

AXFAST

ÅRSRAPPORT 2019
ODLA METROPOLIS





ODLA METROPOLIS

VD-ORD: 3

ODLA METROPOLIS: 4

STADENS ANSIKTEN: 8

DÄR FRÄMLINGAR MÖTS: 12

ÄR SMARTA STÄDER DUMMA: 26

EKOSYSTEMET: 34

ÅRSRAPPORT: 44

ORDFÖRANDEN HAR ORDET: 46

STYRELSE AXFAST: 48

VERKSAMHETSÅRET 2019: 50

FASTIGHETSFÖRTECKNING: 60

AXEL JOHNSON GRUPPEN: 62

ALLA VI BARN I BULLERSTAN

Årets rapport är min sista som VD i Axfast. Den är en kärleksförklaring till storstaden. Under sexton år har vi byggt upp ett fastighetsbestånd i Stockholms city, helt enkelt för att vi tror på den goda staden. Precis som i tidigare rapporter försöker vi skaffa oss perspektiv på vår verksamhet genom att blicka ut mot resten av världen. Men framför allt genom att se människan. Axfasts övergripande mål har alltid varit att bidra till rum och platser där människor mår bra. I dag bor 55 procent av mänskligheten i städer, och 2050 räknar FN med att siffran har stigit till 68 procent. Hur kan ett fastighetsbolag bidra för att många människor

"I dag bor 55 procent av mänskligheten i städer, och 2050 beräknar FN att siffran har stigit till 68 procent."

ska leva i kärlek och harmoni på en liten yta? Vi har dessutom en klimatkris och en massutrotning av arter att förhålla oss till. Årets rapport vill med sina olika nedslag ge bakgrund, förståelse och idéer för den utvecklingen. Vi arbetar vidare med ett nyfiket sinne och en klar målbild för människors – och andra arters – liv och trivsel. (I vår publikation Entréer och Gårdar hittar du fler exempel på vad det betyder.)

2019 var fastighetsbolagens år. Börsvärderingarna är skyhöga och bygger på stora förväntansvärden. Vad är den förväntan baserad på? Räntorna kan inte bli lägre, hyrorna är historiskt höga och konjunkturen är på toppen. En rundvandring på gatorna i Stockholm väcker ännu fler frågor. I nästan varje gathörn finns butikslokaler för uthyrning. Vad händer med handeln och hur ska fastighetsägarna anpassa sig till nya förutsättningar med lägre hyror och förändrade lokalbehov? Låter fastighetsbolagen hellre en butikslokal stå tom än att hyra ut den till lägre hyra och få ett fall i sin värdering? Är det marknadsvärde, kassaflöde eller påverkan på fastighetens omgivning som ger störst konsekvenser på sikt? Hans Dalborg i vår styrelse har alltid uttryckt det så klokt: "En fastighet är bara en samling tegelstenar; utan människor blir den ingenting". Vi tror att

värden måste kunna variera under tid, det viktiga är att de inte blir en hög tegelstenar.

Axfast har fortsatt sin utveckling mot att bli ett renodlat Stockholmsbolag. Vi har flera större projekt på gång i city. Vid Jakobs Torg pågår en helrenovering där Advokatfirman Törngren Magnell flyttar in i juni. På Kungsgatan 57 försöker vi starta ett liknande projekt under våren. Hyresmarknaden är stark och vi har låg vakansgrad, vilket ger oss utmaningar i att lösa hyresgästers förändrade lokalbehov. Under året har vi inte lyckats förvärva något nytt objekt, men i mars sålde vi vårt Åhlénsvaruhus i Uppsala till Stadsrum. Efter den försäljningen finns samtliga våra fastigheter i Stockholmsregionen.

Bolaget utvecklas och vi följer vår nya långsiktiga affärsplan. Fastighetsvärdet är närmare 15 miljarder, belåningsgraden 18,6 procent. Kassaflödena är starka och vår projektportfölj håller oss sysselsatta fram till 2023. Det finns alltså ingen press att förvärva i rådande marknadsläge. Vi har tid och kan invänta rätt objekt med hållbar prisbild. Under tiden arbetar vi oss framåt mot vår nyskrivna vision för Axfast 2030: "Levande stadsdelar för alla". Att bli större och fler utmanar oss och kräver en del nya idéer, men vår

"Under sexton år har vi byggt upp ett fastighetsbestånd i Stockholms city, helt enkelt för att vi tror på den goda staden."

affärsidé att utveckla och äga kommersiella fastigheter ligger fast. Det ska bli spännande att följa den fortsatta resan, om än från läktaren.

Välkommen på ett besök, och kontakta oss gärna för en konstvandring i våra entréer och gårdar. Där ser vi fram emot att höra dina egna reflektioner om den goda staden och hur vi tillsammans kan göra den ännu bättre.

Trevlig läsning!

ERIK LINDVALL, VD AXFAST

ODLA METROPOLIS



NÅGON GÅNG MELLAN 2010 och 2015 hände det: För första gången i mänsklighetens historia var mer än hälften av världens befolkning bosatt i städer. Sedan dess har det rullat på, varje vecka har tre miljoner nya lantisar konverterat till stadsbor. Och inget tyder på att strömmen ska avta.

Med fötterna mitt i historiens största folkvandring är det svårt att säga exakt hur den kommer att förändra våra värderingar och beteenden. Men urbansociologerna gör sina iakttagelser.

En vanlig observation är att storstadsbor har en klen utvecklad nationalkaraktär. Berlinare är mer lika New York-bor än byinvånarna i Sachsen. En revisor från London har mer gemensamt med kollegorna i Singapore än med de i en skotsk småstad. Den tendensen har kanske förstärkts med globaliseringen, men den är knappast ny. Redan Rousseau skrev: "Om du vill studera ett folk, gör det utanför städerna. Det är din enda chans att förstå dess särart."

Om inte förr så fick han rätt i det amerikanska presidentvalet 2016. Då röstade stads- och landsortsbor så olika att befolkningstäthet var ett bättre verktyg för valanalys än såväl inkomst och utbildning som etnicitet och kön. Och samma sak ser vi i Östeuropa och Turkiet där nationalistpartierna dominerar på landsbygd och i småstäder, medan de gör dåliga eller rent usla val i huvudstäderna.

Det vi också vet är att städerna förändrar sina inflyttade. I mötet med människor som är olika dem själva blir de snabbt mer liberala, toleranta och kosmopolitiska. Mindre bundna av släktband, traditioner och enhetskultur. Vilket berlinarna gärna sammanfattar med sitt

"Stadtluft macht frei", stadsluft gör dig fri. Uttrycket har hängt med ända från medeltiden då regeln var att en förrymd livegen lantarbetare kunde bli en lagligen fri man efter att ha hållit sig undan i ett år. Och det enda ställe där det var möjligt var i de myllrande städerna.

En som levde sitt liv enligt det tyska ordspråket var den nyligen framlidne journalisten Bobo Karlsson, storstadens förste älskare i vårt land. I artiklar och böcker upprepade han ofta sitt påstående om att "städer är snällare än länder". För när Spanien stod och stampade för att ta sig ur Franco-eran, då var det ett nyvitalt Barcelona som såg till att det hände. I ett Libanon präglad av sekteristiskt våld viftar ett provat Beirut fortfarande med den kosmopolitiska flaggan. I ett Turkiet som blir alltmer auktoritärt spjärnar Istanbul emot. Liksom S:t Petersburg i Ryssland och Shanghai i Kina.

Länder känns ofta aggressiva, städer vill hellre göra affärer och ha det trevligt. Så tänk om vi kunde skapa ett parallellt FN bestående av borgmästarna i världens stora metropoler. Vad skulle vi då inte kunna åstadkomma för fred, klimat, samförstånd, kreativitet och innovationskraft.

Men tills den fantasin blir verklighet måste vi fortsätta att odla det goda metropolis. Prata mindre om prefix och positioneringar som tech, media, event och smart – och mer om bara Staden. Fråga oss vad den i sin kärna är och vad den gör med oss. Varför vi älskar den och vad den behöver.

STADENS ANSIKTEN

Den som flyger in över dagens megastäder har svårt att upptäcka någon atensk agora eller florentinsk piazza. Men lockelsen och drivkrafterna är desamma nu som då: drömmarna om frihet och självförverkligande, den bubblande kreativiteten och stegrade livskvaliteten.

FRÅN ATEN TILL BANGALORE

Hur har då storstaden utvecklats genom historien? Frågan borde förstas besvaras med ett praktverk i femtio band, men här kommer i alla fall några viktiga hållpunkter i vår del av världen.

Antikens Aten är ursprunget för de flesta av våra städer, liksom för demokratin. Under 400-talet f.Kr. drog man till sig de bästa hjärnorna från ett krigshärjat Mindre Asien (ungefär på samma sätt som New York attraherade europeisk intelligentia på 40-talet). Utgångspunkten var agoran eller torget. Där i myllret möttes tankekraft och dådkraft, perser och kretensare, och där föddes den västerländska

Men lockelsen, drivkrafterna och effekterna är desamma nu som då: Drömmarna om frihet och självförverkligande. Korsbefruktningen av idéer i mötet mellan främlingar. Den bubblande kreativiteten och stegrade livskvaliteten.

filosofin, teatern, konsten, historievetenskapen och massor av tekniska innovationer.

Aten blev mönstret i tusen år. Alexandria, Rom och Milano är några av de tidiga efterföljarna. De romerska ingenjörerna återgäldade inspirationen med den viktigaste innovationen någonsin för livet i staden: vattenrening. Därför kunde London, Marseille och Tarragona bli öar av civilisation på i övrigt barbariska platser.

När det romerska riket föll kom en tid av lantlig stagnation i Europa. Utom i söder där de då islamiska städerna Palermo, Sevilla och Cordoba blev kosmopolitiska inkörsportar för idéer, varor och människor från arabvärlden, Indien och Kina. Läkekonst, papperstillverkning och ny vetenskap gjorde så småningom att nya urbana plantor blomstrade utifrån handelsplatser och universitet. Venedig, Padova, Paris, Florens, Brygge, Amsterdam.

När spanjorerna koloniserade Amerika tog de med sig den romerska staden som ideal. Och när så industrialiseringen dundrade in växte både de amerikanska och europeiska städerna explosivt utifrån sina romerskinfluerade kärnor. Med industrialiseringen kom också de två största paradigmskiftena efter vattenreningen. Först den elektriska gatubelysningen som gjorde att människor kunde mötas och roa sig i offentligheten efter mörkrets inbrott. Sedan massbilismen som gjorde slarvsylta av den klassiska stadsplaneringen.

Marken var krattad för globaliseringens megastäder.

Den som flyger in över dagens Bangalore eller Sao Paolo har svårt att hitta någon atensk agora eller florentinsk piazza i nebulosan av ljuspunkter. Men lockelsen, drivkrafterna och effekterna är desamma nu som då: Drömmarna om frihet och självförverkligande. Korsbefruktningen av idéer i mötet mellan främlingar. Den bubblande kreativiteten och stegrade livskvaliteten.

STADSHAT

Men alla har inte varit lika övertygade om stadens välsignelse. Ryska narodniki på 1800-talet predikade lantromantik och avrättade tsaren för att visa bönderna att stadseliten minsann inte var mer värd än dem. Mao och röda khmererna försökte båda att flytta sina länder och folk tillbaka till landsbygden, med katastrofala mänskliga följder. Gandhis asketism utgick från lantlivets moraliska överlägsenhet. Liksom den argentinska rörelse som på 1920-talet lyckades göra gauchon till nationalsymbol i kamp mot städernas degenererade tango- och barkultur. Nazisternas chefsideolog Alfred Rosenberg anklagade storstaden för att främja homosexualitet och kallade den ett "förstadium till kvinnostaten".

Men även i vår tid flammar ilskan. Under 2018 fick vi se de politiskt spretiga gula västarna dra från landsbygden till Paris för att sätta eliten på plats, en stad som IS strax innan utsett till "den perversa horstaden".

För alla dessa har kosmopolitism varit ett fult ord.

Men även i vår tid flammar ilskan. Under 2018 fick vi se de politiskt spretiga gula västarna dra från landsbygden till Paris för att sätta eliten på plats, en stad som IS strax innan utsett till "den perversa horstaden".

Vilket det också är för Trumps och Orbans kärnväljare. För hundra år sedan kallades kosmopoliterna för blaserade flanörer och nihilistiska dandyer, i dag för PK-maffia eller liberal elit. Domen då var densamma som i dag: Storstadsmänniskan har tappat sin koppling till nationen, traditionen, naturen och produktionen och därför blivit dekadent.

Hur man ser på den kosmopolitiska människan avspeglar sig också i språket, nu som då. För Immanuel Kant var hon "medborgare överallt", för Theresa May en "medborgare av ingenstans". Där den ene ser öppenhet mot världen ser den andre svek mot stammen. "Vi är dom" vs. "vi mot dom".



ANTIKENS ATEN ÄR URSPRUNGET FÖR DE FLESTA AV VÅRA STÄDER, LIKSOM FÖR DEMOKRATIN. UNDER 400-TALET F.KR. DROG MAN TILL SIG DE BÄSTA HJÄRNORNA FRÅN ETT KRIGSHÄRJAT MINDRE ASIEN (UNGEFÄR PÅ SAMMA SÄTT SOM NEW YORK ATTRAHERADE EUROPEISK INTELLIGENTIA PÅ 40-TALET).

NÄR SPANJORERNA KOLONISERADE AMERIKA TOG DE MED SIG DEN ROMERSKA STADEN SOM IDEAL. OCH NÄR SÅ INDUSTRIALISERINGEN DUNDRADE IN VÄXTE BÅDE DE AMERIKANSKA OCH EUROPEISKA STÄDERNA EXPLOSIVT UTIFRÅN SINA ROMERSKINFLUERADE KÄRNOR.



MED INDUSTRIALISERINGEN KOM OCKSÅ DE TVÅ STÖRSTA PARADIGMSKIFTENA EFTER VATTENRENINGEN. FÖRST DEN ELEKTRISKA GATUBELYSNINGEN SOM GJORDE ATT MÄNNISKOR KUNDE MÖTAS OCH RÖA SIG I OFFENTLIGHETEN EFTER MÖRKRETS INBROTT. SEDAN MASSBILISMEN SOM GJORDE SLARVSYLTA AV DEN KLASSISKA STADSPLANERINGEN.

LÄKEKONST, PAPPERSTILLVERKNING OCH NY VETENSKAP GJORDE SÅ SMÅNINGOM ATT NYA URBANA PLANTOR BLOMSTRADE UTIFRÅN HANDELSPLATSER OCH UNIVERSITET. Venedig, Padova, Paris, Florens, Brygge, Amsterdam.



DÄR FRÄMLINGAR MÖTS

Storstadens publika sfär är en förutsättning för demokrati.

Ju mer tät och blandad den är, desto mer demokratisk och kreativ.

Och ju mer den publika sfären inskränks, desto mer lik blir staden en by där majoritetskultur och tradition bromsar människorna.

DET BYGGDA OCH DET LEVDA

Sennett delar upp staden i två skikt, ”det byggda och det levda”, eller kropp och själ om man så vill. Precis som de flesta av sina kolleger menar han att stadslivet märkligt nog har försämrats sedan 1800-talets början. Att människor i 1700-talets Paris och London mycket oftare utbytte åsikter med främlingar och umgicks över sociala gränser än efter boulevardernas och borgerskapets blomstring.

I Venedig kan man fortfarande få en känsla av det ursprungliga livet på campon där människor möter både vänner och främlingar på väg till och från jobbet, affären, skolan och Aperolen innan lördagsmiddagen. Det byggda och det levda hänger ihop.

Men i Paris, Barcelona och Stockholm började de glida isär på 1800-talet. Med de stora regulariseringarna försvann många av de medeltida torgen och därmed många möten. Boulevarder och avenyer anlades för att kanoner och kavalleri skulle kunna kväsa uppror. Människornas fokus flyttades från andra människor till butiksfönstren. Arkitekterna och planerarna hade börjat få ett övertag över ”det levda” i staden.

Och värre skulle det bli. Med 1900-talet kom bilen och med den ett nästan totalt fokus på ”det byggda”. Le Corbusier drog slutsatsen att den nya människan behövde en ny typ av gata, en ”trafikmaskin”. 1925 presenterade han en ny plan för Paris där hela Marais skulle rivas och ersättas av uniforma X-formade höghus som bilarna kunde köra under. Den gamla tidens gatuliv, som han kallade en ”orenhet”, skulle helt avskaffas: ”Kaféer och nöjesetablissemang ska inte få breda ut sig som svamp över Paris gator. Vi måste döda gatan!”

Varken Parisplanen eller den han gjorde för Stockholm förverkligades. Men visionerna blev ändå verklighet i tusentals förorter, från Chicago till Moskva. Sjukhus och skolor byggdes som isolerade campus, huvudgator ersattes av shoppingcentra, bostadshus blev lagerbyggnader för fattiga. Det levda hade besegrats av det byggda.

Men det andra diket är heller inte toppen. När medborgare får forma sina miljöer utan planerarnas kontroll klarar de inte att skapa några riktiga städer. Ett exempel är alla de slumområden som växer planlöst på södra halvklotet i dag. Som kaotiska väntrum till storstädernas arbetsmarknader, men ändå helt frikopplade från dem. Ett helt annat exempel är förorternas gulliga trädgårdstäder och gated communities där dynamiken ofta stannar vid yogapass och cykelställsdiskussioner.

DEN SLUTNA STADEN OCH DEN ÖPPNA

Man skulle kunna tro att de medeltida ringmurarna är historiens tydligaste exempel på slutenhet. Men det bara ser så ut. I själva verket fungerade de mer som silar. Handelsvaror

Tre miljoner nya stadsbor varje vecka. Landsbygden satt på undantag. Det kosmopolitiska satt under attack. Självklart hänger allt ihop. Så hur ska vi odla och kultivera metropolis i denna tid? Kan utformningen av parker och kvarter göra oss till bättre människor? Hur planerar och ritar man städer så att de skapar kreativ korsbefruktnings och blir framgångsrika innovationscentra i den globala konkurrensen?

Och när ska vi låta staden bara vara ifred och utveckla sig själv?

Den amerikanske sociologen Richard Sennett har ägnat hela sitt liv åt att svara på de frågorna. Hans mest grundläggande slutsats är att framgångsrika städer maximerar nya möten. Därför definierar han storstaden som ”en mänsklig bosättning där främlingar möts”.

DEN PUBLIKA SFÄREN OCH DEN PRIVATA

För att förstå städers dynamik har filosofer ända sedan Aristoteles pratat om ”den publika sfären”. Motsatsen, den privata sfären, kan vara allt från familj eller herrklubb till frikyrkoförsamling eller gated community. Här är de sociala reglerna tydliga, erfarenheterna gemensamma och åsikts-gemenskapen stark.

I storstadens publika sfär blir man ständigt utsatt för det nya och okända. Tack vare den anonymitet man känner i vimlet blir man fri att forma sig själv, utan hänsyn till släktträd och skråtraditioner. Utan den friheten hade surrealismen aldrig fötts i Paris passager eller 80-talets gay-scen i New York lockat så mycket konstnärlig talang från småstäderna. Utan den inga liberaler eller suffragetter. Stadtluft macht frei.

Den publika sfären är därför en förutsättning för demokrati. Ju mer tät och blandad den är, desto mer demokratisk och kreativ. Och ju mer den publika sfären inskränks, desto mer lik blir staden en by där majoritetskultur och tradition bromsar människorna.

Vissa filosofer har också sett den fria pressen som en del av den publika sfären. En mental plats där olika åsikter möts på samma sätt som främlingar på ett torg. Länge tänkte vi på internet på samma sätt, som ett globalt torg där friheten skulle vara total och alla gränser mellan människor skulle suddas ut.

Men i dag konstaterar vi att journalistiken är i fara. Dels på grund av auktoritära regimer, men framför allt för att Facebook och Google skapar massdöd bland de seriösa medierna genom att ta över deras annonsintäkter. Dessutom har de sociala medierna drabbats av en akut bymentallitet genom sina algoritmer som styr människor in i filterbubblor av likasinnade.

Den fysiska, publika sfären i städerna är alltså viktigare än på länge.

Man skulle kunna tro att de medeltida ringmurarna är historiens tydligaste exempel på slutenhet. Men det bara ser så ut. I själva verket fungerade de mer som silar. Handelsvaror och människor strömmade igenom, och på båda sidor om muren uppstod oreglerade bosättningar. Svarta marknader växte bredvid de officiella, kättare och flyktingar gnuggade axel med präster och borgare.



och människor strömmade igenom, och på båda sidor om muren uppstod oreglerade bosättningar. Svarta marknader växte bredvid de officiella, kättare och flyktingar gnuggade axel med präster och borgare.

Som betydligt tätare stadsmurar fungerar de moderna trafiklederna. Runt en sexfilig infartsväg uppstår oftast ett ingenmansland. De stadsdelar trafiken skär igenom separe-ras effektivt. Rika hålls från fattiga, asiater från latinos, finanscentra från nöjesliv och så vidare. Tack och lov ser vi allt färre städer byggas efter bilar på det sättet, men istället skapas murarna med hjälp av hus.

Googles New York-högkvarter är byggt för att ingen anställd ska behöva lämna det. Utom för att (till äventyrs) sova. Frukost, lunch, middag, nöjen, motion, kemtvätt... allt finns innanför receptionen, ingen behöver gå ut och ingen obehörig kommer in. Det enda man möter under sin arbetstid är en monopolistisk företagskultur och människor

man ville, vare sig man var spränglörd eller galen, glad eller arg.

Centre Pompidou fungerar alltså helt annorlunda än exempelvis Rem Koolhaas CCTV Building i Shanghai och Norman Fosters ”Gherkin” i London, spektakulära byggnader som inte släpper in någon och är omgivna av död yta där man på avstånd ska beundra exteriören. Om fler kontorsbyggnader planerades med en blandning av publika och stängda ytor skulle både byggnaderna, stadsdelarna och städerna bli mer levande.

RIGID ELLER FLEXIBEL

Saker händer. Handelsvägar dör och människor tvingas flytta. Klimatet förändras och hus måste flyttas. Stadsdelar gentrifieras eller fylls av helt nya näringar. Det är ofta då som stadsbyggandets dolda kvaliteter visar sig. En smart planerad stad är flexibel och kan omprogram-

*Saker händer. Handelsvägar dör och människor tvingas flytta.
Klimatet förändras och hus måste flyttas. Stadsdelar gentrifieras eller fylls av helt nya näringar. Det är ofta då som stadsbyggandets dolda kvaliteter visar sig.
En smart planerad stad är flexibel och kan omprogrammeras.
En stad som vilar på alltför rigid grund kan bara förfalla.*

som är som man själv. Det är den gamla bondbyn eller herrklubben i ny gestalt.

Även Apples huvudkontor i Cupertino har beskyllts för att vara ett ”Versailles för tech-noblessen”. Men det är en missriktad metafor. Just Ludvig XIV:s Versailles var faktiskt ett exempel på en öppen stad i miniatyr. Där strömmade handlare, matkärnor, tjänstemän och arbetare ständigt runt i de magnifika foajéerna. Inte heller Notre Dame och andra katedraler var enbart guds hus, utan också scener för politisk agitation och marknader för örtmediciner och krimskrams.

Vad vi behöver i dag är givetvis inte fler slott eller katedraler, men vi behöver fler byggnader, stadsdelar och städer som öppnar sig för fler människor och fler funktioner. Ett fint exempel är en av Notre Dames grannar, kulturhuset Centre Pompidou. Visionen var att skapa ”en plats för alla människor, åldrar och religioner, fattiga och rika”. Halva tomten, en gammal parkeringsplats, användes för att anlägga ett livligt torg, och från det var alla välkomna in i foajén. Där inne var man dessutom välkommen att tala offentligt om vad

meras. En stad som vilar på alltför rigid grund kan bara förfalla.

Ett tydligt exempel är många av de städer och stadsdelar som byggdes under Kinas enbarnspolitik. En oerhörd mängd hus med mycket små lägenheter. När ekonomin växte och enbarnspolitiken lyftes bort blev husen oanvändbara, eftersom de inte gick att bygga om.

Samma sak hände med hela stadsdelar under boomen i Shanghai för något decennium sedan. Den snabba utvecklingen gjorde att placeringen av och funktionen i många hus och gator blev obsolet. Och vare sig man rev bort dem eller lät dem förfalla så började dessa övergivna platser att döda omkringliggande områden.

En stadsförstörelse i den skalan ser man oftast bara i totalitära system, men i något mindre omfattning finns den överallt. Tomma shoppingcentra är strösslade över hela västvärlden i e-handels spår. Kontorsfastigheter med rigid planlösning, som KPMG-huset i Stockholm, rivs för att nytt och tidsenligt ska byggas på samma plats.

Renzo Piano och Richard Rogers som ritade Centre Pompidou var smartare än så. De skickade tanken ända in i



"The side of the street with the most obstructions and slowest going is the side that attracts people."
NICHOLAS BLOMLEY



"Storstädernas religiösa berusning – panteism. Jag är alla; alla är jag. Vimmel."
CHARLES BAUDELAIRE





"... where the individual can be both self and other, where he can become an underground man and go unnoticed and where his secrets can remain secrets."

MARK W. TURNER



"Momentary disorientation, intimate exposure, physical contact with strangers, pratfalls, public humiliations – conditions that in other circumstances might have been excruciating – become richly entertaining."

JOHN KASSON





en framtid där byggnaden kanske inte längre skulle vara kulturhus. De ritade och konstruerade varje våningsplan så öppet och flexibelt att det skulle kunna fyllas med något helt annat. Galleria, universitet, kontor... allt skulle funka.

Den mest hållbara byggnaden, speciellt ur ett miljöperspektiv, är alltid den som redan är byggd.

HARMONI ELLER FRIKTION

Under 2019 fick Stockholm både sin Kägelbanan-debatt och sitt Hornsbergs Strand-debacle. Två små skalv som blottlade olika synsätt på en stad som länge hållit sig med samma varumärkesvärden: vacker, ren och säker. Enligt den holländske urbanisten Abram de Swaan är det värden som är mer eftersträfvansvärda för ett badrum än en stad. "En pulserande och utvecklande storstad", skrev han, "är inte polerad och förutsägbar, utan en ständig växling mellan nöjen och överraskningar, irritation och friktion".

För att stimulera kreativitet och tillväxt har alla betydande metropoler i världen öppnat sig för olika etniciteter, klasser, religioner, livsstilar och subkulturer. Då skapar man oundvikligen friktion genom möten med obekväma åsikter, konkurrerande kompetens, främmande matos och provocerande kläder.

Självklart är tanken inte att en stad ska vara smutsig och farlig. Men för att stimulera kreativitet och tillväxt har alla betydande metropoler i världen öppnat sig för olika etniciteter, klasser, religioner, livsstilar och subkulturer. Då skapar man oundvikligen friktion genom möten med obekväma åsikter, konkurrerande kompetens, främmande matos och provocerande kläder. Det skavandet är precis vad som skapar kosmopoliter. Människor som inte nödvändigtvis vill identifiera sig och ha nära relationer till "de andra", men som lärt sig att stimuleras av deras närvaro.

New York, Shanghai, Mexiko City, Paris och London är alla resultatet av sådan friktion. Och när brittiska folket röstade sig ut ur EU för att slippa östeuropeiska immigranter, då röstade London emot. När man lever i en av världens mest kreativa städer är det nämligen svårt att missa vad som skapar den.

Man kan jämföra processen med att bli vuxen. Barn utvecklas genom att exponeras för olikheter och observera olika modeller för samvaro med andra. Hur man närmar sig och talar med varandra, hur man tolkar subtila signaler, löser konflikter och odlar goda relationer genom flexibilitet

och förståelse. Sådant lär man sig genom att gnuggas i den publika sfären, inte genom att bara vaggas i den privata.

En annan aspekt av friktionen är frågan om att orientera sig. De flesta som hamnar i en världsmetropol för första gången får en slags svindelupplevelse. Vissa hanterar den genom att låta sig styras rätt av en blå prick i Google Maps – och ser därmed mer av kartan än staden. Andra följer motståndets väg. Prövar sig fram och riskerar att hitta dit de inte visste att de ville.

1900-talets store stadsfilosof Walter Benjamin menade att det kräver träning att gå vilse i staden på rätt sätt. Inte bara att tappa bort sig, det kan vilken klåpare som helst, utan att ströva vilse på samma sätt som man gör i skogen. Rebecca Solnit, en samtida vandrarförfattare, tolkar honom så här: "Att vara vilse i Benjamins mening är att vara fullständigt närvarande, och att vara fullständigt närvarande är att ha förmågan att befinna sig i osäkerhet och mysterier."

Tränar man på det i staden klarar man det oftast även i sitt förhållande till världen.

BARRIÄRER ELLER MEMBRAN

La Marqueta är en täckt marknad i New Yorks Spanish Harlem, en av stans fattigaste stadsdelar. I söder, vid 96:e gatan, gränsar den mot stans rikaste stadsdel, Upper East Side. När La Marqueta skulle göras om och flyttas efter en lång tid av förfall valde man att placera den mitt i Spanish Harlem, tjugo kvarter bort från Upper East Side.

En av de som arbetade med projektet var Richard Sennett, och han tar ofta upp lösningen som en svart plump i samvetet. Om planerna lagt marknaden på gränsen mellan stadsdelarna – istället för mitt i Harlem – hade man skapat ett poröst membran, en chans för främlingar att mötas naturligt i daglig shopping. Att stimuleras av andra, utan att identifiera sig med dem.

Som ett annat exempel på membran kan man se dagens coworking-företag. Åtminstone den typ som inte fokuserar på en enda yrkesgrupp. Den första fråga man ställer sig när man ska välja coworking-yta är inte hur kaffet smakar eller

vilka kontorsstolar som erbjuds, det är vilka andra som sitter där. Kan jag hitta nya kunder i nya branscher här? Kan jag få kontakt med människor i tangerande branscher som jag kan utveckla helt nya affärsidéer med? Kan jag förändras?

Ett exempel på barriär har vi redan nämnt: Googles HQ i NYC, där allt är byggt och tänkt för att de anställda aldrig ska utsättas för friktion eller överraskning. Identifikation utan stimulans.

Två Google i kolossalformat är städerna Songdo i Sydkorea och Masdar i Förenade Arabemiraten. Båda har kostat ofattbara pengar att bygga och båda brukar kallas "smarta städer". Men enligt Sennetts resonemang är de

snarare fördummande. Här finns inget gatuliv, bara byggnader som ingen någonsin behöver lämna eftersom allt finns där man är. Arkitekturen signalerar alltid vilken funktion den erbjuder, och det finns ingen "risk" att hitta dit man inte visste att man ville. Inga membran, inga oväntade möten med främlingar, inget motstånd. Enligt analogin med barnuppfostran är det svårt att bli vuxen i sådana städer.

HÖGT ELLER LÅGT

Turiststaden Paris lever högt på sin historia av kultur och romantik. Och vilken förstagångsbesökare kan flanera genom Montmartre utan att tänka på alla de fattiga och

Inga membran, inga oväntade möten med främlingar, inget motstånd. Enligt analogin med barnuppfostran är det svårt att bli vuxen i sådana städer.



begåvade konstnärer som levde på baguetter och absint under takåsarna för ett sekel sedan. Men under samma takåsar bor i dag fondförvaltare i skinande vindsvåningar. Centrala Paris har blivit fruktansvärt dyrt, och skälet är de stränga regleringar som kom till för att bevara 1870-talets stadsbild intakt. Det vill säga låg. 1960-talets tilltag att bygga skyskrapan Tour Montparnasse har ingen vågat eller kunnat upprepa.

Ett extremare fall är Bombay. Här har de ännu strängare höjdrestriktionerna gjort att staden ensidigt svällt ut på bredden. Det mest uppenbara resultatet är konstanta trafikstockningar och absurda pendlingstider. Bostäderna är små och trånga och kostar svindlande summor att köpa.

Bombay är till och med dyrare än Shanghai, trots att den senare är en hetare stadsekonomi.

I Paris har alltså byggregleringarna skapat en boutiquestad för de bemedlade, i Bombay en helt onödig misär och missade chanser i konkurrensen med andra metropoler.

I båda fallen borde man ha sneplat mer på en stad som Chicago. Här kostar bostäderna inte ens hälften av vad de gör på Manhattan, och kontorshyran är betydligt lägre än i Boston och San Francisco. Skälet är enkelt: Man bygger. Och om möjligt bygger man högt. Vilket betyder att trängseln minskar och – inte minst – att man slipper förstöra hus, platser och monument som verkligen är värda att bevara.

Det kräver träning att gå vilse i staden på rätt sätt. Inte bara att tappa bort sig, det kan vilken klåpare som helst, men att ströva vilse på samma sätt som man gör i skogen.



ÄR SMARTA STÄDER DUMMA?

Frågan är om vi ska låta teknikindustrin styra dagens stadsutveckling, som en gång bilen gjorde. Är målet tillgängliga, inkluderande och hälsosamma städer? Är smartphones, AI och självkörande bilar medel vi kan använda för att nå det målet? Varför satsar vi i så fall som om medlen vore mål?

Songdo och Masdar är långt ifrån de enda städer som kallar sig själva smarta. Att bli "världens smartaste stad" är numera ett självklart vallöfte för världens borgmästarkandidater. Men vad betyder det egentligen?

Den vanligaste definitionen på en smart stad är att den utnyttjar digital teknik för att samla in data som används för en effektivare användning av resurser och service. Men den som vill kan lika gärna motivera medaljen med fina universitet eller stor tjänstesektor, det vill säga en smart befolkning. Och för den stad som inte har en sådan kan etiketten användas om satsningar på ekologisk hållbarhet.

Rio de Janeiro är en metropol som inte kallar sig smart, men ändå är det. Här har man valt att koordinera det som redan händer i staden, istället för att styra vad som ska hända. Att hantera komplexitet snarare än att planera bort den.

I ett jättelikt samarbetsprojekt mellan staden, IBM och Cisco har man skapat "The headache room", en kommando-central som hanterar en otrolig mängd data om vad som händer i realtid. Här finns alla trafikstockningar, folksamlingar och problem i lokaltrafiken på digitala skärmar. Och här fattar människor tusentals beslut varje dag för att få fram ambulanser, poliser och brandkår. Här skickar man ut tips och uppmaningar till medborgare för att lösa knutar. Staden får den frihet den behöver för att utvecklas dynamiskt, och medborgarna får en chans att vara vuxna i sitt förhållande till den.

Men den vanligaste reflexen för en stad som vill vara smart är en annan. För några år sedan visade en studie att långt mer än hundra betydande storstäder storsatsar på självkörande fordon. I ett sekel har vi alltså anpassat våra städer till bilen – och satsat våra pengar på vägar och parkeringsinfrastruktur. Samtidigt har forskningen lärt oss vilka utmaningar som är städernas största: växande ekonomiska skillnader, social isolering, bostadsbrist, psykisk och fysisk ohälsa. På just de parametrarna rankas Paris, London och New York lågt. Ändå ligger de i topp på listan över "smarta" städer.

Så frågan är om vi än en gång ska låta den teknologiska industrin styra våra satsningar. Är målet tillgängliga, inkluderande och hälsosamma städer? Är smartphones, AI och självkörande bilar möjligen medel vi kan använda för att nå målet? Varför satsar vi i så fall som om medlen vore mål?

Den som i dag letar efter bevis för smarthet från de smarta städerna hittar inte många stora innovationer. Londons försök med interaktiva, flexibla vägkorsningar är möjligen ett undantag: Övergångsställen och varningssignaler i form av lampor i gatan som tänds och släcks allt efter faror och trafikintensitet. I övrigt handlar det förvånansvärt ofta om kommunala evenemangsappar, laddstolpar för mobiler och internettäckning i parker.

Den som letar efter djupare analyser och problemformuleringar hittar ännu mindre.

Å ENA SIDAN AV MOBILEN

En dag kommer vi förmodligen att räkna den smarta mobilen till stadens viktigaste paradigmskiften, tillsammans med vattenreningen, den elektriska belysningen och bilen. Men frågan är om den går till historien hand i hand med elektrifieringen, det vill säga som en hjälte för den publika sfären. Eller i sällskap med bilen, som en inkräktare.

Den smarta mobilen har revolutionerat vår tillvaro. För första gången i världshistorien kan vi vara konstant underhållna, informerade och i kontakt med våra vänner. Även när vi går på gatan eller sitter i ett möte. Vi kan googla, texta, tweeta, skajpa, facebooka, maila och nyhetssurfa i varje gat-hörn. Vi kan förhöja våra upplevelser av staden genom att hitta hemliga barer i undagömda gränder, vi kan artbestämma träden längs vägen dit och få veta vem som ritat huset på hörnet. Vi kan dela med oss av våra tips och bilder till miljarder människor, rapportera brott och olyckor i realtid.

Vem kan påstå att en sådan utveckling inte ökar kontakten mellan människor? Att mobilanvändare inte är engagerade i staden?

OK, ibland är de inte det, tack och lov. I den digitala eran slipper vi småprata med kreti och pleti på bussar och i doktors väntrum – utan att bära svarta solglasögon och en sur min. Barn kan plötsligt njuta av ett restaurangbesök tillsammans med vuxna som ändå bara kan prata om sina chefer eller pensionsfonder. Möjligheten att vara ensam med sig själv är ju trots allt en av storstadens klassiska väl-signelser.

Smarta telefoner kommer förr eller senare att ersättas av annan teknik, men den uppkopplade människan är irreversibel. Att tro något annat är bara teknikfientligt.

Å ANDRA SIDAN AV MOBILEN

För några år sedan skedde ett uppmärksammat mord på ett pendeltåg i San Francisco. I en av vagnarna stod en man i gången och viftade med en pistol. Han höjde den flera gånger och siktade mot folk i vagnen. Runt omkring satt ett par dussin medpassagerare försjunkna i sina mobiler och läsplattor. Ingen tittade på mannen förrän han plötsligt sköt en person. Sedan dess har det flödat in liknande rapporter. Människor har dessutom börjat fotografera brotts- och olycksplatser istället för att hjälpa offer först.

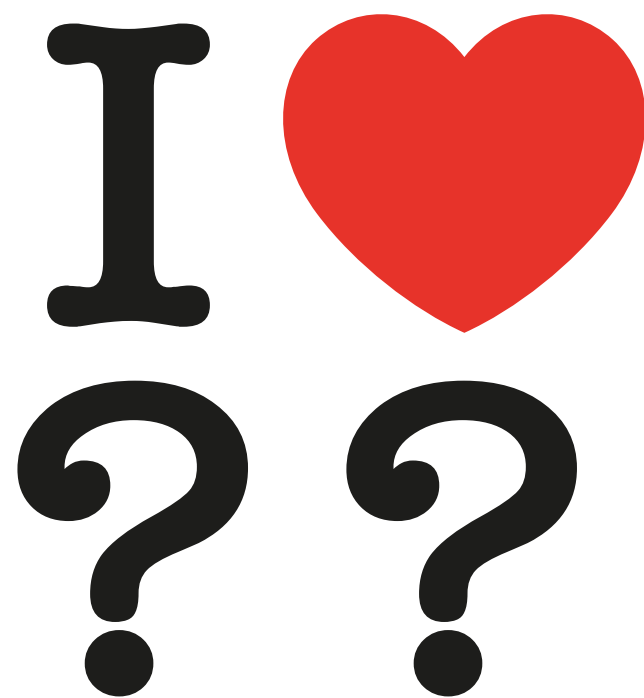
I Japan dör tiotals personer varje år när de ramlar av tåg-plattformar med ögonen klistrade vid mobilen. I flera amerikanska delstater har man av samma skäl infört förbud mot att texta medan man går. I New York har man målat uppmaningen "LOOK!" på trottoarerna. Allt fler företag inför mobilmöten och på restauranger har många sällskap börjat samla in telefonerna tills middagen är över.

Att gnälla på sådant ses av många som klassisk alarmism inför ny teknik. Men inte av de forskare inom Urban design

*FORSKARE INOM URBAN DESIGN
MENAR ATT MOBILEN I GRUNDEN
FÖRÄNDRAT OSS SOM STADSBOR
GENOM ATT SKAPA EN NY, BÄRBAR
PRIVAT SFÄR. MED EN BUBBLA RUNT
VARJE ANVÄNDARE HAR DEN ÄNDRAT
VÅRT SÄTT ATT MINNAS, LÄSA
OCH RÖRA OSS GENOM STADEN.*



1990-talets vilda spådomar om work where you want-samhället blev inte ens en tummetott. De har överbevisats av urbaniseringen. Med internet kom inte människans "frigörelse" från förtätade städer, kontor och skramlande tunnelbanor.



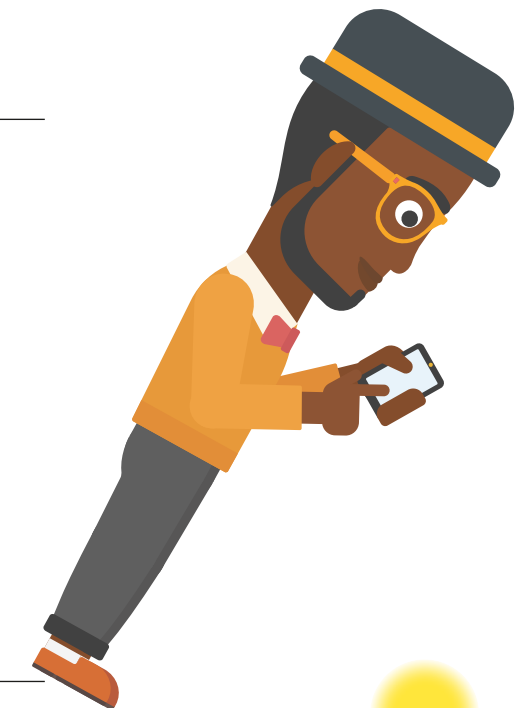
*NÄR VI PRATAR OM STÄDER,
SPECIELLT SMARTA STÄDER,
ÄR DET LÄTT ATT BÖRJA TÄNKA PÅ
STADEN SOM STRUKTURER.
MEN STÄDER ÄR KÖTT OCH BLOD
OCH I DEN MÅN DE FÖRTJÄNAR
ATT KALLAS SMARTA SÅ ÄR DET FÖR
ATT MÄNNISKORNA SOM BOR
DÄR GÖR VARANDRA SMARTARE.*



Smart?

I ETT SEKEL LÄT VI BILEN STYRA VÅR STADSUTVECKLING. MED KÄNT RESULTAT. NÄR SÅ DAGENS STORSTÄDER FRÅGAR SIG HUR DE SKA BLI "SMARTA" HANDLAR SVARET VARKEN OM BOSTÄDER ELLER HÄLSA, UTAN OM – SJÄLVKÖRANDE BILAR.

*I JAPAN DÖR TIOTALS
PERSONER VARJE
ÅR NÄR DE RAMLAR AV
TÅGPLATTFORMAR
MED ÖGONEN KLISTRANDE
VID MOBILEN.*





på Tel Avivs universitet som gjort de djupaste studierna på området. Enligt dem har mobilen i grunden förändrat oss som stadsbor genom att skapa en ny, bärbar privat sfär. Med en bubbla runt varje användare har den ändrat vårt sätt att minnas, läsa och röra oss genom staden. Piazzan, boulevarden, the high street, parken – ingen av de klassiska exemplen på den publika sfären är självklart längre en plats där främlingar möts, där vi interagerar med och lär av dem som är olika oss själva. Allt det som är storstadens själ.

Det råder ingen brist på diskussion om vad den konstanta uppkopplingen gör med våra hjärnor. Men vad den gör med våra städer är det förvånansvärt tyst om. Och framför allt hur vi kan få digital teknik att stödja den publika sfären – bortom Tahrir-torget och Tinder.

STADEN ÄR STARKARE

Det finns förstås sanning på båda sidorna av myntet. Men

prenörer som hamnar i samma sällskap på en fredagsdrink, ett postseminarium på en studentnation, en unison supportersång på en fotbollsstadion, en romantisk blick i en tunnelbanevagn... Sådana möten kanske blir färre, men de kommer aldrig att digitaliseras.

När vi pratar om städer, speciellt smarta städer, är det lätt att ledas in i tanken att staden är strukturer. Men städer är kött och blod och i den mån de förtjänar att kallas smarta så är det för att människorna som bor där gör varandra smartare.

ASFALTEN ÄR GRÖNARE

De snabbt växande städerna och viljan att göra dem smarta i betydelsen mer hållbara har fått en märklig effekt: Storstäder har börjat uppfattas som ohållbara i sig. Urbanisten och Harvard-professorn Edward Glaeser har lagt mycket kraft på att bekämpa den uppfattningen.

Ett spontant samtal på ett kafé, ett möte mellan främlingar i ett demonstrationståg, två entreprenörer som hamnar i samma sällskap på en fredagsdrink, ett postseminarium på en studentnation, en unison supportersång på en fotbollsstadion, en romantisk blick i en tunnelbanevagn... Sådana möten kanske blir färre, men de kommer aldrig att digitaliseras.

de flesta metropoler som funnits i ett sekel har övervunnit större utmaningar än människor i mobilbubblor.

Oftast har de börjat som transporthubbar vid ett hav eller en flod. När de försvagats som handelsnav har de omvandlat sig för industriell tillverkning. Och när arbetskraften blivit billigare på annat håll har de gjort ett nytt förvandlingstrick in i informations- och finansekonomin. Och mer än någonsin bevisat sin eviga styrka: att föra kulturer och idéer tillräckligt nära varandra för att samarbeta och korsbefrukta varandra.

1990-talets vilda spådomar om work where you want-samhället blev inte ens en tummetott. De har överbevisats av urbaniseringen. Med internet kom inte människans ”frigörelse” från förtätade städer, kontor och skramlande tunnelbanor. Tech-utvecklarna själva gick i rakt motsatt riktning och gentrifierade stadskärna efter stadskärna över hela världen genom att flytta dit.

Visst kan man skajpa med vemsomhelst varsomhelst, men det är aldrig där inspirationen och de överraskande mötena kommer att ske. Ett spontant samtal på ett kafé, ett möte mellan främlingar i ett demonstrationståg, två entre-

Ett exempel: Tänk tanken att de växande befolkningarna i Kina och Indien skulle hoppa på den klassiskt amerikanska livsstilen med förortsboende och bilpendling. Det skulle innebära en enorm konsumtion av energi, byggmaterial och bränsle. Glesare samhällen och enfamiljsbostäder använder nämligen betydligt mer av allt detta. Människor i förorter och småstäder använder inte heller sina bilar bara för att köra till jobbet, utan ännu mer till ärenden, shopping, nöjen och barnens träning. Behov som de cityboende oftast löser till fots eller med kollektivtrafik.

Det finns till och med en generell beräkning på metropolens effektivitet: En storstad som fördubblar sin befolkning ökar sin kreativitet och produktivitet med 115%, men behöver bara 80% mer energi. Vilket förstås inte betyder att man i varje enskild stad ska vara nöjd med status quo.

Självklart betyder det inte heller att alla storstäder är lika miljös smarta. Ett platt, bilburet och luftkonditionerat Los Angeles kan till exempel inte mäta sig med ett Vancouver där man satsat hårt på kollektivtrafik, byggt på höjden och därmed både kunnat vara energieffektiva och bevara stora grönområden obebyggda.

LJUVA FRAMTID

När vi nyss stängde böckerna för 2019 bodde 55% av mänskligheten i städer. När vi skriver 2050 kommer det enligt FN:s beräkningar att vara 68%. Det är en hoppfull utveckling. Om vi bara visar att vi lärt oss något på gatorna och torgen de senaste 2500 åren.

Om vi använder den publika sfären för att så många främlingar som möjligt ska mötas, samarbeta, äta och dansa. Istället för att sorteras upp i fysiska och digitala filterbubblor som imiterar bygemenskapen.

Om vi slutar se tillväxt och ny teknik som självändamål och istället använder dem till att stödja människors verkliga behov, som bostäder, utbildning, hälsa, företagande och demokratisk fördelning.

Om vi släpper den destruktiva uppfattningen att digital kommunikation minskar våra behov av att vara fysiskt nära varandra.

Om vi slutar att romantisera bil och villa-livet på landet och inser att förtätade städer med höga hus och ambitiös kollektivtrafik är det verkligt gröna alternativet.

Om vi hyllar det kosmopolitiska arvet från historiens metropoler genom att fortsätta vara snällare än länder. Att hellre handla, kommunicera och samarbeta än att delta i nationell polarisering och isolering.

Om vi lägger 1900-talets planeringssjuka bakom oss och inser att en stad inte bara är asfalt och betong, utan framförallt kött och blod.



EKOSYSTEMET

Precis som staden alltid stimulerat kreativitet och tillväxt genom mänsklig mångfald, kan den vara ett mönster för biologisk mångfald och ekologiskt systemtänkande. Visa oss hur man odlar den publika sfären så att så många arter som möjligt kan samexistera och stödja varandra.

Städer är storslagna mänskliga skapelser, men vi var knappast först med idén. Varje myrkoloni är ett uråldrigt exempel på att en stor grupp som bor och samarbetar på liten yta kan åstadkomma mycket mer än enskilda individer. Myrorna som plötsligt kånkar croissantsmulor i köket på femtonde våningen är både ett bevis på avancerad kunskapsöverföring och en påminnelse om att vår art inte är ensam i staden.

Brunrättor och flugor har alltid hängt oss i hasorna, men den stockholmare som lyfter blicken från mobilskärmen kan också få syn på hare, räv, rådjur och åkersork. Och skrapar man lite i grus och planteringar hittar man massor av insektsarter, lavar och illegalt invandrade plantor från andra sidan jorden. Det är hög tid att vi börjar samarbeta även med dem.

STADEN ÄR OCKSÅ NATUR

När vi romantiserar och längtar till naturen ser de flesta av oss inte några urskogar framför oss. Helt enkelt för att vi aldrig upplevt dem. Istället tänker vi på det småbrutna jordbrukslandskapet. Kanske Katthult eller den egna barnomens sommarlandskap. Men nästan alltid en natur som är skapad av människan.

I dag har många hagar och surrande sommarängar förvandlats vidare av människan till monokulturella produktionsytor där konstgödsling och bekämpningsmedel drivit de flesta arter på flykten. Arter som istället fått asyl i staden.

Skalbaggar och andra ryggradslösa krabater hittar mängder av ihåliga träd i stadens parker, alléer och kyrkogårdar. För tiotals fladdermusarter har husens skrymslen och vrår blivit favoriserade härbärgen. För gatkamomill, malva och riddarsporre är skräptomternas omrörda mark perfekt grogrund eftersom de slipper konkurrera om sol och jord. För alla de lavar som dog ut i industrisamhällets svavlade luft har stadens asfalt och betong återigen blivit säker mark. Till och med gamla inbitna ödemarksbor som berguv, korp och pilgrimsfalk syns ofta i stan, där det finns gott om obesprutad råtta, duva och gråsparv på menyn.

Staden har helt enkelt blivit en av våra artrikaste miljöer. Och kallar man den artificiell kan man göra detsamma med hagarna i Katthult.

INGA BIN, INGA MÄNNISKOR

En art vi bör bry oss lite extra om är bina. Albert Einstein hävdade att om alla bin dog skulle mänskligheten vara utplånad inom fyra år. I dag är uppåt nittio procent av alla bin borta i hans sista hemland, USA. I Sverige handlar det om minst fyrtio procent. Vi är alltså inte jättelångt ifrån att tvingas inse Einsteins poäng den hårda vägen: Pollinerande bin är en förutsättning för i stort sett allt vi äter, både växter och växtätande djur.

För den som till äventyrs är mer intresserad av det ekonomiska än det existentiella har någon räknat ut att de pollinerande insekternas arbete är värt cirka 160 miljarder euro per år. Det är mer än hela världsmarknaden för lastbilar.

Bidöden har olika orsaker, men forskarna har sett att problemet är som störst i och omkring hårt exploaterade jordbruksmarker. Så när bina flyr från bekämpningsmedlen och de ensidiga grödorna och sätter kurs mot staden, då gör vi klokt i att ge dem ett nytt hem mellan husen.

Mottagandet är inte speciellt krävande. De behöver gröna ytor som inte ligger alltför långt ifrån varandra (odlade tak och gårdar är bra på att koppla ihop parker). De behöver lite murken ved att bo i och vatten att dricka. Men framför allt behöver de nektar från olika perenna blommor som löser av varandra i blomning under hela den vakna säsongen.

HUR KUL ÄR DET PÅ MARS?

Vår art har varit makalöst framgångsrik i att skaffa oss herravälde på jorden. I att föröka oss och lägga beslag på alla resurser runt oss. Det är vi förvisso programmerade till, precis som alla andra arter. Även djur och växter försöker breda ut sig och äta upp allt i sitt habitat, för att sedan flytta till nästa. Problemet är att människan lyckats så bra att vi inte har något nästa habitat att flytta till. Åtminstone om vi inte vill ge upp våra metropoler och vildmarker för Elon Musks inglasade kolonier på Mars.

I slutet av året som gick slog elvatusen forskare gemensamt fast att vi redan befinner oss i en akut klimatkris. Minst lika många konstaterar en pågående massutrotning av arter. Senfärdigt börjar vår art inse att vi måste börja hushålla med det enda habitat vi har. Och stödja inte bara oss själva, utan också dem vi delar ekosystemet med.

I den uppgiften borde vi kunna lära mycket av den goda staden. Precis som den alltid stimulerat kreativitet och tillväxt genom att föra samman folkslag, klasser och livsstilar, kan den vara ett mönster för biologisk mångfald och ekologiskt systemtänkande. Visa oss hur man odlar den publika sfären så att så många arter som möjligt kan samexistera och stödja varandra. Hur man använder tillväxt och ny teknik för att demokratiskt stödja ekosystemet istället för att brandskatta det. Och bygger så klokt att både energi, hus och grönytor räcker till alla.

Mänsklig och biologisk mångfald på en plats. Det är den smarta stad som världens borgmästarkandidater borde gå till val på.

VAD KAN ETT FASTIGHETSBOLAG GÖRA?

Axfast har numera ett renodlat fokus på Stockholm. Det är inte en av världens mest svindlande metropoler, men den

STADENS FLORA OCH FAUNA

I dag har många hagar och surrande sommarängar förvandlats av människan till monokulturella produktionsytor där konstgödsling och bekämpningsmedel drivit de flesta arter på flykten. Arter som istället fått asyl i staden.



PILGRIMSFALK *Falco peregrinus*



EKOXE *Lucanus cervus*



KORP *Corvus corax*



RÅDJUR *Capreolus capreolus*



MALVA *Malva*



RÄV *Vulpes*



GATKAMOMILL *Matricaria discoidea*



HUMLA *Bombus*



RIDDARSPORRE *Consolida regalis*



BERGUV
Bubo bubo



FLADDERMUS *Chiroptera*



EKORRE
Sciurus vulgaris

växer snabbt och den är vårt habitat. Alltså gör vi vad vi kan för att vara en positiv förändringskraft här. Att odla Stockholm.

I tidigare årsrapporter har vi berättat portionsvis om vad det betyder. Om vad vi tror på och vad vi gör. Om odlingen av publika sfärer som nygamla Klara och Hötorget. Om krogar och handel som katalysatorer för liv och dynamik. Om odlingen av arbetsmiljöer som överbryggar generationsgränser och hjälper till att dra hit global kompetens. Om konsten och den kulturella odlingen som gör människor helare både till kropp och själ.

Vårt senaste initiativ öppnar dörren för de andra arterna. Det började med bikupor på våra tak, i samarbete med ekologerna och trädgårdsmästarna från Bee Urban. Det samarbetet fortsätter nu med gröna innergårdar. Där pollinerarna får mat, vatten och vila. Där människorna får rekreation, skönhetsupplevelser och kontakt med sitt gröna genetiska ursprung.

Den lilla oasen i Bryggmästaren är alltså ett helt ekosystem i sig. Och därför långt mycket viktigare än de stadsrabatter som anläggs enbart som prydnad. Med blommor som varken övervintrar eller ger frö och därför inte blir mat eller bo för någon.

När den biologiska mångfalden finns med blir det vackra ännu vackrare.

KVARTERET TAKTÄCKAREN

Här är man inte bara välkommen in från gatan, man lockas in av alla sinnen. Det sorlar från restaurangen och porlar från vatteninstallationen. En rad små uterum hålls ihop av ett långt stråk ängsmatta som börjar blomma tidigt, slutar sent och bara klipps en gång om året. Under fötterna ligger en trätrall av grånande svensk furu och ovanför huvudet finns en pergola med olika densitet i olika delar. Vissa med tät sedum, andra med klätterväxter på tråd. Här och där är en hängstol fäst i pergolans tak.

Även i Taktäckaren finns något för alla arter.

Prydnadsapel och nypon ger mat för fåglarna som bor i gårdens holkar.

Perenna rabatter, blomsterbänkar och rinnande vatten ger mat, dryck och boplatser för insekter.

Men i en bra stadsodling finns fler vinnare än så. Växter som blir pollinerade av humlor, bin och fjärilar. Fåglar som hittar frukter, bär och holkar att bo i. Skalbaggar och andra insekter som överlever vintern i dödved och perenna växter. Och för all del fastighetsägare som slipper översvämnningar med hjälp av regnabsorberande jord.

Välkommen in i våra första två pitstops för alla arter. Vilken du än tillhör.

KVARTERET BRYGGMÄSTAREN

En liten, inkapslad innergård må undgå förbipasserande människor på gatan. Men hyresgästerna i Klarakvarteret Bryggmästaren missar inte sitt nya, gröna uterum med bänkar, soffor och lunchmöbler. Pollinerande insekter dras till solplanteringen, medan fuktsamlade lundväxter trivs i skuggplanteringen. Fåglar hittar mat i bärbuskarna och insekter en boplat i dödveden. Blomlådorna är byggda i svensk ek och marken belagd med granit. Ett fläktrum som glatt få ögon genom åren har fått en spalje för klättrande och täckande grönska.

Även i Taktäckaren finns något för alla arter. Prydnadsapel och nypon ger mat för fåglarna som bor i gårdens holkar. Perenna rabatter, blomsterbänkar och rinnande vatten ger mat, dryck och boplatser för insekter. En blandning av skugga och sol ger livskraft till olika sorters växter.

För människorna? Rekreation och trivsel förstås. Men också en liten doft av den tid då kvarteret byggdes i stadens lantliga utkanter på Norrmalm.





FÅGLAR HITTAR MAT I BÅRBUSKARNA OCH INSEKTER EN BOPLATS I DÖDVEDEN. BLOMLÄDORNA ÄR BYGGDA I SVENSK EK OCH MARKEN BELAGD MED GRANIT.



EN LITEN, INKAPSLAD INNERGÅRD MÅ UNDGÅ FÖRBIPASSERANDE MÄNNISKOR PÅ GATAN. MEN HYRESGÄSTERNA I KLARAKVARTERET BRYGGMÄSTAREN MISSAR INTE SITT NYA, GRÖNA UTERUM MED BÄNKAR, SOFFOR OCH LUNCHMÖBLER.



BAKRE RADEN: STEFAN NORELL, PETER RYDBERG, OLOF ERSTORP, LUDVIG SVENSSON.
MITTENRADEN: JAN HENRIKSSON, MATS ARNBOM, VIDA FARAHVASHI.
FRÄMRE RADEN: MATHIAS FÖRBERG, ANNIKA WIGERT, ERIK LINDVALL, SUSANNE ÖGREN, TOMAS HENNINGSON.

VI OCH VÅRA URBANA KÄRLEKAR

Utan människor är ett fastighetsbolag bara en samling tegelstenar. Och det här är människorna som gör Axfast. I en rapport som denna får de presentera sig inte med titel, utan med sina drömmars stad. För vad är egentligen städer och fastigheter utan drömmar.

ANNIKA WIGERT / Dubrovnik, Kroatien

Att strosa i de små gränderna i Dubrovniks gamla stad. Ta en glass vid Onofrios fontän på torget, gå vidare till ett café utanför Ploče-porten med utsikt över havet. Ta en kall öl i havets ljumma vind, känna värmen från solen och lyssna på svalornas sång.

MATHIAS FÖRBERG / Shibuya, Tokyo

När man anländer till den gigantiska tågstationen och kliver upp vid Shibuya crossing mitt i natten, rätt in i folkvimlet och neonskyltarnas starka sken, då är man totalt närvarande i verkligheten. När man sen försvinner in bland gator och gränder, möter nya smaker, synintryck, kulturer och människor, då överträffar verkligheten alla ens förväntningar. Känslan av att höra till och samtidigt vara en utomjording maxar den urbana upplevelsen.

MATS ARNBOM / Dubai

Klart jag väljer Dubai! Här finns det inte bara massor att titta på och uppleva, utan också sol och bad.

OLOF ERSTORP / San Juan Bautista Cuicatlán, Mexico

Det är bara åtta mil mellan Tehuacán och Oaxaca men det tar fem timmar med den gamla bussen. När vi halvvägs rullar in på torget i San Juan Bautista Cuicatlán stiger förhoppningarna om något att äta och dricka. Genom bussfönstret beställer jag frukt och en tortilla av en gammal indian kvinna. Torghandeln sjuder av liv och bråkandet från åsnor och får dränker kvinnans röst så att vår affär nästan blir omöjlig. Men hon skrattar gott när jag på knagglig spanska ifrågasätter priset. Mannen i sätet bredvid mig ler och berättar att det brukar stiga med en gringo på bussen. När vi sakta rullar vidare fortsätter han stolt prata om hur vackert det är i de regnskogsklädda bergen som vägen slingrar sig upp och ner genom. Jag håller med honom fullständigt, men längtar ändå tillbaka till det lilla torget.

PETER RYDBERG / Hackescher Markt i Berlin

Berlin är en kulturell smältdegel. Öst möter väst, nytt möter gammalt, krig möter fred. Att sätta sig ned på Hackescher Markt, se livet på torget och höra tågen bullra förbi på närliggande station ger mig perspektiv på livet. Dessa människor har rest sig ur ruiner, vunnit över totalitära regimer och lyckats åter skapa en metropol med både framtidshopp och respekt för historien. Det ger mig energi och argument för att se vårt polariserade samhälle som en kort hållplats i historien.

JAN HENRIKSSON / Chicago

En stad med arkitektoniska mästerverk, museer i världsklass och prisbelönta restauranger. Toppa alltihop med ett spontanbesök på någon fantastisk jazzklubb som ger rysningar.

VIDA FARAHVASHI / Thong Lo, Bangkok

Mycket trafik, elkablar som hänger i brokigt virrvarr och kvav luft. Men i luften känner jag mer än bara avgaser. En fantastisk värme, urbant myller och främst känslan av en plats som folket själva har skapat. Dofter från gatuköken, rullvagnarna och de små livsmedelsbutikerna får munnen att vattnas. Vetskapen att det finns miljontals oupptäckta guldgruv bakom varje hörn skapar en nyfikenhet som jag inte upplevt i många andra städer. Hiptsermeckat Thong Lo i Bangkok, och specifikt restaurangen Soul Food Mahanakorn, är utan tvekan en av mina urbana favoritplatser i världen. Dit vill jag ta med alla nära och kära!

LUDVIG SVENSSON / Soho, Hong Kong Island

Från Central Station tar man den totalt 792 meter långa kedjan av rulltrappor som tränger sig upp förbi restauranger, butiker, konstgallerier och trånga gränder belamrade med gatustånd. Viker man av från rulltrapporna halvvägs upp så hittar man min urbana favoritplats, Soho på Hong Kong Island. Det är en plats där Kina möter väst, där finansfolk umgås med backpackers och där lysrörsbelysta apotek med försäljning av torkade insekter ligger vägg i vägg med de mest exklusiva butikerna. Soho har allt och denna plats har blivit min absoluta favorit i världen.

SUSANNE ÖGREN / Skeppsholmen i Stockholm

Att sitta en vacker sommardag och lyssna på en musikfestival med Stockholms inlopp i bakgrunden, det är det mest rofyllda som finns.

STEFAN NORELL / Västerbron i Stockholm.

Att en klar vårmorgon cykla över Västerbron i soluppgången med Norr Mälarstrand, "Rålis", Riddarfjärden och Stadshuset i blickfånget är en fantastisk känsla. Vatten, grönska och storstad i en och samma vy. Ett magiskt utsnitt av Stockholm.

TOMAS HENNINGSON / Söderstadion, Stockholm

"Här har vi kämpat tillsammans, firat och aldrig fått nog, vi har lidit och hoppats i regnet, känt att vi hör ihop. Vi har stått här och sjungit sen -70, här har vi alla växt upp, här finns mina eviga hjältar, de som aldrig ger upp!"

ERIK LINDVALL / Central Park, New York

Att ligga på gräsmattan i Central Park, se människor, känna stadens puls, höra alla ljud på distans, drömma och förundras av allt det stora runtomkring. Här finns människor från alla jordens hörn, hela världen samlad på en plats. Då är det enda man behöver en liten picknick, varför inte vietnamesiska vårrullar med en god syrlig sås.

ÅRSRAPPORT

ÅRET I KORTHET

MARKNADSVÄRDE 14,8 MILJARDER (14,2)

TOTALAVKASTNING 10,9% (13,2)

HYRESINTÄKTER 594 MKR (595)

PROJEKTINVESTERINGAR 134 MKR (94)

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 619 MKR (1 085)

FASTIGHETSFÖRVÄRV 0 MKR (1 451)

BELÅNINGSGRAD 19% (26)

UTHYRNINGSGRAD 95% (95)

UTHYRBAR YTA 174 900 KVM (184 300)

MOD, BLICK OCH PASSION

Verksamhetsåret 2019 blev ett rekordår för Axfast. En imponerande värdestegring av vårt bestånd, som vid slutet av 2019 uppgick till 14,8 miljarder kronor och samtidigt värdesätter vi en fortsatt låg skuldsättning. Under de 16 år som Erik Lindvall varit VD har det skickliga Axfast-teamet genererat en totalavkastning i absoluta toppklass i branschen. I april 2019 fick jag förtroendet och privilegiet att ta över ordförandeskapet för detta utomordentligt välskötta och framgångsrika fastighetsbolag.

när han nyligen valt att prioritera annat i livet än arbete och det ansvar som en operationell VD roll kräver. Erik fortsätter till dess att en ny VD rekryterats någon gång under 2020.

Fastighetsmarknaden i Stockholm förefaller att stå i zenit. Kombinationen höga hyror och låga avkastningskrav gör att fastighetsvärdena nått nivåer som aldrig tidigare skådats. Därför iakttag vi återhållsamhet och ökad selektivitet att köpa utvecklingsfastigheter i denna marknad.

"Blicken är avgörande för att kunna 'se runt hörnet'. Att tänka lite längre, skapa bilder och en övertygelse som kombinerar en rationell kalkyl med en vision hur en fastighet kan bli något nytt och bli en offensivare del av stadsmiljön."

Värdeutvecklingen i Axfast har skapats genom en djup förståelse av fastighetsmarknaden men framförallt genom en sällsynt god kompetens och förmåga inom fastighetsutveckling. Det är få personer förunnat att kunna kombinera mod, blick och passion.

Modet krävs för att våga tänka annorlunda, för att våga köpa en fastighet till högre pris än andra budgivare, och för att våga tro på en kalkyl att omvandla fastigheten som skapar värdeutveckling. Mod utan blick kan emellertid lätt leda till dåliga affärer.

Blicken är avgörande för att kunna "se runt hörnet". Att tänka lite längre, skapa bilder och en övertygelse som kombinerar en rationell kalkyl med en vision hur en fastighet kan bli något nytt och bli en offensivare del av stadsmiljön. Blick är något som utvecklas och tränas över tiden, men som drivs och underhålls av en brinnande passion.

VD Erik Lindvall personifierar alla dessa egenskaper. Därför kommer vi att sakna Eriks mod, blick och passion

Vårt fokus 2019 och 2020 är de betydande investeringar och omvandlingar i två av de utvecklingsfastigheter vi förvärvat 2018/2019.

Självfallet är också fokus att rekrytera och introducera en ny VD till Axfast, och tillsammans med denne och det skickliga Axfast teamet utvärdera om och hur vi skall bredda vårt fokus och vår fastighetsportfölj under kommande år.

Jag vill framföra styrelsens tack till våra duktiga engagerade medarbetare i Axfast och till alla våra hyrestagare som varje dag kan blicka på vår passion för modig konst i entrén till våra fastigheter eller avnjuta en klick honung från vår bikupa på taket.

ALF GÖRANSSON
ORDFÖRANDE AXFAST AB



STYRELSE AXFAST



ALF GÖRANSSON

Ledamot av styrelsen sedan 2018 och styrelsens ordförande sedan 2019. Styrelse-
ordförande i Loomis AB.
Styrelseledamot i Sweco
AB, NCC AB, Attendo AB,
Hexpol AB, Melker Schör-
ling AB, samt Sandberg
Development Group.
Tidigare VD och Koncern-
chef i Securitas AB 2007-18
och NCC AB 2001-07.



**ANTONIA AX:SON
JOHNSON**

Ledamot av styrelsen sedan
2005. 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. och Axel Johnson AB.
Grundare och styrelseleda-
mot i Axfoundation. Leda-
mot i Axel och Margaret
Ax:son Johnsons Stiftelse
för Allmännyttiga Ända-
mål, Kungliga Ingenjör-
vetenskapsakademien m. fl.
samt hedersdoktor vid
KTH. Utbildning: Fil. kand.
från Stockholms Universitet.



CAROLINE BERG

Ledamot av styrelsen sedan
2012. Ordförande i Axel
Johnson AB, Martin &
Servera AB, The Global
Village och Göran Enner-
felts fond för svensk
ungdoms internationella
studier. Vice ordförande i
Nordstjernan AB. Ledamot
i Axel och Margaret Ax:son
Johnsons Stiftelse, Axfood
AB, Dustin Group AB
och Handelshögskolans
Advisory Board.
Utbildning: Middlebury
College, Vermont, USA,
BA Media/kommunikation
och psykologi.



INGALILL BERGLUND

Ledamot av styrelsen sedan
2016. Ledamot i Scandic
Hotels Group AB, Veidekke
ASA, Kungsliden AB,
Balco Group AB, Bonnier
Fastigheter AB, Handels-
banken Regionbank
Stockholm, Stenvalvet AB
samt Juni Strategi och
Analys AB. Tidigare VD
och CFO i Atrium Ljung-
berg AB.



HANS DALBORG

Ledamot av styrelsen sedan
2010. Hedersordförande i
Nordea Bank AB. Ledamot i
Swedish House of Finance
(SHOF). Tidigare preses i
Kungl. Ingenjörsveten-
skapsakademien (IVA) och
styrelseordförande i Kungl.
Operan, Uppsala Universi-
tet och Kollegiet för Svensk
Bolagsstyrning.



JOHAN FANT

Ledamot av styrelsen sedan
2018. 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 bland
annat Dustin AB, Novax
AB och Perlavita AB.
Tidigare styrelseledamot
i Axel Johnson Internatio-
nal AB, Martin & Servera
AB, Åhléns AB och Svensk
Bevaknings Tjänst AB.



ERIK LINDVALL

Verkställande direktör och
koncernchef. Ledamot av
styrelsen sedan 2003.



FREDRIK WIRDENIUS

Ledamot av styrelsen
sedan 2020. Rådgivare egen
verksamhet. Styrelseleda-
mot i Scandic Hotels Group
AB och POP House Fastig-
heter AB. VD Vasakronan
2008-2019 och tidigare olika
chefsroller inom Skanska
koncernen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Koncernen | Samtliga fastighetsbolag inom Axfast koncernen ägs av Axfast AB. Förvaltningen sker i Axfast AB där all perso-nal är anställd.

Viktiga händelser | Axfast AB har under 2019 avyttrat fastig-heterna Dragarbrunn 23:1 och Dragarbrunn 23:3 i Uppsala genom bolagsförsäljningar.

Per 2019-12-31 äger Axfast AB 19 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts till 14 794 Mkr (14 189). Fastigheterna har värderats externt av Forum Fastig-hetsekonomi eller Cushman & Wakefield. Värdeförändring under året uppgår till 7,9% (9,7).

I november meddelade bolagets VD, Erik Lindvall, att han beslutat sig för att lämna sin tjänst som VD för Axfast. Arbe-tet med att rekrytera en ny VD har inletts, men Erik kommer att kvarstå som VD tills en ersättare finns på plats.

Koncernens och moderbolagets nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr

Koncernen	2019	2018	2017	2016	2015
Hyesintäkter	594	595	562	527	448
Driftnetto	402	430	415	357	288
Resultat efter finansiella poster	280	626	347	435	22
Balansomslutning	6 885	7 521	6 502	6 720	7 166
Eget Kapital	3 687	3 428	2 827	2 508	2 104
Marknadsvärde	14 794	14 189	12 430	11 547	10 686
Överskottsgrad	68%	72%	74%	68%	66%
Belåningsgrad	19%	26%	26%	33%	44%
Justerad soliditet	76%	69%	67%	61%	50%

Resultat | Hyresintäkterna uppgick under 2019 till 594 Mkr (595). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäk-terna med 15%, från 479 Mkr 2018 till 551 Mkr 2019. Uthyr-ningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 95,4% (94,9).

Axfast redovisar ett driftnetto på 402 Mkr (430), vilket motsvarar en driftnettominskning med 6,5% jämfört med 2018. Det minskade driftnettot förklaras av de försäljningar som genomfördes under slutet av 2018 och inledningen av 2019. För ett mellan åren jämförbart bestånd ökar driftnettot med 11%, från 342 Mkr 2018 till 380 Mkr 2019. Rörelseresulta-tet uppgår till 369 Mkr (715) och bolaget redovisar en över-skottsgrad på 68% (72). Resultat före skatt och bokslutsdispo-sitioner uppgår till 280 Mkr (626). I resultatet ingår vinst vid försäljningar av fastigheter om 236 Mkr (603).

Investeringar | Under året har inga förvärv genomförts. Kon-cernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ny- och tillbyggnad uppgick till till 134 Mkr (94).

Finansiell ställning | Årets kassaflöde uppgick till -177 Mkr (168). Likvida medel uppgick per den 31 december 2019 till 182 Mkr (359). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 2 745 Mkr (3 659). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2019 uppgick till 3 687 Mkr (3 428).

Bolagets justerade soliditetet uppgick till 76% (69).

Moderföretaget | Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 34 Mkr (32). Moderbola-get finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 219 Mkr (610). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2019 uppgick till 3 879 Mkr (3 599). Antalet anställda vid årets slut var 12 (12).

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Koncernen | Axfast koncernens fastighetsbestånd är koncen-trerat 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 kate-gorier, affärsmässiga och finansiella risker.

De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, uppstående av vakanser samt värdeförändringar i fastighets-beståndet. 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 föränd-ring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle på-verka 2020 års resultat före skatt med 6 Mkr.

För att utveckla bolagets fastighetsportfölj har Axfast ett stort fokus på projektutveckling. Vid nyproduktion och större utvecklingsprojekt eftersträvas alltid en låg risknivå och som regel startas inte projekten förrän större delen av lokalytorna är uthyrda.

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 (46) och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 76 procent (69). Räntekostnaderna utgör en av de större kostnadsposterna för Axfast och förut-sättningarna 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 3,3 år (3,3).

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

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighets-beståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighetsvärde-nas utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den all-

männa konjunkturutvecklingen, förväntningar på hyrestill-växt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 6 642 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 14 794 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 föränd-ring. För att uppnå det har bolaget påbörjat ett arbete med miljö-inventering av samtliga fastigheter, med målsättningen att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade enligt Breeam In Use vid utgången av 2021. Därutöver ska alla nyproducerade byggnader och stora ombyggnationer miljöcertifieras.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Koncernen					
Eget Kapital 2018-12-31	4 000	800	2 837 657	585 798	3 428 255
Disposition av föregående års resultat			585 798	– 585 798	–
<i>Disposition enl årsstämmbeslut</i>					
• Utdelning			– 4 000		– 4 000
Årets resultat				262 837	262 837

Vid årets slut	4 000	800	3 419 455	262 837	3 687 092
-----------------------	--------------	------------	------------------	----------------	------------------

	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Moderföretaget					
Eget Kapital vid årets början	4 000	800	2 945 569	648 889	3 599 258
Disposition av föregående års resultat			648 889	– 648 889	–
<i>Disposition enl årsstämmbeslut</i>					
• Utdelning			– 4 000		– 4 000
Årets resultat				284 123	284 123

Vid årets slut	4 000	800	3 590 458	284 123	3 879 381
-----------------------	--------------	------------	------------------	----------------	------------------

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att kr 3 874 581 643 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 870 581 643
Summa	3 874 581 643

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är för-svarlig 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 bokslutskommentarer.

NYCKELTAL

NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015
FASTIGHETSRELATERADE					
UTHYRBAR AREA, KVM	174 900	184 300	243 500	283 000	303 000
MARKNADSVÄRDE, MKR	14 794	14 189	12 430	11 547	10 687
NETTOINVESTERINGAR, MKR	-488	458	-233	-561	1 278
BOKFÖRT VÄRDE, MKR	6 642	7 110	6 273	6 464	6 908
HYRESINTÄKTER, MKR	594	595	562	527	447
DRIFTNETTO, MKR	402	430	415	357	294
VAKANSGRAD, EKONOMISK, %	4,6	5,1	0,9	2,8	4,3
ÖVERSKOTTSGRAD, %	68	72	74	68	66
GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, %	3,7	3,8	4,1	4,3	4,6
FINANSRELATERADE					
GENOMSNITTLIG RÄNTA, %	1,9	2,2	2,5	2,4	1,9
RÄNTEBINDNINGSTID, ÅR	3,3	3,3	3,3	3,1	2,8
RÄNTETÄCKNINGSGRAD	4,1	4,3	3,9	3,4	3,0
SOLIDITET, %	54	46	43	37	29
JUSTERAD SOLIDITET, %	76	69	68	61	50
BELÅNINGSGRAD/MARKNADSVÄRDE, %	19	26	26	33	44

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.

Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i 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 övertärdet på fastigheterna (bedömt marknadsvärde minus bokfört värde) reducerat med uppskjuten skatt på 21,4%, i förhållande till balansomslutning.

RESULTATRÄKNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i Tkr	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Hysesintäkter	593 757	594 841	–	–
Övriga intäkter	436	323	–	–
Nettoomsättning	–	–	33 727	32 078
Driftskostnader	– 49 359	– 38 658	–	–
Underhållskostnader	– 25 596	– 25 876	–	–
Tomträttsavgäld	– 20 868	– 17 554	–	–
Fastighetsskatt	– 60 845	– 50 432	–	–
Fastighetsadministration	– 35 140	– 33 059	–	–
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	–	–	– 15 624	– 16 014
Personalkostnader	–	–	– 52 384	– 59 126
Driftnetto	402 385	429 585	–	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	– 235 077	– 274 278	– 127	– 305
Resultat efter avskrivningar	167 308	155 307	– 34 408	– 43 367
Centrala administrationskostnader	– 34 282	– 43 062	–	–
Vinst vid försäljning av fastigheter	236 453	603 306	–	–
Rörelseresultat	369 479	715 551	– 34 408	– 43 367
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–	246 668	643 013
Realiserad värdeförändring räntederivat	– 15 740	–	– 15 740	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	151	58	81 611	86 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	– 73 971	– 89 128	– 59 259	– 66 798
Resultat efter finansiella poster	279 919	626 481	218 872	610 354
Bokslutsdispositioner				
Periodiseringsfond	–	–	– 6 750	– 6 194
Koncernbidrag erhållna	–	–	134 781	113 546
Koncernbidrag lämnade	– 397	– 35 235	– 54 815	– 64 849
Resultat före skatt	279 522	591 246	292 088	652 857
Skatt på årets resultat	– 16 685	– 5 448	– 7 965	– 3 969
Årets resultat	262 837	585 798	284 123	648 888

BALANSRÄKNING

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i Tkr	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	6 521 196	7 082 864	–	–
Pågående projekt	115 170	22 416	–	–
Inventarier och installationer	5 967	5 015	4 236	4 051
	6 642 333	7 110 295	4 236	4 051
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	–	–	2 877 242	2 965 593
Uppskjuten skattefordran	–	–	1 292	1 145
Andra långfristiga fordringar	4 461	3 975	4 461	3 975
	4 461	3 975	2 882 995	2 970 713
Summa anläggningstillgångar	6 646 794	7 114 270	2 887 231	2 974 764
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	4 316	6 662	–	2 454
Fordringar hos koncernföretag	–	–	2 532 927	2 591 612
Skattefordringar	–	2 797	4 000	3 447
Övriga fordringar	13 026	1 050	45	345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 467	36 987	4 464	4 120
	55 809	47 496	2 541 436	2 601 978
Kassa och bank	182 170	358 841	621 413	381 621
Summa omsättningstillgångar	237 979	406 337	3 162 849	2 983 599
SUMMA TILLGÅNGAR	6 884 773	7 520 607	6 050 080	5 958 363

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i Tkr	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	4 000	4 000	4 000	4 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	3 683 092	3 424 255	–	–
Reservfond	–	–	800	800
	3 687 092	3 428 255	4 800	4 800
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserad vinst	–	–	3 590 458	2 945 569
Årets resultat	–	–	284 123	648 888
	–	–	3 874 581	3 594 457
	3 687 092	3 428 255	3 879 381	3 599 257
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfonder	–	–	58 790	52 040
	–	–	58 790	52 040
Avsättningar				
Avsättningar för uppskjuten skatt	162 303	170 210	–	–
Övriga avsättningar	4 461	3 975	4 461	3 975
	166 764	174 185	4 461	3 975
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 138 500	2 072 254	–	–
	1 138 500	2 072 254	–	–
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 606 000	1 586 830	1 309 000	1 350 000
Leverantörsskulder	50 663	32 263	4 547	2 905
Skulder till moderföretag	397	35 235	–	–
Skulder till koncernföretag	–	–	730 981	901 493
Aktuella skatteskulder	12 014	–	–	–
Övriga skulder	7 980	1 849	2 414	3 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 363	189 736	60 506	45 431
	1 892 417	1 845 913	2 107 448	2 303 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 884 773	7 520 607	6 050 080	5 958 363

KASSAFLÖDESANALYS

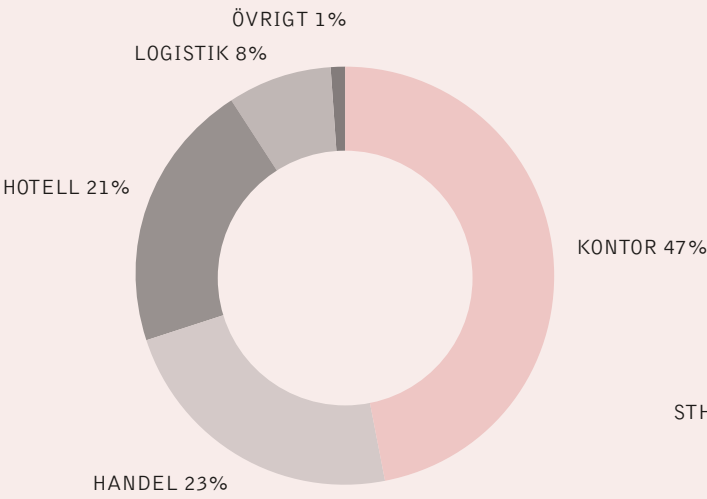
	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i Tkr	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	279 920	626 481	218 872	610 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	– 3 932	– 334 442	– 246 077	790
	275 988	292 039	– 27 205	611 144
Betald skatt	– 2 286	– 14 892	– 8 665	– 13 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital				
	273 702	277 147	– 35 870	597 555
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	– 70 036	– 5 419	141 458	– 1 046 974
Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	209 249	352 671	– 155 039	653 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
	412 915	624 399	– 49 451	204 271
Investeringsverksamheten				
Avyttring av förvaltningsfastigheter	364 678	654 385	–	–
Avyttring av dotterbolag	–	–	362 008	–
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	– 134 074	– 95 415	– 312	– 608
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–	– 898 435	–	–
Förvärv av finansiella tillgångar	– 486	– 485	– 486	– 920 144
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	–	–	– 26 967	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
	230 118	– 339 950	334 243	– 920 752
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	100 000	1 800 000	100 000	1 350 000
Amortering av lån	– 915 704	– 1 912 046	– 141 000	–
Utbetald utdelning	– 4 000	– 4 000	– 4 000	– 4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
	819 704	– 116 046	– 45 000	1 346 000
Årets kassaflöde				
Likvida medel vid årets början	– 176 671	168 403	239 792	629 519
	358 841	190 438	381 621	– 247 898
Likvida medel vid årets slut				
	182 170	358 841	621 413	381 621

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

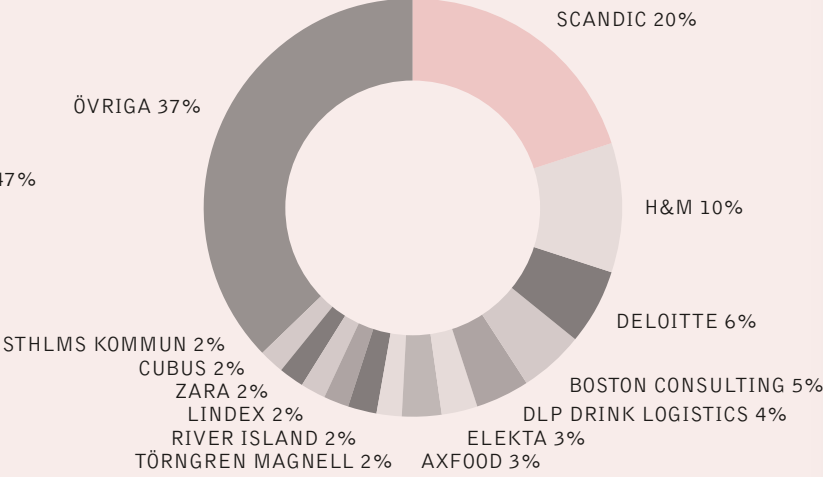
	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
Belopp i Tkr	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31	2018-01-01 – 2018-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen ränta	151	58	84 152	83 778
Erlagd ränta	– 93 904	– 89 969	– 79 158	– 66 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avskrivningar av tillgångar	235 077	274 278	– 127	– 305
Vinst vid försäljning av fastigheter	– 239 495	– 609 204	–	–
Övriga avsättningar	486	484	–	–
	– 3 932	– 334 442	– 127	– 305

HYRESINTÄKTER

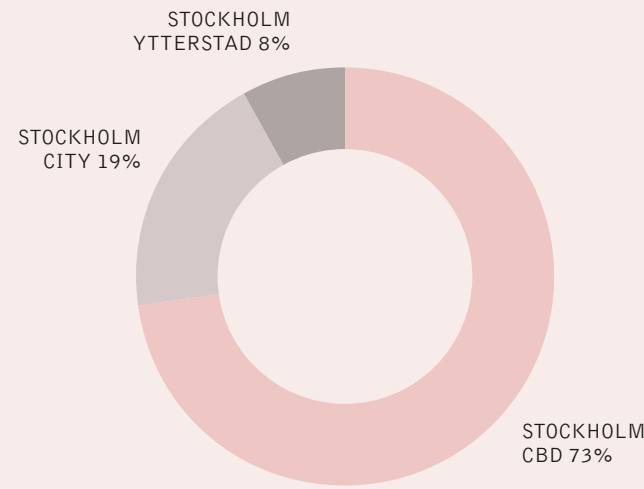
FÖRDELNING HYRESINTÄKTER/SEGMENT



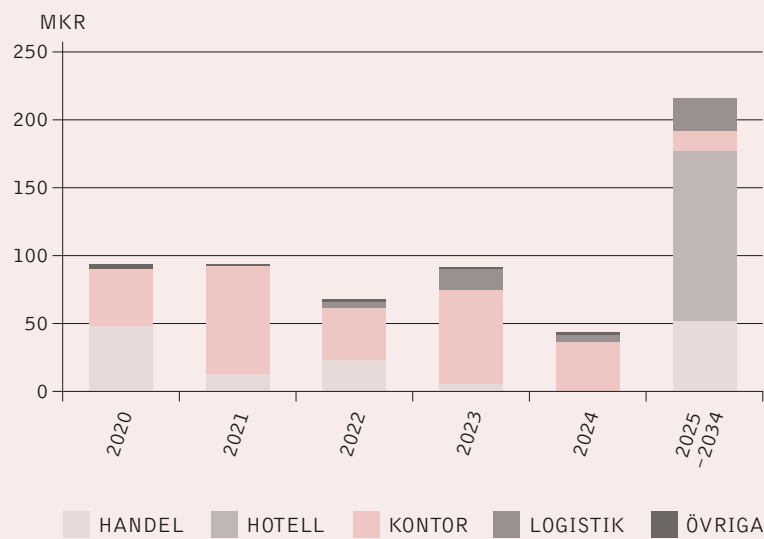
FÖRDELNING HYRESINTÄKTER/KUNDER



FÖRDELNING HYRESINTÄKTER/DELMARKNAD

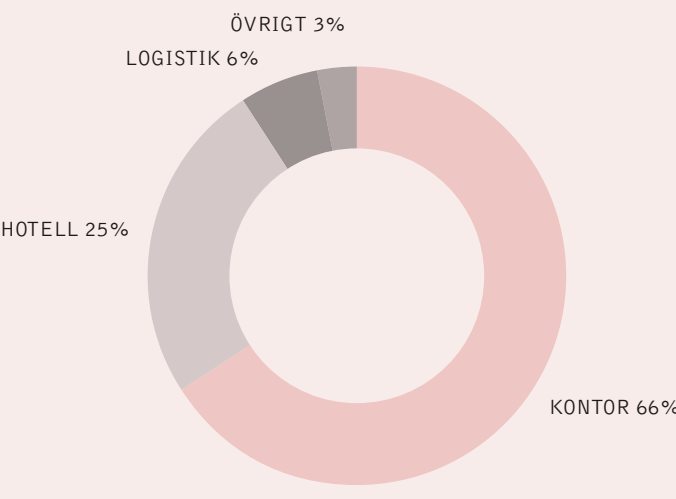


HYRESSTOCKENS FÖRFALLOSTRUKTUR

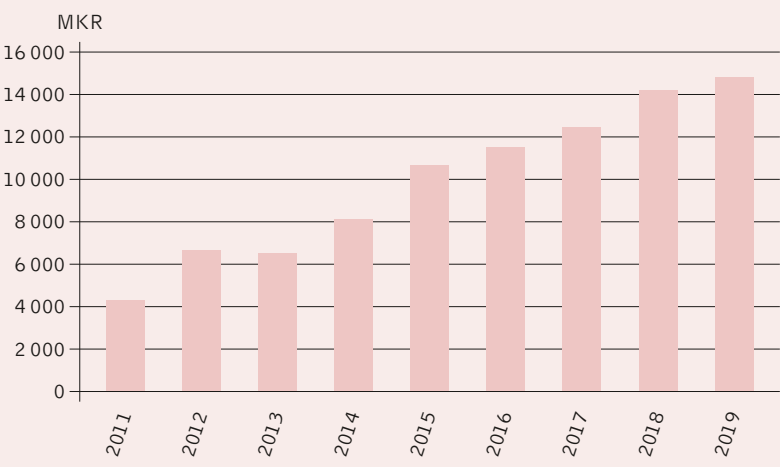


MARKNADSVÄRDE

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		1 795	7 781		470	8		10 054	1750/1897/1927/1987	615 650
Stockholm	Kungsgatan 53, Gamla Brogatan 28-30 m fl	Bryggmästaren 5		998		7 464	96			8 558	1750/1880/1980/1984/2003/2013	540 250
Stockholm	Gamla Brogatan 32, Klara Norra Kyrkogata 24	Bryggmästaren 6		532	966		20	131		1 649	1880/1912/2019	82 000
Stockholm	Kungsg. 55, Klara Norra Kyrkogata 26-28	Bryggmästaren 7		1 577	3 959		332	98		5 966	1880/2016	345 492
Stockholm	Jakobs Torg 5, Jakobskatan 1	Jakob Mindre 5			1 760			362		2 122	1894/1926/1979/1986/2019	69 600
Stockholm	Gustav Adolfs Torg 11-20, Regeringsgatan 4-6 m fl	Jakob Mindre 11		559	6 707			637		7 903	1914/2012	430 000
Stockholm	Nytorpgsgatan 11 A-B	Mäster Mikael 21	1 891	25	74			109	72	2 099	1839/1883/1928/1993	74 119
Stockholm	Skeppsbron 34-36	Phoebus 10	328		1 949		145			2 422	1676/1700/2002/2016	95 800
Stockholm	Vasagatan 40	Pilen 18		422	2 184		154			2 760	1889/1936/2006	179 000
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	535	607	1 285		278			2 705	1869/2006	114 800
Stockholm	Sergelgatan 1 m fl	Sporren 16		6 333	5 770		298	1 026	656	13 427	1961/2007	822 000
Stockholm	Tulegatan 15-19, Kungstensgatan 18-20 m fl	Taktäckaren 2	2 207	215	19 425		342	1 227	2 500	23 416	1896/2001/2003	850 000
Stockholm	Hötorget 15, Kungsgatan 47	Torgvågen 7		3 929		16 085		60		20 074	1916/1925/1994/2007/2015	1 369 125
Stockholm	Karlavägen 85	Vedbäraren 18	3 552							3 552	1912/2007	161 642
Stockholm	Norrlandsgatan 20	Vildmannen 10		790	2 198		95			3 083	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 2A	Nedra Runby 1:57		2 215						2 215	2002	21 400
Totalt			8 513	21 093	56 529	23 549	58 318	3 658	3 228	171 660		6 631 822

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 lönsamma verksamheter inom handel och tjänster. I koncernen ingår följande bolag:

Axel Johnson International är en industrigrupp som förvärvar och utvecklar företag som tillhandahåller produkter och tjänster till industriföretag.

Axfood är en ledande koncern inom dagligvaruhandel i Sverige, med visionen att bli ledande inom bra och hållbar mat.

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 restauranggrossist, och levererar dagligen drycker, färskvaror, livsmedel, utrustning, tjänster och kunskap till 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 genom mentorskap, utbildning och rekrytering 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 Incorporated producerar och säljer vattenreningsprodukter, både kommersiella och för bostäder.

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

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

Skjodt-Barrett producerar världsledande mat- och förpackningslösningar.

Sprague Operating Resources LLC distribuerar och hanterar energiråvaror och bulkgoods 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, Nobia och Swedol. 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. www.axfoundation.se



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/KOBHEN DESIGN.

FOTOGRAFI:

SAUL LEITER, PARIS, 1959. © SAUL LEITER FOUNDATION, COURTESY HOWARD GREENBERG GALLERY, OMSLAG S. 1.
DAIDO MORIYAMA PHOTO FOUNDATION, OMSLAG S. 2, INLAGA S. 11, 18. DAVID ALAN HARVEY / TT NYHETSBYRÅN, OMSLAG S. 3.
PHOTO © MINISTÈRE DE LA CULTURE – MÉDIATHÈQUE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE, DIST.RMN-GRAND PALAIS / WILLY RONIS, S. 4-5.
BLAISE REUTERSWÄRD, S. 6-7. VATICAN MUSEUMS, LIBRARY OF CONGRESS, S. 10. ZIP LEXING / ALAMY STOCK PHOTO, S. 11.
KHM-MUSEUMWERBAND, S. 14-15. © AGIP / BRIDGEMAN IMAGES, S. 16. ELLIOTT ERWITT / TT NYHETSBYRÅN, S. 18.
HENRI CARTIER-BRESON / TT NYHETSBYRÅN, S. 19. JOSEF KOUELKA, MARTIN PARR / TT NYHETSBYRÅN, S. 19, 20.
MIKAEL OLSSON, RUE DE RIVOLI © CHR, S. 21. ANDERS PETERSEN, S. 22, 33. © F.L.C. / BILDUPPHOVSRÄTT, AKG-IMAGES / PAUL ALMASY, S. 24.
VOLKSWAGEN GROUP, S. 29. JAY MCCARTHY, S. 30. JÄGER ARÉN, S. 2, 39-42, 47-49. AXEL JOHNSON, S. 62-63. ROBERT DOISNEAU, OMSLAG S. 4.

ILLUSTRATION: FREDRIK TJERNSTRÖM, S. 36-37.



