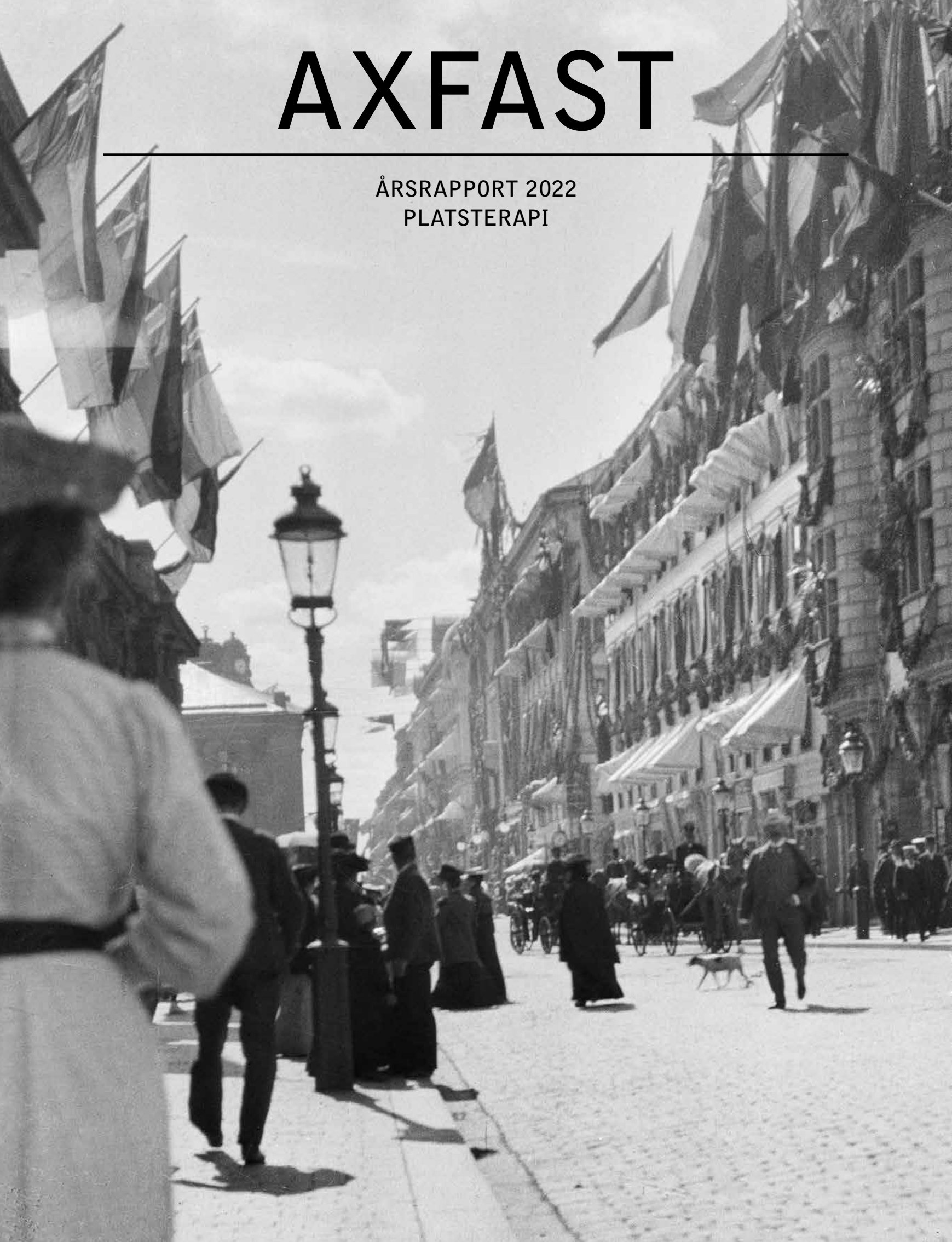


AXFAST

ÅRSRAPPORT 2022
PLATSTERAPI



2022 – FÖRÄDLING I FÖRÖDELSENS TID

Att förädla utan att förvanska, förnya utan att förstöra, det är svårt när man verkar i en stad som har snart 800 år på nacken och som varit förskonad från krig och förödelse under så lång tid att vi – tills nu – har glömt vad sådant gör med bebyggda platser. I skuggan av ett annus horribilis i Europa och världen vill vi lyfta fram en plats som sett svåra tider komma och gå och hela tiden anpassat sig efter nya förutsättningar. Det är också en plats som varit och fortfarande är viktig för demokratin, vilken vi nu påmints om är långt ifrån självklar.

Axfast vill i denna årsrapport berätta historien om kvarteret Jakob Mindre. En plats i hjärtat av Stockholm som flera gånger har skiftat skepnad och där vi försökt att dra vårt strå till stacken genom den pågående utvecklingen av både våra hus och de angränsande torgen. Vi har velat ge

Trots de förändrade förutsättningarna har våra fastigheter ökat något i värde under året och summerade vid årsskiftet till 19,3 mdr kr. Till del beror detta på att indexerade hyror delvis har kompenserat för stigande avkastningskrav, men också på minskad vakans och bra nivåer på nytecknade och förlängda avtal. Stigande avkastningskrav på grund av förändrat ränteläge har vi inget inflytande över, men i årsrapportens anda kan vi påverka avkastningskraven genom platsutveckling; att göra våra platser mer attraktiva för framtiden. Som långsiktiga opportunisterna kan justeringar i avkastningskraven och tuffare finansieringsmarknad för många aktörer också leda till möjligheter som bara dyker upp under sådana omständigheter.

För att våga göra investeringar i utmanande tider behövs kloka och kompetenta medarbetare, liksom en styrelse och

MARKNADSVÄRDE **19,3 MDR KR**
TOTALAVKASTNING **3,8%**
NETTOUTHYRNING **22 MKR**
PROJEKTINVESTERINGAR **217 MKR**
BELÅNINGSGRAD **20%**
UTHYRNINGSGRAD **97%**

den bra förutsättning för en ny tid, men också låta platsen hämta näring från sina djupa rötter i historien.

Förutom de geopolitiska problem som under året har eskalerat börjar vi också se avtrycken i realekonomin, med hög inflation och stigande räntor och priser, inte minst på energi och byggmaterial. Det är utmaningar som definitivt påverkar vår verksamhet, men vi har i kontrast till detta haft ett bra år på intäktssidan där hyrorna har hållit ihop väl och vi går ur året med en stark nettouthyrning och en uthyrningsgrad på 97,4 procent. Förvaltningsmässigt gör vi vårt bästa år någonsin med ett resultat om 368 mkr och ett driftnetto om 514 mkr. Vi har också fortsatt att arbeta nära våra hyresgäster för att förstå deras ändrade behov. Det har lett till omflyttningar inom vårt bestånd och förtida förlängningar, vilket ger oss en mer förutsägbar intäktssida i en tid som vi tror blir utmanande även för vår bransch.

ägare med erfarenhet och mod. Jag är glad att vi är bestyckade med allt detta. Ett resultat är att vi efter årets slut genomförde ett förvärv av Skotten 6 i korsningen Kungsgatan – Drottninggatan i centrala Stockholm. Vi ser fram emot att få utveckla huset och platsen vidare.

Under 2023 hoppas vi hitta fler platser som behöver vår hjälp, vårda de vi har och de företag och människor som verkar i husen. Vi kommer också att slutföra utvecklingen av Jakob Mindre samtidigt som vi fortsätter arbetet med att utveckla platserna kring kvarteret.

I samband med vårt arbete är det en ynnest att få lära sig nya saker om platserna vi verkar på. Lite av det vill vi dela med oss av i denna årsrapport.

Trevlig läsning!

JOHAN BERFENSTAM, VD AXFAST

VAD VI STÅR PÅ

Axfast är en koncern inom Axel Johnson Gruppen, familjeföretaget som grundades 1873 och som nu drivs i femte generationen och ägs av Antonia Ax:son Johnson med familj.

Axfast äger kommersiella fastigheter på platser med stark ekonomisk tillväxt, noga utvalda lägen som vi vill göra ännu mer attraktiva. Den ambitionen stannar inte vid våra fastighetsgränser, utan ska vara en positiv förändringskraft i hela det samhälle vi är en del av.

Ett bra exempel är kvarteret Jakob Mindre. Redan när vi gjorde första förvärvet för sju år sedan kände vi platsens själ och styrka. Därför skulle visionen få värka fram över tid, i lyssnande samspel med hyresgästerna och platsen själv. Våren 2023 har tankarna fått kropp, i allt från återskapade kulturvärden i våra fyra hus till ett uppvaknande folkliv på platsens torg och gator.

Jakob Mindre är förvisso ett unikt kvarter i vår stad. Men i sin nuvarande form vilar det på samma grund som alla våra andra hus och kvarter: *Axfasts fyra grundpelare.*

FASTIGHETER MED BÄSTA MÖJLIGA LÄGE

Vår verksamhet är koncentrerad till Stockholmsområdet där vi äger och utvecklar fastigheter för kontor, handel, hotell, logistik och bostäder.

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Genom en aktiv fastighetsutveckling skapar vi både tillväxt, attraktiva fastigheter och nöjda kunder. Tillsammans med kunder och samarbetspartners optimerar vi våra fastigheter för de verksamheter som ska bedrivas där. Det är en central del av vår affär.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Axfast tänker långsiktigt och därmed hållbart. Det är naturligt med Axel Johnson Gruppens historik och position i näringslivet. Vi arbetar kontinuerligt för att minska miljöbelastning och stärka det sunda företagandet.

POSITIV FÖRÄNDRINGSKRAFT

Vi vill ge nytt liv till de platser där vi verkar. Vårt engagemang sträcker sig ofta längre än våra fastigheter. Vi vill vara en positiv förändringskraft i hela det samhälle vi är en del av.



DEN ÅTERSKAPADE ENTRÉN I JAKOBS TORG 3: GOLV OCH TRAPPA AV VIT MARMOR, RÄCKE MED JÄRNSMIDESDEKOR, VÄGGAR AV BEIGE STUCCO LUSTRO, RIKT DEKORERAD STUCKTAKLIST OCH TAKROSETT I ROKOKOSTIL, GLASADE MELLANDÖRRAR MED SIDO- OCH ÖVERFÖNSTER. SÄSOM 1894 SÅ OCK IDAG.

PLATSTERAPI

I årets rapport förenas alla våra fyra grundpelare. Vi utgår från våra fastigheter i kvarteret Jakob Mindre, avgränsat av Gustav Adolfs torg, Jakobs torg, Jakobsgatan och Regeringsgatan. Ett fantastiskt läge som under tre århundraden var Stockholmslivets absoluta medelpunkt. Temat rymmer den hållbara byggnadsvård vi i många år arbetat med utifrån tanken att det grönaste huset är det redan byggda. Det avhandlar den fastighetsutveckling vi just genomfört för att tillgodose våra hyresgästers funktionella behov i balans med de emotionella värden som bara en kulturhistoriskt unik miljö kan ge. Och inte minst handlar det om den positiva förändringskraft vi vill vara för den större platsen.

Vi tänker på hela processen som terapi. Helt enkelt för att en urban plats är långt mer än en ansamling av natur och arkitektur, det är en levande organism. Därför är

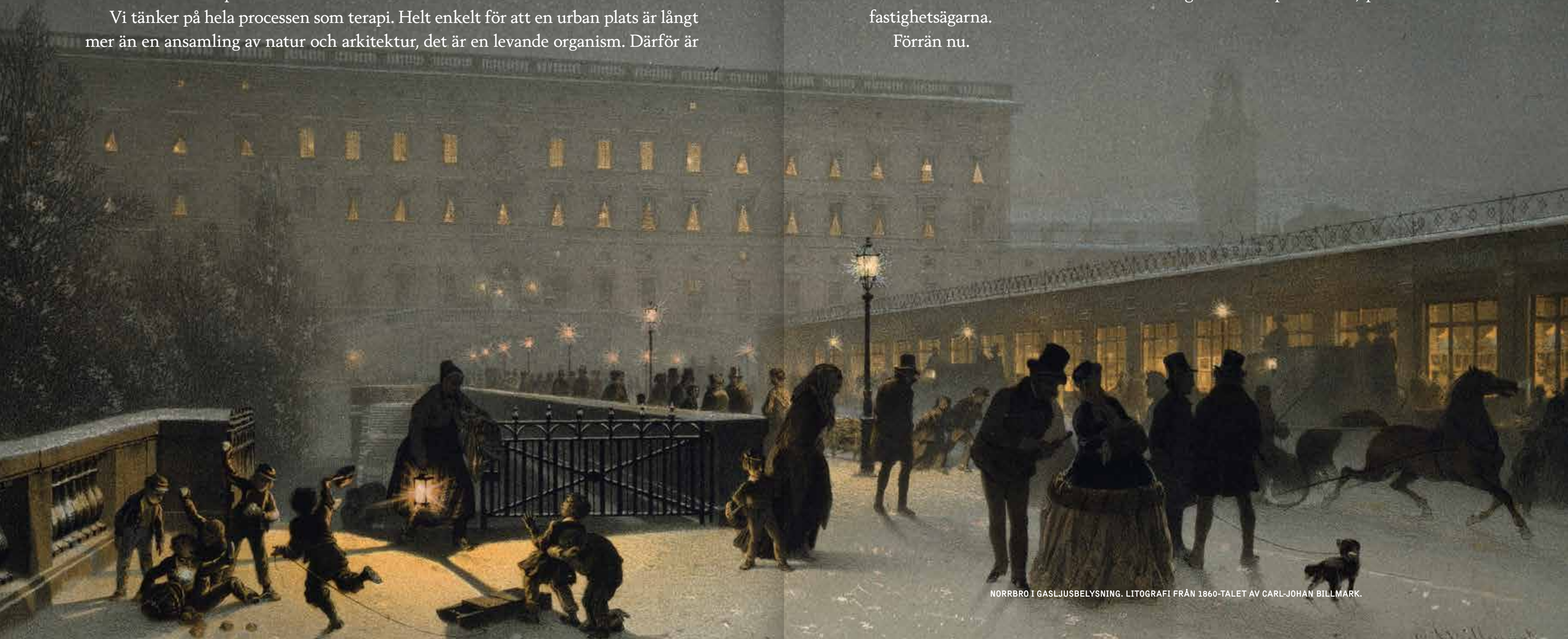
platsutveckling aldrig någon quick fix, utan en lång, varsam och tålmodig process byggd på insikt och samarbete.

Vi börjar psykoterapeutiskt och söker oss ända tillbaka till patientens barndom. När vi summerat både lyckliga år och själssår glider vi över i kognitiv beteendeterapi; en plan för en bättre framtid. Sedan avslutar vi processen med skönhetsingrepp och kostråd.

Förhoppningsvis känner du då som vi, att den här platsen är värd att återfå sin rang som Stockholmslivets medelpunkt.

Historien, skönheten, läget och arkitekturen har den länge haft på sin sida. Detsamma har man inte alltid kunnat säga om stadsplanerarna, politikerna och fastighetsägarna.

Förrän nu.



PSYKO- TERAPI

Om man älskar sin plats känner man när den inte är på topp. Att den har så mycket mer att ge. Och om man på allvar vill hjälpa platsen mitt i livet, då måste man förstå dess historia: Vilka minnen och trauman har präglat vårt kvarter och de både torgen? När var livet som bäst? Och var gick det fel? Så låt oss börja vår platsterapi med att lägga Jakob Mindre på divanen.





JAKOB DE LA GARDIES PALATS MAKALÖS, MED GRAVÖREN PLACERAD I DEN NYBYGGDA JAKOBS KYRKA.
GUSTAV ADOLFS TORG MED FOTOGRAFEN PLACERAD I DET NYBYGGDA BANKPALATSET PÅ HOTELL RYDBERGS GAMLA TOMT.



FRÅN LEPRAKOLONI TILL TRAFIKDESPOTI

Alla platser har sin livshistoria. Några lever och dör i ensamhet och tysthet, medan andra alltid tycks stå i händelsernas mitt, omgivna av nationalscener, parlament, kungaboningar och nöjespalats. Men det behöver inte betyda att de är för evigt födda med en gyllene murslev i munnen – eller har något medfött skydd mot medelåldersdepressioner. Speciellt inte Jakob Mindre.

De första minnena är lika vaga som oglamorösa. Under medeltiden tjänstgör vår plats vid Brunkebergsåsen som grustag. De enda verksamheter på den norra malmen som på minsta sätt påminner om stadsliv är nunneklostret Sankta Klara och den spetälskekoloni som ligger ungefär vid Jakob Mindre. De små oljelamporna med djurtran som brinner i de husen orkar knappast kasta något ljus utåt. Här utanför Stadsholmen är kvällarna beckmörka och glädjelösa.

Livet i rampluset börjar för Jakob Mindre först vid 1630-talets stora stadsplaneregleringar. Nya gatunät strålar samman vid kvarteret. Den låga och tämligen eländiga

trähusbebyggelsen ersätts med imposanta stadspalats i sten. Som ett monument över denna adelns storhetstid uppför familjen De la Gardie Sveriges genom tiderna flottaste privatpalats, Makalös. Byggnaden höjer sig över dagens Karl XII:s torg och står kvar ända tills den brinner 1825. Dock spökar den bastanta grundläggningen än i dag och säger ifrån så fort trafikkontoret försöker gräva i marken. Återskapade element från Makalös kan man också hitta i Kungsträdgårdens tunnelbanestation på Arsenalsgatan.

Första advent 1643, samma år som Makalös stod klart, invigs också den rödputsade Jakobs kyrka av Drottning Kristina. Hon kröns bara året senare under en av många

stora manifestationer på Malmtorget, vilket är dåtidens namn på det som först 1805 blir Gustav Adolfs torg. Häst-hovarna klappar numera ständigt runt Jakob Mindre, kyrkklockor klämtar och skenet från bivaxljus och talg-dankar fladdrar flitigt från både Guds och adelns hus. Det börjar arta sig med stadsmässigheten.

Nästa betydande stadsutvecklare blir Gustav III. Han lägger första stenen för att ansluta Malmtorget till det kungliga slottet med en 19 meter bred stenbro, Norrbro, och uppför sitt eget operahus på torgets östra del. Huset rakt över Malmtorget, nuvarande UD, köps av kungens syster och begåvas med en helt ny fasad som är en spegel av ope-rans klassicistiska. Hela området fungerar nu som ett stort kungligt vardagsrum.

Men i operans fasad kan man ana ett frö till en ny tid. Just bredvid den kungliga entrén finns en mer anspråkslös dörr som leder in i en ölstuga för de hovmän och tjänare som väntar på sina herrar under divertissemangen. Denna bar skall snart flytta runt hörnet mot Jakobs torg och bli Operabaren. Här släpps alla in, här kan den nymornade,

Trädgården”. De bättre herrarna intar gärna nymodigheter som punsch och portvin vid de grova furuborden på Operabaren, medan damerna sippar kaffe hos Tysta Mari på Jakobsgratan. Men det som verkligen ska göra vår plats till Stockholms självklara centralpunkt är en låg trälänga av butiker och kaféer som byggs på Norrbro.

Norrbrobasaren får 25 butiker med allt från böcker och bakelser till hattar, skraddare och galanterier. Enligt författaren August Blanche kan man gå in naken i ena änden och komma ut som en fullfjädrad gentleman i den andra. Men mer än en shoppinggalleria är det en plats där borgerskapet visar upp sig och betittar andra. Alla är där och alla går samma stråk över bron, ut på Gustav Adolfs torg, över Jakobs torg och ner till Kungsträd-gården. Den korta vägen är kantad av krogar, kaffehus och barer. För Carl Jonas Love Almqvist brukar promena-den emellertid ta slut redan vid Strömparterren med sina vackra planteringar, skuggande popplar, sin musik-paviljong och A C Behrens eleganta schweizeri. Här syns även redaktören Rudolf Wall, som skall grunda liberalis-

”Bon jour, beau masque”

växande och allt sturskare medelklassen dricka, äta och håna hovet tillsammans. Och snart sjunga Marseljäsen.

En fredagskväll i mars 1792 kommer kungen till Operan sent på kvällen. Det hålls maskerad. Han blir omringad av en grupp mörklädda män och hör orden ”Bon jour, beau masque”. Ett skott avlossas och kungen förs snart tillbaka hem över sin bro för att dö på slottet. Den fattige kaptenen Anckarström blev den som fick hålla i pistolen – och seder-mera förlora huvudet. Men i övrigt tillhör de samman-svurna högadeln.

BORGERSKAPETS ÅRHUNDRADE

För högkulturen börjar det dystert. Efter Gustav III:s från-fälle läggs förfiningen i malpåse. Nöjena blir enkla och skabrösa men desto mer glada och klassöverskridande än de gamla adelsbalerna. Gustav IV Adolf vill till och med riva operahuset. På grund av kriget mot Ryssland förvandlas det i stället till fältlasarett under en tid.

Kungsträdgården är inte längre hovets exklusiva lust-park, utan en öppen promenadyta för allmänheten. Om än med uppskyldade förbehåll: ”Pojkar, drängar och pigor samt sämre folk förbjudas at taga vägen igenom Kongl.

mens megafon Dagens Nyheter och bygga sin bostad på Jakobs torg 3.

På Norrbro, Strömparterren och Gustav Adolfs torg är urbaniteten som störst i Stockholm. Föga förvånande är det här den först kröns med tidens stora modernitet: gatubelys-ningen. Fram till december 1853 är Stockholm en mörk och farlig stad efter mörkrets inbrott, upplyst endast av olje-lampor, stearinljus och fotogen. Men när den första gaslyk-tan tänds på Norrbro tänds också en framtid av kvällsnöjen för stockholmarna, även de obeväpnade. Och allt börjar här i Klara, Jakobs och Nicolai församlingar där 900 gatlampor strålar med hjälp av stadens nya yrkeskår lyktgubbarna. Men redan 1906 ska de romantiska gaskandelabrarna på Gustav Adolfs torg ersättas med nästa nymodighet, den elektriska belysningen.

LA BELLE EPOQUE

Åren runt sekelskiftet blir händelserika runt Jakob Mindre. Dock inte så omvälvande som varit fallet om Albert Lindhagens stadsplan från 1866 förverkligats fullt ut. Då skulle Sveavägen blivit stadens absolut viktigaste aveny med en sträckning ända från Brunnsviken till ett kraftigt



DET TAR 13 DAGAR FÖR KUNGEN ATT DÖ AV SINA INFEKTERADE SÅR. MAN LÄSER FRANSK POESI FÖR HONOM OCH SKVÄTTER PARFYM I RUMMET FÖR ATT DÖLJA SÅRSTANKEN. MED 1800-TALET'S MEDICINER HADE HAN ÖVERLEVT.

utvidgat Gustav Adolfs torg, där ryttnarstatyn av Gustav II Adolf skulle utgöra stjärnpunkt i avenyns ände. Det är en idé som ska leva ända fram till 1940-talet utan att förverkligas.

Gustav III:s opera rivs och den nya uppförs med hjälp av obligationslån, en finansieringsform som 1892 med förlov sagt var mindre äventyrlig än under 2022. Den konservativa och nationalistiska kultureliten rasar dock mot byggnadens utformning. Verner von Heidenstam skriver i DN: "Nu ska här resas ett modernt grosshandlarpalats, en närmare och fjärmare efterbildning av de många dylika, som vi gäspande betrakta i nästan alla större och banaliserade städer." Minst lika utskällt blir det nya riksdagshuset på Helgeandsholmen. "En dumdryg massa som slår ihjäl slottet", tycker Oscar Levertin.

Men de mindre konservativa och kräsmagade gläds åt en tid som är Stockholms egen belle époque. Den nya Operakällaren invigs flott men skandalartat med Oscar Björcks

Den nya tidens eleganta unga män, med sina svarta cylinderhattar och rödrandiga byxor, varslar om flera stora förändringar i Stockholms nöjes- och flanörcentrum. Dels tränger den nya finansaristokratin ut den gamla kultur-eliten från Rydbergs barer och salonger. Dels tar de med sig sitt intresse för den nya tekniken in på torget i form av "den självstartande automobilen".

målningar av nakna nymfer, och får sällskap i det nya huset av en rad utskänkingsställen. Arsenalsgatan och Gustav Adolfs torg vimlar av eleganta butiker. I Kungsträdgården ger Berns och Blanche varietéer och på Gustav Adolfs torg vattnar Hotell Rydberg stans kulturkändisar med absint frappé vid sin American bar. Borgerskapet roar sig mer och vräkigare än någonsin förr, och kanske senare. Överallt trängs nyrika ungdomar som får öknamnen "jubelsnobbar" och "patentflabbar" i pressen. Yuppies och brats skulle de heta ett sekel senare.

Den nya tidens eleganta unga män, med sina svarta cylinderhattar och rödrandiga byxor, varslar om flera stora förändringar i Stockholms nöjes- och flanörcentrum. Dels tränger den nya finansaristokratin ut den gamla kultur-eliten från Rydbergs barer och salonger. Dels tar de med sig sitt intresse för den nya tekniken in på torget i form av "den självstartande automobilen".

Hotell Rydberg köps av Svenska Kreditaktiebolaget som river och bygger bank på tomten. Samma sak hade hänt två

år tidigare med Hotell Germania i Jakob Mindre, som lämnade plats åt ett pampigt barockpalats för nybildade Sveriges Privata Centralbank. Även Kungsträdgårdsgatan går samma utveckling till mötes. Alla dessa banker ger förvisso området rader av högklassiga nya byggnader med påkostad interiör, men folklivet på torg och gator glesnar i takt med att butiker försvinner. Innanför krogdörrarna lever det dock vidare. Under 1920-talet är Ivar Kreugers affärsmiddagar på Operakällaren de mest omsusade, även om de är betydligt diskretare i tonen än de rödbrusiga politik- och kulturdiskussionerna från tidigare år.

BILENS ÅRHUNDRADE

Redan 1918 börjar Gustav Adolfs torg att kapitulera för biltrafiken. Man bygger refuger för att tämja de automobiler som hittills fått snurra omkring fritt på torget. Vid första världskrigets slut boomer ekonomin, bilarna blir mångfalt



JAKOB MINDRE MOT GUSTAV ADOLFS TORG RUNT 1900. KVARTERET LIGGER NU MITT I STOCKHOLMS POPULÄRASTE SHOPPING- OCH PROMENADSTRÅK: FRÅN NORRBROBASAREN OCH STRÖMPARTERREN ÖVER HOTELL RYDBERG OCH OPERABAREN NER TILL KUNGSTRÄDGÅRDEN.

OSCAR BJÖRCKS MÅLNINGAR GJORDE NAKENSKANDAL VID INVIGNINGEN AV NYA OPERAKÄLLAREN. I TIDNINGEN SÖNDAGS-NISSE SKILDRADES DE INDIGNERADE SOM "KÄRRINGAR AV BÅDA KÖNEN".





1892 REVS GUSTAV III:S OPERAHUS. DET NYA SKULLE DELVIS FINANSIERAS MED OBLIGATIONS LÅN FRÅN ALLMÄNHETEN. DET VAR EN FINANSIERINGSFORM SOM GUSTAV III SJÄLV SKAPAT DRYGT HUNDRA ÅR TIDIGARE FÖR ATT BEKOSTA SITT KRIG MOT RYSSLAND. IDÉN SKAPADE STOR OREDA PÅ PENNINGMARKNADEN OCH LÄMNAD E MÅNGDER AV UTBLOTTADE MEDBORGARE EFTER SIG. EN AV DEM HETTE JOHAN ANCKARSTRÖM.

HYRKUSKARNA UTANFÖR HOTELL RYDBERG TYCKS SYSSLÖSLÖSA. KANSKE ÅR BILDEN TAGEN UNDER DEN STREJK SOM PERSONALEN GICK UT I RUNT 1900. KÅLLARMÄSTARE BERGLUND HADE UPPTÄCKT ATT KYPARE PÅ KONTINENTEN INTE BAR MUSTASCH OCH BEORDRAT ALLA TILL RAKNING. EFTER STRIDSÅTGÄRDER FICK HAN GE SIG.



REDAN 1938 HADE TORGET MÖRKNAT OCH BÖRJAT FUNGERA SOM PARKERINGSPLATS. JULBELYSNINGEN ÖVER REGERINGSGATAN LOCKADE VIDARE TILL KLAPPINKÖP PÅ NK.

BALKONG MOT BATALJERNA

Alltsedan Drottning Kristinas dagar har vår plats varit en scen för politisk dramatik. Under Gustav III:s tid mullrade den franska revolutionen i både dåd och debatter. I juni 1917 var det den ryska revolutionen som hotade att bli svensk under hungerkravallerna på Gustav Adolfs torg. Att det inte blev någon juni-revolution berodde främst på att den svenska vänstern tidigt dominerades av de reformistiska krafterna. Det behövdes inga kanoner, hotet om folklig resning räckte.

MAKTLÖS MAJORITET

Söndagen den 20 april 1902 samlas tjugotusen demonstranter i Stockholm, uppeldade av Hjalmar Branting och Kata Dalström. Det hela gäller rösträtten, det vill säga den ojämlika situation som innebär att bara var fjärde myndig man i landet har rösträtt och att kvinnorna står helt utanför. Strax efter klockan 17 når folkmassans tät fram till Jakobs torg. Svea livgarde har spärrat av Gustav Adolfs torg och Norrbro för att skydda slottet, Jakobs torg är fullt av poliser med sablar och ridpiskor. På en balkong i Rudolf Walls hus står Pressklubben och hejar på demonstranterna. De känner nog viss sorg över att Wall själv, grundaren av liberala DN, inte fick leva till den här dagen. Batalj utbryter och en vecka senare upprepas händelserna, men nu deltar fyrtiotusen människor, mer än var tionde stockholmare.

Ingen tror längre att rösträtten går att stoppa, även om de konservativa borden på Berns försöker överrösta de frittänkande i sjungandet. Det är Arbetets söner mot Kungs-sången. I nästa riksdagsval vinner liberalerna och 1909 kan alla män rösta. För det årets nobelpristagare Selma Lagerlöf, och alla andra kvinnor, ska det dröja tolv år till.

KLASSLÖSA TRÄDKRAMARE

På samma balkong i Jakobs torg 3 står en annan folksamling den 11 maj 1971. Även de får bevittna en batalj. Den här gången gäller det något betydligt mindre än rösträtten, bara några gamla träd som ska få lämna plats åt en tunnelbanenedgång. Men efterverkningarna för staden blir mycket större än vad någon kan tro.

Aktivister har klättrat upp i almarna för att stoppa fällningen. Runt omkring dem samlas människor som bildar borg mot polishästar och piketer. Miljömedvetna grevar från Östermalm står arm i arm med hippies och husockupanter från Söder. Från Operabaren kommer Evert Taube rusande till hjälp, ropandes: "Jag har handskats med hästar förr, jag har ridit på Pampas!" Träden blir kvar och ett spontant firande startar i Kungsan. Cornelis, Povel Ramel och Fria Proteatern framträder. Operakören med Kerstin Deltert stämmer in från sin balkong. Almstriden blir en stark symbol för motståndet mot Norrmalmsregleringens rivningsraseri och tvingar staden att lova en rad förändringar: färre trafikleder och p-hus, mer plats åt fotgängare och grönska. Och fler sparade gamla hus.

HIPPIES OCH GREVAR MOT POLISER OCH ARBORISTER. ALMSTRIDEN ENADE MEDBORGARNA OCH STOPPADE INTE BARA TRÄDFÄLLNINGEN, UTAN HELA DEN HÄRDFÖRA CITYOMVANDLINGEN. TILL GAGN FÖR GRÖNYTOR, GÅNGTRAFIK OCH KULTURHISTORISKA BYGGNADER – OCH DÄRMED AXFASTS AGENDA.

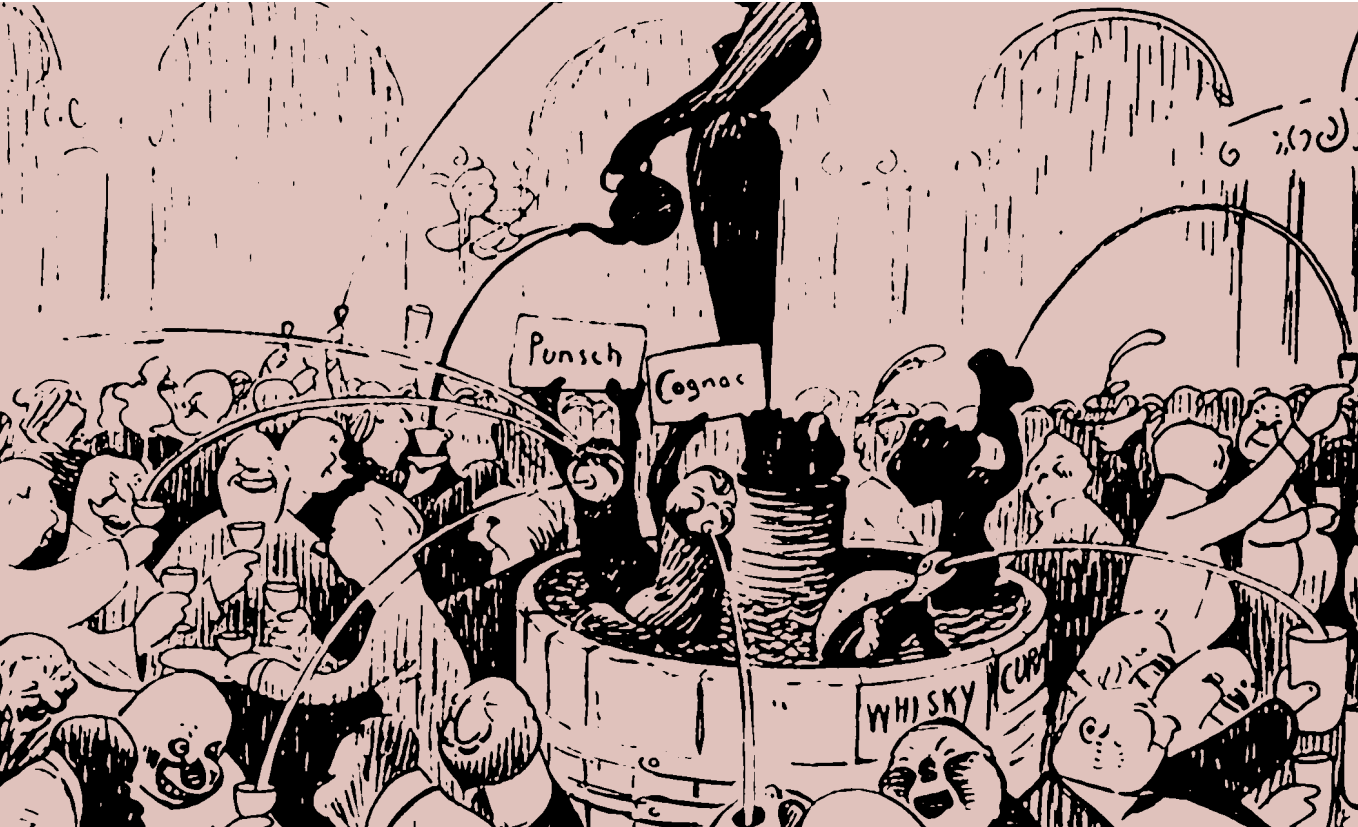


1917 VAR ETT STÖKIGT ÅR I HELA EUROPA, MED VÄRLDSKRIG OCH RYSK REVOLUTION. FÖR JUNIKRAVALLERNA PÅ GUSTAV ADOLFS TORG BLEV HUNGERSNÖD OCH KVINNLIG RÖSTRÄTT DEN TÄNDANDE GNISTAN. 30 PERSONER FICK SABELHUGG OCH 40 BLEV OMKULLRIDNA. NÄRMARE EN REVOLUTION ÄN SÅ HAR SVERIGE ALDRIG VARIT.

“KVINNA, LIV, FRIHET!” ÄVEN 2022 STÖD KVINNORS RÄTTIGHETER I FOKUS FÖR DEMONSTRATIONER I SVERIGES REGERINGSKVARTER. MEN NU GÄLLDE DET MEDSYSTRARNA I IRAN.



KUNGSANKRAVALLERNA PÅGICK 1985–1987. I FILMEN STOCKHOLMSNATT DRAR KICKERS IN FRÅN FÖRORTERNA OCH TRÄNAR KARATESPARKAR PÅ KROGBESÖKARE. REGISSÖRENS TANKE VAR ATT AVSKRÄCKA FRÅN VÅLD OCH VANDALISERING, MEN I PRAKTIKEN BLEV DEN LIKA MYCKET EN INSTRUKTIONSFILM. ÄVEN KICKERS SAKNADE RÖSTRÄTT, MEN DET BERODDE PÅ ATT DE VAR 15-17 ÅR GAMLA.



DET NYA OPERACAFÉET INVIGDES 1898 MED EN LÖSSLÄPPT SOCIETETSFEST. KUNGAHUS OCH ADEL HADE VARIERANDE FRAMGÅNG I ATT UPPFÖRA SIG STÅNDSMÄSSIGT, MEDAN DET GYLLENE BORGERSKAPET UTGJORDE EN MER HELGJUTEN INSPIRATION FÖR SKÄMTTECKNAREN OA, OSCAR ANDERSSON.

CAFÉ OPERA INVIGDES HÖSTEN 1980. RÖDVINSVÄNSTERN VAR DÅR MEN DRÖP SNART AV TILL SIN TRYGGARE HEMMADOMÄN OPERABAREN. CAFÉET SKULLE ÄGAS AV DEN GRYENDE VITVINSHÖGERN MED BÖRSMÄKLARE, MODELLER, ARTISTER OCH MEDIAENTREPRENÖRER I SPETSEN.



KONJUNKTUREN I SODOM OCH GOMORRA

Visst har det ätits och druckits runt Jakob Mindre ända sedan 1300-talet, och visst görs det så än idag. Men det riktigt frustande partylivet startar inte förrän på 1890-talet. Det pressas sedan hårt av 1930- och 40-talets spritspioner. Runt 1980 inleds en ny glansperiod av uteliv, men bara något decennium senare börjar det migrera till Stureplan. Se där, två högkonjunkturer för kvarteret som i bästa fall kan inspirera till en tredje.

1890

De tycks komma från ingenstans, de bleksiktiga dekadenterna med vitpudrade kinder och tusch på ögonfransarna. De dricker absint, röker egyptiska cigaretter och lyssnar på melankolisk musik. Trenden förklaras pedagogiskt för stockholmarna av Svenska Dagbladet: "Fin de siècle är ett uttryck från Paris för ultramodern klädsel, konst och litteratur. Seden är blasé och nervöst överdriven. Man ska le trött, röka och stirra mot världsrymden."

Nyandliga sekter hävdar att en komet ska krocka med jorden 1899, så varför inte söka de kickar som natten har att erbjuda av hasardspel, droger och fatala demimonder. På dagarna flanerar de lättjefullt och läser böcker av Paul Valéry och Hjalmar Söderberg. Och när kvällens långa vandringar mellan områdets etablissemang äntligen börjar så är det på Hotell Rydberg. Helst med en demongrön drink på bordet och en Eugene Jansson-blå himmel över Strömmen. Runt omkring dem pågår överallt de bullriga grosshandlarmiddagarna och vulgära varietéerna, men själva ser de bara avmätta ut. De har ju genomskådat allt.

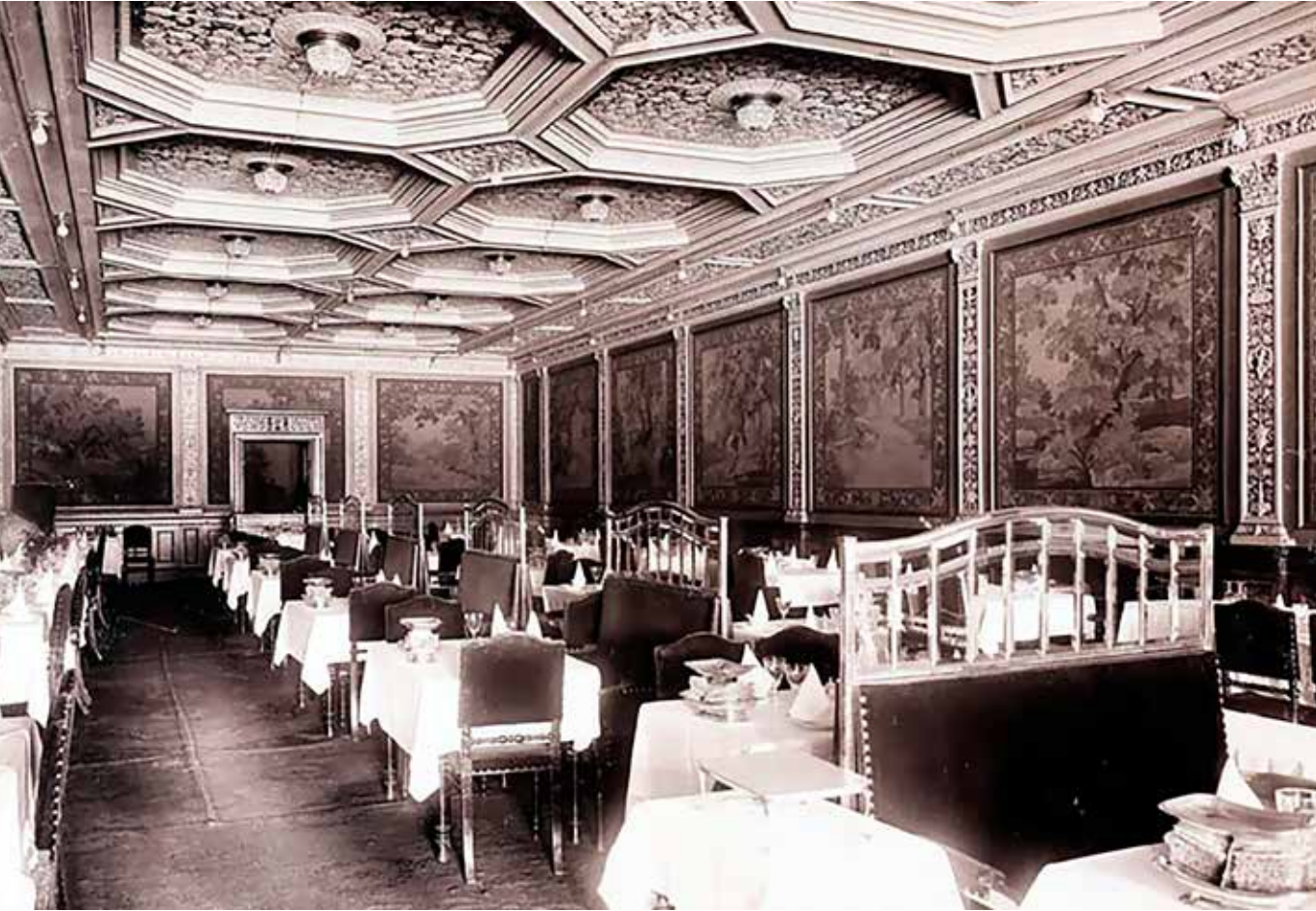
1980

Det är året då Café Opera slår upp sina portar i gamla Operagrillen och förvandlar Stockholm till en internationell storstad. Det är också året då synth- och new romantic-bandet Lustans lakejer skivdebuterar med sina livströtta

låttexter om alienation, omöjlig kärlek och det glamorösa storstadslivets pris. Johan Kinde retar upp hela den progganstrukna musikbranschen med påståendet att kläderna är viktigare än musiken. Snart har bandet en hel armé av kopior med svart slänglugg, kaval runt ögonen och Visage i walkmanlurarna. Man ska le trött, röka och möjligen dansa med sig själv.

Men även om de finns där så är Café Opera inte något ställe för melankoliker. Inspirationen kommer från New York, bardisken är lång som en skjutbana, DJ-båssets ljudanläggning imponerande och klyschan "alla var där" har aldrig varit sannare. Johannes Brost drar med sig Mick Jagger, och Tomas Ledin kommer med Bruce Springsteen. Jan Myrdal och Leila K skämmer ut sig. Magnus Uggla och Ulf Lundell går nog aldrig hem. Och ryktet sprider sig snabbt till resten av riket. Snart ska varenda landstingskonferens från Umeå och resande säljare från Värnamo pröva olyckan i den långa kön utanför. I mitten av 90-talet kommer de inte bara förbi dörrvakterna, de fyller hela lokalen.

Sedan dess har Caféet puttrat på men aldrig i närheten av den kändismagnet det var. Kanske är tiden förbi då ett enda etablissemang kan vara lok åt en hel stadsdel. Kanske är inte receptet framåt ett nytt Hotell Rydberg eller morgondagens Café Opera, utan en hel räckta små insatser där krögare, fastighetsägare och kulturaktörer bedriver platsterapi tillsammans.



SÄLLSKAPLIGT

Den som i dag vill uppleva något av Stockholms första trendhotell, Hotell Rydberg, kan bege sig till Millesgården där stenportalen från entrén mot Gustav Adolfs torg finns bevarad. Eller till ett bostadshus på Sigtunagatan 6 där själva porten hamnade. På båda dessa ställen blir det förmodligen svårt att känna den gubbigt rökiga ambience av cocktails, biff och cigarrer som präglade hotellet. Bättre då att försöka nästla sig in på Arsenalsgatan 7 där herrklubben Sällskapet har byggt upp en kopia av Rydbergs bankettsal. De huserade själva i hotellet 1857–1870.



KÄRT TORG HAR MÅNGA NAMN

På medeltiden fanns det inget torg, bara en urschaktning i grustaget ”invid Stockholms norra bro”. Först 1596 fick platsen torgstatus och döptes till Malmtorget. 1635 hade en egen stadsbildning vuxit fram och torget bytte namn till Norre Förstadz Torgh. 1648 dyker namnet Norretorghett upp i litteraturen, men redan året därpå etableras det mer bestående Norre Malms Torg. Och så får det förbli ända till den 12 mars 1805 då torget får sitt nuvarande namn efter Gustav II Adolf.



”KÄRLEKENS BAKGATA”

Just där Gallerians huvudstråk går i dag låg fram till 1967 Norra Smedjegatan. Runt sekelskiftet 1900 var den citys mest kända prostitutionsstråk med så kallade partihotell där säljare och köpare gjorde upp sitt tillfälliga parti per halvtimme. Den typen av affärer var egentligen inte laglig men fick ändå pågå så länge kvinnorna regelbundet besökte besiktningsbyrån på Trädgårdsgatan 3. Bara 300 meter lång rymde Norra Smedjegatan hotellerna Fridhem, Rexi, de France, Stettin, Royal, Sankt Erik, Thor, Britannia och Garni. Men trots läget i stans finaste delar uttalades adressen ogärna högt.



LEJONET VS. KRUKAN

Under 1860-talet handlade Stockholms temafester ofta om fornstora dagar. Karl XII var mycket populär och på platsen för gamla Makalös restes en staty av honom, på behörigt avstånd från den impopuläre Karl XIII i Kungsans mitt. I folkhumorn kallades krigarkungens staty snart för ”ett lejon omgivet av krukor”, där de senare syftade på de knubbiga mörsare runt statyn som liknade blomkrukor. Medan stackars Kalle 13 kallades ”en kruka omgiven av lejon”.



BETEENDE- TERAPI

Dags att resa sig från divanen och forma en plan: tillbaka till framtiden, till ett tillstånd där livet var och blir som bäst. Vad behövs för att åter hamna i händelsernas centrum? Vilka stödpersoner i platsens närhet kan hjälpa till? Vilka goda förebilder finns för bestående livsförändring? Och vad kräver trender och samhällsekonomi?

TOTALITÄR TORGSKRÄCK

Vi har sett hur vår plats gjort resan från kungligt finrum till de nöjeslystnas lekplats. Och slutligen till död trafikplats. Innan vi fortsätter den terapeutiska processen mot patientens bättre mående, låt oss höja blicken över slottstaket och bankpalatsen och leta efter goda förebilder. Vad är ett bra torg? Varför dör vissa medan andra tuffar på i tusen år som oförtrutna generatorer av urban glädje?

Om det finns en enda urban yta som definierar staden så är det torget. Torget är inte bara en ansamling av arkitektur och hårdgjorda ytor, det är ett levande väsen. En organism som hela tiden muterar med tidens socioekonomiska och tekniska utveckling och därför aldrig blir färdig.

Men torget formar inte bara sitt eget liv, utan också kvarteren och gatorna runtomkring.

När man närmar sig ett bra torg till fots så känner man det långt innan man är framme; torgets kraft sträcker sig som bläckfiskarmar genom gator och gränder. Om man vill bygga en riktigt bra stad kan man alltså börja med att

strösla ut några torg med lagom mellanrum, som Piazza Navona och Campo de' Fiori i Rom till exempel. Sedan kan man sätta sig på en uteservering i några år och se hur mellanrummen utvecklas av sig själva. Eller rättare sagt av medborgare och företagare.

Den antika grekiska agoran är alla goda torgs moder. Här fanns allt från tempel och politisk administration till gycklare, fiskhandlare och penningväxlare, allt inbakat i ett bubblande folkliv. Sådana torg blev möjliga tack vare demokratins födelse. De existerade aldrig i Mesopotamien eller i de enväldiga faraonernas Egypten där ingenting



LÄNGE VAR ATENS AGORA VÄRLDENS BÄSTA TORG MED SITT DEMOKRATISKA MYLLER AV FISKMÅNGLARE, FILOSOFER, VALUTAVÄXLARE OCH POLITISKA HÖGDJUR. TACK VARE EN LISTIG MEDELTIDA KUNG HAR TITELN PÅ SENARE ÅR FLYTTAT TILL POLEN.

handlade om folket. Men de har fortsatt blomstra och excellera i de europeiska storstäderna, vare sig de kallats campo, piazza, place, square eller torg.

Bastille, Tiananmen, Tahrir, Taksim, Maidan; på några torg har auktoritära ledare fått erfara vad redan faraonerna visste: torg är farliga. De ger nämligen medborgarna en känsla av samhörighet, delaktighet, frihet och kraft. Och det på ett sätt som varken parker eller paradplatser förmår. Det är därför man om och om igen dras till Covent Garden men sällan till Hampstead Heath, till Piazza della Signoria istället för Boboli-trädgårdarna.

I stora städer finns det åtminstone två sorters torg. Dels den där man brukade piska förbrytare, läsa upp kungliga dekret och egga massorna till politisk handling. Place de la Concorde, Piazza San Marco och Trafalgar Square tillhör alla den kategorin, men också Gustav Adolfs torg. Dels finns den intima sorten, den som vänder sig inåt och talar mer till individen än massorna. Place des Vosges och Place de Furstemberg

Bastille, Tiananmen, Tahrir, Taksim, Maidan; på några torg har auktoritära ledare fått erfara vad redan faraonerna visste: torg är farliga. De ger nämligen medborgarna en känsla av samhörighet, delaktighet, frihet och kraft.

i Paris hör dit, men också Jakobs torg. En blandning av de torgtyperna skapar en harmonisk och omväxlande stadsbild.

Det påstås ibland att torgen alltsedan medeltidens slut sakta minskat i betydelse som samlingsplatser. Att de först blev stadsbyggnadselement och sedan trafikplatser. Men då glömmar man att människan i grunden inte har förändrats. Vi behöver fortfarande fysiska mötesplatser, vare sig det handlar om nöjen, skönhetsupplevelser eller manifestationer. Och vem kan påstå att shoppinggallerian eller padelhallen har tagit över den rollen.

VÄRLDENS BÄSTA TORG

Vi har redan nämnt några av Europas stora torgkändisar, men låt oss titta lite närmare på ett som inte har samma glamorösa rykte som exempelvis Place de l’Opera. I gengäld har det blivit utnämnt till Europas bästa torg av organisationen Project for Public Spaces i New York. Och är man bäst på torgens hemmaplan, så är man förmodligen bäst i världen. Det handlar om Rynek Glówny, eller Marknadstorget, i Polens ursprungliga huvudstad Kraków.

Torget anlades redan på 1200-talet som en del av uppmarschen till det kungliga slottet. Här höll man parader, byggde katedraler och universitet. Aristokratin slogs om att få uppföra sina palats runt torget. Och så hade det kunnat fortsätta ända in i en framtid av museal slummer.

Men redan 1358 avstod Kung Kazimierz sina rättigheter till platsen, i syfte att låta den formas av handel och folkliv. Det skulle visa sig vara ett smart drag, för på torget samlades snart handelsmän från hela Europa, inte minst under Hansatiden. Judar, armenier, tatarer, tyskar och svenskar talade sina språk i en polyfon röra. Och medan varor bytte ägare utbyttes också idéer. Snart hade handelsplatsen blivit lika mycket en samlingsplats för de intellektuella som fyllde kaféerna i torgets arkader. Det är ingen överdrift att säga att Marknadstorget kom att forma den polska nationalstatens kosmopolitiska identitet.

Men under 1900-talet skulle Europas största medeltida torg utsättas för hårda prövningar. Under några dystra år

döptes det om till Adolf-Hitler-Platz, fylldes av hakkorsflaggor och tömdes skändligen på judar. Sedan följde kommunisttiden då de styrande uppfattade Kraków som ett motståndsnäste. Det var alltför elitistiskt, intellektuellt, kyrkligt och kommersiellt. Torget måste kväsas. Under de decennierna flyttade idédebatten inomhus. Man byggde en kabaré vid torget som blev berömd för sin svidande politiska satir och fräcka ton, lite som när borgarna häcklade Gustav III på den första Operakällaren. Utanför pågick handeln som alltid, även om varubristen ofta var beklämmande. Och när det politiska motståndet på allvar började resa sig, då fylldes Marknadstorget av fackföreningsrörelsen Solidaritet och deras manifestationer.

Sedan 1989 har koldammet från det närliggande Leninverket skrubbats bort från den medeltida kullerstenen och de gamla stadspalatsen. Kaféerna och restaurangerna är fler än någonsin och saluplatserna har återigen fyllts med varor från hela Europa. Julmarknader, studentfestivaler, teaterföreställningar och rockkonserter avlöser varandra året runt.

Kung Kazimierz ler belåtet från sin himmel.



NÄR MAN NÄRMAR SIG ETT BRA TORG TILL FOTS, TILL EXEMPEL PIAZZA DI SPAGNA I ROM, SÅ KÄNNES DET LÅNGT INNAN MAN ÄR FRAMME. TORGETS KRAFT STRÄCKER SIG SOM BLÄCKFISKARMAR GENOM GATOR OCH GRÄNDER.



FRÅN SNACK TILL VERKSTAD

I mer än ett decennium har planer formats för att återupprätta Gustav Adolfs torg till den centralpunkt det en gång var. Tjänstemän, fastighetsägare och institutioner har skrivit promemorior och skissat på förslag. Trafiklösningar, belysningskoncept, stenbeläggningar och utsmyckningsidéer har prövats och presenterats. För det samlade greppet saknas nu bara det knapptryck som kallas formellt politiskt uppdrag.

Den som vill förstå vår plats nuvarande belägenhet kommer inte förbi den stora stadsförnyelsen under 1950- och 60-talen, när rivningsmaskinen jobbade sig över hela Norrmalm och nya hus byggdes upp i tidens progressiva anda. I dag är det nästan övertydligt var förnyelsen gjorde halt. Söder om Jakobsgratan ser city fortfarande ut som det gjorde vid sekelskiftet 1900, särskilt i kvarteren Jakob Mindre och Vinstocken. Norr om Jakobsgratan är i princip allt nytt. Problemet är att stadslivet inte orkade följa med det nybyggda ända fram. I regeringskvarteren har de allt hårdare säkerhetskraven lagt band på flödena. Brunkebergstorg var tills alldeles nyligen en blåsig bakgård och i Gallerian har man aldrig fått de bakre delarna att flöda, förrän nyss när Ikea flyttade in. Nerifrån Kungsträdgården har folkströmmarna varit motvilliga att ta sig förbi Jakobs torg och Operabaren.

Men nu händer andra stora saker som innebär en chans att lyfta platsen.

ÄNDSTATION BLIR KNUTPUNKT

Det första är att den nya tunnelbanelinjen till Nacka kommer att anslutas till Kungsträdgårdens station. Hittills har den varit en glest trafikerad ändstation för blå linjen, men nu blir den en knutpunkt för stora resandeströmmar. Därför planerar Axfast tillsammans med staden och Vasakronan att omvandla Jakobsgratan vid Hamburger börs till ett torg. Enligt vår samtida syn på stadsförnyelse kommer trafiken att begränsas starkt och ge plats åt planteringar, kaféer och sittplatser. Just där som 1800-talsdamerna flockades på Tysta Mari och herrarna på Oscarianska baren. Just där som man på 1970-talet ville riva Jakob Mindre 5 för att ge plats för ännu mer biltrafik.

GUSTAV ADOLFS REVANSCH

2010 återinvigdes Norrbro efter en tre års genomgripande renovering. Planen var då att fortsätta arbetet ut på Gustav

JAKOBSGATAN MELLAN KYRKAN OCH REGERINGSGATAN. HÄR SKA UTESERVERINGAR OCH PLANTERINGAR LOCKA NACKAPENDLARE ATT MISSA NÅGRA TUNNELBANEAVGÅNGAR PÅ VÄGEN HEM. HÄR SKA GLAPPET EFTER "STADSFÖRNYELEN" FYLLAS MED LIV.

ÅRLIG KULTURFESTIVAL I AUGUSTI. GUSTAV ADOLFS TORG 18 I FONDEN.



ENLIGT PLAN RENOVERAS KANDELABRARNAS UTANFÖR OPERAN MED GLASPRISOR OCH LED-TEKNIK FÖR ETT MJUKARE LJUS. ÄVEN TORGETS ALLA FASADER BELYSES, LIKSOM KUNGEN SJÄLV. SÅ FULLBORDAS ÅTERTÅGET FRÅN RATIONELL TRAFIKPLATS TILL STÄMMINGSFULL LIVSMILJÖ.

Adolfs torg. Refuger, parkeringsplatser och gradänger skulle bort. Marken skulle bli enhetligt stenlagd i samma material som Norrbro. Större delen av torget skulle fredas för evenemang, uteserveringar och bänkar mot vattnet. Tyvärr gjorde ett politiskt beslut att arbetet aldrig startade.

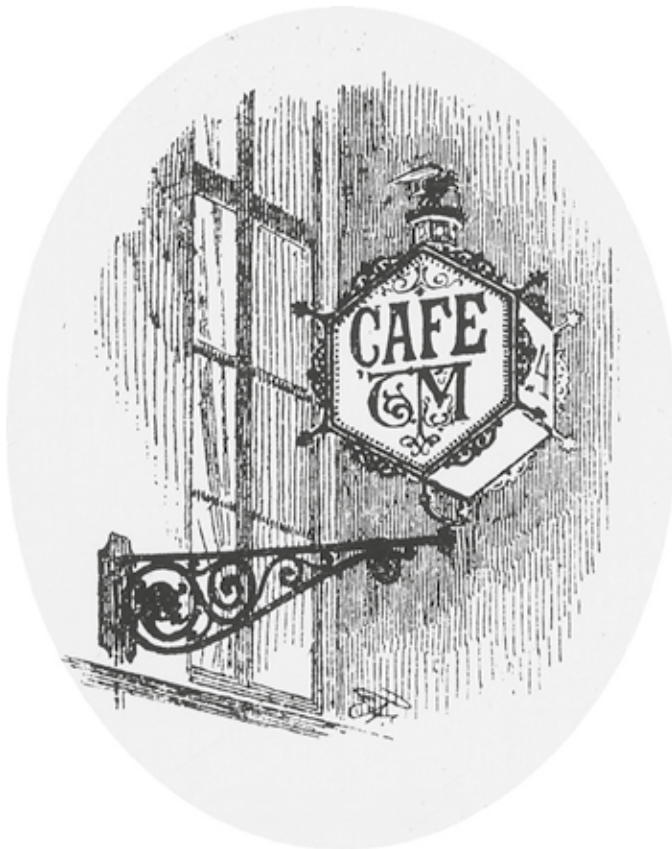
Under senare år har dock torget upplevt ett antal experiment med tillfälliga lösningar, allt enligt stadens vision ”City 2030”. Trafikföringen har ändrats och stora ytor befriats från bilar, inte minst genom Fredsgatans permanenta stängning 2018. Operan kan nu lättare flytta ut sin verksamhet på torget, inte bara under enstaka kulturveckor. Trädplanteringar, utemöbler och modern belysningsteknik har testats för att göra platsen trevlig dygnet runt. Nu dras slutsatser av alla dessa försök och en strategi för torget växer fram.

Våren 2023 slutför Axfast en genomgripande och pietetsfull utveckling av sina två byggnader mot torget: Gustav Adolfs torg 16 och 18. Under arbetets gång har vi fört löpande diskussioner med staden, Operan och andra

fastighetsägare om hur vi kan bidra till platsens framtida liv och utveckling, både visuellt och funktionellt. Bottenvåningarna blir självklart det viktigaste bidraget. Mot Gustav Adolfs torg ska de fyllas med ett sammanhängande restaurangkomplex som samspelar bättre med Operan och torget än tidigare restauranger på platsen gjort. Precis som Hotell Rydberg och de andra gjorde under glansdagarna. Men kanske är det vackraste exemplet på samspel ändå Pizzeria Piazza Opera på Gustav Adolfs torg 16. Den öppnade 1969 som Sveriges första renodlade pizzeria. Här hände det att Birgit Nilsson spontansjög efter föreställningarna på Operan.

Även mot Jakobs torg och den nya platsen vid Jakobs gatans ände blir det restaurang och bar, i bottenvåningen på vår redan tidigare renoverade fastighet. Alltså just där som Cadiers schweizeri mötte Operabaren förr. Förhoppningsvis hjälper dessa till att dra fler fötter upp från Kungsträdgården. Precis som det gamla flanörstråket till Norrbro.

Mer om vår egen operation i nästa terapisteg.



INGET FYLLERI PÅ TYSTA MARI

1834 öppnade Maria Christina Lindström kafé i hörnet Jakobsgatan Drottninggatan. Hennes lågmälda service gjorde att stället snart fick smeknamnet Tysta Mari, vilket hon också antog som officiellt namn. Här förekom varken alkohol eller vadslagning vilket lockade en publik av rekordrika kvinnor. 1857 överlät Lindström kaféet till sin kusin som flyttade det till hörnet Regeringsgatan Jakobsgatan. En perfekt adress för att locka upp de flanerande borgardamerna från Gustav Adolfs torg.

I DN-spalten Tysta Mari kunde man läsa skvaller av samma slag som på kaféet. Den föga umgängesinbjudande Tysta Marigången vid Tegelbacken fick sitt namn av att kaféet låg här på 1940-talet. Bistron i Östermalmshallen har inga kända kopplingar förutom namnet.



I KUNGSANS NORRA ÄNDE, MOT DAGENS NK, LÅG NÖJESPALATSET VAUXHALL MELLAN 1772 OCH 1801. HÄR INFÖRDE DET NYA BORGERSKAPET DEN SEXIGARE PARDANSEN I KAMP MOT ADELNS STELA KADRILJER. DET VAR TRÅNGT, HÖGLJUTT OCH SVETTIGT – OCH GARANTERAT ROLIGARE ÄN T.G.I. FRIDAY'S 2023.



TILLBAKA I SADELN 1796

1757, när ryttarstatyer redan var högsta mode på kontinenten, beställdes Sveriges första. Skulptör var Pierre Hubert L'Archevêque. Det skulle dock ta 40 år innan Gustav II Adolf intog torget. Adeln protesterade mot valet av en arvkung och propsade istället på valkungen och adelsmannen Gustav Vasa. Hovet vann till slut och martyren från Lützen fick sitta upp. För att hindra honom att stupa en andra gång tvingades man sent i processen gjuta en stabiliserande bronsbuske under hästens lyfta framhov.

ETT GRUNDSKOTT MOT PITEPALTEN

Det hade serverats pizza i Sverige förr. Först till de italienska arbetarna på Asea i Västerås. Senare på Tre Remmare och Östergök i Stockholm. Men 1969 öppnade Giuseppe Sperandino landets första renodlade pizzeria på Gustav Adolfs torg 16: Pizzeria Piazza Opera. Succén var omedelbar, även om Moa Martinsson tyckte att den utländska pannkakan bara var ett sätt att göra sig märkvärdig och LRF:s ordförande beklagade sig över att svenskarna nu skulle glömma paltten. De var ännu lyckligt ovetande om carlskrove, hawaii- och kebabpizza.



SKÖNHETS- TERAPI

*Alltför många börjar här. Men ingen blir lyckligare i själen av ett ansiktsingrepp.
Och ingen operation blir lyckad om den inte bottnar i personligheten.
Det gäller platser och hus likaväl som människor. Det har vi lärt oss av
historiens vårdskandaler: rivningsfebrar, trafikinfarkter och renoveringshaverier.
Jakobs torg 3 har redan fått en behandling av grundligast tänkbara slag.
Plats på operationsbordet för kvarterets övriga tre byggnader.*

UR DEN GAMLA BANKSALEN I GUSTAV ADOLFS TORG 18 VÄXER EN RECEPTION OCH LOUNGE FRAM.
HÄR SKA KUNDER TAS EMOT OCH HELA PERSONALEN SAMLAS FÖR INTERNMÖTEN.

ESTETIK OCH PRAKTIK

Tre kulturhistoriskt värdefulla hus skulle föras samman till ett enda sammanhållet kontor för drygt 700 medarbetare på Boston Consulting Group, med skyhöga krav på moderna installationer. Det satte kompetensen och samarbetsförmågan på stora prov för arkitekter, byggnadsantikvarier, tekniska konsulter och kulturvårdande hantverkare. Och givetvis för en fastighetsägare som skulle balansera alla deras intressen på slak lina.

Som vi redan berättat började förnyelsen av Jakob Mindre med Rudolf Walls gamla hus på Jakobs torg 3. När vi 2018 förvärvade fastigheten såg vi möjligheten till ett stort exklusivt kontor med restaurang i bottenvåningen. Det fria läget mellan operahuset och Urban Escape talade för det, liksom den vackra utsikten över kyrkan och Kungsträdgården. Men först behövde vi genomföra en total renovering av hela huset, interiört och exteriört. Bjälklag förstärktes, alla installationer byttes och fläktrum förpassades till källaren. I arbetet med fasaden och den vackra trapphallen hade vi många och långa överläggningar med den antikvariska expertisen. Bland annat byttes samtliga av de påvra fönster som installerats under 70- och 80-talen mot nytilverkade kopior av de högklassiga originalfönstren från 1894.

Intresset för de färdiga lokalerna visade sig vara stort och slutligen tecknade vi ett långt avtal med advokatbyrån TM & Partners på husets alla kontorsytor. De flyttade in när projektet stod färdigt i juni 2020. Och vi kunde flytta fokus till våra tre övriga hus i kvarteret.

KVARTERETS FULLBORDAN

Husen på Gustav Adolfs torg 16 och 18 förvärvade vi redan 2015. Största hyresgäst var då Boston Consulting Group och vi startade genast en dialog om deras långsiktiga lokalbehov. Var för sig utvärderade vi ett antal alternativa adresser, men när vi 2020 presenterade en förstudie för Jakob Mindre tillsammans med Marge Arkitekter bestämde sig BCG för att stanna på Gustav Adolfs torg, som ensam hyrestagare av alla de tre husens kontorsdelar.

Det stora omvandlingsprojektet började och under projektiden kunde vi erbjuda BCG att flytta till vårt pågående projekt i Boken 6 på Kungsgatan.

Husen hade genom åren rymt olika hyresgäster och fått olika planlösningar och bjälklagshöjder. Där fanns allt från tjusiga bankhallar till prångiga lägenheter. Den första utmaningen var alltså att skapa en god intern kommunikation och naturliga flöden mellan de disparata delarna. Nya öppningar togs upp och spänger byggdes tvärs över den stora ljusgården.

I JAKOBS TORG 3 VAR FASADEN OCH TRAPPHUSET FORTFARANDE I ORIGINALUTFÖRANDE, OM ÄN I SLITET SKICK. ALLTSÅ LADE VI ALLT VÅRT ANTIKVARISKA KRUT PÅ ATT ÅTERGE DEM SIN FÖRNA GLÄNS.



MÖTESRUM MED EN LITEN TERRASS I DE NYA VÅNINGARNA MOT JAKOBSGATAN.
TAKLANDSKAPETS VÄLVDA FORMER GÅR IGEN I INTERIÖREN.

NYA VOLYMER FÖRSES FÖRSTÅS MED ANTIKVARISKT KORREKTA KÖPPARTAK ISTÄLLET FÖR
DE MÅLADE PLÅTTAK SOM SENTIDA PÅBYGGNADER HADE VID ARBETETS BÖRJAN.



EN RESTAURERARE RENGÖR STENEN OCH BÄTTRAR PÅ FÖGFÄRGEN I DEN RIKT UTSMYCKADE BANKHALLEN I GUSTAV ADOLFS TORG 16.
HUGGNA FABELDJUR OCH MÅLADE VÄXTER PYSSLAS OCKSÅ OM.



INTERIÖR DETALJ FRÅN TRAPPHUSET I JAKOBS TORG 3:
FÖNSTERFÖDER I FORM AV EN KARYATID.



ETT AV DE ÅTERSKAPADE ORIGINALFÖNSTREN I JAKOBS TORG 3,
TILLVERKADE AV SENVUXEN FURU FRÅN BURTRÄSK OCH ETT LAGER
HÖGBESTÄNDIG OCH KLIMATSMART ACCOYATRÄ YTTERT.



NÅR NYA KOMMUNIKATIONER SKAPADES MELLAN HUSEN FANNS
INTE ALLTID EN GAMMAL DÖRR SOM KUNDE ÅTERVINNAS.
MEN DET GÅR ALLTID ATT TILLVERKA EN I SAMMA STIL OCH
I SAMMA MASSIVA EK SOM ORIGINALET.



NYHUGGNA BALUSTRADER I ORSASANDSTEN HAR JUST ANLÄNT FRÅN
STENHUGGERIET I HANNOVER TILL DET DAVIDSONSKA HUSETS FASAD.

Den andra uppgiften blev att rensa upp bland alla de tillägg och påbyggnader som gjorts under ett helt sekel. Fläktrum och hisschakt hade placerats på tak och i ljusgårdar, fönster hade satts igen och två våningar utan arkitektoniskt värde hade byggts på mot Jakobs gatan. Lösningen blev att rensa bort tillbyggnaderna i taklandskapet och flytta ner alla teknikrum i källarplan. På så sätt kunde ljuset åter flödas ner fritt genom husen och ljusgårdarna. Samtidigt återställdes gamla fönster och trapphus renoverades varsamt. De två tillbyggda våningarna mot Jakobs gatan revs och ersattes med nya, som i linje med övriga tak täcktes med antikvariskt korrekt koppar. Taklandskapet fick nu en framtoning som liknade den ursprungliga, inklusive en takterrass med utsikt över Stockholm. Även en sådan fanns faktiskt i byggnadens barndom.

Den tredje och största utmaningen blev moderniseringen av el, data och framför allt ventilation. Här tycktes hyresgästens höga krav gå i hård clinch med de antikvariska

stolt markerade istället för skamset översminkade. Då är det lätt att se både varandra och framtiden i ögonen.

Nu återstår bara att flytta in restauranger, barer och kaféer i bottenvåningarna mot såväl Gustav Adolfs torg och Jakobs torg som Jakobs gatan och Regeringsgatan. Och att bidra till den vidare utvecklingen av torgen.

RING STENHUGGARNA!

När David Davidsson uppförde sitt kombinerade bank- och bostadspalats 1896 var det med arkitekterna Agi Lindegren och Gustaf Lindgren vid ritbordet. Man valde en stil inspirerad av spanskt och portugisiskt 1500-tal, precis som i Konsthushuset och Hallwylska palatset. Men i dag anses det Davidsonska huset ha överträffat alla sina stilsyskon i Stockholm. Speciellt är det den exceptionellt gestaltade och ornamenterade fasaden som sätter huset i en särställning. Huggen i Orsasandsten innehåller den en fantasieggande blandning av antropomorfa fabeldjur, flygande fåglar, växtrankor, gotiska balustrader och mänskliga ansikten från folkgrupper i alla

I slutändan kunde alla inblandade samlas i husets hjärta mellan ljusgårdarna och begrunda resultatet av förändringarna. En sammanhållen yta hade skapats av tre olika hus.

kraven i delvis blåmärkta byggnader. Ventilationskanaler skulle dras till varje rum vilket tvingade fram innertakslösningar. Men för att tydligt redovisa att dessa var ett tillägg blev innertaken hängande så att de släpper från väggarna och alla kan skönja det ursprungliga innertaket.

En betydligt mindre men ack så viktig utmaning var den interiöra färgsättningen. Här handlade det om ett försiktigt och tålmodigt skrapande. De väggar som inte var klädda i ekpanel gick överlag i vad som brukar kallas "vitt och fräscht". Men långt därunder kurade det förra sekelskiftets långt livfullare kulörer. De blev inspirationen för arkitekterna att ta fram en komplett och sammanhållen färgskala för hela det nya byggnadskomplexet.

I slutändan kunde alla inblandade samlas i husets hjärta mellan ljusgårdarna och begrunda resultatet av förändringarna. En sammanhållen yta hade skapats av tre olika hus. Överblivna dörrar, fönster, radiatorer och marmorskivor hade sparats och återanvänts. De mest fantastiska inslagen i de gamla husen hade blivit ännu mer fantastiska, och där vi tvingats till kompromisser och tillägg var de tydligt och

världsdelar. Men efter 126 års tjänst hade delar av mästerverket vittrat betänkligt. Projektets antikvariska stenkonsult kartlade tillståndet, sten för sten, spricka för spricka.

Den första åtgärden blev att näta fasaden för att skydda huvudena på förbipasserande departementssekreterare och managementkonsulter. Nästa steg blev att ringa Sveriges enda kvarvarande sandstensbrott, vilket lyckligtvis var just originalleverantören i Orsa. Stenhuggarmästare är dock en helt utdöd art sedan funkisens genombrott. Därför blev det ett klassiskt stenhuggeri i Hannover som fick ta emot stenblocken från Orsaskogen och gipsavgjutningarna från Gustav Adolfs torg 16. Klubbslag för klubbslag återskapade de den söndervittrade frontespisen, takbalustraden, takfotslisten, burspråksbalustraderna och två fabeldjur. Och medan allt mejslades fram byttes alla de rostade infästningar och balkar i fasaden som bidragit till den gamla stensens förfall.

Med tanke på behovet i många av Stockholms gamla byggnader undrar man om det inte vore dags för en ny tysk invandringsvåg av hantverkare à la Hansatiden.



BESÖKARE TILL TM & PARTNERS PÅ JAKOBS TORG 3 BELYSES PÅ SAMMA SÄTT SOM BYGGHERREN RUDOLF WALL EN GÅNG BESTÄMDE. ENTRÉARMATURERNA ÄR EXAKT ÅTERSKAPADE FRÅN GAMLA FOTON.

VÄLKOMMEN TILLBAKA, BIFE RYDBERG

Krögaren i Jakobs torg 3 är redan kontrakterad och inredningsarbetet igång. Restaurangen med vinbar heter Botica och drivs av Pedro Passinhas, en portugisisk kock med ett förflutet på engelska Michelin-krogar som The Fat Duck och La Gavroche. Här blir det dock mer avspänt vardagsrum än överspänd fine dining, även om kvalitetsambitionerna är höga i både inredning och kök. Till planerna hör också rejäla uteserveringar mot både Jakobsgratan och torget.

Portugisisk fusion, vad betyder det egentligen? I Boticas fall börjar det snarare på Atlantkusten än vid Medelhavet, med allt det färska och smakrika som ett kallt hav erbjuder. Runt den basen dyker det även upp koloniala inslag från Macao, Goa, Afrika och Brasilien. Vinerna blir helporugisiska, vilket egentligen är självklart för ett land som har över 200 egna druvsorter, varav få brukar hamna i svenska glas. I restaurangdelen ska man kunna bekanta sig med allt detta, serverat från två stora grillar mitt i lokalen. Vare sig man slinker in på en dagens rätt vid disken, tar ett långt lunchmöte med à la carte-menyn eller samlar familjen till helgmiddag.

Den något stökigare vin- och cocktailbaren öppnar redan klockan nio på morgonen, och då som kafé. Här kan man sedan tillbringa hela dagen med mat, kaffe och portugisiska bakverk, till exempel den ljuvliga vaniljkrämspajen Pastel de nata. I så fall smygstartar man gärna vinet med en tawny eller vit port.

Inredningen vilar tungt på det portugisiska nationalmaterialet kakel. De handmålade plattorna hittade Pedro i ett gammalt lager hos legendariska Viuva Lamego i Sintra. Golv och möbler går helt i solid nordisk ask. Och tack vare de stora panoramafönstren blir inredningen och matglädjen nästan lika mycket torgets upplevelse som krogens.





Pedro är väl medveten om den genius loci av mat, dryck och nöjen som bor i kvarteret. Redan innan öppningen har han därför gjort sin egen tolkning av Biff Rydberg, givetvis med inspiration från långväga kusinen Bife à Portuguesa. Man kommer också att kunna få sig en absint frappé i vinbaren.

Men även det portugisiska har en tidigare historia på platsen. I slutet av 1800-talet promenerade en av tidens största kändisar ofta förbi vårt hus. Vicomte António da Cunha Soto Mayor var envoyé på den portugisiska ambassaden och sedd som en av Stockholms mest välklädda

gentlemen. Bland damerna kallades han ”söte majoren”. Vid ett tillfälle duellerade han i Lill-Jansskogen och sköt örat av en brittisk diplomat som uppfört sig ohyfsat mot en dam i vicomtens sällskap. Som tack blev han besjungen i Karl Gerhards lätttext ”Stockholmsluft” och fick en känd svensk restaurangklassiker uppkallad efter sig: Gös Soto Mayor.

Från 1974 satt den portugisiska kulturföreningen Lusitânia i huset. Just det året var mötena extra många och entusiastiska eftersom ”Nejlikerevolutionen” då omvandlade Portugal från militärdiktatur till demokrati.

Pedro är väl medveten om den genius loci av mat, dryck och nöjen som bor i kvarteret. Redan innan öppningen har han därför gjort sin egen tolkning av Biff Rydberg, givetvis med inspiration från långväga kusinen Bife à Portuguesa. Man kommer också att kunna få sig en absint frappé i vinbaren.



I BOTICAS BIFE RYDBERG ÄR POTATISKUBERNA EN TERRIN MED SMAKLAGER AV KARAMELLISERAD LÖK, OLIVOLJA, VITLÖK, LAGERBLAD OCH SENAPSRÖN. ÄGGULAN HAR KOAGULERAT I 62° C UNDER SEX TIMMAR OCH SEDAN MIXATS MED OLIVOLJA OCH CITRONSÅFT. SENAPSKRÄMEN FÅR STING AV PEPPARROT OCH KÖRS GENOM SIFONEN FÖR ATT UPPLÖSAS PÅ TUNGAN. HÄLFTEN AV LÖKEN ÄR PICKLAD I ÖL, HÄLFTEN ÄR AVBRÄND OCH CONFITERAD I FETTET FRÅN KÖTTET, EN SVENSK HÄNGMÖRAD OXFILE. OCH SÅ EN KRISPSALLAD OCH NÅGRA DROPPAR VÄRGRÖN PERSILJEOLJA PÅ DET. FATTAS BARA EN KALL PILSNER OCH EN FYRA AGUARDENTE VELHA.



ABSINT FRAPPÉ

MÖT SKYMMNINGEN SOM EN RIKTIG
SEKELSLUTSDEKADENT:

SKAKA 4,5 CL ABSINT, 1,5 CL SOCKERLAG
OCH 2 STÅNK ANISETTE MED IS.

SILA UPP I ETT GLAS MED KROSSAD IS.

TOPPA MED EN SKVÄTT SODA.

GARNERA EVENTUELLT MED MYNTABLAD,
ÄVEN OM DET KÄNNES MER 1990-TAL.

MERA MAT

Inte bara mot Jakobs torg ska krogssorlet höras. Mot Gustav Adolfs torg blir det en bar och en restaurang, mot Regeringsgatan ytterligare en restaurang och mot Jakobsgatan ett kafé med uteservering. Förutom Pedro Passhinas Botica är namnen än så länge hemliga.



NYA FÄRGER BLIR SOM GAMLA

Vid arbetets början hade de flesta väggar målats enligt senaste sekelslutets stilideal "vitt & fräscht". Efter tålmodig skrapning genom tidslagren fann vi en betydligt mer spirituellt palett. Med den som grund togs en ny färgskala fram för kvarteret, en som behagar både dagens hyresgäster och döda arkitekters andar.



DALASKOGENS RÖDA GULD

Orsasandsten är en fossilfattig silurisk bergart som bildades för 430 miljoner år sedan. Den har brutits i dalaskogen i minst 1000 år – för exempelvis vikingarnas slipstenar, Ferdinand Bobergs centralposthus på Vasagatan och Axfasts nyrenoverade fastighet på Gustav Adolfs torg 16. I dag finns bara ett enda sandstensbrott kvar i Sverige. Vilket visserligen är fler än antalet svenska stenhuggerier som klarar att förädla Orsas stenblock till spanskotisk ornamentik.

Den buttra hunden är ett av nio antropomorfa fabeldjur som blickar ner på torgflanörerna från det David-sonska husets fasad. Geten och väduren har med tiden vittrat sönder och nyhuggs just nu i Hannover ur ett stenblock från Orsa.



VÅREN 1914

JAKOB MINDRE MOT GUSTAV ADOLFS TORG. ETT NYTT PAMPIGT BANKPALATS I NYBAROCK STIL SKA SNART INVIGAS PÅ HOTELL GERMANIAS GAMLA TOMT. BYGGHERRE ÄR BRANDFÖRSÄKRINGS AB VICTORIA OCH ARKITEKT ISAK GUSTAF CLASON.



VÅREN 2023

SAMMA HUS SKA SNART ÅTERINVIGAS AV BYGGHERREN AXFAST OCH MARGE ARKITEKTER. SYFTET HAR VARIT ATT BEVARA OCH ÅTERSKAPA DE URSPRUNGLIGA KVALITETERNA OCH SAMTIDIGT SKAPA EN BÄTTRE MILJÖ FÖR KONTOR OCH RESTAURANGER.

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.



AXFASTS PLATSTERAPEUTER SAMLADE PÅ DEN NYA TAKTERRASSEN I JAKOB MINDRE.
ÖVRE RADEN: LUDVIG SVENSSON, ANNIKA WIGERT, JOHAN BERFENSTAM, VIDA FARAHVASHI, JOHANNA MARCUSSEN.
UNDRE RADEN: TOMAS HENNINGSON, SUSANNE ÖGREN, STEFAN NORELL, ELIN MOSTRÖM, MATHIAS FÖRBERG, MATS ARNBOM, JAN HENRIKSSON.
(SAKNAS: HELENA WEINZ, PETER RYDBERG.)



STJÄRNKONST

I ett av våra bostadshus har två verk av Christine Ödlund flyttat in. Hennes konst bygger på korsbefruktningar. Bland annat har hon inspirerats av de karismatiska teosoferna Helena Blavatsky och Annie Besant och deras esoteriska läror med dragningen till det ockulta.

Natur och kultur, fysik och metafysik ingår ofta en allians i Christine Ödlunds komplexa skapande. I hennes formspråk rämnar traditionella föreställningar om högt och lågt. Ett sinnesintryck fångas upp och tolkas genom andra sinnen. Verken pendlar mellan stora och intima format, där figurativa och abstrakta element flätas samman.

Lyran och Draken bottnar i konstnärens intresse för vetenskap och astrologi, nya rön och gamla sägner. Här gestaltas Vintergatan och zodiaken (djurkretsen) med solens, månens och de olika planeternas banor över stjärnhimlen. Med en mjuk färgpalett, där svartan och metalliska toner utgör huvudackorder, skapar Ödlund vackra kompositioner som sätter fantasin i gång.

Genom bildspråket påminns vi både om vetenskapliga planscher och alkemiska formuler. Verken är en hyllning till universum som helhet, där varje slut inbegriper en början. Cirkeln sluts samman. Livets mysterium fortsätter.



ETT DJUPGÅENDE FÖRVÄRV

Strax efter årets slut förvärvades fastigheten Skotten 6 på Kungsgatan 49 – Drottninggatan 63 – Gamla Brogatan 24. Fastigheten består av en byggnad med glasfasad uppförd i åtta våningar ovan mark och sju våningar under mark. Därmed är det ett av Stockholms djupaste hus. Byggnaden ritades av Erik och Tore Ahlsén och uppfördes mellan 1955 och 1959 på uppdrag av Paul U. Bergström AB. Den var från början en del av varuhuset PUB och kallades Bohagshuset.

1963 tilldelades byggnaden Kasper Salin-priset med motiveringen: "Dess självständiga och spirituella arkitektur utgör ett konsekvent genomförande av en bestämd arkitektonisk idé. De helt glasade fasaderna ger ett stort reklamvärde och berikar gaturummet med ljusa speglingseffekter och festlig lyktverkan."

Det är en beskrivning vi gärna fortsätter att besanna i framtiden.



ÅRSRAPPORT

ÅRET I KORTHET

MARKNADSVÄRDE 19,3 MDR KR (18,9)

TOTALAVKASTNING 3,8% (14,4)

HYRESINTÄKTER 704 MKR (572)

NETTOUTHYRNING 22 MKR (61)

PROJEKTINVESTERINGAR 217 MKR (355)

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 0 MKR (0)

FASTIGHETSFÖRVÄRV 0 MKR (1 133)

BELÅNINGSGRAD 20% (21)

UTHYRNINGSGRAD 97% (97)

UTHYRBAR YTA 193 100 KVM (191 600)

ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER 75% (65)

TID ATT SE OM SITT HUS

För ett år sedan skrev jag i mitt ordförandeord att utöver pandemin hade stora delar av näringslivet drabbats av en osannolik cocktail av utmaningar. Den bestod då av råvarubrist, stora kostnadsökningar, ökande energipriser, produktionsstopp, globala logistikproblem, hög sjukfrånvaro, tilltagande löneinflation och ökad personalomsättning. Jag uttryckte också en farhåga för mörka inflationsmoln på grund av avglobaliseringen och därmed en risk för högre räntor och ökande avkastningskrav i fastighetssektorn.

Ett år senare kan vi konstatera att utöver stora delar av fjolårets eländescocktail invaderade Ryssland Ukraina och vi upplever nu ett förfärande krig i Europa. De geopolitiska spänningarna har ökat, klimatmolnen blir allt mörkare, elkostnader har blivit oförutsägbara till följd av kriget och

För Axfast är vår klädkod låg skuldsättning, god lönsamhet, nöjda hyresgäster, hållbara och attraktiva miljöer i väl underhållna fastigheter i bra lägen. Samt en rejäl dos kompetens. Lyckligtvis finns ingen anledning att förändra detta recept, trots allt som händer i vår omvärld.

Under 2022 uppgick vår totalavkastning till cirka 4 procent och vårt fastighetsbestånd värderas till SEK 19,3 mdr med fortsatt låg skuldsättning. Vi har under året investerat SEK 217 mkr i våra befintliga fastigheter. Vi fortsätter också att förvärva nya kommersiella fastigheter med långsiktigt god utvecklingspotential och med bra kassaflöden under tiden. Vi står väl rustade för framtiden. Dessutom har vi en liten, effektiv organisation med hög kompetens och gott självförtroende. Vi ser med tillförsikt an morgondagen.

"Vi lever i en osäker, snabbväxande och svårbedömd värld där gårdagens recept inte alltid löser morgondagens problem. Samtidigt kan turbulens mycket väl innebära fler möjligheter än risker för de som har mod, blick och är väl rustade."

en prissättningsmodell som styrs av marginalkostnaden. Mångårig tillgångsinflation följs nu av konsumentinflation, stigande räntor och negativa reallöner. Människor ser sitt ekonomiska utrymme krympa.

Utan någon önskan att bli sannspådd så blir min farhåga i år att återhållsamheten i konsumentleden sprider sig till allt fler sektorer av näringslivet.

Vi lever i en osäker, snabbväxande och svårbedömd värld där gårdagens recept inte alltid löser morgondagens problem. Samtidigt kan turbulens mycket väl innebära fler möjligheter än risker för de som har mod, blick och är väl rustade. Beredskapsläget varierar i fastighetsmarknaden. Delar av den erfar just nu betydande substansrabatter, nedskrivningar av fastighetsvärden, osäkerhet vid behov av omfinansiering, fallande aktiekurser och en snävare transaktionsmarknad. Klarblå himmel har på kort tid förbytts i ostadigt väder. Nu gäller rätt kläder för rätt väder.

Jag vill framföra styrelsens tack till våra engagerade medarbetare och till alla våra hyrestagare.

Avslutningsvis några tacksamhetens ord till Hans Dalborg som i oktober 2022 gick ur tiden. Hans var styrelseledamot i Axfast AB under åren 2010–2020. Hans klarsynthet och enkla men knivskarpa analys, hans vältränade luktsinne baserat på unikt bred erfarenhet samt en jordnära realism – allt detta var en stor tillgång.

Hans, med sin humor, påminde ofta i Axfast om att en kommersiell fastighet i grunden inte är mer än en hög tegelstenar. Det är vad man gör med huset som spelar roll. När vi i denna årsredovisning berättar om förädlingen av Jakob Mindre vid Gustav Adolfs torg så ekar Hans påminnelse så sann som den var sagd. Tack Hans.

ALF GÖRANSSON, ORDFÖRANDE AXFAST



STYRELSE AXFAST



ALF GÖRANSSON

Ordförande, ledamot av styrelsen sedan 2018. Styrelseordförande i Loomis, NCC och Hexpol Styrelseledamot i Sweco, Attendo, 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 Axel Johnson Holding. Ledamot av styrelsen i Axel Johnson AB och i Axel Johnson Inc. Grundare och styrelseledamot i Axfoundation. Ledamot i Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse för Allmännyttiga Ändamål, Axel och Margaret Ax:son Johnson Stiftelse, Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien m. fl. samt hedersdoktor vid KTH och ordförande Lövsta Stuteri. Utbildning: Fil. kand. från Stockholms Universitet



CAROLINE BERG

Ledamot av styrelsen sedan 2012. Ordförande i Axel Johnson, Martin & Servera. Vice ordförande i Nordstjernan. Ledamot i Axfood, Novax och Handelshögskolans Advisory Board. Caroline är även ordförande i Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse, Erik och Görans Ennerfelts fond för svensk ungdoms internationella studier och The Global Village. Utbildning: Middlebury College, Vermont, USA, BA Media/kommunikation och psykologi



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. VD i AltoCumulus. Tidigare CFO Axel Johnson, CFO Boliden, CFO Assa Abloy och ledande befattningar i Electrolux och Ericsson. Styrelseordförande i Frantzén Productions och styrelseledamot i Perituskliniken, Dustin och Perlavita. Tidigare styrelseledamot i Axel Johnson International, Martin & Servera, Åhléns, Svensk Bevaknings Tjänst och Novax.



FREDRIK WIRDENIUS

Ledamot av styrelsen sedan 2020. Styrelseordförande i Willhem, Assemblin Group och HållBo. Styrelseledamot i Scandic Hotels Group och Stiftelsen Nobel Center. 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 2022-01-01 – 2022-12-31. 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- och logistikfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsportföljen är idag koncentrerad till Stockholm, markna- den med starkast ekonomisk tillväxt i Sverige. Koncernen har ett starkt fokus på fastighetsutveckling, med en ständig pro- cess att utveckla bolagets fastighetsbestånd. Samtliga fastig- heter 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 95 procent av Antonia Ax:son Johnson och till 5 pro- cent av Göran Ennerfelt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

År 2022 har varit ett rekordår för Axfast som levererat den högsta omsättningen och det högsta driftnettot i bolagets his- toria, mycket tack vare genomförda projekt och en mycket stark hyresmarknad.

I början av året tillträdde Grant Thornton sina ytor i den tidigare projektfastigheten Boken 6, vilket inneburit att fast- igheten varit fullt uthyrd från årsskiftet.

Hyresavtal har tecknats med Gjensidige avseende delar av de projektytor på fastigheten Torgvägen 7 som konverterats från butikslokaler till andra användningsområden. Gjensidige tillträder sina kontorslokaler i juli 2023 vilket innebär att fast- igheten då kommer vara fullt uthyrd.

Under året har ombyggnationsprojektet på fastigheten Jakob Mindre 11 löpt på och projektet beräknas färdigställas under våren 2023. Projektet omfattar cirka 8 600 kvadratme- ter fördelat på kontors- och restaurangtytor. Samtliga kontors- ytor är uthyrda till The Boston Consulting Group som kom- mer tillträda under 2023.

Hyresavtal har tecknats med Storex avseende knappt 8 500 kvadratmeter i fastigheten Jordbromalm 4:8. Storex, som

sedan tidigare hyr cirka 5 700 kvadratmeter i fastigheten, till- träder ytorna under 2024.

Nyuthyrningarna för året uppgick till knappt 16 000 kva- dratmeter och till en hyra om 62 Mkr. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 22 Mkr. Som ett resultat av årets nyut- hyrningar har den kontrakterade uthyrningsgraden i bestån- det ökat från 96,6 till 97,4 procent. Under året har det även genomförts omförhandlingar av en hyresvolym om 84 Mkr till en hyresökning om 13,1 procent.

I augusti bekräftades bolagets kreditrating från kredit- värderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Bolaget erhö ll kreditbetyget BBB med stabila utsikter. Det publika rating- betyget ger bättre tillgång till upplåning från kapitalmark- naden till konkurrenskraftigare villkor och bidrar därmed till en ökad diversifiering och riskspridning.

Per 2022-12-31 äger Axfast AB 20 fastigheter via dotter- bolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts uppgå till 19 318 Mkr (18 864 Mkr). Fastigheterna har värderats externt av CBRE eller Cushman & Wakefield och värdeförändring under året uppgår till 1,3 procent (12,0 procent).

RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick under 2022 till 704 Mkr (572). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 19 procent, från 548 Mkr 2021 till 653 Mkr 2022, vilket främst är en följd av att tidigare projektytor varit fullt uthyrda från års- skiftet. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet upp- går vid årets slut till 97,4 procent (96,6).

Axfast redovisar ett driftnetto på 514 Mkr (409), vilket motsvarar en driftnettoökning med 25 procent jämfört med 2021. Det ökade driftnettot förklaras delvis av förvärvet av Lysbomben 5 som förvärvades i juni 2021. För ett mellan åren jämförbart bestånd ökar driftnettot med 22 procent, från 391 Mkr 2021 till 476 Mkr 2022 och bolaget redovisar en över- skottsgrad om 73,0 procent (71,5). Fastighetsportföljens oreali- serade värdeförändring uppgick till 238 Mkr (1 998), vilket förklaras av ökade driftnetton. För koncernens räntederivat uppgick den realiserade värdeförändringen till 175 Mkr (73) som en följd av att räntor på längre löptider har stigit under perioden.

Investeringar

Under året har inga förvärv genomförts. Koncernens investe- ringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 217 Mkr (355 Mkr).

Finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till –14 Mkr (–20 Mkr). Likvida medel uppgick per den 31 december till 218 Mkr (232). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 3 827 Mkr (3 987). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 13 263 Mkr (12 642). Bolagets soliditet uppgick till 65 procent (63).

Moderbolaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoom- sättning utgjorde 34 Mkr (35). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 9 Mkr (–9). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2022 uppgick till 3 966 Mkr (3 907). Antalet anställda vid årets slut var 14 (12).

FRAMTIDA UTVECKLING

Axfast koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Det lång- siktiga målet är en balanserad fastighetsportfölj inom segmen- ten kontor, handel, hotell och logistik.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Axfasts risker kan i huvudsak delas upp i två kategorier, affärs- mässiga 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 eko- nomisk tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen, med en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en välfördelad förfallostruktur avseende hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2023 års resultat före skatt med 8 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.

Soliditeten uppgår vid årsskiftet till 65 procent (63). Ränte- kostnaderna 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 ränteför- ändringar. Finansiering läggs i första hand upp med kort bind- ningstid och ränterisken hanteras sedan med hjälp av derivat. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid års- skiftet till 4,0 år (2,2).

Bolagets fastigheter redovisas till verkligt värde. Förvalt- ningsfastigheterna värderas vid varje kvartalsskifte där värde- ringarna vid varje hel- och halvårsskifte utförs av Cushman & Wakefield Sweden AB och CBRE Sweden AB och vid reste- rande tillfällen genomförs internvärderingar av Axfast.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighets- beståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighets- värdenas utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, förväntningar på hyrestill- växt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas värde till 19 318 Mkr.

HÅLLBARHET

För Axfast är det av stor vikt att kunna erbjuda kunder och medarbetare hälsosamma och säkra arbetsmiljöer. Vi vill skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld i förändring. För att uppnå det genomför bolaget ett arbete med att miljöinven- tera samtliga fastigheter. Under året har ytterligare två fastig- heter miljöcertifierats. Vid utgången av 2022 är 75 procent av bolagets fastigheter miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 898 247
Årets resultat	62 953
Disponeras så att:	3 961 200
Till aktieägare utdelas (100 kronor per aktie)	4 000
I ny räkning överföres	3 957 200
	3 961 200

NYCKELTAL

	2022	2021	2020*	2019*	2018*
KONCERNEN					
Intäkter (Mkr)	704	572	564	594	595
Driftnetto (Mkr)	514	409	374	402	430
Förvaltningsresultat (Mkr)	368	283	–	–	–
Resultat efter skatt (Mkr)	625	1 869	54	263	586
Överskottsgrad	73%	72%	66%	68%	72%
Kontrakterad uthyrningsgrad	97%	97%	94%	95%	95%
Bokfört värde förvaltningsfastigheter (Mkr)	19 318	18 864	6 640	6 642	7 110
Extern finansiering (Mkr)	3 827	3 987	2 814	2 745	3 659
Eget kapital (Mkr)	13 263	12 642	3 738	3 687	3 428
Belåningsgrad	20%	21%	18%	19%	26%
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,7	4,9	6,0	4,1	4,3
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal)	75,0	65,0	32,0	11,0	0,0
MODERBOLAGET					
Nettoomsättning (Mkr)	34	35	33	34	32
Balansomslutning (Mkr)	6 289	6 762	5 688	6 050	5 958
Soliditet (%)	64%	58%	69%	65%	61%
Antal anställda	14	12	12	12	12

*Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2021 har ej räknats om till IFRS utan presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskriv-

ningar på fastigheter. Enligt IFRS redovisas fastigheterna till verkligt värde och fastigheternas orealiserade värdeförändring redovisas i resultatet. Dessutom har under K3 driftnettot belastats med kostnader avseende tomträttsavgäld till skillnad mot IFRS redovisningen där kostnad för tomträttsavgälder redovisas som en räntekostnad på leasingskulder inom finansnettot.

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i Tkr	2022	2021
Hyresintäkter	703 404	571 947
Övriga intäkter	686	531
Totala intäkter	704 090	572 478
Driftkostnader	– 56 616	– 54 525
Underhållskostnader	– 19 983	– 16 010
Fastighetsskatt	– 78 656	– 56 563
Fastighetsadministration	– 35 200	– 36 052
Totala fastighetskostnader	– 190 455	– 163 150
Driftnetto	513 635	409 328
Avskrivningar	– 961	– 613
Resultat efter avskrivningar	512 674	408 715
Centrala administrationskostnader	– 22 476	– 30 516
Finansiella intäkter	943	7
Finansiella kostnader	– 99 598	– 72 731
Räntekostnad leasingskuld	– 23 801	– 22 691
Finansnetto	– 122 456	– 95 415
Förvaltningsresultat	367 742	282 784
Värdeförändringar		
Fastigheter	238 042	1 997 558
Räntederivat	174 602	73 206
Resultat före skatt	780 386	2 353 548
Skatt på årets resultat	– 155 714	–484 538
Årets resultat	624 672	1 869 010
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		
Årets resultat	624 672	1 869 010
Övrigt totalresultat	0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt	0	0
Årets totalresultat	624 672	1 869 010

Årets totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	19 318 000	18 864 000
Materiella anläggningstillgångar	8 933	8 319
Nyttjanderättstillgångar	778 935	778 935
Derivatinstrument	98 839	9 256
Summa anläggningstillgångar	20 204 707	19 660 510
Kundfordringar	0	1 683
Skattefordringar	0	16 267
Derivatinstrument	421	0
Övriga fordringar	10 329	9 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 437	46 439
Likvida medel	218 347	232 297
Summa omsättningstillgångar	293 534	306 209
SUMMA TILLGÅNGAR	20 498 241	19 966 719

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 000	4 000
Reserver	800	800
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	13 257 866	12 637 185
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 262 666	12 641 985
Summa eget kapital	13 262 666	12 641 985
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 727 703	1 740 625
Uppskjuten skatteskuld	2 394 506	2 265 727
Derivatinstrument	7 794	92 392
Långfristiga leasingskulder	749 183	749 183
Summa långfristiga skulder	4 879 186	4 847 927
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 089 533	2 237 924
Leverantörsskulder	40 923	47 421
Aktuella skatteskulder	19 585	0
Kortfristiga leasingskulder	23 802	23 802
Övriga kortfristiga skulder	8 095	1 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 451	166 042
Summa kortfristiga skulder	2 356 389	2 476 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 498 241	19 966 719

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

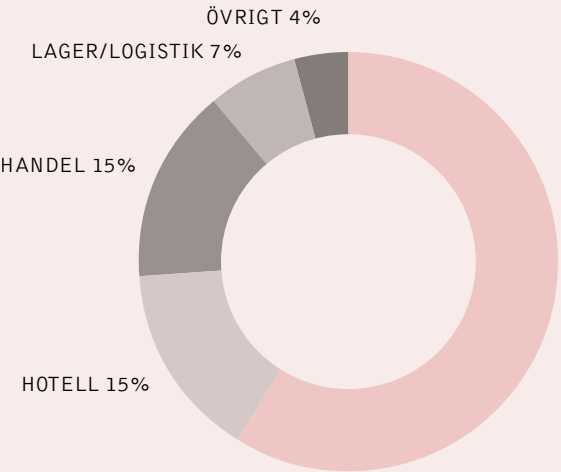
Belopp i Tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	780 386	2 353 548
Justeringar för skillnader mellan resultat före skatt och nettokassaflöde	– 411 683	– 2 070 244
Betalda skatter	8 923	– 16 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 626	267 106
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar	– 18 431	365 985
Förändringar av rörelseskulder	8 388	– 21 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	367 583	611 108
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	– 911 240
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	– 217 533	– 354 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 217 533	– 1 265 960
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	720 000	1 251 000
Amortering av lån	– 880 000	– 612 600
Utbetald utdelning	– 4 000	– 4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–164 000	634 400
Årets kassaflöde	– 13 950	– 20 452
Likvida medel vid årets början	232 297	252 749
Årets kassaflöde	– 13 950	– 20 452
Likvida medel vid årets slut	218 347	232 297

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE

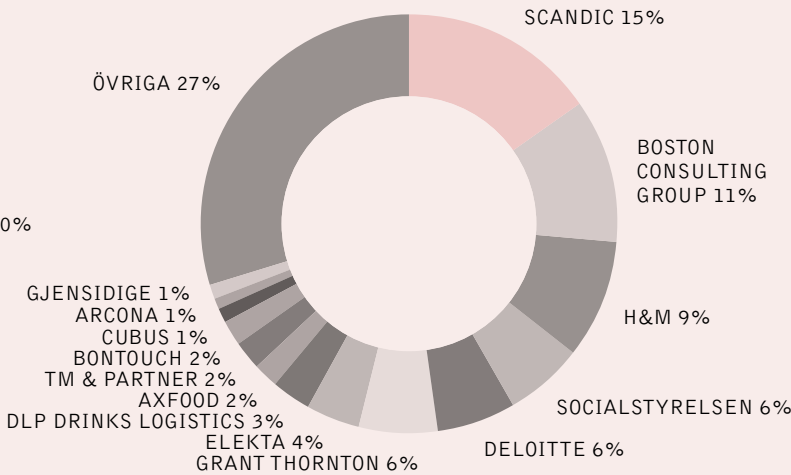
Belopp i Tkr	2022	2021
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	943	7
Erlagd ränta	– 99 106	– 71 158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar av tillgångar	961	613
Värdeförändring fastigheter	– 238 042	– 1 997 651
Värdeförändring räntederivat	– 174 602	– 73 206
Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	– 411 683	– 2 070 244

HYRESVOLYM

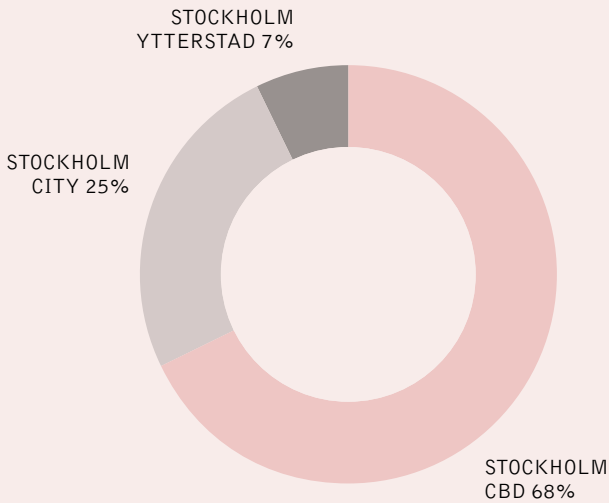
HYRESVOLYM / SEGMENT



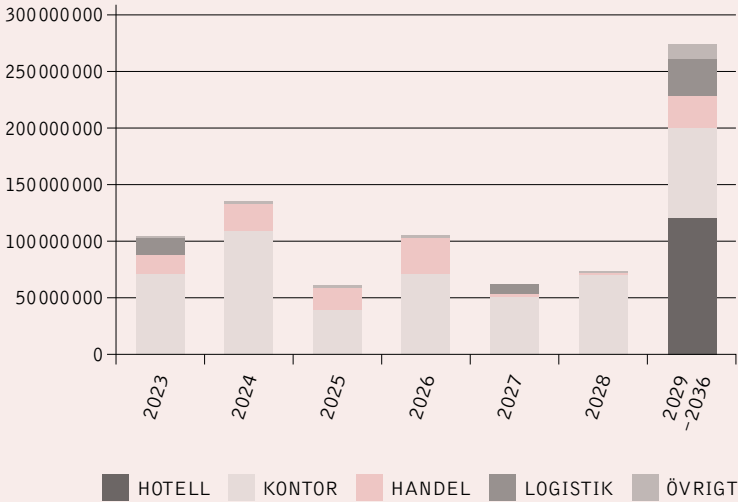
KONTRAKTERAD HYRA / KUND



HYRESVOLYM / DELMARKNAD

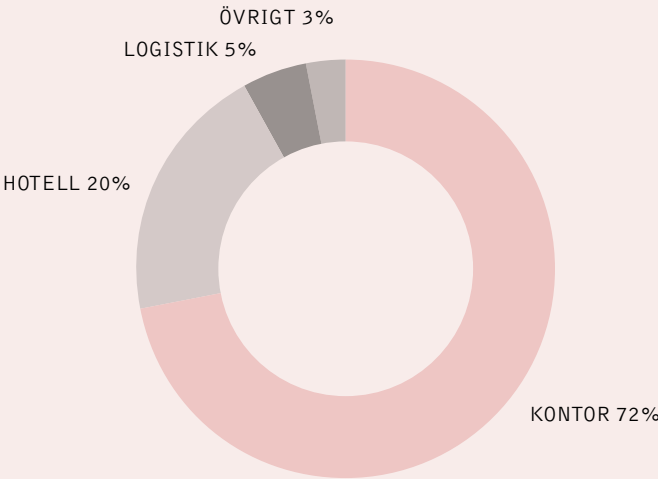


KONTRAKTERAD HYRESFÖRFALLOSTRUKTUR

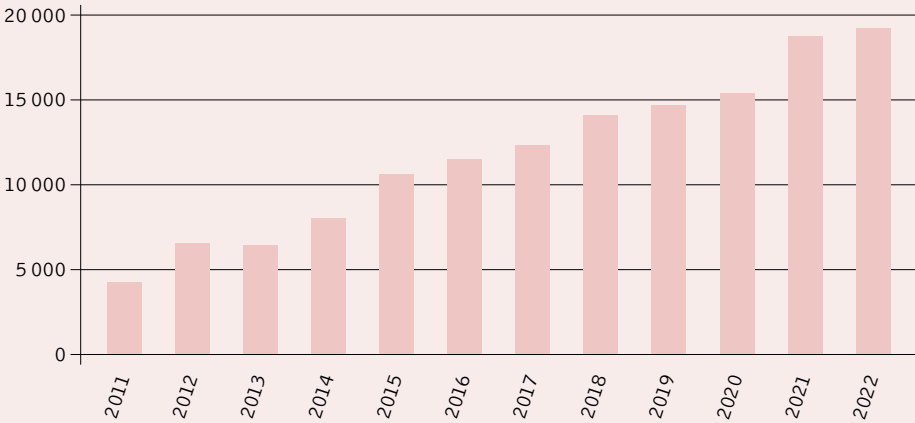


MARKNADSVÄRDE

MARKNADSVÄRDE / SEGMENT

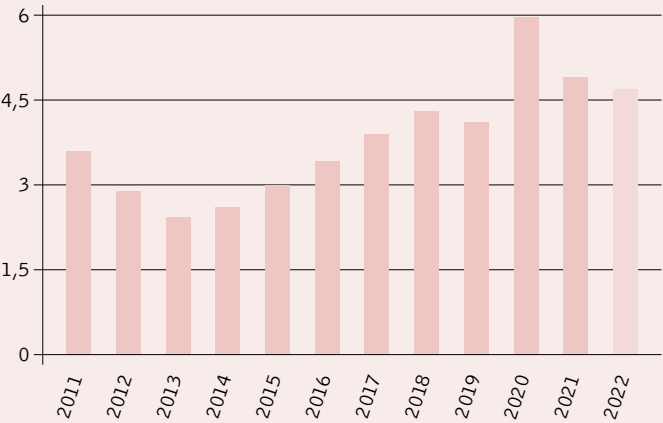


UTVECKLING MARKNADSVÄRDE (MKR)

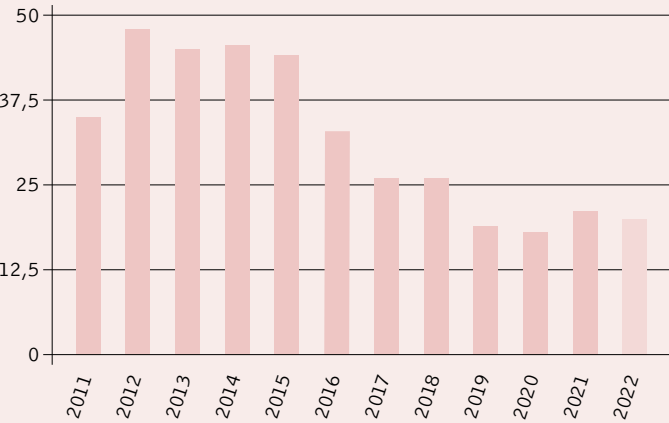


FINANSIELLA NYCKELTAL

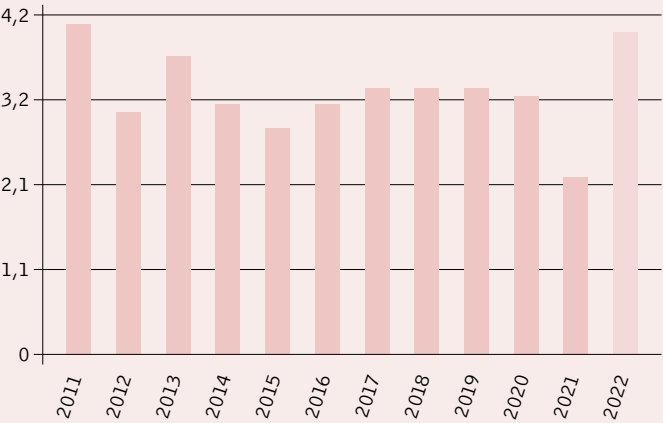
RÄNTETÄCKNINGSGRAD (GGR)



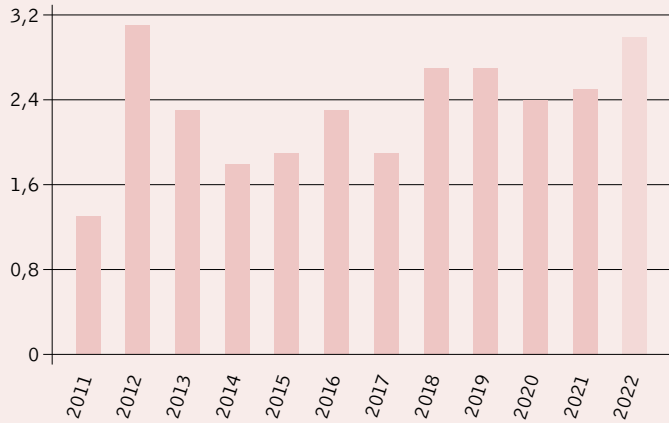
BELÄNINGSGRAD (%)



RÄNTEBINDNINGSTID (ÅR)



KAPITALBINDNINGSTID (ÅR)



RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	2022	2021
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	33 932	34 662
Summa rörelseintäkter	33 932	34 662
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-17 665	-16 539
Personalkostnader	-38 612	-48 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-110	-136
Rörelseresultat	-22 455	-30 653
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	706	-790
Ränteintäkter och liknande resultatposter	90 419	83 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	-59 835	-61 239
Resultat efter finansiella poster	8 835	-9 396
Bokslutsdispositioner	63 159	27 424
Resultat före skatt	71 994	18 028
Skatt	-9 041	105
Årets resultat	62 953	18 133
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		
Årets resultat	62 953	18 133
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	62 953	18 133

BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier och installationer	5 159	4 741
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	3 101 556	3 076 078
Uppskjuten skattefordran	1 724	1 742
Summa anläggningstillgångar	3 108 439	3 082 561
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	2 777 560	3 010 022
Skattefordringar	2 497	11 385
Övriga fordringar	395	1 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 172	2 649
Likvida medel	395 571	654 348
Summa omsättningstillgångar	3 180 195	3 679 666
SUMMA TILLGÅNGAR	6 288 634	6 762 227

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 000	4 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	800	800
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	3 898 247	3 884 114
Årets resultat	62 953	18 133
Summa eget kapital	3 966 000	3 907 047
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	54 034	40 267
Summa obeskattade reserver	54 034	40 267
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 386 982	1 546 762
Leverantörsskulder	3 479	3 844
Skulder till koncernföretag	862 876	1 231 409
Övriga skulder	2 850	2 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 413	30 085
Summa kortfristiga skulder	2 268 600	2 814 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 288 634	6 762 227

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun	Adress	Fastighets- beteckning	UTHYRNINGSBAR YTA (KVM)			PER LOKALTYP					Byggnadsår/Ombyggnadsår
			Bostäder	Handel	Kontor	Hotell	Lager/ Logistik	Övrigt	Garage/ P-hus	Total yta (exkl. garage)	
Haninge	Dåntorpsvägen 32	Jordbromalm 3:3			263		32 781			33 044	2016
Haninge	Lillsjövägen 13	Jordbromalm 4:8			486		23 290			23 776	2012/2013
Stockholm	Kungsgatan 57, Klara Norra Kyrkogata 23 mfl	Boken 6		1 694	8 024		124	264	152	10 106	1750/1897/1927/1987/2021
Stockholm	Kungsgatan 53, Gamla Brogatan 28-30 mfl	Bryggmästaren 5		959		7 504	111			8 574	1750/1880/1980/1984/2003/2013
Stockholm	Gamla Brogatan 32, Klara Norra Kyrkogata 24	Bryggmästaren 6		510	946		33	132		1 621	1880/1912/2019
Stockholm	Kungsgatan 55, Klara Norra Kyrkogata 26-28	Bryggmästaren 7		1 396	3 583		344	521		5 844	1880/2016
Stockholm	Jakobs Torg 5, Jakobskatan 1	Jakob Mindre 5			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	136		15 894		53			16 083	1949
Stockholm	Nytorpgsgatan 11 A-B	Mäster Mikael 21	1 856	62	109		12	80	90	2 119	1839/1883/1928/19939
Stockholm	Skeppsbron 34-36	Phoebus 10	328		1 949		155			2 432	1676/1700/2002/2016
Stockholm	Vasagatan 40	Pilen 18		422	2 204		152			2 778	1889/1936/2006
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	535	607	1 275		137	92		2 646	1869/2006/2021
Stockholm	Sergelgatan 1	Sporren 16		6 327	5 770		193	1 033	765	13 323	1961/2007
Stockholm	Tulegatan 15-19, Kungstensgatan 18-20 mfl	Taktäckaren 2	2 207	80	19 799		235	1 115	2 604	23 436	1896/2001/2003
Stockholm	Hötorget 15, Kungsgatan 47	Torgvägen 7		1 257		16 630	95	2 706		20 688	1916/1925/1994/2007/2015
Stockholm	Karlavägen 85	Vedbäraren 18	3 897						120	3 897	1912/2007
Stockholm	Norrlandsgatan 20	Vildmannen 10		798	2 221		96			3 115	1888/1992/2010
Stockholm	Drottninggatan 78	Vinkelhaken 9		1 096	1 722		17			2 835	1913-1915/2005
Upplands Väsby	Finnvids väg 1	Nedra Runby 1:57		2 215						2 215	2002
Totalt			8 959	17 423	73 313	24 134	58 218	7 311	3 731	189 358	



BOKEN 6
KUNGSGATAN 57, KLARA NORRA KYRKOGATA 23, GAMLA BROGATAN 34



BRYGGMÄSTAREN 5
KUNGSGATAN 53, GAMLA BROGATAN 30-32



BRYGGMÄSTAREN 6
GAMLA BROGATAN 32



BRYGGMÄSTAREN 7
KUNGSGATAN 55, KLARA NORRA KYRKOGATA 26



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



JAKOB MINDRE 5
JAKOBS TORG 3, JAKOBSGATAN 1



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



PILEN 18
VASAGATAN 40



RIDDAREN 16
GREV TUREGATAN 18



PHOEBUS 10
SKEPPSBRÖN 34-36, JOHANNESGRÄND 1



SPORREN 16
SERGELGATAN 1, MÄSTER SAMUELSGATAN 47



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



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



JORDBROMALM 3:3
DÄNTORPSVÄGEN 32



SKOTTEN 6
KUNGSGATAN 49, DROTTNINGGATAN 53, GAMLA BROGATAN 24



JORDBROMALM 4:8
LILLSJÖVÄGEN 13



VINKELHAKEN 9
DROTTNINGGATAN 78, KUNGSGATAN 52



TORGVÄGEN 7
HÖTORGET 15, DROTTNINGGATAN 72-76



VILDMANNEN 10, LÄSTMAKARGATAN 5
NORRLANDSGATAN 20

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, energi och hälsa. 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.

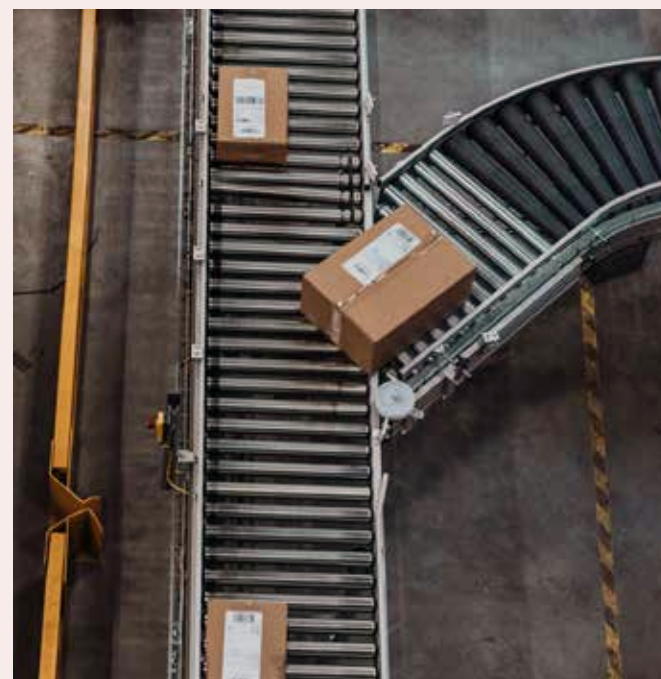
AxSol bygger och utvecklar bolag inom solenergisektorn.

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

KICKS Group är Nordens ledande skönhetsaktör som består av bolagen KICKS och Skincity.

Martin & Servera är Sveriges ledande grossist för restauranger och storkök.

Novax en sektorfokuserad, aktiv och långsiktig ägarpartner som investerar i små- och medelstora tillväxtbolag med ambitionen att skapa stora, meningsfulla verksamheter och framtida ben för Axel Johnson.



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.

ConformIS är ett medicintekniskt företag med fokus inom ortopediska implantat.

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 LÖWENHIELM
TEXT: HÅKAN ENGLER
ORIGINAL: JAKOB BRUNDIN/KOBBEN DESIGN

FOTOGRAFI: JÄGER ARÉN, SUSANNA BLÅVARG, COURTESY OF FARAGO PUBLISHING, EMMA GRANN, MARGE ARKITEKTER,
KASPER SALIN, GUSTAF W:SON CRONQUIST, JAN EHNEMARK, LARSSONS ATELJÉ, HENRY B. GOODWIN/DIGITALA STADSMUSEET,
BENGT AF GEIJERSTAM/TT, IMAGO/TT, ALAMY STOCK PHOTO, GETTY IMAGES,
ERIK LERNESTÅL/STATENS HISTORISKA MUSEER, AXEL JOHNSON

ILLUSTRATION: LINA EKSTRAND
GRAVYR ÖVER PALATSET MAKALÖS FRÅN SUECIAN AV ERIK DAHLBERGH/KUNGLIGA BIBLIOTEKET
KONSTNÄRER VARS VERK VI ANVÄNT I ÅRSRAPPORTEN: OSCAR ANDERSSON, FRANCESCO BASSANO,
CARL JOHAN BILLMARK, PEHR HILLESTRÖM, CAJSA VON SEIPEL, CARL WAHLBOM



 **Axfast**

