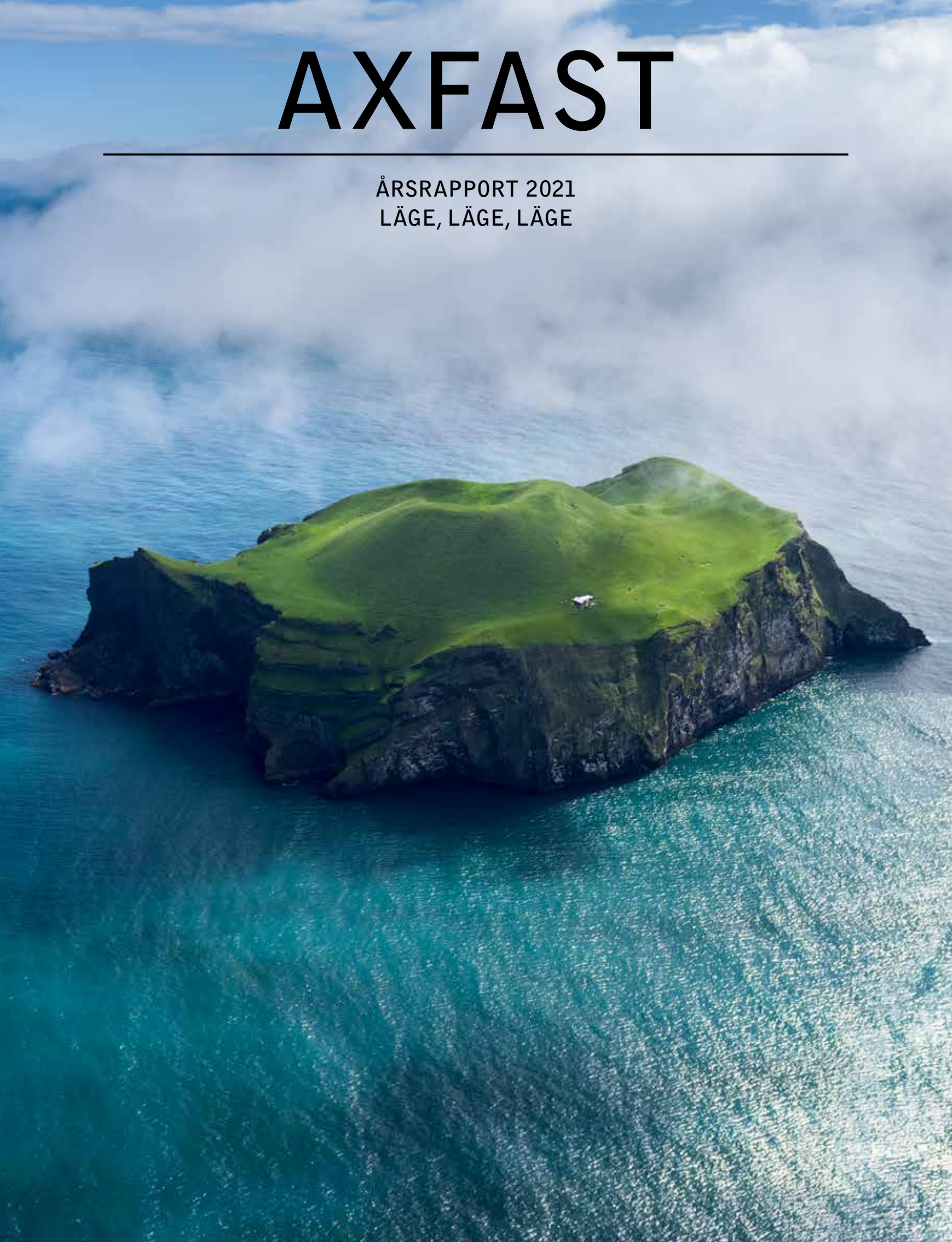


# AXFAST

---

ÅRSRAPPORT 2021  
LÄGE, LÄGE, LÄGE





**LÄGE, LÄGE, LÄGE**

VD-ORD: 3

LÄGE, LÄGE, LÄGE: 5

KLIMAT: 6

EKONOMI: 14

TOPOGRAFI: 22

TEKNOLOGI: 30

POLITIK: 38

SOCIALPSYKOLOGI: 46

ÅRSRAPPORT: 60

ORDFÖRANDEN HAR ORDET: 62

STYRELSE AXFAST: 64

VERKSAMHETSÅRET 2021: 66

FASTIGHETSFÖRTECKNING: 76

AXEL JOHNSON GRUPPEN: 78

# 2021 – DE ÖDMJUKA KARTRITARNAS ÅR

För Axfast har läget alltid spelat en central roll. Men finns det absoluta lägen som alltid håller över tid, eller är det ett föränderligt värde? I den här rapporten vill vi fortsätta att betona vikten av fastigheters läge men samtidigt öppna för en ödmjuk syn på begreppet. Vi kan inte sitta nöjda med en gammal gulnad karta, utan måste hela tiden vara beredda att rita om den efter verkligheten. Ny teknik kan ändra förutsättningar, som när tåget kom. Ekonomiska förutsättningar kan förändras och politiska beslut påverka vår verklighet. Mer aktuella än någonsin är de klimatförändringar vi själva under lång tid har bidragit till. En investering i dag kräver därför en förståelse för hur climateffekter förändrar platserna där vi verkar. Här är vår bransch delvis på efterkälken jämfört med våra hyresgäster. De företag som är verksamma över hela klotet har i många år kalkylerat risk för till exempel översvämningar vid etableringar av fabriker och kontor. Det som är viktigt för våra hyresgäster kommer alltid att bli påtagligt viktigt för oss som fastighetsägare, vilket 2021 års globala extremväder underströk.

Årets rapport försöker ge fler infallsvinklar på vad som bestämmer ett läges strategiska vikt och vilka yttre faktorer som kan förändra det, till det bättre och till det sämre. Vi har ingen illusion om att presentera alla variabler som bestämmer bästa läge, men vi hoppas bjuda på både underhållande läsning och en påminnelse om att kartritarna knappast blir arbetslösa framöver.

Förutom att alltid försöka välja uthålligt bästa läge arbetar Axfast aktivt med att förbättra de platser där vi finns. Som att skapa möjlighet för bra flöden, att fylla husen med hyresgäster som bidrar till varandra och omgivningen samt att skapa hållbara och attraktiva miljöer med väl underhållna fastigheter och konst som väcker nyfikenhet.

Kvarteret Boken på Kungsgatan är ett bra exempel på ett hus som har fått nytt liv. Vid årsskiftet färdigställdes projektet och den sista hyresgästen flyttade in. Nu kraftsamlar vi återigen vid Gustav Adolfs Torg där en fantastisk byggnad från förra sekelskiftet genomgår en omfattande men varsam renovering. Det är ett läge vi tänker berätta mer om i nästa årsrapport.

Vi har dock inte bara grävt där vi står utan också lyft blicken, närmare bestämt mot Kungsholmen och mer precis Västerbroplan. I somras förvärvade vi kvarteret Lys-

bomben, ett vackert femtiotalskvarter i ett läge som vi ser stor utvecklingspotential i.

Förutsättningarna för 2021 var, som vi vågade oss på att gissa i förra årets rapport, mycket goda i fastighetsbranschen. Vi har haft en stark efterfrågan på kontor och kan summera en nettouthyrning om drygt 60 mkr. Hyrorna har fortsatt i en positiv riktning för Stockholms bästa lägen och avkastningskraven har fortsatt nedåt. Tillsammans med lyckade projekt, uthyrningar, omförhandlingar och förvärv har det bidragit till att värdet av vårt bestånd nu uppgår till 18,9 mdkr. Vi är alltså en bit på väg mot vårt mål om 30 mdkr år 2030. En mer detaljerad beskrivning av vårt 2021 hittar du längre bak i rapporten.

---

*”Årets rapport försöker ge fler infallsvinklar på vad som bestämmer ett läges strategiska vikt och vilka yttre faktorer som kan förändra det.”*

---

Jag vill också passa på att tacka både anställda och styrelse för att ni alla bidragit med stor flexibilitet så att vi har kunnat bedriva verksamheten som vanligt, trots ovanliga omständigheter. Vårt motto om att vara ”tillräckligt stora för att kunna göra de intressanta affärerna och tillräckligt små för att inte tappa i effektivitet och kreativitet” har visat sig extra värdefullt i under året.

Framåt ligger stort fokus på att fortsätta hyra ut och omförhandla kontrakt, att färdigställa projektet på Gustav Adolfs Torg, men även att hitta nya investeringar i bästa läge.

Nu hoppas jag du är sugen på att läsa resten av rapporten. Tyvärr måste jag göra dig besviken om du söker formeln för att välja lägen som står sig för alltid. Dock finns exempel som varit rätt i tvåusen år hittills. Läs om kejsar Tiberius och hans palats på toppen av Capri på sidan 26. En plats med bästa läge då som nu – och kanske för alltid?

Trevlig läsning!

JOHAN BERFENSTAM, VD AXFAST

# LÄGE, LÄGE, LÄGE

Mannen som sägs ha myntat alla mäklares favoritmantra hette Harold Samuel. I februari 1944 gick han omkring i ett London svårt sargat av Blitzten. Han gissade att kriget snart skulle vara över och eftersom räntorna var låga kunde han köpa ett litet fastighetsbolag med tre modesta hus i portföljen och ett ståtligt namn på dörren: Land Securities Investment Trust Limited. Och så började han fylla på, med mer eller mindre sönderbombade fastigheter. Allt utifrån sin devis *"there are only three things that matter in property: location, location and location"*.

Freden kom och bolaget var snart ett av de högst värderade på Londonbörsen. 1963 blev Harold adlad till Baron Samuel of Wych Cross, med murslevar och tegelförband på vapenskölden. 1987 dog han på ordförandeposten, men bolaget tuffar vidare med ett värde runt 12,5 miljarder pund.

Så enkelt kan det vara. Om inte om vore. För historien har visat att det visserligen finns lägen med enormt uthållig kraft – som Londons West End och Stockholms city – men också att ingenting är för evigt.

2021 präglades av två krafter som stämmer till ödmjukhet: pandemin och de allt tydligare klimateffekterna. Lockdowns, skyfall, översvämningar, extremvärme och skogsbränder har ruckat på sekelgamla sanningar om vad ett bra läge är. Efter ett sådant år känns det naturligt att belysa begreppet ur ytterligare några synvinklar, från både förr och nu, hemma och borta: Hur kan innovationer hjälpa eller stjälpa ett läge? Vad betyder ändrade livs- och konsumtionsmönster? Hur ritar teknologiskiften och infrastruktur om kartan? Och vad har klassiskt bra lägen att sätta emot klåfingriga politiker och trend-sättande kändisar?

Förhoppningsvis blir årets rapport ett underhållande *memento mori* för a-läget. En påminnelse om att vi inte alla – och alltid – kan räkna med att rusa mot stjärnorna i fotspåren på Harold med guldbyxorna.

# SNACK BAR TABACCHI

# KLIMAT

---

*En gång var det en fråga om tweed eller linne, nu handlar det om livet. Vid sekelslutet räknar forskningen med att 60 miljoner bostäder i världens två största ekonomier kommer att vara obeboeliga. De flesta av dem finns i högt värderade kustlägen. Fastighetsbranschen har alltså goda skäl att bidra till både klimatdebatten och samhällenas motståndskraft.*

---



SJÖTOMT HAR I PRINCIP VARIT SYMBOLEN FÖR A-LÄGE. MEN UNDER HOTET OM ATT BEHÖVA LÄMNA EN OFRIVILLIG INFINITY POOL TILL NÄSTA GENERATION HAR VÄRDERINGARNA BÖRJAT SVAJA I MÅNGA KUSTLÄGEN.

# VÄDERPROGNOS: MER AV ALLT

Vi vet att det vid polerna och på Grönland finns tillräckligt med vatten bundet i is för att höja jordens havsnivå med 70 meter. Och att isen smälter med förskräckande hastighet. Exakt hur effekterna av klimatförändringar kommer att slå vet vi inte, bara att städer kommer att drabbas hårdast. Bygga på asfalt och betong absorberar de massor av solvärme, men mycket lite vatten. Vilket förvärrar både havsnivåhöjning, värmeböljor och skyfall. Ur ett världsperspektiv betyder det att många av Nordamerikas, Europas och Asiens kuststäder riskerar att bli svårbeboeliga i slutet av seklet. Miami och Shanghai tillhör gruppen med sämst prognos, men Manhattan, San Francisco, Melbourne, Singapore och Hong Kong ligger inte långt efter. I Stockholm läser vi rapporter om att havsnivån i Östersjön förmodligen kommer att stiga snabbare än i de större haven, även om värmeböljorna inte har lika bråttom hit. Och i Tyskland med flera europeiska länder var den gångna sommarens skyfall ett dystert förbud.

Sedan 2018 har havshöjningen fått fastighetspriserna i klimatskeptiska Floridas kustlägen att sjunka med uppåt tio procent. Miami är enligt Världsbanken den näst mest sårbara staden i hela världen, efter Guangzhou i Kina. Redan runt 2045 räknar forskarna med att 300 000 fastigheter i USA kommer att vara mer eller mindre översvämmade, med värden runt 135 miljarder dollar bokstavligen i sjön. Stora ekonomiska förluster hotar också i Kaliforniens kustområden, samtidigt som mer anonyma städer i hög-

och inland går i motsatt riktning. En studie från 2020 uppskattar att minst 13 miljoner amerikanska bostäder i kuststäder kommer att vara obeboeliga vid sekelslutet. I Kina är siffran 45 miljoner.

För den som studerar Stockholms stads noggrant kalkylerade skyfallsmodell är det uppenbart att högt värderade stråk som Birger Jarlsgatan, Biblioteksgatan, Stureplan och Norrmalmstorg lyser rödast i hela innerstaden.

Bästa läge är uppenbarligen ett begrepp i gungning – över hela klotet. Därför är det inte förvånande att världens största kapitalförvaltare Blackrock har gjort klimatförändringarna till en av sina viktigaste faktorer vid investeringsbeslut. Eller att allt fler menar att vi i fastighetsbranschen bör ta en ledarroll i att driva regeringar och kommuner mot mindre CO<sub>2</sub>-utsläpp och mer skyddsåtgärder i hotade områden.

## NATUREN SOM SKYDD MOT NATUREN

Allt pekar inte rakt in i apokalypsen. Motkrafter vaknar och växer för att skydda våra mest omhuldade lägen. Överallt ansluter sig ekonomer, arkitekter, stadsplanerare, forskare och myndigheter till en rörelse som kan klumpas ihop under begreppet city resilience. Här finns förstas högteknologiska och kostbara projekt med vallar och dammluckor i exempelvis Venedig och Holland. Hit hör också den växande trenden att inte bara bygga och renovera koldioxidsnålt, utan också motståndskraftigt mot extremväder,

så kallad resilient design. De kanske intressantaste projekten just nu är de som använder och härmar naturen för att skydda ekonomi, hälsa och livsmiljöer. Inte minst genom att förebygga översvämningar, färskvattenbrist och så kallade urban heat islands, städer där upphettningen går in i en spiral driven av värmealstrande luftkonditionering och absorberande ytor.

De naturbaserade lösningarna kan delas in i åtminstone fyra huvudområden:

Trädplanteringar som sänker temperaturen, absorberar vatten och renar luften. Mätningar har visat att områden

med många träd kan vara upp till 20 grader svalare än de varmaste platserna i samma stad. Därför har Milano sjösatt ett plan för att plantera tre miljoner nya träd innan 2030 och på så sätt sänka stadens medeltemperatur med två grader.

Gröna väggar och reflekterande tak som värmeisolerar byggnader och binder vatten. Bara med hjälp av murgröna kan en vägg bli fem grader svalare. Och i ett reflekterande tak kan temperaturen hållas 30 grader lägre än i ett traditionellt plåttak.

Vegetation längs kajer och flodbankar som binder jord

*"För den som studerar Stockholms stads skyfallsmodell är det uppenbart att högt värderade lägen som Birger Jarlsgatan, Biblioteksgatan, Stureplan och Norrmalmstorg lyser rödast i hela innerstaden."*



OM ALL IS VID POLERNA OCH PÅ GRÖNLAND SMÄLTER KAN MAN FORTFARANDE UPPTÄCKA STOCKHOLM FRÅN LUFTEN. OM DESSUTOM GOLFSTRÖMMEN KROKNAR KAN MAN ÅKA SKRIDSKOR 70 METER ÖVER NYBROPLAN

och sediment, ökar vattenkvaliteten och minskar flöden. I kombination med perforerad eller porös asfalt som släpper igenom regnvatten blir effekten imponerande. I kinesiska sponge cities har den strategin drivits till sin spets. I kalla städer som Stockholm kan tekniken också minska problemen med isiga gator och trottoarer.

Naturliga sjöar, konstgjorda dammar och underjordiska magasin som samlar vatten och bidrar till den biologiska mångfalden. Sådana projekt pågår just nu i Humlegården, vid Västerbron och Jarlaplan. Kanske kan de rädda oss från att återställa Birger Jarlsgatan till det naturliga vattendrag

den en gång var. Vilket faktiskt är en vanlig strategi i andra städer.

City resilience är ett fält som fastighetsbranschen har miljarder anledningar att intressera sig för och stödja, både som forskning och praktik.

*"City resilience är ett fält som fastighetsbranschen har miljarder anledningar att intressera sig för och stödja, både som forskning och praktik."*



SKOGSBRÄNDERNA HAR INTE VARIT NÅGOT HOT MOT NATUREN. TVÄRTOM HAR MÅNGA ARTER FÅTT EN SKJUTS AV AVBRÄNNINGEN. DET ÄR MÄNNISKORNA OCH DERAS EGENDOM SOM DRABBAS VÄRST. I KALIFORNIEN GÅR SÅ STORA VÄRDEN TILL SPILLO ATT MÅNGA IFRÅGASÄTTER POÄNGEN MED ÅTERUPPBYGGNAD.



KVARNARNAS DAL I SORRENTO SVALKADES I SEX ÅRHUNDRADEN AV BRISEN FRÅN HAVET. MEN 1866 ANLADE STADEN EN NY PIAZZA SOM TÄCKTE ÖVER DALENS MYNNING MOT HAVET. UTAN HAVSBRIS STEG LUFTFUKTIGHETEN RASKT TILL 80 % OCH ETT TJOCKT TÄCKE AV VEGETATION TOG ÖVER BYGGNADERNA. EN KLIMATKATASTROF I MIKROFORMAT.



## THE DOME HOME

1980 var Bob Lee tidigt ute med att bygga ett hållbart och självförsörjande hem på Cape Romano i Florida. De sex betongfärerna samlade upp regnvatten som användes i duschar och tvättmaskiner. Solpaneler drev lampor, luftkonditionering och varmvattenberedare. Sorgligt nog spelade erosionen av sandbotten ett spratt med läget och huset hamnade i havet. 1992 förstördes inredningen av stormen Andrew och de höga vågorna.



## HEDONISTISK HÅLLBARHET

När danska arkitektkontoret BIG ritade på en översvämningsbarriär runt södra Manhattan ville de inte bara skydda läget utan också förbättra det. Istället för en stoppande och brutal mur blev det ett absorberande parkbälte som invånarna kan njuta av under torrskodda tider. Allt enligt den pragmatiska filosofi som arkitekterna själva kallar *hedonistic sustainability*.

An aerial photograph of Dubai, United Arab Emirates, showing the city skyline and the Palm Jumeirah artificial island. The image is split vertically: the left half shows the city and the Palm Jumeirah with the Dubai Eye (a large Ferris wheel) in the foreground, while the right half shows a closer view of the city skyline. The sky is blue with some clouds, and the water is a deep blue-green.

# EKONOMI

---

*Platser består, men deras penningvärde kommer och går.  
Är en strandremsa infertil jordbruksmark eller fundamentet för  
en miljardindustri? Är högst prisläge alltid ett bevis för hög  
attraktivitet? Ekonomin är inte bara ett resultat av läget, utan ofta  
grunden för det. Men den är en nyckfull följeslagare.*

---



RUNT 1850 UPPTÄCKTE BORGERSKAPET ATT HAVET VAR MER ÄN EN ÅKER FÖR SKÖRD AV SILL.  
DÅ STARTADE DEN PROCESS SOM GJORDE DEN GISTNA SJÖBODEN MER VÄRDEFULL ÄN BONDGÅRDEN UPPÅT LAND.



# BOHUSLÄN OCH DEN STORA LÄGESROCKADEN

Låt oss föreställa oss en bohuslänsk bonde under första halvan av 1800-talet. Hans ägor såg ut som de flesta andra sjönära lantbruk i Sverige: Åkrarna omgav själva gården som låg uppdragen en bra bit i skyddat läge från havet. Men från gården löpte också en smal landremsa ner till stranden där korna kunde beta och levebrödet drygas ut med sill, eller fattigmansfläsk som man kallade den. Om någon till äventyrs inte förstod vad som var bästa och sämsta läge på de ägora så blev det tydligt vid generationsväxling. När bonden släppte plogen överlämnade han gården och åkern till äldste sonen, medan yngsta barnet fick nöja sig med den vindpinade strandremsan och kanske en liten sjöbod. För den yngre kunde det betyda ett fortsatt liv som sillsaltare i Marstrand, medan storebror dubbelsovlade sitt bröd hemma i storstugan.

Men 1849 började lyckan vända. Då fick ångbåten mellan Göteborg och Uddevalla ett nytt bryggstopp i just Marstrand. De bemedlade från storstan fick smak på salta bad, kallbadhus anlades och till och med Oscar II började snart frekventera byn. I hans spår anlades flera badorter under de följande åren, där eleganta sommarnöjen uppfördes av de riktigt rika: Stenungsund och Herrön, Stillingsö och Svane-sund. Och sist men inte minst Fiskebäckskil som blivit dagens favoritelekplats för bräckvattentrötta stockholmare.

Badlusten spred sig uppåt i det fattiga norra Bohuslän där enkla fiskelägen som Smögen, Hunnebostrand, Bovallstrand och Fjällbacka började omdanas till dagens dyra sommarparadis med Najadbåtar, surdegsgagerier och New England-interiörer. Samtidigt tappade deras storasyskon till orter inåt landet successivt sin attraktivitet.

I denna ekonomiska rockad blev alltså vår missgynnade sillsaltare på Marstrand ägare till det bästa läget på fädernegården. Om hen nu bara lät den magra strandtegen gå i arv ett par varv kunde barnbarnsbarnen sälja sjöboden för flera miljoner. Mellansyskonen hade kanske turen att sälja något impediment på sina marker för brytning av den vackra och alltmer efterfrågade bohusgraniten. Medan storebroderns ättlingar skoningslöst konkurrerades ut, inte bara på fastighetsmarknaden utan också i den globaliserade jordbruks-ekonomin.

Så kan det gå. Men vem vet om det stannar där. Kanske kommer cirkeln att slutas tillbaka till startläget med hjälp av den nya hållbarhetsekonominns sjöbaserade vindkraftsparker.

# STOCKHOLM OCH DEN FINA STADSDELENS FÖDELSE

I dag är klassningen av lägen i vår huvudstad en folksport. Den som till äventyrs inte har hierarkin i ryggmärgen blir ständigt matad av dags- och fackpress med såväl schablonbilderna av olika stadsdelar som de exakta kvadratmeterpriserna på både lägenheter och kontor. Men det här är ett ungt fenomen, långt yngre än i de flesta europeiska städer eftersom vår huvudstad till alldeles nyligen var en smutsig liten avkrok där rik och fattig trampade runt i samma stinkande rännstenar.

På medeltiden fanns i Sverige varken ”fina” stadsdelar eller paradgator. Städerna var helt enkelt för små för att man rumsligt skulle separera ruckel från palats. Så var det också i det Stockholm som på den tiden inte var mer än Stadsholmen, det vill säga den ö som först 1980 fick det officiella namnet Gamla stan. Stadsholmen var indelad i fyra fjärdingar. I mittfjärdingen fanns Stortorget, rådhuset, hantverkarna och deras gillen. I den västra bodde många fiskare. Odörerna visste inga fjärdingsgränser, men om det överhuvudtaget fanns en något finare fjärding så var det den södra där spannmålskommersen skedde och den tyska befolkningen dominerade. Invandrantätt var uppenbarligen en lägeshöjare på den tiden.

Bristen på lägeshierarki stod sig mer eller mindre fram till förra sekelskiftet. Östermalm var lika uselt som Söder-

malm. Den förra med sitt sumpiga katthav som skulle bli Berzelii park och sitt avloppsdike som skulle bli Birger Jarlsgatan, den senare med sina jäsande träcksjöar Fatburen och Hammarby sjö. Men med industrialiseringen kom storstädningen av Europas kanske eländigaste huvudstad. Latrintunnor kördes ut till Mälardalens åkrar, matavfallet forslades till Särimmers grisgård och blev återvunnet som foder. Råttor och mördare jagades bort.

I den växande industriella ekonomin blev också trafiken allt viktigare. Utredare mätte hur långt en hästdragen vagn kom på 30 minuter och här förlorade Söder med sina branta backar mot de flackare Norr- och Östermalm. De senare började sin upphöjelse som läge, med nyrika Strandvägen som galjongata, medan Söder fick en hundraårig stämpel som knegarstadsdel.

När trafiken elektrifierades i början av 1900-talet kom också pendelresan och med den en förstärkning av boendesegregationen. Spårvagnar och tåg rullade med de bemedlade till Djursholm och Saltsjöbaden, medan arbetarna klev av i Hagalund, Sundbyberg och Liljeholmen. Efter århundraden av klasslöshet hade läget blivit vad det är i dagens stad, en intrikat väv av rationella fördelar och kollektiva myter som möjliggör både individuellt och kommersiellt varumärkesbyggande.



MEDELTIDENS STOCKHOLM VAR BARA EN LITEN HOLME. DÄR FANNES INTE PLATS FÖR ATT SEPARERA RIK FRÅN FATTIG, PALATS FRÅN RUCKEL. BÄSTA LÄGE VAR ATT KOMMA SÅ HÖGT UPP FRÅN RÄNNSTENEN SOM MÖJLIGT.

INTE HELLER 1800-TALET'S INNERSTAD VAR NÅGOT RESERVAT. VARJE HUS VAR ETT LITET KLASSAMHÄLLE I SIG. BÄSTA LÄGE VAR "PIANO NOBILE" MED SIN EXTRA TAKHÖJD OCH SINA FRONTONER ÖVER FÖNSTREN. HÖGST UPP, OCH I GÅRDSHUSEN, BODDE DE FATTIGA.



## DYRAST BÄST?

Under 2021 blev Hongkong omsprunget som världens dyraste stad för expats att leva i. Den nya prisledaren blev Turkmenistans huvudstad Ashgabat där levnadsomkostnaderna ligger 30% högre än på Manhattan. Och detta i en stad som erbjuder så få lockelser att den kallas *city of the dead*. Ashgabat har flest marmorbyggnader och förgyllda statyer i världen, men både gatorna och de flesta av de kritvita marmorhusen är tomma. Orsaken till prisläget har alltså ingenting med dragningskraft att göra, utan enbart med landets hyperinflation.



## DIAMONDS ARE NOT FOREVER

Gruvstaden Kolmanskop i Namibia byggdes efter att man 1908 hittat diamanter i området. Gruvbolaget De Beers fick råd att fylla staden med teater, casino, spårvagnslinjer och stiliga bostadshus i tysk stil. 1956 var ädelstenarna dock slut och invånarna lämnade stan. Sanden tog över, och så småningom katastrofturismen.



## VÄRLDENS MEST TÄTTBEFOLKADE PLATS

På ön Hashima bröt man stenkolk under vattnet och bidrog på så sätt till Japans industrialisering.

1959 bodde 5 300 människor på ön, vilket innebar en befolkningstäthet på 83 500 näsor/km<sup>2</sup>.

Även här sinade så småningom skälet till lägets attraktion. Och även här fick det ett uppsving genom turismen.

Förmodligen hjälpte det att Hashima hamnade på CNN:s lista *The 10 freakiest places around the world*.



## DEN DIGITALA FRUKTODLINGEN

I Silicon Valley betalar man de högsta bostadspriserna i USA, högre än i närliggande San Francisco. För ett gammalt fruktodlings- och militärområde utan vattenkontakt kan det tyckas häpnadsväckande, men förklaringen finns i Bill Clintons gamla devis: *It's the economy, stupid*. Att vara centrum för världshistoriens tredje ekonomiska paradigmskifte betyder astronomiska vinster. Som betyder dito löner, kontorshyror och markpriser. Att Stanford-universitetet numera dyrt hyr ut sin campusmark till techbolag får man se som en rimlig *payback*. Det var ju där den digitala revolutionen startade.



# TOPOGRAFI

---

*Det tog sin tid innan hav, höga berg och djupa dalar började värderas som utsikt. I begynnelsen handlade det mesta om färskvatten och skydd.*

*Sedan om bördiga jordar. Som byttes mot mineraltillgångar och djuphamnar. Men visst finns det lägen som stått sig i tusentals år.*

---

# PLANETENS BÄSTA LÄGE

A-LÄGE



B-LÄGE



Vad geografi och topografi betyder för lägets kvalitet blir som allra tydligast från rymden. I satellitperspektivet på vår planet inser man att norra halvklotet är ett betydligt bättre läge än det södra. Vi har visserligen fått lära oss att mänsklighetens vagga finns i södra Afrika, men det är norr om ekvatorn som vi blivit riktigt framgångsrika. Där uppstod tidigt de stora civilisationerna, vilket har lett till att 86 % av världens städer med minst två miljoner invånare ligger i norr.

Varför? Den viktigaste fördelen för norra hemisfären är de breda sammanhängande landmassorna, till skillnad från de mer högsnala Afrika och Sydamerika och ett isolerat Australien. Eftersom Europa och Asien bildar en enorm

landmassa med 900 mils bredd och likartade klimatzoner kunde man där odla samma sorters grödor och hålla samma sorters boskap. Detsamma gäller Nordamerika som ligger på samma breddgrader och som så småningom importerade våra grödor och boskap eftersom de fungerade där. Och ju fler som kan äta samma produkter, desto större handelsmöjligheter och desto större rikedomar.

Men det är inte bara kontinenternas form som spelat norra halvklotet i händerna, utan också naturtyperna. I Europa och Asien har vi mängder av naturliga hamnar och segelbara floder, att jämföras med södra klotets öknar och vattenfall.



# EN NJUTBAR LIVFÖRSÄKRING

Tar vi oss tillbaka ner på jorden igen blir det uppenbart att skydd från fientliga angrepp alltid varit en faktor för läget. Allt från borgar och kloster till knarkbaroners och diktators villor har placerats högt och isolerat. En som lyckades förena skalskydd med *la dolce vita* var Tiberius som efter Augustus död år 14 e Kr blev romerska rikets andra kejsare. Han vantrivdes redan från början i staden Rom. Den var smutsig, överbefolkad och stank av gatornas latrinvagnar och liken från gladiatorspelen. Men framför allt insåg han att de politiska intrigernas många lönnmord hotade även honom.

År 27 lämnade Tiberius Rom för att resten av sitt liv styra riket från en obetydlig klippö i Neapelbukten. Högst upp på Capri lät han bygga Villa Jovis, ett väldigt palats på 7 000 kvadratmeter. I princip var det omöjligt för en lönnmördare att smyga sig på.

På kejsare har fått ett sämre och mer orättvist eftermäle än Tiberius, trots att han lyckades bevara den augustinska freden under hela sin regeringstid. Enligt samtida influerare ägnade han sin capresiska exil åt orgier med småbarn som han lät mörda när han tröttnat på dem. Historiker har under 1900-talet försökt att ge honom upprättelse men mötts av starka mothugg från kommunen Capri. Kejsarens dåliga rykte är helt enkelt en alltför stor magnet för turismen för att putsas upp. Att få äta fabriksjord tiramisu med utsikt mot de klippor där Tiberius lät kasta ut sina offer är helt enkelt bränslet för många gruppresor till ön.

Capri är fortfarande bästa läge, till skillnad från Berchtesgaden och Brahehus.

VILLA JOVIS FRÅN ÖSTER ENLIGT EN REKONSTRUKTION FRÅN ÅR 1900. ATT BYGGA HUS PÅ MÅNGA NIVÅER VAR YTTERST OVANLIGT ÅR 27, MEN ABSOLUT NÖDVÄNDIGT MED TANKE PÅ LÄGET.



TIBERIUS PALATS HAR GENOM ÅREN FÖRVANDLATS TILL EN TOM RUIN I SAMARBETE MELLAN PLUNDRARE, JORDBÄVNINGAR OCH MUSÉER. MEN UTSIKTEN OCH DOFTEN AV CITRUSLUNDAR BESTÅR.





LÄGET FÖR SOFIA KYRKA UPPFYLLDE BÅDE DET ANDLIGA UPPHÖJDHETSKRITERIET OCH DET PROFANA HÅLLBARHETSKRITERIET.

# BERGFAST TRO



TILL CURONS BYKYRKA KOMMER EN OCH ANNAN SÖNDAGSFLANÖR NÅR VATTNET FRYSER PÅ. LÄNGS GATORNA I SJÄLVA BYN RÖR SIG BARA FISKAR.

För medeltidsmänniskan var det självklart varför kyrkor byggdes på berg. Det handlade om andlig upphöjelse. Liksom Moses fick gå upp på ett berg för att motta stentavlorna, så skulle småfolket varje söndag vandra upp mot den allsmäktige i höjden och motta förlåtelsen. För en sekulariserad och rationell samtidsmänniska är det lika självklart att lägesvalet handlar om hållfasthet. Katedraler, skysrapor och andra massiva byggnader kan inte uppföras på lösan sand. Därför hamnade Stockholmskyrkor

som Sofia, Hedvig Eleonora och Engelbrekt alla på bergknallar.

I italienska Sydtyrolen ligger Curons bykyrka från 1300-talet. Den ser ut att vara ett bevis för hållfasthetsteorin. Men sanningen är att den inte sjunkit ner i marken, utan att Mussoliniregimen 1939 bestämde att en kraftverksdamm skulle anläggas ovanpå byn. Bland Curons föga sekulariserade invånare såg man gärna regimens senare öde som den allsmäktiges straff.

# TEKNOLOGI

---

*Ska vi ha en ny snabbjärnväg, och ska den i så fall stanna i Jönköping eller Växjö? Kan bakterier bygga en beboelig mur genom hela Sahara? Skulle Stockholm blivit ännu bättre utan tunnelbanan? Uppfinningar och teknikskiften kan vara lägets bröd eller död.*

---





SPÅRBUNDEN TRAFIK HAR ALLTID VARIT EN KUNGAMAKARE FÖR LÄGET. MICHIGAN CENTRAL STATION FICK DOCK BARA TRE DECENNIER PÅ TRONEN. EFTER LIKA MÅNGA ÅR "MELLAN JOBB" BÖRJAR I ÅR EN NY GLANSPERIOD FÖR VÄRLDENS HÖGSTA STATIONSBYGGNAD.



# FRÅN TRIUMFBÅGE TILL GRAVSTEN OCH TILLBAKA

Den började som ett monument för optimism och rörlighet, världens högsta järnvägsstation med en takhöjd på 70 meter. Michigan Central Station var en halvåret yngre systembyggnad till Grand Central Station i New York, byggd i samma art deco-stil med en vänthall modellerad som ett romerskt badhus med marmorväggar och takvalv. Byggnaden placerades någon kilometer utanför stadens kulturella centrum för att bli navet i ett större och hypermodernt Detroit, med hotell och kontor i 18 våningar ovanför de spår som knöt ihop hela Nordamerika. Det här var verkligen bästa läge för expansion och affärer. Redan 1914 lämnade mer än 200 tåg stationen dagligen, 1940 tog den hand om 4 000 passagerare och 3 000 kontorsarbetare varje dag.

Men när konfettin lagt sig efter fredsdagen 1945 och trupptågen slutade rulla, då kom en dyster insikt: Bilsamhället var här på allvar och centralstationen i självaste Motor City saknade i princip parkeringsplatser. Den tidigare så stolta MCS började halta som en krigsinvalid och från 1960 blev det allt tystare på spåren. 1988 ställde Amtrak in sin sista avgång och stationen bomrades igen.

Nu följde en 30 år lång och helt annan typ av stjärnstatus – som världens största och mest berömda spökhäus. Ett gravmonument över det amerikanska tågsamhället som lockade både plundrare och fotografer med böjelser för

vackert förfall. Källarvåningen fylldes sakta med vatten och byggnaden med Detroits sämsta läge fick sin dödsdom med ett rivningsbeslut. Det ändrades dock av en enda bevarandentusiast som lyckades gräva fram ett gulnat dokument om kulturminnesskydd.

Krisåret 2008 satte staden igång vissa renoveringsarbeten, förmodligen för att skapa några arbetstillfällen. Men användningen var ett ännu större problem än pengarna. Både planerna på ett casino och en polisstation fick skrinläggas.

2018 offentliggjordes den stora nyheten att byggnaden sålts – till Ford Motor Company. Det kan tyckas ironiskt att livräddningen på sätt och vis kom från bödeln, men inte så ironiskt som det verkar. MCS ska nämligen bli ett campus för Fords satsning på ny bilteknologi, med självkörande och eldrivna fordon. Man försöker dessutom locka tillbaka Amtrak att trafikera de kvarvarande spåren med pendeltåg.

Återigen har ett teknologiskifte fått definiera värdet av en byggnads läge. Tågsamhället växer, den fossila industrin krymper och i slutet av 2022 ska världens högsta station öppnas igen med pompa och ståt. I väntan på det har människor börjat lämna in plundrade föremål och arkitektur-element. Bland dem den stora stationsklockan som snart kan ticka in en ny storhetstid för MCS.

# SANDEN BLEV TILL GULD

Det mest livsfientliga läget på jorden är förmodligen öknen. Och den breder ut sig allt mer. Saharas södra gräns flyttar sig 600 meter varje år, vilket gör att tiotusentals människor svälter och hela byar måste flyttas. Problemet har dessutom fått en turboeffekt med klimatförändringarna. Det är en långsamt smygande katastrof som alltid hamnar i medieskugga från mer spektakulära eländen såsom stormar och jordbävningar.

Men kanske kan även detta läge förbättras med hjälp av teknologi. Bioteknologi.

För några år sedan presenterade den svenske arkitekten Magnus Larsson ett projekt för att stoppa ökenutbredningen genom att helt enkelt vända på den process som gör berg till sand. Idén är att bygga en 600 mil lång mur tvärs över den afrikanska kontinenten. Och det ska ske med två nästan osynliga byggstenar: sandkorn och mikroorganismer. Den lilla bakterien *Bacillus pasteurii* lever naturligt i

våtmarker och träsk där den jobbar flitig med att limma ihop sandkorn till sandsten. Processen tar knappt ett dygn. Om man flyttar väldigt, väldigt många av de här bakterierna till Sahara så kommer de sakta att göra fasta berg av de vandrande sanddynerna, till ungefär en tiondel av kostnaden jämfört med att bygga i betong. Och med en bråkdel av betongens ekologiska fotavtryck.

Så småningom kommer de hårdnade sanddynerna att formas till arkitektur som ger skydd åt människor, djur och växter. Antingen genom att man gräver ur dem eller genom att vinden eroderar dem under processen.

Bakterierna då? De dör på jobbet och begravs i sitt verk. Men de fortsätter att ge liv åt öknen. Vid årsskiftet kablades det ut flera reportage om hur tekniken nu används för att odla klimatsmarta stengolv och markbeläggningar. För mågan finns alltså, men den storskaliga ambitionen återstår.



VARJE SEKUND FÅR VÄRLDEN EN MILJARD NYA SANDKORN. TÄNK OM MAN KUNDE VÄNDA PÅ DEN PROCESSEN OCH LÅTA DEM SAMLA IHOP SIG TILL EN STRUKTUR LIKA LÅNG SOM KINESISKA MUREN.

MÄNNISKOR KAN SKAPA LÄGEN SOM BYGGER FÖRMÖGENHETER. BAKTERIER KAN SKAPA LÄGEN SOM FÖRHINDRAR SVÄLT, KRIG OCH FLYKTINGKRISER. DE VÄNTAR BARA PÅ LITE HJÄLP FRÅN OSS.

# SKYLL INTE PÅ MILJON- PROGRAMMET



TUNNELBANAN VAR SNABBARE ÄN SPÄRVAGNEN. DET BETYDDE ATT MAN KUNDE BYGGA FÖRORTER LÅNGT FRÅN CITY. MEN JU LÄNGRE UT PÅ NÄTET MAN LA DET SOM SKULLE BLI HÄLSOSAMMA BYAR, DESTO MER OATTRAKTIVA PROBLEMOMRÅDEN FICK MAN. OCH DESTO MINDRE INTEGRERAD STAD.

På frågan om vilka som är Stockholms sämsta lägen skulle många svara miljonprogramsområdena. Och med det mena själlösa betongförorter utslängda på åkrar. Men det är en grov missuppfattning. Miljonprogrammet var ingenting annat än det politiska målet att en miljon bostäder skulle byggas i hela Sverige på tio år, allt för att bekämpa den kroniska bostadsbristen. Alla bostäder byggda mellan 1965 och 1975 tillhör alltså miljonprogrammet, vare sig de är villor i Danderyd, radhus i Alingsås eller ettor i Flemingsberg.

Att vissa förorter i Stockholm blev problematiska beror nog snarare på teknologi. Närmare bestämt på tunnelbanan. Den gav genom sin snabbhet stadsplanerarna en möjlighet att låta staden växa i form av isolerade öar långt från city,

allt enligt tidens internationella trender. Och ju längre bort de hamnade desto mindre attraktiva blev de. Allra längst ut på nätet bosatte sig de människor som var hänvisade till vad de kunde få. Om det inte handlade om villaområden förstås.

Så vad hade hänt om vår stadsutveckling skett enligt traditionell modell, om den täta innerstaden hade fått växa sammanhållet och organiskt och inte till en gles skärgård av bosättningar utan riktig urbanitet? Kanske hade vi haft ett vitalare och rikare stadsliv, med mindre segregation. Alldeles säkert hade vi haft fler bra lägen för både bostäder och kontor. Tack och lov är det vad som just nu händer, med den fortsatta befolkningstillväxten och politikernas uttalande vilja att "bygga stad".



VARENDA BOSTAD SOM BYGGDES I SVERIGE MELLAN 1965 OCH 1975 TILLHÖRDE MILJONPROGRAMMET. KLICHE'BILDEN ÄR KANSKE RINKEBY OCH TENSTA, MEN ÄVEN VILLA SPIES PÅ TORÖ ÄR MILJONPROGRAM. ÄVEN DET ETT SLAGS UTANFÖRSKAPSOMRÅDE.

A wide-angle photograph of a canal in Dalian, China, designed to resemble Venice. The canal is flanked by multi-story buildings with European architectural influences, including arched windows and balconies. A gondola with several passengers and a gondolier is visible in the foreground. The water reflects the surrounding buildings and the sky. The word "POLITIK" is overlaid in large white letters on the left side of the image.

# POLITIK

---

*Krig och envælde är oöverträffade krafter när det gäller att försämma lägen. Men politiken har också visat sig framsynt och konstruktiv i att balansera urbant tryck och skapa bra lägen för fler. Dess samlade påverkan får nog sammanfattas som en vinglig balansakt mellan ingenjörskonst och diletterteri.*

---



2005 BESTÄMDE SIG DEN BURMESISKA MILITÄRJUNTAN FÖR ATT LÄMNA RANGOON OCH BYGGA EN NY HUVUDSTAD I OLÄNDIG DJUNGELTERRÄNG. SKÅLEN: OKLARA.

2019 BESTÄMDE INDONESIAENS REGERING ATT LÄMNA JAKARTA OCH BYGGA EN NY HUVUDSTAD I REGNSKOGEN PÅ BORNEO. SKÅLEN: SOLKLARA.



# HAR DE STOPPAT HUVUDSTAN UNDER ARMEN?

Att London, Paris, Bangkok och Stockholm är huvudstäder känns både rimligt och naturligt. Förutom att de ligger vid vattenvägar har det alltid funnits en uppenbar dynamik i närheten mellan politik, medier och näringsliv, mellan religiös och världslig makt, stora befolkningar och offentliga institutioner. Att Istanbul, New York, Sydney och Rio inte är huvudstäder kan därför kännas besynnerligt.

Just nu överväger inte mindre än 40 länder att flytta sina regeringssäten till synbarligen sämre lägen, och under de senaste 100 åren har 30 länder satt sådana planer i verket. Eftersom det i princip saknas samlad forskning kring orsakerna blir förklaringarna ofta ytliga och exotiserande. Som att det handlar om totalitära ledares självförhållande, improduktiv klanlojalitet eller rena misstag. Men skrapar man lite på ytan så finns det rimliga strategier att finna.

I många av dagens utvecklingsländer har man en extremt hög andel av invånare och BNP i huvudstaden jämfört med andra urbaniserade områden. Det leder till trängsel, föroreningar, sociala problem och höga transportkostnader. I sådana fall blir bytet av huvudstad ett sätt att utjämna urbaniseringen i landet och lätta på trycket. Detroniseringen av Lagos som Nigerias huvudstad är ett sådant exempel.

Många gamla huvudstäder placerades av okunskap i

seismiskt aktiva eller översvämningshotade områden och har därför en ständigt pågående flyttdiskussion. Exempelvis Teheran, Wellington och inte minst det svårt överbefolkade Jakarta som sjunker upp till 15 centimeter per år i det träsk staden står på. Därför kommer Indonesiens huvudstad snart att ligga på Borneo.

Den som gräver djupare i historien upptäcker att inte ens London kom till "på naturlig väg", utan som ett politiskt beslut hos de romerska grundarna när de tröttnat på klanstriderna och maktkamperna i den ursprungliga huvudstaden Colchester.

Allra svårast har analytikerna haft att förstå varför Myanmar's junta beslutade att byta ut gamla hamnstaden Rangoon mot Naypyidaw, i ett sällsamt dåligt läge långt från hav, hamnar, befolkning, kommers och civilisation. Här finns tjugofiliga paradgator men nästan inga fordon. Nybyggda köpcentra, idrottsarenor och ett zoo, men knappast några besökare. Däremot har Naypyidaw elektricitet 24/7, vilket de är ensamma om i landet.

De notoriskt hemlighetsfulla generalerna förklarar sig som vanligt inte. Men bland folket på gatan skämtas det om att de härmar de gamla burmesiska kungarna som lät spåmän bestämma placeringen av palats och städer.

Naypyidaw betyder nämligen "kungarnas boning".

# DÄR MAN KOPIERAR MOBILER KOPIERAR MAN SNART OCKSÅ STÄDER



TIANGDUCHENG ÄR EN "FRANSK" STAD SOM GRUNDADES 2007. DE HITTILLS 10 000 INVÅNARNA HAR VARIT SVÅRA ATT LOCKA DIT PÅ GRUND AV DE HÖGA BOSTADSPRISERNA. EN HANDFULL UTLÄNDSKA TURISTER TAR ÄRLIGEN IN PÅ STADENS ENDA HOTELL.

Inspireras och lär av de bästa! På den visdomen har många framgångsrik stadsmiljö byggts utifrån antika, medeltida och moderna modeller. Så fick Göteborg sina kanaler från Amsterdam, Stockholm sina esplanader från Paris och i princip hela världen sina torg från Aten. Men det är skillnad på inspiration och reproduktion, på organisk utveckling och politiska diktat.

I Kina har man inte bara iscensatt historiens mest kommandoeconomiska folkförflyttningar för att konstruera dagens tillväxtmaskineri. Man har också försökt skapa attraktiva lägen genom att piratkopiera populära städer från hela världen, speciellt Europa. Inte minst runt Shanghai

hittar man dem: Ett litet Manhattan med ambitionen att bli ett finansiellt under. Ett Venedig med kanaler och prefabricerade renässansfasader. En schweizisk alpstad med alla rekvisit utom snö. Här finns till och med en kopia av Sigtuna, anlagd vid stranden av en konstgjord mälarvik. Och sist men inte minst Tiangducheng, ett mini-Paris med Eiffeltorn, triumfbåge, Haussmanhus och tiotusen invånare.

I princip alla projekten har misslyckats och gapar mer eller mindre tomma. I Europa kan vi vi skratta åt det hela som kitsch, men de ansvariga politikerna säger sig bara ha bevisat att kinesisk byggnadskonst inte står någon annan efter.



PARIS ÄR EN FRANSK STAD SOM GRUNDADES ÅR 52 F KR. DE ELVA MILJONER INVÅNARNA HAR VARIT LÄTTA ATT LOCKA DIT TROTS DE ASTRONOMISKA BOSTADSPRISERNA. 30 MILJONER UTLÄNDSKA TURISTER TAR ÄRLIGEN IN PÅ STADENS TVÅTUSEN HOTELL.



SISTA KVARTALET 2021 HADE VÄRLDENS DYRASTE KONTORSMARKNAD HISTORISKT HÖGA VAKANSER PÅ 9,8%. HOS TVÅAN, NEW YORK MIDTOWN, VAR LÄGET DOCK ÄNNU VÄRRE MED 14%. (KÄLLA: JONES LANG LASALLE.)

# DÄR ALLT ÄR PRECIS SOM DET ALDRIG VARIT

Ett läge som tycks helt opåverkat av politiska förändringar är Hongkong Central. Här betalade man fortfarande världens högsta kontorshyror under 2021. Man kan tycka att kravallerna och den nya säkerhetslagen från 2020 skulle ha ändrat på det. Det är en lag som inte bara gäller kineser, utan också expats som närsomhelst kan bli föremål för den kinesiska säkerhetspolisens granskningar av vad man gör, säger och delar om kommunistpartiet.

Under de allra sista veckorna av 2021 var det många bedömare som proklamerade pressfrihetens definitiva död i Hongkong efter att flera viktiga medier tvingats ta ner skylten. I januari i år spådde Europeiska handelskammaren att staden kommer att få se det största utflödet av utlänningar någonsin. Men inte främst av politiska skäl, utan på grund av de hårda covidrestriktioner som väntas bestå till 2024. Vi har kommit långt ifrån det sena 1900-talet när de högst värderade lägena alltid fanns i liberala demokratier.



ATT MÅNGA UTLÄNDSKA FÖRETAG NU SVIKER HONGKONG BERÖR INTE FRÄMST PÅ DEMOKRATIUTVECKLINGEN, UTAN PÅ DE DRAGONISKA COVIDRESTRIKTIONERNA MED KARANTÄNTIDER PÅ UPP TILL 21 DAGAR FÖR ANKOMMANDE.

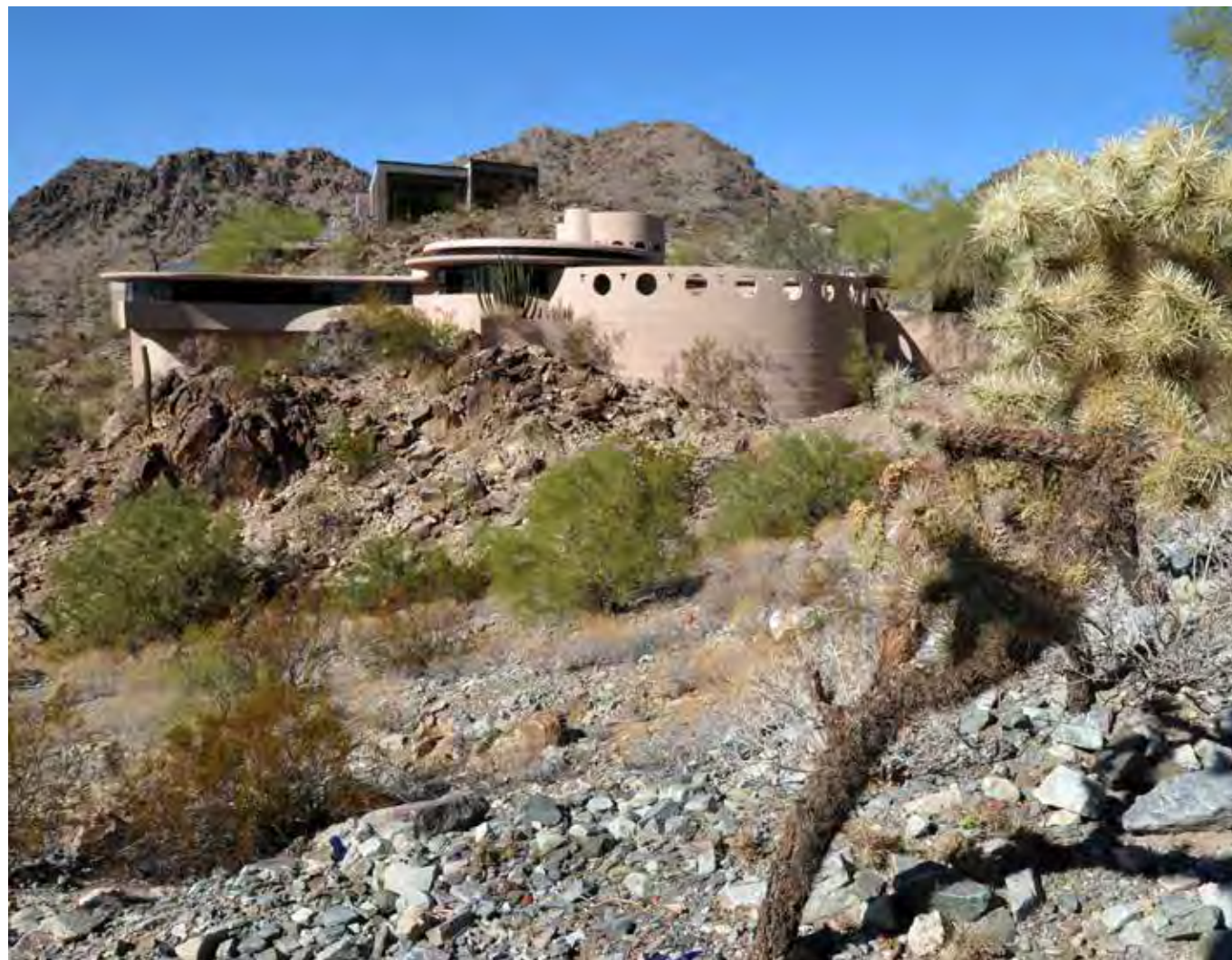
# SOCIAL- PSYKOLOGI

---

*Decamerone är en 680 år gammal novellsamling om digerdöden och en handfull florentinare i självvald isolering. Pandemivåren 2020 klättrade den otippat upp på försäljningslistorna som en påminnelse om vår kluvenhet inför varandra. Ömsom är vi sällskapssjuka flockdjur, ömsom skyr vi varandra som pesten.*

---

# DE BURGNA BANBRYTARNA



SENAST COLORADO OCH KLIPPIGA BERGEN SÅG ETT INFLÖDE AV NYBYGGARE VAR UNDER GULDRUSHEN 1859. DÅ VAR DET FATTIGA MÄNNISKOR SOM LETADE GULD I MARKERNA, NU ÄR DET VÄLBESTÄLLDA SOM PLACERAR MEDHAVDA MEDEL.

Enligt en färsk undersökning från schweiziska banken UBS om pandemins effekter överväger hälften av Europas och USA:s välbeställda att permanent flytta ut från de större städerna. Det absolut största skälet är den framtida hälsan. Och räddast verkar amerikanerna vara. Faktum är att själva definitionen av rikedom har skiftat tydligt hos en majoritet av respondenterna, från pengar och ägodelar till värden som familj, säkerhet, frihet och större ytor.

Sökandet efter sådana värden – och rädslan för andra människor – skapade en ny demografisk grupp kallad affluent trailblazers som sökte sig från större städer till förorter, småstäder och rent lantliv. Plötsligt kunde köpare göra fynd på Manhattan och i San Francisco, medan tidigare svala marknader såg mångdubblat söktryck, vildsinta budgivingsfajter och exempellösa prisökningar. Området runt Phoenix drog folk från San Francisco, de stora sjöarna lockade New Yorkers och bergiga Colorado fick nya välbeställda invånare från hela landet.

En viktig förutsättning för allt detta var förstås de nya möjligheterna att jobba hemifrån. Och för att ändå inte helt tappa den geografiska kontakten med sina anställda öppnade ett antal techbolag från Silicon Valley filialer i Utah.

Den amerikanska utvecklingen har varit mycket tydligare än den europeiska, även om Storbritanniens ledande fastighetskonsult Knight Frank konstaterar att den kategori som haft den i särklass största prisökningen de senaste två åren är lantegendomar i prisklassen över fem miljoner pund.

Är det en tillfällig effekt? Sett i historiens ljus, absolut. Men mitt i pandemistridens hetta var det få som höll med. Allra minst de arkitekter, restauratörer och rådgivare i New York och Los Angeles som flyttade efter sina kunder till lägen där de aldrig tidigare satt sin Vuitton-skodda fot.

Men USA är inte Sverige. Att ett hundratal stockholmare flyttat till Gotland är knappast ett bevis för något svenskt paradigmskifte.



ÄVEN STORBRIANNIEN SÅG TYDLIGA PANDEMIEFFEKTER. MÅNGMILJONEGENDOMAR SÅLDES UNDER 2021 SNABBARE I SKOTTLAND ÄN I LONDON, OCH I WALES FÖRDUBBLADES FÖRSÄLJNINGEN AV SÅDANA FASTIGHETER.



## DEN GAMLE VID HAVET

Ingen har dragit fler turister till Key West än Ernest Hemingway. Med hjälp av hans ande (och en årlig look-alike-tävling) säljer Sloppy Joe's Bar hundratusentals daiquiris och mojitos till springbreakande tonåringar och skäggiga seniorer, år ut och år in. Huset familjen köpte 1931 är ett välbesökt museum. Det ligger precis bredvid fyren, ett läge författaren valde för att han lätt skulle hitta hem efter sina långa barkvällar. Här byggde också fru Hemingway öns första swimmingpool för 20 000 dollar, vilket var betydligt mer än själva huset kostade.

## FOLK DRAR FOLK

Konstvärldens proveniens går inte att översätta till fastigheter. Att betala dyrt för Greta Garbos gamla klänning är en sak, men hennes avlagda hus betingar knappast ett högre pris än grannarnas. Däremot finns det gott om exempel på place branding med hjälp av kändisar. Att orter och stadsdelar blivit attraktiva lägen och besöksmål för att de varit hemvist åt någon mytomspunnen person, konstnärsgrupp eller subkultur.

## R&B B&B

2017 semestrade Rihanna en vecka i en hyrd bungalow med pojkvän, syrsor och paparazzis som sällskap. Efter några artiklar på kändissajter kunde uthyraren fylla sitt bokningschema i årtal framåt – och plocka ut 5 000 dollar per natt. Där någonstans tycks gränsen ligga för kändiseffekten på läget: För en beundrare kan det vara värt en månadslön att leka superstjärna för en dag, men för att köpa stjärnans hus måste man vara en själv.



## THE RAT AND THE PACK

1946 fick Palm Springs besök av Frank Sinatra, för dagen iförd matroshatt, en glasstrut och sin första miljon på fickan. Han bestämde sig för att stanna, trots ortens sommarklimat som var allt annat än behagligt. Men vad spelade det för roll när resten av Hollywoodnoblessen anslöt sig och Richard Neutra etablerade arkitekturstilen Desert

Modern med öppna planlösningar, AC, heltäckningsmattor och jättefönster. Den tidigare sömniga ökenhålan osade plötsligt av glamour och modernitet. Redan 1960 hade Palm Springs fått 19 golfbanor. I dag är siffran 130. Det är också en mätare på läget.



## ERNEST, KNUT OCH FREDDE

Man kan säkert hävda att det var järnvägen, ångbåtsbryggan och badhotellet som låg bakom Saltsjöbadens attraktionskraft. Men lika viktigt var nog att visionen om ett Monte Carlo utanför Stockholm kom från de omsusade bankirerna Knut Wallenberg och Ernest Thiel. Åtminstone runt förra sekelskiftet då Thiel var Sveriges mest förmögna man med landets modernaste konstsamling och stans mest omtalade fester. Frågan är väl om Solsidan fått sin egen TV-serie utan de två.

# NYTT LÄGE PÅ VÄSTERBROPLAN

I vår förra årsrapport talade vi oss varma för klassiska byggmaterial. Under 2021 förvärvade vi Lysbomben i Marieberg, ett helt kvarter som excellerar i bränt tegel, koppartak och vackra trädetaljer. Förutom den gedigna byggnadskvaliteten lockades vi av det som är årets rapporttema. Få lägen innanför tullarna har nämligen

så låg densitet som detta, och därmed så hög potential. Här såg vi ett möte mellan Stockholms föredömliga vilja att bygga stad och våra egna grundpelare: ett fantastiskt läge, ett hållbart hus med hög kvalitet, bra hyresgäster, trygga kassaflöden och stor utvecklingspotential. Stjärnorna stod helt enkelt rätt.

DET KALLADES ÄMBETSHUSET OCH BYGGDES 1947 ÅT VÄG- OCH VATTENBYGGNADSTYRELSEN. ARKITEKTEN KJELL ÖDEEN VILLE BRYTA MED DEN TIDIGA FUNKTIONALISMENS RATIONELLA STIL OCH ARBETADE DÄRFÖR MED TRÄ, TEGEL OCH SKIFFER. RESULTATET BLEV ETT AV DE FÖRSTA EXEMPLEN PÅ NYVAKNAD TRADITIONALISM I ARKITEKTUREN.



STRAX NEDANFÖR FASTIGHETEN, I DET SOM I DAG ÄR RÅLAMBSHOVSPARKEN, LÅG PÅ 1400-TALET ETT ANSETT TEGELBRUK.

1979 FLYTTADE PLANVERKET OCH BOSTADSTYRELSEN IN. NÄSTA HYRESGÄST BLEV STATENS HAVERIKOMMISSION SOM PÅ NÄRA HÅLL KUNDE STUDERA JAS-KRASCHEN 1993. SOCIALSTYRELSEN FLYTTADE IN 1999.



# BÄTTRE LÄGE MED KONST



FRIDA FJELLMAN, TOTEM BUDDIE NO 03 (PICASSO). GLAS. FJELLMANS GLASSKULPTURER HAR EN NYCKFULL HYBRIDFORM OCH KAN ENLIGT HENNE SJÄLV BETRAKTAS SOM EN VÅKTARE, EN VÄN, EN STÅTLIG VAS ELLER EN LAMPA. URSPRUNGLIGEN SKAPADES DE SOM DELAR AV ETT MONUMENTALT VERK SOM SEDAN 2018 ÄR PERMANENT PLACERAT PÅ NATIONALMUSEUM.

Den offentliga konstens värde är dåligt beforskat i Sverige, men enligt en finsk undersökning anser 89% av näringslivet att konst höjer fastighetsvärden, stärker det lokala näringslivet och ökar platsers attraktionskraft. Vårt grann-

folk är inte kända för att ta till överord, så på Axfast fortsätter vi vår mission att stödja våra egna lägen genom att stödja konsten. Senast med två nya verk.



JENS FÄNGE, EN PLATS I SOLEN. PATINERAD BRONS. FÄNGES SKULPTUR ANKNYTER TILL HANS DRÖMSKA STILLEBENMÅLERI. DEN VERTIKALA FORMEN LEDER TANKARNA TILL FANTASIARKITEKTUR MED HÖGA SPIROR, ALADDINS MAGISKA LAMPA OCH TILL DE ÄVENTYR ALICE UPPLEVER I UNDERLANDET, DÄR HON BLAND ANNAT TRÄFFAR EN LARV SOM RÖKER VATTENPIPA OCH GER HENNE MENINGSLÖSA RÅD.

# AXFAST

Axfast är en koncern inom Axel Johnson Gruppen. Vi äger kommersiella fastigheter på platser med stark ekonomisk tillväxt. Noga utvalda lägen som vi vill göra ännu attraktivare – på många olika plan. Familjeföretaget Axel Johnson grundades redan 1873 och drivs nu i fjärde och femte generationen av Antonia Ax:son Johnson med familj. För oss är det viktigt att vara en positiv förändringskraft i det samhälle vi är en del av. Ett engagemang som vilar tryggt på våra fyra grundpelare:

## FASTIGHETER MED BÄSTA MÖJLIGA LÄGE

Vår verksamhet är koncentrerad till några få orter där vi äger och utvecklar fastigheter för kontor, handel, hotell, logistik samt bostäder.

## HÅLLBART FÖRETAGANDE

Axfast tänker hållbart och långsiktigt. Det är naturligt med den historik och den position i näringslivet som Axel Johnson Gruppen har. Vi arbetar kontinuerligt för ständigt minskad miljöbelastning och för att på olika sätt bidra till samhällsutvecklingen.

## 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 ett centralt inslag i vår affär.

## POSITIV FÖRÄNDRINGSKRAFT

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



VID OMMÅLNING UNDER ÅRET AV EN UTHYRD LOKAL PÅ SKEPPSBRON 34–36 UPPTÄCKTE VÅR ANTIKVARIE ATT TVÅ RUM VAR DEKORERADE AV INGEN MINDRE ÄN GUSTAV III:S HOVMÅLARE LOUIS MASRELIEZ, SOM ÄVEN INRETT SLOTTET, PAVILJONGEN PÅ HAGA OCH ARVFURSTENS PALATS. DET BLEV EN OVANLIGT MINUTIÖS HANTVERKSINSATS.

VI SER HÄNDELSEN SOM EN FIN ILLUSTRATION TILL VÅRA GRUNDPELARE: BÄSTA LÄGE PÅ SKEPPSBRON. HÅLLBARHET GENOM BYGGNADSVÅRD. UTVECKLING AV FASTIGHETER SOM INTE BLIR MUSÉER, UTAN LEVER MED TIDEN OCH VÅRA KUNDER. VILKET ÄR EN POSITIV FÖRÄNDRINGSKRAFT FÖR STADSDELEN OCH HELA STADEN.



FRÅN VÄNSTER: STEFAN NORELL, JOHAN BERFENSTAM, ANNIKA WIGERT, OLOF ERSTORP, HELENA WEINZ , TOMAS HENNINGSON, LUDVIG SVENSSON, SUSANNE ÖGREN, VIDA FARAHVASHI, MATHIAS FÖRBERG, PETER RYDBERG, JAN HENRIKSSON, (EJ MED PÅ BILD: MATS ARNBOM).



# ÅRSRAPPORT

## ÅRET I KORTHET

MARKNADSVÄRDE 18,9 MILJARDER (15,4)

TOTALAVKASTNING 14,4% (5,3)

HYRESINTÄKTER 572 MKR (564)

NETTOUTHYRNING 61 MKR (3)

PROJEKTINVESTERINGAR 355 MKR (222)

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 0 MKR (0)

FASTIGHETSFÖRVÄRV 1133 MKR (0)

BELÅNINGSGRAD 21% (18)

UTHYRNINGSGRAD 97% (94)

UTHYRBAR YTA 191 600 KVM (175 500)

# RÄTT LÄGE I ETT OSÄKERT LÄGE

Under 2021 har stora delar av näringslivet drabbats av en osannolik cocktail av svåra utmaningar. Några av ingredienserna har varit råvaru- eller komponentbrist och därmed ökade materialkostnader, globala logistikproblem med ökade transportkostnader, produktionsstopp, hög sjukfrånvaro på grund av ännu ett pandemiår, kraftigt ökade energikostnader, tilltagande löneinflation och ökad personalomsättning. Därtill har påbörjade trender snabbspolats framåt under pandemin, exempelvis snabbt växande

nöjda hyresgäster, starkt ledarskap, hållbara och attraktiva miljöer i väl underhållna fastigheter samt en rejäl dos kompetens. Och givetvis bra lägen, nu och i många år framöver.

Under 2021 har Axfast uppnått högre totalavkastning än de flesta jämförbara fastighetsbolag. Vi har också ökat värdet på vårt fastighetsbestånd till SEK 18,9 mdr med fortsatt låg skuldsättning.

Axfast-teamet har än en gång visat att de är dokumenterat skickliga på att se latenta utvecklingsmöjligheter i

*"Något vaccin för alla tänkbara scenarier finns inte, men vår ordination ligger fast: låg skuldsättning, god lönsamhet, nöjda hyresgäster, starkt ledarskap, hållbara och attraktiva miljöer i väl underhållna fastigheter samt en rejäl dos kompetens."*

e-handel, skärpta krav på snabb klimatomställning, arbete hemifrån och kontoret som mötesplats.

Vi kan konstatera att vi lever i en osäker, snabbväxande och svårbedömd värld. En farhåga är att vi riskerar en "av-globalisering" och därmed fortsatt ökat inflationstryck i många led, även om tillgångsinflationen redan under lång tid väsentligen överstigit konsumentprisindex. Huruvida detta leder till ökande avkastningskrav i fastighetssektorn återstår att se.

Något vaccin för alla tänkbara scenarier finns inte, men vår ordination ligger fast: låg skuldsättning, god lönsamhet,

fastigheter, att genom tålamod, kunskap och långsiktighet arbeta fram denna potential och dessutom förvalta klokt med rimligt kassaflöde under tiden.

Vi har modet, blicken och passionen, och vi fortsätter att aktivt leta nya affärsmöjligheter. I rätt lägen och på vårt sätt.

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

ALF GÖRANSSON, ORDFÖRANDE AXFAST AB



# 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 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. Utbildning: Fil. kand. från Stockholms Universitet.



## CAROLINE BERG

Ledamot av styrelsen sedan 2012. Ordförande i Axel Johnson, Martin & Servera. Vice ordförande i Nordstjernen. Ledamot i Axfood, Novax och Handelshögskolans Advisory Board. Caroline är även ordförande i Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse, Erik och Görans Ennerfeldts 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. Styrelseledamot i Scandic Hotels Group, Balco Group, Bonnier Fastigheter, Fastighets AB Stenvalvet, Stiftelsen Danviks Hospital samt Juni Strategi och Analys. 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, 3 E Property och HållBo. Styrelseledamot i Scandic Hotels Group, Nobelhuset och Assemblin Group. Tidigare VD i Vasakronan 2008 – 2019 och flera olika chefsbefattningar inom Skanska-koncernen.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

**Koncernen** | 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, marknaden med starkast ekonomisk tillväxt i Sverige. Koncernen har ett starkt fokus på fastighetsutveckling, med en ständig process att utveckla bolagets fastighetsbestånd. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag. Förvaltningen sker i Axfast AB där all personal är anställd.

**Viktiga händelser** | Ombyggnadsprojektet av fastigheten Boken 6 på Kungsgatan har slutförts under året och kontorshyresgästerna Grant Thornton och Boston Consulting Group har flyttat in på drygt 7 000 kvm, vilket innebär att projektet nu är fullt uthyrt.

Under sommaren tecknades avtal med Areim och Blackstone om förvärv av fastigheten Lysbomben 5 på Kungsholmen. Fastigheten som omfattar 16 000 kvm och är fullt uthyrd till Socialstyrelsen tillträdde den 29 juni. Några försäljningar har inte genomförts under året.

Per 2021-12-31 äger Axfast AB 20 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts till 18 864 Mkr (15 433). Fastigheterna har värderats externt av CBRE eller Cushman & Wakefield och värdeförändring under året uppgår till 12,0 procent (2,8).

En positiv värdeförändring syns inom samtliga segment men med starkast uppgång inom kontorssegmentet.

## Koncernens och moderbolagets nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr

| Koncernen                            | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Hyresintäkter                        | 572    | 564    | 594    | 595    | 562    |
| Driftnetto                           | 387    | 374    | 402    | 430    | 415    |
| Resultat efter<br>finansiella poster | 17     | 75     | 280    | 626    | 347    |
| Balansomslutning                     | 8 135  | 6 949  | 6 885  | 7 521  | 6 502  |
| Eget Kapital                         | 3 738  | 3 738  | 3 687  | 3 428  | 2 827  |
| Marknadsvärde                        | 18 864 | 15 433 | 14 794 | 14 189 | 12 430 |
| Överskottsgrad                       | 68%    | 66%    | 68%    | 72%    | 74%    |
| Belåningsgrad                        | 21%    | 18%    | 19%    | 26%    | 26%    |
| Justerad soliditet                   | 74%    | 77%    | 76%    | 69%    | 68%    |

**Resultat** | Hyresintäkterna uppgick under 2021 till 572 Mkr (564). I ett mellan åren jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 3 procent, från 563 Mkr 2020 till 547 Mkr 2021, som en följd av tomställda projektfastigheter. Uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 96,6 procent (93,9).

Axfast redovisar ett driftnetto på 387 Mkr (374), vilket mot-

svavar en driftnettoökning med 3,5 procent jämfört med 2020. Det ökade driftnettet förklaras av förvärvet av fastigheten Lysbomben 5 som genomfördes under sommaren 2021. För ett mellan åren jämförbart bestånd minskar driftnettet med 2 procent, från 374 Mkr 2020 till 368 Mkr 2021 och bolaget redovisar en överskottsgrad på 68 procent (66). Rörelseresultatet uppgår till 90 Mkr (134). Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 17 Mkr (75).

**Investeringar** | Kontorsfastigheten Lysbomben 5 på Kungsholmen förvärvades under året av Areim och Blackstone. Fastigheten omfattar totalt 16 000 kvm och är fullt uthyrd. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 355 Mkr (222).

**Finansiell ställning** | Årets kassaflöde uppgick till –20 Mkr (71). Likvida medel uppgick per den 31 december 2021 till 232 Mkr (253). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 3 987 Mkr (2 814). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2021 uppgick till 3 738 Mkr (3 738). Bolagets justerade soliditet uppgick till 74 procent (77).

**Moderföretaget** | Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 35 Mkr (33). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till –9 Mkr (2). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2021 uppgick till 3 907 Mkr (3 893). Antalet anställda vid årets slut var 12 (12).

## FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

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

**Risker** | Axfasts risker kan i huvudsak delas upp i två kategorier, affärsmässiga och finansiella risker. De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, ökade vakanser samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. För att reducera affärsrisken har bolaget valt att koncentrera fastighetsbeståndet till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen, med en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en väl fördelad förfallostruktur avseende hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2022 års resultat före skatt med 7 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 45 procent (54) och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 74 procent (77). Räntekostnaderna utgör en av de större kostnadsposterna för Axfast och förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Vid hantering av ränterisken tas alltid hänsyn till hur känslig bolagets balans- och resultaträkning är för ränteförändringar. Finansieringen läggs i första hand upp med kort bindningstid och ränterisken hanteras sedan med hjälp av derivat. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 2,2 år (3,2).

Bolagets derivat marknadsvärderas vid varje årsskifte och verkligt värde uppgår vid årets slut till -83 Mkr (-156).

Bolagets fastigheter redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Axfast marknadsvärderar med hjälp av CBRE och Cushman & Wakefield sitt fastighetsbestånd två gånger per år för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov. Nedskrivning görs om marknadsvärdet till väsentlig del understiger redovisat värde.

| FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL               | Aktie-<br>kapital         | Övrigt till-<br>skjutet kapital | Balanserat<br>resultat         | Årets<br>resultat         | Summa<br>eget kapital         |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Koncernen</b>                          |                           |                                 |                                |                           |                               |
| Eget Kapital 2020-12-31                   | 4 000                     | 800                             | 3 679 245                      | 54 435                    | 3 738 480                     |
| Disposition av föregående års resultat    |                           |                                 | 54 435                         | – 54 435                  | –                             |
| Eget kapitalandel av obeskattade reserver |                           |                                 |                                |                           | –                             |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>    |                           |                                 |                                |                           |                               |
| • Utdelning                               |                           |                                 | – 4 000                        |                           | – 4 000                       |
| Årets resultat                            |                           |                                 |                                | 3 501                     | 3 501                         |
| <b>Vid årets slut</b>                     | <b>4 000</b>              | <b>800</b>                      | <b>3 729 680</b>               | <b>3 501</b>              | <b>3 737 981</b>              |
|                                           | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reservfond</b>               | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Summa<br/>eget kapital</b> |

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att kr 3 902 247 170 disponeras enligt följande.

|                                             |                      |
|---------------------------------------------|----------------------|
| Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie | 4 000 000            |
| Balanseras i ny räkning                     | 3 898 247 170        |
| <b>Summa</b>                                | <b>3 902 247 170</b> |

Värdförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighetsbeståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighetsvärdenas utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunktur-utvecklingen, förväntningar på hyrestillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 7 810 Mkr och fastigheternas marknadsvärderades till 18 864 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 miljöinventera samtliga fastigheter, med målsättningen att hela fastighetsportföljen ska vara miljöcertifierad enligt Breeam In Use vid utgången av första kvartalet 2022. Vid utgången av 2021 är 65 procent av bolagets fastigheter miljöcertifierade.

|                                        |              |            |                  |               |                  |
|----------------------------------------|--------------|------------|------------------|---------------|------------------|
| <b>Moderföretaget</b>                  |              |            |                  |               |                  |
| Eget Kapital vid årets början          | 4 000        | 800        | 3 870 581        | 17 533        | 3 892 914        |
| Disposition av föregående års resultat |              |            | 17 533           | – 17 533      | –                |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |              |            |                  |               | –                |
| • Utdelning                            |              |            | – 4 000          |               | – 4 000          |
| Årets resultat                         |              |            |                  | 18 132        | 18 132           |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>4 000</b> | <b>800</b> | <b>3 884 114</b> | <b>18 132</b> | <b>3 907 046</b> |

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med regler i ABL 17 kap 3§. Utdelning bedöms inte hindra bolaget eller koncernföretagen från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, inte heller från att göra erforderliga investeringar. Vad beträffar koncernens och företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# NYCKELTAL

| NYCKELTAL                         | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>FASTIGHETSRELATERADE</b>       |         |         |         |         |         |
| Uthyrbar area, kvm                | 191 600 | 175 500 | 174 900 | 184 300 | 243 500 |
| Marknadsvärde, Mkr                | 18 864  | 15 433  | 14 794  | 14 189  | 12 430  |
| Nettoinvesteringar, Mkr           | 1 488   | 222     | –488    | 458     | –233    |
| Bokfört värde, Mkr                | 7 810   | 6 640   | 6 642   | 7 110   | 6 273   |
| Hysesintäkter, Mkr                | 572     | 564     | 594     | 595     | 562     |
| Driftnetto, Mkr                   | 387     | 374     | 402     | 430     | 415     |
| Uthyrningsgrad, ekonomisk, %      | 97      | 94      | 95      | 95      | 99      |
| Överskottsgrad, %                 | 68      | 66      | 68      | 72      | 74      |
| Genomsnittligt avkastningskrav, % | 3,4     | 3,6     | 3,7     | 3,8     | 4,1     |
| <b>FINANSRELATERADE</b>           |         |         |         |         |         |
| Genomsnittlig ränta, %            | 1,8     | 2,1     | 1,9     | 2,2     | 2,5     |
| Räntebindningstid, år             | 2,2     | 3,2     | 3,3     | 3,3     | 3,3     |
| Räntetäckningsgrad, ggr           | 4,9     | 6,0     | 4,1     | 4,3     | 3,9     |
| Kapitalbindingstid, år            | 2,5     | 2,4     | 2,7     | 2,8     | 2,0     |
| Ej säkerställd skuld, %           | 39      | 37      | 44      | 33      | 0       |
| Soliditet, %                      | 46      | 54      | 54      | 46      | 43      |
| Justerad soliditet, %             | 74      | 77      | 76      | 69      | 68      |
| Belåningsgrad/marknadsvärde, %    | 21      | 18      | 19      | 26      | 26      |

## DEFINITIONER

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

#### Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

#### Driftnetto

Hysesintäkter minus kostnader för drift, underhåll och hyresgästanpassningar.

#### Hysesintäkter

Debiterade hyror och hyrestillägg minus hyresrabatter.

#### Uthyrningsgrad

Kalkylerad hyra och förhållande till hyresvärde.

#### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

### Finansiella nyckeltal

#### Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas bedömda marknadsvärde vid perioden slut.

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet i förhållande till räntekostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

#### Soliditet, justerad

Redovisat eget kapital, plus övervärdet på fastigheterna (bedömt marknadsvärde minus bokfört värde) reducerat med uppskjuten skatt om 20,6 %, i förhållande till totala tillgångar plus övervärdet på fastigheterna reducerat med uppskjuten skatt.

# RESULTATRÄKNING

| Belopp i Tkr                                                        | KONCERNEN                  |                            | MODERBOLAGET               |                            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                     | 2021-01-01<br>– 2021-12-31 | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 | 2021-01-01<br>– 2021-12-31 | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 |
| Hysesintäkter                                                       | 571 947                    | 563 435                    | –                          | –                          |
| Övriga intäkter                                                     | 531                        | 505                        | –                          | –                          |
| Nettoomsättning                                                     | –                          | –                          | 34 662                     | 32 840                     |
| Driftskostnader                                                     | – 54 525                   | – 46 395                   | –                          | –                          |
| Underhållskostnader                                                 | – 16 010                   | – 25 638                   | –                          | –                          |
| Tomträttsavgäld                                                     | – 22 691                   | – 24 518                   | –                          | –                          |
| Fastighetsskatt                                                     | – 56 563                   | – 59 398                   | –                          | –                          |
| Fastighetsadministration                                            | – 36 052                   | – 33 593                   | –                          | –                          |
| Övriga externa kostnader                                            | –                          | –                          | – 18 638                   | – 16 370                   |
| Personalkostnader                                                   | –                          | –                          | – 46 540                   | – 32 682                   |
| <b>Driftnetto</b>                                                   | 386 637                    | 374 398                    | – 30 516                   | – 16 212                   |
| Avskrivningar och utrangeringar av materiella anläggningstillgångar | – 265 872                  | – 223 553                  | – 136                      | – 132                      |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>                                 | 120 765                    | 150 845                    | – 30 652                   | – 16 344                   |
| Centrala administrationskostnader                                   | – 30 516                   | – 16 213                   | –                          | –                          |
| Resultat vid försäljning av fastigheter                             | – 93                       | – 167                      | –                          | –                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                              | 90 156                     | 134 465                    | – 30 652                   | – 16 344                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                             |                            |                            |                            |                            |
| Resultat från andelar i koncernföretag                              | –                          | –                          | – 790                      | – 2 127                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                           | 7                          | 64                         | 83 286                     | 68 975                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                          | – 72 731                   | – 59 987                   | – 61 240                   | – 48 371                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                            | 17 432                     | 74 542                     | – 9 396                    | 2 133                      |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                        |                            |                            |                            |                            |
| Periodiseringsfond                                                  | –                          | –                          | 5 220                      | 13 303                     |
| Koncernbidrag erhållna                                              | –                          | –                          | 189 214                    | 91 390                     |
| Koncernbidrag lämnade                                               | –                          | –                          | – 167 011                  | – 89 462                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                          | 17 432                     | 74 542                     | 18 027                     | 17 364                     |
| Skatt på årets resultat                                             | – 13 931                   | – 20 107                   | 105                        | 169                        |
| <b>Årets resultat</b>                                               | 3 501                      | 54 435                     | 18 132                     | 17 533                     |

# BALANSRÄKNING

|                                              | KONCERNEN  |            | MODERBOLAGET |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| Belopp i Tkr                                 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |            |              |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |            |              |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |            |              |            |
| Förvaltningsfastigheter                      | 7 676 140  | 6 435 778  | –            | –          |
| Pågående projekt                             | 125 771    | 198 043    | –            | –          |
| Inventarier och installationer               | 8 319      | 6 580      | 4 741        | 4 416      |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     | 7 810 230  | 6 640 401  | 4 741        | 4 416      |
| Andelar i koncernföretag                     | –          | –          | 3 076 078    | 2 906 592  |
| Uppskjuten skattefordran                     | –          | –          | 1 742        | 1 637      |
| Andra långfristiga fordringar                | 4 784      | 4 784      | 4 784        | 4 784      |
|                                              | 4 784      | 4 784      | 3 082 604    | 2 913 013  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | 7 815 014  | 6 645 185  | 3 087 345    | 2 917 429  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |            |              |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |            |              |            |
| Kundfordringar                               | 1 683      | 2 697      | –            | –          |
| Fordringar hos koncernföretag                | –          | –          | 3 010 022    | 2 447 218  |
| Skattefordringar                             | 16 267     | 6 646      | 11 385       | 11 765     |
| Övriga fordringar                            | 9 523      | 5 538      | 1 262        | 1 070      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 60 340     | 36 493     | 5 887        | 4 345      |
|                                              | 87 813     | 51 374     | 3 028 556    | 2 464 398  |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 232 297    | 252 749    | 654 348      | 306 473    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | 320 110    | 304 123    | 3 682 904    | 2 770 871  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | 8 135 124  | 6 949 308  | 6 770 249    | 5 688 300  |

|                                              | KONCERNEN  |            | MODERBOLAGET |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| Belopp i Tkr                                 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |            |              |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |            |              |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |            |              |            |
| Aktiekapital                                 | 4 000      | 4 000      | 4 000        | 4 000      |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat  | 3 733 980  | 3 734 480  | –            | –          |
| Reservfond                                   | –          | –          | 800          | 800        |
|                                              | 3 737 980  | 3 738 480  | 4 800        | 4 800      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |            |              |            |
| Balanserad vinst                             | –          | –          | 3 884 114    | 3 870 582  |
| Årets resultat                               | –          | –          | 18 132       | 17 533     |
|                                              | –          | –          | 3 902 246    | 3 888 115  |
|                                              | 3 737 980  | 3 738 480  | 3 907 046    | 3 892 915  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |            |              |            |
| Periodiseringsfonder                         | –          | –          | 40 267       | 45 487     |
|                                              | –          | –          | 40 267       | 45 487     |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |            |              |            |
| Avsättningar för uppskjuten skatt            | 190 779    | 181 282    | –            | –          |
| Övriga avsättningar                          | 4 784      | 4 784      | 4 784        | 4 784      |
|                                              | 195 563    | 186 066    | 4 784        | 4 784      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |            |              |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 1 748 000  | 1 685 500  | –            | –          |
|                                              | 1 748 000  | 1 685 500  | –            | –          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |            |              |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 2 238 500  | 1 128 000  | 1 550 000    | 1 050 000  |
| Leverantörsskulder                           | 47 421     | 42 663     | 3 843        | 2 448      |
| Skulder till koncernföretag                  | –          | –          | 1 231 409    | 677 532    |
| Övriga skulder                               | 1 618      | 1 320      | 2 813        | 2 500      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 166 042    | 167 279    | 30 087       | 12 634     |
|                                              | 2 453 581  | 1 339 262  | 2 818 152    | 1 745 114  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | 8 135 124  | 6 949 308  | 6 770 249    | 5 688 300  |

# KASSAFLÖDESANALYS

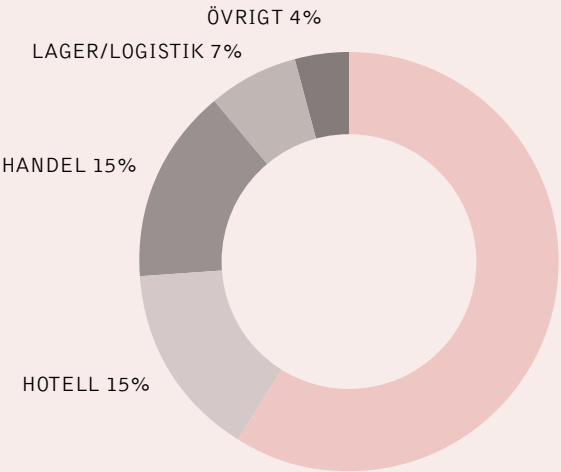
## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i Tkr                                                                        | KONCERNEN                  |                            | MODERBOLAGET               |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                                     | 2021-01-01<br>– 2021-12-31 | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 | 2021-01-01<br>– 2021-12-31 | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                            |                            |                            |                            |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 17 432                     | 74 542                     | – 9 396                    | 2 133                      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           | 265 872                    | 223 876                    | 136                        | 455                        |
|                                                                                     | 283 304                    | 298 418                    | – 9 260                    | 2 588                      |
| Betald skatt                                                                        | – 16 198                   | – 18 836                   | 380                        | – 7 941                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | 267 106                    | 279 582                    | – 8 880                    | – 5 353                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                            |                            |                            |                            |
| Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         | 365 985                    | 11 082                     | – 542 335                  | 86 731                     |
| Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder                                            | – 21 983                   | – 63 141                   | 573 037                    | – 103 333                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | 611 108                    | 227 523                    | 21 822                     | – 21 955                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                            |                            |                            |                            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | – 354 720                  | – 221 621                  | – 461                      | – 312                      |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | – 911 240                  | –                          | –                          | –                          |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   | –                          | – 323                      | – 169 486                  | – 29 673                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | – 1 265 960                | – 221 944                  | – 169 947                  | – 29 985                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                            |                            |                            |                            |
| Upptagna lån                                                                        | 1 251 000                  | 328 000                    | 500 000                    | –                          |
| Amortering av lån                                                                   | – 612 600                  | – 259 000                  | –                          | – 259 000                  |
| Utbetald utdelning                                                                  | – 4 000                    | – 4 000                    | – 4 000                    | – 4 000                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | 634 400                    | 65 000                     | 496 000                    | – 263 000                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | – 20 452                   | 70 579                     | 347 875                    | – 314 940                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | 252 749                    | 182 170                    | 306 473                    | 621 413                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 232 297                    | 252 749                    | 654 348                    | 306 473                    |

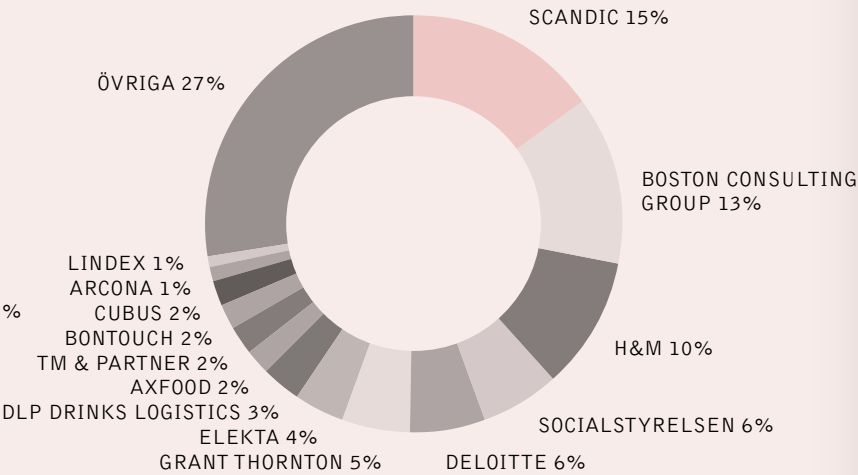
| Belopp i Tkr                                                  | KONCERNEN                  |                            | MODERBOLAGET               |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                               | 2021-01-01<br>– 2021-12-31 | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 | 2021-01-01<br>– 2021-12-31 | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 |
| <b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>                  |                            |                            |                            |                            |
| Erhållen ränta                                                | 7                          | 64                         | 81 917                     | 69 717                     |
| Erlagd ränta                                                  | – 71 158                   | – 58 742                   | – 60 009                   | – 47 500                   |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b> |                            |                            |                            |                            |
| Avskrivningar av tillgångar                                   | 265 872                    | 223 553                    | 136                        | 132                        |
| Vinst vid försäljning av fastigheter                          | –                          | 167                        | –                          | –                          |
| Övriga avsättningar                                           | –                          | 156                        | –                          | 323                        |
|                                                               | 265 872                    | 223 876                    | 136                        | 455                        |

# HYRESVOLYM

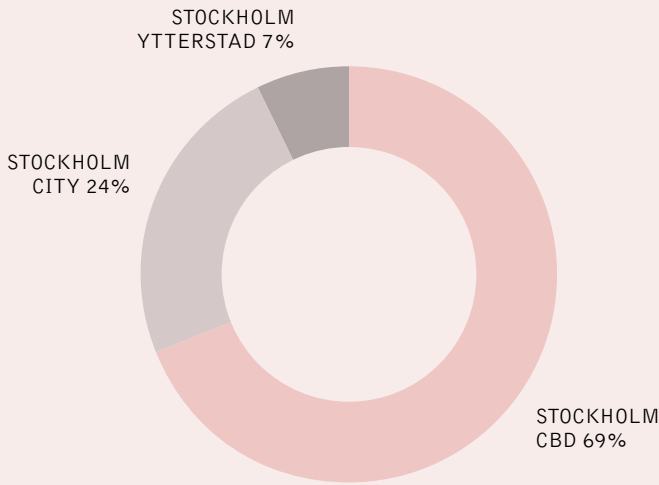
FÖRDELNING HYRESVOLYM / SEGMENT



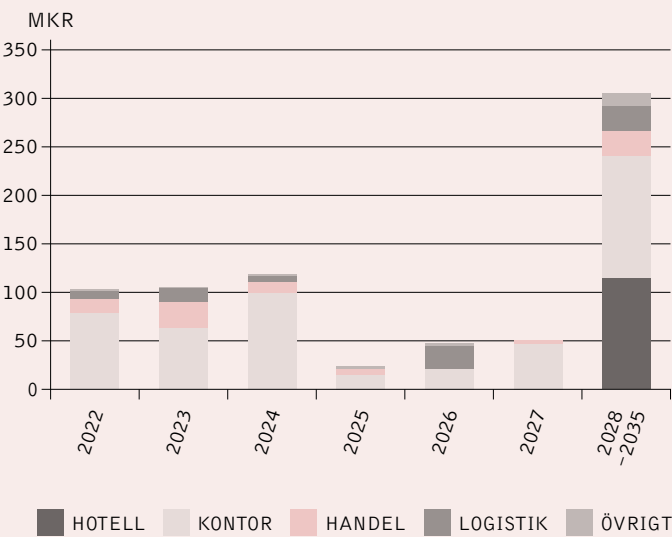
FÖRDELNING KONTRAKTERAD HYRA / KUND



FÖRDELNING HYRESVOLYM / DELMARKNAD

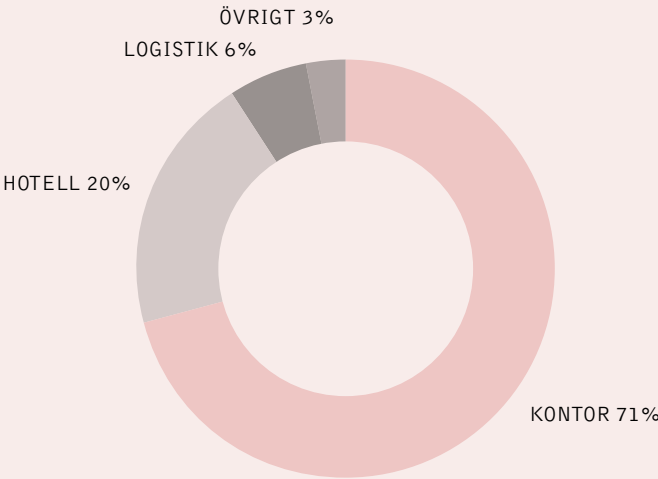


KONTRAKTERAD HYRA FÖRFALLOSTRUKTUR

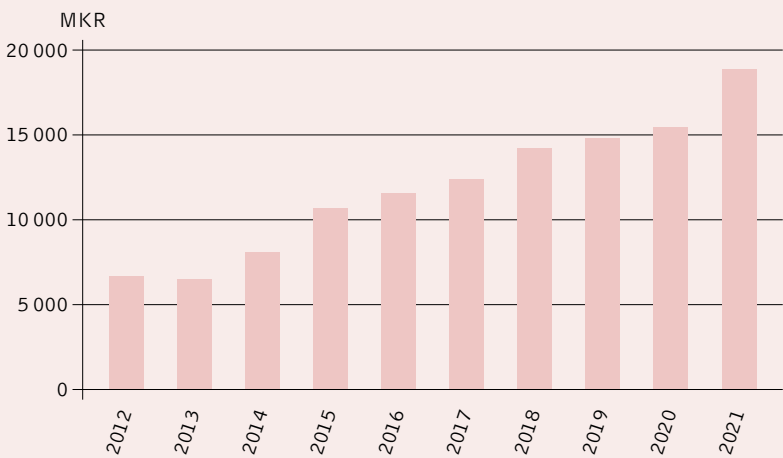


# MARKNADSVÄRDE

FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE / SEGMENT



UTVECKLING MARKNADSVÄRDE



# FASTIGHETSFÖRTECKNING

| UTHYRNINGSBAR YTA (KVM) / LOKALTYP |                                                      |                           |          |        |        |        |                    |        |              |                             |                               |                         |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|----------|--------|--------|--------|--------------------|--------|--------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Kommun                             | Adress                                               | Fastighets-<br>beteckning | Bostäder | Handel | Kontor | Hotell | Lager/<br>Logistik | Övrigt | Garage/P-hus | Total yta<br>(exkl. garage) | Byggnadsår/Ombyggnadsår       | Taxerings-<br>värde Tkr |
| Haninge                            | Dåntorpsvägen 32                                     | Jordbromalm 3:3           |          |        | 263    |        | 32 781             |        |              | 33 044                      | 2016                          | 298 400                 |
| Haninge                            | Lillsjövägen 13                                      | Jordbromalm 4:8           |          |        | 486    |        | 23 290             |        |              | 23 776                      | 2012/2013                     | 181 544                 |
| Stockholm                          | Kungsgatan 57,<br>Klara Norra Kyrkogata 23 m fl      | Boken 6                   |          | 1 694  | 8 024  |        | 124                | 264    | 152          | 10 106                      | 1750/1897/1927/1987/2021      | 464 000                 |
| Stockholm                          | Kungsgatan 53,<br>Gamla Brogatan 28-30 m fl          | Bryggmästaren 5           |          | 959    |        | 7 504  | 111                |        |              | 8 574                       | 1750/1880/1980/1984/2003/2013 | 513 250                 |
| Stockholm                          | Gamla Brogatan 32,<br>Klara Norra Kyrkogata 24       | Bryggmästaren 6           |          | 510    | 946    |        | 33                 | 132    |              | 1 621                       | 1880/1912/2019                | 89 000                  |
| Stockholm                          | Kungsg. 55,<br>Klara Norra Kyrkogata 26-28           | Bryggmästaren 7           |          | 1 396  | 3 583  |        | 344                | 521    |              | 5 844                       | 1880/2016                     | 345 492                 |
| Stockholm                          | Jakobs Torg 5, Jakobsgratan 1                        | Jakob Mindre 5            |          |        | 1 798  |        |                    | 468    |              | 2 266                       | 1894/1926/1979/1986/2020      | 156 000                 |
| Stockholm                          | Gustav Adolfs Torg 11-20,<br>Regeringsgatan 4-6 m fl | Jakob Mindre 11           |          |        | 6 614  |        | 332                | 685    |              | 7 631                       | 1914/2012/2021                | 430 000                 |
| Stockholm                          | Rålambsvägen 3-5,<br>Västerbroplan 5-7 m fl          | Lysbomben 5               | 136      |        | 15 894 |        | 53                 |        |              | 16 083                      | 1949                          | 345 033                 |
| Stockholm                          | Nytorrgatan 11 A-B                                   | Mäster Mikael 21          | 1 856    | 62     | 109    |        | 12                 | 80     | 90           | 2 119                       | 1839/1883/1928/1993           | 74 119                  |
| Stockholm                          | Skeppsbron 34-36                                     | Phoebus 10                | 328      |        | 1 949  |        | 155                |        |              | 2 432                       | 1676/1700/2002/2016           | 95 800                  |
| Stockholm                          | Vasagatan 40                                         | Pilen 18                  |          | 422    | 2 204  |        | 152                |        |              | 2 778                       | 1889/1936/2006                | 179 000                 |
| Stockholm                          | Grev Turegatan 18                                    | Riddaren 16               | 535      | 607    | 1 275  |        | 137                | 92     |              | 2 646                       | 1869/2006/2021                | 114 800                 |
| Stockholm                          | Sergelgatan 1                                        | Sporren 16                |          | 6 327  | 5 770  |        | 193                | 1 033  | 765          | 13 323                      | 1961/2007                     | 822 000                 |
| Stockholm                          | Tulegatan 15-19,<br>Kungstensgatan 18-20 m fl        | Taktäckaren 2             | 2 207    | 80     | 19 799 |        | 235                | 1 115  | 2 604        | 23 436                      | 1896/2001/2003                | 850 000                 |
| Stockholm                          | Hötorget 15, Kungsgatan 47                           | Torgvägen 7               |          | 4 011  |        | 16 085 | 20                 | 4      |              | 20 120                      | 1916/1925/1994/2007/2015      | 1 295 125               |
| Stockholm                          | Karlavägen 85                                        | Vedbäraren 18             | 3 897    |        |        |        |                    |        | 120          | 3 897                       | 1912/2007                     | 161 642                 |
| Stockholm                          | Norrlandsgatan 20                                    | Vildmannen 10             |          | 798    | 2 221  |        | 96                 |        |              | 3 115                       | 1888/1992/2010                | 196 000                 |
| Stockholm                          | Drottninggatan 78                                    | Vinkelhaken 9             |          | 1 096  | 1 722  |        | 17                 |        |              | 2 835                       | 1913-1915/2005                | 185 000                 |
| Upplands Väsby                     | Finnvids väg 1                                       | Nedra Runby 1:57          |          | 2 215  |        |        |                    |        |              | 2 215                       | 2002                          | 21 400                  |
| Totalt                             |                                                      |                           | 8 959    | 20 177 | 72 657 | 23 589 | 58 085             | 4 394  | 3 731        | 187 861                     |                               | 6 817 605               |

# AXEL JOHNSON GRUPPEN

Axfast är en av fyra fristående koncerner inom Axel Johnson Gruppen. Axel Johnson är ett ledande svenskt familjeföretag, med verksamheter inom områden som spänner över mat, solenergi, industri, hälsa, skönhet, mode och IT, för att nämna några.

## AXEL JOHNSON

Bygger och utvecklar verksamheter inom framför allt handel och tjänster. 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, med visionen att bli ledande inom bra och hållbar mat.

**AxSol** är Axel Johnsons nystartade affärsområde för investeringar inom solenergisektorn.

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

**KICKS** är Nordens ledande skönhetskedja och erbjuder ett helhetskoncept med skönhetsprodukter inom makeup, doft, hudvård och hårvård.

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

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

**Åhléns** är Sveriges ledande varuhuskedja med skönhet, inredning och mode under ett och samma tak.

**Våra mindre entreprenörsbolag.** *Mitt Liv* är ett icke vinstdrivande företag som arbetar för ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad som värdesätter mångfald. *Skincity* är en hudvårdsklinik online.



## AXEL JOHNSON INC.

Bygger och utvecklar verksamheter i hel- och delägda företag inom energi, industri, miljö och medicinsk sektor i Nordamerika. 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** producerar och säljer vattenreningsprodukter, både kommersiella och för bostäder.

**Mountain Lumber** fokuserar på återanvändning av återvunnet trä i produktionen av bostäder.

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



**Skjodt-Barrett** producerar världsledande mat- och förpackningslösningar.

**Walk2Campus** är ett fastighetsbolag som förvärvar och förvaltar bostäder i anslutning till universitet och högskolor.

## ALTOCUMULUS AB

Utgör family office och arbetar bland annat med kapitalförvaltning med kontor i Luxemburg och Stockholm.

## NORDSTJERNAN

Nordstjernen är ett familjekontrollerat investeringsföretag, som genom aktivt ägande i nordiska företag ska skapa långsiktig, god värdetillväxt. Nordstjernans noterade innehav är *Attendo*, *Bonava*, *Diös*, *Momentum Group*, *NCC* och *Nobia*. De onoterade innehaven är *Dacke Industri*, *Etac*, *Insurello*, *Roaring*, *Rosti* och *Sunparadise*. Axel Johnson Gruppens ägarandel i Nordstjernen uppgår till 6 procent.

## AXFOUNDATION

Axfoundation är en fristående, icke vinstdrivande verksamhet som arbetar konkret och praktiskt för ett hållbart samhälle.



---

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, PATRIK SEHLSTEDT, KAI CAEMMERER, CHARLIE BENNET, YVES MARCHAND & ROMAIN MEFFRE , LISA GUSTAFSSON,  
DETROIT PUBLIC LIBRARY, TT, DIGITALA STADMUSEET, SHUTTERSTOCK, ALAMY STOCK PHOTO, GETTY IMAGES

ILLUSTRATION: FREDRIK TJERNSTRÖM



