

# AXFAST

ÅRSRAPPORT 2023  
URBICID OCH ÅTERUPPSTÅNDELSE





## URBICID OCH ÅTERUPPSTÅNDELSE

---

VD-ORD: 3

---

AXFAST 2023 I KORTHET: 4

---

VAD ÄR EN STAD – OCH KAN DEN DÖDAS?: 6

---

WARSAWA: 10

---

BERLIN: 26

---

CHARKIV: 40

---

DET RADIKALA HOPPET: 50

---

ÅRSRAPPORT: 52

---

ORDFÖRANDEN HAR ORDET: 54

---

STYRELSE AXFAST: 56

---

VERKSAMHETSÅRET 2023: 58

---

FASTIGHETSFÖRTECKNING: 72

---

AXEL JOHNSON GRUPPEN: 82

---

OMSLAGSBILDER AV FREDRIK SÖDERBERG:  
PÅ FRAMSIDAN FÅGEL FENIX SOM DÖR I ELD OCH ÅTERUPPSTÅR UR SIN EGEN ASKA.  
PÅ FLIKEN FRAM FENRISULVEN SOM SLUKAR SOLEN UNDER RAGNARÖK.  
PÅ FLIKEN BAK EN JAPANSKINSPIRERAD TSUNAMIVÅG.  
PÅ BAKSIDAN ETT STILISERAT VULKANUTBROT.

# EN PÅMINNELSE OM DET BÄSTA I OSS

Om man som vi på Axfast arbetar med, och brinner för, att bygga städer gör det ont på mer än det mänskliga planet att se städer förstöras i vår närhet. En stad är mer än ett hem och en arbetsplats för sina invånare, den är också ett bevis för vad som gör människan unik: förmågan att samarbeta för att göra livet bättre för alla. När mörkrets skuggor växer in i den fria världen med död och förstörelse i sina spår kan vi inte blunda för ondskan, men vi vill också se att de ljusa krafterna alltid vinner till slut. Fredrik Söderbergs vackra fågel Fenix på omslaget representerar för oss hoppet och övertygelsen om pånyttfödelse efter förstörelsen. Så även om årets tema kan kännas dystert vill vi att ni läser det som just en hoppfull påminnelse om kraften i det goda.

Den svenska fastighetsbranschen präglades 2023 av effekterna från de snabba räntehöjningarna som påverkade både fastighetsvärdena och transaktionsmarknaden. Från att inledningsvis ha gjort de flesta aktörer försiktiga och

vi har mest att tacka för att vi gick ur året med en vakansgrad om 4% och ett förvaltningsresultat om 381 Mkr. Vi är ödmjuka inför att vi antagligen inte på långt när sett alla effekter av snabba räntehöjningar och ett osäkrare geopolitiskt läge, men vi känner en stor trygghet i våra starka finanser. Vi hade vid utgången av året en belåningsgrad om 26% vilket gör att vi hör till dem som kan se marknadsläget som en möjlighet. Vi kan också konstatera att vi lyckades leverera en positiv totalavkastning (+0,5%) ett år där index visade -3,8%, vilket är den svagaste avkastningen för fastigheter sedan 1992.

Än så länge har det inneburit att vi inledde 2023 med förvärvet av Skotten 6 i korsningen Kungsgatan-Drottninggatan i centrala Stockholm, och när detta skrivs har vi inlett 2024 med ytterligare ett förvärv i samma område. Därmed fortsätter vår resa mot målet att nå ett fastighetsvärde om 30 mdr år 2030. Vi har inte stängt av

MARKNADSVÄRDE **20,8 MDR KR**  
TOTALAVKASTNING **0,5%**  
NETTOUTHYRNING **-15 MKR**

PROJEKTINVESTERINGAR **298 MKR**  
BELÅNINGSGRAD **26%**  
UTHYRNINGSGRAD **96%**

avvaktande slutade året med en större tydlighet i vilka som kommer att stå på benen och vilka som måste hantera konsekvenserna av ett för stort risktagande. Även bankerna, som är så viktiga för branschens humör, verkar tycka att dimmorna börjat skingras; de positionerar sig för nya affärer och signalerar generellt en större aptit. Viktigare för vår långsiktiga affär är dock hur våra hyresgäster mår. Flera kvartal med sjunkande BNP är aldrig bra signaler för fastighetsbolag och framförallt inte för de som likt Axfast har en stor exponering mot kontorsmarknaden i Stockholm. Men vi märker också en motverkande kraft som gör att både hyresnivåer och vakansgrader står förvånansvärt starka. Viljan att få medarbetarna att samlas och interagera är stark och tar sig uttryck i att arbetsgivare satsar på att noga välja platser och erbjuda miljöer där människor tycker om att vara. Då har vi nytta av våra starka lägen och vår strävan efter att skapa de bästa arbetsplatserna.

Det är nog också våra starka lägen och flexibla hus som

förvärvsmaskinen för året men vårt huvudfokus kommer definitivt vara att arbeta nära våra hyresgäster och se till att de trivs i våra hus.

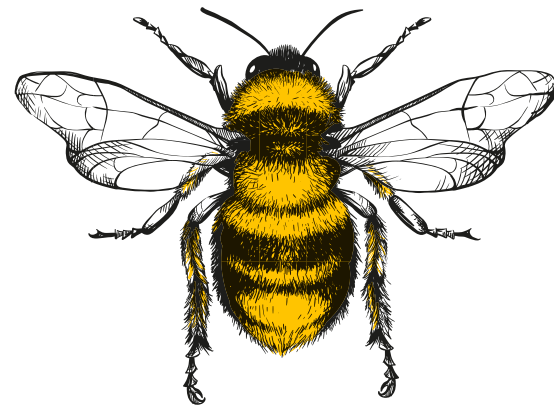
För att möjliggöra tillväxten har vi också i inledningen av 2024 gjort ett par nyrekryteringar. De nya kollegorna kommer att ansluta till ett gäng fantastiska människor som verkligen tar ansvar för att vi tillsammans ska nå våra mål och samtidigt ha kul och må bra längs vägen. Jag vill också tacka styrelsen som både utmanar och stöttar vilket ger oss på bolaget alla förutsättningar vi behöver för att lyckas med vårt uppdrag.

Slutligen vill jag inför läsningen av resten av årsrapporten skicka med hoppet om att den mest aktuella staden av våra tre exempel, Charkiv, får chansen att börja sin pånyttfödelse redan innan vi återkommer med årsrapporten för 2024.

JOHAN BERFENSTAM, VD AXFAST

80

Liter honung producerades av våra allra minsta hyresgäster på taket till vår fastighet på Vinkelhaken och Taktäckaren.



11

## NYA HYRESGÄSTER:

CALABRIO  
METAFORCE  
NEOEN  
FAIRPOINT  
MORRIS  
BOTICA  
HELIO  
EVOLUTION  
GJENSIDIGE  
SKRUF  
ACNE

## AXFAST 2023 I KORTHET



80%

av vår kreditvolym var vid årskiftet hållbarhetslänkad. Det vill säga de är direkt kopplade till Axfasts mål om energioptimering, miljöcertifiering av hela fastighetsportföljen fram till 2026, samt mål om arbetsplatskontroller med syfte att säkerställa och främja en sund konkurrens inom byggsektorn.



## FRÅN VINKELHAKEN TILL BOKEN

I slutet av 2023 flyttade vi från Drottninggatan 78 till Kungsgatan 57. Fortfarande högst upp.



## KONSTFULLT BESTÅND

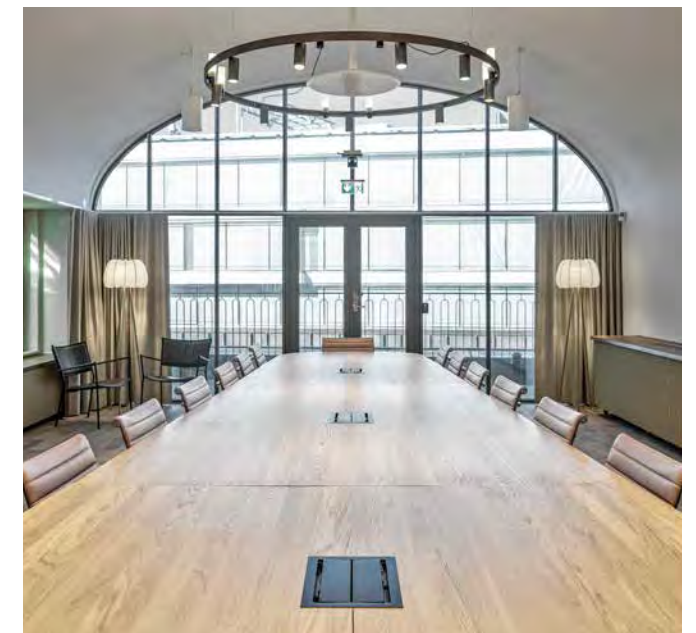
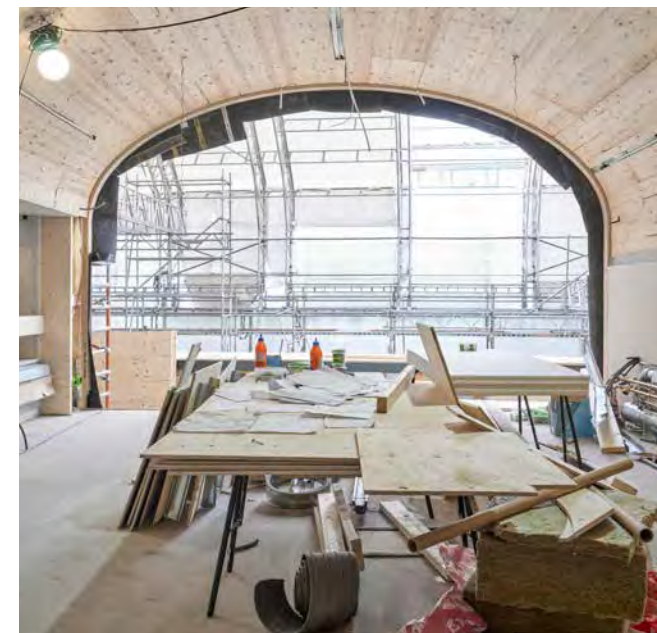
Runtom i våra entréer och gårdar sitter numera inte mindre än 43 konstverk av 23 olika konstnärer.

21

FASTIGHETER VARAV 18 I STOCKHOLMS INNERSTAD – EN MER ÅN ÅRET INNAN (DETALJ NEDAN).  
LÄS MER OM VÅRA FASTIGHETER PÅ SID 72-78.



## 8000m<sup>2</sup> ÅTERUPPSTÅNDET



VÅRT SENASTE FÅGEL FENIX-PROJEKT ÄR KVARTERET JAKOB MINDRE MELLAN JAKOBS TORG OCH GUSTAV ADOLFS TORG. ETT LÄGE SOM EN GÅNG VAR STOCKHOLMSLIVETS NAV – OCH MYCKET VÄL KAN BLI DET IGEN.



---

*I kriget och katastrofen härskar mörkret och det har skildrats otaliga gånger.  
Men i återuppbyggnaden är det livsviljan och hoppet som lyser starkast.  
De historierna har inte berättats lika ofta.*

---

# VAD ÄR EN STAD – OCH KAN DEN DÖDAS?

Det finns förmodligen lika många definitioner av vad en stad är som det finns städer. Låt oss i det här sammanhanget välja en som är mer filosofisk än administrativ: *En stad är en arkitektoniskt materialiserad idé som ger invånarna kraft att mobilisera sina resurser och förenas i en gemensam identitet.*

Varje attack på en sådan materialiserad idé är alltså en attack på invånarnas identitet, vare sig det sker genom rivningsraseri, jordbävningar, bränder eller krig. Den bryter ner de människor som definierat staden och i sin tur blivit definierade av den.

I samband med kriget i Ukraina har man allt oftare kunnat höra ordet urbicid (från latinets *urbs*: stad, *cide*: döda). Med stadsmord menar man att Rysslands medvetna förstörelse av kulturbyggnader, infrastruktur och skolor – i städer som Mariupol, Charkiv och Kiev – inte bara är ett sätt att bryta ukrainarnas motstånd, utan ytterst att döda deras identitet. Allt enligt Putins mantra om att Ukraina egentligen inte finns.

Men han är varken den förste eller siste. Troja, Kartago, Dresden, Nagasaki, Sarajevo och Aleppo är andra namn ur historiens långa katalog av urbicidförsök. I en essä från 1994 skriver författaren Slavenka Draculic om förstörelsen av Mostar under Bosnienkriget, symboliserad av den fyrahundraåriga bron som sköts sönder och samman med 60 noggrant riktade granater. Utgångspunkten för essän är två bilder hon ser i tidningen, en av den nyligen förstörda bron och en av en dödad kvinna. Hon frågar sig hur hon kan känna mer smärta vid åsynen av bron än av kvinnan, och svarar själv:

*"Förintelsen av Gamla bron i Mostar är ett nederlag för vår strävan efter odödlighet. I all sin skönhet och elegans var bron byggd för att överleva oss, den var ett försök att nå kontakt med evigheten. Eftersom den symboliserade såväl individuell skaparkraft som kollektiv mänsklig erfarenhet stod den höjd över våra mänskliga öden. En död kvinna var en av oss – men bron fanns inom oss alla, för alltid."*

Och bron fanns verkligen inom Mostarborna. När kriget slutade var den det första som byggdes upp. Innan människors hem ännu var beboeliga återupprättade man tillsammans stadens byggda idé och därmed sin kraft och sin gemensamma identitet. Och däri ligger svaret på frågan om en stad verkligen kan dödas: Nej, knappast så länge det finns liv kvar i spillrorna. Knappast så länge det finns människor som levt sina liv i staden och vill göra det igen. Som definierat den och låtit sig definieras av den.

I kriget och katastrofen härskar mörkret och det har skildrats otaliga gånger. Men i återuppbyggnaden är det livsviljan och hoppet som lyser starkast. De historierna har inte berättats lika ofta.

Årets rapport pryds av Fågel Fenix, en symbol för odödlighet som dykt upp i olika kulturer alltifrån forntidens Egypten till dagens Harry Potter-böcker. På de följande sidorna gör vi en europeisk resa på Fenix rygg. Slutmålet är Charkiv, Ukrainas näst största och hårt drabbade stad som planerar för sin och landets återuppbyggnad. På vägen dit besöker vi två andra urbicidoffer som återfötts och rest sig ur askan: Warszawa och Berlin. De har åtminstone fyra återkommande lärdomar från sin återuppbyggnad att skicka med oss till Charkiv:

1. Starta arbetet tidigt, helst innan förstörelsen tystnat.
2. Lyssna noga på invånarna, vare sig de är experter eller vanliga medborgare.
3. Respektera den lokala kulturen i visionerna för den nya staden.
4. Bygg in minnen av katastrofen för eftervärlden.



# WARSZAWA



FÖRKRIGSTIDENS WARSAWA SKULLE UTPLÅNAS OCH BLI TYSK ENLIGT HITLERS PLAN.  
MEN ALLT MAN LÄMNADE EFTER SIG VAR GRUS – EN TOM CANVAS FÖR FÖRÄNDRING, ÅTERSÖKANDE OCH REVANSCHISM.



*Europas värsta urbidning någonsin började egentligen innan andra världskriget, med den så kallade Pabst-planen. Där slog nazisterna fast att Warszawa skulle bli en tysk mönsterstad och att allt polskt därför måste utplånas och polackerna fördrivas. Vid invasionen året därpå förstördes tio procent av alla byggnader. Ödeläggelsen fortsatte under 1941 med sovjetiska bombningar för att nå en ojämförlig nivå vid likvidationen av det judiska ghyttot då hela norra Warszawa jämnades med marken. Efter motståndsrörelsens uppror fullbordades Pabst-planen av så kallade verbrenningskommandos som metodiskt utplånade de önskade hus som till äventyrs stod kvar, med dynamit och eldkastare. Den fågel Fenix som under de närmaste decennierna skulle resa sig ur askan fick en både modern och medeltida skepnad.*

#### STARTA TIDIGT OCH LYSSNA PÅ INVÅNARNA

1945 var det ingen självklarhet att bygga upp staden. Myndigheterna kände en förstående misströstan inför det månländskap som låg framför dem. Det fanns inga pengar och ingen Marshallplan, knappt ens något byggmaterial. Man prövade därför tanken på att lämna ruinerna som ett monument över lidandet och istället göra Lodz till huvudstad.

Men de ändlösa karavanerna av återvändande flyktingar ville annorlunda. I gruset efter sina gamla kvarter började de bygga tillfälliga boplatser av det skräp som stod till buds.

Samtidigt kom de underjordiska arkitekterna fram ur sina hemliga källare. En grupp av radikala modernister hade under förstörelsen tänkt och skissat på ett nytt Warszawa efter kriget. De blev del av en statsfinansierad grupp som kallades BOS (Byrån för huvudstadens uppbyggnad). Där samlades 1 500 ingenjörer, konstnärer, jurister, ekonomer, sociologer och arkitekter. All kompetens behövdes och därför blev gruppen en oväntad blandning av kommunister och nationalister, modernister och traditionalister. Möjligheterna att bygga en stad utifrån en enda renlärig princip sprack därmed, och en lyssnande attityd växte av nödvändighet. Även gentemot dem som oförtrutet staplade sten på sten därute för att bygga upp sina gamla hus.

Resultatet av denna pragmatiska anda blev en hybrid-

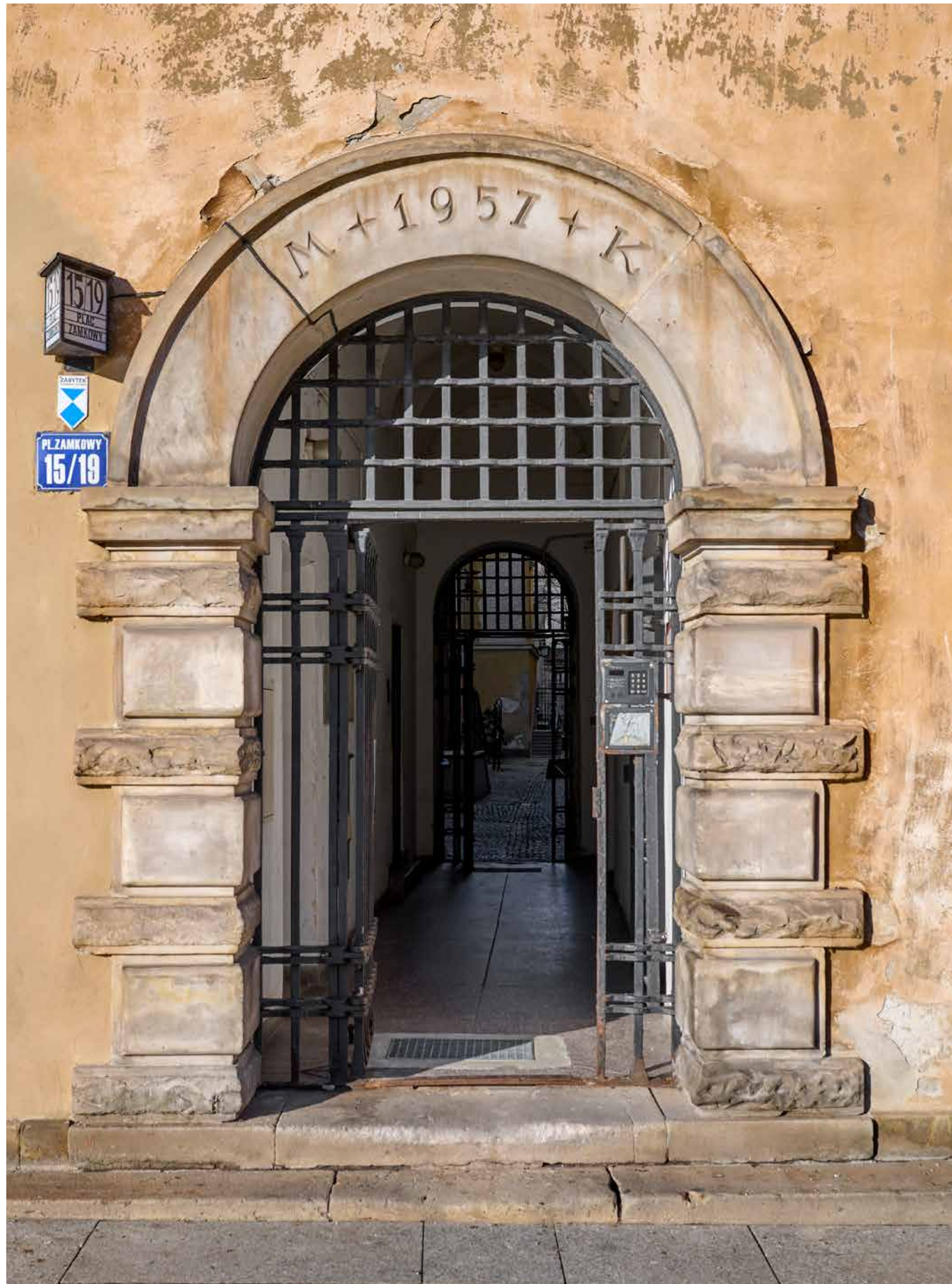
Fenix. Dels planen på en modern, grön och praktisk stad som skulle ersätta den trångboddade och hälsovådliga förkrigsstad som hade saknat all modern infrastruktur. Dels återuppbyggnaden av den medeltida bebyggelsen i Gamla stan. Projektet stöddes dessutom av Stalin som behövde visa framsteg i Sovjetsektorn för de andra segrarmakterna i Jalta. Vilket innebar att den polska exilregeringen i London drog tillbaka sitt stöd.

#### NYGAMLA STAN

De medeltida gränderna med sina hus hade förvisso varit älskade av Warszawaborna, men den ofattbara vilja som krävdes för att bygga upp alltihop kom också från tyskarna. För dem hade de gamla kulturbyggnaderna och monumenten varit primära mål för förstörelse eftersom de var starka symboler för den polska identiteten. Alltså blev återuppbyggnaden en akt av revansch och upprättelse för polackerna.

Jobbet gjordes i hög grad med hjälp av frivilliga medborgar- och hantverkarinsatser. Förvridna gångjärn, lås och medeltida byggnadselement räddades ur gruset och renoverades noga. I lager utanför staden hittades värdefulla artefakter som tyskarna stulit men inte hunnit frakta hem. Murarmästare och finsnickare kom från hela Polen för att hjälpa till. För en gångs skull var de socialistiska affischernas





EFTER EN EXEMPELLÖS FOLKLG KRAFTSAMLING BLEV 1957 FÖRVILLANDE LIKT 1657. MEN BARA PÅ UTSIDAN.



GAMLA STAN 1938



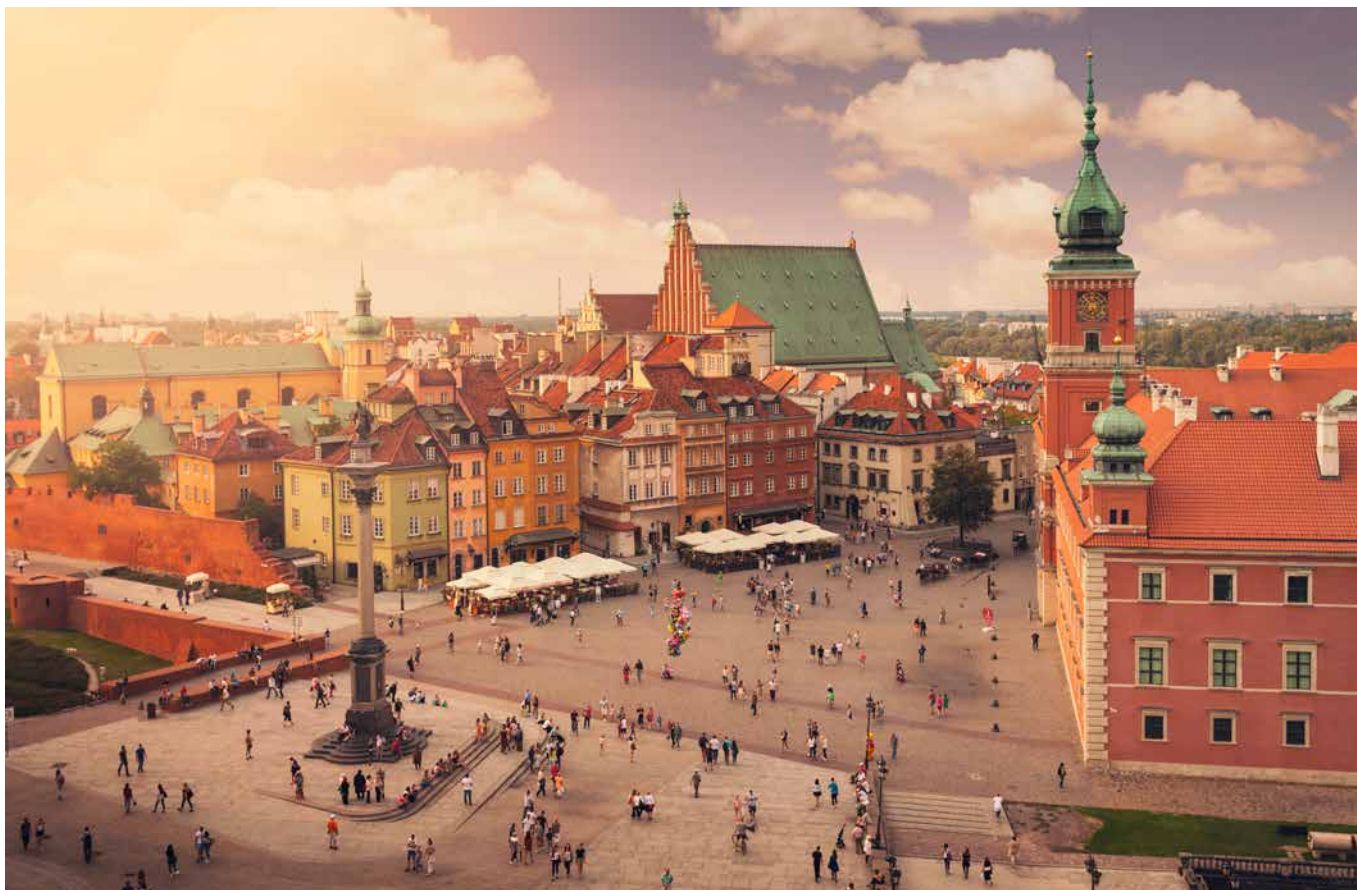
GAMLA STAN 1945



NYGAMLA STAN 2023



FÅ STADSBYGGGARE ANVÄNDER KUNGLIGA BAROCKMÅLNINGAR SOM BYGGNADSRITNINGAR, MEN NÄR DET SKER KAN RESULTATET BLI EXTRA MÅLERISKT. DET HÄNDER ATT T O M VÄDRET BLIR ENLIGT RITNING.



propagandabudskap helt sanna: "Folket bygger sin stad tillsammans!" Det sägs också att många betalade med sin hälsa, att varje Warszawabo på ett år andades in stendamm motsvarande fyra hela tegelstenar.

Mindre sann är dock turistguideberättelsen om det exakta återskapandet sten för sten, hus för hus. Det som återuppbyggdes var inte byggnader från 1850 eller 1920, utan de från Polens stormaktstid före 1795. Och även om de gamla köpmanshusen fick sin exteriöra glans återskapad så inreddes de inte för nya köpmän, utan som moderna kontor eller arbetarbostäder. Kulisser alltså. Men de började hantera hemlösheten.

Att återvändande Warszawabor inte kände igen sig när de såg den nya Gamla stan hade delvis praktiska orsaker. Arbetet hade inte kunnat ske efter ritningar eftersom de brunnit upp under kriget. Istället utgick man från en serie 1700-talsverk av hovmålaren Bernardo Bellotto som på uppdrag av Kung Stanislaw II hade målat i princip hela det gamla Warszawa. I vissa fall skapade Bellotto en förskönad bild av det han såg, med egna dekorationer och tillägg. Några av dessa blev också byggda mellan 1945 och -52.

byggas snabbt och billigt för de hemlösa massorna. I den plan som BOS arbetade efter prioriterades också byggandet av ett fungerande vägnät som kunde förflytta människor, material och varor genom staden. När det gällde infrastruktur och grönska fanns inga mönster av värde att hämta från det gamla Warszawa. Därför blev det de modernistiska stadsbyggnadsprinciperna som vann. Så låt oss titta närmare på det finaste exemplet, Muranów.

Den som i dag kommer till Warszawa och letar efter det gamla judiska ghetton hittar nästan inga spår, förutom någon sparad murstump här och där. Inte heller hittar man något av förkrigstidens norra distrikt som på många sätt var typiskt för stadens bostadssituation. I dag ligger där en modernistisk stadsdel som började byggas 1948, flitigt besökt av arkitekturturister från hela Europa. Muranów-projektet startade som en del av BOS plan och idén var att ersätta norra distriktets mörka och trånga gårdar med en luftig, grönskande och öppen kvartersbebyggelse. På de gamla gårdarna hade gående fått konkurrera om kullerstenarna med bilar och hästkärror. Nu fick de fordonsfria gångstråk som lät barnen gå säkert till de dagis, skolor och

*1980 listades Gamla stan som världsarv av UNESCO, främst för den unika skalan i projektet som visar "den inre styrkan och beslutsamheten hos en nation".*

Hela projektet kan sägas handla om sömlöshet, om att kunna förlora sig själv längs de "gamla" gränderna och torgen i drömmar om det förflutna. Om en känsla av att ha vaknat upp ur den onda drömmen mellan 1939 och -45. I andra städer, som London och Berlin, sparade man visserligen många gamla hus, men de blandas alltid med något nytt och modernt som bryter illusionen innan man hinner sjunka in i den.

1980 listades Gamla stan som världsarv av UNESCO, främst för den unika skalan i projektet som visar "den inre styrkan och beslutsamheten hos en nation". Visst finns det många kritiker som menar att den i dag bara passar alltför väl in i tidens trender av massturism, sentimentalitet och nationalism. Men den gjorde sitt jobb som plåster och revansch för den mest plågade och föröddade staden under 1900-talet.

**LOKAL KULTUR OCH FÖRNYELSE**

Respekten för den gamla lokala kulturen blev svårare i övriga delar av staden, inte minst för att bostäder måste

lekparker som byggdes på gårdarna. Mitt i ringen av åtta sådana storgårdskvarter anlades stadsdelens centrum med krogar, bibliotek, butiker och kommunhus.

Vad marmorn var för Rom blev schaktmassorna för Muranów. Alla husen byggdes med hjälp av ruiner och grus som krossats till ett material som polackerna forskade fram och kallade *gruzobeton*. Och det som inte användes i husen blev till nivåskillnader i det kuperade stadslandskapet. Då sågs det framför allt som ett kostnadseffektivt byggmaterial, i dag skulle vi än mer se hållbarhetsaspekten. Speciellt som EU årligen producerar mer restmassor från byggen än sex års krig i Warszawa gjorde. Vilket då var världsrekord med sina 700 miljoner kubikmeter.

I sin renodlade, småskaliga och humanistiska modernism kan man se den första etappen av Muranów som en fortsättning av mellankrigstidens byggnadskultur. Men redan 1949 var illusionen om ett frisinnat och socialdemokratiskt Polen över, åtminstone för arkitekterna.

BOS upplöstes och nu skulle alla rätta in sig i ledet av officiellt påbjuden socialrealism av sovjetmodell.



MÖNSTERSTADSDelen MURANÓW BYGGDES PÅ DET JUDISKA GHETTOTS SPILLRÖR OCH BLEV DÄRFÖR PÅ EN GÅNG BÅDE EN OPTIMISTISK NYSTART OCH EN DYSTER GRAVPLATS.

BYGGMATERIALET I BÅDE MARK OCH HUSKROPPAR VAR "GRUZOBETON", EN BLANDNING AV KRÖSSADE RASMASSOR SOM BLEV EN SYMBOL FÖR PLATSENS DUBBELHET AV SORG OCH OPTIMISM.



FÖR DE FÖRSTA KVARTERENS SMÅSKALIGA OCH HUMANISTISKA MODERNISM STÖD BOGDAN LACHERT, EN ARKITEKT SOM OCKSÅ INSÅG MINNESBYGGANDETS VÄRDE.

MEN SNART KLAMPADE DEN STALINISTISKA SOCIALREALISMEN IN MED SIN KLASSICISTISKA DEKOR OCH SIN OLUST FÖR MINNENA FRÅN KRIG OCH OCKUPATION.



Stadsdelen växte norrut med nya vitputsade hus i mycket större skala. På fasaderna klistrades klassicistiska dekorelement som fick modernisterna att kalla husen kejsare med lösskäg.

1956 avskaffades även den socialrealistiska doktrinen och lämnade plats åt den storskaliga prefabmentalitet som välldes fram över hela Europa. Förnyelsen var bortkopplad från den lokala kulturen.

### MINNESBYGGANDE

Muranów-projektet mitt i centrum var delvis tänkt som

ett monument över stadens återfödelse i modern form, där de boendes dagliga liv och lek var en vital del i Fenix-symboliken. Men det skulle också påminna om ghetton och den polska judenhetens tragedi. Hela platsen var ju inte bara en ruinhög, utan också en begravningsplats för tiotusentals människor.

Den ansvarige arkitekten, Bogdan Lachert, hade en vacker idé för memorialiseringen. När stadsdelen byggdes ville han lämna fasaderna opputsade så att blandningen av rött tegel och grått grus skulle synas och skapa samtal mellan framtida invånare, om förstörelsen och det blod som

spillts. *Gruzobeton* skulle inte bara vara ett billigt material, utan också få en symbolisk och estetisk laddning.

Glömskan vann dock till slut, när socialrealisterna plockade fram den vita putsen och dekorelementen. Men den som i dag besöker området kan ana effekten av Lacherts idé där putsen på sina ställen ramlat av.

Under resten av kommunisttiden talades det tyst om judarnas martyrskap, men desto mer om "polackernas". Först under sent 80-tal började minnesmärken åter dyka upp på ghettons gamla mark. Först monumentet på tyskarnas omlastningsplats för transporter till Treblinka och,

på andra sidan millennieskiftet, POLIN-muséet över de polska judarnas historia. Samtidigt som muséet ritades började man märka ut ghettons gränser på Warszawas gator. Längs hela murens sträckning löper en stenremsa i gatorna, med inlagda bokstäver och årtal i metallintarsia. På särskilt viktiga platser står vita minnespelare i betong.

Sorgligt nog har sådana minnesmärken återigen ifrågasatts för att de skulle förminska det "polska" martyrskapet. Den här gången inte av kommunister, utan av polska höger-nationalister.



POLIN-MUSEET BERÄTTAR DEN POLSKA JUDENHETENS LÅNGA HISTORIA I WARSAWA OCH KLYVTS INTERNT AV ETT TOMT GAP SOM SYMBOLISERAR ÅREN 1939-45. ARKITEKT: FINLÄNDSKE RAINER MAHLAMÄKI. PÅ ANDRA SIDAN Huset STÅR DET MER TRADITIONELLA MONUMENTET ÖVER GHETTOUPPRORET, HUGGET 1948 I GRANIT FRÅN HUNNEBOSTRAND.

DET GAMLA WARZAWAS ABSOLUTA CENTRALPUNKT KOM ATT BLI EN TUMMELPLATS FÖR BÅDE KOMMUNISTISKT OCH KAPITALISTISKT SKRYT, SNARARE ÄN NÅGON VÅLTÄNKT OCH HOLISTISK STADSPLAN. FÖRST KULTURPALATSET FRÅN 1955, EN "PRESENT" FRÅN STALIN. OCH NÅGRA DECENNIER SENARE EN SKOG AV SKYSKRAPOR MED MULTINATIONELLA KONTOR.



# 1923...

Den stora Kanto-jordbävningen slog till mot Tokyo den 1 september 1923 och skördade i ett slag 100.000 offer. De efterföljande dagarna lades större delen av staden i aska av de bränder som följde på skallet. Återuppbyggnaden var tidskrävande men imponerande. I mars 1945 slog så det amerikanska flygvapnet till. Återigen dog 100.000 och staden grusades av brandbombarna från 334 plan. Det var den enskilt värsta bombräden under hela andra världskriget, och återigen fick japanerna visa sig vara världens bästa förlorare.



# ...2023

Hundra år efter alla skalvs moder är Tokyo inte bara världens största metropol, utan förmodligen också den mest jordbävningssäkrade och avmilitariserade.

Beräkningar visar att ett lika kraftigt skalv som 1923 åter kan drabba området inom ett par decennier. Därför lever Tokyo i en ständig kamp mot klockan.

Nya byggnormer och materialinnovationer varvas med avancerade varningssystem till havs och övningscenter där medborgarna med hjälp av simulatorer lär sig hur man överlever de första 72 timmarna efter en katastrof.



# 22

Minnen kan också byggas av musik. Sommaren 1992 träffades en brodkö i Sarajevo av en granat som dödade 22 personer. En cellist i stadens symfoniorkester satte sig då på nedslagsplatsen och spelade Albinonis adagio i 22 dagar, en för varje offer. Men minnet levde längre än så. Cellisten blev en roman som blev en film av James Cameron.

# 2

Två gånger har bron i Mostar, stadens förenande själ, byggts. Mellan dem en själlös period utan bro.

Den liknar Berlins dito: en delad stad där allt fanns i två upplagor, men här i muslimska och kristna versioner.

Kanske kan bron vinna igen, inte bara som symbol utan som faktiskt förenande brygga.



# BERLIN





FÖRST PÅ 60-TALET VAKNADE FOLKRÖRELSEN FÖR ATT BEVARA FÖRKRIGSTIDENS BOSTADSHUS. OCH FÖRST PÅ 80-TALET STARTADE DET MEDVETNA MINNESTÄNKANDET, EXEMPELVIS GENOM ATT LÅTA GESTAPOHÖGKVARTERETS GAMLA TOMT FÖRBLI ETT OBEBYGGT HÅL I STADSLANDSKAPET.



*Om Warszawas återuppbyggnad var offrens revansch så blev Berlins förövarnas botgöring. Och även om förstörelsen – de allierades bombattor och de sovjetiska granaterna – inte hade drivits av någon rasbiologisk förintelsefilosofi, så var det fysiska resultatet ungefär detsamma: en grushög.*

*Två viljor stod emot varandra. Å ena sidan att återuppbygga den en gång fantastiska världsmetropolen och vidareutveckla dess bästa traditioner. Å andra sidan att göra upp med nazitiden och all annan stortysk chauvinism och blicka stint framåt. Men snart stod också två politiska system emot varandra, med en mur som klöv staden och försvårade all stadsplanering.*

*På många sätt blev alltså Berlin en svårare och långsammare process. Men där Warszawa började skulle också Berlin hamna 75 år senare: i nostalgin.*

#### STARTA TIDIGT OCH LYSSNA PÅ INVÄRNARNA

Att börja planera tidigt var svårt i Berlin. Inga underjordiska arkitekter satt i källare och planerade framtiden medan Röda Armén intog gatorna. Ingen visste överhuvudtaget vem som skulle ta över när kapitulationen var ett faktum. Inga murarmästare och finsnickare sjöd av iver att sätta igång. I högre grad än Warszawa var Berlin en paralyserad stad i en spöklik stämning av totalt nederlag.

När arbetet väl kom igång visade sig problemen vara alltför akuta för några genomtänkta, långsiktiga lösningar. 300 000 hus var totalförstörda och hemlösheten nästan ofattbar. Rasmassorna som täckte hela staden måste skyfflas ihop till höga berg som för alltid ändrade Berlins topografi. "Monti Klamotte" (Trasbergen) kallades de av berlinarna.

Dessutom var det bråttom att skapa en ny berlinare innan man kunde lyssna på den gamla. Att bygga en ny människa med en ny moral var lika viktigt som att bygga en ny stad. Därför började man med att förstöra ännu fler byggnader än bomberna gjort, framför allt de mest belastade: SS- och Gestapohögkvarteret på Prinz Albrecht Strasse, Rikskansliet, nazihöjdarnas hem och en rad departementsbyggnader fick sälla sig till rasmassorna.

De hemlösa ville mer än något annat ha sina gamla hus tillbaka, det behövdes inga enkäter för att förstå. Men de politiker och stadsplanerare som fick makten 1946 ville som sagt inte blicka bakåt. Så vad ville arkitekterna?

Av resultaten i det nya bostadsbyggandet att döma var de alla hängivna modernister som delade politikernas åsikt att kolonner, spröjsar och brutna tak tillhörde nazismens mörker. Men i verkligheten var många av dem gamla underbyggare till Hitlers hovarkitekt Albert Speer och hade med glädje underkastat sig führerns bombastiska klassicism. Men nu var de hungriga och frusna och då var det enda man kunde göra att låtsas att man var gammal Bauhauselev med hjärtat på rätta stället.

Men det blev fördenskull inga högkvalitativa bostadsprojekt i Gropius och Mies van der Rohes anda. Det mesta av den tidiga efterkrigsbebyggelsen är av låg kvalitet både estetiskt och socialt. Mycket överlevde inte ens 1900-talet.

Det skulle dröja ända till slutet av 60-talet innan medborgarna fick något att säga till om. Och det inflytandet fick de slåss för. I Västberlin hotades de få förkrigshus som hade överlevt av rivning. De boende började protestera mot medveten vanskötsel. Rörelsen växte till stormstyrka under 70-talet då unga vänsterradikaler ockuperade hus för att skydda gamla kapitalisters residens mot samtidens kapitalisters fastighetsspekulation. Otaliga medborgargrupper anslöt till kampen för bevarande och upprustning av det gamla.

Året 1975 utropades av Europeiska rådet till "Det europeiska arkitekturårets år". Vinden för bevarande hade slutligen vänt.



## LOKAL KULTUR OCH FÖRNYELSE

Den gamla kulturen var alltså föga omhuldad efter kriget, och den nya kulturen blev snabbt till två: öst och väst. 1961 skulle de bokstavligen cementeras med en mur och ett ingenmansland som i 30 år gjorde all samordnad stadsplanering omöjlig. Historiskt viktiga platser som Potsdamerplatz hamnade mitt i taggtråden och blev helt redundanta. För att inte tala om stymningen av den spårbundna kollektivtrafiken och vattenledningarna. I princip var det bara kloaksystemet som fick fortsätta att förena berlinarna.

Men redan när socialdemokraterna vann valet 1946 hade Sovjetunionen börjat att isolera den västra sektorn. Östtyska arkitekter reste till Moskva för att influeras och skapade en "nationell traditionsdoktrin" som ledde till ståtliga torg och partibyggnader i stalinistisk socialrealism. Den ledde också till att man i öst rustade upp gamla kvarter som klarat sig hjälpligt under kriget. Detta pågick till 1954 då Chrustjov höll ett tal med titeln "Om värdelösa ting i arkitekturen". Därmed började östbyggandet dra mot

Palatsen på Stalinallee var naturligtvis ingen rationell lösning för en sönderbombad stad med skriande bostadsbehov och otillräckliga resurser. Men de berättar mycket om östsidans ideal och drömmar för framtiden. Och med tanke på hur stora delar av Berlin såg ut 1952 blev propagandaeffekten pyramidal, oavsett vilka akademiska argument som fackfolk hade för eller emot kupoler och ornament.

Västsidan var förstas tvungen att svara. Man valde en internationell byggnadsutställning i den förstörda högreståndsstadsdelen Hansaviertel. Anslaget för "Interbau 1957" blev i alla stycken en motpol till Stalinallee. Stadsplanen var luftig, oregelbunden och grön. Husen fick inte blicka ens snett bakåt i historien, bara uttrycka det bästa av det senaste i modernismens triumftåg. Och som svar på det kollektivistiska anslaget i öst valde man ett starkt individualistiskt genom att bjuda in gräddan av världens alla stjärnarkitekter. Här fanns bland många andra Walter Gropius och Egon Eiermann, Alvar Aalto och Arne Jacobsen, Oscar Niemeier och Pierre Vago.

*Som svar på det kollektivistiska anslaget i öst valde man ett starkt individualistiskt genom att bjuda in gräddan av världens alla stjärnarkitekter. Här fanns bland många andra Walter Gropius och Egon Eiermann, Alvar Aalto och Arne Jacobsen, Oscar Niemeier och Pierre Vago.*

effektivitet och funktion snarare än stil och tradition. Det var en attityd som hela tiden predikats på västsidan.

Men innan Chrustjov skulle bli åtlydd måste den stora tävlingen avgöras. Duellen mellan öst och väst. Arenan var Berlin och vapnen arkitektur. Båda sidor var fast beslutna att visa sin överlägsenhet i att ge Berlin det liv – och berlinarna den moral – som för evigt skulle befria dem från nazismens skugga.

## STALINALLEE OCH HANSAVIERTEL

Sommaren 1951 sjösattes Berlins första stora, enhetligt planerade stadsbyggnadsprojekt efter kriget, Stalinallee (senare omdöpt till Karl-Marx-Allee). Det byggdes inte bara med en svindlande hastighet, utan också med imponerande kvalitet. Redan vid årsskiftet 1952 flyttade de första boende in. Det handlade om en grandios boulevard som slutade på Alexanderplatz, med ornamenterade "palats" som rymde bostäder för det arbetande folket. För att markera styrkan i det kollektivistiska samhället blev stilen, volymerna och stadsplaneringen uniformt enhetlig.

Givetvis var även Le Corbusier inbjuden. Hans bidrag blev dock för individualistiskt till och med för Hansaviertel. Det höll sig nämligen inte till storleksbegränsningarna. Det var en version av det "Unité d'habitation" han tidigare byggt i Marseille. Vissa av rummen hade bara 210 centimeter i takhöjd, vilket Berlins byggnads- och hälsomyndigheter ansåg vara alldeles för lågt för nordtyskar. Arkitekten svarade att hans dimensioner var universellt idealiska och passade "såväl hottentotter som brittiska kolonialofficerare". En kompromiss togs fram men eftersom huset var 141 meter långt och 53 meter högt accepterades det ändå inte i Hansaviertel utan fick ta plats bredvid olympiastadion, då Berlins största byggnad.

Stalinallee och Hansaviertel kom till in en tid när *co-operation* mellan öst och väst var något otänkbart i byggandet av den nya staden. I dag är båda projekten på sätt och vis daterade, det ena på grund av sin konforma monumentalism, det andra på grund av sin monofunktionella planering och anpassning till bilismen. Men de har ändå bidragit till den *co-evolution* som format Berlin till en

DET FINNS NÅGOT VACKERT I ATT STÄDER FÅR UTVECKLAS GENOM ATT NYA ÅRSRINGAR LÄGGS TILL GAMLA OCH EN BYGGD BERÄTTELSE SKAPAS. MEN DET KRÄVER ETT ÖVERSEENDE MED HISTORIEN SOM BERLIN HAFT SVÅRT ATT UPPBRINGA.





DET GAMLA RIKSDAGSHUSET SOM GÖRING EN GÅNG SATTE ELD PÅ KUNDE TILL SLUT ACCEPTERAS SOM PARLAMENT I EN NY TID. SPECIELLT MED NORMAN FOSTERS KUPOL, EN SYMBOL FÖR MODERN OCH DEMOKRATISK TRANSPARENS.

DDR-PARLAMENTET PALAST DER REPUBLIK FRÅN 50-TALET KUNDE DÄREMOT INTE ACCEPTERAS, UTAN REVS OCH ÄR NU ERSATT MED DENNA BETONGKOPIA AV ETT LIKA ODEMOKRATISKT PALATS FRÅN 1400-TALET.



MODERNISTISKA CAFÉ MOSKAU PÅ STALINALLÉE VAR EN PRESENT FRÅN DEN SOVJETISKE AMBASSADÖREN FÖR ATT DDR-ARBETARNA SKULLE ROA SIG SOM COOLA OCH PROGRESSIVA SOCIALISTER.

MEN NÄR DE SEDAN GICK OCH LADE SIG I SINA KLASSICISTISKA PALATS PÅ SAMMA GATA SKULLE DE KÄNNA SIG SOM KUNGAR JÄMFÖRT MED DE STACKARS VÄSTARBETARNA NÅGRA KVARTER BORT.





AUGUST STÜLERS MONUMENTALA CENTRALTRAPPA I NEUES MUSEUM TOTALFÖRSTÖRDES UNDER BOMBNINGARNA, MEN ÄR NU ERSATT AV CHIPPERFIELDS MODERNA VERSION I EXAKT SAMMA PROPORTIONER.

KULHÅL OCH ÄRR FRÅN GRANATSPLITTER SKRIVER BERLINHISTORIA SOM HIEROGLYFER I MUSEETS FASADER, INNEVÄGGAR OCH KOLONNER.



spännande och berättande metropol i all sin lapptäckighet. De har nämligen åtnjutit en inte helt självklar förmån: att få stå kvar.

### FRAMÅT TILL DÅTIDEN

Efter murens fall och återföreningen startade en lokal-kulturell *revival*. I en stad där återblickar och nostalgi hade varit suspekt i ett halvsekel, åtminstone för stadsbyggarna, blev det nu helt legitimt. Ett exempel är Riksdagen som alltsedan kriget haft en osäker tillvaro som sorgfälligt hoplappad ruin. Nu plockades Norman Foster in för att återställa den i ursprunglig funktion och *grandeur*, men med en ny kupol i glas och stål som markering mot historiens ljusskygga makthavare.

Ungefär samtidigt började krogentreprenörer att åter-skapa restaurangklassiker från mellankrigstiden på helt nya adresser; nu skulle medborgarna äntligen kunna äta sin wienerschnitzel och utan skam drömma om 20- och 30-talens glada dagar. Det bästa exemplet är nog Borchardt, powerbrasseriet där parlamentariker och affärsmän gnuggar axel från morgon till kväll. Ett annat är Hotel Adlon på Unter den Linden.

På den östra sidan ville de nya makthavarna förstås markera mot kommunismen. Inte genom att ersätta sovjetiska bostadsområden av låg kvalitet, utan genom att riva till exempel Palast der Republik, DDR:s modernistiska parlament och kulturhus. Som i sin tur byggts där DDR sprängt bort ruinerna efter de preussiska kungarnas slott från 1400-talet. Även TV-tornet på Alexanderplatz var hotat i reningens namn men räddades i sista stund av ett maktskifte i staden.

Allt detta ställer frågan på sin spets: Ska Berlin någonsin sluta att riva och bygga av ideologiska skäl snarare än estetiska och funktionella – och börja vara sann mot sin skickelsedigra historia?

Svaret kom bara för några år sedan. På platsen där Berliner Stadtschloss byggdes för 1400-talets kungar, vars ruiner DDR sprängde för att bygga ett 1950-talspalats för socialismen, som revs av styret i det återförenade Berlin, för att bygga ... trumvirvel ... en betongpastisch av Berliner Stadtschloss.

Den nya byggnaden täcker 40 000 kvadratmeter och ser exteriört ut som en barocktårta, men helt utan patina och skavanker. Interiört är den dock ingen pastisch, utan två museer, konferenscenter och köpcentrum med rulltrappor. Den svenske arkitekturhistorikern Martin Rörby ville inte ens kalla projektet en kopia, utan "en arkitekturmodell i skala 1:1".

Kanske kan man säga att Berlin med Humboldt Forum (vilket är det officiella namnet på stadsslottet) till slut har hamnat där Warszawa en gång började med Gamla stan. Men det har skett i en helt annan tid och i en helt annan situation. Och många berlinare ställer sig frågan vad som

hände med varumärket Berlin, byggt på ungdomlighet, alternativrörelser, spetsig konst och musik. Allt det som fick stadens legendariska borgmästare Klaus Wowereit att definiera Berlin som "poor but sexy".

### MINNESBYGGANDE

I fyra decennier efter kriget gjorde Berlin allt för att glömma och gå vidare, men under sent 80-tal började man att revanschera sig i minnesbranschen. Det startade med en enkel liten skylt på Prinz Albrecht Strasse som berättade att man befann sig på platsen för Gestapos gamla tortyrkammare. Skylten skulle senare bli till en utgrävning av Gestapos källarceller och en permanent utställningspaviljong. I dag är det bara ett av många populära turistmål som berättar om kriget och nazismens brott. Peter Eisenmans förintelsemonument nära Brandenburger Tor är annat, Daniel Libeskind's djupt symbolladdade Jüdisches Museum i Kreuzberg ett tredje. Men det vackraste exemplet på memorialisering än nog ändå Londonarkitekten David Chipperfields Neues Museum på Museum Insel.

Ön anlades vid mitten av 1800-talet för att bli ett preussiskt Akropolis. Bland museerna fanns Neues Museum, ritat av Friedrich August Stüler för att rymma främst fornegyptiska konstskatter. Under de allierade bombningarna 1943–45 drabbades det hårdare än någon annan institution på ön. De ruiner som blev kvar stod exponerade för väder och vind ända fram till 1997, då Chipperfield vann en tävling för att ge museet ett nytt liv. Det skulle krävas elva år av arbete innan 35 000 storögda berlinare fick passera genom det nya museet under öppningshelgen 2009.

Grundidén var att skapa en metafor för det moderna Berlin med alla dess sår. Ett museum som berättade lika mycket med sina tak och väggar som med sina samlingar. De delar som sprängts bort återuppfördes i sina ursprungliga proportioner men i samtida stil och material. Här finns inga falska kopior av 1800-talets stilelement, bara en känslig och elegant sammanfogning av gammalt och nytt. Kulhålen, splitterskadorna och svärtan från bränder har lämnats synliga som minnen, liksom hundra år av nersotning från de nordtyska kolkraftverken. Och i en av museets avdelningar som handlar om arkeologiska utgrävningar av Berlin hittar man numera inte bara stenåldersyxor och medeltida mynt, utan också en rostig kulspruta och en soldathjälm från 1945.

Men det handlar ändå inte om någon ruinromantik, som i fallet Gedächtniskirche, den utbombade kyrkan vid Kurfürstendamm. Nej, Neues Museum är en ny byggnad som hyser vålnaden av en gammal. Allt är mycket vackert, både som idé och praktik. Salig Bogdan Lachert i Warszawa hade älskat det. Han som aldrig fick sina oputsade fasader av *gruzobeton*.



VÄSTBERLINS SVAR I ARKITEKTURKAPPRUSTNINGEN BLEV INTERBAU 57 I HANSVIERTEL, EN STADSDEL DÅR 300 AV 340 FLERFAMILJSHUS HADE BOMBATS TILL RUINER UNDER KRIGET.

I FONDEN ETT LAMELLHUS AV EGON EIERMANN, SOM BLEV EN FÖRGRUNDSGESTALT INOM MODERNISMEN UNDER TYSKLANDS ÅTERUPPBYGGNAD. OCH LÄNGRE BAK ETT PUNKTHUS AV ITALIENSKE LUCIANO BALDESSARI.



HÄR FINNS DET 70 METER LÅNGA NIEMEYER HAUS AV ARKITEKTEN TILL BRASILENS HUVUDSTAD, TYDLIGT INSPIRERAT AV LE CORBUSIERS PRINCIPER.

SCHWEDEN HAUS AV TYSKE FRITZ JAENECKE OCH SVENSKA STEN SAMUELSSON FICK MYCKET UPPMÄRKSAMHET OCH INNEHÖLL NYMODIGHETER SOM ALLRUM, TREGLASFÖNSTER OCH GOLVVÄRME.





## DRESDEN

Dresden var barockstaden som bombades och försvann under en natt i februari 1945. Ett av husen som sedan dess byggts upp är en gammal wilhelmsk vapenarsenal som också hyst soldater under Hitler- och DDR-regimerna. 2012 blev det militärmuseum med ett anslående tillägg: en jättelik kil i glas, stål och betong som symboliskt spetsar den stortyska militarismen. Arkitekt: Daniel Libeskind, som också ritat Judiska museet i Berlin.

## CHICAGO 2.0

Efter sommaren 1871 var stan torr som fnöske och när branden fick fäste gick det fort. En tredjedel av byggnaderna försvann i lågorna. Men knappt tjugo år efter branden hade Chicago tredubblat sin befolkning och genomgått en sällan skådad byggboom där trä bytts mot stål och betong. En sömning trädgårdsstad hade förvandlats till en pulserande metropol. En symbol för metamorfosen blev den byggnad som räknas som världens första skyskrapa, Home Insurance Building från 1885.



## UMEÅ 1714, 1848, 1887, 1888

UMEÅ HAR BRUNNIT NER MÅNGA GÅNGER, MEN STORBRANDEN 1888 LEDDE TILL SAMMA SLUTSATSER OCH KONSEKVENSER SOM I CHICAGO: BYGGBOOM, NYA BYGGMATERIAL, INVESTERINGAR I JÄRNVÄG OCH HANDEL. ÄVEN STADSPLANEN FÖRÄNDRADES MED BREDA TRÄDKANTADE OCH BRANDSTOPPANDE BOULEVARDER. EPITETET BJÖRKARNAS STAD FÖDDES.

## MINNET AV MUREN

Ingen som besöker Muranów kan missa den sicksackande långa metallinskriftion i gatorna som påminner om det utplånade ghettots gränser. Ytan upptog 4,6 % av hela Warszawa men hela 30% av dess befolkning. Vilket betydde ett genomsnitt på 14 människor i varje rum.



## DET TROJANSKA HÄSTJOBDET

Troja i nuvarande Turkiet är förmodligen världsmästare i förstörelse och återuppbyggnad. Ockuperad under 4.000 år, förstörd nio gånger och lika många gånger uppbyggd på ruinerna av den förra. Och efter allt detta slit, vad blir man mest ihågkommen för? En påhittad trähäst.



## SAN FRANSISCO 1906

DEN STORA JORDBÄVNINGEN OCH DEN EFTERFÖLJANDE BRANDEN I SAN FRANCISCO FÖRSTÖRDE 80 % AV STADEN. MÅNGA AV HUSBRÄNDERNA VAR DOCK INGA OLYCKSHÄNDELSE. DÅ SOM NU TÄCKTE DE FLESTA FÖRSÄKRINGAR INTE JORDBÄVNINGAR, MEN DÄREMOT BRÄNDER. VILKET FICK MÅNGDER AV MÄNNISKOR ATT SJÄLVA TUTTA ELD PÅ SINA SKALVSKADADE HUS.





CHARKIV



EN BILD AV DET STÖRSTA PROBLEMET OCH DEN STÖRSTA TILLGÅNGEN I UPPBYGGNADEN AV BÅDE  
WARSAWA, BERLIN OCH CHARKIV: DEN ÅTERVÄNDANDE FLYKTINGEN. PROBLEM GENOM SINA AKUTA BEHOV,  
TILLGÅNG GENOM SIN KRAFT OCH KOMPETENS I BYGGANDET AV ETT NYTT OCH BÄTTRE SAMHÄLLE.

*I skrivande stund har 15 miljoner ukrainare tvingats på flykt av den ryska invasionen.*

*Minst 1,5 miljoner hem har blivit förstörda eller svårt skadade, liksom 400 sjukhus och kliniker. Europeiska investeringsbanken uppskattar kostnaderna för återuppbyggnaden till minst tusen miljarder euro. Och detta medan missilerna fortsätter att regna över Ukrainas städer. Men Rysslands krig handlar inte bara om territorium och ekonomiska värden, utan också om kultur. Hittills har städernas kulturella institutioner och symboler regelmässigt drabbats av förstörelse. Precis som i Warszawa 1943 ska den nationella identiteten utplånas. Och precis som i Warszawa kommer återuppbyggnaden att bli en akt av motstånd och kulturell återupprättelse. Att bygga upp, men också att bygga nytt och bättre. Den som ska sätta tonen och bilda mönster är landets näst största stad med 1,5 miljoner invånare.*

#### STARTA TIDIGT OCH LYSSNA PÅ INVÄRNARNA

Det är två veckor efter invasionen våren 2022. Charkiv, som ligger bara tre mil från ryska gränsen, har just genomlidit ännu en massiv missilattack. Arkitekten, historikern och dokumentärfilmaren Maxim Rosenfeld står i ett sönderbombat kontorshus och presenterar stolt sin plan för ett framtida Charkiv. Ett team av FN-stödda arkitekter och stadsutvecklare, både lokala och internationella, har just godkänt hans plan. Redan i april går stadens borgmästare, Ihor Terekhov, ut med en internationell vädjan om att stödja projektet. Han får napp hos The Norman Foster Foundation som lovar att samordna projektet pro bono, och att göra det tillsammans med lokal expertis. Även konsultjätten Arup och ett tiotal FN-organisationer finns med i gruppen.

Syftet är solklart: planläggningen måste vara klar så snart som möjligt så att arbetet kan starta så fort vapnen tystnar. Det har man lärt sig från historien, inte minst Warszawa. Samtidigt är det osäkert om man någonsin får se planen förverkligad. I Mariupol, som drabbats av en urcid i klass med Warszawas, styr numera de ryska ockupanterna över spillrorna och planerar för en rysk stad utan spår av ukrainsk identitet.

Men Charkiv stod emot det första försöket. Efter att ha belägrat staden i flera månader blev ryssarna hösten 2022 tvingade att dra sig tillbaka. De lämnade hela förorter totalförstörda av granateld. Liksom många byggnader i centrum, inklusive stadshus, universitet och kyrkor.

När Norman Foster vid årsskiftet presenterade "The Khariv masterplan" underströk han gång på gång vikten av

samverkan med lokala krafter, både experter och invånare. Inte minst de 150 000 som förlorat tak över huvudet. Som ett bevis presenterade han resultaten av olika samtalsgrupper och enkätundersökningar som genomförts. Väl medveten om den misstänksamhet som med historiens rätt möter en internationell "starchitect" utan lokalkulturell förankring.

#### LOKAL KULTUR MÖTER FÖRNYELSE

Den plan som Foster och hans lokala allierade presenterade för borgmästaren var baserad på 120 gemensamma arbetsmöten och 16 000 enkätsvar. Planen består av fem pilotprojekt där balansen mellan lokal kultur och förnyelse är en röd tråd.

Det första pilotprojektet handlar om att snabbt kunna ge återvändande flyktingar tak över huvudet, ett viktigt mål för en stad som länge brottats med utflyttning och i framtiden måste locka tillbaka åtminstone flyktingarna. Och då måste man använda alla bostäder som inte förstörts. Det blev därför en positiv överraskning när gruppens enkäter visade att de boende i stadens många sovjetiska elementhus faktiskt hade trivts väldigt bra, med undantag för dåligt ljusinsläpp och för liten boyta. Gruppens svar blev en princip som man hämtat från Frankrike: ett glasat lager byggs på de befintliga höghusfasaderna. På så sätt blir lägenheterna både ljusare och större och dessutom mer energieffektiva. Sist men inte minst ska man lägga till det som alltid står högst på önskelistan efter ett krig: skyddsrum.

Nästa projekt är att anlägga ett sex kilometer långt och grönt gång- och cykelstråk mellan två av stadens floder.



I AUGUSTI 2022 SKADADE EN AV CHARKIVS ARKITEKTONISKA PÄRLOR SVÅRT AV EN RYSK MISSILATTACK: JÄRNVÄGSARBETARNAS KULTURPALATS FRÅN 1932, RITAT AV EN KÄND RYSK KONSTRUKTIVIST. VILKET ÄR IRONISKT NÄR MÅLET ÄR ATT FÖRSTÖRA DET GENUINT UKRAINSKA. MEN VEM HADE FÖRVÄNTAT SIG KULTURHISTORISKA KUNSKAPER AV DEN RYSKA ARMÉN?

ENLIGT PLANEN SKA CHARKIVS BRUNA VERKSTADSINDUSTRIER LÄMNA PLATS ÅT GRÖN LIVSMEDELSPRODUKTION OCH FORSKNING. KANSKE KOMMER KRIGSÄRENS INNOVATIVA DRÖNARKONSTRUKTÖRER ATT HITTA SIN PLATS INOM AUTOMATISERAD ODLING.



ETT AV DE MÅNGA FÖRSTÖRDA HUS SOM ARTEM IVANENKO FÖREVIKAT SOM 3D-RENDERINGAR. ETT DIGITALT MINNESVERK SOM OCKSÅ INNEHÅLLER ETT FYSISKT: VÄGGMÅLNINGEN AV ETT UKRAINSKT BARN I JUDODRÄKT SOM SVINGAR PUTIN I BACKEN.

I JANUARI I ÅR SKADADES ÄVEN STANS MEST BERÖMDA KONSTRUKTIVISTISKA BYGGNAD AV EN MISSIL, INDUSTRIPALATSET PÅ FRIHETSTORGET. BYGGD 1928 SOM SOVJETS HÖGSTA OCH EUROPAS NÄST HÖGSTA SKYSKRAPA, SAMT VÄRLDENS STÖRSTA KONTORSBYGGNAD I VOLYM RÄKNAT.







EFTER ANDRA VÄRLDSKRIGET RESTES MODERLANDSMONUMENTET I KIEV. 102 METER HÖG OCH UTFÖRT I STÅL. 2023 MONTERADES HAMMAREN OCH SKÄRAN NER FRÅN SKÖLDEN OCH ERSATTES MED DEN UKRAINSKA TREUDDEN. VARFÖR RIVA NÄR MAN KAN ÅTERVINNA?

Stråket kommer att binda ihop de tätast befolkade stadsdelarna med de industriområden där de flesta jobbar. Det blir också startskottet för en större trafiklösning med fokus på hållbarhet.

Ett tredje projekt handlar om att transformera de tunga industriområden som upptar en femtedel av Charkivs yta. Obsoleta verksamheter ska ersättas med nya inom energisektorn. Gamla kolkraftverk ska bytas mot små modulära kärnreaktorer och istället för verkstadsindustrier satsas det på grön livsmedelsproduktion. Inte minst förädling av produkter från det stora ukrainska jordbruket.

Det fjärde och största projektet ska i samarbete med bland andra MIT utveckla nya sidor av universitetsstaden Charkiv, nämligen en hel stadsdel för teknologi, forskning och startups. Här ska också nya bostäder ta stor plats.

Det femte kallas kulturarsprojektet och handlar om att "hylla den lokala arkitekturen och humanisera stadsmiljön i Charkivs historiska centrum". I den ansatsen ingår att skapa ett nytt arkitektoniskt landmärke. En arkitekttävling kommer att utlysas och tanken är att de tävlande ska utgå

skolor, broar, sjukhus, vattenanläggningar etcetera. Det betyder att man bakom ett skrivbord på en investmentbank i Paris eller ett byggbolag i Boston kan komma i kontakt direkt med de ansvariga för varje enskilt projekt – och följa det enligt alla relevanta parametrar. Inte bara ekonomisk redlighet, utan också ekologisk hållbarhet, jämställdhet och inkludering.

#### MINNESBYGGANDE

Om Fosters kulturarsprojekt blir ett lika elegant minnesprojekt som Neues Museum i Berlin återstår att se. Hittills har varken Charkiv eller någon annan stad i Ukraina producerat några notabla verk i kategorin, vilket inte någon kan förvänta sig under brinnande krig. Då är de finaste verken ofta de improviserade, tillfälliga och spontana. Som det lilla altaret där en robot slog ner i restaurangen Ria Pizza i Kramatorsk och dödade tiotals. Här lämnar gamla kolleger och gäster koppar med espresso och några cigaretter för att minnas de döda servitörerna och deras små ritualer mellan arbetspassen. Ingen pretention, bara hjärta.

### *Det femte projektet kallas kulturarsprojektet och handlar om att "hylla den lokala arkitekturen och humanisera stadsmiljön i Charkivs historiska centrum".*

från det utbrända stadshuset på Frihetstorget, Europas åttonde största torg. Här håller Norman Foster fram sitt eget riksdagsbygge i Berlin som förebild.

#### EKONOMISK FÖRNYELSE

Sedan 1990-talet har Ukraina en dokumenterad historia av korruption. Under det senaste decenniet har man förvisso jobbat hårt på att förändra detta, och med kriget har nödvändigheten blivit ännu större. Dels för att visa att man skulle platsa som framtida medlem av EU, dels för att man som ett av Europas fattigaste länder är djupt beroende av ekonomiskt stöd och investeringar för sin återuppbyggnad. Det handlar om en dubbel trovärdighet. Dels mot de egna medborgarna och de flyktingar man måste kunna locka tillbaka när kriget är slut och samhället ska byggas. Dels gentemot de donatorer och investerare som kräver transparens och resultat.

Fyra månader efter invasionen presenterade regeringen ett system kallat DREAM (Digital Reconstruction Ecosystem for Accountable Management). Här kan både medborgare, investerare och donatorer följa varje enskilt uppbyggnadsprojekt i en databas över landets alla skadade

Av de mer ambitiösa initiativen är kanske det hittills mest intressanta digitalt. Artem Ivanenko jobbade innan kriget med datoranimationer och specialeffekter för film och TV. På senare tid har han dock fördjupat sig i fotogrammetri, en teknik som gör mycket exakta kartor över rum och volymer med hjälp av tusentals bilder. Med den tekniken bygger han tredimensionella modeller av nyligen skadade hus, innan de renoveras eller rivs. På så sätt förevar han dem för eftervärlden.

Ivanenko arbetar i Irpin, en förstad till Kiev som ockuperades i inledningen av kriget och blev en scen för fruktansvärda krigsförbrytelser. Därför vill han inte bara skapa minnen för framtiden, utan också bevis för krigsbrotten. Han säger att han inte vill skilja på bevis och minnen, speciellt inte mot bakgrund av den ryska propagandans lögnmaskineri som kommer göra allt för att förneka och förvanska. Hans verk visades under 2023 i en omtalad installation på bland annat filmfestivalerna i Cannes och London.

Man kan bara fantisera om vilka visuella minnen som hade kunnat skapas i Warszawa, Berlin och Nagasaki om den digitala teknikens datakapacitet funnits.



## SJÄLVHJÄLPSFÅGEL

En majestätisk fågel vid namn Fenix som sägs återfödas cykliskt genom att dö i eld och uppstå ur aska, vad vill den säga? I otaliga kulturer sedan det antika Egypten har den mytiserat gudars och människors odödlighet. Hos moderna psykoanalytiker, som C.G. Jung och Viktor Frankl, blev den en arketyper för hur motgångar kan göra oss starka. Om att ta sig igenom mörka faser av livet, låta delar av en bli till aska och lyfta med nya krafter. "Bli mitt bästa jag" som det heter med en mindre poetisk wellness-klyscha. Eller "build back better" som samtida politiker plägar säga.



## DE GLÖMDA

Den som söker kunskap om Dresdens återuppbyggnad ska upptäcka att 99 av 100 artiklar berättar historien om en ödelagd stad som vaknade först 1992, det vill säga med återskapandet av Frauenkirche och andra monumentala byggnader. Då negligerar man alla de medborgare som hantverksmässigt byggde staden under 40- och 50-talen i samma anda som Warszawaborna.



## ABC FRÅN ACEH

Ingen drabbades hårdare av tsunamin 2004 än den lilla Aceh-provinsen där 170.000 människor dog, vilket är tio gånger så många som i Lissabon 1755. Sedan dess har inbördeskriget slutat, provinsen byggts upp och byggts bättre i ett imponerande samarbete mellan lokala institutioner, internationella givarländer och Världsbanken.



## TANKENS SKALV

Den stora jordbävningen i Lissabon 1755 kom inte bara med skalv, tsunami, bränder och död, den blev också en vattendelare mellan världsåskådningar. Å ena sidan tanken att universum styrs av Guds plan, som alltid är god. Å andra sidan den gryende upplysningens vilja att förklara världen vetenskapligt. Tre stora verk stiger ur denna domedag för den gamla världen: Voltaires ironiska stridsskrift Candide, Immanuel Kants initiering av den seismologiska vetenskapen samt en helt ny stadsplan av markisen av Pombal, den första i världen av rationell rutnätsmodell.

## KEEP CALM AND CARRY ON

ABERCROMBIEPLANEN VAR EN FÖREGÅNGARE TILL CHARKIVPLANEN. DEN UTVECKLADES 1943, MITT UNDER KRIGET, FÖR ATT LONDON SKULLE KOMMA IGÅNG SNABBT MED SIN UPPBYGGNAD. NORMAN FOSTER SJÄLV MINNS FORTFARANDE HUR HAN SOM BARN HÖRDE SINA FÖRÄLDRAR LÄSA HÖGT UR PLANEN, SOM SÅLDES I POPULARISERAD FORM I TIDNINGSKIOSKER FÖR ATT DISKUTERAS ÖVER SÖNDAGSSTEKEN.



# DET RADIKALA HOPPET

En stad är en arkitektoniskt materialiserad idé som ger invånarna kraft att mobilisera sina resurser och förenas i en gemensam identitet.

Vi har sett hur angrepp på den idén har gjorts för att döda den gemensamma identiteten. Och vi har sett hur staden som idé och minne gett invånarna kraft att mobilisera sina resurser för att den ska återuppstå.

Men vad krävs egentligen av en människa för att kunna föreställa sig en framtid när det förflutna har försvunnit? Hur klarar man att bygga en ny vision när de gamla grusats?

I ett projekt från 2023 redovisar två forskare från Harvard och Oxford (Kusiak och Azzouz) sina studier av två återuppbyggnader: Warszawa och syriska Homs. Ur intervjuer, memoarer, brev och historisk dokumentation har de extraherat en mentalitet och en typ av konstruktivt engagemang som de kallar "Radical hope". Det radikala hoppets människor präglas enligt författarna av tre saker.

För det första tror de att framtiden är helt öppen, att vi inte kan förutse vad som kommer att hända eller hur. De är alltså varken obotliga optimister eller nattsvarta pessimister. Sådana kommer antingen att leda utvecklingen fel eller bromsa den.

För det andra visar de ett känslomässigt mod att se nya möjligheter i nuet, även när de befinner sig i djup sorg och är omgivna av hopplöshet. Därför vågar de pröva lösningar som de i en bättre tid hade ansett obekväma eller otänkbara.

För det tredje ställer de frågor. Inte bara den uppenbara "vad behöver göras?". Det gör de flesta människor med ryggmärken. Det radikala hoppet orkar också fylla på med de jobbiga följdfrågorna: Till vilket pris och på vilka villkor? Vilka är prioriteringarna och de röda linjerna? Vems hjälp kan accepteras, och hur skapar man historisk rättvisa utan att skapa mer orättvisa?

Det radikala hoppet har triumferat många gånger. I Lissabon och Chicago, i Tokyo och Hiroshima, i Warszawa och Berlin, i Sarajevo och Homs. Och nog anar man att det finns gott om det även i Charkiv och Kiev. Men inte förrän vapnen kallar och röken skingras vet vi vad det får för chans. Om det är Fågel Fenix eller den ryska dubbelörnen som får breda ut sina vingar.

Slava Ukraini.



# ÅRSRAPPORT

## ÅRET I KORTHET

MARKNADSVÄRDE 20,8 MDR KR (19,3)

TOTALAVKASTNING 0,5% (3,8)

HYRESINTÄKTER 868 MKR (704)

NETTOUTHYRNING -14 MKR (22)

PROJEKTINVESTERINGAR 298 MKR (217)

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 0 MKR (0)

FASTIGHETSFÖRVÄRV 1 544 MKR (0)

BELÅNINGSGRAD 26% (20)

UTHYRNINGSGRAD 96% (97)

UTHYRBAR YTA 202 000 KVM (193 100)

ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER 90% (75)

# OFÖRUTSÄGBARA MÖJLIGHETER

Året 2023 har präglats av en fastighetsmarknad där fastighetsvärdena gradvis har kalibrerats om efter drygt ett decennium av lågräntepolitik på högvarv. Fastighetsägare med låg skuldsättning och bra bestånd i bra lägen mår relativt väl, medan andra befinner sig på en skala mellan tillnyktring, baksmälla eller utslagning. Transaktionsvolymerna har under 2023 minskat dramatiskt då säljare och köpare haft svårt att mötas när prisförväntan kolliderat med historiska och bokförda värden å ena sidan och doppingens sorti å andra sidan.

Vi lever i en marknad med utmaningar och en aldrig sinande ström av osannolika omvärldsförändringar. Den

med en organisation med hög kompetens, stor förmåga och välgrundat mod. Vår strategi att investera i bra fastigheter i bra lägen med rikligt kassaflöde men med stor utvecklingspotential på längre sikt, fungerar alldeles utmärkt. Därtill stort fokus på hållbarhet, attraktiva miljöer, och nöjda kunder i väl underhållna fastigheter. Vi har gott om tålamod att arbeta med långsiktigt värdeskapande och förmåga att snegla runt hörnen för hur detta skall kunna förverkligas.

När vi jämför Axfast med MSCI fastighetsindex, så med undantag för det enskilda året 2022, har vi såväl under 2023 som under vilken tidsperiod vi än väljer under de senaste

*”Samtidigt innebär en osäker och svårbedömd marknad att det finns mer möjligheter än risker för ett bolag med god ekonomi, bra kassaflöde och låg skuldsättning, samt med en organisation med hög kompetens, stor förmåga och välgrundat mod.”*

gemensamma nämnaren är oförutsägbarhet. Konjunktur, räntor, försörjningskedjor, transporter, energipriser, inflation, krig i Europa, oroligheter i Mellanöstern, klimatet, geopolitiken och upprustningen, migrationen, kriminalitet, terrorhot, ökad segregation och inrikespolitisk polarisering i många länder. Ingen uppmuntrande lista. Man skulle naturligtvis önska att 2024 blir ett år då mycket blir bättre, men även om man hoppas att så blir fallet så måste vi planera för fortsatt osäkerhet och oförutsägbarhet under överskådlig tid.

Samtidigt innebär en osäker och svårbedömd marknad att det finns mer möjligheter än risker för ett bolag med god ekonomi, bra kassaflöde och låg skuldsättning, samt

10 åren skapat en totalavkastning väsentligt över marknadens genomsnitt, och detta oavsett om vi mäter oss med hela svenska fastighetsmarknaden eller med ett geografiskt jämförbart bestånd. Vårt fastighetsbestånd värderades till SEK 20,8 mdr vid utgången av året och vi bibehåller vår låga skuldsättning.

Jag vill framföra styrelsens tack till våra engagerade medarbetare och till alla våra hyresgäster, och vi ser med tillförsikt an morgondagen och är ivrigt nyfikna på nya möjligheter under kommande år.

ALF GÖRANSSON, ORDFÖRANDE AXFAST



# STYRELSE AXFAST



## ALF GÖRANSSON

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



## ANTONIA AX:SON JOHNSON

Ledamot av styrelsen sedan 2005. Styrelseordförande i Axel Johnson Holding. Ledamot av styrelsen i Axel Johnson AB och i Axel Johnson Inc. Grundare och styrelseledamot i Axfoundation. Ledamot i Axel och Margaret Ax:son Johnson Stiftelse m. fl. samt hedersdoktor vid KTH och ordförande Lövsta Stuteri. Utbildning: Fil. kand. från Stockholms Universitet



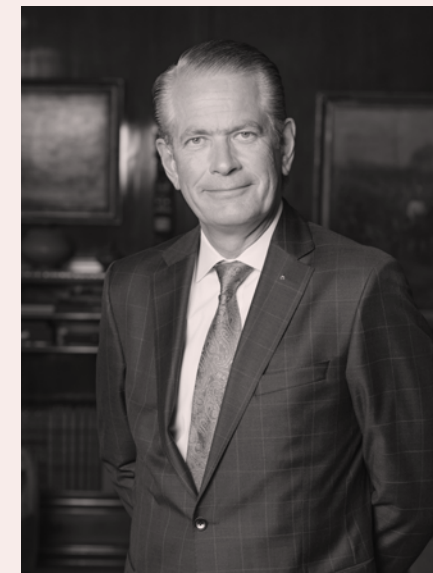
## CAROLINE BERG

Ledamot av styrelsen sedan 2012. Ordförande i Axel Johnson. Ledamot i Axfood och Novax. Caroline är även ordförande i Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse, Erik och Görans Ennerfelts fond för svensk ungdoms internationella studier och The Global Village /Järvaveckan. Utbildning: BA, Middlebury College, Vermont, USA.



## INGALILL BERGLUND

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



## JOHAN FANT

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



## FREDRIK WIRDENIUS

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Axfast AB (publ) (556032-3379) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

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

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

År 2023 har varit ett starkt år för Axfast som återigen levererat den högsta omsättningen och det högsta driftnettot i bolagets historia. Detta tack vare fortsatta förvärv genomförda projekt och en hög indexuppräkningsgrad av hyrorna. Värde-mässigt har vi sett en nedgång i fastighetsvärdena i hela Sverige som en följd av kraftigt stigande räntor under året och därmed höjda avkastningskrav. Värdenedgången för bolagets portfölj uppgick till –2,3 procent för året, vilket dock var betydligt bättre än för branschsnittet totalt som landade på –6,1 procent enligt MSCI:s index.

Under året tillträdde Boston Consulting Group sina totalrenoverade kontorsytor i projektfastigheten Jakob Mindre II, vilket innebär att fastighetens samtliga kontorsytor nu är fullt uthyrda.

Hysesavtal tecknades bland annat med Evolution Services Sweden i den nyförvärvade fastigheten Skotten 6 som därmed är fullt uthyrd avseende kontorsytorna. Axfast genomförde under året även sin första uthyrning till en co-working aktör då Helio flyttade in på knappt 1400 kvadratmeter i kvarteret Bryggmästaren på Gamla Brogatan.

Under året har ombyggnationsprojektet på logistikfastigheten Jordbromalm 4:8 löpt på och hyresgästen

Storex flyttar in under 2024. Projektet omfattar cirka 8 500 kvadratmeter.

Nyuthyrningarna för året uppgick till cirka 4 700 kvadratmeter och till en hyra om knappt 37 Mkr. Nettouthyrningen för perioden uppgick till –14 Mkr. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid året slut 96 procent. Under året har det även genomförts omförhandlingar av en hyresvolym om 33 Mkr till en hyresökning om 10,7 procent.

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

Per 2023-12-31 äger Axfast AB 21 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts uppgå till 20 767 Mkr (19 318 Mkr). Fastigheterna har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield och värdeförändring under året uppgår till –2,3 procent (1,3 procent).

## RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick under 2023 till 868 Mkr (704). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 12 procent, från 704 Mkr 2022 till 789 Mkr 2023. De högre hyresintäkterna förklaras huvudsakligen av hyresavtalens indexreglering som för 2023 uppgick till knappt 10,9 procent. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 96 procent (97).

Axfast redovisar ett driftnetto på 643 Mkr (514), vilket motsvarar en driftnettoökning med 25 procent jämfört med 2022. Det ökade driftnettot förklaras delvis av förvärvet av Skotten 6 som genomfördes i januari 2023. För ett mellan åren jämförbart bestånd ökar driftnettot med 14 procent, från 514 Mkr 2022 till 585 Mkr 2023. Bolaget redovisar en överskottsgrad om 74 procent (73). Fastighetsportföljens realiserade värdeförändring uppgick till –393 Mkr (238), vilket i huvudsak förklaras av höjda avkastningskrav inom samtliga segment. För koncernens räntederivat uppgick den realiserade värdeförändringen till –133 Mkr (175) som ett resultat av fallande långa marknadsräntor under slutet av året.

## Investeringar

I januari förvärvades fastigheten Skotten 6 i Stockholm av

Atrium Ljungberg. Fastigheten omfattar cirka 13 800 kvadratmeter fördelat på kontors-, butiksoch lagerytor. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 298 Mkr (217 Mkr).

## Finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till 199 Mkr (-14 Mkr). Likvida medel uppgick per den 31 december till 417 Mkr (218). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 5 432 Mkr (3 827). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 13 373 Mkr (13 263).

## Moderbolaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 43 Mkr (34). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvodet från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 8 Mkr (9). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2023 uppgick till 3 991 Mkr (3 966). Antalet anställda vid årets slut var 14 (14). Bolagets soliditet uppgick till 60 procent (64).

## FRAMTIDA UTVECKLING

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

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, ökade vakanser samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. För att reducera affärsrisken har bolaget valt att koncentrera fastighetsbeståndet till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen, med en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en välfördelad förfallostruktur avseende hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2024 års resultat före skatt med 9 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 59

procent (65). Räntekostnaderna utgör en av de större kostnadsposterna för Axfast och förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Vid hantering av ränterisken tas alltid hänsyn till hur känslig bolagets balans- och resultaträkning är för ränteförändringar. Finansiering läggs i första hand upp med kort bindningstid och ränterisken hanteras sedan med hjälp av derivat. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,5 år (4,0).

Bolagets fastigheter redovisas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheterna värderas vid varje kvartalsskifte där värderingarna vid varje hel- och halvårsskifte utförs av Cushman & Wakefield Sweden AB och Forum Fastighetsekonomi AB och vid resterande tillfällen genomförs internvärderingar av Axfast.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighetsbeståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighetsvärdens utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, förväntningar på hyres-tillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas värde till 20 767 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. Som en del i arbetet har bolaget under året energinventerat samtliga fastigheter. Under året har dessutom ytterligare fyra fastigheter miljöcertifierats. Vid utgången av 2023 är 90 procent av bolagets fastigheter miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 957 200
Årets resultat	29 153
Disponeras så att:	3 986 353
Till aktieägare utdelas (100 kronor per aktie)	4 000
I ny räkning överföres	3 982 353
	3 986 353

# NYCKELTAL

	2023	2022	2021*	2020*	2019*
<b>KONCERNEN</b>					
Intäkter (Mkr)	868	704	572	564	594
Driftnetto (Mkr)	643	514	409	374	402
Förvaltningsresultat (Mkr)	381	367	283	–	–
Resultat efter skatt (Mkr)	–127	625	1 869	54	263
Överskottsgrad	74%	73%	72%	66%	68%
Kontrakterad uthyrningsgrad	96%	97%	97%	94%	95%
Bokfört värde förvaltningsfastigheter (Mkr)	20 767	19 318	18 864	6 436	6 521
Extern finansiering (Mkr)	5 432	3 827	3 987	2 814	2 745
Eget kapital (Mkr)	13 131	13 263	12 462	3 738	3 687
Belåningsgrad	26%	20%	21%	18%	19%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,7	4,7	4,9	6,0	4,1
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal)	90,0	75,0	65,0	32,0	11,0
<b>MODERBOLAGET</b>					
Nettoomsättning (Mkr)	43	34	35	33	34
Balansomslutning (Mkr)	6 693	6 289	6 762	5 688	6 050
Soliditet (%)	60%	64%	58%	69%	65%
Antal anställda	14	14	12	12	12

\*Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2022 har ej räknats om till IFRS utan presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskrivningar på fastigheter. Enligt IFRS redovisas fastigheterna till

verkligt värde och fastigheternas orealiserade värdeförändring redovisas i resultatet. Dessutom har driftnettot under K3 belastats med kostnader avseende tomträttsavgäld till skillnad mot IFRS redovisningen där kostnad för tomträttsavgälder redovisas som en räntekostnad på leasingkulder inom finansnettot. Förvaltningsresultat rapporterades inte i den tidigare K3 redovisningen och därför presenteras inget värde för perioden 2018 – 2020.

# RESULTATRÄKNING

## KONCERNEN

Belopp i Tkr	2023	2022
Hyresintäkter	866 100	703 404
Övriga intäkter	2 248	686
<b>Totala intäkter</b>	<b>868 348</b>	<b>704 090</b>
Driftkostnader	– 72 504	– 56 616
Underhållskostnader	– 21 682	– 19 983
Fastighetsskatt	– 86 090	– 78 656
Fastighetsadministration	– 44 735	– 35 200
<b>Totala fastighetskostnader</b>	<b>– 225 011</b>	<b>– 190 455</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>643 337</b>	<b>513 635</b>
Avskrivningar	– 1 269	– 961
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>642 068</b>	<b>512 674</b>
<b>Centrala administrationskostnader</b>	<b>– 25 160</b>	<b>– 22 476</b>
Finansiella intäkter	9 365	943
Finansiella kostnader	– 220 990	– 99 598
Räntekostnad leasingkulda	– 23 801	– 23 801
<b>Finansnetto</b>	<b>– 235 426</b>	<b>– 122 456</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>381 482</b>	<b>367 742</b>
<b>Värdeförändringar</b>		
Fastigheter	– 392 787	238 042
Räntederivat	– 133 932	174 602
<b>Resultat före skatt</b>	<b>– 145 237</b>	<b>780 386</b>
Skatt på årets resultat	17 977	– 155 714
<b>Årets resultat</b>	<b>– 127 260</b>	<b>624 672</b>
<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>		
Årets resultat	– 127 260	624 672
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Övrigt totalresultat för året, efter skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>– 127 260</b>	<b>624 672</b>

Årets totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.



# BALANSRÄKNING

## KONCERNEN

Belopp i Tkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	20 767 000	19 318 000
Materiella anläggningstillgångar	11 349	8 933
Nyttjanderättstillgångar	965 051	778 935
Derivatinstrument	17 247	98 839
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>21 760 647</b>	<b>20 204 707</b>
Kundfordringar	5 653	0
Skattefordringar	0	0
Derivatinstrument	2 113	421
Övriga fordringar	6 060	10 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 567	64 437
Likvida medel	416 948	218 347
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>521 341</b>	<b>293 534</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 281 988</b>	<b>20 498 241</b>

Belopp i Tkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	4 000	4 000
Reserver	800	800
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	13 126 603	13 257 866
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>13 131 403</b>	<b>13 262 666</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 131 403</b>	<b>13 262 666</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 803 450	1 727 703
Uppskjuten skatteskuld	2 344 190	2 394 506
Derivatinstrument	61 826	7 794
Långfristiga leasingskulder	929 740	749 183
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 139 206</b>	<b>4 879 186</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 616 557	2 089 533
Leverantörsskulder	33 431	40 923
Aktuella skatteskulder	22 741	19 585
Kortfristiga leasingskulder	29 361	23 802
Övriga kortfristiga skulder	16 405	8 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	292 884	174 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 011 379</b>	<b>2 356 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 281 988</b>	<b>20 498 241</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNEN

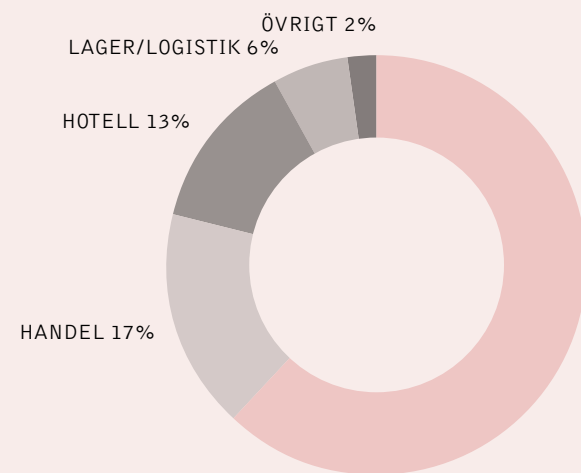
Belopp i Tkr	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	- 145 237	780 386
Justeringar för skillnader mellan resultat före skatt och nettokassaflöde	527 988	- 411 683
Betalda skatter	- 31 962	8 923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>350 789</b>	<b>377 626</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändringar av rörelsefordringar	- 13 019	- 18 431
Förändringar av rörelseskulder	94 424	8 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>432 194</b>	<b>367 583</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	- 1 520 198	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 314 398	- 217 533
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 1 834 596</b>	<b>- 217 533</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 325 000	720 000
Amortering av lån	- 720 000	- 880 000
Utbetald utdelning	- 4 000	- 4 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 601 000</b>	<b>-164 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>198 598</b>	<b>- 13 950</b>
Likvida medel vid årets början	218 347	232 297
Årets kassaflöde	198 601	- 13 950
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>416 948</b>	<b>218 347</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE

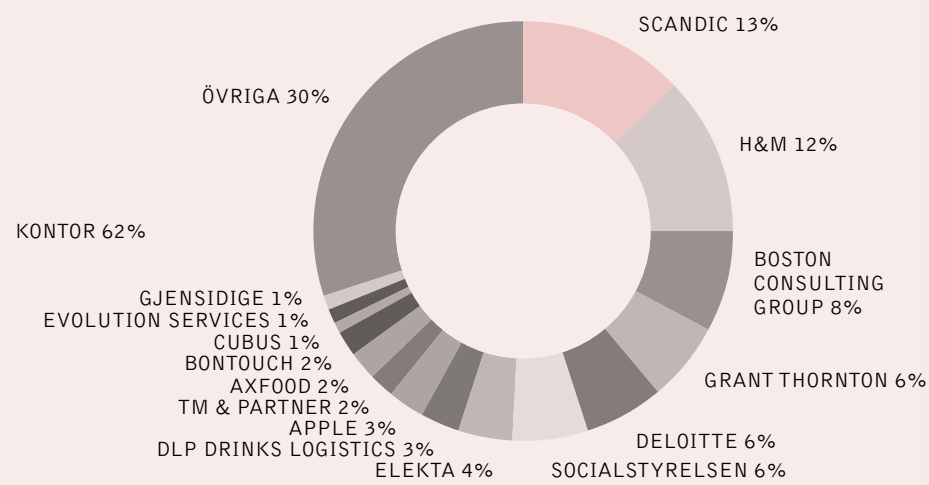
Belopp i Tkr	2023	2022
<b>Betalda och erhållna räntor</b>		
Erhållen ränta	9 365	943
Erlagd ränta	- 200 057	- 99 106
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	1 269	961
Värdeförändring fastigheter	392 787	- 238 042
Värdeförändring räntederivat	133 932	- 174 602
<b>Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>527 988</b>	<b>- 411 683</b>

# HYRESVOLYM

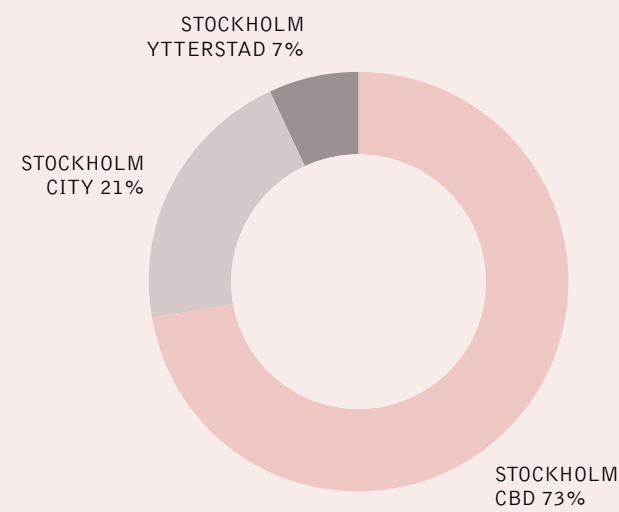
HYRESVOLYM / SEGMENT



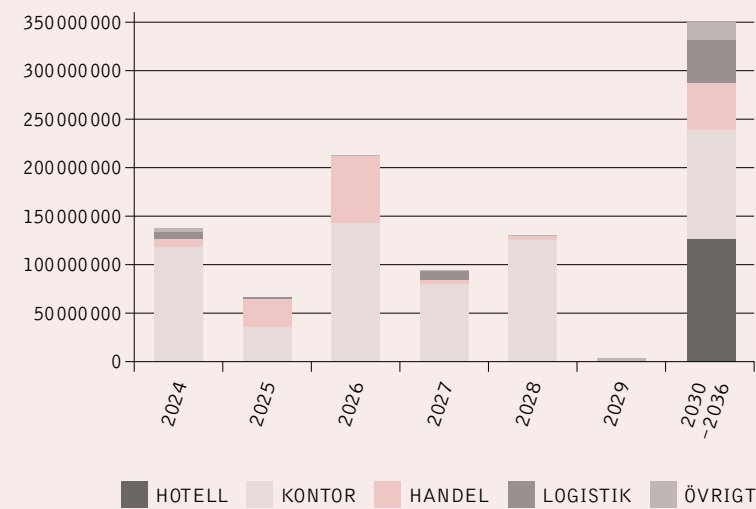
KONTRAKTERAD HYRA / KUND



HYRESVOLYM / DELMARKNAD

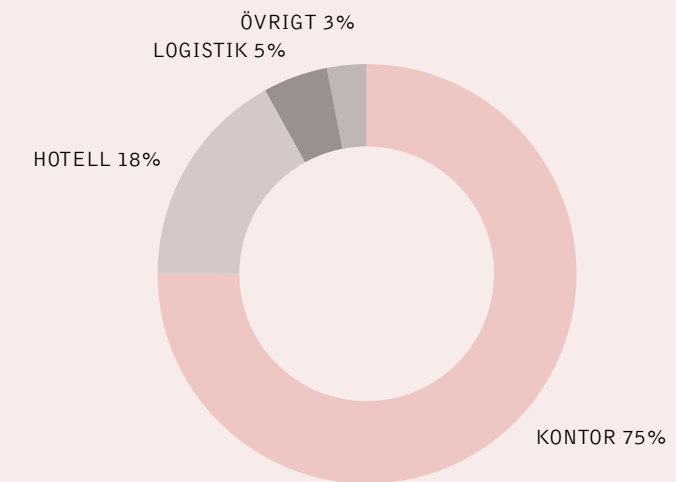


KONTRAKTERAD HYRESFÖRFALLOSTRUKTUR

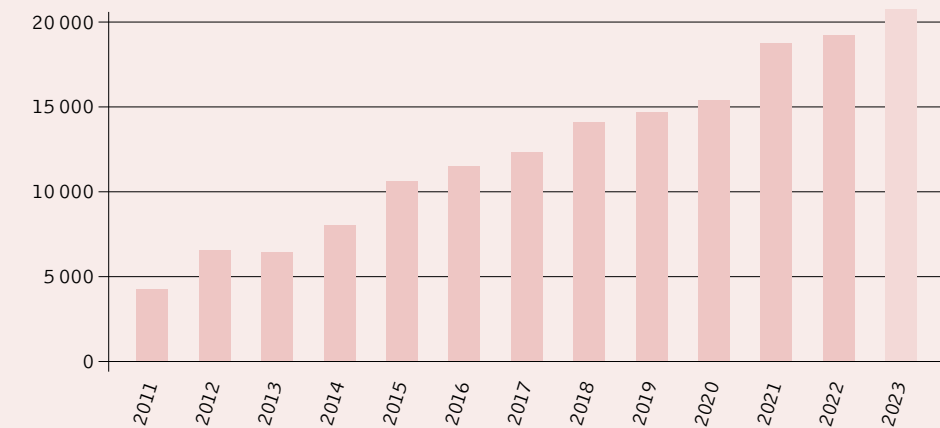


# MARKNADSVÄRDE

MARKNADSVÄRDE / SEGMENT

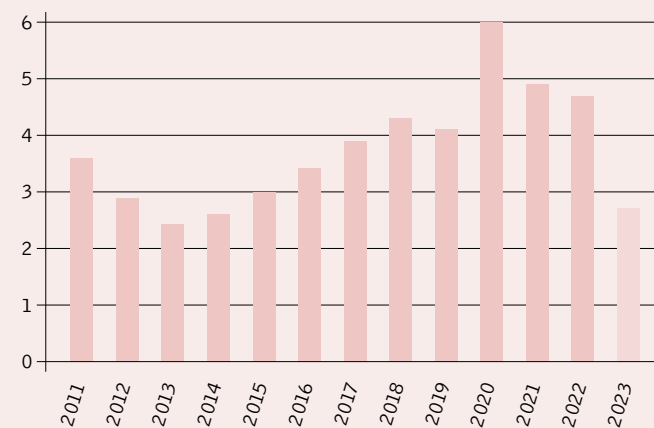


UTVECKLING MARKNADSVÄRDE (MKR)

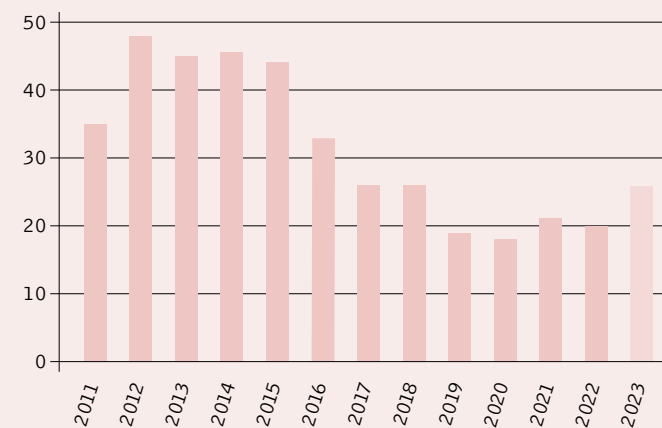


# FINANSIELLA NYCKELTAL

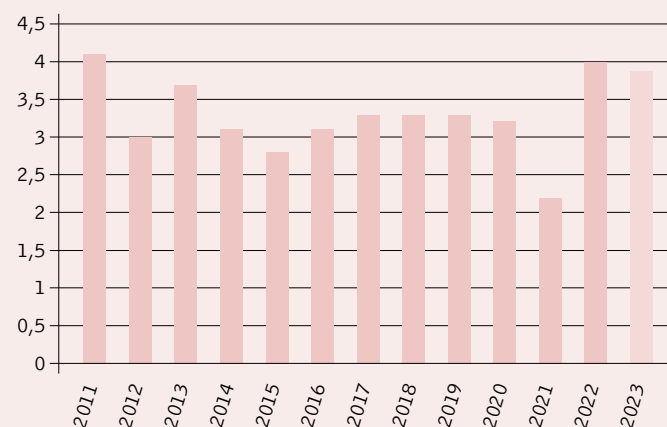
## RÄNTETÄCKNINGSGRAD (GGR)



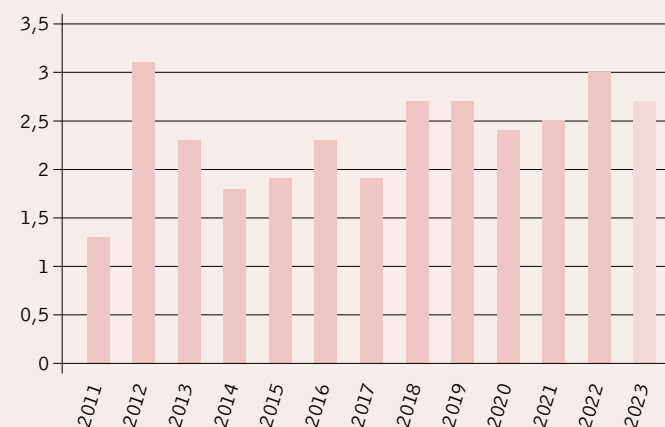
## BELÅNINGSGRAD (%)



## RÄNTEBINDNINGSTID (ÅR)



## KAPITALBINDNINGSTID (ÅR)



# RESULTATRÄKNING

## MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	2023	2022
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	43 148	33 932
<b>Summa rörelseintäkter</b>	43 148	33 932
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	- 24 737	- 17 665
Personalkostnader	- 43 571	- 38 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	- 233	- 110
<b>Rörelseresultat</b>	- 25 393	- 22 455
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	1 089	706
Ränteintäkter och liknande resultatposter	105 607	90 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 73 349	- 59 835
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	7 954	8 835
Bokslutsdispositioner	21 317	63 159
<b>Resultat före skatt</b>	29 271	71 994
Skatt	- 118	- 9 041
<b>Årets resultat</b>	29 153	62 953
<b>MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>		
Årets resultat	29 153	62 953
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Årets totalresultat</b>	29 153	62 953

# BALANSRÄKNING

## MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Inventarier och installationer	8 576	5 159
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	4 014 193	3 101 556
Uppskjuten skattefordran	1 776	1 724
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 024 545</b>	<b>3 108 439</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	2 511 602	2 777 560
Skattefordringar	11 382	2 497
Övriga fordringar	407	395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 567	4 172
Likvida medel	132 547	395 571
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 668 505</b>	<b>3 180 195</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 693 050</b>	<b>6 288 634</b>

Belopp i Tkr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	4 000	4 000
Reservfond	800	800
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst	3 957 200	3 898 247
Årets resultat	29 153	62 953
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 991 153</b>	<b>3 966 000</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	33 706	54 034
Överavskrivningar	973	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>34 679</b>	<b>54 034</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 318 140	1 386 982
Leverantörsskulder	9 099	3 479
Skulder till koncernföretag	1 322 273	862 876
Övriga skulder	2 632	2 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 074	12 413
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 667 218</b>	<b>2 268 600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 693 050</b>	<b>6 288 634</b>

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun	Adress	Fastighets- beteckning	UTHYRNINGSBAR YTA (KVM)			PER LOKALTYP					Byggnadsår/Ombyggnadsår	
			Bostäder	Handel	Kontor	Hotell	Lager/ Logistik	Övrigt	Garage/ P-hus	Total yta (exkl. garage)		
Haninge	Dåntorpsvägen 32	Jordbromalm 3:3			263		32 781				33 044	2016
Haninge	Lillsjövägen 13	Jordbromalm 4:8			486		23 290				23 776	2012/2013
Stockholm	Kungsgatan 57, Klara Norra Kyrkogata 23 mfl	Boken 6		1 694	8 024		124	264	152		10 106	1750/1897/1927/1987/2021
Stockholm	Kungsgatan 53, Gamla Brogatan 28-30 mfl	Bryggmästaren 5		959		7 504	111				8 574	1750/1880/1980/1984/2003/2013
Stockholm	Gamla Brogatan 32, Klara Norra Kyrkogata 24	Bryggmästaren 6		510	946		33	132			1 621	1880/1912/2019
Stockholm	Kungsgatan 55, Klara Norra Kyrkogata 26-28	Bryggmästaren 7		1 396	3 583		344	521			5 844	1880/2016
Stockholm	Jakobs Torg 5, Jakobsgatan 1	Jakob Mindre 5			1 798			468			2 266	1894/1926/1979/1986/2020
Stockholm	Gustav Adolfs Torg 11-20, Regeringsgatan 4-6 mfl	Jakob Mindre 11			7 270		390	900			8 560	1914/2012/2022
Stockholm	Rålambsvägen 3-5, Västerbroplan 5-7 mfl	Lysbomben 5	136		15 894		53				16 083	1949
Stockholm	Nytorpgsgatan 11 A-B	Mäster Mikael 21	1 856	62	109		12	80	90		2 119	1839/1883/1928/19939
Stockholm	Skeppsbron 34-36	Phoebus 10	328		1 949		155				2 432	1676/1700/2002/2016
Stockholm	Vasagatan 40	Pilen 18		422	2 204		152				2 778	1889/1936/2006
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	535	607	1 275		137	92			2 646	1869/2006/2021
Stockholm	Kungsgatan 49, Gamla Brogatan 24	Skotten 6		4 346	6 457		2 838	102			13 743	1955/1994/2017
Stockholm	Sergelgatan 1	Sporren 16		6 327	5 770		193	1 033	765		13 323	1961/2007
Stockholm	Tulegatan 15-19, Kungstensgatan 18-20 mfl	Taktäckaren 2	2 207	80	19 799		235	1 115	2 604		23 436	1896/2001/2003
Stockholm	Hötorget 15, Kungsgatan 47	Torgvägen 7		1 257	1 173		16 630	66	2 562		20 688	1916/1925/1994/2007/2015
Stockholm	Karlavägen 85	Vedbäraren 18	3 897						120		3 897	1912/2007
Stockholm	Norrländsgatan 20	Vildmannen 10		798	2 221			96			3 115	1888/1992/2010
Stockholm	Drottninggatan 78	Vinkelhaken 9		1 096	1 722			17			2 835	1913-1915/2005
Upplands Väsby	Finnvids väg 1	Nedra Runby 1:57		2 215							2 215	2002
<b>Totalt</b>			<b>8 959</b>	<b>21 769</b>	<b>80 943</b>		<b>24 134</b>	<b>61 027</b>	<b>6 296</b>	<b>3 731</b>	<b>203 101</b>	



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



**BRYGGMÄSTAREN 5**  
KUNGSGATAN 53, GAMLA BROGATAN 30-32



**BRYGGMÄSTAREN 6**  
GAMLA BROGATAN 32



**BRYGGMÄSTAREN 7**  
KUNGSGATAN 55, KLARA NORRA KYRKO GATA 26



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



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



**JAKOB MINDRE 5**  
JAKOBS TORG 3, JAKOBSGATAN 1



**PILEN 18**  
VASAGATAN 40



**SPORREN 16**  
SERGELGATAN 1, MÄSTER SAMUELSGATAN 47



**PHOEBUS 10**  
SKEPPSBRÖN 34-36, JOHANNESGRÄND 1



**RIDDAREN 16**  
GREV TUREGATAN 18



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



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



**SKOTTEN 6**  
KUNGSGATAN 49, DROTTNINGGATAN 53, GAMLA BROGATAN 24



**JORDBROMALM 3:3**  
DÅNTORPSVÄGEN 32



**JORDBROMALM 4:8**  
LILLSJÖVÄGEN 13





**TORGVÄGEN 7**  
HÖTORGET 15, DROTTNINGGATAN 72-76



**VILDMANNEN 10, LÄSTMAKARGATAN 5**  
NORRLANDSGATAN 20



**VINKELHAKEN 9**  
DROTTNINGGATAN 78, KUNGSGATAN 52

# MILJÖSTRATEGI

Axfast är en långsiktig ägare, fastighets- och stadsutvecklare. Därför är hållbarhetsfrågorna centrala i allt vi gör. I driften av våra fastigheter arbetar vi ständigt med att minska vårt klimatavtryck, med tydliga och mätbara målsättningar. Men vi är medvetna om att det är vid nybyggnation, ombyggnation och hyresgäst Anpassningar som vi kan göra störst skillnad. Här arbetar vi med en livscykelanalys där ambitionen är att alla val mäts efter vilket CO<sub>2</sub>-avtryck de gör över hela sin livslängd. Det gäller materialen i sig, men också tillverkning, transporter och avfall.

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

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



---

**AXFASTS PERSONAL ÅTERUPPSTÅNDNA  
I NYA KONTORET PÅ KUNGSGATAN.**

FRÅN VÄNSTER: HELENA WEINZ , STEFAN NORELL, VIDA FARAHVASHI,  
PETER RYDBERG, TOMAS HENNINGSON, SUSANNE ÖGREN,  
JAN HENRIKSSON, ANNIKA WIGERT, ELIN MOSTRÖM,  
MATHIAS FÖRBERG, JOHAN BERFENSTAM, MATS ARNBOM.

SAKNAS: JOHANNA MARCUSSON, LUDVIG SVENSSON.

---

# AXEL JOHNSON GRUPPEN

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

## AXEL JOHNSON

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

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

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

**AxSol** bygger och utvecklar bolag inom solenergisektorn och närliggande områden.

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

**Martin & Servera** är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist.

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



## AXEL JOHNSON INC.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ALTOCUMULUS AB

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



---

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

---

ART DIRECTION OCH PRODUKTION: WATERS LÖWENHIELM.  
TEXT: HÅKAN ENGLER.  
ORIGINAL: JAKOB BRUNDIN/KOBHEN DESIGN.

FOTOGRAFI:

JÄGER ARÉN, RICHARD ANDERSON, ANDRII BASHTOVYI, MIKHAIL EVSTAFIEV, WOJCIECH KRYNSKI, WATERS LÖWENHIELM, MICHAEL NASH.  
ROBERT CAPA, PAVEL DOROGOY / TT. HUFTON + CROW / VIEW.  
KATHRINE ANDI, CBW, TIM JONES, LEBRECHT MUSIC & ARTS, IAIN MASTERTON, MAURITIUS IMAGES GMBH,  
NEIGHBORS CAT – PW, NORTH WIND PICTURE ARCHIVES, CALIN STAN / ALAMY STOCK PHOTO.  
BETTMANN, CHICAGO HISTORY MUSEUM, GLOBAL IMAGES UKRAINE, MARCUS LINDSTROM, POPPERFOTO / GETTY IMAGES.  
PROKREAJCA, SERGIO DELLE VEDOVE / ISTOCK. SHUTTERSTOCK. DARIA BULGAKOVA / FREEPIK.  
NATIONAL DIGITAL ARCHIVES WARSAW. THE U.S. NATIONAL ARCHIVES AND RECORDS ADMINISTRATION.  
SCREENSHOT FROM "WARSAW 1935" DIRECTED BY TOMASZ GOMOLA / NEWBORN.  
ROLAND WITSCHEL / PICTURE ALLIANCE, DPA. SERGIO DELLE VEDOVE / ISTOCK.

MÅLNINGAR:

BERNARDO BELLOTTO, JOHN MARTIN, JOHANN GEORG TRAUTMANN, BANKSY.



 Axfast

