts nu alltså byggnadskroppen och människokroppen.



NYTT PÅ HK

Vi är glada att hälsa vår nya fastighetsutvecklare Anna Persson varmt välkommen till Axfast. Hon kommer närmast från Areim där hon arbetat med fastighetsutveckling inom både kontor och retail. Vi ser fram emot att ta del av hennes erfarenhet och engagemang.



NYFÖRVÄRV

Axfast har förvärvat fastigheten Tranhovudet 8 som ligger på Kungsgatan intill Hötorget. Med detta tillskott stärker vi vår position i ett område där vi redan är starka, och där vi ser potential för framtiden. Tranhovudet 8 är ett bra tillskott som bidrar till vår långsiktiga strategi för Hötorget – en plats där handel, kultur och stadsliv möts.

3 X 3 STJÄRNIG HYRESGÄST

Stort grattis till Restaurang Frantzén. Den svenska kocken Björn Frantzén har nått en historisk milstolpe och är nu den enda i världen som samtidigt driver tre restauranger med tre Michelinstjärnor vardera.



NYA SIFFROR

Hyresintäkterna 1,1 mdr.
Fastighetsvärdet överstiger nu 25 mdr.



KONTORSTID

Vissa arter har funnits i över hundra miljoner år, till exempel myror och bin. De har åtminstone tre saker gemensamt: de samverkar, de anpassar sig och de arbetar. Vi människor gör det också, även om vi bara har 300 000 år på vårt CV. I begynnelsen var vi jägare och samlare och hade då en usel ROI: varje kalori som investerades för att fånga födan genererade tre kalorier tillbaka. När vi uppfann plogen blev det 33 kalorier och med de mekaniska jordbruksmaskinerna 300. Men vi var inte nöjda med det, utan fortsatte att förbättra vår produktivitet genom att uppfinna ångmaskiner, järnvägar, glödlampor, hissar – och kontor.

1925 arbetade ungefär tio procent av Sveriges arbetskraft på kontor, hundra år senare är vi nästan 70 procent. Hur vår ROI räknad i kalorier ser ut är svårt att säga, men enligt Folkhälsomyndigheten är den för hög. Vi har dock lärt av myrorna och bina. Inte bara att arbeta, utan framförallt att anpassa oss och att samverka. Vi har till och med upptäckt andra skäl att göra det än för att hämta mat till bordet. Till exempel för att förstå världen, bygga självkänsla och utveckla våra nätverk och sociala förmågor. Det är i hög grad kontorets förtjänst.

Sedan 1925 har vi utvecklat satelliter, frihandelsavtal, magnetröntgenkameror, KBT och DNA-saxar. Liksom datorer, mobiltelefoner, molntjänster och AI. Och genom att vara online dygnet runt och överallt har vi inte bara avskaffat den helgade kontorstiden, vissa har till och med börjat ifrågasätta själva navet för den moderna människans arbete och framsteg: kontoret. För varför samlas där när vi kan ses på en skärm från våra egna köksbord? Varför köpa en ny vårkavaj när livet kan levas i pyjamas? Behöver vi verkligen bo och arbeta i städer? Kommer vi överhuvud taget att behöva arbeta i framtiden?

Det har blivit tid att gräva lite djupare i kontoret. I det förunderliga och det förkättrade. I historien och nuet. I verkligheten och fiktionen. I antropologi och arkitektur. Och möjligen kan vi samtidigt besvara de där existentiella frågorna ovan.



KONTORETS HISTORIA

Det är nu ett halvt sekel sedan det första e-postmeddelandet skickades. Men vi börjar resan ända tillbaka i en tid när det kunde ta månader för ett meddelande att nå sina mottagare och kontoren trots detta varken hade pingisbord eller fruktkorgar. Förvänta dig emellertid ingen stor dramatik; medan fabriker gjorde entré med dånande maskiner och tjutande ångvisslor smög den vitkragade medelklassens bastioner mer försynt in på scenen. För att tyst och strävsamt jobba sig uppåt – mot toppen. Precis som sina invånare.

Ingen kan säga exakt när det började, bara att kontoret som vi känner det idag brukar dateras till det tidiga 1900-talet. Naturligtvis kan man hävda att en sådan datering är åtminstone tusen år fel. Att det mäktiga romarriket hade sina administrativa bataljoner och att de europeiska klostrens skriptorier redan på medeltiden var fulla av kåpklädda gubbar med fjäderpennor i händerna, kopierande och kaligraferande handskrifter. Och vem har inte besökt Uffizierna i Florens, museet som en gång var administrativt centrum för familjen Medicis banbrytande affärsimperium.

Inget av dessa exempel bar dock på de rekvisit som vi i modern tid definierar som ett kontor: en arbetsplats som är helt vigd åt administrativ personal, skrivbord, dokumentflöden och standardiserade rutiner. Men visst, det finns en invändning som man inte kommer förbi: East India House på Leadenhall Street i London. Det var den första civila kontorsbyggnaden och den byggdes år 1729. The East Indian Company hade visserligen grundats redan år 1600, för att bedriva handel med Asien. Men det var först ett drygt sekel senare som man i princip förvandlades från

handelskompani till kolonialmakt. Och då kräves aldrig skådade administrativa resurser och ändlöst pappersarbete av otaliga tjänstemän. Det är härifrån vi har de första bevisen på den kontorsleda som vi skulle få se så mycket av i den moderna populärkulturen (och faktiskt redan från Bellmans penna när han på 1770-talet försöjde sig som sekreterare på Nummerlotteriet). Så här skaldade en av de anställda kontoristerna, Mr. Charles Lamb, under någon av de lugna dagar då inget handelsskepp anlände:

From twelve to one, think what's to be done;
From one to two, find nothing to do;
From two to three, think it will be
a very great bore to stay til four.

Bara ett stenkast från Charles Lambs skrivbord hittar vi också beviset för att det här med att "jobba hemifrån" inte är någon nyhet. I 1700-talets engelska bankbransch var det legio. Bankfamiljerna Baring och Rotschild hade båda ståtliga residens där de inte bara sov, åt och uppfostrade sina barn, utan också tog emot alla sina kunder. Knappast för

att spara in på kontorshyror, utan helt enkelt för att hemmiljön skapade förtroende och en avspänd atmosfär i affärerna.

KONTORET SOM INDUSTRI

Ostindiska kompaniet blev *big business* tidigare än något annat. Mellan 1860 och 1920 tog resten av affärsvärlden steget. Skälet var förstås industrialiseringen och den tekniska utveckling som följde i dess spår. Tack vare järnvägarna sjönk transportkostnaderna och marknaderna expanderade. Gjutjärnet och den elektriska hissen medgav högre byggnader, skrivmaskinen gjorde entré liksom telegrafan,

Mannen bakom kontorets första organisationsfilosofi var Frederick "Speedy" Taylor, en amerikansk ingenjör och konsult som gjorde arbetet till vetenskap

diktafonen och telefonen. Och glödlampan förlängde arbetsdagen. Specialiseringen inom kontoren ökade och administration och byråkrati blev snart själva kärnan av affärlivet. Men den organisatoriska förebilden var själva fabriken. Den hårda fabriken med sitt monotona löpande band som Charlie Chaplin skulle göra karikatyr av i filmen *Modern times*.

Mannen bakom denna kontorets första organisationsfilosofi var Frederick "Speedy" Taylor, en amerikansk ingenjör och konsult som gjorde arbetet till vetenskap. Allt arbete kunde och skulle effektiviseras genom att bryta ner det i små standardiserade moment som fördelades på olika människor, som i sin tur övervakades av tidsstudiemän med stoppur, och belönades med ackord. Av vissa likställdes Taylor med Freud och Darwin som en av 1900-talets fäder, av andra som dess värsta fiende.

Det tayloristiska kontorets fysiska uppenbarelse blev den öppna planlösningen, där snörräta rader av specialiserade kontorsarbetare satt vända mot chefens inglasade kontor för att noga utvärderas i varje moment och – gud förbjude – i något utbrott av dagdrömmeri. Kontoren kom snart att gå under beteckningen "trälhav". Än idag hålls filosofin i helgd av kinesiska textilfabriker. Och enligt vissa hotar den att komma tillbaka på bred front den dag artificiell intelligens tar över vissa chefsjobb i morgondagens kontor, vilket redan hänt i exempelvis i callcenters och logistikföretag. Det handlar om digital övervakning där AI:n ständigt loggar ens arbete i antal tangenttryck och

frånvaro från datorn. I röstanalys och kameraövervakning för att registrera ens känslor. "Det kan utvecklas till en digital taylorism på crack", säger Karin Hennem Nilsson, doktorand vid Karolinska Institutet.

Tidigt i den första tayloristiska eran fick även Stockholm sitt första kommersiella kontorshus, Centralpalatset på Tegelbacken från 1898.

KVINNORNAS INTÅG

I Amerika hände det redan under inbördeskriget, i Europa under första världskriget. Från att ha varit i princip enkönade blev kontoren under mellankrigstiden mer jämnt könsfördelade. Dock långtifrån jämställda. Kvinnorna visade att de oftast arbetade effektivare och noggrannare än männen och tog därför snabbt över jobben som skrivmaskinister, stenografer och växtelefonister. Ja, till och med den lägsta titeln som *office boy* bars ofta av en kvinna. Men några ledningsposter var det aldrig fråga om. En tydlig klasstruktur uppstod som tydligt följde könsgränsen. Män kunde därmed betrakta sig som medelklass medan kvinnorna förblev något av kontorets proletariat. Vilket inte minskade inflödet av kvinnor på kontoren. Många föräldrar i arbetarklassen uppmuntrade sina döttrar att söka sig dit eftersom det gav dem en chans att slippa fabriken smuts och förslitningsskador och istället få vänja sig vid en miljö av medelklassig respektabilitet. En respektabilitet som dock inte omfattade sexuella trakasserier. Sådana bemöttes

Det handlar om digital övervakning där AI:n ständigt loggar ens arbete i antal tangenttryck och frånvaro från datorn. "Det kan utvecklas till en digital taylorism på crack."

av dåtiden med riktlinjer och guideböcker för unga kvinnor, som i korthet uppmanades till sorglöst överseende och tålmodig tystnad vad gällde tafsande och skamliga förslag.

Men det fanns alternativ för kvinnor som ville slippa knacka maskin på de lägre kontorsgolven. Ett av dem var livet som hemmafru till någon uppåtsträvande kontorsman. Kontoret slapp de ändå inte. Ju högre maken klättrade i företagshierarkin, desto djupare drogs frun in i kontorspolitiken genom en inofficiell PR-roll. Bilden av den perfekta familjen skulle byggas. Gamla vänner blev olämpliga vänner. Vem man bjöd hem på middag och vem man skickade julkort till var strategiska val. Att vara chefshustru blev



ADMINISTRATION HAR FUNNITS I TUSENTALS ÅR, MEN DET ÄR FÖRST RUNT FÖRRA SEKELSKIFTET, MED INDUSTRIALISMENS STORA FÖRETAG, SOM VI FÅR ARBETSPLATSER HELT VIGDA ÅT ADMINISTRATIV PERSONAL OCH DERAS DOKUMENTFLÖDEN.

DET TIDIGA 1900-TALET TAYLORISTISKA KONTOR KALLADES OFTA TRÄLHAV. IDAG LEVER MODELLEN MEST KVAR I CALLCENTERS OCH KINESISKA TEXTILFABRIKER, MEN DEN FÖRUTSPÅS KOMMA TILLBAKA PÅ BRED FRONT NÄR AI TAR ÖVER MELLANCHEFSJOBBER.





I TYSKLAND EFTER HITLER SKULLE DEN NYA "KUNSKAPSARBETAREN" VISA VÄGEN MOT EN MER DEMOKRATISK VÄRLD DÄR INDIVIDENS SKAPARKRAFT BEJAKADES. BRÖDERNA SCHNELLES KONTORSLANDSKAP VAR EN FYSISK GESTALTNING AV DEN VILJAN.

HERMAN MILLER ACTION OFFICE UTVECKLADES AV ROBERT PROBST OCH GEORGE NELSON OCH VAR ETT SYSTEM AV FLYTTBARA VÄGGPANELER, SKRIVBORD OCH FÖRVARING SOM KUNDE ANPASSAS FLEXIBELT TILL OLIKA PLATSER OCH UPPGIFTER.



en form av anställning som aldrig nådde arbetsmarknadsstatistiken.

EFTERKRIGSTIDEN

Tyskarna skulle bli de första att välta taylorismens människosyn över ända, och det var logiskt. Redan innan nazisterna tog över hade tyska och österrikiska tänkare torgfört idéer om den enskilda människans intellektuella kapacitet och skaparkraft. Humanistiska visioner som utgick från allas inre drivkrafter istället för yttre tvång och kontroll. När Hitler väl var borta ville man visa bot och bättring som nation, och då dammdes dessa idéer av. Den nya termen

*Bertelsmann gillade vad de såg.
De förde samman några av
sina anställda med en grupp
arkitekter, ingenjörer och inredare
för att genomföra ett pilotprojekt.
Succén blev omedelbar.*

för kontorsarbetare var "kunskapsarbetare" och det var de som skulle bli stommen i ett mer ansvarstagande, humanistiskt och jämlikt samhälle. Men hur skulle man forma en arbetsmiljö som fick en sådan människotyp att frodas? Uppgiften var angelägen och brådskande, inte minst för en nation som gick mot en exempellös tillväxt under kommande år.

I Hamburg satt de två bröderna Schnelle i sin nybildade konsultfirma, efter att ha hoppat av pappas möbelfabrik. De ville hitta ett sätt att utforma kontoret som en organisk enhet istället för den rådande normen där chefer satt i egna kontor med mjuka mattor på egna våningar, medan deras underlydande var spridda på olika specialiserade golv under dem. Det kunde väl ändå inte vara det bästa sättet att stödja personlig utveckling – eller ett effektivt informationsflöde kolleger emellan?

Brödernas svar på den frågan döpte de själva till *Bürolandschaft*, eller kontorslandskap. Här var alla snörräta rader och separerade chefskontor avskaffade. Människor grupperades efter samarbetsbehov, inte rang. Istället för den schemalagda kaffevagnen i de gamla kontoren fanns insprängda umgänges- och fikagrupper dit man kunde söka sig när man ville.

På papperet såg deras skapelse ut som kaotiskt vansinne, speciellt för alla som blivit uppfostrade i taylorismens rätlinjiga hierarkier. Några välvilliga såg den organiska ordningen hos en italiensk barockträdgård i skisserna – som

något mer välordnat och poetiskt än virrvarret gav vid handen. Men kundföretagen förhöll sig skeptiska. Alla utom förlagsgruppen Bertelsmann som gillade vad de såg. De förde samman några av sina anställda med en grupp arkitekter, ingenjörer och inredare för att genomföra ett pilotprojekt. Succén blev omedelbar. Snart stod mängder av företag i Europa i kö för att få sina egna kontorslandskap. Sverige hakade tidigt på tåget och inte långt därpå hade det nya kontoret flutit över både engelska kanalen och Atlanten. En effekt av detta var att den nya medelklassen började betrakta kontoret som en social plats där man umgicks med nya vänner och odlade sin personlighet. Det vill säga något helt annat än det tayloristiska fabrikskontoret.

RADIKALISERING OCH MEDBESTÄMMANDE

Under 1970-talet hade Europa sett hur kontorslandskapet utvecklats i de amerikanska städernas skyskrapar och företagens företagsparker, först i experimentformer som Herman Millers Action office, för att senare urarta i dystopiska *cubicle farms*. Samtidigt sköljde en våg av radikalism över Europa. Anställda bildade råd som krävde medbestämmande och lagar stiftades för deras representation i företagsledningarna. Inte minst var folk trötta på de ovanifrån implementerade experimenten med arbetsmiljön. Man klagade på kontorslandskapets ljudnivåer, brist på naturligt ljus, obehagliga temperaturvariationer och – inte minst – omöjligheten att stänga dörren om sig. Bröderna Schnelles uppfinning från 1958 var i gungning, om än inte död. Enligt

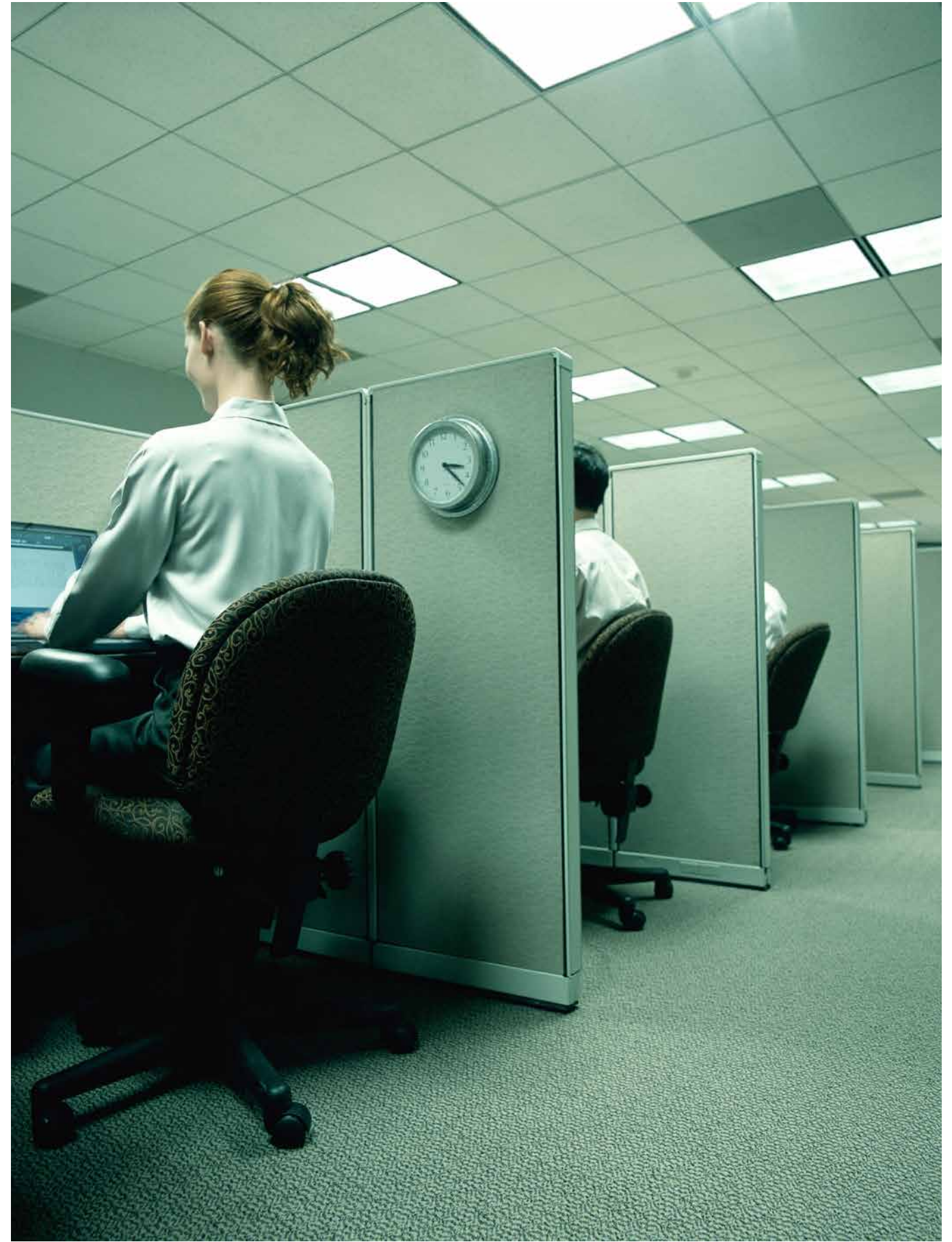
*Utan den ursprungliga visionen om
individens intellektualitet och
skaparkraft blev kontorslandskapet
ofta bara ett pengabesparande gissel.
En skog av bås.*

sina förespråkare hade den visat sig ha ett avgörande problem: alla organisationer var inte intelligenta och progressiva. Många såg bara kontorslandskapet som en krass möjlighet att trycka ihop så många människor på så liten yta som möjligt. Utan den ursprungliga visionen om individens intellektualitet och skaparkraft blev kontorslandskapet ofta bara ett pengabesparande gissel. En skog av bås.

En internationellt uppmärksammas vidareutveckling dök upp i slutet av 80-talet, nämligen SAS huvudkontor i Frösundavik. Byggnaden utformades som en miniatyrstad med en centralt placerad "bygata" där kontorslandskapets kommunikativa delar fanns i form av kaféer, butiker och



SÅ FORT "DIE BÜROLANDSCHAFT" HADE OMFAMNATS AV TYSKA BERTELSMANN SPRED SIG IDÉN BLIXTSNABBT ÖVER VÄSTVÄRLDEN. BEFRIELEN EFTER TAYLORISMENS RIGIDA KONTOR VAR VARMT VÄLKOMMEN OCH MÅNGA JÄMFÖRDE LAYOUTEN MED DEN ITALIENSKA BAROCKTRÄDGÅRDEN.



KONTORETS LANDSKAPET FÖDDES FÖRVISSO UR EN IDÉ OM INDIVIDENS INTELLEKTUALITET OCH SKAPARKRAFT. MED TIDEN BLEV DET ETT SÄTT ATT SPARA PENGAR GENOM ATT TRYCKA IHOP SÅ MYCKET BOSKAP SOM MÖJLIGT I LAGÄRN.



EFTER DECENNIER AV CUBICLE FARMS BLEV GOOGLEPLEX EN DEL AV ÅTERFÖRTROLLNINGEN AV KONTORET. DET HYLLEDES SOM "FRAMTIDENS KONTOR", MEN VAR EGENTLIGEN EN OVANLIGT FESTLIG BLANDNING AV STANFORDS CAMPUS OCH SCHNELLES KONTORSLANDSKAP.

DET LEKFULLA KONTORET I STOCKHOLMSTÄPPNING. PÅ REKLAMBYRÅN "THE GREAT EXHIBITION" BYGGDE MAN NYLIGEN EN 60 METER LÅNG BERGÖCHDALBANA SOM SNIRKLAR SIG GENOM KONTORET. MAN MENAR ATT I EN OPTIMERAD VÄRLD AV AI OCH ALGORITMER BEHOVS NÅGOT OFÖRUTSÄGBART OCH FYSISKT.



gemensamma ytor. Här skulle kolleger kunna uppleva de kreativa möten som bröderna Schnelle hade sett framför sig. Vinkelrätt mot denna gata stack "kvarter" ut som innehöll privata kontor för enskildhet och lugn. Just sådana cellkontor var visserligen tidens signum, men tyvärr hade de ytterst sällan SAS-kontorets helhetstänkande runt sig.

DIGITALISERING I FANTASI OCH VERKLIGHET

Redan 1975 myntade BusinessWeek begreppet "The office of the future" i en artikelserie om en framtida datoriserad värld. Reaktionen som följde var ett sällan skådat skred av spådomar som levererades i en salig blandning av forskare med fakta på fötterna, företagsledare med rädsla i magen och frilansskribenter med pengar för ögonen men mindre på fötterna. De senare matade ut drastiska artiklar och managementböcker som snart handlade mer om kontorets död än kontorets framtid och därmed fungerade som dagens klickbete. Genren sålde – och fortsätter att göra det femtio år senare.

Under 90-talet började vi se gränsen mellan fantasier och verklighet. Det papperslösa kontoret tillhörde den förra kategorin, även om e-mail började ersätta både brev och fax. Laptopen vann över den stationära datorn och bekräftade därmed många av mobilitetsidéerna. *Work Where You Want!* blir ett stridsrop från telecombolagen och svaret blir, om inte en karibisk ö, så åtminstone det aktivitetsbaserade kontoret.

Pingis, fotbollsspel, barbecues och picnicpartyn gjorde det roligare att vara på kontoret än hemma. "Vi tillåter ingen telecommuting, vi gör allt vi kan för att folk ska vilja hänga här."

Från Kalifornien kom tecken på att varken London, New York eller Tokyo skulle vara framtidens ledande hubbar för *big business*. Kanske inte någon storstad överhuvudtaget eftersom de nya företagsledarna lämnade Stanfords campus bara för att bygga sina egna i samma trakt. Det var ju inte lantligheten de ville bort ifrån, utan universitetets stelbenta mentalitet. Deras egna campus var fullpackade med allt som behövs för att deras anställda aldrig skulle behöva lämna jobbet. Här fanns allt från träning och tvättstuga till dygnets alla måltider – och ibland till och med barnpassning. Och självklart allt som behövdes för att bonda med arbetskamraterna. Pingis, fotbollsspel,

barbecues och picnicpartyn som gjorde det roligare att vara på kontoret än hemma. Vilket HR-folket villigt medgav i intervjuer: "Vi tillåter ingen telecommuting, vi gör allt vi kan för att folk ska vilja hänga här".

Googleplex blev kronan på den trend som av många kallades "disneyfiering" och av ännu fler hyllades som "framtidens kontor". Men lite hårddraget så var det i grunden en vidareutveckling av bröderna Schnelles *Bürolandschaft*, det av 70-talets MBL-kommittéer så bespottade.

Det digitala snälltåget dånade vidare med nya entreprenörer. Och med dem ironin i förhållandet till distansarbete: att de som skapat allas våra möjligheter att arbeta precis var vi vill själva bitit sig fast i sina kontor.

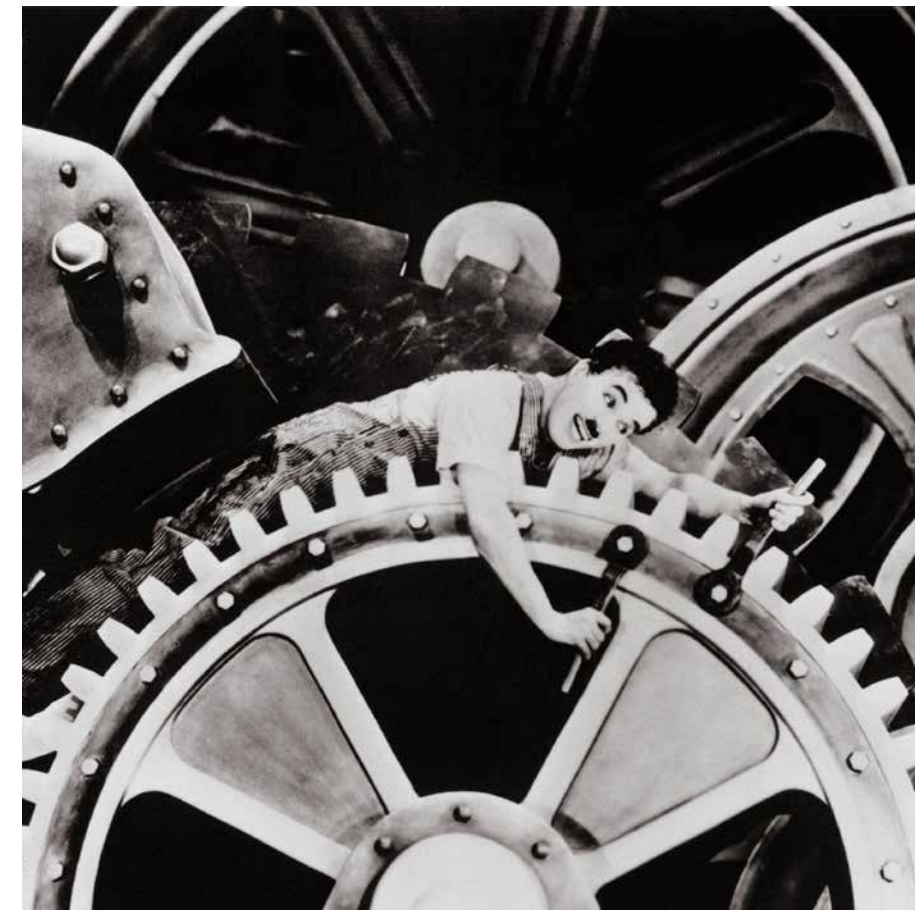
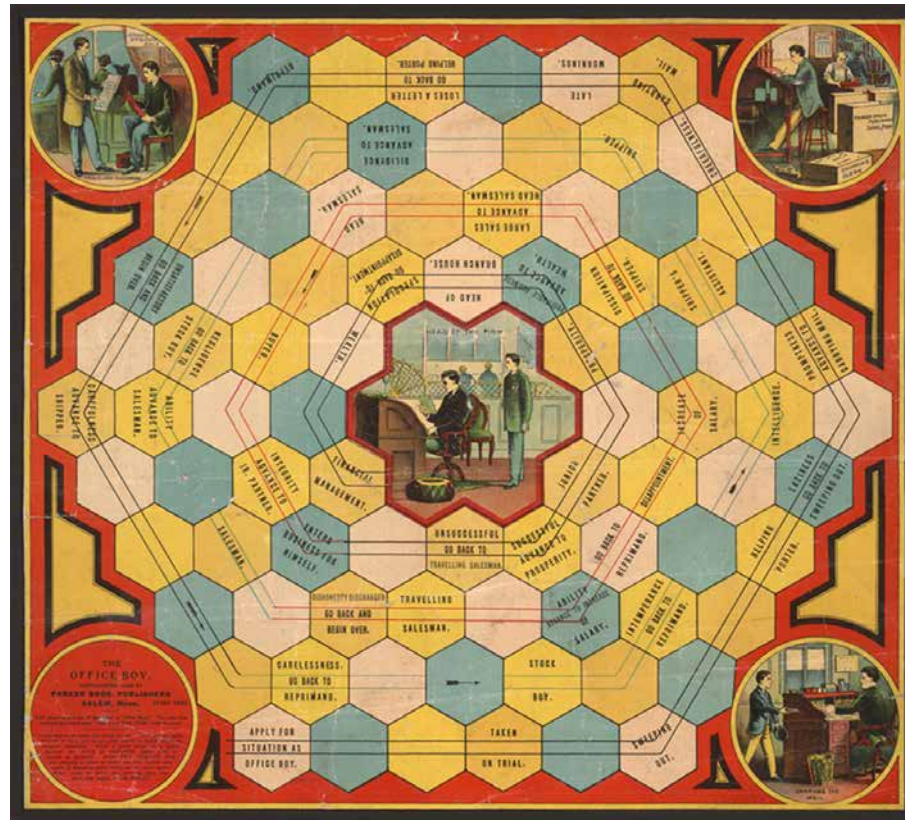
I Stockholm såg vi dotcom-vågen skapa sin egen kontorskultur, en blandning av frenetisk arbetstakt och avspänd atmosfär. Trots att pengarna flödade var kontoren inte några stilförebilder, tvärtom. Picnicbord med laptops, militärsängar för dygnetrunt-arbete, anställda i pyjamasbyxor och ett virrvarr av kablar överallt. Det berodde alls inte på ägarnas ointresse för design, utan på att kontoret måste kunna hysa 70 personer ena veckan, för att med frilansare klara ett tight presentationsdatum, och 15 personer veckan därpå för att starta nästa projekt. Att anlita en arkitekt- eller designfirma gick alldeles för långsamt. Men det fanns i alla fall ett exklusivt designföremål de gärna kostade på sig: den ventilerade Aeron-stolen som var utformad för att vara bekväm hur många dygn man än satt och kodade. Förlagan hade utvecklats för långvårdspatienter med liggsår.

Dotcom-bubblan må ha spruckit vid millennieskiftet, men det digitala snälltåget dånade vidare med nya entreprenörer. Och med dem ironin i förhållandet till distansarbete: att de som skapat allas våra möjligheter att arbeta precis var vi vill själva bitit sig fast i sina kontor.

Och så skulle det förbli ända till den dag då det rapporterades att en fladdermus hade bitit en människa på en marknad i Kina. Eller var det ett läckage från något virulent laboratorium värdigt en Bondfilm? Mer om det senare. Låt oss först titta vidare på det prepandemiska kontoret ur ett par andra synvinklar.

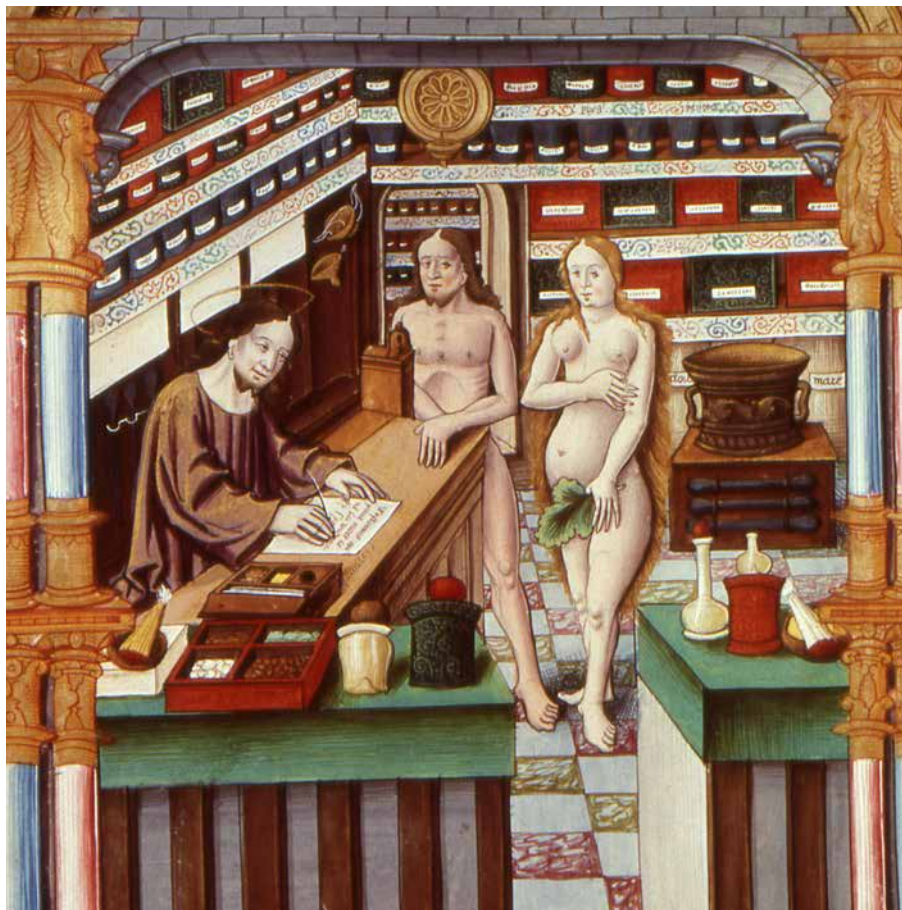
FRÅN OFFICE BOY TILL CEO

I det Monopolliknande brädspelet *The Office Boy* från 1889 fick amerikanska barn lära sig hur man gick från de lägsta till de högsta titlarna inom ett företag, genom att slå höga nummer med tärningen och undvika att hamna på rutor med rubriker som Oärlighet och Slarvighet.



TIDSSTUDIE MANNEN

Frederick "Speedy" Taylor, den amerikanske ingenjör och konsult som gjorde arbetet till vetenskap, var besatt av sitt armbandsur. Han drog upp det hela tiden för att han hatade att se saker och människor stå still. Vid 59 års ålder dog han i sin säng mitt i natten med klockan i handen. Sömlös för att han aldrig kunde släppa tankarna på hur han skulle effektivisera livet.



TILLBAKA TILL PARADISET

Industrialiseringen vände uppochner på Bibelns idé om arbetet som ett straff för syndafallet och det gamla samhällets åtskillnad mellan arbete och kultur. Arbetet blev nu själva källan till allt liv. Inte förvisning från paradiset, utan vägen tillbaka.

SITTANDETS VETENSKAP

Under sent 80-tal startade Herman Miller ett projekt kallat Metaform. En av produkterna var Sarah-stolen som utvecklades med inspiration från hängbron. En genombruten textilie som andades och avlastade kroppen skulle inte bara ge stor komfort, utan också förhindra ergonomiska problem och sittersår. Ur Sarah-stolen växte så småningom dotterans ikon Aeron.



KONTORET I KULTUREN

Det är som sagt inte den mest dramatiska arbetsplatsen man kan tänka sig, men kontoret har visat sig vara en oöverträffad canvas för drama. Framförallt det psykologiska dramat om människans natur och drifter, om gruppdynamik och hierarkier, om festande och förälskelser, om tristess, konformitet och uppror. Den andra huvudlinjen i kontorets kulturhistoria handlar om att spegla samhället. Inte minst som kritik mot byråkratiska system och mot otyglad kapitalism.

Att välja en kontorets kulturkanon är ingen lätt uppgift, åtminstone inte om den ska vara kort. Men en sak är säker, det blir mer av populärkultur än högkultur. Och ju större del av mänskligheten som arbetat på kontor, desto fler verk i alla genrer har det blivit.

Kanske är det med Dickens det börjar. Han är intressant för att hans berättelser betraktades som populärkultur då de gavs ut i korta delar som såldes för en shilling på gatan. När de senare slogs ihop till romaner gjorde de karriär i högkulturen. Ett exempel är *The Pickwick Papers* från 1836, som till stor del utspelar sig på kontor, närmare bestämt ett advokatkontor i London. Här får vi följa en profession som enligt författaren inte bara levde på människors olycka, utan också var en *manufacturer of misery* i det tidiga Victorianska samhället. Samhället speglar från kontoret, alltså.

En som skippade omvägen genom masskulturen var Franz Kafka. Mest känd blev han för sina skildringar av maktens och byråkratins kontorskorridorer i romanen *Processen*. Novellen *Förvandlingen* från 1915 koncentrerar sig istället på kontorsmannens själsliv. Den handlar om Gregor

Samsa som en morgon när han vaknar har förvandlats till en skalbagge. Men denna olycka förbleknar fullständigt inför ett ännu värre faktum; han har försovit sig, svikit sitt företag och kommer säkerligen att få sparken. Det är ett porträtt av en människotyp som har förlorat sig själv och lever helt och fullt efter stämpelur och tidplaner.

DET INDUSTRIELLA KONTORET

1920-talet var en tid av ekonomisk boom, speciellt i USA där skyskraporna växte som svampar ur jorden och fylldes med alla kontorets nya tekniska innovationer. Och rikedom skulle synas i arkitekturen. Vilket ledde till att många konstnärer städslades för att måla varumärkesbyggande porträtt av de nya kontorstemplerna. Eller fotografera dem efter solens nedgång så att all den nya elbelysningen kom till sin rätt mot art deco-fasaderna.

Samtidigt vällde det ut filmer, kiosklitteratur, självhjälpsföreläsningar och reklam som hyllade klassresan och möjligheten att göra den om man bara hade lite framåtanda. Men inne i kontoren för de vanliga tjänstemännen rädde taylorismens hårda regim, och där var det svårt att leva upp

I EN TID AV KREATIV KRAMP RESTE EDWARD HOPPER OMKRING MED ETT UPPHÖJT TUNNELBANETÅG I NEW YORK-KVÄLLEN FÖR ATT HITTA INSPIRATION. HAN FANN BLAND ANNAT SCENEN TILL "OFFICE AT NIGHT" FRÅN 1940, DÄR VI SER EN TYPISKT TVETYDIG SCEN MELLAN TVÅ MÄNNISKOR, MELLAN PRIVAT OCH PROFESSIONELLT. HAR NÅGOT JUST HÄNT? ELLER KOMMER NÅGOT SNART ATT HÄNDA?

till de fräsiga idealen. Den så kallade kontorsslaven hänades flitigt både underifrån och ovanifrån på klasstegen som en vek, timid och oamerikansk typ. Till och med nationalpoeten Walt Whitman stämde in i hånet. Filmer som *The Crowd* och pjäser som *The Adding Machine* visade kontorsslavarna som undergivna, konforma svärmar med likadana kläder, skrivbord och vanor. Ungefär på samma sätt som Fritz Langs dystopiska science fiction-film *Metropolis* hade skildrat arbetarna.

*9 to 5 dyker fortfarande upp
i debattartiklar som ett radikalt
evangelium för ett kvinnligt
Amerika som fortfarande väntar på
i princip alla filmens reformer.*

ÅÅÅ TJEJER

När männen lämnade över slavsyslorna till 20-talets kontorsflickor uppstod helt nya genrer i populärkulturen. Om kvinnornas drömmar och vedermödor kan man lära sig mycket av de livsstilsmagasin som nu gjorde succé. På den här sidan Atlanten var engelska *Peg's Paper* och *Betty's Paper* de största. De kom ut varje fredag, samtidigt som kontorsarbetarna fick sin lön i kontanter. Innehållet var en blandning av horoskop, modetips för små budgetar och framförallt romantiska noveller som blandade kärleksskildringar med pekpinna om att hålla på sig och passa sig för samvetslösa män. Typiska titlar kunde vara *One Hour of Love Then Tears*, *The Sin That Came Between Them* och *When Men Are Dangerous*.

Under åren efter den stora amerikanska börskraschen 1929 vändes begreppen i populärkulturen. Kvinnorna fick ofta skulden för depressionen och skildrades som rovdjur istället för offer, speciellt av Hollywood. I filmen *Baby Face* från 1933 spelar Barbara Stanwyck en förslagen *gold digger* som genom att ligga med en rekryterare får jobb på ett tjuvigt bankkontor i en art deco-skyskrapa. Hon är, som den svenska titeln lyder, *En farlig kvinna*. Hon förför bankmän på karriärstegens alla pinnar, klår dem på pengar och gifter sig till slut rikt med grundarens son, som anklagas för att ha orsakat bankens konkurs och skjuter sig.

I en betydligt mer frigjord tid skriver Helen Gurley Brown, senare chefredaktör för *Cosmopolitan* en memoarbok som handlar helt om kontoret. Där ger hon råd till unga kvinnor om hur man tar sig till toppen och gör resan

till ett äventyr. *Sex and the Office* kom ut 1964 och blev en skandalsuccé. Sitt ärende presenterar hon själv så här: "Baserat på mina egna observationer och erfarenheter från 19 olika kontor så är jag övertygad om att kontor är sexigare än turkiska harem, helger på collegecampus, poolpartyn i Hollywood, Cary Grants leende och Playboys mittuppslag – och att mer händer där än i en nymfs dagdrömmar." Ett av hennes många råd om hur man navigerar på en arbetsplats styrd av män är att ha en flaska whisky i skrivbordslådan, att bjuda på när männen jobbar över.

Som nästa milstolpe i den kvinnliga kontorshistorien får man nog se komedifilmen *9 to 5* från 1980. Tre karakterer spelade av Dolly Parton, Lily Tomlin och Jane Fonda hämnas på en sexistiskt buffel till chef, gör uppror, tar över företaget och inför reformer som flexitid, jobbdelning, jämställda löner och dagis på jobbet. Med resultatet att produktiviteten ökar med 20 procent. Idag är det lätt att se *9 to 5* som en lättviktig och slapstickartad komedi i mängden, men den dyker fortfarande upp i debattartiklar som ett radikalt evangelium för ett kvinnligt Amerika som fortfarande väntar på i princip alla filmens reformer.

EFTERKRIGSTIDEN

I den manliga kontorsvärldens moderna kulturkanon intar *The Man in the Gray Flannel Suit* en portalroll. Det är en film från 1955 med Gregory Peck i huvudrollen som bygger

*I en betydligt mer frigjord tid
skriver Helen Gurley Brown,
senare chefredaktör för Cosmopolitan
en memoarbok som handlar helt om
kontoret. Där ger hon råd till unga
kvinnor om hur man tar sig till toppen.*

på en roman med samma titel. Huvudpersonen Tom Rath blir av sin fru övertalad att lämna sitt jobb på en välgörenhetsorganisation, där han egentligen trivs. Istället hamnar han på en PR-byrå som han förvisso hatar, men där han tjänar mer och det är hela syftet. I sin nya roll får han lära sig att vara en tvättäkta *yes man*, en konformistisk tjänsteman som alltid säger vad chefen vill höra, snarare än vad han själv tycker. Det som skiljer honom från medbröderna i i 20-talets taylorism är i princip att kostymen är grå istället för svart. Han drivs av rädsla, för att misslyckas, för att



"BUILDINGS LIKE CRYSTALS. WALLS OF TRANSLUCENT GLAS... A MINERAL KINGDOM". HUGH FERRIS BOK "IN THE METROPOLIS OF TOMORROW" KOM UT 1929 OCH INNEHÅLLER HANS STORSLAGNA KOLTECKNINGAR AV SKYSKRAPOR SOM REDAN BYGGTS, MEN FRAMFÖR ALLT AV DEM HAN VILLE SE I FRAMTIDEN. BLAND ANNAT FÖRUTSPÅDDE HAN GLASFASADERNA PÅ DAGENS KONTORSSKRAPOR.



KOMEDIN "9 TO 5" FRÅN 1980 ÄR AV MÅNGA AVFÄRDAD SOM LÄTTVIKTIG SLAPSTICK, MEDAN DEN FÖR ANDRA FORTFARANDE ÄR ETT RADIKALT EVANGELIUM FÖR ETT KVINNLIGT AMERIKA SOM ÄN IDAG VÄNTAR PÅ REFORMER I ARBETSLIVET.

DEN UNGE AKTIMÄKLAREN BUD FOX VAR DEN EGENTLIGA HUVUDKARAKTÄREN I "WALL STREET" FRÅN 1987, MEN ÖVERSKUGGADES STORT AV GURUN GORDON GEKKO. FILMEN SOM EN GÅNG VAR MENAD SOM KRITIK MOT FINANSBRANSCHEN BLEV SENARE EN INSPIRATIONSKÄLLA FÖR GRISCHGOSSAR.



DET SOM EN GÅNG VARIT EN DRÖM FÖR LE CORBUSIER BLEV EN MARDRÖM I JAQUES TATIS "PLAYTIME" FRÅN 1967: ETT MODERNT PARIS AV KONTORESSKRAPOR I STÅL OCH GLAS, KONTORSARBETARE I ÄNDLÖSA KUBLANDSKAP OCH BREDA, FOLKTOMMA BILGATOR.

ENLIGT HELEN GURLEY BROWN VAR KONTOR SEXIGARE ÄN TURKISKA HAREM, CARY GRANTS LEENDE OCH MITTUPPSLAGET I PLAYBOY. SOM UNG KVINNA GÄLLDE DET BARA ATT VETA HUR MAN MANÖVRERAR SIG UPPÅT I GRADERNA. DETTA LÄRDE HON UT I SIN BESTSELLER "SEX AND THE OFFICE" FRÅN 1964.





UNDER EFTERKRIGSTIDENS EKONOMISKA BOOM LEVDE DE AMERIKANSKA KONTOREN UPP BÅDE I FORM OCH FÄRG. FORMGIVARE SOM EAMES, KNOLL OCH NELSON INSPIRERADES AV DEN ABSTRAKTA EXPRESSIONISMENS TILL HELT NYA FÄRGSKALOR. HÄR I HUVUDKONTORET FÖR AMERICAN CAN COMPANY.

I FILMATISERINGEN AV BRET EASTON ELLIS "AMERICAN PSYCHO" NÅDDE FETISCHERINGEN AV KONTORESMÖBLER, BUSINESSKOSTYMER OCH VISITKORT NYA REKORDHÖJDER. FÖR ATT INTE TALA OM SKRÄCKINTERIÖRERNA FRÅN 80-TALSUPPISARNAS INRE VÄRLDAR.



bli avskedad och för att inte dra in tillräckligt med pengar till familjen.

En antites till Tom Rath är Donald Draper, som förvisso är skapad ett halvt sekel senare. Men *Mad Men* utspelar sig i New York under nästan samma tid och i första säsongen finns en episod som visar vilket drama som resten av efterkrigstidens kontorsskildringar ska leva på: rebellen contra kontorsmannen. I en scen hemma hos Drapers älskarinna röker han på med några beatniks som hånar honom för

Här syns inga trånga kontorsmoduler eller demokratiska Bürolandschaften, utan glasade hörnkontor med gröna mjuka mattor, valda av Stone för att symbolisera greenbacks, det vill säga dollarsedlar.

hans klädsel och hans jobb med att kränga tvål och frukostflingor. Det hjälper inte de lynchade svarta i Mississippi, menar de. Av Don får de då en predikan, som osar av Camus och Sartre, om ansvaret att göra något mer av sitt liv än att dricka vin, läsa Kerouac och peka finger åt bourgeoisien. Det är nämligen arbetet som gör en till människa. I sin duktighet liknar han kanske Tom Rath, men är långtifrån någon *yes man*.

I *Mad Men* får vi också gott om exempel på en annan kulturge, nämligen modet. Inte minst på den så kallade sekreterarlooken, som föddes under den här tiden: de smala pennkjolarna, den lilla dräkten eller jumpersetet, pumpsen och svinryggarna. Prydligt, ordningsamt och professionellt.

FRÅN HIPPIES TILL YUPPIES

Om man byter ut beatniks i scenen med Don Draper mot hippies eller mods så fortsätter dramaturgin även från slutet av 60-talet och framåt. Tänk musikalen *Hair* eller Kenta och Stoffe på Sergels Torg när de sjunger "Små kne-garna" för kontorspendlarna som hastar mot tunnelbanan i hatt och rock. Även barnens kontorsliv, skolan, skildras i Peter Tillbergs målning *Blir du lönsam, lille vän?* (1972) som håglöst, grått och lydigt med blickarna mot läraren, med undantag från en liten flicka på sista raden som drömmande blickar ut genom fönstret. Samma dystra bild av samtiden finns i Jaques Tatis film *Playtime* från 1967. Här följer vi en tyst man i trenchcoat genom kontors-

byggnaderna i det nya Paris där tjänstemännen sitter intryckta i sina små kuber. Genom att överdriva den oändliga tid det tar att åka hiss till toppen och att gå rakt igenom en byggnad skickar filmen budskapet att civilisationen gått för långt och för snabbt för att världen ska vara begriplig. Mannen blir en sentida Josef K i Kafkas *Processen*.

Under 80-talet ska samhällskritiken och kontorsskildringarna vändas mot den nya spekulationskapitalismen. 1987 ger Tom Wolfe ut sin första roman, *The Bonfire of Vanities*. Den rör sig mellan olika typer av kontor, bland annat advokatkontor, och skildrar ett New York i moraliskt sönderfall, vilket kan föra tankarna till Dickens London och *The Pickwick Papers*. Samma år kommer Oliver Stones film *Wall Street* med Michael Douglas i rollen som den gränslöst girige och hänsynslöse företagsplundraren Gordon Gekko. Här syns inga trånga kontorsmoduler eller demokratiska Bürolandschaften, utan glasade hörnkontor med gröna mjuka mattor, valda av Stone för att symbolisera greenbacks, det vill säga dollarsedlar. Fyra år senare kommer Bret Easton Ellis roman *American Psycho* som tar satiren över girigheten och ytligheten till ren skräck. Kontorsmöbler, arbetskläder, luncher och till och med papperet i visitkortet blir föremål för fetisivering.

Idag tycks allt som Wolfe, Stone och Ellis larmade om ha flyttat ända in i politiken. Det verkar i alla fall ha varit budskapet från Guggenheimmuseet när Donald Trump

Genom att överdriva den oändliga tid det tar att åka hiss till toppen och att gå rakt igenom en byggnad skickar filmen budskapet att civilisationen gått för långt och för snabbt för att världen ska vara begriplig.

flyttade in i Vita huset för sin första presidentperiod och ville låna en landskapsmålning av van Gogh till sitt kontor. Museet nekade begäran och föreslog i stället Maurizio Cattelans satiriska skulptur *America*, en fullt fungerande toalettstol i solitt 18 karats guld. Vita huset svarade aldrig.

FRÅN DILBERT TILL KARDASHIAN

I början av 90-talet levde de flesta kontorsarbetare fortfarande ett analogt liv. Det var då som de amerikanska kontorsbåsens inofficielle hovpoet, Scott Adams, gjorde entré med sin tecknade serie *Dilbert*. Adams hade själv arbetat i

en *cubicle* i sjutton år och ansåg att han visste mer om livet på ett kontor än de flesta konsulter och professorer. Att döma av succén hos och igenkänningen bland kontorsarbetare i hela västvärlden hade han nog rätt i det. Seriesticpparna publicerades varje dag i morgonpressen. så att kontorsarbetarna kunde komma in med en nytutklippt stripp att sätta upp i sitt eget bås eller på kontorets anslagstavla.

1999 hade *Dilbert* berett marken för *Office Space*, Mike Judges kulturfilm om den underbetalde och understimulerade programmeraren Peter. Han jobbar i ett kontorsbås under en usel och förtryckande chef som tycks ha kopierat Gordon Gekkos klädstil, men inte hans intelligens. I den kanske mest berömda av alla kontorsscener ser vi Peter och hans kolleger i ett *falling down*-ögonblick släpa ut kontorets skrivare på en äng för att rituellt slå sönder den med ett baseballträ. Efter det tappar Peter all ambition och börjar komma till kontoret för sent, i t-shirt och sandaler istället för skjorta och slips. Vilket leder till att två externa konsulter identifierar honom som ett chefsämne. Möjligen är det ett förebud om Mark Zuckerbergs och andra framtida techbossars syn på ledarstil. Klart är i alla fall att många kommentatorer i efterhand har hävdad att *Office Space* delvis kan ges äran för kontorsreformer som ståskrivbord, vilorum, saccosäckar, ta med hunden-dagar och *casual Fridays*.

Än mer smärtsam blir nästa milstolpe i vår kulturkanon, den brittiska mockumentären *The Office* av Ricky

Klart är i alla fall att många har hävdad att Office Space delvis kan ges äran för kontorsreformer som ståskrivbord, vilorum, saccosäckar, ta med hunden-dagar och casual Fridays.

Gervais och Stephen Merchant. Den handlar om ett pappersföretag med kulturhistoriens kanske mest minnesvärde chef, den ständigt bekräftelsetörstande David Brent. Serien sändes mellan 2001 och 2002 och med två förhållandevis lyckliga julavsnitt som bonus 2003. Framgången blev så monumental att den exporterades till 80 länder och fick nationella versioner i USA, Frankrike, Tyskland, Kanada, Israel, Chile och Sverige. Serien har också förvandlat den kämpande och okände komikern Gervais till miljardär och global superkändis. En av de största framgångsfaktorerna för *The Office* var förstås hans chefsporträtt, en person som

helt saknar självkänedom och är en ständig källa till sekundärskam hos publiken, utan att egentligen vara någon ond människa. Ett amerikanskt *fan* satte fingret på det i en enda mening: "Om du aldrig någonsin känner igen dig i David Brent, då är du David Brent."

Sju år efter att den sändes blev amerikanska *The Office* återigen landets mest sedda TV-serie, med stor marginal. Året var 2020. I Emmy-galan 2022 handlade alla de tre mest nominerade serierna om kontors- och arbetsliv: *Succession*, *Severance* och *Hacks*. Aldrig i historien har kontors-skildringar varit populärare än under pandemin. Varför?

Generation Zs kontorsromantiska längtan speglas i Tiktok-trender som Corporate Core och Office Siren där sexiga kontorsdräkter och AW med cocktails är stående inslag.

Säkerligen finns den gamla vanliga drivkraften där, att titta på ett eländigt kontor för att känna att riktigt sådär hemskt är inte mitt jobb. Men en rimligare förklaring är att de flesta faktiskt saknade sina kontor. Den kanadensiske författaren Malcolm Gladwell kommenterade fenomenet i en intervju: "Om du bara sitter i din pyjamas med din laptop i sovrummet hela dagarna, är det verkligen det arbetsliv du vill ha?"

Några som svarar nej på Gladwells fråga är Generation Z, de yngsta på arbetsmarknaden som på grund av hem- och hybridarbetet aldrig fått chansen att känna sig riktigt hemma på något kontor. Istället har de ofta fastnat i en osäker gigtillvaro. Deras kontorsromantiska längtan speglas i Tiktok-trender som *Corporate Core* och *Office Siren* där sexiga kontorsdräkter och AW med cocktails är stående inslag. På modehusens visningar har vi sett rekvisita som kaffemuggar och passerkort och i reklamen för sitt eget underklädesmärke poserar Kim Kardashian i sekreterarglasögon framför en gammaldags stationär dator. Allt handlar om en generations längtan efter trygghet och kontroll, och det är mycket långt från Jonas "Bredbands-Jesus" Birgerssons fleecetröjor och Mark Zuckerbergs grå t-shirts.



HUVUDKARAKTÄREN I "OFFICE SPACE", PETER, STRAX INNAN RITUALMORDET PÅ FÖRETAGETS SKRIVARE. DÄREFTER TAPPADE HAN ALL AMBITION OCH BÖRjade KLÄ SIG SOM EN TRENDSETTER FÖR FRAMTIDA TECH-BROS.

HUVUDKARAKTÄREN I ALLA VERSIONERS MODER AV SERIEN "THE OFFICE", DAVID BRENT, VISAR UPP ETT AV SINA MEST FREKVENTA MANAGEMENTKNEP, FINGERPISTOLEN. OCH FRAMKALLAR SERIENS BÄRANDE KÄNSLA AV SEKUNDÄRSKAM.





DRESS FOR SUCESS

En av de tydligaste tidsmarkörerna för kontorets utveckling är de tekniska hjälpmedlen, allt ifrån rörposten och stenografen till laptopen och de smarta glasögonen.

En annan är de skiftande klädkoderna. Här kommer ett svep över de senaste hundra åren.

20-TAL

Sekelskiftets stela kontorsuniformer mjukas upp. Kvinnorna klipper håret kortare och bär kläder med rak och "okurvig" silhuett. Männen går fortfarande i kostym och slips, men kragarna blir lägre och mjukare.

Bland de djärvaste herrarna i de mindre formella branscherna smyger sig mönster och färger in. Det är ju trots allt det förment gladaste av alla decennier.



50-TAL

Nu föds den klassiska sekreterarlooken med blus eller jumper och pärlhalsband parat med den smala pennkjolen. Den formella dräkten tappar rejält med mark. Männen släpper den boxiga dubbelknäppta kavajen och går tillbaka till enkelknäppt, gärna med en mönstrad näsduk i bröstfickan. Det är en guldålder för herrmodet med sofistikerad enkelhet i färgskala, skärningar och material.



60-TAL

Kvinnorna lutar sig antingen mot Jackie Kennedy eller Twiggy. I båda fallen gäller rena enkla skärningar och mycket färg. Antingen monokromt puder eller mönstrat och polykromt. Gärna vita pumps. 20-talets bobfrisyr är tillbaka i ny tappning. Männen väljer smala kostymer med dito slag och slipsar, gärna i svart. Tänk tidiga Beatles och brittiska mods.



70-TAL

Damerna omfamnar byxan, antingen som symbol för jämlikhet eller bara som det praktiska och bekväma valet. Speciellt byxdressen blir definierande för decenniet, gärna i riktigt starka färger. Männen bryter totalt med 60-talets och hittar tillbaka till 30- och 40-talens breda slag, nu i nästan karikerad form. Det gäller även skjortor och slipsar. Håret får växa, både på huvudet och kinderna.



80-TAL

Pendeln svänger igen. Från jämlikhet och kollektivism till individualism och framgångskult. Armani definierar tidens *powersuits* för både män och kvinnor. Inte minst genom Richard Gere i *American Gigolo* och Melanie Griffith i *Working girl*. Lediga skärningar och breda axlar. Och för männen gärna skjorta med vit kontrastkrage tillsammans med slipsnål och hängslen istället för livrem.



00-TAL

Decenniet svänger mellan *smart casual* och *business formal*. Speciellt i USA drar de två stora kriserna – 9-11 och finanskrisen 2008 – tillbaka kontorsklädseln till det formella. Men det som mest formar bilden är den framrusande techbranschens nya koder. Den kontroversielle miljardären Peter Thiel uppmanar folk att aldrig investera i ett techbolag där vd:n bär kostym. Mark Zuckerberg etablerar hoodien som den nya kontorskavajen, buret med t-shirt och varför inte shorts och flipflops.



20-TAL

Nu har den strikta kostymen med slips och välputsade skor blivit helt marginaliserad. De kreativa branschernas *smart casual* har vunnit, gärna med inspiration från lounge- och träningskläder. Zuckerberg har släppt hoodien till förmån för bara grå t-shirt från Brunello Cucinelli. Men även i vår tid finns en alternativ rörelse: den postpandemiska Generation Z som har haft svårt att ta en tydlig plats på kontoren och därför romantiserar de formella koderna i tiktok-trender som *#officesiren* och *#corporatcore*.



KONTORETS ARKITEKTUR

Att teckna kontorets arkitekturhistoria är en alltför stor uppgift för denna rapport. Vi nöjer oss därför med tre historiska exempel på kontorsbyggnader som är typiska för sina epoker och sina världsdelar. Och ett fjärde som stod klart 2023 och som sedan dess framhållits som ett strålande exempel på kontorets goda evolution.

CHILEHAUS

Arkitekten Fritz Höger fick ta emot både ris och ros när hans Chilehaus stod klart i Hamburg 1924. Riset kom inte helt överraskande från samtidens modernistiska rörelse, som uppförde sitt eget tempel, Bauhaus-skolan i Dessau, ungefär samtidigt. Chilehaus kan se ut som den absoluta motpolen till deras skola, med sina mörka tegelfasader och arts and crafts-inspirerade ornamentik, men bakom fasaden hittar man en överraskande modern interiör. Konstruktionen bärs upp av stora betongpelare, istället för bärande väggar, och lämnar därför stora sammanhängande golvytor fria. Det stämde väl med tidens tayloristiska, fabriksinspirerade syn på kontor, men det var också en anpassning till marknadens krav. I Hamburg bestod den av många småföretag med hög rörlighet. Med sina flexibla golvytor kunde huset ständigt anpassas till de ändrade villkoren, en fördel som står sig än idag. Till skillnad från de mer prångiga och rigida kontoren i dåtidens Hamburg har Chilehaus dragningskraft bestått i hundra år. Byggnaden har genomgått två stora renoveringar, men utan att husets själ gått förlorad. De en gång så hypermoderna paternoster-

hissarna har bytts ut, liksom el- och vattensystem. Men exteriören har tidstroget reparerats efter bombningarna under andra världskriget, och markplanet består fortfarande av butiker. 2015 förädrades Chilehaus en världsarvsklassning av UNESCO. Den är inte längre en av Hamburgs högsta och största byggnader, men med sina tio våningar och sin dramatiska kilform tar den hela sin stadsdel, den så kallade Kontorhausviertel, i besittning.

SHIZUOKA PRESS AND BROADCASTING CENTER

Metabolisterna var en grupp arkitekter i efterkrigstidens Japan som kanske mer än några andra tog flexibiliteten på allvar. I de alltmer överbefolkade storstäderna, med skyhöga markpriser, såg man behovet av en ny arkitektur som kunde följa med i den moderna stadens oförsäkrade utvecklingssteg och växa med den "metabolistiskt". 1967 färdigställde arkitekten Kenzo Tange denna kontorsbyggnad i Tokyos Ginza-distrikt. På en tomt som bara är 189 kvadratmeter stor planterade han en "stam" av betong som var 7,7 meter i diameter, 57 meter hög och innehöll hissar,



CHILEHAUS BESTÄLLES AV EN SHIPPINGMAGNAT SOM HADE GJORT EN FÖRMÖGENHET PÅ ATT BRYTA OCH SKEPPA SALPETER FRÅN CHILE. DÅRAV BÅDE NAMN OCH FORM PÅ BYGGNADEN.

BYGGNADEN TÄCKER TVÅ KVARTER OCH HAR TVÅ STORA INNERGÅRDAR. DEN UPPFÖRDES AV 4 000 ARBETARE PÅ TVÅ ÅR, MED FEM MILJONER TEGELSTENAR OCH 750 JÄRNVÅGSMOTTOR CEMENT.



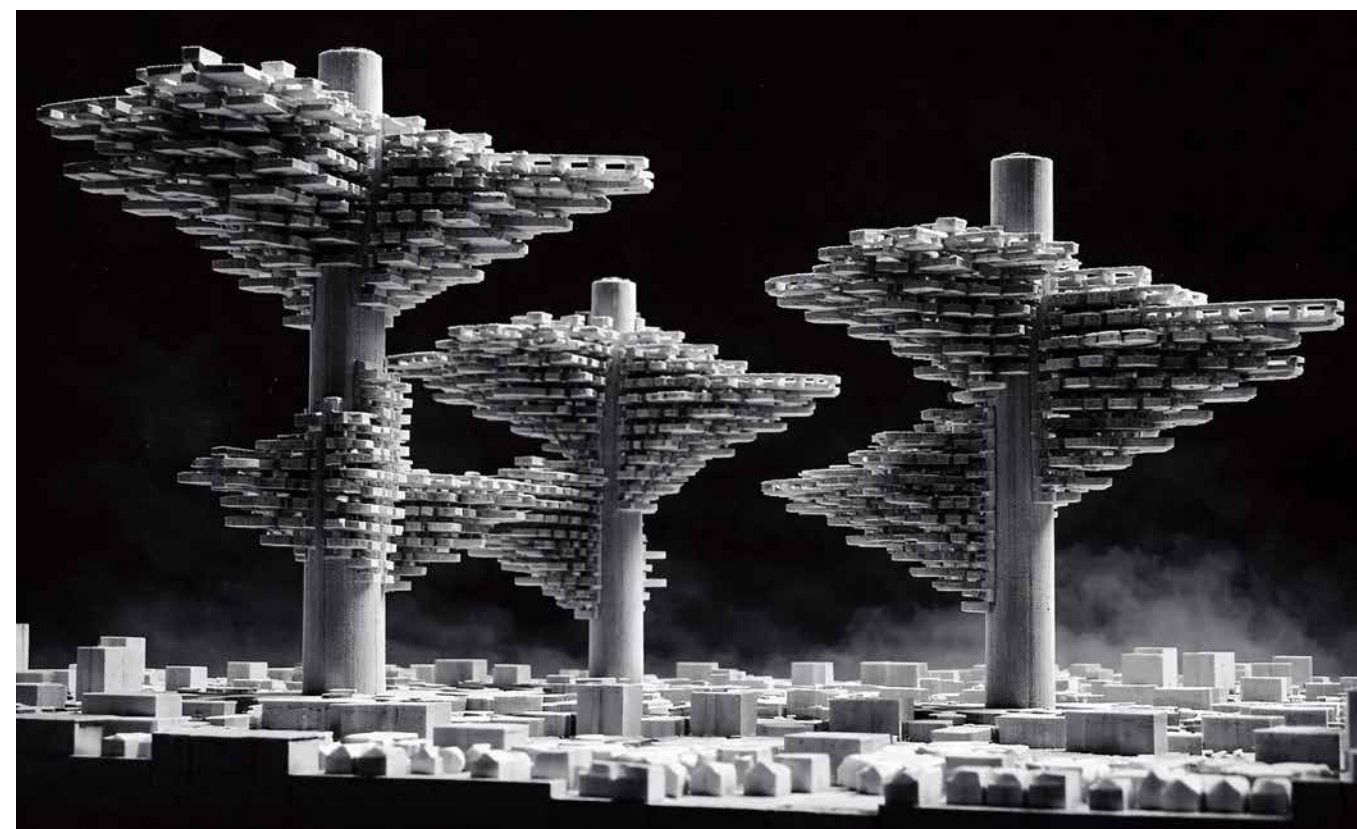
DEN HAR GENOMGÅTT TVÅ STORA RENOVERINGAR, EN EFTER KRIGET OCH EN PÅ 80-TALET. MYCKET TACK VARE SIN FLEXIBLA PLAN HAR HYRESGÄSTERNAS FÖRÄNDRADE KRAV KUNNAT MÖTAS UTAN SVÅRA INGREPP.

VID VÄRLDSARVSKLASSNINGEN KONSTATERADE ÄGAREN ATT BEVARANDET AV GOD ARKITEKTUR, TVÄRTMOT VAD MÅNGA TROR, INTE BARA KOSTAR PENGAR, UTAN OCKSÅ GENERERAR PENGAR I DET LÅNGA LOPPET.





KENZO TANGES SHIZUOKA PRESS AND BROADCASTING CENTER ÄR EN AV FÅ METABOLISTISKA BYGGNADER SOM FORTFARANDE STÅR KVAR. DEN TJÄNAR FORTFARANDE SAMMA ORGANISATION SOM DEN BYGGDES FÖR 1967, UTAN NÅGRA GENOMGRIPANDE OMBYGGNADER.



METABOLISTERNA DRÖMDE DOCK STÖRRE ÄN ENSKILDA BYGGNADER. VISIONEN VAR MEGASTÄDER FYLDA MED STRUKTURER AV PRINCIPEN "LÖV PÅ STAM", FLEXIBLA BYGGNADER SOM KUNDE ANPASSAS EFTER STADENS FÖRÄNDRLIGA BEHOV.

BYGGNADENS 57 METER HÖGA "STAM" RYMMER TVÅ HISSAR, TRAPPOR, KÖK OCH TOALETTER PÅ VARJE VÅNINGSPÅN SAMT ALLA RÖR OCH LEDNINGAR SOM BEHOVS FÖR DRIFTEN.



THE BINOCULARS BUILDING I LOS ANGELES HUSERAR IDAG GOOGLE MEN BYGGDES URSPRUNGLIGEN FÖR REKLAMBYRÅN CHIAT DAY 1991. ARKITEKT VAR FRANK GEHRY OCH DEN JÄTTELIKA KIKAREN ÖVER ENTRÉN SKAPADES AV KONSTNÄRERNA CLAES OLDENBURG OCH COOSJE VAN BRUGGEN.



trappor, ledningar, kök och toaletter. På den hängde han sedan upp 13 kontorsmoduler med hjälp av jättelika bultar. Naturligtvis med tanken att hänga dit fler moduler den dag det behövdes. Eller ta bort några om det mot förmodan skulle bli aktuellt. Shizuoka Press and Broadcasting Center är långt ifrån någon bjässe i Ginza, men den är en av få fysiska manifestationer från en tämligen teoretisk rörelse som reste runt på arkitekturkongresser med ritningar över megastäder bestående enbart av sådana här stammar med påkopplade blomblad av både bostäder och kontor. Och då var de förstas i en helt annan skala än den här byggnaden. Men trots att de bara gav upphov till ett fåtal fysiska byggnader har de ända sedan 60-talet inspirerat andra arkitekter och stadsplanerare. Inte minst den brittiska Archigram-gruppen. Bland andra berömda kontorsbyggnader av Tange finns det 48 våningar höga Tokyo City Hall och det tidiga Kagawa Prefectural Government Office.

CHIAT DAY

Den amerikanska reklambyrån Chiat Day hade redan gjort två radikala kontor med stjärnarkitekterna Gaetano Pesce och Frank Gehry. Inför flytten 1998 till en drygt 11 000 kvadratmeter stor lagerbyggnad i Los Angeles anlät de Clive Wilkinson Architects. Idén var ett Advertising City med en Main Street, en Central Park, en fullskalig basketplan samt en rad "stadsdelar" för arbete och rekreation. Byråns ordförande var gammal hippie och lät sina fritidsintressen forma lokalerna: surfing, strandlek och hundar.

Det råder ingen tvekan om ambitionen: här ska gränserna mellan liv och arbete, mellan hem och kontor, suddas ut. Precis som på techjättarnas kontor i samma delstat.

Byggnaden huserar mellan 400 och 500 anställda och deras 50 till 100 hundar, som varje dag leker runt och tuggar sneakers under arbetsstationerna. Kaffebaren är byggd av surfbrädor, i parken har man träd över huvudet och sand under fötterna och över basketplanen vajar symbolen för den muromgärdade "reklamstaden", en piratflagga. Exteriört har en upphöjd "grindstuga" lagts till byggnaden. Den leder in i "staden" genom två tubformade broar, en vandring som ska ge besökarna känslan av att de går in i en annan värld. Det råder ingen tvekan om ambitionen: här ska gränserna mellan liv och arbete, mellan hem och kontor, suddas ut.

Precis som på techjättarnas kontor i samma delstat. Alltså det som belackarna kallar *disneyfication* och bejakarna *playful office*. Men här märker man också några grundtankar från bröderna Schnelles gamla *Bürolandschaft*. Inte bara den organiska planlösningen med öar av grönska, utan framförallt att "stadsdelarna" inte är organiserade i skrän, utan efter kunduppdrag. Det demokratiskt organiserade kunskapsarbetet i sin prydno.

Byggnaden ligger bara fem minuters promenad från Centralstationen och alla som råkar komma förbi är välkomna in till kaféerna och restaurangen i bottenvåningen.

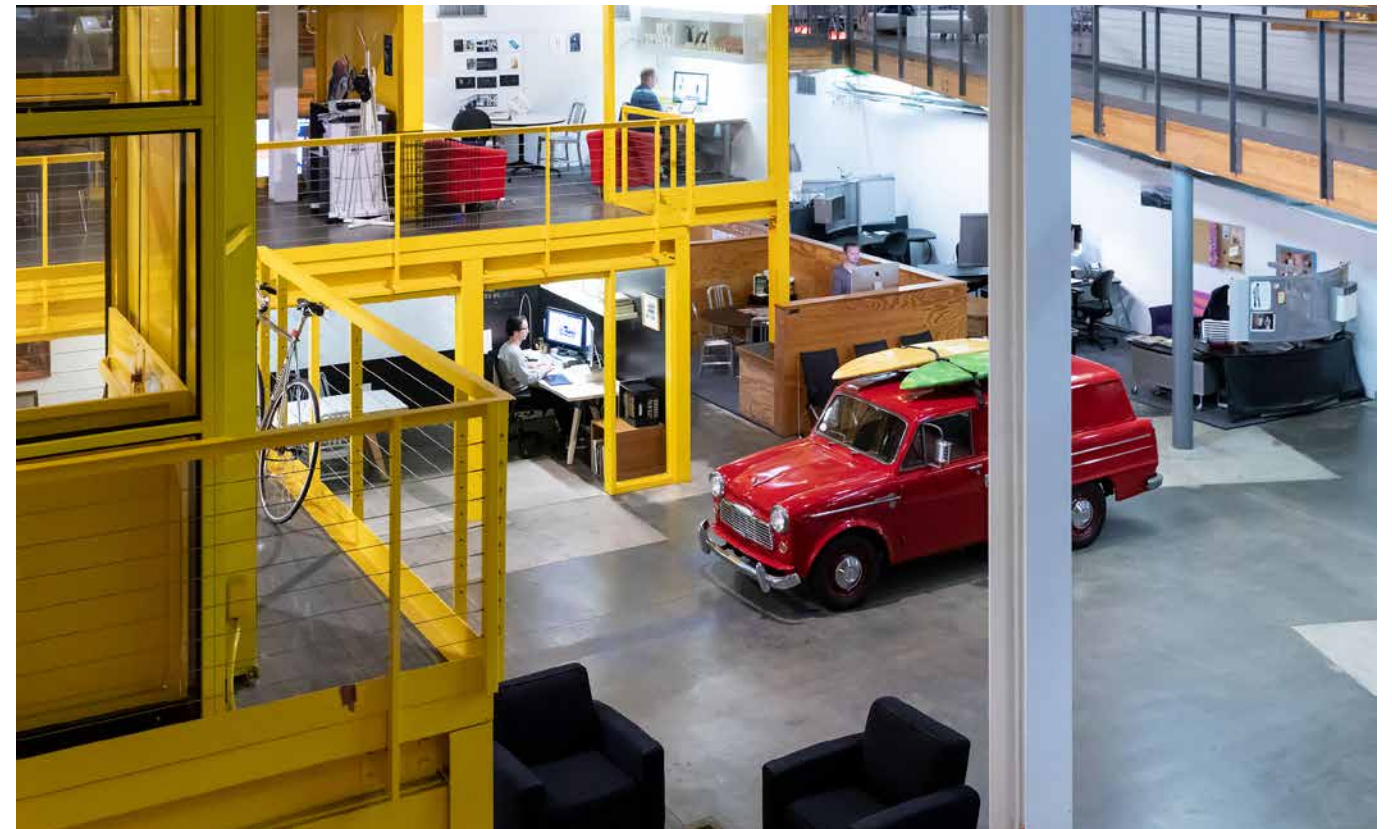
BOOKING.COM

Man önskar att 70-talets MBL-kommittéer hade fått ta en paus i sina förhandlingar om dåligt dagsljus och dito luftkvalitet, göra en tidsresa till 2023 och invigningen av det nya huvudkontoret för den digitala resebyrån Booking.com i Amsterdams hamn. Här finns 65 000 kvadratmeter med allt de någonsin kunnat fantasiera om och mer därtill. Arkitekter är UN Studio med Ben van Berkel i täten. Utgångspunkterna var två: här skulle man kunna samla alla sina 7 000 anställda under ett tak och allt skulle andas välmående och hälsa. Under mark finns fyra våningar med garage, förvaring och mötesrum. Tar man hissen uppåt hamnar man i husets atrium som har naturligt ljus från toppen till bottenvåningen. Arbetsytorna i våningarna runt ariet binds ihop av trappor och broar man lockas att använda istället för hissarna – och därmed utsätts för informella möten och samtal. Sensorer styr automatiskt ljuset, temperaturen, akustiken och ventilationen under alla dygnets timmar och allt drivs med hjälp av 800 solpaneler på taket. Trots byggnadens storlek känns den lätt från utsidan. Den nästan helt glasade fasaden reflekterar såväl livet i Amsterdams centrum som himlen och vattnet i hamnbassängen. Byggnaden ligger bara fem minuters promenad från Centralstationen och alla som råkar komma förbi är välkomna in till kaféerna och restaurangen i bottenvåningen. Nyligen invigdes också ett nytt allmänt cykelgarage med 7 000 platser, nedsänkt nio meter under marken mellan Booking.com och stationen. Om du undrar hur långt vi egentligen kommit sedan Charles Lamb skrev sina strofer till tristessen i East India House, så är det här förmodligen svaret.



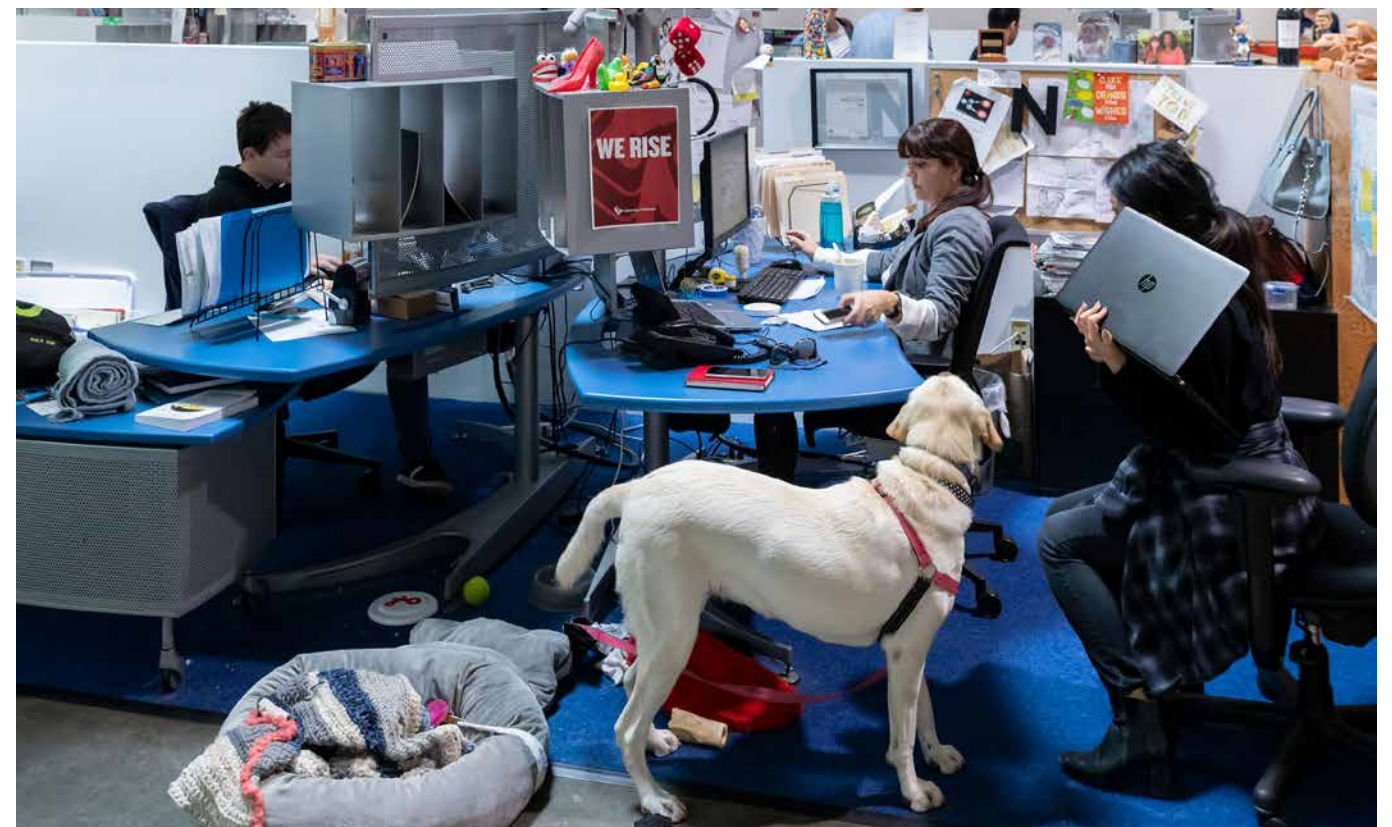
EXTERIÖRT HAR EN GRINDSTUGA LAGTS TILL DEN TIDIGARE LAGERBYGGNADEN. DEN LEDER IN I THE ADVERTISING CITY GENOM TVÅ TUBFORMADE BROAR SOM GER BESÖKARNA KÄNSLAN AV ATT GÅ IN I EN ANNAN VÄRLD.

”STADSDELARNA” ÄR INTE ORGANISERADE EFTER SKRÅN, UTAN EFTER KUNDUPPDRAG. PLANLÖSNINGEN ÄR ORGANISK OCH LEDER TANKARNA TILL BRÖDERNA SCHNELLES DEMOKRATISKA KUNSKAPSARBETE.



BYRÅNS ORDFÖRANDE HADE VARJE VECKA EN STÅENDE SURFTID MED SIN KUND STEVE JOBS. SURFBRÄDOR ÄR OCKSÅ ETT STÅENDE INSLAG I INREDNINGEN. HÄR FINNS OCKSÅ EN BASKETPLAN OCH EN INOMHUSPARK.

INGEN AV DE 500 ANSTÄLLDA BEHÖVER LÄGGA NÅGRA PENGAR PÅ HUNDTAGIS. HÄR LEKER MELLAN 50 OCH 100 HUNDAR STÄNDIGT MELLAN SKRIVBORDEN.





BYGGNADENS STORHET LIGGER INTE BARA I DET VISUELLA, UTAN KANSKE ÄNNU MER I INOMHUSKLIMATET SOM STYRS AUTOMATISKT AV SENSÖRER OCH DRIVS AV 800 SÖLPANELER PÅ TAKET. LJUS, TEMPERATUR, AKUSTIK OCH VENTILATION SKA ALLTID VARA PERFEKT.



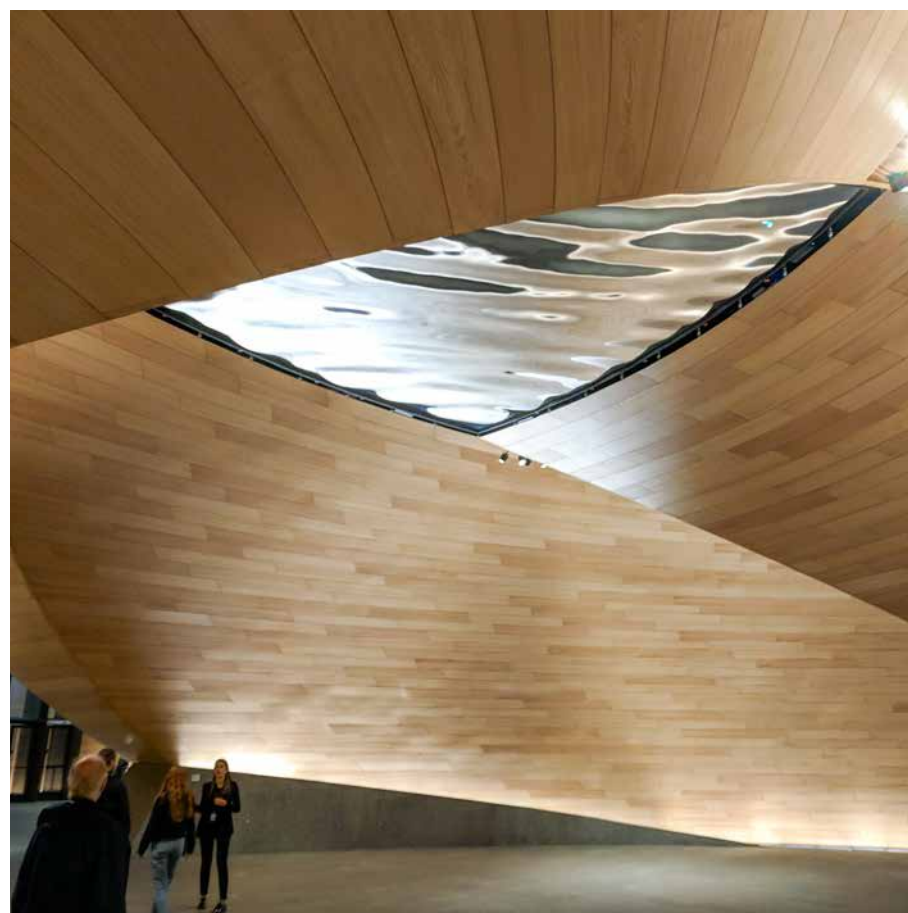
NÄR BOOKING.COM ANLITADE ARKITEKTEN BEN VAN BERKEL FÖR SITT NYA HUVUDKONTOR VAR UPPDRAGET TYDLIGT: GE OSS ETT HUS DÄR VI KAN SAMLA ALLA VÅRA 7 000 ANSTÄLLDA OCH LÅT DET GENOMSYRAS AV HÄLSA OCH VÄLMÄENDE.

KONTORSBYGGNADEN LIGGER I AMSTERDAMS HAMN, BARA FEM MINUTERS PROMENAD FRÅN CENTRALSTATIONEN. BOTTENVÄNINGEN INNEHÅLLER RESTAURANG OCH KAFÉ SOM ÄR ÖPPNA FÖR ALLMÄNHETEN. DET ÄR ÄVEN DEN UNDERJORDISKA CYKELPARKERINGEN MED 7 000 PLATSER.



VÄRLDS- ETTA

Bloombergs nya europeiska huvudkontor i London gör anspråk på att vara världens mest hållbara kontorsbyggnad. Och det har de siffror som bevisar. Exempelvis använder den 73 % mindre vatten och 35 % mindre energi än en genomsnittlig kontorsbyggnad. Arkitekter: Foster + Partners.



BEAUTY BEAST

Den har kallats världens vackraste kontorsbyggnad, Seagram Building på Park Avenue i New York, ritad av Ludwig Mies van der Rohe.

En 38 våningar hög byggnad i bronserat stål och tonat glas som pekade ut vägen för New Yorks fortsatta skyskrapabyggnad när den stod klar 1958.

Energideklarationen är dock bland de sämsta världen skådat.

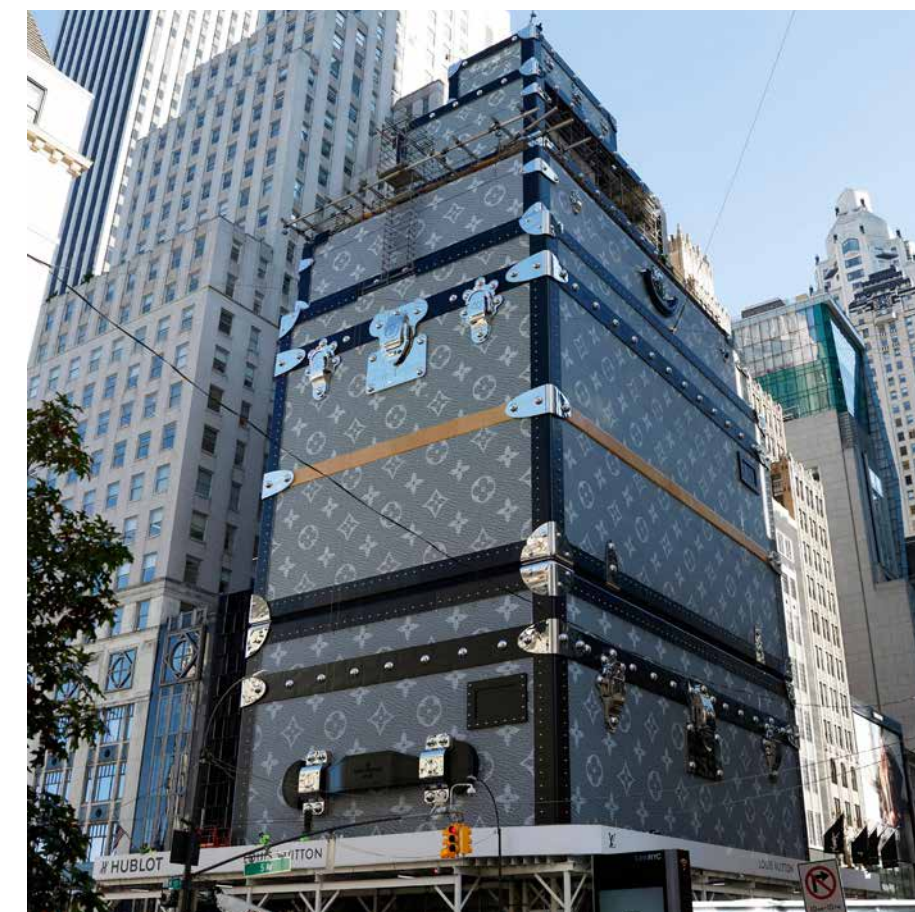


AVANT GARDE

I tvålföretaget Larkins huvudkontor i Buffalo från 1904 fick Frank Lloyd Wright praktisera sin idé om total design. Han ritade allt från arbetslampor och möbler till själva huset. Han designade också ett eget ventilationssystem som renade luften och var en av de första som använde atrium och öppna kontorslandskap. Huset revs 1950.

BRAND BUILDING

När Louis Vuitton renoverade sin flaggskeppsbutik på 5th Avenue i New York valde man en mer varumärkesbyggande lösning än byggnadsställningar och presenning: en tillfällig fasad i formen av sex jätteväsor i företagets klassiska grå Trianon-kanvas med beslag i förkromat laserskuret stål. Det tyngsta väskhandtaget vägde två och ett halvt ton.





DET EVIGA KONTORET

Aldrig har argumenten varit starkare för att arbeta på kontor än 2026. Det kan låta märkligt med tanke på att många företag jobbat på distans eller i hybridmodeller både under och efter pandemin. Alla har haft sina personliga åsikter om detta, men under 2025 kom de objektiva utvärderingarna slag i slag. Nu vet vi att de första positiva upplevelserna av distansarbete var tillfälliga och övergående. Efter några år ser man istället försämringar i såväl produktivitet, samarbete och innovation som kunskapsöverföring och företagskultur. De första att se detta var förstås arbetsgivarna. Men hur skulle de lyckas tvinga tillbaka sin hemmasittande personal? Det visade sig inte behövas. I början av 2025 kom en undersökning på EU-nivå som visade att 70 % ville jobba maximalt en dag i veckan på distans. I USA visar andra studier att många av de yngsta lidit av dålig inskolning i sina företag, blivit osynliga vid tillsättandet av nya tjänster och ibland upplevt ensamhet och psykisk ohälsa. De, mer än andra, hade saknat chefer, kollegor och socialt sammanhang. För som det gamla afrikanska talesättet säger: "It takes a village to raise a child."

En annan färsk rapport hävdar till och med att kontoret snart är den enda plats som kommer att fostra oss till politiska varelser, eftersom föreningslivet är under nedmontering.

Men vilket kontor är det vi helst vill komma tillbaka till? Även här har det forskats och tänkts på senare tid. Många har vänt sig emot den ytliga tolkning av arbetsglädje som manifesterades i de "disneyfierade" tech-kontoren runt millennieskiftet. Att ha roligt på jobbet är nämligen något helt annat än att ha roligt på fritiden. I vissa branscher har det funnits en "toxisk positivitet" som säger att allt ska vara kul hela tiden. Men arbetsglädje är för de allra flesta att åstadkomma bra saker tillsammans. Den glädjen upplever man när flera hjärnor börjar kugga i varandra och snurra mot samma mål, inte när man åker rutschkana eller spelar pingis tillsammans. Så går i alla fall tonerna.

Det viktigaste ledordet i dagens kontorsdesign är därför inte glädje, utan kontroll. Att människor känner kontroll över sitt mående, sitt syfte på arbetsplatsen och sin tillhörighet i gruppen. Syfte och tillhörighet gäller dock inte bara arbetslokalerna, utan även kvarteret och staden utanför. Ett bra exempel är det nya huvudkontoret för Booking.com, som vi redan tittat på. Här finns till exempel en bottenvåning som är öppen för allmänheten och en restaurang driven av en flyktingorganisation som integrerar nyanlända i arbetslivet.

Inalles: Det finns mer hopp än någonsin om att kontoret ska fortsätta att föda människans bästa behov och drivkrafter. Att tillhörighet, samhörighet och syfte ska ge oss nya innovationer, framsteg och komedier om dysfunktionella chefer. Bara vi fortsätter att samarbeta, anpassa oss och arbeta.

Kan bina och myrorna så kan vi. Kontorets tid är nu.

TIDLÖSA VÄRDEN I VÅRA KONTOR

Som ingen annan byggnadstyp hotas kontoren av tidens skiftningar. I mötet med stadsomvandlingar, finanskriser, nya trender och teknikskiften har de flesta varit mer eller mindre försvarslösa. På föregående sidor har vi sett hur vissa klarat sig tack vare skyddsklassning och flexibel arkitektur, men tyvärr finns det många fler exempel på ikoniska kontor som degenererats eller rivits med kortsiktiga ekonomiska intressen som enda motiv.

Även på Axfast är vi underkastade tidens växlande krav. Därför är projekt- och fastighetsutveckling en av våra grundpelare. I det arbetet går vi ständigt en balansgång mellan de funktionella, sociala, estetiska och kulturella värdena i våra kontor. Och vi gör det för den företagskultur som ska växa där, de människor som ska arbeta där och för den arkitektur som ska göra dem stolta över det.

Här följer några färskare exempel på resultatet av vår balansgång. Välkommen in i några av våra Stockholmsfastigheter.



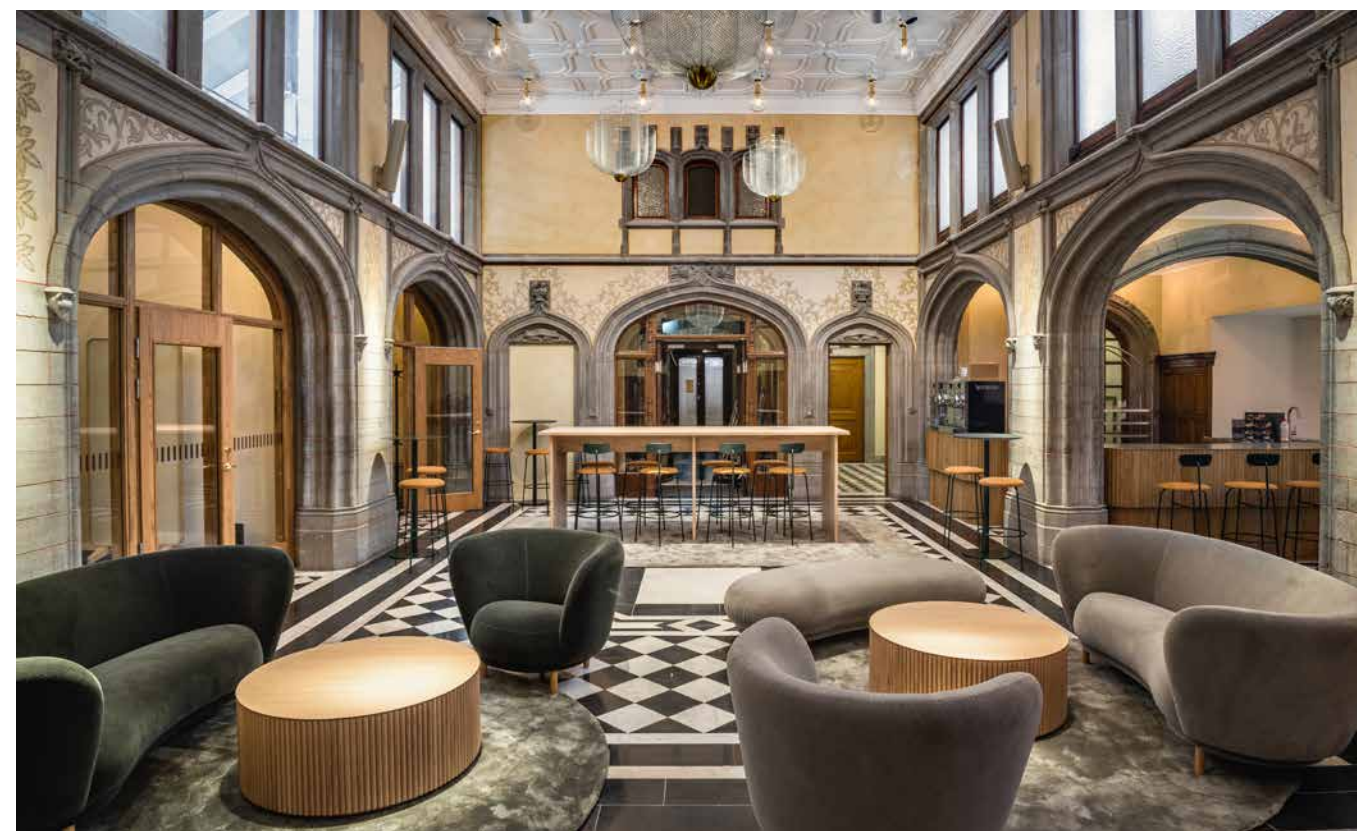
I PHOEBUS 10 LÄR MAN SIG ATT ETT MÖTESRUM EN GÅNG VÄRDIGT EN SKEPPSREDARE EJ HELLER BÖR FÖRMENAS OSS KONTORSMÄNNISKOR PÅ 2020-TALET.

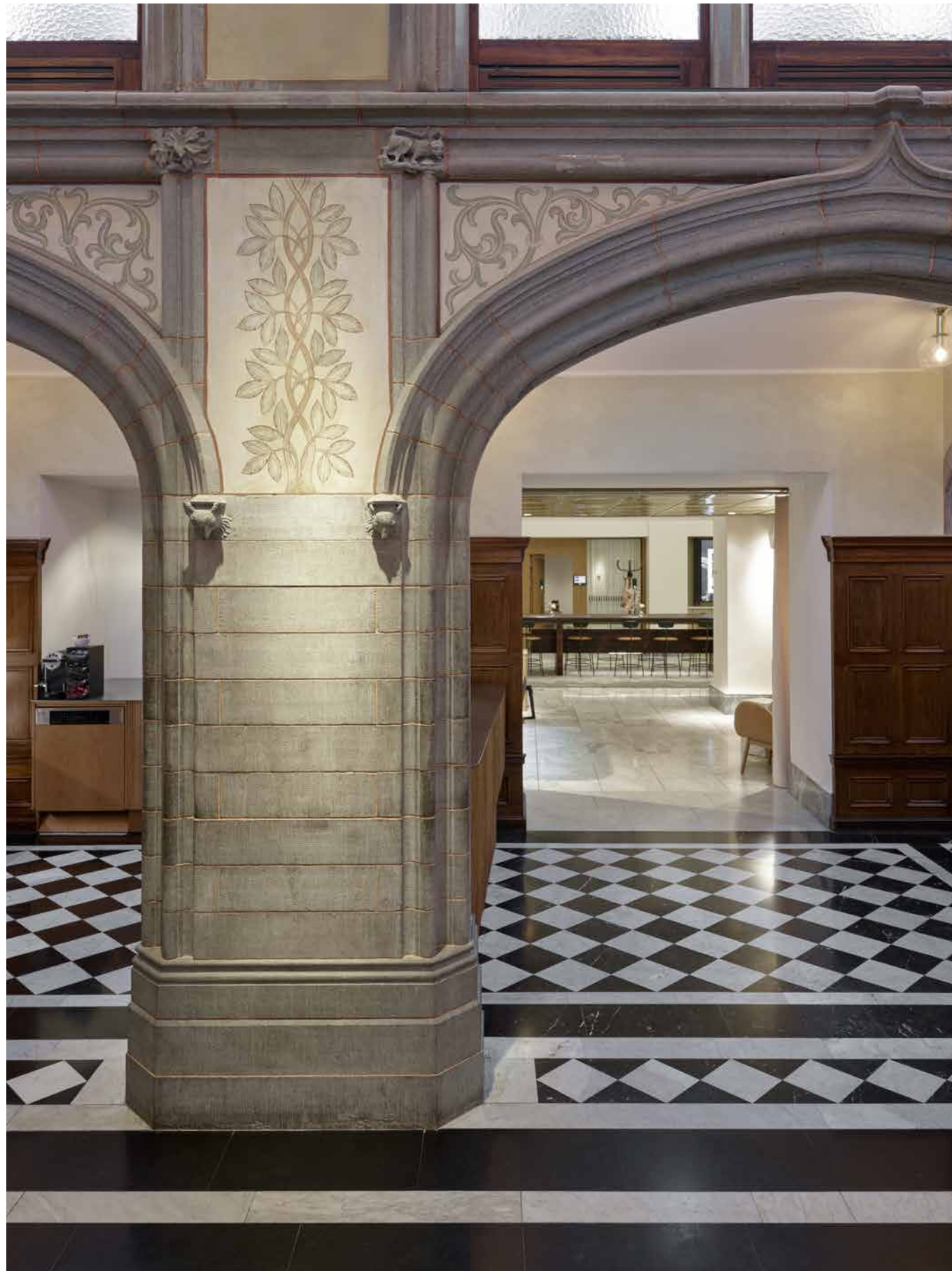


ARKITEKTERNA TILL JACOB MINDRE EXCELLERADE I ANVÄNDNINGEN AV MATERIAL SOM HANDSLAGET TEGEL OCH NATURSTEN, ETT ARV SOM MAN MÅSTE LÄGGA MÅNGA STRÅN I KORS FÖR ATT VÅRDA.

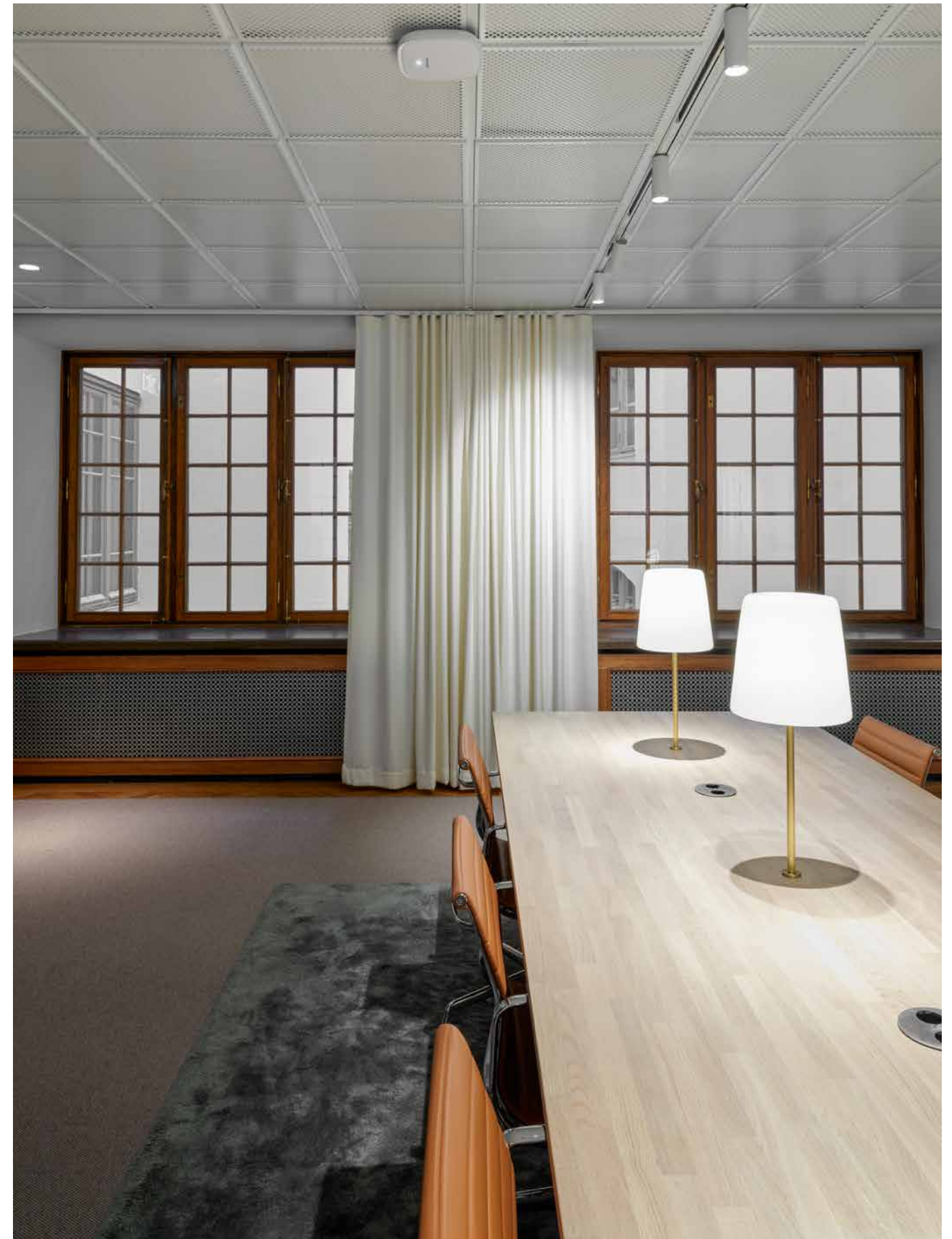
ATT NYA VENTILATIONSLOSNINGAR RESULTERAR I SÄNKTA TAK ÄR LEGIO. I VILDMANNEN 10 FLYTTADE VI UT VENTILATIONEN I KORRIDORERNA OCH KUNDE PÅ SÅ SÄTT ÅTERSTÄLLA RUMMENS URSPRUNGLIGA TAKHÖJD.

I DEN STORA BANKHALLEN – IDAG KONTORSLOBBYN – BLIR DET SOM ALLRA TYDLIGAST VAD DEN GRÅ KALSKSTENEN BIDRAR MED I FRISER OCH LISTER. LIKSOM DEN SVARTA OCH VITA MARMÖRN I ORIGINALGOLVET.





FÖR ATT ÅTERSTÄLLA OCH GÖRA JACOB MINDRE FULL RÄTTVISA FLYTTADE VI NER ALLA TEKNIKRUM I KÄLLARPLAN. PÅ SÅ SÄTT KUNDE DE BLÅMÄRKTA INTERIÖRERNA KOMBINERAS MED FULLVÄRDIG MODERN TEKNOLOGI.



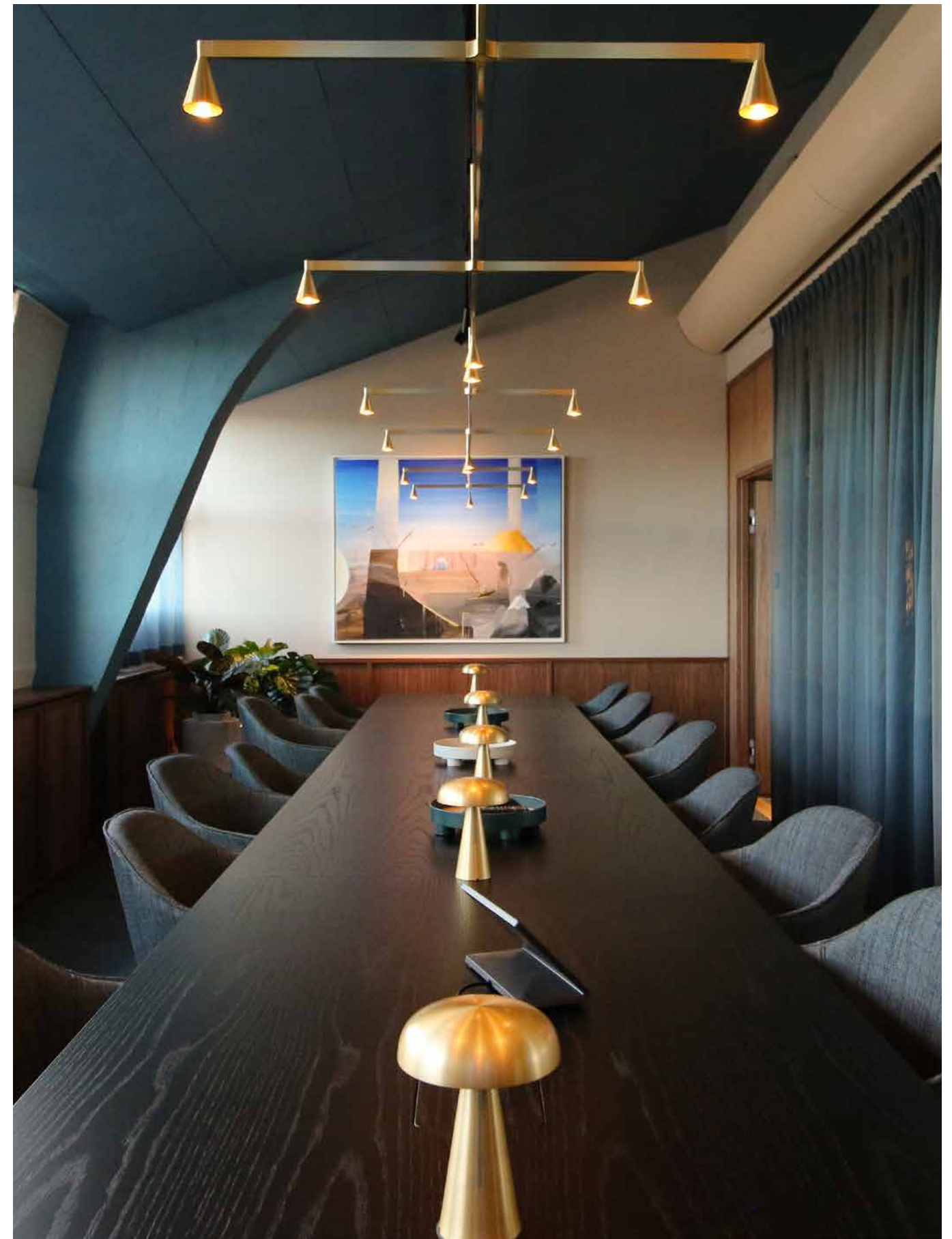
DE GAMLA FÖNSTERBÄGARNA I EK OCH FÖNSTERBÄNKARNA I KALKSTEN KRÄVER EN VISS FINKÄNSLIGHET NÄR DE SKA KOMBINERAS MED MODERNA FORMER OCH MATERIAL. FÖR DET SKA DE I ETT FUNKTIONELLT KONTOR.

VILDMANNEN 10. HÄR FINNS IDAG BLAND ANNAT ETT SHOWROOM FÖR MODERNA MÖBLER, INRYMT I ETT HUS FRÅN 1888 SOM I SIG ÄR ETT SHOWCASE ÖVER KASPER SALINS GÄRNING. ALLTSÅ ARKITEKTEN SOM GAV NAMN ÄT SVERIGES FINASTE ARKITEKTURPRIS.





I PILEN 18 FÖRENADES DE TVÅ KONTORSVÅNINGARNA MED EN SKRÄDDARSYDD SPIRALTRAPPA I LÅTT PIGMENTERAD EK. ETT SAMTIDA TILLÄGG SOM ANSLUTER TILL DE URSPRUNGLIGA MATERIALVALEN I HUSETS GOLV OCH SNICKERIER.



TAKTÄCKAREN 2. EN GÅNG EN FABRIK FÖR TRANSPORTABLA TELEFONAPPARATER, IDAG EN PLATS FÖR TJÄNSTPRODUKTION I DET MOBILA KONTORET.

ÅRSRAPPORT

ÅRET I KORTHET

MARKNADSVÄRDE: 25,1 MDR (23,3)

TOTALAVKASTNING: 5,7% (7,3)

HYRESINTÄKTER: 1 090 MKR (1 012)

NETTOUTHYRNING: -65 MKR (-13)

PROJEKTINVESTERINGAR: 227 MKR (140)

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR: 0 MKR (0)

FASTIGHETSFÖRVÄRV: 1 017 MKR (1 523)

BELÅNINGSGRAD: 30% (28)

UTHYRNINGSGRAD: 92% (93)

UTHYRBAR YTA: 221 000 KVM (215 000)

ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER: 78% (75)

SITT INTE STILL I BÅTEN

Vi bevittnar en ständig ström av mer eller mindre osannolika omvärldsförändringar, med hög grad av oförutsägbarhet som den gemensamma nämnaren. Betydande utmaningar i europeisk konkurrenskraft, volatila energipriser, handelshinder, ständigt ökad statlig skuldsättning, krig i Europa och Mellanöstern, klimatförändringar, upprustning, migration, kriminalitet, AI revolution med allt större påverkan på arbetsmarknaden, ökad segregation och inrikespolitisk polarisering i många länder.

arbetsmarknad, investeringsvilja och mycket annat. Detta kan vi i Axfast bara förhålla oss till men inte gärna påverka.

Däremot är en viktig kvalitetsstämpel på vår förmåga, hur totalavkastningen utvecklas jämfört med MSCI index för ett jämförbart bestånd i samma geografiska marknad. Under 2025 nådde vi 5,7% (MSCI 5,4%). Vi kan faktiskt glädjas åt att vilken mätperiod man än väljer under de senaste drygt tio åren, så klår vi index. Därför fortsätter vi,

"Avgörande är att snabbt kunna ställa om eller korrigera inriktning, göra förberedelser och ibland investeringar i förebyggande åtgärder för att vara snabbriktigare än konkurrenterna och därmed kunna dra nytta av något som ändå inte gick att förutspå."

Jag vill påstå att det blir allt mindre intressant för företag att försöka förutspå framtiden. Mer intressant är att skapa en stark företagskultur där man aktivt arbetar med att förbereda olika scenarier. Avgörande är att snabbt kunna ställa om eller korrigera inriktning, göra förberedelser och ibland investeringar i förebyggande åtgärder för att vara snabbriktigare än konkurrenterna och därmed kunna dra nytta av något som ändå inte gick att förutspå. Att passivt sitta still i båten är ingen framgångsrik filosofi.

Omvärldsfaktorerna påverkar givetvis fastighetsmarknaden och dess värderingar. Räntor, avkastningskrav,

med stor tilltro och övertygelse, att investera i befintliga och nya fastigheter i bra lägen med rimligt kassaflöde och där vi med stort tålamod kan ta tillvara den långsiktiga utvecklingspotentialen.

Axfast har ett högkvalitativt fastighetsbestånd, låg skuldsättning, god ekonomi, fokus på hållbarhet och nöjda hyresgäster. Dessutom har vi en organisation med hög kompetens och stor förmåga, som varken sitter still i båten eller på kontoret.

ALF GÖRANSSON, ORDFÖRANDE AXFAST



STYRELSE AXFAST



ALF GÖRANSSON

Ordförande, ledamot av styrelsen sedan 2018. Styrelseordförande i NCC och Hexpol Styrelseledamot i Loomis, Sweco, Melker Schörling, Sandberg Development Group samt Anticimex. Tidigare VD och Koncernchef i Securitas 2007–2018 och NCC 2001–2007.



ANTONIA AX:SON JOHNSON

Ledamot av styrelsen sedan 2005. Styrelseordförande i A Johnson & Co. Ledamot av styrelsen i Axel Johnson AB och i Axel Johnson Inc. Grundare och styrelseledamot i Axfoundation. Ledamot i Axel och Margaret Ax:son Johnson Stiftelse, Axjomastiftelsen m. fl. samt hedersdoktor vid SLU bl. a. samt ordförande Lövsta Stuteri.



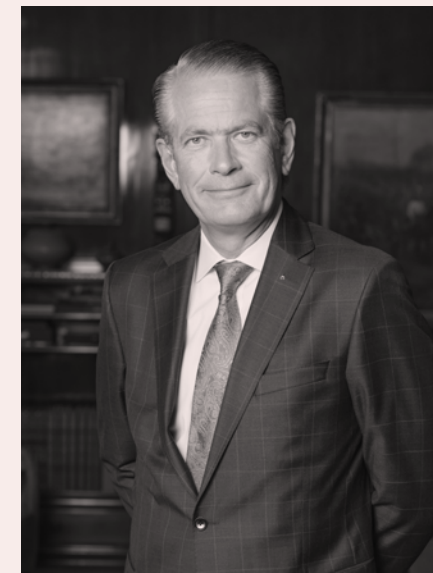
ALEXANDRA MÖRNER

Ledamot av styrelsen sedan 2024. Ledamot i Axel Johnson AB sedan 2005. Ordförande i Axfoundation, Alnarp Cleanwater Technology, AltoCumulus AB och dess investeringsråd gällande kapitalförvaltning. Utöver det aktiv i ett antal andra styrelser inom Axel Johnson Gruppen.



INGALILL BERGLUND

Ledamot av styrelsen sedan 2016. ordförande i Balco Group. Ledamot i Bonnier Fastigheter och Fastighets AB Stenvalvet. VD Lövsta Stuteri. Tidigare VD och CFO i Atrium Ljungberg.



JOHAN FANT

Ledamot av styrelsen sedan 2018. Tidigare VD AltoCumulus, CFO Axel Johnson, CFO Boliden, CFO Assa Abloy och ledande befattningar i Electrolux och Ericsson. Senior Advisor Altocumulus och styrelseledamot i Perituskliniken. Tidigare styrelseledamot i Axel Johnson International, Martin & Servera, Åhléns, Svensk Bevaknings Tjänst och Novax.



FREDRIK WIRDENIUS

Ledamot av styrelsen sedan 2020. Styrelseordförande i Willhem. Styrelseledamot i Scandic Hotels Group, Stiftelsen Nobel Center och Urban Escape. Tidigare VD i Vasakronan 2008–2019 och flera olika chefsbefattningar inom Skanska-koncernen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Axfast AB (publ) (556032-3379) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Axfast är en av fyra fristående koncerner inom Axel Johnson Gruppen med en gemensam ägare, Antonia Ax:son Johnson med familj. Bolaget investerar i kontors-, handels-, hotell-, bostads- och logistikfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsportföljen är idag koncentrerad till Stockholm, marknaden med starkast ekonomisk tillväxt i Sverige. Koncernen har ett starkt fokus på fastighetsutveckling, med en ständig process att utveckla bolagets fastighetsbestånd. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag. Förvaltningen sker i Axfast AB där all personal är anställd.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs till 100 procent av Axfast Holding AB som i sin tur ägs till 75 procent av Antonia Ax:son Johnson, till 20 procent av Alexandra Mörner och till 5 procent av Göran Ennerfelt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under 2025 redovisade Axfast återigen nya rekordnivåer avseende både omsättning och driftnetto, vilket är ett resultat av genomförda uthyrningar samt de senaste två årens förvärv. Även värdet på fastighetsportföljen har haft en positiv utveckling med en värdeuppgång om 2,3 procent, vilket kan jämföras mot branschsnittet som totalt landade på 0,8 procent enligt MSCI:s index. Värdeuppgången är huvudsakligen kopplat till genomförda uthyrningar, högre värdering av byggrätter inom fastigheten Lysbomben 5 samt lägre bedömda framtida avgälder för bolagets tomt-rätter.

Under året färdigställdes den första etappen av ombyggnationen av Deloitte's nya kontorslokaler i fastigheten Taktäckaren 2. Deloitte tillträdde i juni knappt 3 500 kvadratmeter av sin förhyrning och den återstående ytan om knappt 5 300 kvadratmeter färdigställs under 2026. Även utvecklingsprojektet i fastigheten Vinkelhaken 9 färdigställdes under året och de sista vakanta kontors- och butikslokalerna hyrdes ut till Im With Bruce respektive Café Volta.

Inom fastigheten Boken 6 löper ombyggnationen av den byggnadskropp som vetter mot Gamla Brogatan mot sitt slut och samtliga kontorsytor i byggnaden har under året hyrts ut till Broviken som kommer flytta in i sina nya lokaler under våren 2026. Därutöver har de kontorslokaler som varit vakanta i den byggnadskropp som genomgick ombyggnation under perioden 2019-2021 hyrts ut till Svefa, vilket innebär att samtliga kontorsytor i fastigheten nu är fullt uthyrda.

Inom logistikfastigheten Jordbromalm 4:8 har Storex utökat sin förhyrning med ytterligare 3 000 kvadratmeter och hyr nu totalt 17 145 kvadratmeter.

Under året har avtal ingåtts med långivare gällande hållbarhetslänkning av en låne- och löftesvolym om totalt 3 227 Mkr, vilket innebär att 100 procent av koncernens samtliga banklån och lånelöften nu är hållbarhetslänkade. Hållbarhetslänkningen är direkt kopplad till bolagets mål om energioptimering och miljöcertifiering av fastighetsportföljen.

I augusti bekräftades bolagets kreditrating, BBB med stabila utsikter, från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Det publika ratingbetyget ger bättre tillgång till upplåning från kapitalmarknaden till konkurrenskraftigare villkor och bidrar därmed till en ökad diversifiering och riskspridning.

Under året har Socialstyrelsen sagt upp sitt hyresavtal i fastigheten Lysbomben 5 för avflytt. Avtalet som omfattar knappt 15 000 kvadratmeter kommer därmed att upphöra under 2027.

För tre av bolagets tomträtter har nya avgälder beslutats efter överenskommelser med Stockholms stad. De nya avgälderna är lägre än vad som tidigare har antagits vilket huvudsakligen är kopplat till en lägre beslutad avgäldsränta än vad som tidigare har varit praxis för tomträtter i Stockholms innerstad.

I april 2025 tecknades avtal med SEB Trygg Liv om förvärv av fastigheten Tranhuvudet 8 i Stockholm. Fastigheten som omfattar cirka 6 700 kvadratmeter fördelat på kontors- och restaurangytor tillträdde den 20 maj. Nyuthyrningarna för året uppgick till cirka 9 600 kvadratmeter till en hyra om knappt 68 Mkr.

Nettouthyrningen för året uppgick till -64,5 Mkr, varav Socialstyrelsens uppsägning av kontorslokaler i fastigheten Lysbomben 5 har påverkat nettouthyrningen med knappt -57 Mkr. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

uppgår vid året slut till 91,9 procent. Under året har det även genomförts omförhandlingar av en hyresvolym om 50,4 Mkr till en hyresökning om 2,5 procent.

Per 2025-12-31 äger Axfast AB 22 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts uppgå till 25 076 Mkr (23 263 Mkr). Samtliga fastigheter har vid årsskiftet värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield och värdeförändringen under året uppgick till 2,3 procent (3,8 procent).

RESULTAT

Intäkterna uppgick under 2025 till 1 091 Mkr (1 013). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent, från 961 Mkr 2024 till 990 Mkr 2025. De högre hyresintäkterna förklaras huvudsakligen av föregående års uthyrningar och omförhandlingar, högre tillägg avseende fastighetsskatt som en följd av årets omtaxering samt hyresavtalens indexreglering som för 2025 uppgick till knappt 1,6 procent. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 91,9 procent (92,7).

Axfast redovisar ett driftnetto på 815 Mkr (786), vilket motsvarar en driftnettoökning om 4 procent jämfört med 2024. Det ökade driftnettot förklaras främst av föregående års förvärv av Vinkelhaken 10 och Vinkelhaken 18 samt av årets förvärv av Tranhuvudet 8. I ett mellan åren jämförbart bestånd ökar driftnettot från 747 Mkr 2024 till 750 Mkr 2025. Bolaget redovisar en överskottsgrad om 75 procent (78). Fastighetsportföljens orealiserade värdeförändring uppgick till 569 Mkr (833), vilket i huvudsak är ett resultat av uthyrningar till höga hyresnivåer, högre värderade byggrätter inom fastigheten Lysbomben 5 och lägre bedömda framtida avgälder för bolagets tomrätter. För koncernens räntederivat uppgick den orealiserade värdeförändringen till 11 Mkr (29,) som ett resultat av stigande långa marknadsräntor under slutet av året.

Investeringar

I maj förvärvades fastigheten Tranhuvudet 8 i Stockholm från SEB Trygg Liv. Fastigheten omfattar cirka 6 700 kvadratmeter fördelat på kontors- och restaurangytor. Förvärvet genomfördes som fastighetsköp. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 227 Mkr (140).

Finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till 28 Mkr (-84). Likvida medel uppgick per den 31 december till 361 Mkr (333). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 7 432 Mkr (6 602). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 15 001 Mkr (14 164).

Moderbolaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 42 Mkr (42). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 17 Mkr (18). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2025 uppgick till 4 086 Mkr (4 036). Antalet anställda vid årets slut var 14 (15). Bolagets soliditet uppgick till 51 procent (54).

FRAMTIDA UTVECKLING

Axfastkoncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Det långsiktiga målet är en balanserad fastighetsportfölj inom segmenten kontor, handel, hotell och logistik.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Axfasts risker kan i huvudsak delas upp i två kategorier, affärsmässiga och finansiella risker.

De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, ökade vakanser samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. För att reducera affärsrisken har bolaget valt att koncentrera fastighetsbeståndet till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen, med en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en välfördelad förfallostruktur avseende hyreskontrakten. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2026 års resultat före skatt med 11 Mkr.

Finansiella risker är de risker som bolaget är exponerat mot genom skuldportföljen. Bolaget strävar efter en låg finansiell risk och belåningen är i jämförelse med branschen i övrigt låg. Koncernens soliditet uppgår vid årsskiftet till 56 procent (57). Räntekostnaderna utgör en av de större kostnadsposterna för Axfast och förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Vid hantering av ränterisken tas alltid hänsyn till hur känslig bolagets

balans- och resultaträkning är för ränteförändringar. Finansiering läggs i första hand upp med kort bindningstid och ränterisken hanteras sedan med hjälp av derivat. Totalt är knappt 72 % av koncernens utestående lån räntesäkrad genom derivaten. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,3 år (3,5).

Bolagets fastigheter redovisas till verkligt värde. Fastigheterna värderas minst två gånger per år där värderingarna vid varje hel- och halvårsskifte utförs av Cushman & Wakefield Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB och vid resterande tillfällen genomförs internvärderingar av Axfasts personal.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighetsbeståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighetsvärdenas utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, förväntningar på hyrestillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till länefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas värde till 25 076 Mkr.

HÅLLBARHET

På Axfast är hållbarhet en integrerad del av vår affärsstrategi. Vi anser att det mest hållbara huset är det som redan är byggt, därför lägger vi stor vikt vid att förvalta och utveckla våra fastigheter för lång livslängd, med flexibilitet och omtanke. Genom val av gedigna material och lösningar som kan anpassas över tid skapar vi fastigheter som håller både funktionellt och ur ett klimatperspektiv.

Vi driver ett aktivt miljöarbete med fokus på energi-optimering, minskat klimatavtryck och sunna materialval i våra byggprojekt. Under året klimatberäknades 96 procent av projektvolymen för hyresgäst Anpassningar och större projekt, med ett genomsnittligt utsläpp om 44 kg CO₂ per kvadratmeter. För att säkerställa att våra materialval är hållbara och säkra använder vi miljödatabaser såsom Sunda Hus Miljödata och Byggvarubedömningen. Målsättningen är att minst 75 procent av byggmaterialet i våra projekt ska vara bedömt och godkänt, under 2025 uppnådde vi 83 procent. Vi fortsätter även att miljöcertifiera vårt bestånd, och vid årets slut var 78 procent av förvaltningsfastigheterna certifierade enligt BREEAM In-Use.

Vårt arbete med social hållbarhet syftar till att stärka en positiv samhällsutveckling och skapa goda förutsättningar

för medarbetare, samarbetspartners och de platser där vi verkar. Vi vill skapa trygga och levande miljöer där människor trivs och möts. Tillsammans med samverkansgrupper för närmiljön och staden arbetar vi för att öppna upp gatuplan och gårdar för publik verksamhet som bidrar till ett aktivt stadsliv. Genom uppförandekoder och efterlevnad av Bankinitiativet Hållbar byggbransch arbetar vi även för att främja en sund konkurrens och motverka missförhållanden och arbetslivskriminalitet i byggbranschen

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KR)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	4 027 054 620
Årets resultat	54 352 348
	4 081 406 968

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas (625 kronor per aktie)	25 000 000
I ny räkning överföres	4 056 406 968
	4 081 406 968

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till regler i ABL 17 kap§. Utdelning bedöms inte hindra bolaget eller koncernföretagen från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, inte heller från att göra erfoderliga investeringar.

Vad beträffar koncernens och företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

NYCKELTAL

	2025	2024	2023	2022	2021
KONCERNEN					
Intäkter, Mkr	1 091	1 013	868	704	572
Driftnetto, Mkr	815	786	643	514	409
Förvaltningsresultat, Mkr	492	459	381	368	283
Resultat efter skatt, Mkr	840	1 037	-127	625	1 869
Överskottsgrad	75%	78%	74%	73%	72%
Kontrakterad uthyrningsgrad	92%	93%	96%	97%	97%
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	25 076	23 263	20 767	19 318	18 864
Extern finansiering, Mkr	7 432	6 602	5 432	3 827	3 987
Eget kapital, Mkr	15 001	14 164	13 131	13 263	12 642
Belåningsgrad	30%	28%	26%	20%	21%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	2,7	4,7	4,9
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, antal	78%	75%	84%	75%	65%
MODERBOLAGET					
Nettoomsättning, Mkr	42	42	43	34	35
Balansomslutning, Mkr	8 106	7 516	6 693	6 289	6 762
Soliditet	51%	54%	60%	64%	58%
Antal anställda	14	15	14	14	12

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i Tkr	2025	2024
Hysesintäkter	1 089 773	1 012 126
Övriga intäkter	1 084	552
Totala intäkter	1 090 857	1 012 678
Driftkostnader	- 89 000	- 77 321
Underhållskostnader	- 27 444	- 19 165
Fastighetsskatt	- 115 032	- 86 042
Fastighetsadministration	- 44 134	- 43 983
Totala fastighetskostnader	- 275 610	- 226 511
Driftnetto	815 247	786 167
Avskrivningar	- 2 519	- 2 274
Resultat efter avskrivningar	812 728	783 893
Centrala administrationskostnader	- 38 441	- 31 538
Finansiella intäkter	4 930	11 571
Finansiella kostnader	- 262 474	- 276 017
Räntekostnad leasingsskuld	- 25 035	- 29 361
Finansnetto	- 282 579	- 293 807
Förvaltningsresultat	491 708	458 548
Värdetförändringar		
Fastigheter	568 994	833 038
Räntederivat	11 476	28 708
Resultat före skatt	1 072 178	1 320 294
Skatt på årets resultat	- 232 016	- 283 345
Årets resultat	840 162	1 036 949
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		
Årets resultat	840 162	1 036 949
Övrigt totalresultat	0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt	0	0
Årets totalresultat	840 162	1 036 949

Årets totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i Tkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	25 075 800	23 263 000
Materiella anläggningstillgångar	14 139	15 136
Nyttjanderättstillgångar	995 037	965 556
Derivatinstrument	40 951	31 614
Summa anläggningstillgångar	26 125 927	24 275 306
Kundfordringar	9 204	6 757
Övriga fordringar	7 188	4 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 769	92 018
Likvida medel	360 961	332 853
Summa omsättningstillgångar	482 122	436 114
SUMMA TILLGÅNGAR	26 608 049	24 711 420

Belopp i Tkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	4 000	4 000
Reserver	800	800
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	14 995 714	14 159 547
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	15 000 514	14 164 347
Summa eget kapital	15 000 514	14 164 347
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 679 824	3 999 650
Uppskjuten skatteskuld	2 785 220	2 589 479
Derivatinstrument	43 233	45 373
Långfristiga leasingskulder	960 854	929 739
Summa långfristiga skulder	8 469 131	7 564 241
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 737 559	2 589 525
Leverantörsskulder	43 147	26 425
Aktuella skatteskulder	6 086	14 442
Kortfristiga leasingskulder	27 346	29 867
Övriga kortfristiga skulder	11 778	15 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312 489	307 278
Summa kortfristiga skulder	3 138 405	2 982 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 608 049	24 711 420

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

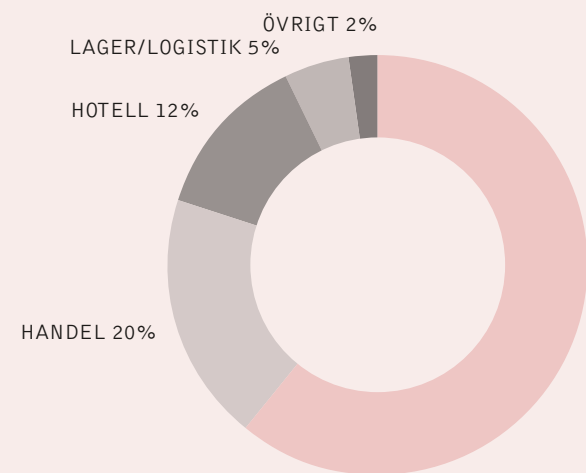
Belopp i Tkr	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 072 178	1 320 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	- 577 964	- 859 472
Betalda skatter	- 40 022	- 46 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	454 192	414 467
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar	- 20 472	- 1 813
Förändringar av rörelseskulder	12 097	6 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	445 817	418 931
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	- 1 015 148	- 1 524 034
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 228 566	- 144 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 1 243 714	- 1 669 022
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 130 000	1 170 000
Amortering av lån	- 1 300 000	0
Utbetald utdelning	- 4 000	- 4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	826 000	1 166 000
Årets kassaflöde	28 103	- 84 095
Likvida medel vid årets början	332 853	416 948
Årets kassaflöde	28 103	- 84 095
Likvida medel vid årets slut	360 961	332 853

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE

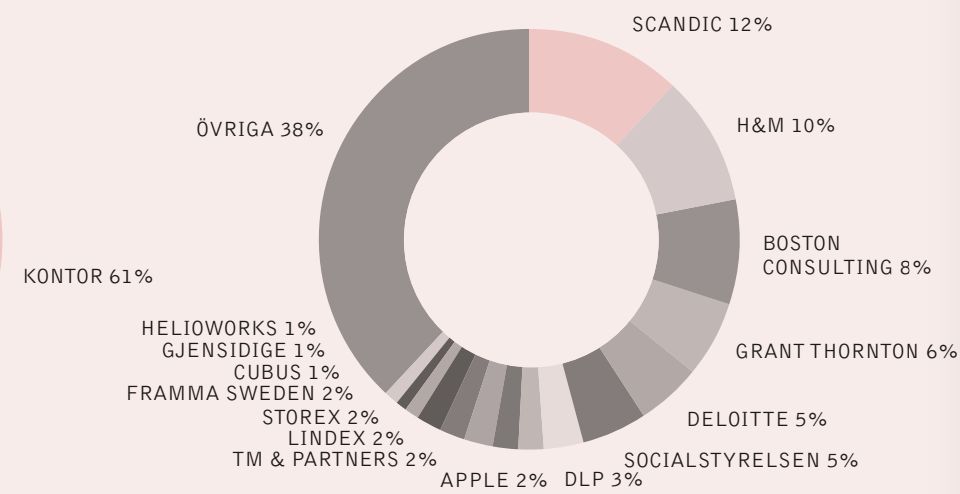
Belopp i Tkr	2025	2024
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	4 930	11 571
Erlagd ränta	- 271 641	- 278 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	2 519	2 274
Värdeförändring fastigheter	- 569 007	- 833 038
Värdeförändring räntederivat	- 11 476	- 28 708
Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	- 577 964	- 859 472

HYRESVOLYM

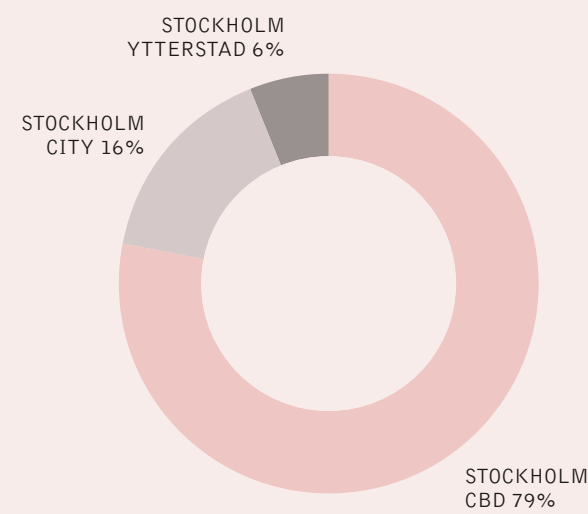
HYRESVOLYM / SEGMENT



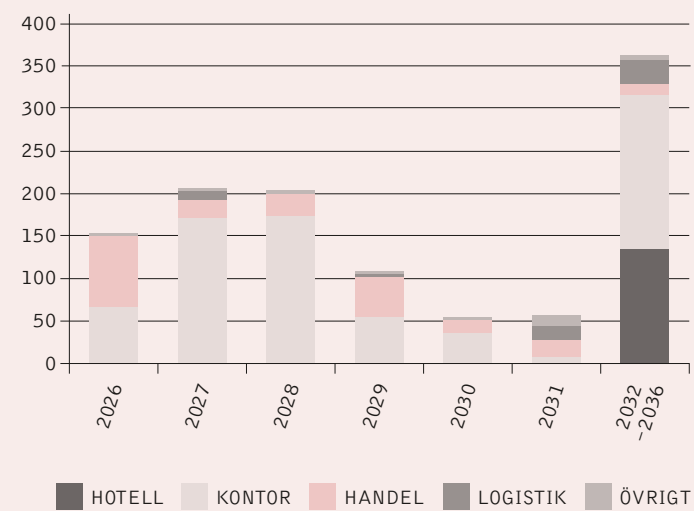
KONTRAKTERAD HYRA / KUND



HYRESVOLYM / DELMARKNAD

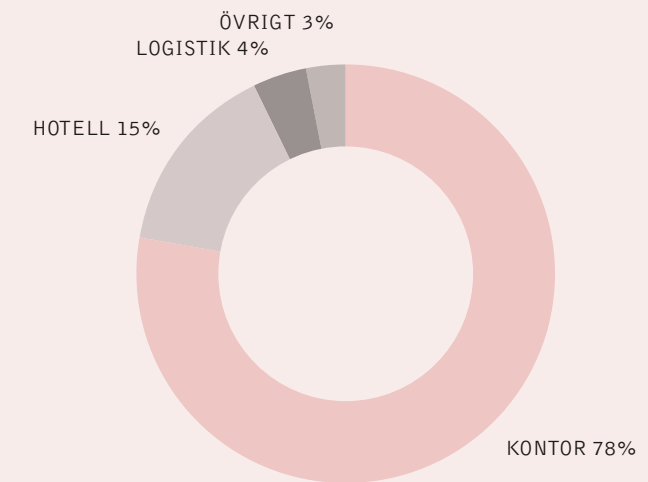


KONTRAKTERAD HYRESFÖRFALLOSTRUKTUR (MKR)

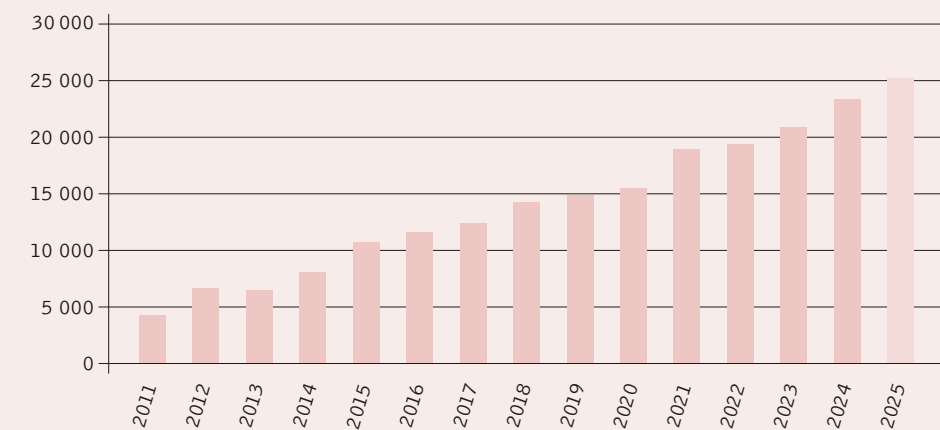


MARKNADSVÄRDE

MARKNADSVÄRDE / SEGMENT

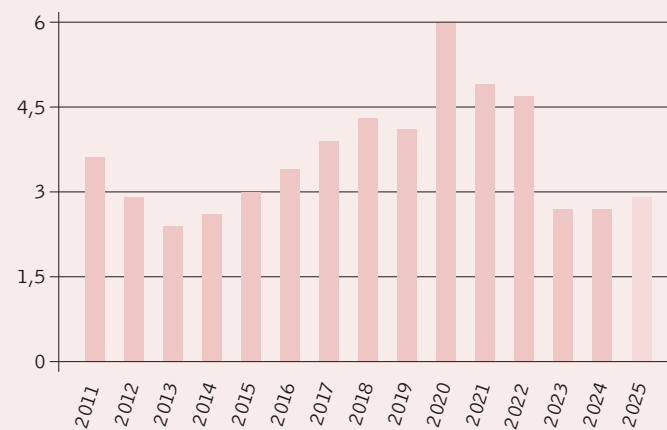


UTVECKLING MARKNADSVÄRDE (MKR)

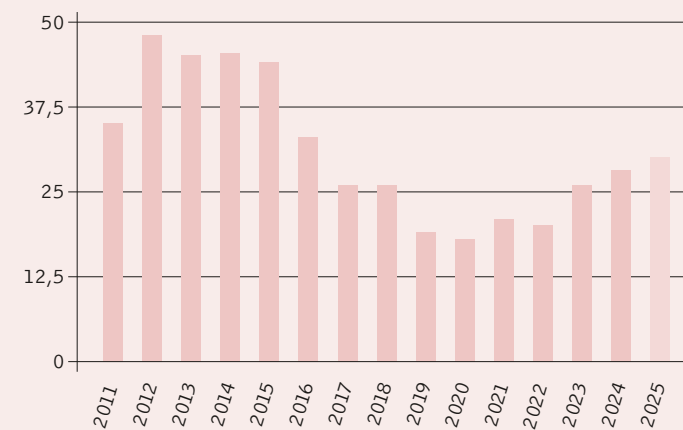


FINANSIELLA NYCKELTAL

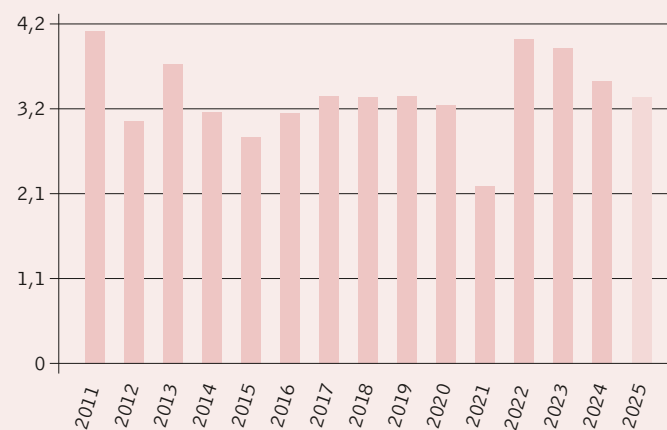
RÄNTETÄCKNINGSGRAD (GGR)



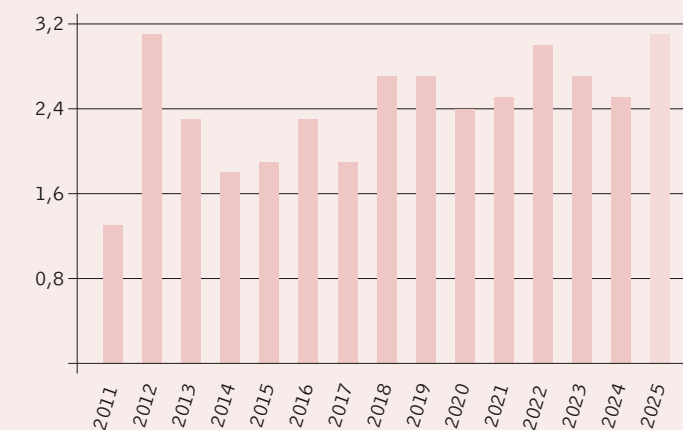
BELÄNINGSGRAD (%)



RÄNTEBINDNINGSTID (ÅR)



KAPITALBINDNINGSTID (ÅR)



RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	2025	2024
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	41 917	41 936
Summa rörelseintäkter	41 917	41 936
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	- 25 118	- 24 924
Personalkostnader	- 54 846	- 48 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	- 1 111	- 1 059
Rörelseresultat	- 39 158	- 32 557
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	- 581	- 1 218
Ränteintäkter och liknande resultatposter	163 029	142 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 105 853	- 90 920
Resultat efter finansiella poster	17 437	18 040
Bokslutsdispositioner	37 094	30 534
Resultat före skatt	54 532	48 574
Skatt	- 180	128
Årets resultat	54 352	48 702
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		
Årets resultat	54 352	48 702
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	54 352	48 702

BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier och installationer	8 061	8 591
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	4 151 438	4 053 773
Uppskjuten skattefordran	1 724	1 904
Summa anläggningstillgångar	4 161 223	4 064 268
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	3 555 570	3 095 021
Skattefordringar	11 014	10 986
Övriga fordringar	1 222	255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 651	12 541
Likvida medel	360 961	332 853
Summa omsättningstillgångar	3 944 418	3 451 656
SUMMA TILLGÅNGAR	8 105 642	7 515 924

Belopp i Tkr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 000	4 000
Reservfond	800	800
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	4 027 055	3 982 352
Årets resultat	54 352	48 702
Summa eget kapital	4 086 207	4 035 854
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	14 877	27 512
Överavskrivningar	1 482	2 167
Summa obeskattade reserver	16 359	29 679
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 885 486	1 685 790
Leverantörsskulder	3 787	3 481
Skulder till koncernföretag	2 095 053	1 730 067
Övriga skulder	1 556	3 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 195	28 045
Summa kortfristiga skulder	4 003 077	3 450 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 105 642	7 515 924

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun	Adress	Fastighets- beteckning	Miljöcertifierade enligt Breeam in Use	UTHYRNINGSBAR YTA			PER LOKALTYP (KVM)						
				Bostäder	Handel	Kontor	Hotell	Lager/ Logistik	Övrigt	Garage/ P-hus	Total yta (exkl. garage)	Byggnadsår/Ombyggnadsår	
Haninge	Dåntorpsvägen 32	Jordbromalm 3:3	Very Good			1 466		31 607				33 073	2016
Haninge	Lillsjövägen 13	Jordbromalm 4:8	Very Good			1 050		23 580				24 630	2012/2013
Stockholm	Kungsgatan 57, Klara Norra Kyrkogata 23 mfl	Boken 6	Excellent		1 694	8 024		124	264	152		10 106	1750/1897/1927/1987/2021
Stockholm	Kungsgatan 53, Gamla Brogatan 28-30 mfl	Bryggmästaren 5	Very Good		959		7 504	111				8 574	1750/1880/1980/1984/2003/2013
Stockholm	Gamla Brogatan 32, Klara Norra Kyrkogata 24	Bryggmästaren 6	Very Good		510	946		33	132			1 621	1880/1912/2019
Stockholm	Kungsgatan 55, Klara Norra Kyrkogata 26-28	Bryggmästaren 7	Very Good		1 396	3 583		344	521			5 844	1880/2016
Stockholm	Jakobs Torg 5, Jakobsgratan 1	Jakob Mindre 5	Very Good			1 798			468			2 266	1894/1926/1979/1986/2020
Stockholm	Gustav Adolfs Torg 11-20, Regeringsgatan 4-6 mfl	Jakob Mindre 11	–			7 270		390	900			8 560	1914/2012/2022
Stockholm	Rålambsvägen 3-5, Västerbroplan 5-7 mfl	Lysbomben 5	Very Good	136		15 894		53				16 083	1949
Stockholm	Nytorpgatan 11 A-B	Mäster Mikael 21	Good	1 856	62	109		12	80	90		2 119	1839/1883/1928/1993
Stockholm	Skeppsbron 34-36	Phoebus 10	Good	328		1 949		155				2 432	1676/1700/2002/2016
Stockholm	Vasagatan 40	Pilen 18	Good		422	2 204		152				2 778	1889/1936/2006
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	Very Good	535	607	1 275		137	92			2 646	1869/2006/2021
Stockholm	Kungsgatan 49, Gamla Brogatan 24	Skotten 6	Very Good		4 346	6 457		2 838	102			13 743	1955/1994/2017
Stockholm	Sergelgatan 1	Sporren 16	Very Good		6 327	5 770		193	1 033	765		13 323	1961/2007
Stockholm	Tulegatan 15-19, Kungstensgatan 18-20 mfl	Taktäckaren 2	Very Good/Good	2 207	880	19 799		235	1 115	2 604		23 436	1896/2001/2003
Stockholm	Hötorget 15, Kungsgatan 47	Torgvägen 7	Excellent		1 257	1 173	16 630	66	1 562			20 688	1916/1925/1994/2007/2015
Stockholm	Kungsgatan 44	Tranhuvudet 6	–		2 352	4 359						6 711	1936/1995
Stockholm	Karlavägen 85	Vedbäraren 18	–	3 897						120		3 897	1912/2007
Stockholm	Norrlandsgatan 20	Vildmannen 10	Excellent		798	2 221		96				3 115	1888/1992/2010
Stockholm	Drottninggatan 78, Kungsgatan 48-50	Vinkelhaken 9	Excellent/Good		4 727	7 170		713	615			13 225	1913-1915/2005, 1929/1993, 1936/1996
Upplands Väsby	Finnvids väg 1	Nedra Runby 1:57	Very Good		2 215							2 215	2002
Totalt				9 959	27 752	92 517	24 134	60 839	6 884	3 731		221 085	



TRANHUVUDET 8
KUNGSGATAN 44, APELBERGSGATAN 39-41, OLOFSGATAN 1



JAKOB MINDRE 11
GUSTAV ADOLFS TORG 16-18, JAKOBSGATAN 5-7, REGERINGSGATAN 4



JAKOB MINDRE 5
JAKOBS TORG 3, JAKOBSGATAN 1



BRYGGMÄSTAREN 6
GAMLA BROGATAN 32



BRYGGMÄSTAREN 7
KUNGSGATAN 55, KLARA NORRA KYRKO GATA 26



LYSBOMBEN 5
RÅLAMBSVÄGEN 3, VÄSTERBROPLAN 3-5, FYRVERKARBACKEN 1-3



PILEN 18
VASAGATAN 40



BRYGGMÄSTAREN 5
KUNGSGATAN 53, GAMLA BROGATAN 30-32



TORGVÄGEN 7
HÖTORGET 15, DROTTNINGGATAN 72-76



VILDMANNEN 10
LÄSTMAKARGATAN 5, NORRLANDSGATAN 20



PHOEBUS 10
SKEPPSBRÖN 34-36, JOHANNESGRÄND 1



SKOTTEN 6
KUNGSGATAN 49, DROTTNINGGATAN 53, GAMLA BROGATAN 24



SPORREN 16
SERGELGATAN 1, MÄSTER SAMUELSGATAN 47



NEDRA RUNBY 1:57
FINVIDS VÄG 2A, UPPLANDS VÄSBY



RIDDAREN 16
GREV TUREGATAN 18



TAKTÄCKAREN 2
TULEGATAN 15-19, KUNGSTENSGATAN 18-20 M FL



JORDBROMALM 3:3
DÄNTORPSVÄGEN 32



VINKELHAKEN 9
DROTTNINGGATAN 78, KUNGSGATAN 52



VINKELHAKEN 10
KUNGSGATAN 50, APELBERGSGATAN 47



JORDBROMALM 4:8
LILLSJÖVÄGEN 13



VINKELHAKEN 18
KUNGSGATAN 48, HOLLÄNDARGATAN 1, APELBERGSGATAN 43-45



BOKEN 6
KUNGSGATAN 57, KLARA NORRA KYRKO GATA 23, GAMLA BROGATAN 34

MILJÖSTRATEGI

Axfast är en långsiktig ägare, fastighets- och stadsutvecklare. Därför är hållbarhetsfrågorna centrala i allt vi gör. I driften av våra fastigheter arbetar vi ständigt med att minska vårt klimatavtryck, med tydliga och mätbara målsättningar. Men vi är medvetna om att det är vid nybyggnation, ombyggnation och hyresgäst Anpassningar som vi kan göra störst skillnad. Här arbetar vi med en livscykelanalys där ambitionen är att alla val mäts efter vilket CO₂-avtryck de gör över hela sin livslängd. Det gäller materialen i sig, men också tillverkning, transporter och avfall.

Vi ställer höga krav på hur vi uppträder både externt och intern, med tydliga riktlinjer och policyer. Lika höga krav gäller våra samarbetspartner i frågor om klimat, arbetsmiljö och etik.

Vi vet att det grönaste huset är det redan byggda. Att förlänga livet på byggnader genom att anpassa dem kommer att vara nödvändigt för att berättiga den klimatbelastning som redan är gjord och vidmakthålla husens relevans och attraktivitet.



FRÅN VÄNSTER: STEFAN NORELL, SUSANNE ÖGREN, JULIA SAMAN, LUDVIG SVENSSON, ANNIKA WIGERT, PETER RYDBERG, ELIN EKELUND, JOHAN BERFENSTAM, TOMAS HENNINGSON, HELENA WEINZ, MATHIAS FÖRBERG, MATS ARNBOM, VIDA FARAHVASHI, ANNA PERSSON

AXEL JOHNSON GRUPPEN

Axfast är en av fyra fristående koncerner inom Axel Johnson Gruppen. De övriga är företagsgruppen Axel Johnson, amerikanska Axel Johnson Inc. och kapitalförvaltningsföretaget AltoCumulus.

AXEL JOHNSON

Bygger och utvecklar långsiktigt starka verksamheter som bidrar till att möta vår tids stora samhällsbehov inom områden som mat, it, hälsa och industri. I koncernen ingår följande bolag:

Axel Johnson International är en industrigrupp som förvärvar och utvecklar teknikföretag inom strategiskt utvalda nischmarknader.

Axfood är en ledande koncern inom dagligvaruhandel i Sverige som utvecklar och driver särskiljande och framgångsrika matkoncept.

Dustin är en ledande onlinebaserad it-partner med verksamhet i Norden och Benelux.

Martin & Servera är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist.

Novax är en sektorfokuserad, aktiv och långsiktig ägarpartner som investerar i små- och medelstora tillväxtbolag.



AXEL JOHNSON INC.

Bygger och utvecklar verksamheter i Nordamerika med fokus på hel- och delägda företag inom energi, industri, miljö och medicin. I koncernen ingår följande bolag:

Brazeway är en ledande producent av extruderade aluminiumprodukter inom värme, kyla och ventilation i Nordamerika.

HighRes Biosolutions är ledande inom design och konstruktion av innovativa robotsystem och laboratorieartiklar som används av läkemedels-, bioteknik- och akademiska forskningslaboratorier.

Kinetico tillverkar lösningar för vattenrening och vattenbehandling i bostäder, industrier, restauranger och hotell. Bolaget finns på ett 50-tal marknader i världen.

Mountain Lumber fokuserar på produktion av återvunnet trä och timmer till bostäder och restauranger.

Fort Wayne Metals är världsledande inom specialiserade metaller, vajrar och komponenter inom krävande industrier som till exempel medicinska instrument, flyg- och rymdindustrin.

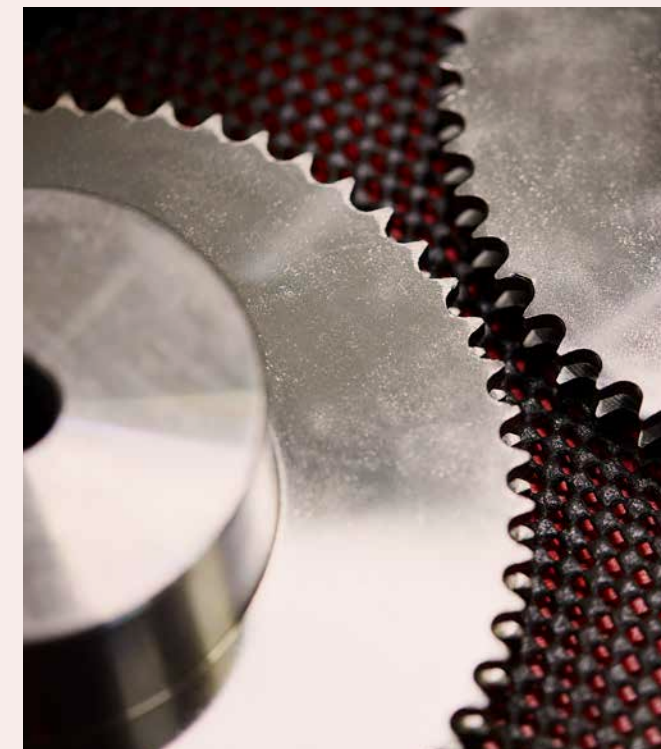
Parkson producerar och distribuerar system och produkter för kommunal och industriell vattenrening.

Skjodt-Barrett producerar världsledande mat- och förpackningslösningar.

Walk2Campus/Walk2Town är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter i högskolestäder och i städer som genomgår förnyad urbanisering.

ALTOCUMULUS AB

AltoCumulus är en kapitalförvaltning och family office med kontor i Stockholm.



AXFAST AB
BOX 216, 101 24 STOCKHOLM
TELEFON: 08-752 53 00
E-POST: KUNDTJANST@AXFAST.SE
WWW.AXFAST.SE

ART DIRECTION OCH PRODUKTION: WATERS LÖWENHJELM.
TEXT: HÅKAN ENGLER.
ORIGINAL: JAKOB BRUNDIN/KOBBEN DESIGN.

FOTOGRAFI:

BRAD DICKSON, HOLGER SCHMIDTKE, HUFTON + CROW, IWAN BAAN, JÄGER ARÉN, LARS TUNBJÖRK, NAOKI KUMAGAI PHOTO OFFICE INC,
THE GREAT EXHIBITION. ROLLS PRESS / POPPERFOTO, BETTMAN, JACK KAY, KIRN VINTAGE STOCK, KEYSTONE, SANTI VISALLI,
SUNSET BOULEVARD, SUSAN WOOD / GETTY IMAGES. ALPHA STOCK, ALL STAR PICTURE LIBRARY, ARTEPICS, CHRISTIAN OFFENBERG,
GRANGER HISTORICAL PICTURE ARCHIVE, LANDMARK MEDIA, PHOTO JAPAN, RGR COLLECTION, H. ARMSTRONG ROBERTS,
WITOLD SKRYPCZAK, STOCKFOLIO, 20TH CENTURY FOX, UPI, BILL VARIE / ALAMY STOCK PHOTO. SZ PHOTO / SCHERL / BRIDGEMAN IMAGES.
BAONA / ISTOCKPHOTO. IMAGO / TT. EZRA STOLLER / ESTO. COURTESY OF HERMAN MILLER ARCHIVES.

ILLUSTRATION/3D-RENDERING:
DAVID ROMERO



