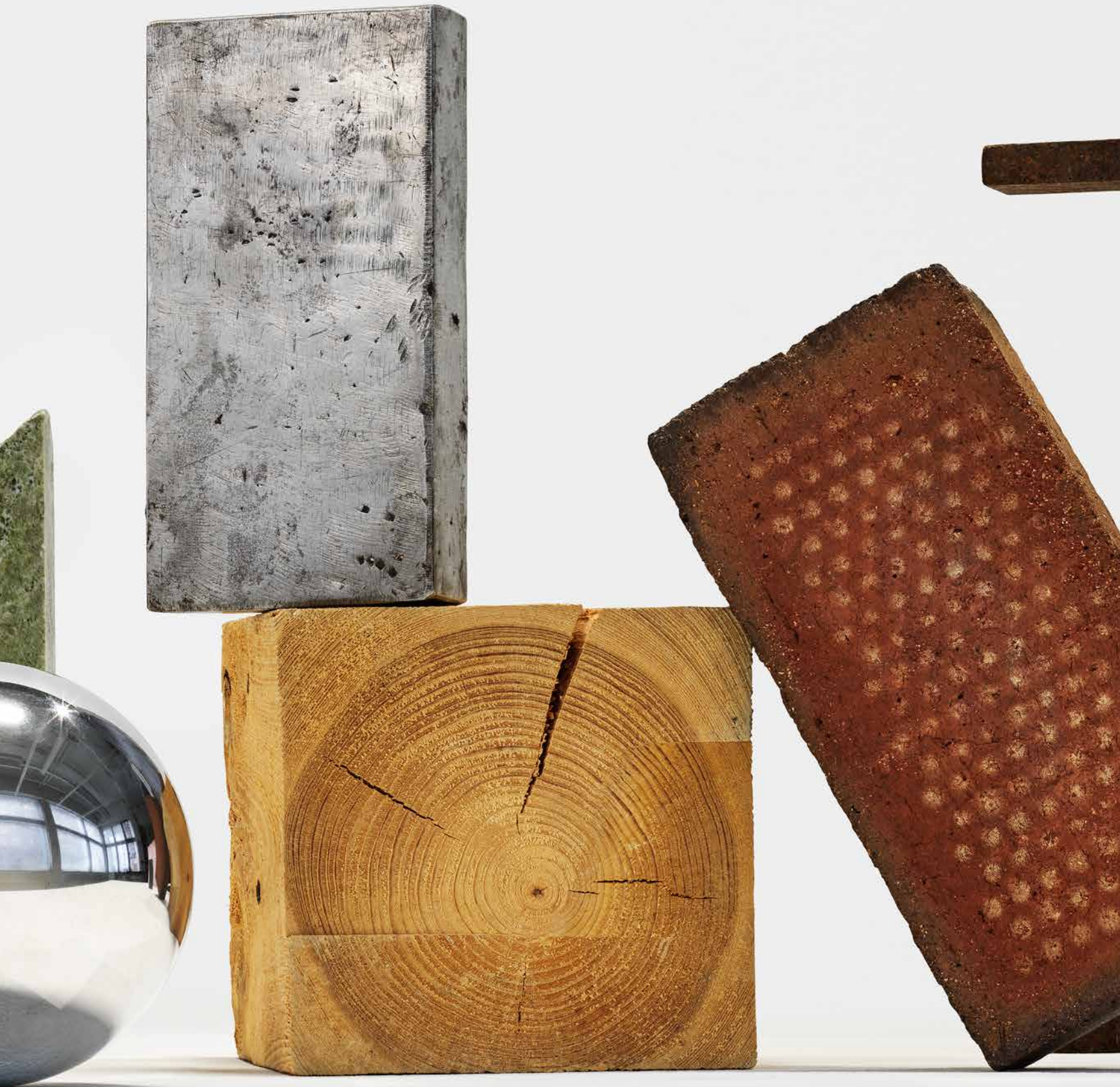


# AXFAST

---

ÅRSRAPPORT 2020  
MATERIALISM







MATERIALISM

VD-ORD: 3

MATERIALISM: 5

STEN: 7

TRÄ: 21

TEGEL: 35

PS: 48

ÅRSRAPPORT: 54

ORDFÖRANDEN HAR ORDET: 56

STYRELSE AXFAST: 58

VERKSAMHETSÅRET 2020: 60

FASTIGHETSFÖRTECKNING: 70

AXEL JOHNSON GRUPPEN: 72

OM AXFAST: 74



# 2020 – EN ÅRSRING I MÄNNISKORNA OCH HUSEN

En berättelse om material? Är det inte människorna som är det viktiga i vår affär? Eller behövs båda två – och hur ser då samspelet ut?

Självklart spelar det roll hur det ser ut och känns där vi tillbringar så mycket tid som på våra arbetsplatser. Under det gångna året har arbetsplatsen ofta varit hemmet, vilket märkts på både bostadspriserna och alla renoveringar i hemmiljö. Trots oro och osäkerhet investerar vi alltså i trivsel för att kunna prestera på topp.

Valet av material spelar stor roll för våra miljöer. Det är också en speciell känsla att få återanvända byggnader och material, både ur ett hållbarhetsperspektiv och för vad det ger i karaktär, särprägel och historia.

Vid Jakobs Torg har Axfast nyss avslutat det utmanande jobbet att utveckla och därmed bevara ett hus från förra sekelskiftet. Ett gammalt hus har fått nytt liv. Vi har lagt mycket ansträngning på att återanvända och behålla det som ger huset karaktär, samtidigt som vi format en modern, effektiv arbetsplats för en modern, effektiv advokatbyrå. Vi är också mitt uppe i omvandlingen av kvarteret Boken, ca 10 000 m<sup>2</sup> på Kungsgatan, och i skrivande stund är huset fullt uthyrt. Missa inte de vackra stenrelieferna kring huvudentrén när huset blir fritt från sin tillfälliga skrud av byggställningar. Näst på tur står ännu en centralt belägen fastighet som vi hoppas kunna berätta om inom kort. Så håll ögonen öppna, 2021 ser mycket spännande ut!

Människorna då? Jag har haft förmånen att komma till ett mycket välskött bolag med fantastiska människor. Erik Lindvall, som ledde verksamheten under första halvåret, har under sina 16 år som VD knutit till sig människor som kombinerar stark kompetens med personligt engagemang. Det är också en ynnest att få arbeta med ägare och en styrelse som tänker så långsiktigt att de val vi gör i våra investeringar kan bidra till både levande platser och ett mer hållbart samhälle. Exempelvis genom de material som är temat för denna årsrapport.

Jag tycker mig också ha kommit lite närmare svaret på branschens stora fråga 2020: Är arbete på kontor ett minne blott? När man kommer in på en ny arbetsplats, ska lära känna människor och förstå allas roll, då ställs den frågan på sin spets. För mig hade det knappast varit möjligt om inte kontoret funnits där som mötesplats, idéverkstad och debattklubb (självklart med alla försiktighetsåtgärder vidtagna). Inte bara

en yta för effektivt arbete, utan också för trivsel och miljöombyte som ger energi i både arbetet och privatlivet.

Under året har vår del av ekonomin fungerat förhållandevis väl. Men vi har samtidigt hyresgäster som verkar i hårt drabbade branscher. Dessa har vi försökt hjälpa vilket också satt spår i årets resultaträkning i form av något sjunkande hyresintäkter. Generellt har dock intresset för fastighetsinvesteringar fortsatt att öka och därmed givit sjunkande avkastningskrav i de flesta segmenten. Även marknadshyrorna har hållit ihop väl för både kontor och butiker. Det vi ser är ett minskat intresse för butikslokaler som inte ligger i markplan. Det gör att både vi och andra

*"When we build,  
let us think that we build forever."*

JOHN RUSKIN

fastighetsägare hittar annan användning för dessa lokaler, vilket minskar utbudet. Därför tror vi att rationella butiker i bästa läge kommer att fortsätta vara relevanta. Generellt finns det nu inget som pekar på att inte också 2021 kommer vara ett starkt år i våra befintliga delmarknader. Dock känner vi ödmjukhet för att nedsidan är större än uppsidan sett ur ett historiskt perspektiv, och osäkerheten är större än på mycket länge.

Axfast avslutade året starkt och tecknade de sista veckorna innan jul flera betydande hyresavtal för både kontor och butiker. Nyttan av riktigt bra lägen och flexibla hus var tydlig. Vi känner nu att vi har en stabil plattform att stå på när vi söker nya spännande möjligheter i marknaden. Värdet på Axfasts bestånd har för första gången passerat 15 miljarder kronor och ambitionen är att dubbla värdet till 2030. Det innebär att vi behöver fortsätta utveckla det vi redan äger men också göra nya förvärv. Hur värderar man till exempel ett helt underhållsfritt koppartak med en livslängd på minst hundra år? Kanske är svaret tydligare i slutet av den här årsrapporten.

Trevlig läsning!

JOHAN BERFENSTAM, VD AXFAST



# MATERIALISM

Det grönaste huset är det redan byggda. Det är den mening du behöver ta med dig om du inte orkar läsa längre än hit i den här rapporten.

Ett planerat nybygge må vara fulladdat med innovativ miljöteknik och långt mer energieffektivt än det hus som ska ersättas. Men lika förbaskat tar det upp till 80 år för den nya byggnadens klimatavtryck att hamna i nivå med den gamlas. Varje byggnadskropp bär nämligen på en skuld till det ekologiska systemet. En skuld i koldioxidutsläpp och energiförbrukning för att bränna teglet, smälta järnet, såga träet, hugga stenen, gjuta betongen och transportera alltihop.

Att riva ett hus som har betalat av sin inbyggda skuld är ekologiskt slöseri. Att riva och ersätta ett hus som har obetalda skulder är dubbel skuldsättning. Därför är renovering och vård av befintliga hus den snabbaste vägen till hållbarhet.

Men byggnadsvården handlar om mer än klimatavtryck. Den ingår i en långsiktig logik som också innefattar människornas och ekonomins välmående. En fastighet som får människor att må bra och känna sig stolta är i ett längre perspektiv alltid lönsam.

För att den logiken ska fungera krävs en osynlig ingrediens. En kraft som får en att tänka längre än ett decennium framåt och som hejdar reflexen att sträcka sig efter bräckjärn och grävmaskin. Den kraften kan vi kalla kärlek. En kärlek till kvarter och hus, men också till materialen och hantverkets kvaliteter. En upplevelse man gärna skickar vidare in i framtiden.

I den här rapporten vill vi krypa in i de klassiska byggmaterialen och fördjupa människors relationer till dem. Visa på inspirerande exempel både i våra egna Stockholmsfastigheter och ute i världen. Och lyckas vi någonstans förmedla känslan av att hus inte bara bär på inkapslad energi, utan också inkapslad intelligens och kärlek, då har vi gläntat på en dörr som leder bort från genvägarna och kortsiktigheten.



# STEN

*"I found Rome a city of bricks and left it a city of marble."*

AUGUSTUS

## KULTUR

Kvällen den 15 april 2019 bjöd på en pedagogisk men ovälkommen demonstration av stenbyggandets fördelar. Då såg människor över hela världen hur eldslågor lyste upp Paris himmel från Île de la Cité. Klockan 19.50 störtade Notre Dames träspira ner genom det brinnande taket. Nästa morgon kunde man konstatera att även 1100-talets ekbjälkar blivit lågornas rov, medan stommen av kalksten var i stort sett intakt.

För den som i stundens allvar orkade följa tanken hela vägen fanns också en annan lärdom. Nämligen att de flesta av oss felaktigt tror att alla gamla kulturer varit stenbyggande – för att vi fortfarande kan se och besöka Egyptens pyramider, Kambodjas Angkor Wat, Greklands Parthenon, Indiens alla tempel och Europas medeltidskatedraler. Sanningen är att de flesta kulturer byggt det mesta i trä, men att trästommarna gått samma öde till mötes som Notre Dames tak. På samma sätt som runstenarna står kvar men de betydligt vanligare trärunorna har ruttnat bort.

I äldre tider fanns det strängt taget bara två skäl att bygga i sten, varav det ena var träbrist. Det andra var viljan att kommunicera det eviga, till exempel i de gravstenar, altare, borgar och murar som skulle manifestera värden som överlever sina skapare och epoker. Därför var kyrkan Europas viktigaste beställare av stenbyggnader.

Vissa stenarter har också varit mer symbolladdade än andra. Den vita marmorn stod i den grekiska antiken för

civilisation och renhet. Hos de italienska fascisterna och många andra totalitära regimer har den uttryckt makt, stabilitet och hårdhet. Och givetvis lyx, vilket fick den svenska socialdemokratin att rygga för marmor. Efter att både Folksam och KF klätt sina nya huvudkontor i ljus Ekebergsmarmor fick Gunnar Sträng nog och uppmanade rörelsen att välja mer anspråkslösa stensorter. Att granit var dyrare spelade ingen roll, det var symbolvärdet som räknades.

Just granit hade en kraftfull högkonjunktur i Europa runt förra sekelskiftet då nationalistiska och nationalromantiska idéer blomstrade. Ingenstans blev det tydligare än i den unga finska nationen som manifesterade sin okuvlighet i monumentala granitfasader som Helsingfors järnvägsstation. I Sverige berättade Engelbrektskyrkan i Stockholm, med sin inredning och kraftfulla sockel i huggen granit, om svenskarna som ett skogarnas och sagornas folk med rötterna fast förankrade i urberget. En bergarternas nationalism som oväntat återkom i Lars von Triers Riket, där Ernst Hugo Järegårds danskhatande överläkare utropar: "Här Danmark, utskitet av kalkvatten. Och där Sverige, hugget i granit."

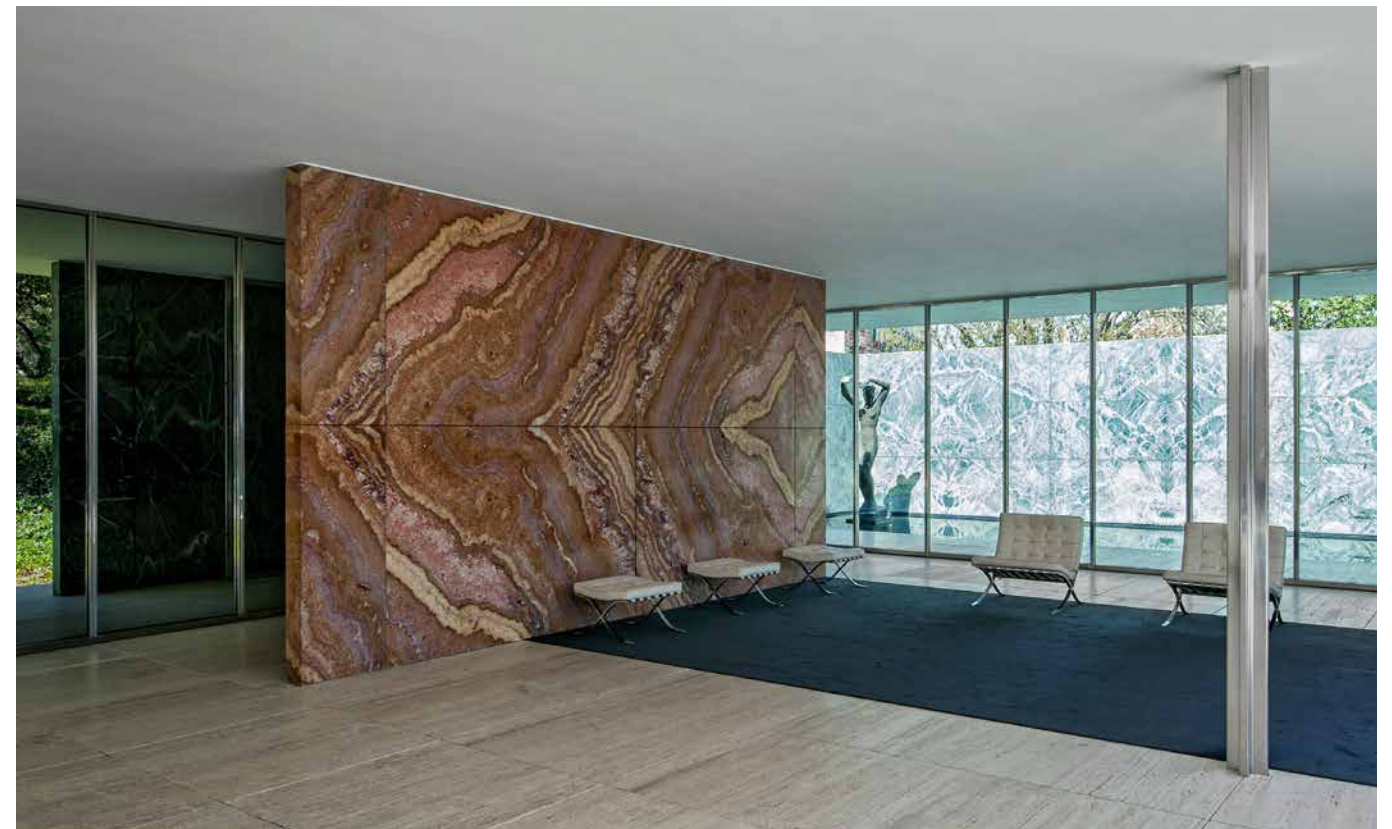
En subtilare möjlighet är de associationer sten kan skapa. När Ragnar Östberg valde den grönskimrande kolmårds-marmorn till Stockholms stadshus motiverade han valet med att den "behandlad på rätt sätt kan få så mycket vågskvalp i sig, som gör att man känner litet af Mälaren





MUSSOLINI ANVÄNDE GÄRNA TRAVERTIN FÖR ATT BYGGA IHOP SIN REGIM MED ROMARRIKETS STORHET OCH HEROISM. PALAZZO DELLA CIVILTÀ ITALIANA STOD KLART 1940. I DAG HYSER DET MODEVARUMÄRKET FENDI.

I SCHWEIZISKA VALS BLEV PETER ZUMTHOR SUGEN PÅ ATT BADA I BERGET. AV TRAKTENS KVARTSIT BYGGDE HAN BÅDE BERG OCH GROTTA RAKT PÅ EN VARM KÄLLA, OCH DÄRMED VÄRLDENS STILIGASTE SPA.



MIES VAN DER ROHE ANVÄNDE TRAVERTINEN MER MODERNT I SIN TYSKA PAVILJONG VID BARCELONAS VÄRLDSUTSTÄLLNING 1929. BARA FYRA ÅR SENARE SKALLADE TAKTFAST DE TYSKA ROPEN EFTER "HUS I GAMMAL STIL".

MUSICAL STUDIES CENTRE ÄR EN MUSIKHÖGSKOLA I SPANSKA SANTIAGO DE COMPOSTELA SOM ÄVEN UNDERVISAR I HUR STENBLOCK BRYTS UR BERGET MED HJÄLP AV BORRHÅL OCH KILVERKTYG.





utanför”. Det var en känsla man tvärtom ville motverka i Amerikalinjens Gripsholm där matsalens trägolv målades för att likna ett schackrutigt stengolv. Det skulle ge en känsla av trygghet och stabilitet mitt ute på en gungande ocean.

Men stenen berättar också om värderingsförändringar i vår samtid. Just nu syns det tydligast i den anspråkslösa gatstenen. Under första halvan av 1900-talet var smågatstenen omåttligt populär i svenska städer, men när bilsamhället exploderade tog asfalten över gatorna. I dag återerövrar gatstenen torg efter torg, gata efter gata i takt med att bilarna trycks tillbaka i stadskärnorna.

Att bygga med sten är en idé som är äldre än Homo sapiens. De tidigaste exempel man hittat är en miljon år gamla och alltså uppförda av förmänniskor. Men det är skillnad på att bygga något av stenar och att uppföra byggnader i sten. Det senare kräver ett samhälle med organisation, specialisering och arbetsfördelning. Att bryta, bearbeta, transportera och arrangera stenen kräver tid, kompetens och sofistikerade verktyg. De förutsättningarna fanns inte på plats när våra ludna släktingar stapplade upp några stenar till skydd mot regn och rovdjur. Men vi behöver heller inte vänta på Medeltidens katedralbyggande gillen för att hitta dem. Pyramiderna i Giza är över 4 000 år gamla och i 3 800 av dem var Cheopspyramiden världens högsta byggnad med sina 146 meter av geometrisk perfektion. Ursprungligen hade pyramiderna en yta av vitpolerad kalksten och en stor förgylld toppsten. Ungefär 2,3 miljoner stenblock användes i bygget. De tyngsta finns inne i gravkamrarna, är av granit, väger 80 ton styck och transporterades 800 kilometer nerför Nilen från Assuan. Byggladaren hette enligt hieroglyferna Hemiuu. Hans största huvudbry lär inte ha varit tilldelningen av pengar, slavar, matematiker eller sten – utan tillgången på trä till byggkranarna.

## NATUR

Sten kan vara allt från grus i skon till diamanten Koh-i-Noor. Men i stenens klassamhälle finns egentligen bara tre släkter: sedimentära, magmatiska och metamorfa bergarter. De sedimentära bildas genom hopklistring av lösa sandkorn och sediment, ofta på havsbotten i mineralrikt vatten. Hit hör sandsten och kalksten. Magmatiska bergarter bildas genom att magma svalnar och stelnar långsamt djupt inne i jordskorpan. Exempel är granit, diabas och porfyr. Metamorfa bergarter är sedimentär och magmatisk sten som har omvandlats genom att utsättas för högt tryck och hög temperatur under lång tid. Som gnejs och marmor.

Men om det varit hela sanningen skulle stenvärlden vara väldigt mycket tråkigare. I verkliga världen finns det nämligen inga perfekta stenar enligt ovanstående definitioner. I så fall hade marmor alltid varit kritvit. Visuellt är

sten det mest unika byggnadsmaterialet som finns eftersom den alltid innehåller orenheter och aldrig upprepar ett mönster. Det smyger med andra ord alltid in andra mineraler vid kristallisationen. Som ger marmorn sin ådring och alla sina olika färger. Och som gör att granit kan vara både blekgrå och svart, mörkgrön och varmbrun.

Men funktionellt finns tydliga släktdrag. Kalksten och sandsten är känsliga för sura ämnen och skadas därför av försurade regn som fasadsten – och av vin- eller citronstänk som bänkskivor. Trots att den är hård som granit gäller det även marmor eftersom den i själ och hjärta är en kalksten. Följaktligen håller de indiska luftföroreningarna på att förstöra Taj Mahal i en skrämmande hastighet.

Den magmatiska graniten är däremot en okomplicerad tuffing. Hård och tät står den emot både smällar, sura regn och vinskvättar. Lite oföljsam i bearbetningen, visst, men när den väl är polerad kan den kännas lika elegant som marmor. Det gäller i ännu högre grad magmasläktingen diabas som pryder Sveriges mest exklusiva stenfasad från modern tid, Riksbanken på Brunkebergstorg. Här varvas kluven sten med slipad och polerad i en dramatisk och symbolladdad fasad.

## ARKITEKTUR

I byggnader har sten använts på två olika sätt: som kött eller som hud. Massa eller yta. Det mest utpräglade exemplet på sten som kött är de byggnader som karvats direkt ur berget, som i jordanska Petra eller turkiska Kappadokien. Ett betydligt vanligare exempel är det klassiska bruket att lägga sten på sten i bärande murar. Så gjorde vi i tusentals år och finlipade efterhand principen genom valvbågar, strävpelare och kolonner. Väggen var alltid det bärande elementet. Det stora brottet mellan kött och hud kom med gjutjärnstekniken på 1800-talet. Plötsligt kunde man bygga större, högre och lättare byggnader som bars upp av bärande skelett och sedan kläddes med tunna stenskivor. Europas pampiga järnvägsstationer och Amerikas skyskrapor är tydliga exempel.

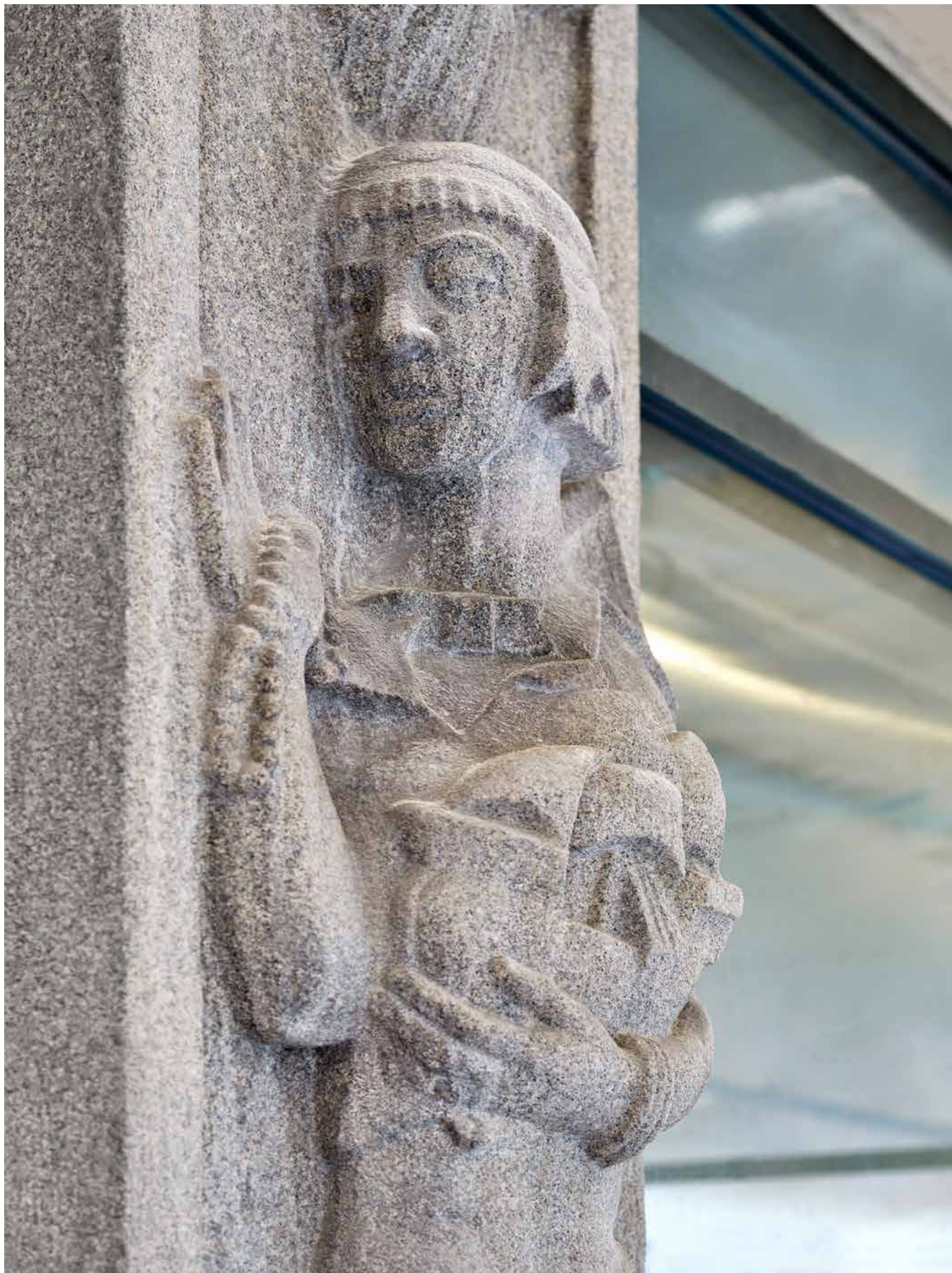
På 1900-talet fullbordades revolutionen med Le Corbusiers dominohus där både planlösning och fasad var helt frikopplade från bärande element. Sakta tynade kunskapen bort om hur olika typer av sten fungerar strukturellt. Stenhuggarna förpassades till renoveringsprojekt och arkitekterna styrdes i sina stenval av faktorer som tillgänglighet, pris, färg och mode. Och eftersom den mesta stenen hädanefter såldes i fabriksågade, tunna skivor spelade närheten till stenbrottet mindre roll. Byggnadsstenen gick från lokalpatriot till internationalist.

För två av de främsta modernisterna blev emellertid stennens dekorativa effekter viktigare än någonsin. För Adolf Loos – som i en berömd bok hävdade att ornamentering var

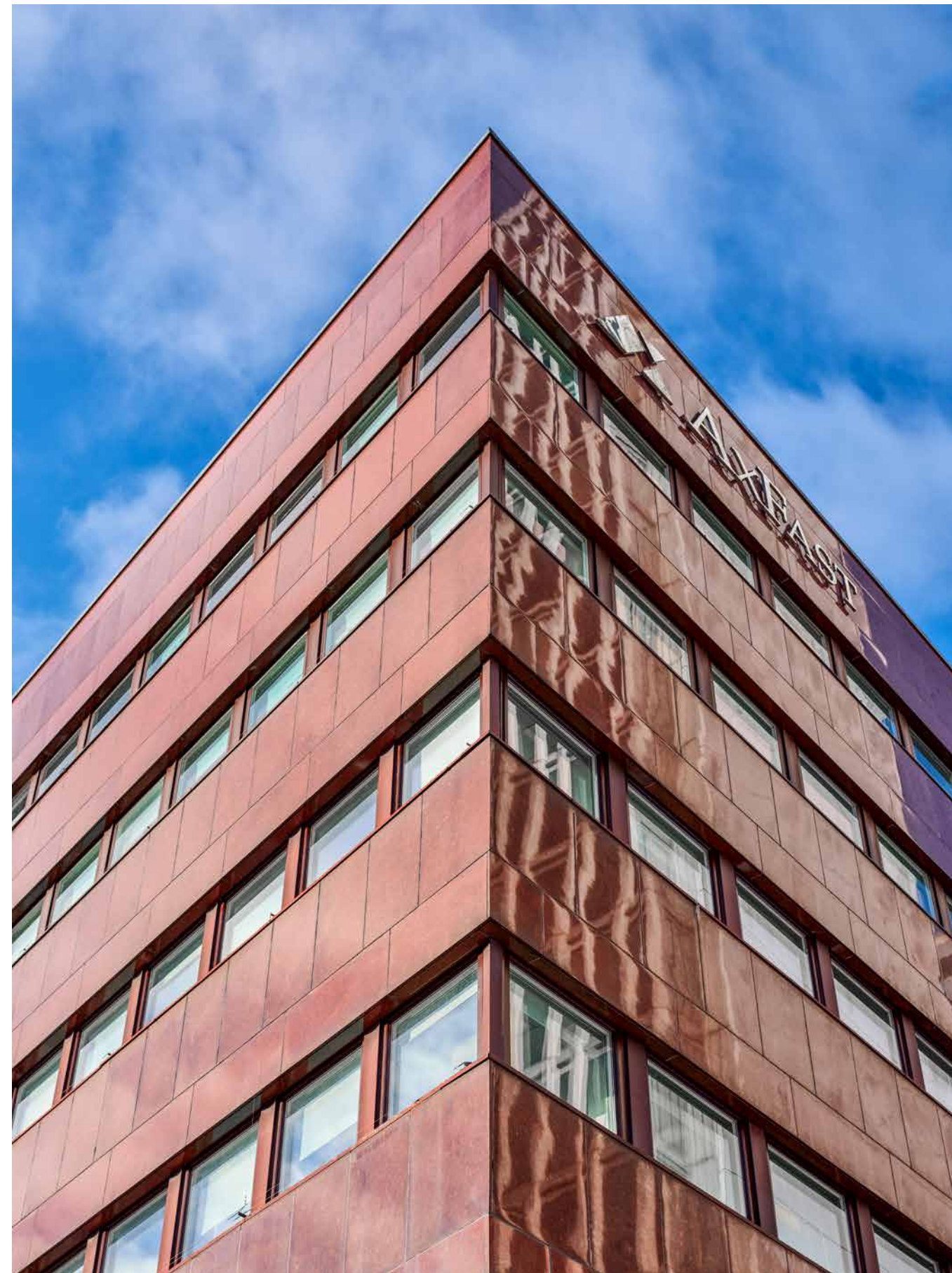


FÄRSK MARMOR PÅ VÄG TILL EN BRÖDBUTIK NÄRA DIG.





BOKEN 6 FRÅN 1927 ÄR EN BLANDNING AV KLASSICISM OCH FUNKIS.  
I FASADEN SITTE TVÅ TIDSTYPISKA RELIEFER HUGGNA I GRANIT. DEN ENA SYMBOLISERAR JORDBRUK OCH DEN ANDRA FISKE.



GRANIT BEHÖVER INTE VARA GRÅ OCH NATIONALROMANTISK. SPORREN 16 VID SERGELS TORG STÖD KLAR 1962  
OCH HAR EN FASAD TÄCKT AV POLERADE RÖDBRUNA GRANITPLATTOR. SVARTA DITO I SOCKELN.





STENKOLONNERN I TRAPPHUSET PÅ PHOEBUS 10 ÄR MED STOR SANNOLIKHET ORIGINAL FRÅN 1600-TALET. BÅDE BAS, SKAFT OCH KAPITAL ÄR BRONSERADE.



HYRESGÄSTER I JAKOB MINDRE 11 GÖR ENTRÉ PÅ ETT GOLV AV SVART OCH VIT MARMOR OCH VÄLKOMNAS SNART AV EN SKÖLDPADDA I KALKSTEN, PLACERAD PÅ ETT KALKSTENSRÄCKE MED GOTISKA FORMER.





MILLESGÅRDEN PÅ LIDINGÖ.  
EN 400-ÅRIG STOCKOLMSHISTORIA SKRIVEN I STEN.

kriminellt – blev den ådrade marmorn ett sätt att vara hämningslöst dekorativ utan att pynta. Det var ju stenen själv som talade, inte någon konditormässig arkitekt som på 1800-talet.

Ludwig Mies van der Rohe myntade slagordet "Less is more" och bevisade det 1929 i sin tyska paviljong för världsutställningen i Barcelona. Byggnaden är helt flytande i sin disposition och saknar traditionell rumsindelning. Men den är desto mer en fest i exklusiva material: marmor, onyx, travertin och smäckra, kromade ståpelare. Byggnaden är en av de viktigaste i vår moderna arkitekturhistoria. Den är både en provkarta över klassiska stensorter och ett totalt brott med den klassiska byggnaden. På samma sätt som de modernistiska symfonierna spelades med klassiska instrument, men ändå bröt mot allt.

Den mest karakteristiska svenska marmorn är den gröna från Kolmården. Genom sina dramatiska skiftningar blev den en favorit redan under barocken. Drottningholms

## HÅLLBARHET

På Clerkenwell Close i London står en kontors- och bostadsbyggnad med bärande väggar i massiv kalksten. Det vore inget konstigt med det om inte huset var byggt 2017. Enligt arkitektkontoret har det ett CO<sub>2</sub>-avtryck som är 90 procent mindre än om man byggt med betong eller stål. Det gick dessutom snabbare att uppföra och kostade en fjärdedel så mycket. Siffrorna kan säkert ifrågasättas på marginalen, men huset står där ändå som ett bokstavligen grundmurat bevis för att naturstenen har en framtid i byggandet.

Sten kan förvisso inte, som trä, kallas ett förnybart material. Men livscykelkostnaden gör att den i allra högsta grad kan klassas som hållbar. När man slår ut den ekologiska och ekonomiska kostnaden över hela livscykeln är den till och med billig. Den kräver inga tillsatser och ytterst lite underhåll. Men det viktigaste skälet är naturligtvis durabiliteten. Ett stenhus kan bevisligen klara sig i

*När Carl Milles skapade sin italienska skulpturträdgård på Lidingö återvann han portalen till nedlagda Hotel Rydberg, pelare från Gustav III:s opera och porfyrkolonner från palatset Makalös i Kungsträdgården.*

slott är full av den, liksom trappuppgångarna i mängder av mer anspråkslösa 1900-talsfastigheter. Kolmårdsmarmorn har också exporterats till så prestigefulla boningar som Parisoperan och Rockefeller Center i New York. Under de brunorangea heltäckningsmattornas 70-tal gick det trögt för den svenska marmorn, men i vår tids smått besatta marmortrend är den legio. Den som besöker något av Stockholms surdegsgagerier inser att en brödbutik år 2020 mycket väl kan vara lika täckt av Carraramarmor som ett badhus under romarriket.

En annan stor återkomst har den gotländska och öländska kalkstenen gjort sedan 1900-talets slut. Den mindre vräkiga karaktären och historien passar samtidstrender som nyenkelhet, ekologi, närodlat och naturnära.

Naturstenen är långt ifrån på nedgång som byggnadsmaterial. Tvärtom faktiskt, och det finns flera skäl till det. Ett är att det aldrig varit enklare och mer kostnadseffektivt att bearbeta sten med hög precision, även i hårda kvaliteter och stora volymer. Datorstyrda verktyg och billiga industridiamanter har varit viktiga nycklar. Ett annat är den växande motviljan mot att processa sten till betong i industrier som står för en betydande del av världens koldioxidutsläpp.

tusentals år. Och skulle det ändå rivas eller bombas sönder kan det få nytt liv i nya kroppar. Begrepp som återbruk och återvinning kan kännas nya och trendiga, men i stenvärlden är de lika gamla som byggandet.

Mäktiga Glimmingehus på Österlen började byggas 1499, samtidigt som stora delar av Visby låg i ruiner. I bråten låg gotiska portaler och vackert huggna block av högklassig gotländsk kalksten som kunde skeppas över Östersjön. Så fick Glimmingehus – som huvudsakligen är byggd i kvartsit – hörnkedjor, dörr- och fönsteromfattningar av en kvalitet som den skånska kalkstenen inte nådde upp till.

När Carl Milles långt senare skapade sitt hem på Lidingö infogade han portalen till nedlagda Hotel Rydberg på Gustav Adolfs torg, pelare från Gustav III:s rivna opera och porfyrkolonner från palatset Makalös i Kungsträdgården. När den nya konsthallen byggdes 1999 återvann man i Milles anda en gammal stenmur från platsen till en av ytterväggarna. Och när Sigurd Lewerentz murade sina kapellväggar använde han spillbitar från tillverkningen av fönsterbänkar i marmor.

Stensvinn är på goda grunder inget vanligt ord.





## NÄRKES LANDSKAPSSTEN: DOLOMITMARMOR

Närkes landskapssten är den vackra, nästan 2 miljarder år gamla vita dolomitmarmorn. Dolomitmarmorn kallas också Ekebergsmarmor efter den gård i Hjälmarén från vilken den tidigare skeppades ut. Numera bryts den vid Glanshammar norr om Örebro. Dolomitmarmorn har använts i exempelvis Dramatens fasad i Stockholm. Idag används den magnesiumrika marmorn till fasadputs, skurputs, fyllnadsmedel i plast, gödningsmedel för gräsmattor och i tandkräm.

*En annan stor återkomst har den gotländska och öländska kalkstenen sett sedan 1900-talets slut.*

*Den mindre vräkiga karaktären och historien passar trender som nyenkelhet, ekologi, närodlat och naturnära.*

# 57

Antalet stenbrott som nyttjas har länge varit ganska konstant. I dag räknar man med att svensk natursten bryts i 57 brott. 90% av den sten man tar ut går på export, vilket visar att svensk sten har ett mycket gott renommé runt om i världen.



# I 3 800 ÅR VAR CHEOPS- PYRAMIDEN VÄRL- DENS HÖGSTA BYGG- NAD MED SINA 146 METER AV GEOMETRISK PERFEKTION



## Hugga i sten

UNDER ANDRA VÄRLDSKRIGET BESTÄLLDES ENORMA MÄNGDER SMÅLÄNSK GRANIT TILL TYSKLANDS FRAMTIDA HUVUDSTAD GERMANIA. 1943 GJORDE KRIGET TRANSPORTERNA OMÖJLIGA, MEN TYSKARNA FORTSATTE ÄNDÅ PLIKTTROGET ATT BETALA ÄNDA FRAM TILL SAMMANBROTTET 1945. I DAG HITTAR MAN MYCKET AV DEN OLEVERERADE "HITLERSTENEN" I OSKARSHAMNS MINDRE MONUMENTALA RONDELLER OCH VILLATRÄDGÅRDAR.



*I DAG ÅTERERÖVRAR  
GATSTENEN  
TORG EFTER TORG,  
GATA EFTER GATA  
I TAKT MED  
ATT BILARNA TRYCKS  
TILLBAKA I  
STADSKÄRNORNA.*



TAKET I WESTMINSTER HALL BYGGDES PÅ 1390-TALET. FAMILJEN I SUSSEX SOM SÅLDE EKEN INSÅG ATT RENOVERING SKULLE BEHÖVAS NÅGRA HUNDRA ÅR SENARE. SÅ DE PLANTERADE GENAST NYA TRÄD. OCH FICK LEVERERA NYA BJÄLKAR 1904.

# TRÄ

*”Stay wooden Pinocchio, the people are rocky. Their world is not beautiful.”*

MISTER GEPPETTO

## KULTUR

Eken är inte det högsta trädet i världen. Inte heller det äldsta, starkaste, tyngsta eller mest snabbväxande. Eken är inte mästare inom någon gren men ändå har inget träd varit viktigare för människan. Knappast något annat material heller. Därför låter vi eken spela huvudrollen i historien om den högsta, mest massiva och långlivade livsform som finns på vår jord. Träden.

Den som studerar ekens utbredningskarta inser snart att den överensstämmer perfekt med Asiens, Europas och Nordamerikas historiska civilisationer och handelsvägarna emellan dem. Slutsatsen blir lätt att människan har spridit eken, ungefär som vi omedvetet spridit grobladets frön under våra vandringar i odlingslandskapet. Men faktum är att det är eken som spridit människan. Det är vi som sökt oss till ekens växtplatser för att låta den spela en central roll i våra liv.

Innan vi blev jordbrukare fick vi mycket av vår näring från ekollon, gärna malda och bakade till bröd. I Korea och många andra länder äter man dem fortfarande. När vi lärde oss odla och blev bofasta fick eken istället stå för husvirket. Gårdar blev till byar som växte till städer och ekträ var en hårdvaluta i den civilisatoriska expansionen.

I de allra flesta indoeuropeiska språk, från sanskrit till keltiska, kan ordet för dörr härledas till namnet ek: duir, door, tur, porte och så vidare. Efternamn som är bildade på orden skog och ek är fortfarande vanliga i alla språk: Bois,

Wald, Wilde, Bosco, Oak-, Hick-, Eich ... Den berömda italienska hertig- och påvesläkten della Rovere skulle på svenska heta af Ek.

Stenåldern slutade som bekant inte för att stenen tog slut. Det hände när vi lärde oss att göra träkol av ek och med kolen smälta metaller till redskap. I norr byggde vi långbåten som blev lika viktig för vikingarna som templet för grekerna. Och den byggdes givetvis av den starka, vattentäta och flexibla eken. Liksom husen, möblerna, bryggorna, broarna och plogarna. Vi upptäckte också att ekens bark kunde garva läder till skor och kläder. Och så småningom att man ur ekens stamknölar kunde utvinna ett ämne som gick att skriva tecken med – bläck.

I tio årtusenden var Dru-Wid, ek-kunskap, människans viktigaste resurs. Inte konstigt att de keltiska druiderna alltid utförde sina offerritualer i en ekdunge.

Under Medeltiden växte nya städer fram och husbygget blev sofistikerat, inte minst genom kyrkans beställningar. Ek var en nyckel till att bygga takstolar, kupoler och fackverk. Det sägs att epokens vackraste och intelligentaste konstverk varken var en målning eller en dikt, utan den 660 ton tunga takkonstruktionen av ek till Westminster Hall i London. Förmodligen för att den formades av en snickare med gränslös stolthet i estetik och hantverksskicklighet, inte någon som ville minimera materialåtgången.

Mellan år 1400 och 1800 tiofaldigades Europas makt, räckvidd och rikedom. Den viktigaste förutsättningen var



de stora segelskeppen som användes för både krig och fredlig handel. Råmaterialet? En ledtråd är att brittiska flottans officiella marsch än idag är "Heart of Oak". I Sverige förbjöd Gustav Vasa all civil ekavverkning för att flottan skulle säkra sina behov och över hela Europa tömdes ekskogarna i takt med att världshaven fylldes med fartyg. Bristen ledde snart till att de nordiska länderna fick exportera stora mängder barrträ, gärna urskogsfura som nästan nådde ekens kvalitet. "Harsh weather makes strong wood", som man sa. Och inte blev beställningarna färre efter den stora branden i London 1666 när över 13 000 byggnader skulle återuppbyggas.

Från Sverige kom också John Ericsson, mannen som satte en definitiv punkt för segelflottorna med sin propeller och sina stålskrov. Under 1800-talet kunde ekbestånden därför återhämta sig och se fram emot ett lugnare liv med färre och mindre utmanande uppgifter. Som portar, möbler och boasering av salonger.

*Träbyggandets nedgång drevs först av rädslan för bränder. Men snart tog en ännu starkare kraft över: rädslan för att inte vara "modern".*

På Great Marlborough Street i London har dessa ekens epoker – den heroiska och den estetiska – smält samman på ett vackert sätt. Där hittar man livsstilsvaruhuset Liberty, byggt 1924 av materialet från två gamla slagskepp som hade gjort sitt i Royal Navy. Dels HMS Impregnable som innehöll 3 000 stockar från hundraåriga ekar, dels HMS Hindustan som lär ha varit minst lika stor som Liberty.

Allt detta bör en fastighetsägare begrunda när hen funderar på att riva ut en dörrpost eller ett golv av ek. Eller något annat meriterat träslag, för den delen.

## NATUR

Dagens svenska skog består av 42 procent gran, 39 procent tall, 11 procent björk och 8 procent övriga lövträd. Gran och furu dominerar helt i byggnadskonstruktioner, medan bok och ek är populära i interiörer. Eken växer naturligt i södra halvan av landet men finns odlad ända upp till Luleå.

De jungfruliga svenska urskogarna är nästan borta. De finaste kvaliteterna man idag kan använda till historiska renoveringar är senvuxet virke av tall och gran från den gamla norrländska naturskogen. Senvuxet betyder att träden levt i hård konkurrens om ljuset under långa vintrar, vilket skapar ett hårt, formstabil och tåligt virke med så täta

årsringar att man behöver lupp för att se dem. En senvuxen gran kan vara hundra år gammal men ändå inte högre än fyra meter och tjockare än en decimeter.

När Axfast renoverade Jakobs Torg 3 under 2020 användes senvuxen furu till fönstren. Huset är byggt med fantastiska material på 1890-talet åt Jakob Wall, Dagens Nyheters grundare. 1971 var det bara ett nödrop från att rivas men renoverades istället med 70- och 80-talens kärlekslösa ointresse för materialkvalitet och historiska värden. I fönstren tryckte man in moderna fönsterkarmar av låg kvalitet – innanför de gamla.

När Axfast tog sig an huset var de nya karmarna sedan länge utdömda. Lyckligtvis fanns ett enda originalfönster från byggåret bevarat. Med det och gamla foton som mönster tillverkades nya fönster av senvuxen furu från Burträsk, med ett lager av högbeständig och klimatsmart accoya på utsidan. Resultatet blev lika vackert som originalet.

Dyrt? Med tanke på att något fönsterbyte inte kommer att vara aktuellt före nästa sekelskifte så var nog 70-talets dåliga fönster dyrare.

## ARKITEKTUR

Från det förindustriella Europa finns massor av exempel på högklassig träarkitektur. Allt från Skandinavien och Rysslands träkyrkor till kontinentens korsvirkestäder och Bosporens träpalats. Så gott som alla är exempel på både lysande timmermannaskap och djupt kunnande om lokala träslag.

När träbyggandets nedgång började drevs den först av oron för bränder, sedan viljan att bygga stort. Men snart tog en ännu starkare kraft över: rädslan för att inte vara "modern".

I industrialismens barndom hade man upptäckt fördelarna med nya material som gjutjärn, stål och betong. Plötsligt kunde man möta den nya tidens krav på större byggnader med konstruktioner som klarade större spännvidder. Men när modernismen slog igenom i arkitekturen blev frågan om byggnadsmaterial inte bara rationell utan också ideologisk. För avantgardet på kontinenten signalerade trä inte den samtida, rationella andan. Minst lika hårt



PRICE RESIDENCE UTANFÖR LOS ANGELES, RITAT AV BART PRINCE 1984.  
DEN TRÄFÖRTJUSTA FAMILJEN PRINCE HADE TIDIGARE ANLITAT FRANK LLOYD WRIGHT FÖR TRE HUS.





JOSEF FRANKS VILLA CARLSTEN I FALSTERBO FRÅN 1927,  
EN LITEN PRALIN I TRÄ SOM INTE VAR SÅ NERVÖS FÖR TIDENS DOGMER.

AFFLECK HOUSE I TEGEL OCH CYPRESS FRÅN 1941 VAR FRANK LLOYD WRIGHTS BEVIS FÖR ATT HAN KUNDE BYGGA BILLIGT.  
RÄKNAR MAN ALLA TIMMAR HAN LA PÅ TRÄMÖBLEMANGET SPRACK NOG KALKYLEN.



HUR FÅR MAN EN LITEN BORTGLÖMD Ö I NEWFOUNDLAND ATT ÖVERLEVA?  
MAN RITAR ETT FEMSTJÄRNIKT HOTELL SOM BLIR UTNÄMNT TILL ETT AV VÄRLDENS TIO BÄSTA TRÄHUS. FOGO ISLAND INN.

ARKITEKT FUJIMOTO VILLE RITA ALLA TRÄHUS MODER, EN BOSTAD SOM DEN KAN HA SETT UT INNAN ARKITEKTUR FANNS.  
DET BLEV EN STAPEL AV CEDERSTÖCKAR. KONSTRUKTION OCH MÖBLEMANG I ETT.







KNARVIKS KYRKA PÅ DET NORSKA VESTLANDET,  
EN FUTURISTISK TOLKNING AV DEN MEDELTIDA STAVKYRKAN.

var motståndet bland de sovjetiska konstruktivisterna som under 20-talet byggde sig bort från en klasskultur präglad av kungliga och kyrkliga träbyggnader. Motviljan fortsatte att prägla även stalinismens epok med sin totalitära klassicism. Även om partinomenklaturen i smyg älskade sina gammaldags trädatjor på landet.

Efter två nationalistiskt motiverade världskrig rådde en och samma princip i hela vår del av världen; byggandet skulle inte längre spegla regional kultur och lokala material, utan en internationalistisk framstegsoptimism.

Undantag fanns förstås. Alvar Aalto förknippas till exempel med en humanistisk och naturnära modernism där trä var ett viktigt inslag. Men sina mest betydande verk byggde han i betong, träet sparade han till inredning och ytskikt. En liknande vurm för lokala träslag fanns i Frank Lloyd Wrights organiska arkitektur, speciellt hans så kallade präriehus runt Chicago.

Det var inte förrän framåt sekelslutet som träet på

snickarglädje kan bege sig till Orange County, Los Angeles. Där finns Price Residence, en privat villa vid Stilla havets strand. Huset känns som om Antoni Gaudi plötsligt hade återfötts i en kalifornisk sanddyn och fått en klimatvänlig vision. Här är ingenting standard, ingenting rätlinjigt eller stilmässigt bestämbar. Men allt är i trä, både bärande konstruktion och ytskikt. Interiört dominerar blank Oregon-gran och exteriört är allt täckt av vindlande hudlager av tak- och väggspån. Träarkitekturen tycks ha skakat av sig modernismens ringaktning och vinkar glatt till de gamla norska stavkyrkorna.

## HÅLLBARHET

Trä är inte bara vackert och lättarbetat, det är också vårt mest ekologiskt hållbara byggmaterial. Det har utmärkta isoleringsegenskaper, kräver små mängder energi vid byggandet och står sig mycket väl i jämförelse med andra material i en livscykelanalys. Sist men inte minst absor-

*Nya innovativa träprodukter uppfanns  
och plötsligt hade man mosat industrialismens tes om  
att trä inte fungerade i stora byggnader.*

allvar började smyga tillbaka upp på scenen, och då i takt med återkommande energikriser och växande miljömedvetenhet. Nya innovativa träprodukter uppfanns och plötsligt hade man också mosat industrialismens tes om att trä inte fungerade i riktigt stora konstruktioner. Med korslimmat virke, limträbalkar och kompositmaterial blev trä en värdig motståndare till stål och betong.

Stora hallen i Stockholms Centralstation hade visat vägen med sina limträbalkar. De 136 meter långa balkarna till Gardemoens flygplats tog evolutionen flera steg längre. Ett mer spektakulärt exempel är Thomas Herzogs 16 000 kvadratmeter stora skog av ekparaplyer till världsutställningen Expo 2000 i Hannover. Mest aktuellt är Sara kulturhus i Skellefteå med sin 20 våningar höga skyskrapa som byggs i limträ och korslimmat trä. Allt lokalt avverkat. I september 2021 ska huset invigas och blir då världens högsta träbyggnad.

Rädslan för att verka omodern tycks inte längre vara ett hinder för träbyggnader. Helt omvänt är det idag den klimatfientliga betongen som känns omodern.

En och annan klagar förstås ändå på att träbyggnader fortfarande ritas efter de gamla betongmodernisternas avskalade estetik. Den som snyftar av längtan efter modern

berar trä koldioxid, både i skogen och i husen. Men – och det är ett viktigt men – när den ohållbara rovdriften på skog ökar hotas hela klimatbalansen. I Sverige tar vi inte ut mer trä ur skogen än att den klarar återväxten, men ute i världen försvinner varje år 16 miljoner hektar skog permanent. Ryssland och Indonesien är länder där den illegala avverkningen är omfattande. Inte sällan säljs sådant virke under falsk skandinavisk flagg. Ingen bör därför köpa virke som saknar en pålitlig och oberoende hållbarhetscertifiering.

En annan aspekt av hållbarhet är hälsa. 2014–2017 genomfördes det EU-finansierade forskningsprojektet Wood2New om träinteriörers hälsoeffekter. Projektet kunde bekräfta sådant som man redan länge anat. Nämligen att mänskligheten bott 10 000 år i skogen och har en genetisk längtan tillbaka. Och att inte bara trä, utan också sten, vatten och läder fyller det behovet. Att materialen helt enkelt sänker stressnivån i människor. I Japan har detta lett till en trend som kallas "Shinrin yoku", att skogs-bada. I Sverige pratar vi om biofil design. Wood2New visade också att en sjukhusvistelse kunde bli ungefär 20 procent kortare om patientrummen fick en fondvägg av björk eller ek. Liksom att trä skapar en jämn, hälsosam luftfuktighet genom att både suga upp och avge vatten.





GOLV DRABBAS OFTA HÄRDAST VID RENOVERINGAR DÅ NYA DRAGNINGAR OCH INSTALLATIONER GÖRS. I JAKOB MINDRE 11 HAR EKPARKETTEN KLARAT SIG SKADESLÖS, LIKSOM DEN OMGIVANDE FRISEN AV KALKSTEN.



ENTRÉN TILL MATTEMPLET I BRYGGMÄSTAREN 7 INRAMAS AV ETT NYTT LISTVERK I EK SOM GER JAPANSKA ASSOCIATIONER OCH SAMTIDIGT SMÄLTER IHOP MED DE HISTORISKA MATERIALEN.





I JAKOB MINDRE 11 ERBJUDER DE DJUPA FÖNSTERBÄNKARNA AV KALKSTEN PLATS ATT SLÅ SIG NER OCH TITTA PÅ SVERIGES STÖRSTA TRÄBYGGNAD, MED INRAMNING AV FÖNSTERBÄGAR I EK.



I PILEN 18 PÅ VASAGATAN STÅR SEDAN ETT DRYGT ÅR EN TRAPPA I MASSIV, LÄTT PIGMENTERAD EK. TILLVERKAD AV NORSKA RISA MEYER SOM SPECIALISERAT SIG PÅ SKRÄDDARSYDDA TRÄTRAPPOR.





THE LIBERTY BUILDING LARGE TRAY, £ 57.00 AT LIBERTY.COM

## FRÅN SJÖSLAG TILL KÖPFEST

*På Great Marlborough Street i London hittar man livsstilsvaruhuset Liberty, byggt 1924 av två gamla slagskepp som hade gjort sitt i Royal Navy.*

## DRU-WID

I 10 000 år var Dru-Wid, ek-kunskap, människans viktigaste resurs. Inte konstigt att de keltiska druiderna alltid utförde sina offerritualer i en ekdunge.

## SKELLEFTEÅ FRÅN VÄRLDENS HÖGSTA TRÄHUS

Det 20 våningar höga kulturhuset Sara är uppkallat efter Sara Lidman. Hon hade knappast gillat att vara störst och högst i världen, men däremot att kunna se ända till skogarna och myrarna. Där virket fanns till både hennes romaner och hennes hus.



*Stockholms slott är Sveriges största träbyggnad. Åtminstone om man definierar en sådan utifrån materialet i den bärande konstruktionen.*



*En studie visar att om man skulle byta till moderna energifönster i Englands 500 000 kulturskyddade byggnader så sparar man inte mer än 0,25 procent av landets energiförbrukning. Knappast ett offer man kan förvänta sig i England.*



# 1400

VÄRLDENS ÄLDSTA TRÄHUS  
STÅR I NARA, JAPAN,  
OCH HAR I ÅR DRYGT 1400  
LJUS I TÅRTAN.



# TEGEL

*"And the third little pig worked hard all day and built his house."*

JAMES HALLIWELL-PHILLIPPS

## KULTUR

Om sten och trä är världens äldsta byggmaterial så är tegel åtminstone det äldsta som skapats av människan. Det hände i nuvarande Irak för 6 000 år sedan när de första riktiga städerna byggdes av den mesopotamiska högkulturen. Området var mycket trädfattigt och därför fick man jobba med flodbankarnas lera. Husteglet var oftast en blandning av saltorkade och eldhärdade stenar, ibland sammanfogade med beck. I Gilgamesh-eposet kan man läsa att kungen lät stämpla sitt namn i varje tegelsten för att bli odödlig. Det lyckades han bra med eftersom sådana stenar än i dag hittas strödda i terrängen. Arkeologer har också kunnat identifiera byggstenar från världens mest omtalade tegelkåk, Babels torn. Enligt Bibelns första mosebok skedde projekteringen genom att invånarna sa till varandra: "Kom så slår vi tegel och bränner det! Kom så bygger vi oss en stad och ett torn som har spetsen uppe i himlen."

Babyloniernas hybris överträffades senare av kineserna i historiens största och längsta byggprojekt, den kinesiska tegelmuren. Och parallellt excellerade de tegelbyggande romarna i valvbågar, akvedukter och pelare. Inte minst i Caracallas termer, ett kejserligt spa som kunde serva upp till 8 000 badare per dag.

Det romerska tegelbyggandet bildade skola för senare européer, särskilt för de medeltida borg- och kyrkbyggarna. På 1500-talet blev engelsmännen inofficiella världsmästare i artistisk tegelarkitektur. De jobbade polykromt i mönster

med polerade stenar och lövtunna fogar. Kanske nådde ambitionen sin absoluta höjdpunkt i de 241 skorstenarna på landets skrytigaste tudorslott Hampton Court Palace, byggt redan 1514.

Teglets betydelse för byggandet växte vidare, speciellt under 1800-talet när man börjat tillverka stenarna industriellt och i mycket större skala. Under 1900-talet användes teglet både i bärande murar och som fasadbeklädnad på stål- och betongväggar. Ett av de mest ikoniska byggena är Battersea Power Station utanför London, Europas största tegelbyggnad. Mest känd är den kanske från ett av Pink Floyds skivomslag. Men den byggdes redan 1934 för att stilfullt förse staden med koleldad elkraft. Sedan 1983 har den gamla art deco-borgen stått sysslolös medan förslagen till användning har haglat. Än skulle den bli park, än hemmaarena för Chelsea FC. Till slut köptes den av ett malaysiskt konsortium och omvandlas just nu till 253 flotta bostäder och ett brittiskt huvudkontor för Apple. Invigningen är planerad till hösten 2021.

Givetvis minskade tegelanvändningen rejält när betongbyggandet slog igenom. På 1700-talet hade det funnits ungefär 500 tegelbruk i Sverige, 1950 var de hundra och idag har vi fyra kvar. När priset avgör finns billigare alternativ, men i övrigt är tegel fortfarande ett närmast idealiskt byggnadsmaterial. Det både isolerar och andas. Det möglar inte och är helt underhållsfritt. Det är hållfast och har en livslängd på allra minst hundra år. Det bygger på en billig



och lättillgänglig råvara men bjuder ändå på en skönhetsupplevelse som bara blir bättre med tiden. Men det ska erkännas att dagens industriellt tillverkade tegel inte når upp till variationsrikedomen och den levande ytan i hantverksmässigt slagna stenar. Sådant tegel är värt samma omvårdnad och respekt som vilken exklusiv natursten som helst.

### NATUR

Tegel är ett keramiskt material som föds när lera bränns vid en temperatur på 900-1100 °C. Den vanligaste tegellera är en förvittring av mineralen fältspat och bildades i stora mängder när istidens vattenmassor slammade ner i dalarna.

Kvaliteten på lera bestämmer färgen. Kalkrik lera får under bränningen en gul färg medan kalkfattig lera blir röd. Man kan också tillsätta andra mineraler i smeten och få både grått, ljusbrunt och mörkbrunt tegel.

I princip har både tillverkning och användning följt samma grundsteg sedan antiken, även om processen effek-

Louis Kahn, en estnisk-amerikansk särpling som var både uråldrig och hypermodern i sin relation till teglet.

”Även en tegelsten vill bli något. Den aspirerar.” När Kahn undervisade sina arkitekturelever på Yale pratade han ofta om materialets inneboende styrkor och begränsningar. Hur de måste förstås och respekteras. Därför bad han ofta sina elever att prata med materialet. Ett samtal kunde låta så här. Arkitekten: ”Vad vill du, tegelsten?” Stenen: ”Jag vill ha en valvbåge.” Arkitekten: ”Ok, det vill jag också, men valvbågar är dyra och jag kan använda en betongbalk istället, vad tror du om det?” Stenen: ”Jag vill ha min valvbåge!” Konversationen skulle sedan leda till en tyst meditation och en kapitulation inför materialets vilja.

Vad Kahn då såg för sitt inre öga lät han så småningom världen se i sitt magnum opus, Nationalförsamlingen i Dhaka, Bangladesh. Här är det tydligt att tegelstenen vann argumentationen med arkitekten. Här blommar också hans nästan religiösa förhållande till medeltida borgar och

*Arkitekten: ”Vad vill du, tegelsten?” Stenen: ”Jag vill ha en valvbåge.”  
Konversationen skulle sedan leda till en tyst meditation  
och en kapitulation inför materialets vilja.*

tiviserats i olika skeden. Den största förändringen var förstås när tegelmaskinerna tog över från handslagningen. Ett annat viktigt påfund kom 1941 med hålteglet, vilket både ökade stenens hållfasthet och gjorde den lättare. Muraren kunde jobba snabbare och längre med stenen i en hand och mursleven i den andra.

Idag är det inte många levande svenskar som växt upp under 1900-talets första stora tegelboom, nationalromantiken. Men desto fler under den senaste, mexiromantiken. Även den var en sorts eskapism. Inte tillbaka till folksagornas tid, men väl till den senaste chartersemestern på Kanarieöarna. Men mexiteglet var inget tegel i egentlig mening, utan bruten kalksandsten som krossats och presats samman under ångtryck.

### ARKITEKTUR

Ludwig Mies Van der Rohe sa en gång att ”arkitekturen börjar i det ögonblick då man noggrant sammanför två tegelstenar.” Han representerar inte en era när teglet var det trendigaste man kunde jobba i, men som utstuderad materialist hade han ändå varma känslor för tegel. Ska man plocka ut en enda arkitekt som haft avgörande betydelse för modern tegelarkitektur så blir det dock inte Mies, utan

antika ruiner, en vurm han faktiskt lyckades kombinera med sin livslånga beundran för Le Corbusier. Men teglet är inte bara ett uttryck för Kahns preferenser, utan också för platsen. Och i fallet Bangladesh var platsen samma slags ökenlandskap som en gång uppfann teglet. Det var också en ung republik i behov av både stolthet och skydd.

Frågar man en svensk om tegelarkitekter dyker oftast Ragnar Östberg upp. Skälet är förstås Stockholms stadshus. Det byggdes med tegel inspirerat av de stenar som hade hittats vid en utgrävning av det gamla slottet Tre Kronor. Stadshuset räknas förvisso som en av Sveriges mest ikoniska byggnader. Men ett nationalromantiskt hus som flörtar med renässansen blev knappast någon inspiration för arkitekturens avantgarde när det invigdes 1923, fyra år efter att Bauhausskolan grundats i Tyskland. Den viktigaste svenska tegelarkitekten blev istället en man som haft Östberg som lärare. En som lämnat mindre monumentala men minst lika viktiga spår efter sig.

Sigurd Lewerentz skapade liksom Louis Kahn sina mest berömda verk långt efter normal pensionsålder. Båda byggde dem i tegel och på ett sätt som är både radikalt och uråldrigt på samma gång. Dessutom betraktades båda två som ytterst besvärliga att jobba med.



LOUIS KAHNS PARLAMENT I BANGLADESH, EN RETROFUTURISTISK OAS I ÖKNEN.

SEX AV HAMPTON COURTS 241 TEGELSKORSTENAR. 1500-TALET MOTSVARIGHET TILL LYXBIL PÅ GARAGEUPPFARTEN.







EUROPAS STÖRSTA TEGELHUS, BATTERSEA POWER STATION, GÅR FRÅN KOLKRAFT OCH UNIKABOXAR TILL IPHONES OCH BENTOLÅDOR.

ALVAR AALTOS SOMMARSTUGA I MUURATSALO VAR OCKSÅ HANS EXPERIMENTVERKSTAD FÖR TEGELSORTER OCH FÖRBAND. DEN INNEHÅLLER MER ÄN 50 OLIKA SORTERS TEGEL.



NÅR RAFAEL MONEO BYGGDE MUSEUM OF ROMAN ART I MÉRIDA ANVÄNDE HAN SAMMA TYP AV LÅNGA OCH TUNNA TEGELSTENAR SOM FANNS I CARACALLAS TERMER.

I BURMESISKA BAGAN FANNS PÅ 1200-TALET 10 000 BUDDHISTISKA TEGELBYGGNADER. DE 2000 SOM ÄR KVAR HAR VÅGRATS VÄRLDSARVSKLASSNING FÖR ATT DE ÄR SÅ OKÄNSLIGT RENOVERADE.





Lewerentz internationella status har gått som en raket på senare år. Och framförallt beror det på S:t Petri kyrka i skånska Klippan, idag föremål för otaliga avhandlingar och ofta omnämnd som en av världens bästa byggnader.

Det fanns inte mycket till ritningar när bygget startade. Kyrkan formades på plats i samarbete med murarna, ett skrå som hade ovanligt lätt att komma överens med Lewerentz. Den 80-årige arkitekten kom till bygget varje dag för att välja ut och lägga enskilda stenar av Helsingborgstegel på plats. Han förkastade dörr- och fönsterfoder för att inte späda ut materialiteten. Och han krävde att altaret skulle muras om tjugo gånger innan han var nöjd med ljusets spel i varje sten. Dessutom förbjöd han

murarna att dela en enda sten med sina tegelhammare. Så som församlingen var byggd av människor skulle deras hus vara byggt av stenar. Och människor delade man inte.

Kyrkan i S:t Petri invigdes 1966. Den som bor på östkusten och vill bekanta sig närmare med Lewerentz tegelmagi kan besöka den nästan lika berömda Markuskyrkan i Björkhagen söder om Stockholm. Även den byggd under det 60-tal då de flesta andra svenska arkitekter var fullt upptagna med prefabricerade betongelement.

HÅLLBARHET

Kan man verkligen prata om tegel som klimativänligt och

*Lewerentz förkastade dörr- och fönsterfoder för att inte späda ut materialiteten. Och han krävde att altaret skulle muras om tjugo gånger innan han var nöjd med ljusets spel i varje sten.*



VARFÖR SÄTTA GLASET I VÄGGEN NÄR MAN KAN SÄTTA DET PÅ VÄGGEN, TÄNKTE LEWERENTZ OCH SPARADE EN SLANT TILL FLER OMMURNINGAR AV ALTARET.

hållbart när det bränns i timmar under höga temperaturer? Om man ser till livscykelanalysen är svaret tveklöst ja. Efter energiåtgången vid bränningen finns i princip ingen miljöpåverkan alls. Teglet kan ha en livslängd på minst hundra år, ofta flera hundra. Varken under bränningen eller senare i livet avger teglet några gaser eller andra föroreningar. Inga ytbehandlingar behövs, eller rättare sagt, de ska inte användas eftersom det försämrar teglets förmåga att andas. Att ta upp fukt ur luften och avge den när det är torrt.

Återvinningen ger också pluspoäng. Tegel som kasseras i produktionen går direkt tillbaka som material i nya stenar. I rivningsprojekt återvinns 95 procent av teglet,

antingen som fyllnadsmaterial eller cirkulärt som hela stenar i nya byggen.

En ofta bortglömd aspekt av hållbarheten är hälsa. Och tegel skapar ett hälsosamt inomhusklimat. Eftersom både stenarna och bruket utsatts för hög temperatur finns inga spår av organiska material som kan gynna mögel eller kvalster. Några lösningsmedel eller allergener finns inte heller i materialet. Ur en helmurad vägg får man en hälsosam och jämn luftfuktighet eftersom teglet andas. Så kanske är det egentligen inte ögonen som myser mest inför en invändig tegelvägg, utan andningsapparaten.

*Återvinningen ger också pluspoäng. Tegel som kasseras i produktionen går direkt tillbaka som material i nya stenar, och i rivningsprojekt återvinns 95 procent av teglet.*

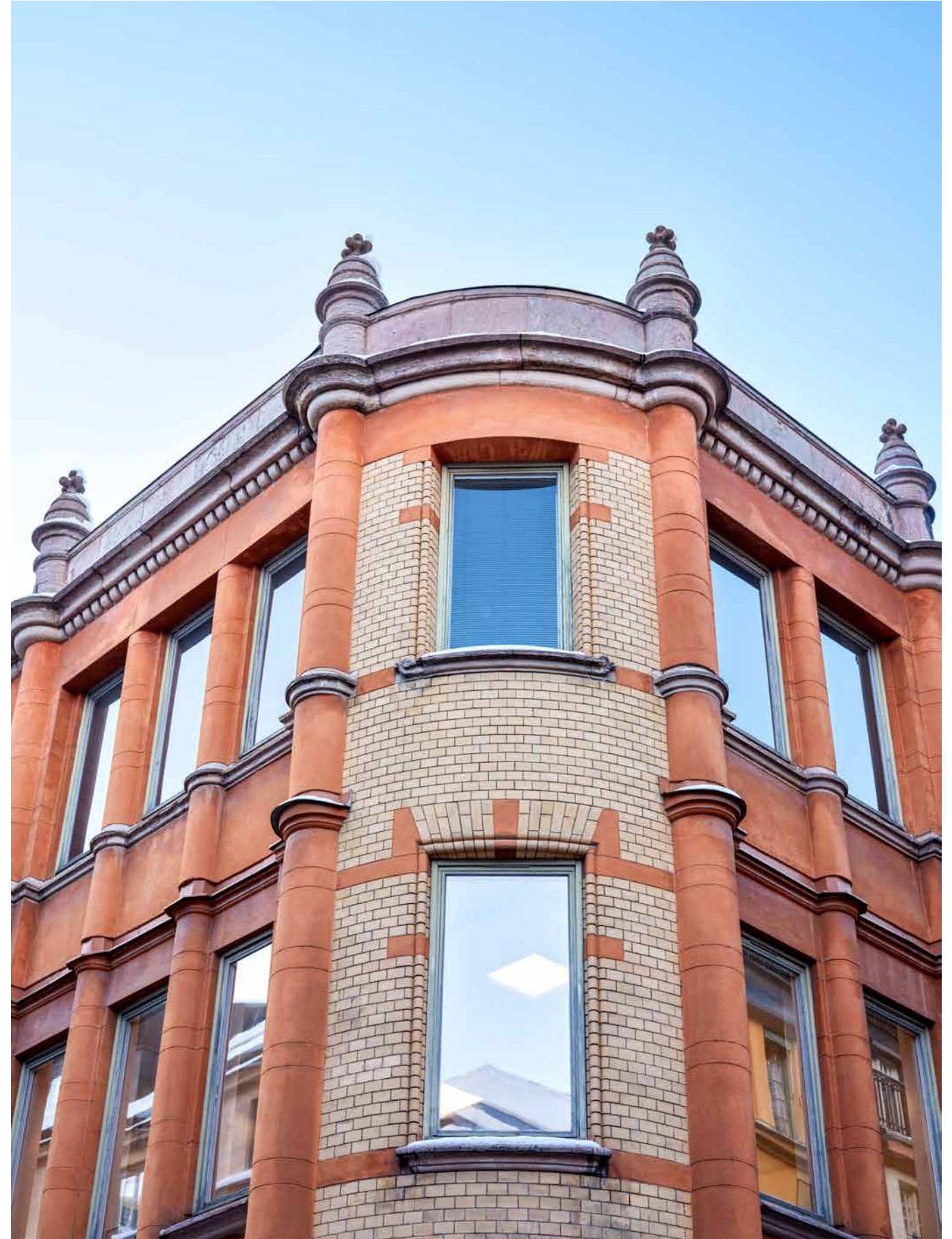


ÄVEN I MARKUSKYRKAN GÄLLDE REGELN: DELA ALDRIG EN TEGELSTEN! SÅ SOM FÖRSAMLINGEN ÄR BYGGD AV MÄNNISKOR ÄR DERAS HUS BYGGT AV STENAR. OCH MÄNNISKOR DELAR MAN INTE.





GÅRDSFASADEN PÅ PILEN 18 ÄR ENKLARE ÄN GATUFASADEN MEN ÄNDÅ AMBITIÖS I HANTVERKET MED TEGEL SATT I VENDISKT FÖRBAND. OVAN FÖNSTREN RYSKA VALV OCH MELLAN DEM EN MÖNSTERMURAD FRIS.

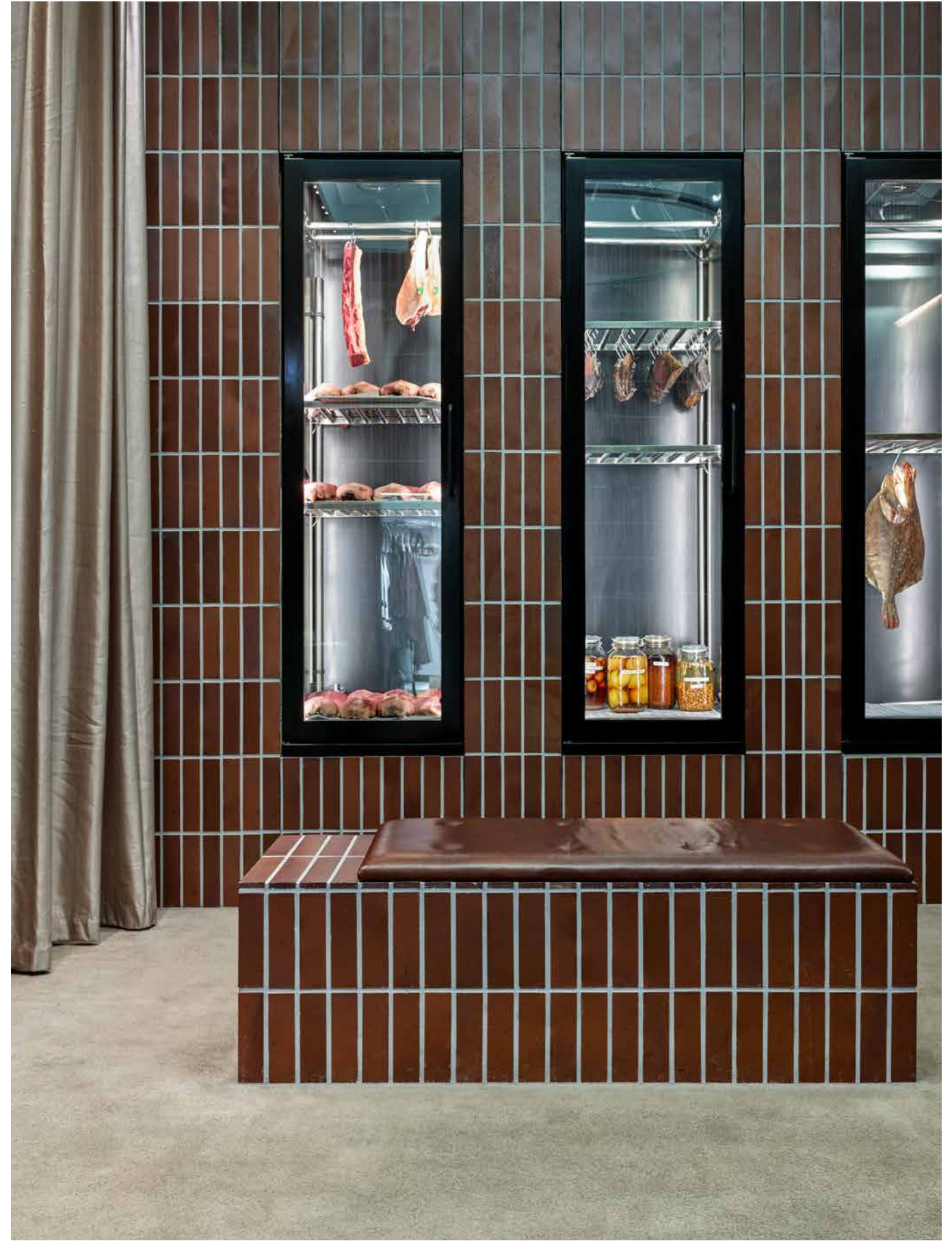


FASADEN PÅ BOKEN 6 ÄR EN BLANDNING AV PUTS OCH HÄRDBRÄNT FÖRBLÄNDERTEGEL. DE MASKINTILLVERKADE STENARNA PASSADE DET SENA 1800-TALET'S VURM FÖR INGENJÖRSMÄSSIG EXAKTHET.





VILDMANNEN 10 ÄR ETT STADSPALATS FRÅN 1885 RITAT AV KASPER SAHLIN.  
DEN MURADE TEGELSTOMMEN ÄR TÄCKT MED FÖRBLÄNDERTEGEL, EN 3 MM TJOCK FASADSTEN MED VACKERT SINTRAD YTA.



FOAJÉN TILL RESTAURANG FRANTZÉN ÄR KLÄDD I SALTGLASERADE KLINKERPLATTOR, HANDSLAGNA AV MAREK TRÓJANOWSKI.  
FÖR ATT MAN SKULLE SLIPPA DELA NÅGON PLATTA FICK RESTEN AV RUMMET ANPASSA SIG I MÅTT.





## RED BRICK LANE

Brick Lane i London står på ett tjockt lager utmärkt tegellera. Efter den stora branden 1666 byggde man därför ett tegelbruk i gatans norra ände, rakt ovanpå råvaran. Folk fick nya hus och gatan fick sitt namn.

*Uppsala domkyrka började byggas runt 1270. Men det mesta av det tegel man i dag ser i den 119 meter höga byggnaden hamnade där runt 1890. Då byggdes kyrkan om av Helgo Zettervall som hade en speciell utgångspunkt för sina beryktade insatser. Nämligen vad han trodde att medeltidens arkitekter "egentligen hade velat".*



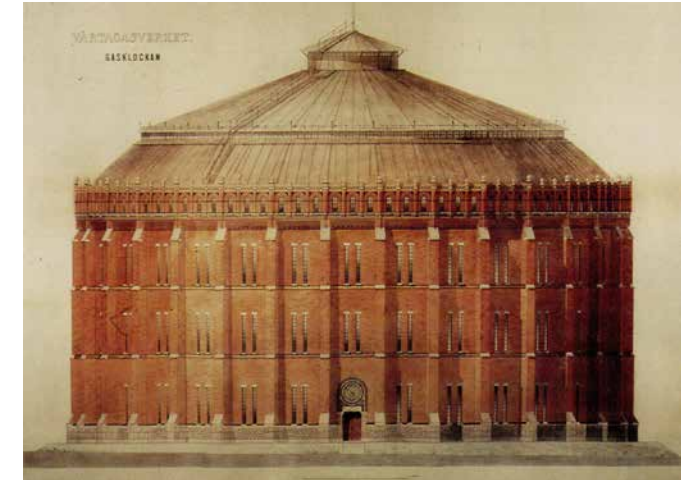
## YELLOW BRICK ROAD

L. Frank Baum skrev Trollkarlen från Oz i Chicago. Men idén till Yellow Brick Road fick han från en slingrande väg med gult marktegel i Michigan där författaren tillbringade sina somrar med familjen.



## EXIT GAS ENTER KALAS

I Ferdinand Bobergs vackra gasklocka från 1889 ska snart 2 300 stockholmare kunna njuta av konserter, musikaler och teater i världsklass. Och kalasa i bankettsalen under taket med plats för 1 000 gäster.



## 10

EMPIRE STATE BUILDING INNEHÅLLER TIO MILJONER TEGELSTENAR. MED EN HYPERMODERN TEGELMASKIN AV 1925 ÅRS MODELL TOG DET 833 DAGAR ATT TILLVERKA DEM.



## BILLION DOLLAR BRICKS

Sommaren 2020 var de dyraste bostäderna på världsmarknaden två tegelhus. Bilhandlaren Henry Fords hem i Hamptons och bilföraren Bernie Ecclestones Sloane House i London.





# P.S.

Vi hade förstås kunnat fortsätta den materiella kärlekens lov i flera kapitel till. Men nu råkar vi ha kommit till den sjätte sidan från slutet och siffrorna knackar redan på dörren. Betong, gips och glas får vi lämna därhän. Men att inte ens nämna industrialiseringens superhjälte vore alltför sorgligt. Det starkaste och samtidigt mest formbara materialet av dem alla.

Fram till 1800 jobbade det smidda järnet antingen med att hålla ihop byggnader eller med att dekorera dem. Men när gjutjärnet kom fick det ta sig an de bärande rollerna, en uppgift som senare togs till ännu högre nivåer av stålet. Från passager, saluhallar och järnvägsstationer till Golden Gate och Burj Khalifa; metallerna förändrade arkitekturen i grunden.

Den mest berömda symbolen för den utvecklingen är märkligt nog en byggnad som inte har någon annan funktion än att visa upp sig: Eiffeltornet. Ett 300 meter högt monument som lade Notre Dame i skugga. Ett kyrktorn för tillbedjan av moderniteten istället för Gud.

Men järntornet pekar inte bara uppåt och framåt i historien, utan också tillbaka till naturen och det mänskliga byggandets ursprung. Gustav Eiffel var mycket stolt över den breda bas han efter noggranna beräkningar gav tornet, så att vinden aldrig kunde välta det. Men på exakt samma sätt är en ek konstruerad, med en bas bredare än alla andra träd. Till och med den inre konstruktionen stämmer. Om tornet är en enda stor kon av järn som hålls ihop av horisontella balkar, så är eken massor av koner staplade på varandra. Långa vertikala fibrer strävar mot skyn och hålls ihop av horisontella strålar av levande celler med segt lignin och cellulosa.

Med den parallellen knyter vi ihop människan och naturen, förhistorien och framtiden. Allt i hopp om att en hållbar materialism ska sprida sig och ge slit och släng-mentaliteten en match om våra städer och hus.



JAKOB MINDRE 5 FICK VID RENOVERINGEN SINA ENTRÉARMATURER FRÅN FÖRRA SEKELSKIFTET ÅTERSKAPADE. MED HJÄLP AV GAMLA FOTON VALDES 35 MILLIMETERS SMITT FYRKANTSJÄRN MED BLADDEKOR I PLÅT.





PHOEBUS 10 PÅ SKEPPSBRÖN ÄR DELVIS FRÅN 1600-TALET. AV SENARE DATUM ÄR TRAPPHUSETS RÄCKE I JÄRNSMIDE MED BRONSERADE FÖRGYLLNINGAR SOM MATCHAR DE BRÖNSLIKNANDE PELARNA.



EKFÖNSTREN PÅ JAKOB MINDRE 11 MANÖVRERAS STILFULLT MED SPANJOLETTER AV MÄSSING.



I PHOEBUS 10 SITTER SÅ KALLADE BUTZENSCHIEBEN-FÖNSTER MED BLYSPRÖJSAR OCH RUNDA GLASSKIVOR SOM PÅMINNER OM BUTELJBOTTNAR.



BOKEN 6 BYGGDES 1896 I FÖNSTERSHOPPINGENS BARNDOM. MED SINA VALSADE STÅLBALKAR OCH PELARE AV GJUTJÄRN SKYLTA FÖNSTREN INTE BARA MED VAROR UTAN OCKSÅ MED TOPPMODERN BYGGTEKNIK.





DE KARAKTERISTISKA ART DECO-RÄCKENA I HAYMARKET  
ÄR NYTILLVERKADE I STÅL UTIFRÅN FOTOGRAFIER  
AV PUB-VARUHUSETS URSPRUNGLIGA INTERIÖR.



OMTANKEN OM DETALJERNA I VÅRA FASTIGHETER  
KRÄVER OCKSÅ HJÄRTAN AV DET RÄTTA VIRKET.  
SÅDANA KLAPPAR I GÅNGET PÅ MOTSTÄENDE SIDA.



FRÅN VÄNSTER: STEFAN NÖRELL, SUSANNE ÖGREN, JAN HENRIKSSON, MATHIAS FÖRBERG, JOHAN BERFENSTAM,  
ANNIKA WIGERT, VIDA FARAHVASHI, LUDVIG SVENSSON, TOMAS HENNINGSON, PETER RYDBERG, MATS ARNBOM, OLOF ERSTORP.



# ÅRSRAPPORT

## ÅRET I KORTHET

MARKNADSVÄRDE 15,4 MILJARDER (14,8)

TOTALAVKASTNING 5,3% (10,9)

HYRESINTÄKTER 564 MKR (594)

PROJEKTINVESTERINGAR 222 MKR (134)

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 0 MKR (619)

FASTIGHETSFÖRVÄRV 0 MKR (0)

BELÅNINGSGRAD 18% (19)

UTHYRNINGSGRAD 94% (95)

UTHYRBAR YTA 175 500 KVM (174 900)



# TÅLAMODET ATT LOCKA FRAM DET LATENTA

År 2020 har varit ett händelserikt år för Axfast. I augusti lämnade VD Erik Lindvall efter 16 framgångsrika år. Samtidigt kunde vi glädjas åt att hälsa Johan Berfenstam välkommen som ny VD. Johan har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen och har på ett förträffligt sätt kommit in i bolaget på kort tid. Han har tillsammans med Axfast-teamet vidareutvecklat vår strategiska inriktning samt hanterat affärsmöjligheter och risker på ett föredömligt sätt.

Jag vill också passa på att rikta ett varmt tack till Hans

trender. Stora organisationer och människor har också visat sig vara mer snabbfotade och anpassningsbara än de flesta trodde vara möjligt på mycket kort tid. Detta talar för en omvandling och nya möjligheter i fastighetsmarknaden.

Axfast-teamet är dokumenterat skickligt på att se latent utvecklingsmöjligheter i fastigheter och sedan ta vara på dessa. Samtidigt skräms många investerare och utvecklare av utdragna planprocesser och osäkerhet avseende tidsperspektivet. Vi har tålamodet, kunskapen och lång-

*"Nu fortsätter vi vårt miljö- och hållbarhetsarbete. Och då med primärt fokus på 'här och nu', d v s konkreta åtgärder och kloka materialval som minskar vår klimatpåverkan."*

Dalborg som under året lämnade styrelsen efter ett decennium.

Trots pandemins svårigheter har värdet på vårt fastighetsbestånd ökat till SEK 15,4 mdr (14,8) under 2020 och detta med en fortsatt låg skuldsättning. I en fastighetsmarknad med höga hyror och låga avkastningskrav och därmed höga fastighetsvärden, så har vårt fokus under 2020 varit att investera i vårt befintliga bestånd genom att omvandla och utveckla bra fastigheter i bästa lägen. Detta kommer att fortsätta under 2021 med betydande investeringar - lönsamma och hållbara - i centrala Stockholm.

Samtidigt kommer vi aktivt leta nya affärsmöjligheter. Många "gamla" trender har under pandemin snabbspolats framåt. Kontoret som mötesplats, ökad digitalisering och arbete hemifrån eller från satellitkontor, växande andel e-handel, stärkt hållbarhetsfokus och flera andra

siktigheten att arbeta fram den latent potentialen och under tiden förvalta klokt med rimligt kassaflöde. Mod, blick och passion.

Avslutningsvis fortsätter vi vårt miljö- och hållbarhetsarbete. Och då med primärt fokus på "här och nu", d v s konkreta åtgärder och kloka materialval som minskar vår klimatpåverkan. Alla fastigheter som inte är projektfastigheter kommer att vara miljöcertifierade innan året är slut och vi har flera lönsamma investeringar för slutliga godkännanden som omedelbart minskar klimatpåverkan. Dessutom fortsätter vår honungsproduktion från takåsar i centrala Stockholm.

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

ALF GÖRANSSON, ORDFÖRANDE AXFAST AB





# STYRELSE AXFAST



## ALF GÖRANSSON

Ledamot av styrelsen sedan 2018 och styrelsens ordförande sedan 2019. Styrelseordförande i Loomis AB, NCC AB och Hexpol AB, och styrelseledamot i Sweco AB, Attendo AB, Melker Schörling AB samt Sandberg Development Group. Tidigare VD och Koncernchef i Securitas AB 2007–2018 och NCC AB 2001–2007.



## ANTONIA AX:SON JOHNSON

Styrelseordförande i Axel Johnson Holding AB och i Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse. Hon är också ledamot av styrelsen i Axel Johnson Inc. Axel Johnson AB. Grundare och styrelseledamot i Axfoundation. Ledamot i Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse för Allmännyttiga Ändamål, Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien m. fl. samt hedersdoktor vid KTH. Utbildning: Fil. kand. från Stockholms Universitet.



## CAROLINE BERG

Ordförande i Axel Johnson AB, Martin & Servera AB och Erik och Görans Ennerfelts fond för svensk ungdoms internationella studier. Vice ordförande i: Nordstjernan AB. Ledamot i: Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse, Axfood AB, Novax och Handelshögskolans Advisory Board. Utbildning: Middlebury College, Vermont, USA, BA Media/kommunikation och psykologi.



## INGALILL BERGLUND

Ledamot i Scandic Hotels, Group AB, Veidekke ASA, Kungsleden AB, Balco Group AB, Bonnier Fastigheter AB, Fastighets AB Stenvalvet, Stiftelsen Danviks Hospital samt Juni Strategi och Analys AB. Tidigare VD och CFO i Atrium Ljungberg AB.



## JOHAN FANT

VD AltoCumulus AB. Tidigare CFO Axel Johnson AB, CFO Boliden AB, CFO ASSA ABLOY AB och ledande befattningar i Electrolux AB och Ericsson AB. Styrelseledamot i bl. a. annat Dustin AB, och Perlavita AB. Tidigare styrelseledamot i Axel Johnson International AB, Martin & Servera AB, Åhléns AB, Svensk Bevaknings Tjänst AB och Novax AB.



## FREDRIK WIRDENIUS

Styrelseordförande i Willhem AB, 3 E Property AB och HållBo AB. Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB, Kungsleden AB och Nobelhuset AB. Tidigare VD i Vasakronan AB 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** | Covid-pandemin har satt en tydlig prägel på verksamhetsåret. Vi har haft en tät och kontinuerlig dialog med många av våra hyresgäster, framförallt inom de mest utsatta sektorerna hotell, restaurang och detaljhandel. Vi har under året lämnat hyresrabatter på drygt 16 Mkr som är direkt kopplade till pandemin. Av dessa 16 Mkr har vi fått drygt 5 Mkr återbetalt från staten enligt hyresstödsförordningen.

Några köp eller försäljningar av fastigheter har inte genomförts under året. Per 2020-12-31 äger Axfast AB 19 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts till 15 433 Mkr (14 794). Fastigheterna har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield. Värdeförändring under året uppgår till 2,8 procent (7,9). Den positiva värdeförändringen hänförs sig framför allt till bolagets projektfastigheter, där ett par större hyresavtal tecknats under december och inneburit att fastigheterna nu är fullt uthyrda på långa avtal.

I augusti lämnade Erik Lindvall, på egen begäran, tjänsten som bolagets VD och ersattes vid samma tidpunkt av Johan Berfenstam.

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

| Koncernen          | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Hysesintäkter      | 564    | 594    | 595    | 562    | 527    |
| Driftnetto         | 374    | 402    | 430    | 415    | 357    |
| Resultat efter     |        |        |        |        |        |
| finansiella poster | 75     | 280    | 626    | 347    | 435    |
| Balansomslutning   | 6 949  | 6 885  | 7 521  | 6 502  | 6 720  |
| Eget Kapital       | 3 748  | 3 687  | 3 428  | 2 827  | 2 508  |
| Marknadsvärde      | 15 433 | 14 794 | 14 189 | 12 430 | 11 547 |
| Överskottsgrad     | 66%    | 68%    | 72%    | 74%    | 68%    |
| Belåningsgrad      | 18%    | 19%    | 26%    | 26%    | 33%    |
| Justerad soliditet | 77%    | 76%    | 69%    | 67%    | 61%    |

**Resultat** | Hyresintäkterna uppgick under 2020 till 564 Mkr (594). I ett mellan åren jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 4 procent, från 587 Mkr 2019 till 564 Mkr 2020. Uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 93,9 procent (95,4).

Axfast redovisar ett driftnetto på 374 Mkr (402), vilket mot-

svavar en driftnettominskning med 7 procent jämfört med 2019. Det minskade driftnettot förklaras av lämnade rabatter kopplade till pandemin, utebliven omsättningshyra för hotell Haymarket samt de försäljningar som genomfördes under inledningen av 2019. För ett mellan åren jämförbart bestånd minskar driftnettot med 6 procent, från 398 Mkr 2019 till 374 Mkr 2020 och bolaget redovisar en överskottsgrad på 66 procent (68). Rörelseresultatet uppgår till 134 Mkr (369). Rensat från rearesultat uppgår rörelseresultatet till 134 Mkr (133). Resultat före skatt och bokslutsdispositioner uppgår till 75 Mkr (280).

**Investeringar** | Under året har inga förvärv genomförts. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till till 222 Mkr (131).

**Finansiell ställning** | Årets kassaflöde uppgick till 71 Mkr (–177). Likvida medel uppgick per den 31 december 2020 till 253 Mkr (182). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 2 814 Mkr (2 745). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2020 uppgick till 3 748 Mkr (3 687). Bolagets justerade soliditet uppgick till 77 procent (76).

**Modelföretaget** | Modelföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 33 Mkr (34). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 2 Mkr (219). Modelföretagets egna kapital per 31 december 2020 uppgick till 3 892Mkr (3 879). 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 2021 års resultat före skatt med 6 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 54 procent (54) och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 77 procent (76). 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 3,2 år (3,3).

Bolagets derivat marknadsvärderas vid varje årsskifte och verkligt värde uppgår vid årets slut till -156 Mkr (-154).

Bolagets fastigheter redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Axfast marknadsvärderar med hjälp av Forum Fastighetsekonomi 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 2019-12-31                   | 4 000                     | 800                             | 3 419 455                      | 262 837                   | 3 687 092                     |
| Disposition av föregående års resultat    |                           |                                 | 262 837                        | – 262 837                 | –                             |
| Eget kapitalandel av obeskattade reserver |                           |                                 | 955                            |                           | 955                           |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>    |                           |                                 |                                |                           |                               |
| • Utdelning                               |                           |                                 | – 4 000                        |                           | – 4 000                       |
| Årets resultat                            |                           |                                 |                                | 63 860                    | 63 860                        |
| <b>Vid årets slut</b>                     | <b>4 000</b>              | <b>800</b>                      | <b>3 679 247</b>               | <b>63 860</b>             | <b>3 747 907</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 3 886 924 789 disponeras enligt följande.

|                                             |                      |
|---------------------------------------------|----------------------|
| Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie | 4 000 000            |
| Balanseras i ny räkning                     | 3 882 924 789        |
| <b>Summa</b>                                | <b>3 886 924 789</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 6 640 Mkr och fastigheternas marknadsvärderades till 15 433 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 2020 är 32 procent av bolagets fastigheter miljöcertifierade.

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                         | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>FASTIGHETSRELATERADE</b>       |         |         |         |         |         |
| UTHYRBAR AREA, KVM                | 175 500 | 174 900 | 184 300 | 243 500 | 283 000 |
| MARKNADSVÄRDE, MKR                | 15 433  | 14 794  | 14 189  | 12 430  | 11 547  |
| NETTOINVESTERINGAR, MKR           | 222     | – 488   | 458     | – 233   | – 561   |
| BOKFÖRT VÄRDE, MKR                | 6 640   | 6 642   | 7 110   | 6 273   | 6 464   |
| HYRESINTÄKTER, MKR                | 564     | 594     | 595     | 562     | 527     |
| DRIFTNETTO, MKR                   | 374     | 402     | 430     | 415     | 357     |
| UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK, %      | 93,9    | 95,4    | 94,9    | 99,1    | 97,2    |
| ÖVERSKOTTSMARGINAL, %             | 66      | 68      | 72      | 74      | 68      |
| GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, % | 3,6     | 3,7     | 3,8     | 4,1     | 4,3     |
| <b>FINANSRELATERADE</b>           |         |         |         |         |         |
| GENOMSNITTLIG RÄNTA, %            | 2,1     | 1,9     | 2,2     | 2,5     | 2,4     |
| RÄNTEBINDNINGSTID, ÅR             | 3,2     | 3,3     | 3,3     | 3,3     | 3,1     |
| RÄNTETÄCKNINGSGRAD                | 6,0     | 4,1     | 4,3     | 3,9     | 3,4     |
| SOLIDITET, %                      | 54      | 54      | 46      | 43      | 37      |
| JUSTERAD SOLIDITET, %             | 77      | 76      | 69      | 68      | 61      |
| BELÅNINGSGRAD/MARKNADSVÄRDE, %    | 18      | 19      | 26      | 26      | 33      |

## 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

|                                                                     | KONCERNEN                  |                            | MODERBOLAGET               |                            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                     | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 | 2019-01-01<br>– 2019-12-31 | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 | 2019-01-01<br>– 2019-12-31 |
| <b>Belopp i Tkr</b>                                                 |                            |                            |                            |                            |
| Hysesintäkter                                                       | 563 435                    | 593 757                    | –                          | –                          |
| Övriga intäkter                                                     | 505                        | 436                        | –                          | –                          |
| Nettoomsättning                                                     | –                          | –                          | 32 840                     | 33 727                     |
| Driftskostnader                                                     | – 46 395                   | – 49 359                   | –                          | –                          |
| Underhållskostnader                                                 | – 25 638                   | – 25 596                   | –                          | –                          |
| Tomträttsavgäld                                                     | – 24 518                   | – 20 868                   | –                          | –                          |
| Fastighetsskatt                                                     | – 59 398                   | – 60 845                   | –                          | –                          |
| Fastighetsadministration                                            | – 33 593                   | – 35 140                   | –                          | –                          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                          |                            |                            |                            |                            |
| Övriga externa kostnader                                            | –                          | –                          | – 16 370                   | – 15 624                   |
| Personalkostnader                                                   | –                          | –                          | – 32 682                   | – 52 384                   |
| <b>Driftnetto</b>                                                   | 374 398                    | 402 385                    | – 16 212                   | – 34 281                   |
| Avskrivningar och utrangeringar av materiella anläggningstillgångar | – 223 553                  | – 235 077                  | – 132                      | – 127                      |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>                                 | 150 845                    | 167 308                    | – 16 344                   | – 34 408                   |
| Centrala administrationskostnader                                   | – 16 213                   | – 34 282                   | –                          | –                          |
| Resultat vid försäljning av fastigheter                             | – 167                      | 236 453                    | –                          | –                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                              | 134 465                    | 369 479                    | – 16 344                   | – 34 408                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                             |                            |                            |                            |                            |
| Resultat från andelar i koncernföretag                              | –                          | –                          | – 2 127                    | 246 668                    |
| Realiserad värdeförändring räntederivat                             | –                          | – 15 740                   | –                          | – 15 740                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                           | 64                         | 151                        | 68 975                     | 81 611                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                          | – 59 987                   | – 73 971                   | – 48 371                   | – 59 259                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                            | 74 542                     | 279 919                    | 2 133                      | 218 872                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                        |                            |                            |                            |                            |
| Periodiseringsfond                                                  | –                          | –                          | 58 791                     | – 6 750                    |
| Koncernbidrag erhållna                                              | –                          | –                          | 87 343                     | 134 781                    |
| Koncernbidrag lämnade                                               | –                          | – 397                      | – 132 147                  | – 54 815                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                          | 74 542                     | 279 522                    | 16 120                     | 292 088                    |
| Skatt på årets resultat                                             | – 10 682                   | – 16 685                   | 224                        | – 7 965                    |
| <b>Årets resultat</b>                                               | 63 860                     | 262 837                    | 16 344                     | 284 123                    |



# BALANSRÄKNING

|                                              | KONCERNEN  |            | MODERBOLAGET |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| Belopp i Tkr                                 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |            |              |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |            |              |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |            |              |            |
| Förvaltningsfastigheter                      | 6 435 778  | 6 521 196  | –            | –          |
| Pågående projekt                             | 198 043    | 115 170    | –            | –          |
| Inventarier och installationer               | 6 580      | 5 967      | 4 416        | 4 236      |
|                                              | 6 640 401  | 6 642 333  | 4 416        | 4 236      |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |            |              |            |
| Andelar i koncernföretag                     | –          | –          | 2 906 592    | 2 877 242  |
| Uppskjuten skattefordran                     | –          | –          | 1 637        | 1 292      |
| Andra långfristiga fordringar                | 4 784      | 4 461      | 4 784        | 4 461      |
|                                              | 4 784      | 4 461      | 2 913 013    | 2 882 995  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | 6 645 185  | 6 646 794  | 2 917 429    | 2 887 231  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |            |              |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |            |              |            |
| Kundfordringar                               | 2 697      | 4 316      | –            | –          |
| Fordringar hos koncernföretag                | –          | –          | 2 400 487    | 2 532 927  |
| Skattefordringar                             | 6 702      | –          | 11 821       | 4 000      |
| Övriga fordringar                            | 5 538      | 13 026     | 1 070        | 45         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 36 493     | 38 467     | 4 345        | 4 464      |
|                                              | 51 430     | 55 809     | 2 417 723    | 2 541 436  |
|                                              |            |            |              |            |
| Kassa och bank                               | 252 749    | 182 170    | 306 473      | 621 413    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | 304 179    | 237 979    | 2 724 196    | 3 162 849  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | 6 949 364  | 6 884 773  | 5 641 625    | 6 050 080  |

|                                              | KONCERNEN  |            | MODERBOLAGET |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| Belopp i Tkr                                 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2020-12-31   | 2019-12-31 |
| <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  | 3 743 907  | 3 683 092  | –            | –          |
| Reservfond                                   | –          | –          | 800          | 800        |
|                                              | 3 747 907  | 3 687 092  | 4 800        | 4 800      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |            |              |            |
| Balanserad vinst                             | –          | –          | 3 870 582    | 3 590 458  |
| Årets resultat                               | –          | –          | 16 344       | 284 123    |
|                                              | –          | –          | 3 886 926    | 3 874 581  |
|                                              | 3 747 907  | 3 687 092  | 3 891 726    | 3 879 381  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |            |              |            |
| Periodiseringsfonder                         | –          | –          | –            | 58 790     |
|                                              | –          | –          | –            | 58 790     |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |            |              |            |
| Avsättningar för uppskjuten skatt            | 171 911    | 162 303    | –            | –          |
| Övriga avsättningar                          | 4 784      | 4 461      | 4 784        | 4 461      |
|                                              | 176 695    | 166 764    | 4 784        | 4 461      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |            |              |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 1 685 500  | 1 138 500  | –            | –          |
|                                              | 1 685 500  | 1 138 500  | –            | –          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |            |              |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 1 128 000  | 1 606 000  | 1 050 000    | 1 309 000  |
| Leverantörsskulder                           | 42 663     | 50 663     | 2 448        | 4 547      |
| Skulder till moderföretag                    | –          | 397        | –            | –          |
| Skulder till koncernföretag                  | –          | –          | 677 532      | 730 981    |
| Aktuella skatteskulder                       | –          | 12 014     | –            | –          |
| Övriga skulder                               | 1 320      | 7 980      | 2 500        | 2 414      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 167 279    | 215 363    | 12 635       | 60 506     |
|                                              | 1 339 262  | 1 892 417  | 1 745 115    | 2 107 448  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | 6 949 364  | 6 884 773  | 5 641 625    | 6 050 080  |



# KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i Tkr                                                                        | KONCERNEN                  |                            | MODERBOLAGET               |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                                     | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 | 2019-01-01<br>– 2019-12-31 | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 | 2019-01-01<br>– 2019-12-31 |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                            |                            |                            |                            |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 74 542                     | 279 920                    | 2 133                      | 218 872                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           | 223 876                    | – 3 932                    | 455                        | – 246 077                  |
|                                                                                     | 298 418                    | 275 988                    | 2 588                      | – 27 205                   |
| Betald skatt                                                                        | – 18 837                   | – 2 286                    | – 7 942                    | – 8 665                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |                            |                            |                            |                            |
|                                                                                     | 279 581                    | 273 702                    | – 5 354                    | – 35 870                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                            |                            |                            |                            |
| Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         | 11 083                     | – 70 036                   | 131 537                    | 141 458                    |
| Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder                                            | – 63 141                   | 209 249                    | – 148 138                  | – 155 039                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                            |                            |                            |                            |
|                                                                                     | 227 523                    | 412 915                    | – 21 955                   | – 49 451                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                            |                            |                            |                            |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                                                | –                          | 364 678                    | –                          | –                          |
| Avyttring av dotterbolag                                                            | –                          | –                          | –                          | 362 008                    |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                    | – 221 621                  | – 134 074                  | – 312                      | – 312                      |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | –                          | –                          | –                          | –                          |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   | – 323                      | – 486                      | – 29 673                   | – 486                      |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar                                       | –                          | –                          | –                          | – 26 967                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                            |                            |                            |                            |
|                                                                                     | – 221 944                  | 230 118                    | – 29 985                   | 334 243                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                            |                            |                            |                            |
| Upptagna lån                                                                        | 328 000                    | 100 000                    | –                          | 100 000                    |
| Amortering av lån                                                                   | – 259 000                  | – 915 704                  | – 259 000                  | – 141 000                  |
| Utbetald utdelning                                                                  | – 4 000                    | – 4 000                    | – 4 000                    | – 4 000                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                            |                            |                            |                            |
|                                                                                     | 65 000                     | – 819 704                  | – 263 000                  | – 45 000                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |                            |                            |                            |                            |
|                                                                                     | 70 579                     | – 176 671                  | – 314 940                  | 239 792                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | 182 170                    | 358 841                    | 621 413                    | 381 621                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |                            |                            |                            |                            |
|                                                                                     | 252 749                    | 182 170                    | 306 473                    | 621 413                    |

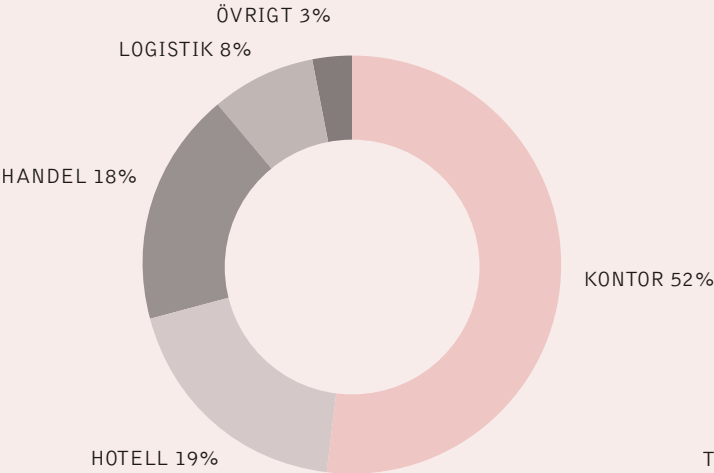
## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i Tkr                                                  | KONCERNEN                  |                            | MODERBOLAGET               |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                               | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 | 2019-01-01<br>– 2019-12-31 | 2020-01-01<br>– 2020-12-31 | 2019-01-01<br>– 2019-12-31 |
| <b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>                  |                            |                            |                            |                            |
| Erhållen ränta                                                | 64                         | 151                        | 69 717                     | 84 152                     |
| Erlagd ränta                                                  | – 58 742                   | – 93 904                   | – 47 500                   | – 79 158                   |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b> |                            |                            |                            |                            |
| Avskrivningar av tillgångar                                   | 223 553                    | 235 077                    | 132                        | 127                        |
| Vinst vid försäljning av fastigheter                          | 167                        | – 239 495                  | –                          | – 246 690                  |
| Övriga avsättningar                                           | 156                        | 486                        | 323                        | 486                        |
|                                                               | 223 876                    | – 3 932                    | 455                        | – 246 077                  |

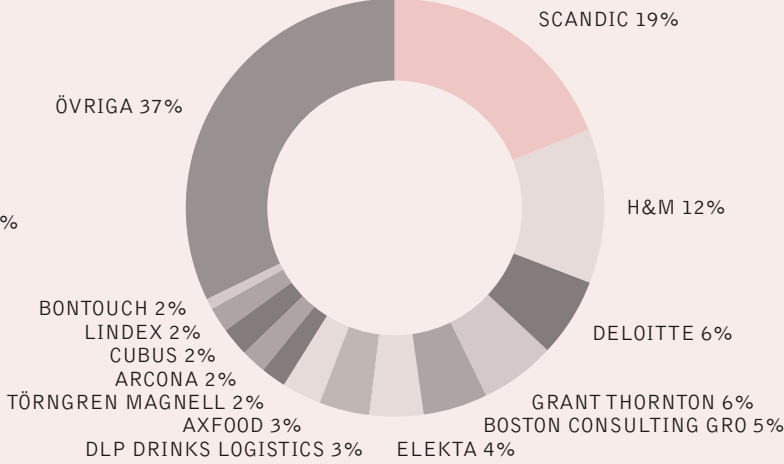


# HYRESVOLYM

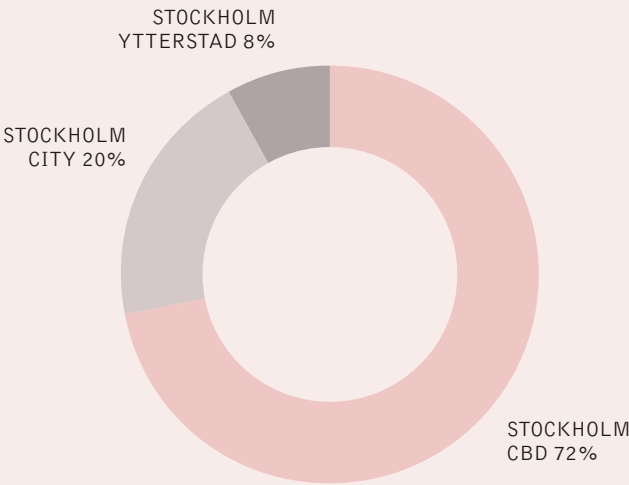
FÖRDELNING HYRESVOLYM / SEGMENT



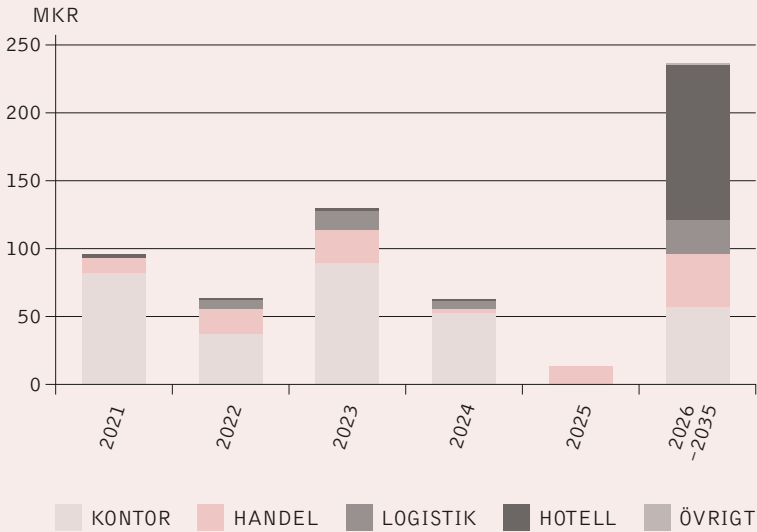
FÖRDELNING HYRESVOLYM / KUND



FÖRDELNING HYRESVOLYM / DELMARKNAD

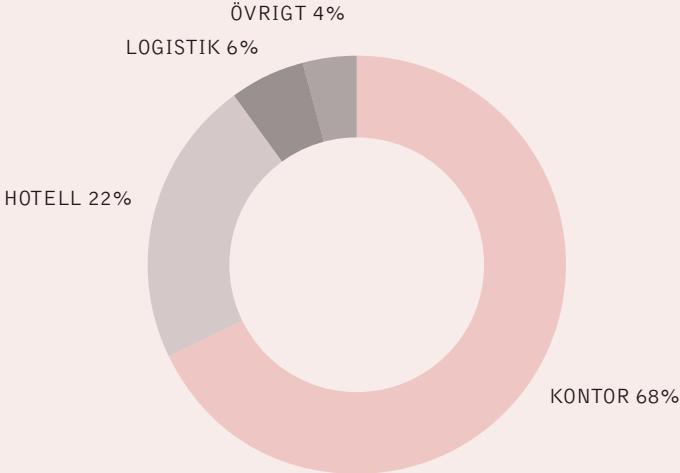


KONTRAKTERAD HYRA FÖRFALLOSTRUKTUR

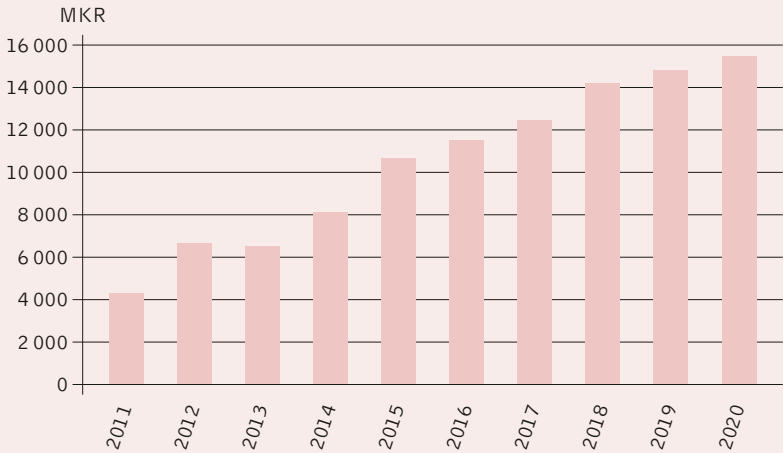


# MARKNADSVÄRDE

FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE / SEGMENT



UTVECKLING MARKNADSVÄRDE





# FASTIGHETSFÖRTECKNING

| UTHYRNINGSBAR YTA (KVM) / LOKALTYP |                                                   |                       |          |        |        |        |                |        |              |                          |                               |                     |
|------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|----------|--------|--------|--------|----------------|--------|--------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Kommun                             | Adress                                            | Fastighets-beteckning | Bostäder | Handel | Kontor | Hotell | Lager/Logistik | Övrigt | Garage/P-hus | Total yta (exkl. garage) | Byggnadsår/Ombyggnadsår       | Taxerings-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, Klara Norra Kyrkogata 23 m fl      | Boken 6               |          | 1 694  | 8 024  |        | 124            | 264    | 152          | 10 106                   | 1750/1897/1927/1987/2020      | 615 650             |
| Stockholm                          | Kungsgatan 53, Gamla Brogatan 28-30 m fl          | Bryggmästaren 5       |          | 959    |        | 7 504  | 111            |        |              | 8 574                    | 1750/1880/1980/1984/2003/2013 | 540 250             |
| Stockholm                          | Gamla Brogatan 32, Klara Norra Kyrkogata 24       | Bryggmästaren 6       |          | 510    | 946    |        | 33             | 132    |              | 1 621                    | 1880/1912/2019                | 89 000              |
| Stockholm                          | Kungsg. 55, Klara Norra Kyrkogata 26-28           | Bryggmästaren 7       |          | 1 396  | 3 583  |        | 344            | 521    |              | 5 844                    | 1880/2016                     | 345 492             |
| Stockholm                          | Jakobs Torg 5, Jakobsgatan 1                      | Jakob Mindre 5        |          |        | 1 798  |        |                | 468    |              | 2 266                    | 1894/1926/1979/1986/2020      | 69 600              |
| Stockholm                          | Gustav Adolfs Torg 11-20, Regeringsgatan 4-6 m fl | Jakob Mindre 11       |          |        | 6 614  |        | 332            | 685    |              | 7 631                    | 1914/2012                     | 430 000             |
| Stockholm                          | Nytorpgsgatan 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                     | 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, 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      | 1 369 125           |
| 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                             |                                                   |                       | 8 823    | 20 177 | 56 763 | 23 589 | 58 032         | 4 394  | 3 731        | 171 778                  |                               | 6 638 822           |



# AXEL JOHNSON GRUPPEN

Axfast är en av fyra fristående koncerner inom Axel Johnson Gruppen. Familjeföretaget Axel Johnson grundades 1873 och drivs nu i fjärde och femte generationen av Antonia Ax:son Johnson med familj. I gruppen ingår även Axel Johnson, amerikanska Axel Johnson Inc och AltoCumulus. Därutöver ingår ägarintressen i Nordstjernan.

### 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 Nederländerna.

**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.

**Sprague** distribuerar och hanterar energiråvaror och bulk-gods via egna terminaler i nordöstra USA.

**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

Nordstjernan 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, Lideta, Rosti och Sunparadise. Axel Johnson Gruppens ägarandel i Nordstjernan uppgår till 6 procent.

### AXFOUNDATION

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





# 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 vi 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.

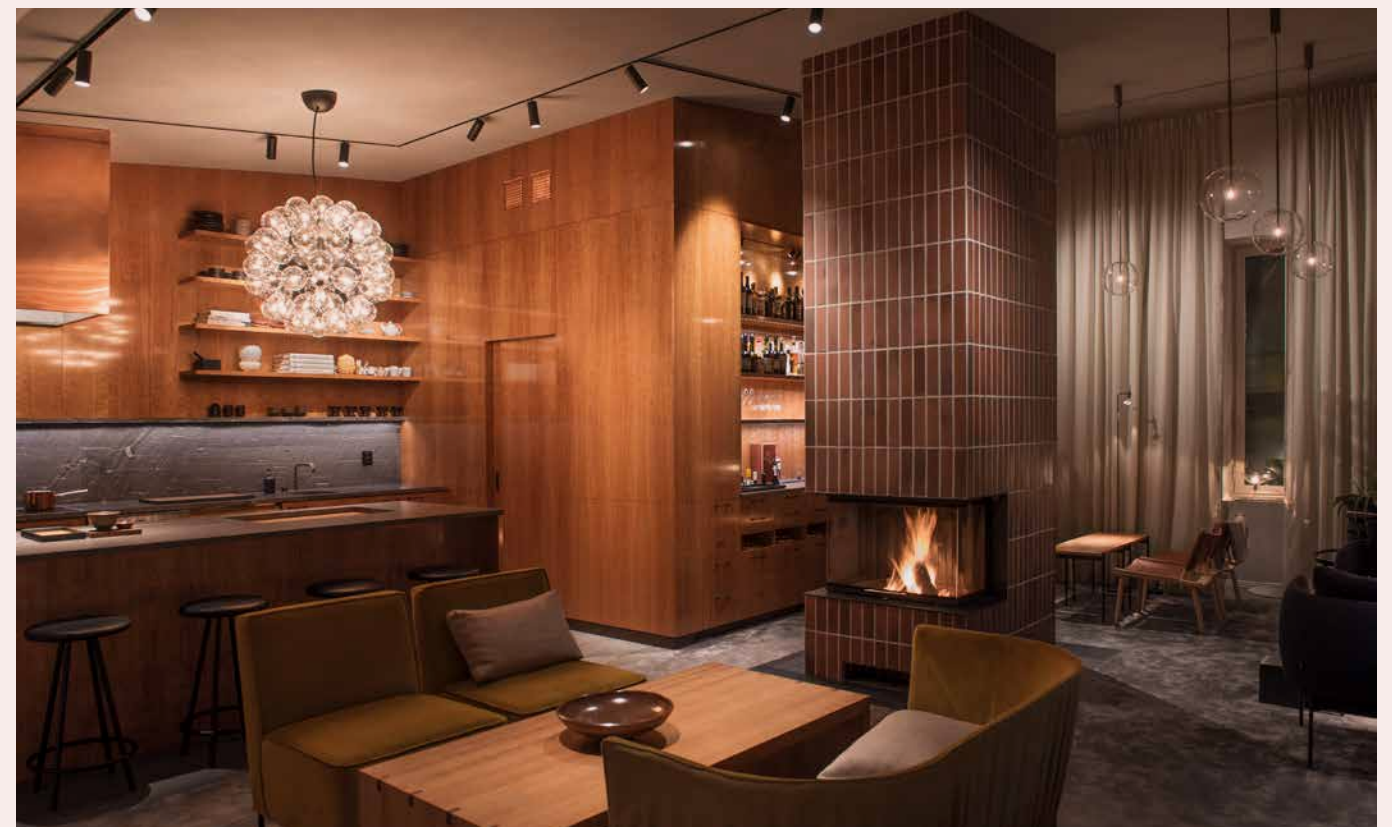
## POSITIV FÖRÄNDRINGSKRAFT

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.



PÅ VÅRA GRÖNA INNERGÅRDAR FÅR POLLINERANDE INSEKTER MAT, VATTEN OCH VILA SAMTIDIGT SOM MÄNNISKORNA FÅR REKREATION, KONSTUPPLEVELSER OCH KONTAKT MED SITT GENETISKA URSPRUNG.

NÄR MAN OPTIMERAR EN FASTIGHET BLIR "BÄSTA MÖJLIGA LÄGE" ÄNNU BÄTTRE. MED LEVANDE KROGAR, BUTIKER OCH KONTOR SOM KATALYSATORER BLIR GOD FASTIGHETSUTVECKLING OCKSÅ STADSUTVECKLING.





---

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/KOB BEN DESIGN.

FOTOGRAFI:

PÅL ALLAN, OMSLAG. JÄGER ARÉN, S. 2, 4, 12–15, 28–31, 42–45, 49–59. SHUTTERSTOCK, S. 6, 19, 37–39.  
EMMANUEL CAMPOS, NICO SCHAEERER, S. 8. TRAVELPIX / ALAMY STOCK PHOTO, ROLAND HALBE, S. 9. CARL HJELTE, S. 11.  
TT HISTORICAL, S. 16. ROB LAVINSKY, STEFAN BERG, S. 18. UNIVERSAL HISTORY ARCHIVE / GETTY IMAGES, S. 19.  
DRAWING BY FREDERICK NASH, THE BRITISH MUSEUM IMAGES, S. 20. COURTESY OF BART PRINCE, ARCHITECT, S. 23.  
MIKAEL OLSSON, JAMES HAEFNER, S. 24. ALEX FRADKIN, EDMUND SUMNER-VIEW / ALAMY STOCK PHOTO, S. 25.  
DANIEL HUNDVEN-CLEMENTS, S. 26. JONAS WESTLING, S. 32. JOHAN FOWELIN, LUCA TETTONI / ALAMY STOCK PHOTO, S. 33.  
© 2021 INFRASERV GMBH & CO. HÖCHST KG, S. 34. BERNARD O’KANE / ALAMY STOCK PHOTO, S. 37.  
MUURATSALO EXPERIMENTAL HOUSE 1952–54, PHOTO: JANINA KASTIKAINEN, ALVAR AALTO FOUNDATION, S. 38.  
SIRINTRA PUMSOPA / GETTY IMAGES, S. 39. LASSE OLSSON, S. 40–41.  
LOUIS BERK / ALAMY STOCK PHOTO, PICTORIAL PRESS / ALAMY STOCK PHOTO, S. 46.  
EWING GALLOWAY/UIG/REX, S. 47. SAMUEL UNEUS OCH PATRIK OLSSON, S. 72–73.





 Axfast

