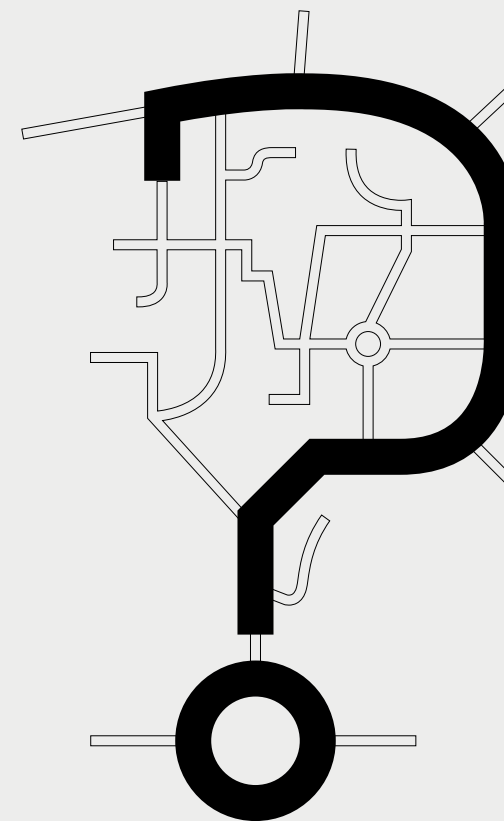


TEMA

POPULÄRA STADSMILJÖER I VÄRLDEN.

VILKA VAR FRAMGÅNGSFAKTORERNA?

AXFAST ÅRSRAPPORT 2014



ÅRET I KORTHET

MARKNADSVÄRDE MKR

8090

239 MKR

SUMMAN AV VÅRA FASTIGHETS-
FÖRSÄLJNINGAR UNDER ÅRET



UNDER 2014 uthyrdes 50 800 kvm till
en sammanlagd årshyra om 97 MKR

Mkr

Investeringar i
PROJEKT 311

11.3 % TOTAL AVKASTNING

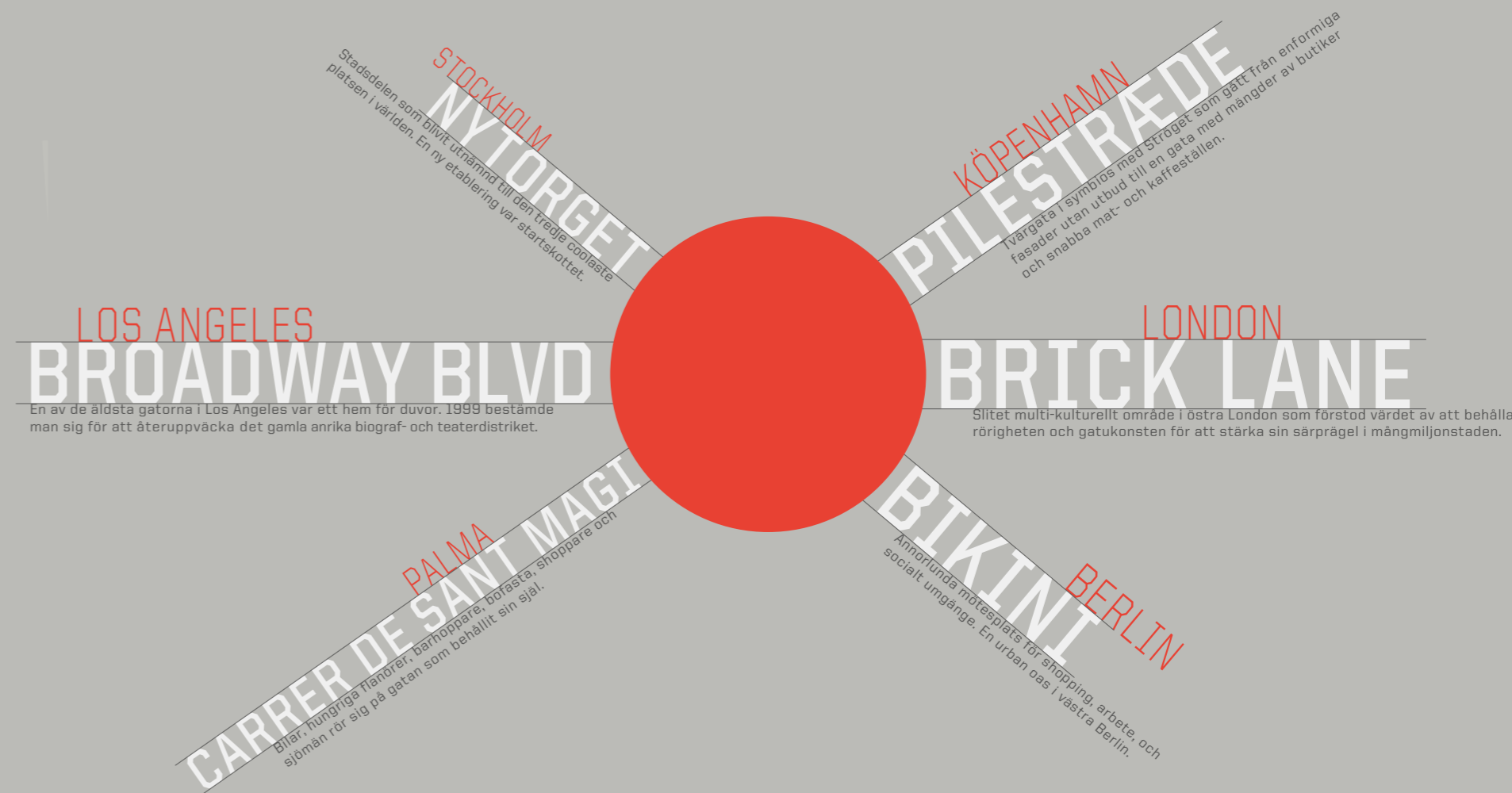
UTHYRNINGSGRAD 93 %

DRIFTNETTO MKR

302

NYCKELTAL	2014	2013	2012	2011	2010
FASTIGHETSRELATERADE					
Uthyrbar area, kvm	263 000	265 800	298 200	259 500	237 000
Marknadsvärde, Mkr	8 090	6 509	6 676	5 009	4 337
Nettoinvesteringar, Mkr	1 028	-348	85	402	138
Bokfört värde, Mkr	5 782	4 834	5 186	3 761	3 452
Hysesintäkter, Mkr	460	444	388	317	308
Driftnetto, Mkr	302	295	272	211	198
Vakansgrad, ekonomisk, %	6,8	5,9	5,7	4,4	4
Överskottsmarginal, %	67	67	70	67	64
FINANSRELATERADE					
Genomsnittlig ränta, %	2,4	3,2	3,5	3,8	2,8
Räntebindningstid, år	3,1	3,7	3,0	4,1	2,4
Räntetäckningsgrad	2,6	2,4	2,9	3,6	4,0
Soliditet, %	35	39	35	50	54
Justerad soliditet, %	50	52	47	59	61
Belåningsgrad/marknadsvärde, %	45	45	48	35	35

INNEHÅLL:	Vd-ord Fokus på stadsutveckling	06	Verksamhetsåret Kommentarer	54
	Stadsmiljöer Från LA till Köpenhamn	08	Ekonomisk rapport Resultat och balans	55
	Höjdpunkter 2014 Projekt och affärer	47	Styrelse och Axel Johnson Gruppen	58
	Antonia Ax:son Johnson Reflektion	48	Fastighetsförteckning Innehavet	60
	Göran Ennerfelt Konsten att träffa rätt	52		



Fokus på stadsutveckling

Framgångsfaktorer i vår närhet och i världen



2014 har varit ett spännande, omvälvande och framgångsrikt år för AxFast. Vi har nettoinvesterat en miljard i transaktioner och projekt. Vi har tillträtt PUB och ett markområde för logistik i Umeå. Vi har sålt en handelsfastighet i Visby samt två lagerfastigheter i Göteborg. Vi har om- och nyförhandlat 77 hyresavtal för en total volym på 157 Mkr i årshyra.

Vi började året med tillträdet av PUB. Vi har tittat på PUB under många år och vi såg möjligheten att skapa något nytt. Varför inte göra det osynliga hotellet synligt, vända ut butikerna och ta bort det krångliga rulltrappspaketet invändigt? Vi skissade, funderade, diskuterade och kom fram med en idé som på pappret var hållbar. Vi påbörjade projektet under 2014 med ambitionen att genomföra vår idé. Vi har planerat och diskuterat i företaget, i styrelsen, med staden, med hyresgäster, med arkitekter och med retailspecialister. Processen har fungerat bra, vi har arbetat kundfokuserat, konsekvent och målinriktat. När vi är färdiga kommer butikerna i fastigheten vända sig mot Drottninggatan där de stora kundflödena finns. De krångliga kommunikationsytorna är ersatta av nya effektiva butikslokaler med tydliga entréer. Hotellet vänder sig mot Hötorget och kommer att erbjuda restauranger, cafe, bar och konferensmöjligheter.

Butikerna och det nya hotellet Scandic Haymarket öppnar i maj 2016. Från den pampiga entrén mot Hötorget kommer besökarna att mötas av ett internationellt storhotell där vi tillsammans har återskapat fastighetens ursprungliga storhet.

I maj 2015 öppnade Scandic ett nytt spännande hotellkoncept - HTL - i kvarteret Bryggmästaren efter en rekordsnabb och effektiv ombyggnad. Hotellet har tagits emot väl och har en bra beläggningsgrad. Vi påbörjade även ett nytt projekt med kontor och butiker för att stärka kvarteret och områdets attraktionskraft.

I Uppsala har vi efter förhandlande med kommunen och våra hyresgäster påbörjat ett projekt där vi skapar nya butiker och kontorsytor i en byggnad med arkitektonisk utmanande gestaltning. Projektet kommer att pågå fram till våren 2016. Hyresgäster som är tecknade är Ählns, Designtorget och Stadium.

Vi har i samarbete med Martin & Servera påbörjat ett projekt för att bygga en logistikfastighet på 23 000 kvm i Umeå. Inflyttning kommer att ske i slutet av 2015. Ett grönt, energieffektivt och modernt lager är en viktig satsning för Martin & Servera och vi är, även denna gång, med på resan.

// Vi har i denna årsrapport valt att fokusera på stadsutveckling och försöker finna svar på vad som gör ett område intressant, spännande och attraktivt. Det är frågor vi ställer oss i våra projekt, i vår fastighetsutveckling och i vårt dagliga arbete. //

Vi har i denna årsrapport valt att fokusera på stadsutveckling och försöker finna svar på vad som gör ett område intressant, spännande och attraktivt. Det är frågor vi ställer oss i våra projekt, i vår fastighetsutveckling och i vårt dagliga arbete. Som en del i det arbetet genomförde vi ett seminarium om stadsutveckling i samarbete med Axfoundation för att utbilda oss själva och andra bolag i gruppen.

Vi försöker bland annat finna svaren till varför vissa gator och områden blir heta. Vilken kombination av upplevelser, mötesplatser och utbud gör att människor söker sig till vissa områden? Vad kan vi lära oss om vad som är gjort när vi försöker få liv i området kring Gamla Brogatan-Drottninggatan-Kungsgatan-Hötorget? Hur ska vi planera vårt kommande projekt på Klarabergsgatan för att attrahera, stimulera, värma och värna den stora mängd pendlare, turister, arbetande och boende som ska vistas i området? Främst av allt; hur kan vi skapa en långsiktig hållbar förbättring i dessa områden?

2015 blir ännu ett projektår för AxFast med investeringar på närmare 600 Mkr. Projekten i PUB, på Gamla Brogatan, i Uppsala och i Umeå kommer att kräva alla våra resurser för att driva, uppfylla och färdigställa. Vår organisation är inte stor i numerär vilket vi ser som

en fördel. Vi arbetar med målstyrning, har korta beslutsvägar, varje medarbetare är viktig och får ett stort personligt ansvar. En anledning till vår framgång är kombinationen av kompetent och engagerad personal, förtroende, snabba beslutsprocesser samt bolagets storlek; the sweet spot.

Kommer vi få ett läge att göra något förvärv? Nollräntan gör att fastighetsbranschen är het, alla jagar avkastning och utbudet är begränsat. Vi söker utvalda lägen, bra och flexibla hus med utvecklingspotential.

Frågeställningarna är många, vi tar dem, analyserar, lär oss, diskuterar med styrelse och ägare. Vi skapar ett långsiktigt och hållbart resultat. 2015 blir spännande med stadsutveckling i fokus. Följ med oss på vår resa. Trevlig läsning!

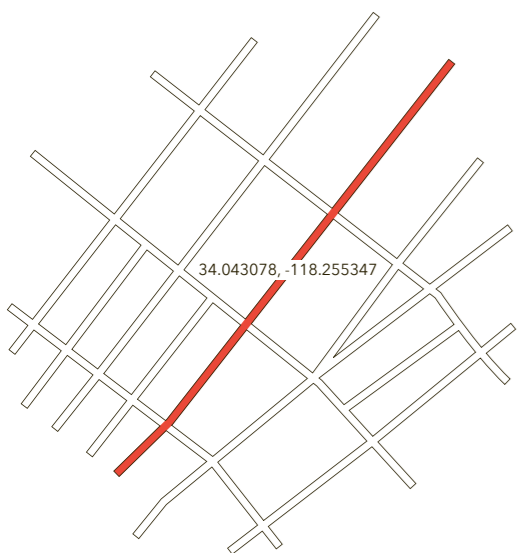
Erik Lindvall, vd AxFast



Broadway Blvd

Downtown, Los Angeles

USA



Text: Kent Isaacs
Foto: Sarah St Clair Renard

Bring Back Broadway

Ett klassiskt biograf- och teaterdistrikt får livet tillbaka

Broadway Boulevard är en av de absolut äldsta gatorna i Los Angeles. Före andra världskriget ansågs Broadway vara "centrum" för staden. Folk besökte dess vackra utsmyckade filmpalats, nattklubbar, levande teatrar och handlade på de magnifika varuhus och butiker som fanns då.

Efter andra världskriget utvecklades stadens motorvägssystem och den ökade bilismen fick stadskärnan att avfolkas. Många av de stora företag som huserat i Downtown hittade nya och billigare förorter för sin verksamhet. De vackra byggnaderna demolerades och förvandlades till parkeringshus.

Hyrorna gick ner, vilket ledde till att Downtown befolkades med en annan typ av klientel än under storhetstiden.

Förändringar

Många har arbetat aktivt för en förändring i Downtown. 1999 inledde Los Angeles Conservancy det så kallade "Broadway Initiative" för att rensa upp samt bevara miljöerna kring Broadway. Detta initiativ centrerades

kring de 12 biografier där bland annat Charlie Chaplins stumfilmer haft sina premiärer.

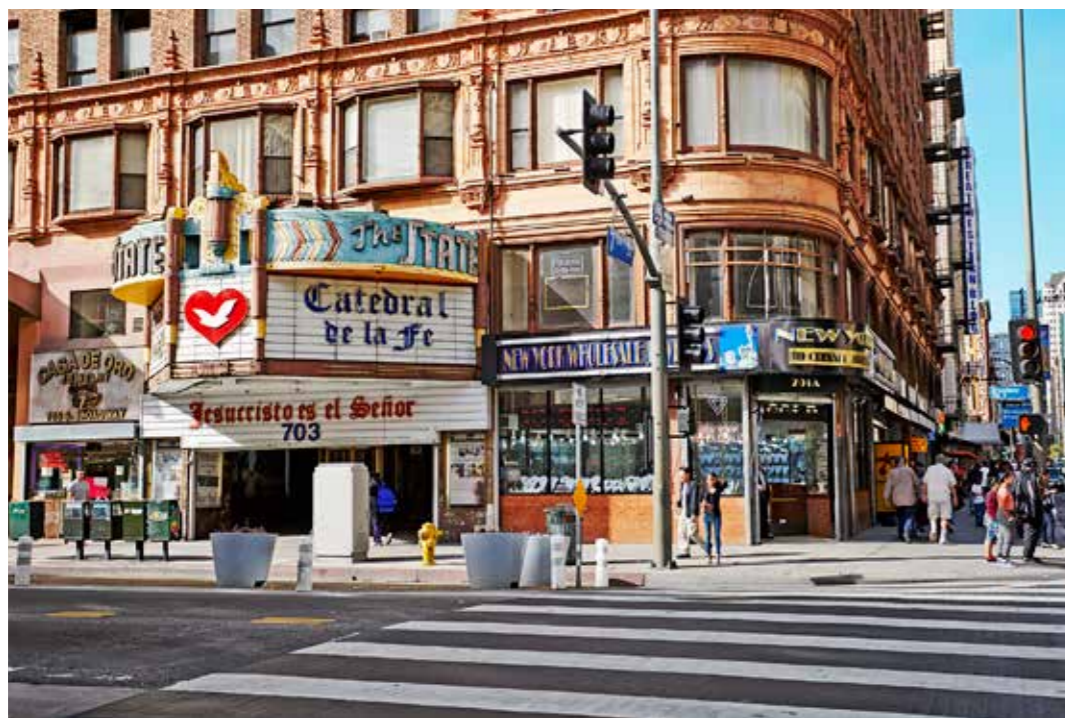
Filmkvällar anordnades där klassiska amerikanska filmer visades. Finansieringen skedde via ett generöst stipendium från Andy Warhol-stiftelsen.

2008 ändrades namnet på organisationen till "Bringing Back Broadway" och har sen dess arbetat med att återuppliva Broadway och även granngatan Los Angeles Boulevard som är stadens äldsta gata. I bräschan går stadsrådet Jose Huizar. Sedan 1999 har 15 000 lägenheter byggts, varav 5 000 i historiska byggnader. År 2010 beräknades invånarna i Downtown vara 41 000. 2016 står 4 900 nya lägenheter färdigställda och invånarantalet estimeras till över 50 000 personer.

Processen går framåt

Ett stort steg framåt i processen genomfördes år 2000. Killefer Flammang Architects (KFA) och Degenkolb Engineers inledde en undersökning (pro bono) av de historiska delarna av staden. Detta för att identifiera vilka byggnader som kunde fungera att omvandla till





The State Theater byggdes 1921 av filmstudio MGM, och under 30-talet uppträdde Judy Garland här. Som den största av teatrarna på Broadway, är den nu hem till en kyrka.



Rialto-biografen hade premiär för sin första film 1919 med en hel symfoniorkester. Nu är Rialto hem till Urban Outfitters.

bostäder. År 2004 gav U.S Small Business Administration 1 miljon dollar till projektet, öronmärkta för att bevara och restaurera de visuella och historiska detaljerna på 15 av de kulturmärkta byggnaderna. Redan år 2007 var 50 procent av byggnaderna omvandlade och inflyttningsklara. Lyckligtvis med strikta riktlinjer gällande vilka historiska detaljer samt arkitektoniska element som skulle bevaras. Med bostadsmöjligheter på plats blev nästa naturliga steg att få in kommersiella hyresgäster.

Pionjärerna
Alma Restaurant - Restaurang som mottagit flertalet utmärkelser som en av USA:s bästa restauranger i bland annat Food And Wine & Bon Appetite.

Ashleigh Parsons är ägare och Creative Director på Alma. Hon och kocken Ari Taymor bestämde sig för att etablera sig i LA efter att ha arbetat tillsammans på flertalet erkända restauranger i San Francisco. Till skillnad från SF kände de att LA hade många områden som saknade högkvalitativa restauranger. Efter en hel del sökande skrev de 2012 på kontraktet till en övergiven byggnads bottenplan på Broadway. En lokal som inrymmer 39 sittande matgäster. De signerade sitt kontrakt med vetskapen om att Portlandbaserade

koncernen Ace Hotel skulle öppna tvärs över gatan inom några år.

Under sitt första verksamma år var utmaningen att rekrytera kunder till en destination utan annan dragningskraft. Ashleigh Parson anser att framgången kan tillskrivas den massiva internationella och nationella mediabevakningen som uppstod. Hon uppskattar i dagsläget, 2,5 år efter öppning, att Alma får cirka 30 procent av sina besökare från Downtowns gångtrafik och invånare och 70 procent är gäster som söker sig dit för den kulinariska upplevelsens skull. Den största utmaningen med att driva verksamhet i Downtown anser hon vara de tre månader under sommaren då dess invånare till stor del lämnar området för svalare breddgrader. Detta kräver en konstant öppenhet och flexibilitet kring affärsidén och en tydlig analys av verksamheten.

Restaurang Almas diskreta fasad döljer en av USA:s mest populära restauranger.



United Artists biografen byggdes med French Quarter i New Orleans som inspiration. Innan Ace Hotel och Tungsten Property kom in användes den även som kyrka.

Från den nyrenoverade takbaren på Ace Hotel ser man ner på Broadway och ut över hela staden.





// Utvecklingen går i vågor, och oftast är det bostäder och hyresgäster som kommer först, sedan följer detaljhandeln. Vi gör det annorlunda. //

Jonathan Schley, Tungsten Property

Ace Hotel - Framgångsrik hotellkedja som startade i Portland Oregon och nu har hotell i New York, Palm Springs, Panama City, London, Seattle, och nu senast Downtown Los Angeles.

Att attrahera rätt typ av företag har varit signifikant för Broadways utveckling. Många av de som nu etablerat sig på Södra Broadway kom just via Ace Hotels samarbetspartner Tungsten Property.

Jonathan Schley från Tungsten Property anses lite skämtsamt vara "Borgmästaren av 9th & Broadway". Som delägare i Ace har de tillsammans skräddarsytt och handplockat Acne Studios, Aesop, A.P.C., Tanner Goods och OAK att flytta in och har därmed påskyndat gentriferingen av Broadway radikalt. "Organisk utveckling sker inte snabbt", säger Jonathan Schley, som under de senaste 18 månaderna övertygat nio nya butiker att öppna inom en två kvarters radie kring Ace Hotel vid Nionde gatan och Broadway. "Utvecklingen går i vågor, och oftast är det bostäder och hyresgäster som kommer först, sedan följer detaljhandeln. Vi gör det annorlunda". Annorlunda har visat sig vara ett framgångsrikt koncept för Ace, som nu senast även tagit New York med storm.



Micke Backlinder: Om man hoppar fem år framåt i tiden så har vi vårt eget mini New York här.

Till vänster: Acne flyttade via Tungsten Property in i det före detta art deco varuhuset som även är omvandlat till 60 loftbostäder.

Nedan: Staden har gått in med parasoller och bord och omvandlat en av filerna på Broadway till ett parkliknande utrymme för fotgängare.



Kontrasterna

Gentrifieringen erbjuder nu det hippaste på kartan. Kontrasterna är många och skapar en levande och eklektisk omgivning. Ace Hotel, som påbörjade den senaste vågen av förändringar i området, erbjuder minimalistiskt inredda rum för hipster- och kultureliten, restauranger, pool på taket och lyxiga drinkar i de olika barerna. Samtidigt i grannkvarteren finns de nedgångna ungarlshotellen och välgörenhetsorganisationerna som fokuserar på hemlösa. Acne med sitt exklusiva avantgarde mode, och tvärs över gatan säljs T-shirts för \$5, troligtvis tillverkade på övervåningen i en grannbyggnad i en av Downtowns många "cutandsew." På gatorna möts Los Angeles många låginkomsttagare som pendlar med buss- och tunnelbanesystemet genom Downtown och de välklädda kreativa entreprenörerna som firar med lyxkaffe och Happy Hour.

Restaurang Alma med sin gourmetmat kontra de små tacovagnarna och försäljare med fruktvagnar.

Framtiden

2014 installerade City of LA och LA Department of Transportation fler parkeringar och även områden med bänkar att sitta på. Detta längs Broadway Boulevard från 2:a till 11:e gatan där man stängt av och använt en av filerna på Broadway. På samma del av Broadway har 30 bord med stolar och röda parasoller distribuerats till de lokala affärerna som allmänheten kan åtnjuta. Gatan har även smyckats med 5 500 växter. Ett nytt initiativ från Jose Huizar är att installera en \$270 miljoners "Streetcar" (spårvagnsrutt) som bland annat går genom just Broadway, 11th, Figueroa, 7th och Hill Street och som knyter an de olika delarna av Downtown med varandra. Detta beräknas vara klart redan 2016.

Kontrasternas stad. Nya fik som Il Caffé sida vid sida med de mer traditionella mexikanska taco-stånden.

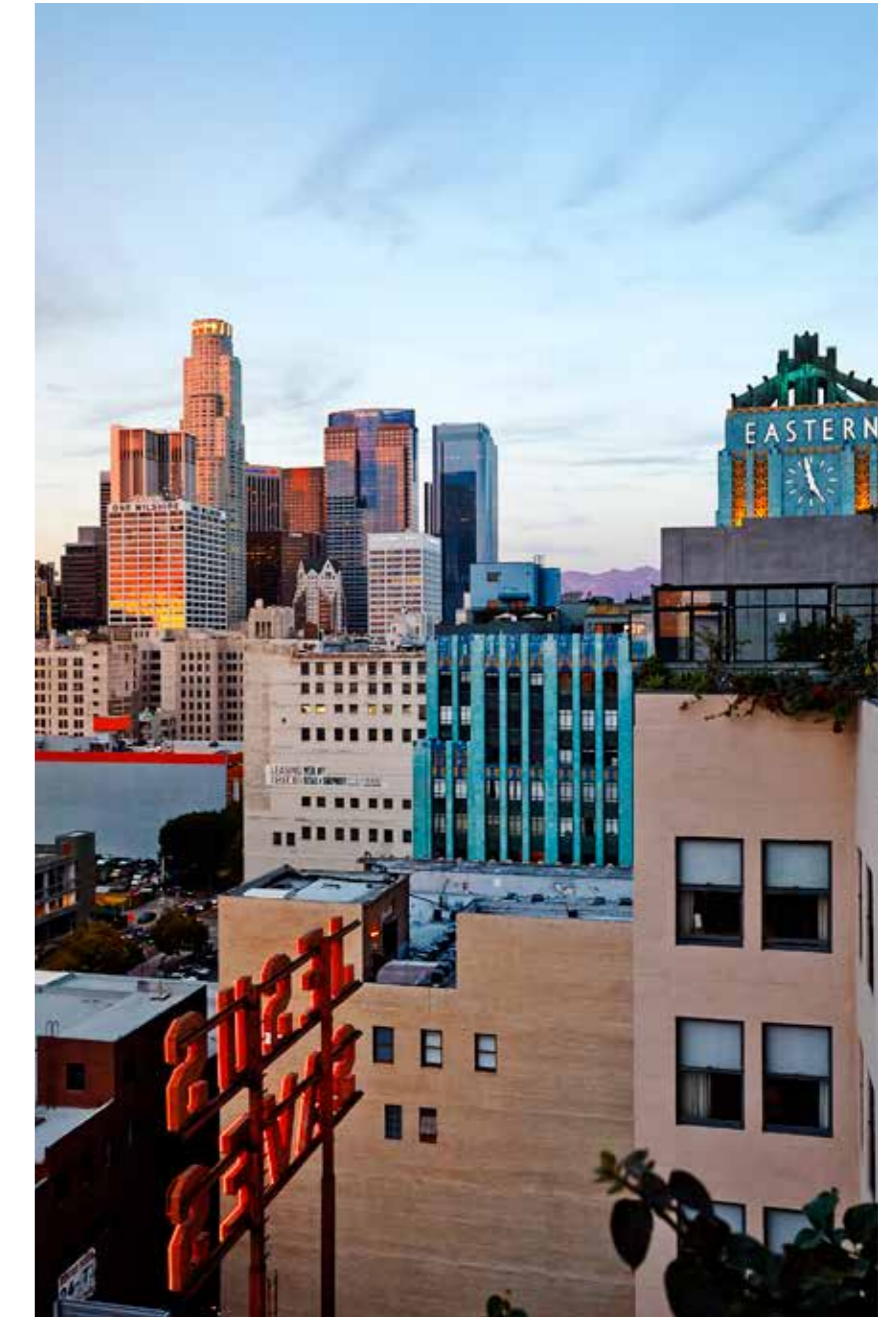


Tower Theater byggdes 1927 och var den först biografen som visade talfilm. Den används numera för konserter för en publik på cirka 1 000 personer.

Nästa fas av projektet är att utvidga trottoarerna i samma område. Delvis är Downtown LA en byggarbetsplats men det bubblar av liv och rörelse igen. Teatrar renoveras och staden fylls av kvalitativa butiker, restauranger, caféer, boutique hotell och nattklubbar. De så kallade "month-by-month-leases" som dominerat de senaste 20 åren får göra plats för nya hyresgäster. Större aktörer som t.ex. den högkvalitativa matvarukedjan Whole Foods Market är på väg att etablera sig, vilket tilltalar och lockar nya invånare.

Broadways restaurering har varit efterlängtat av många "Angelinos" i decennier, inte minst av de byggherrar som äger dessa stora fantastiska byggnader som stått tomma i 50 år med endast duvor som hyresgäster.

Downtown Los Angeles skyline med skyskraporna som byggdes på 70- och 80-talet, med kontrasten av den gamla "Jesus Saves" skylten som Ace behölls som ett minne av United Artist historia som kyrka.

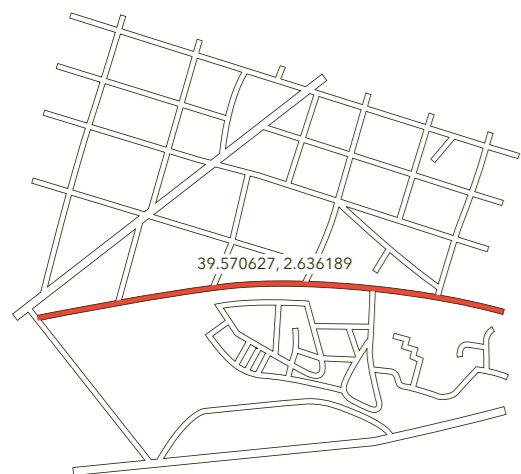


02

Carrer de Sant Magí

Palma de Mallorca

Spanien



Text: Magnus Dahlberg
Foto: Per Gustafson

Politiska kullerbyttor

En gränad rebell som vägrar förbudsskyltar

Jakten på den hetaste gatan i Palma de Mallorca rymmer ingredienser nog att filmatisera en politisk thriller. Här finns intriger, hot, fysiskt våld, svikna vallöften och korruperade poliser.

Scenen är Santa Catalina, stadsdelen i västra Palma som under ett decennium seglat upp och fram som ett kosmopolitiskt hipsterhäng för de medvetna. Här tar "barcelonafieringen" de tydligaste svängarna, och det är hit arketyper av turisten inte hittar. Santa Catalina är kort sagt det "nya" Palma för mallorquinerna, där uppblandningen av inhemska och internationella besökare är sund.

Det var hit vi tog oss i vår jakt på gatan som har den äkta själen. Vi hade en obekräftad bild av att just den gatan var Calle Fabrica, gågatan som är fylld av det som skapar liv och rörelse: hipa barer, vinoteque, genuina restauranger, mallorquiner och hållbara turister.

Ett sviket löfte

Men det räckte att krafsa lite på ytan så dök där upp en ny, krackelerad bild. Ombyggnaden till gågata för några år sedan har skapat en djup spricka mellan politiker, de

boende och restauratörerna. Restaurangägarna tryckte på för att få en gågata för att på så sätt locka fler gäster till de uteserveringar som skulle bli möjliga. De boende ville kunna sova på nätterna, köra sin bil nära porten och ställde sig på motståndarsidan.

Under Spanska socialistiska arbetarpartiets styre hade kommunpolitikerna beslutat att bygga fler gågator i Palma. Fabrica var en av dem. 2011 förlorade vänstern makten och ett av de vallöften som högerpartiet Partido Popular lockade med, var att göra Fabrica till vanlig gata igen. Det var ett löfte som sveks. Bakomliggande orsaker sägs vara starka intressen i restaurangbranschen och nepotism.

Politiska beslut över invånarnas huvuden fick till följd att Calle Fabrica blev och är en het politisk fråga där motsatsen gågata eller inte gågata står i fokus. I efterhand kan man krasst konstatera att syftet med att hajpa upp den all dagliga stadsgatan inte fick den önskade effekten.





Utsikt över gatan där kommers, boende och trafik samsas i äkta Santa Catalinsk anda.



Gatan finns

Calle Fabrica ströks från listan över lyckosamma satsningar. Så jakten på en Palmagata med själ och relevans fortsatte. Till slut hittade vi den, några gator söderut, ner mot havskanten.

- Carrer de Sant Magí är det urbaniserade Palmas allra viktigaste gata, förkunnar Albert Herranz som kan sitt Santa Catalina innan och utan. I folkmun kallas den Calle Grande och var den allra första gata som byggdes när Palma utvecklades utanför den gamla stan i början av 1900-talet.

Så där fanns den alltså - gatan som utvecklas av samtiden, med rötterna i dåtid och skärpan ställd på framtiden. Vi promenerar nerför den sluttande Carrer Soler, från Fabrica ner mot Sant Magí och resonerar om vad som blev så fel med gågatan.

- I Palma vill man kunna köra sin bil dit man vill. Ska du handla, äta eller besöka en restaurang vill du åtminstone ha möjligheten att kunna köra dit, förklarar Albert Herranz. En förbudsskylt mot biltrafik är en inskränkning av Palmabons frihet.

Hot och konflikter

Visst, vid första anblicken ser Calle Fabrica härligt inbjudande ut med sin väl tilltagna bredd, blomlådor och de många uteserveringarna som flyttat ut på stenläggningen. Men bakom fasaderna finns ett stort

missnöje. De som bor utefter gatan demonstrerar sitt ogillande med stora skyltar på balkongerna: SILENCIO!

De många barerna och restaurangerna som vuxit fram under de dryga fem år gågatan funnits har givetvis utökat sina bord till gatan och i vissa fall även på innergårdarna. De boende hamnar ofta i konflikt med restaurangägarna och ringer titt som tätt polisen för att få nattro. Det här har skapat konflikter som slutat med både handgemäng, hot och att bofasta har känt sig tvingade att flytta. Under vintern har dessutom flera poliser från Polizia Local gripits, misstänkta för att ha tagit emot mutor från restaurangägare.

Det finns även missnöjda restaurangägare utefter Santa Catalina. De äldre och mer anrika barerna och restaurangerna såg sin försäljning dala när gatans nya utformning hämmade spontaniteten och möjligheten till "svänga-förbi-ätandet" minskade.

Palmas Södermalm

För att förstå stadsdelen Santa Catalinas förändring behöver vi bara rikta blicken mot Stockholms Södermalm som vuxit fram utifrån arbetarklassens villkor och som gentrifierats. Söders Skånegata finner sin motsvarighet i Santa Catalinas Sant Magí, med rötterna i sin arbetarhistoria.

Santa Catalina var alltså den första delen av Palma som växte fram utanför den gamla stan. Det var under början av 1900-talet som Sant Magí utformades som den första gatan. Här bodde sjömän, fiskare och industriarbetare. För att dryga ut sina inkomster var det många i den uppväxande stadsdelen som smugglade, främst cigaretter.

- Än idag finns det löntunnlar från de byggnader som vetter mot havet, berättar Albert Herranz som skrivit boken "Así era Santa Catalina" och även



Från tornet i början på Sant Magí har man utsikt mot de historiska fiske- och industrikvarteren.





Juan F. Vicens Matas och Victoria Paris Cortes menar att det är historien som driver Sant Magí och har gjort gatan till den pulsåder det är idag.

arrangerar stadsvandringar i Santa Catalina. Att smuggla sågs inte som något kriminellt av Catalinaborna, utan som att smugglaren var en företagsam och driftig person. Cigarettsmuggling i större skala höll faktiskt på ända fram till 1980-talet.

Vände gamla stan ryggen

Men under en stor del av 1900-talet kände de som bodde i stadsdelen mer koppling till Andratx, kustbyn längst ut på den västra delen av Mallorca. Gamla Palma tog ut skatt för de varor som levererades innanför murarna och därför sålde fiskarna sina fångster till Andratx istället. Ända fram till 1970-talet talades det en annan dialekt i Santa Catalina jämfört med i gamla Palma, trots att det bara är några hundra meter mellan stadsdelarna.

- Catalinaborna är stolta och tog inte skit. Dialekten och kopplingen till Andratx var ett sätt att visa sitt missnöje och sin stolthet, förklarar Albert.

Det som utmärker den halva kilometern långa gatan Sant Magí är vanligheten, det folkliga och den sköna blandningen av kommers. Här ligger den gamla

// Det här är en viktig pulsåder, och en gågata skulle förstöra det genuina. Se hur det gick med Calle Fabrica ... //

Juan F. Vicens Matas , tobakshandlare

järnaffären, hipsterhänget Bar Cuba Colonial, vintage-butiken b connected, nyöppnade raw food-restaurangen La Golondrina, de klassiska tobaksaffärerna, svensk-ägda Havanna Bar, nattöppna bürgerstället Diner och så den gamla kyrkan högst upp på den sluttande gatan. Här bor de inhemska och en och annan icke-spanjor.

De kubanska namnen på några av de äldsta barerna och restaurangerna har en högst relevant koppling. Många mallorquiner utvandrade till Kuba i början av 1900-talet, men det var också många som åkte hem igen. Havanna Bar och Bar Cuba är ett par exempel på verksamheter som startats av hemvändande mallorquiner.

- Det är historien som driver den här gatan, menar Juan F. Vicens Matas som driver tobaksaffären som ligger skuldra mot skuldra med de välbesökta barerna Havanna och Brooklyn. Innan den stora vägen utmed havet byggdes gick stranden ända fram till husen på San Magí och fiskarna som bodde här gick ner till sina båtar alldeles nedanför.

Han skakar på huvudet när politikernas ambitioner om fler gågator i Palma kommer på tal. Även Sant Magí har nämnts som en tänkbar gågata i framtiden.

- Det här är en viktig pulsåder, och en gågata skulle förstöra det genuina, säger Juan. Se hur det gick med Calle Fabrica...

Den grånade rebellen

Liksom resten av Spanien har Palma haft en tuff tid av lågkonjunktur. Arbetslösheten är fortfarande ett problem på Mallorca, men till skillnad från övriga Spanien har den faktiskt sjunkit under det senaste året. För närvarande råder en försiktig optimism och nu fylls de lokaler som gapat tomma utmed San Magí med nya butiker, barer och restauranger.

San Magís själ är intakt. Som pulsåder och referensgata lever den ett gott liv året om. Som en grånad rebell fortsätter den med hög buret huvud att titulera sig Santa Catalinas anfader som den Calle Grande den är. Bilar, hungriga flanörer, barhoppare, bofasta, shoppare och sjömän nöter mer än gärna dess asfalt i nutid och framtid. Sedan kan politikerna sprida sitt valfläsk om gågator bäst de vill. Basta!

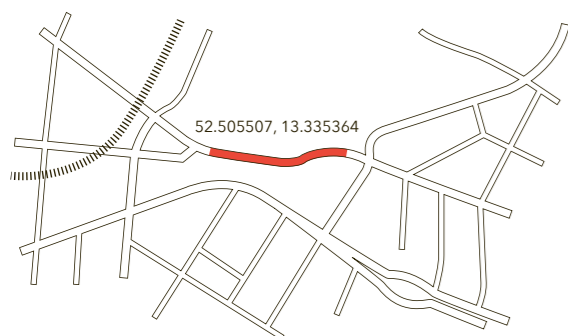


03

Bikini

Berlin

Tyskland



Renässans

Ett lyckat gentrifieringsprojekt

En mäktig modernistisk huskropp i betong och glas vid Breitscheidplatz i hjärtat av det som tidigare var Västberlin. Mitt emellan Berlin Zoo i stadens gröna lunga Tiergarten, och den bevarade alltjämt bombadade Gedächtniskirche ligger det ikoniska byggnadskomplexet Bikinihaus. En gång symbol för det ekonomiska uppsvinget i efterkrigstidens Västberlin. Bombastiskt, fyrkantigt, glasat och avskalat, representerade det tidens modernistiska ideal.

Det var 1957, mitt under kalla kriget och bara några år innan Berlinmuren delade av staden i två delar, som Bikinihuset ritat av arkitekterna Paul Schwebes och Hans Schoszberger stod klart. Västberlinborna, som gärna sökte sig till sitt nya Zentrum am Zoo, gav raskt huset ett smeknamn hämtat från en modernitet inom klämodet – bikinin. Tvärs genom den strama betongbyggnaden löpte nämligen ett helt glasat öppet våningsplan, som därmed delade huset i två delar.

Förlorad dragningskraft

Men 1989, då muren mellan öst och väst revs, förlorade kvarteren runt Bikinihaus sin roll som socialt och kommersiellt centrum. De senaste decennierna hade underhållet av fastigheterna försumrats. Det så pampiga moderna hade mist sin lyster, blivit slitet och charmlöst och förlorat all dragningskraft. Nu fick stadens invånare återigen tillgång till de livliga tidigare gemensamma centrumkvarteren på östra sidan av Berlin. Femtiotal och väst var ute, och äldre charm i öst mer inne.

Trots det slitna och nedgångna väckte den k-märkta modernistiska byggnaden, närheten till grönområdet och de goda kommunikationerna intresse hos fastighetsutvecklaren och fastighetsägaren Bayerische Hausbau som förvärvade Bikinihaus 2010. De såg möjligheten att ge sig på ett nytt spännande gentrifieringsprojekt.



// Hemligheten bakom ett lyckat gentrifieringsprojekt menar SAQ ligger i förmågan att fånga upp och vidareutveckla den befintliga lokala atmosfären på ett kreativt sätt. //

Dionys Ottl, SAQ.



Bernhard Taubenberg
Kommunikations- och marknadschef på Bayerische Hausbau.



Dionys Ottl
Ansvarig arkitekt på SAQ.

- Ja, Bikinihaus har ett utmärkt läge i Berlin - mellan djurparken, kyrkan och shoppinggatan Kurfürstendamm. Dessutom är det en plats i Berlin med särskild historisk betydelse. Bikinihaus och biografen Zoo Palast är ett par av få bevarade byggnader från Västberlins turbulenta historia. Vi ser en stor potential i stadsdelen och tror att City West kan blomstra igen, säger Bernhard Taubenberg, kommunikations- och marknadschef på Bayerische Hausbau.

En urban oas

De bestämde sig för att skapa en annorlunda mötesplats för både shopping, arbete, avkoppling och socialt umgänge. Visionen var en urban oas, och kan hända en renässans för Västberlins kommersiella attraktionskraft. Med fem sammanlänkade huskroppar innefattade projektet en yta på 80 000 kvadratmeter med utrymme

för shoppingcenter, restauranger, hotell, pool och garage. Det prestigefyllda uppdraget gick till det belgiska arkitektkontoret SAQ som i samarbete med Hild und K Architekten i Berlin drog igång ett minst sagt komplext projekt.

- Utgångspunkten i uppdraget från Bayerische Hausbau var att bevara platsens unika historia och byggnadens särskilda kvalitéer, men skapa känslan av en ny stadskärna, berättar den ansvarige arkitekten Dionys Ottl på SAQ.

Målet var att bevara och lyfta fram den eleganta femtiotalsdesignen, och integrera den i den färgstarka och internationella metropol som 2010-talets Berlin är.

Utmaningarna var många. Det gällde att parera villkoret att bevara den skyddade arkitekturen och de samtida kraven på och från alla verksamheter som skulle rymmas i fastigheten. Arkitekterna fick börja med att städa bort okända påbyggnader och andra förändringar som skett genom åren. Det öppna våningsplanet - upphovet till husets namn - hade till exempel byggts igen under sjuttioalet och öppnades på nytt upp.

- Det krävdes både tålamod och uthållighet för att hitta lösningar som fungerar med dagens strikta energibesparande byggföreskrifter. Vi la också ner mycket arbete för att kunna bibehålla känslan i den putsade fasaden, som hade en speciell ljus puts, med handgjort och textilliknande utseende, säger Dionys Ottl.





Bikinihaus har ett utmärkt läge i Berlin mellan djurparken, kyrkan och shoppinggatan Kurfürstendamm.

Designhotell med ekoprofil och inredningstema "urban jungle". Hängmattor, arbetsplatser med Apple-datorer, bastu, snygg rooftopbar och restaurang med utsikt över Berlin Zoo.



Hemligheten bakom ett lyckat gentrifieringsprojekt menar SAQ ligger i förmågan att fånga upp och vidareutveckla den befintliga lokala atmosfären på ett kreativt sätt.

Det handlar inte bara om fysiskt bevarande, rekonstruktion eller att skapa en identisk kopia. Det tror jag är dömt att misslyckas. Det vi strävar efter är att det karakteristiska i en plats ska lyftas fram, och att den design vi adderar väcker känslor och skapar kontakt med och mellan människorna.

Väst blir nya öst

I oktober 2013, efter tre års renovering och byggande för cirka 100 miljoner euro, slogs dörrarna till Bikini Berlin upp. Förutom nya exklusiva kontorslokaler, en galleria med saluhallskänsla och en mix av både exklusiva och mindre etablerade modevarumärken, pop up-butiker, fine dining och trendiga caféer. På taket en terrass skyddad från trafikens brus och med fascinerande utsikt över babianernas och schimpansernas hägn på Berlin Zoo. Och så biografen Zoo Palast återställd i sitt k-märkta originalskick. I den högsta

"Bikini Berlin är inget vanligt köpcenter. Vi har en curator som löpande och noggrant sammanställer utbudsmixen, pop up-butiker, event och så vidare."

Bernhard Taubenberger



Michael Wünsch,
vd, 25hours Hotel.

huskroppen öppnade 25hours hotel, ett designhotell med ekoprofil och inredningstema "urban jungle". Hängmattor, arbetsplatser med Apple-datorer, bastu, snygg rooftopbar och restaurang med utsikt över Berlin Zoo attraherade snart både turister och Berlins kräsna hipsterklientel.

– Bikini Berlin är inget vanligt köpcenter, menar Bernhard Taubenberger. Vi har en curator som löpande och noggrant sammanställer utbudsmixen, pop up-butiker, event och så vidare. Med exklusiva varumärken riktar vi oss till en stilmedveten internationell publik med höga krav när det gäller kvalitet och shoppingupplevelse. Jag skulle säga att våra besökare är 50 procent Berlinbaserade och 50 procent turister.

För Michael Wünsch, vd för 25hours Hotel Bikini Berlin, lever hotellet och Bikinihaus i total symbios.

– Den moderniserade Bikinibyggnaden är precis som vårt hotell inspirerat av historien, men speglar vår samtid och tidsanda. Konzeptgallerian och hotellet har också samma fokus på att attrahera en trendkänslig publik. Bikinihuset och 25hours Hotel lyfter helt enkelt varandra.

"Bikini Berlin är ett nytt varuhuskoncept och ett nytt, självsäkert kapitel i utvecklingen av västra Berlin" skrev svenska resemagasinet Res ett par månader efter öppnandet.

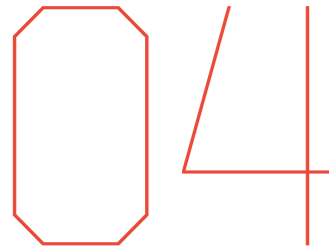
Om Bikini Berlin bidrar till att väst blir det nya öst, ur ett mer långsiktigt perspektiv, återstår att se.



Biografen Zoo Palast återställd i sitt k-märkta originalskick.

25hours Hotels entré
är både anonym och
uppsseendeväckande.





Brick Lane

London

England



Text: Vida Fahravashi/Britta Wallin
Foto: iStock m.fl.

Framgångssagan

Med rörlighet som signum

Allt och lite mer därtill. På omtalade marknadsgatan Brick Lane i östra London samsas idag färgstark graffiti med nytt trendigt mode, saluhallar, marknadsstånd, konstgallerier och stans bästa curryrätter.

Spiskummin, ingefära och chili. Dofterna av en klassisk curry söker sig ut på trottoaren, här ligger de indiska och bengaliska restaurangerna på rad... och Brick Lane är en lång gata. Ganska smal och kantad av lägre tegelhus och industribyggnader går den från East Endstadsdelen Bethnal Green genom Spitafields-kvarteren ner mot Whitechapel.

Säg ordet gentrifikation, och de flesta Londonbor kommer direkt associera till multietniska Brick Lane som gått från otruggt och fattigt till uppstyrt och välbesökt. Idag har Brick Lane mycket att erbjuda både besökande, boende, fastighetsägare och näringsidkare. Här drar restauranger, nattklubbar, gatukonst, nytt mode och charmiga loppmarknader en stor publik till kvarteret.

Mångkulturell prägel

Brick Lanes historia är lång och minst sagt händelserik. Hela östra London växte fram som fattiga arbetarkvarter. Gatan hette först Whitechapel Lane, men döptes under 1500-talet om till Brick Lane efter som där fanns tegelstens- och kakelfabriker. På 1600-talet etablerade sig flera bryggerier, som till exempel kända Truman Black Eagle Brewery, på gatan och erbjöd arbete samtidigt som en våg av immigranter anlände till London. Många landade i de östra delarna. I sammandrag; först franska hugenotter, sen irländska judar och därefter invandrare från södra Asien och framför allt Bangladesh. De sistnämnda har satt en så stark prägel på kvarteren att de än i dag går under smeknamnet Banglatown.

Immigranterna förde med sig sin kultur och längs gatan tillkom allt fler restauranger, så kallade curry houses, och små sari-butiker. Vägskyltarna är fortfarande både på engelska och bengali och gör Brick Lane till en liten egen stad i staden.



The Old Truman Brewery är ett eget centum i området med över 200 lokaler för marknader, mode, kontor, konst, mat och mycket mer.



Gatskytarna i Brick Lane är skrivna på både engelska och bengali.



Beyond Retro är en av de butiker som bidragit till att locka både Londonbor och turister till Brick Lane. Idag har Beyond Retro utvecklats till en kedja av butiker i London, Brighton, Göteborg och Stockholm.

Upprensning och bevarande

Drivkraften bakom upprensningen och förnyelsen på Brick Lane var dels det faktum att London skulle arrangera OS 2012, men också ett tidigare initiativ från det lokala rådet i Shoreditch som ville renodla gatans profil och skapa en restaurangzon. Den samlade effekten på området kallas i engelsk media för en "super-gentrification" i rekordfart. Saributiker och udda slitna små speceriaffärer i den södra änden av Brick Lane fick snabbt flytta på sig och lämna plats till fler restauranger på engelsk-bangladeshiskt tema. Men efter hand och i takt med den allmänna fördyringen och förfiningen av gatan har ett och annat hyreskontrakt sålts vidare och blivit internationell fine dining.

Men, Brick Lane har än så länge inte blivit synonymt med finkultur eller gett plats för gallerier och större modekedjor. Atmosfären kan fortfarande beskrivas som konstnärlig, livlig och lite rörig. Nästan alla veckans dagar hålls det loppmarknader på gatan. Beroende på veckodag kan du hitta second hand, up-coming designers, vinylskivor, hembakat och väldigt mycket annat. Sunday UpMarket på söndagar, Backyard Market på lördagar och så vidare.

Konst som bestående dragningskraft

Att strosa runt på Brick Lane och alla dess tvärgator kan i sig kännas som att gå på en konstutställning. Tegelfasaderna pryds av magnifika graffitimålningar.

En av världens mest kända graffiti- och gatukonstnärer Banksy, har regelbundet skapat nya verk på Brick Lanes fasader. Varför så många konstnärer väljer just dessa fasader är det ingen som vet, det är en trend som har vuxit fram organiskt tillsammans med gatans popularitet.

En faktor för konstens utbredning kan ha varit konstgalleriet Stolen Space, som öppnades i 2005 av konstnären D*Face. Han lyckades snabbt locka stora namn inom den moderna urbana konstscenen. Stolen Space förde med sig en spillover-effekt och idag finns det många gallerier som representerar internationellt kända konstnärer.

I många områden där man upplevt en stark gentrifiering har konstnärerna och deras scen trängts undan. På Brick Lane har konsten dock fått leva vidare och den spelar en viktig roll i gatans kulturliv och för dess popularitet. När London var värd för OS 2012 rensades stora delar av stadens klotter och gatukonst bort, men på Brick Lane fattades det strategiska beslutet att bevara den.

Framgångssagan

Brick Lane är en framgångssaga när det kommer till att bevara en gata och ett områdes ursprungliga karaktär och känsla trots gentrifieringen. Här har man lyckats skapa en bredd i utbudet. Det finns en positiv rörlighet bland butiker, marknader, konst, mat, dryck och kultur. Folkgrupper från olika världsdelar bor och lever i samhörighet och turismen från världens alla hörn är välkommen. Rörligheten är ett av områdets starkaste kännetecken och utan den skulle Brick Lane inte vara densamma.



Gatukonsten är central för områdets attraktionskraft. Här finns allt från okända utövare till kända konstnärer som D*Face och Banksy (se bild i mitten).

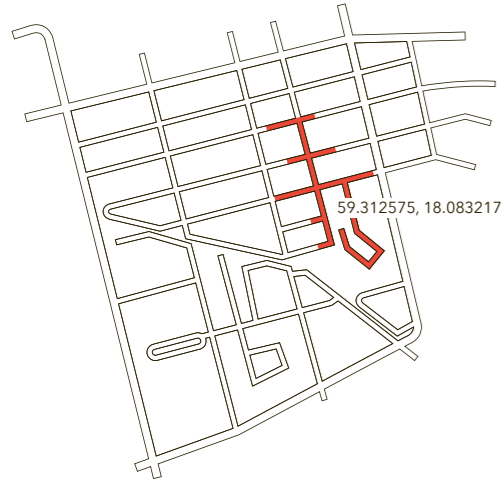


05

Nytorget

Stockholm

Sverige



Text: Vida Fahravashi/Britta Wallin
Foto: Brian Sparks m.fl.

Avrättningsplatsen som blev hipp

Den tredje coolaste platsen i världen

Från smutsigt avrättningsställe till populär urban mötesplats. Nytorget på Södermalm, "den tredje coolaste stadsdelen i världen", har en dramatisk historia och en blomstrande utveckling.

En sommardag när solen skiner är det svårt att hitta en grön yta där det inte ligger någon på en filt. Vid parken på Nytorget på Södermalm träffas gärna stockholmarna för att njuta en stunds picknick, dricka kaffe på något av caféerna eller äta en bit mat på en restaurang. Den öppna platsen invid Skånegatan och Sofiagatan står på både stockholmarnas och turisternas favorit- och måste-listor. Genuint och trendigt tycker amerikanska magasinet Vogue, som förra året utnämnde Södermalm och de här kvarteren till de tredje coolaste i hela världen.

Men vägen dit har varit både krokig och gropig. Speciellt Nytorget, Södermalms äldsta torg med fina arbetarbostäder i trä längs ena sidan, har en dramatisk historia. På 1700-talet var torget en lerig och ogästvänlig plats som användes för offentliga bestraffningar och avrättningar. Under första världskrigets svältår utbröt här bråk och demonstrationer, de så kallade potatiskravallerna, när hungriga kvinnor som hört ryktas om

hemliga potatisleveranser stormade speceriaffärer. På Nytorget har det sedan dess brunnit, bedrivits utomhusteater och startats saluhall. Och därefter har kvarteret förfallit i sakta mak, för att sedan bli en föregångare och symbol för gentrifieringstrenden i Stockholm.

Urban Deli startskottet

Startskottet för förnyelsen och ansiktslyftet blev nedläggningen av ett postkontor 2008. I den stora lokalen på hörnet av torget etablerade sig i oktober 2009 konceptet Urban Deli. Med New York som förebild öppnade en blandning av restaurang, mataffär, saluhall och bageri. Allt med ekologisk profil.

- Vi valde Södermalm för att vi tyckte att det saknades en stor mötesplats där. Det fanns många små krypin, caféer, restauranger och barer, men var du ett sällskap större än sex personer var det svårt att träffas någonstans, berättar Urban Delis grundare Jesper Weidlitz.

- När den här lokalen vid Nytorget dök upp tänkte vi att det var ett spännande område där det hände en del. Att området var på gång. Lokalen var fantastisk med de stora fönstren mot gatan och parken.



Väl medvetna om att Nytorget är en plats utan självklara kommunikationer och en naturlig genomströmning av stockholmare riktade Urban Deli inledningsvis in sig på de lokala söderborna. De var välkomna in för att ta en kaffe, sitta länge och äta, eller bara strosa runt i butiken och handla färsk fisk, grönsaker och annat till sin egen hemmamiddag.

Men Urban Deli blev snabbt en besöksmagnet och en riktig "snackis". Restaurangen fick priser som exempelvis "Årets Innovatörer" på Restauranggalan 2011, och "Årets butik/enhet" på Fast Food Award 2011. Snöbollseffekten satte in, fler entreprenörer och varumärken etablerade sig snart i kvarteren, och Nytorget utvecklades till ett trendigt område. Bostadspriserna sköt i höjden.

Bygga en destination

- Vår gissning var rätt, det var ett område på gång. Vissa har ju sagt att utvecklingen drog igång på grund av oss, det skrevs mycket om Urban Deli i media. Det här att det var ett stort koncept, en mötesplats var nytt. Mäklarna fångade till och med upp det i sina bostadsannonser - "en kvartersmötesplats" runt hörnet. Allt detta var förstås positivt för oss, säger Jesper Weidnitz.

Men bara enkelt har det inte varit att etablera konceptet som numer även finns på fler ställen i Stockholm.

- Vi hoppades ju på att kunna bygga en destination, men vi har verkligen fått känna oss fram. Vi har lärt oss att butik inte är så lätt. Och inte heller kombinationen restaurang och butik. Det tog tid att sätta konceptet.

Urban Deli ligger i korsningen Nytorrgatan/Skånegatan med parken rakt utanför.

Café String öppnade redan 1992 precis vid Nytorget och var ursprungligen en antikaffär och ett café. Här brunchar och fikar man länge i personlig miljö och med övervägande unga människor.



Ett besök på Skåningen kaffebär är alltid en annorlunda och rolig upplevelse. De trevliga och talangfulla systrarna roterar sina skift för att driva det minsta caféet i området.

- Det handlar om generösa öppettider, att kunna hantera och välja färskvaror och ha mycket personal. Vi har fått testa oss fram, det har varit som att investera i lite forskning, säger Jesper Weidnitz.

Han konstaterar att stockholmarna har börjat ändrat sina beteendemönster och träffas allt mer i offentliga lokaler, för privata möten men också i jobbet.

- Vi var nog först ut med att börja servera frukost. Frilansare, konsulter och andra hakade på tidigt, men idag har det även blivit mycket mer populärt att andra typer av företag och arbetsplatser förlägger sina möten på stan.

Bevara det personliga

För de som bott länge på platsen har gentrifieringsmyntet också en baksida; högre hyror, priser och ljudnivåer.

Smutsigt avrättningsställe blev en populär urban mötesplats. Nytorget på Södermalm, "den tredje coolaste stadsdelen i världen", har en dramatisk historia och en blomstrande utveckling.



Närområdet har sedan många år varit utvecklat i söders anda med små, ibland hippa, ibland okända butiker. Hela området gentrifieras och utmaningen ligger i att behålla den gamla unika känslan.



” Vi valde Södermalm för att vi tyckte att det saknades en stor mötesplats där. Det fanns många små krypin, caféer, restauranger och barer, men var du ett sällskap större än sex personer var det svårt att träffas någonstans. ”

Jesper Weidlitz, grundare Urban Deli.



Jesper Weidlitz menar att fastighetsägarna har en jätteviktig roll. Det gäller att de inte höjer hyrorna så mycket att de små härliga butikerna och andra entreprenörer måste flytta. Det är de små personliga ställena som gör en stad och som skapar atmosfären kring Nytorget.

– Jag har bott här största delen av mitt liv. Förr kunde man gå ner i pyjamas och tofflor, de flesta ansikten var bekanta och det var en viss känsla i att komma ner och hälsa på sina grannar i området. Det var exakt så man ville ha det, så man upplevde Södermalm överlag, berättar Elez Berisha som bott vid Nytorget länge och även drivit italienska restaurangen Primo Ciao Ciao runt hörnet.

– Men nu sitter här en turist från Umeå, ett par hipsters och några till som aldrig varit här innan och dricker importerad öl.

Andra i kvarteret tycker det är roligt med förändringen.

– Det är mer liv än vad det var förr och självklart är det roligt med ett bredare utbud av restauranger, barer och caféer”, säger Fatima Dali som sedan postkontorets tid bor precis ovanför Urban Deli.

För Jesper Weidlitz ligger områdets dragningskraft i mångfalden och det personliga. Den atmosfären är det viktigt att bevara långsiktigt menar han.

– Här har fastighetsägarna en jätteviktig roll. Det gäller att de inte höjer hyrorna så mycket att de små härliga butikerna och andra entreprenörer måste flytta. Det är de små personliga ställena som gör en stad, som skapar atmosfären kring Nytorget.

Är utvecklingen hållbar?

Området kring Nytorget växer både i popularitet och storlek. Bakgatorna till torget, som ingen innan tog sig till, är numera heta platser för etablering av nya butiker och restauranger. Men, hur bibehåller man själen så att det inte blir ännu ett kommersiellt område som tappar sin charm?

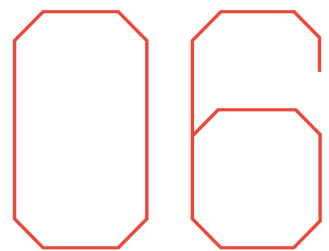
Mathias Pilblad, delägare i restaurang Nytorget 6, tycker att nyckeln ligger i hålla uppe nivån och upprätthålla den positiva utveckling som skett genom att renovera och rusta upp lokaler, men även att behålla en del av det gamla och de som varit verksamma i området under en längre period.

– Man måste låta en del av de gamla småbutikerna och caféerna som skapar charmen vara kvar, man vill skapa ett mervärde och en bredd, säger Mathias Pilblad.

Det finns intressen som vill göra om några av gatorna kring torget till gågator. Det skulle ge plats för större uteserveringar, något som skulle kunna öka områdets attraktionskraft. Frågan är hur de boende i området ställer sig till detta. Och hur tillgängligheten till området kommer att påverkas. En sak är dock säker, de som verkar kring torget är måna om att behålla mångfalden och småskaligheten. Och placeringen som den tredje coolaste platsen i världen.

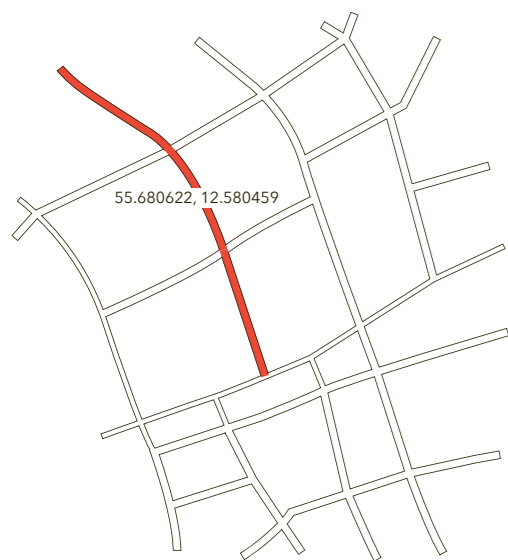
Mathias Pilblad: Man måste låta en del av de gamla småbutikerna och caféerna som skapar charmen vara kvar, man vill skapa ett mervärde och en bredd.





Pilestræde

Köpenhamn
Danmark



Text: Ingrid Sommar
Foto: Miriam Preis

I symbios med Strøget

Småskalighet som lockar

Om jag för några år sen flanerade på köpenhamnska Strøget från Kongens Nytorv upp mot Rådhuspladsen var chansen stor att jag vek av redan vid Ny Østergade och Pistolstræde, två mindre gator precis i början efter Hotel D'Angleterre. Det var gatumiljön som drog, småskalig med roliga butiker och restauranger. Men nuförtiden går jag nästan alltid en bit till. Förbi Magasin du Nord och ytterligare något kvarter upp längs Strøget där tjugiga Gucci och Birger Christensen trängs med fyndprisernas H&M och Topshop. Målet är Pilestræde, en av Köpenhamns mest uppiggande gator numera.

Här är trångt och intimt, men ändå med ett brett utbud. Ursprungligen var det alltid Hay jag ville till. Den framgångsrika danska möbel- och designproducenten, som öppnade första butiken här 2003. Hay liknade inget annat. Hade redan från start en kompromisslös, samtidigt lekfull hållning som kändes både avantgardistisk och glatt tillgänglig. Sen dess har Hay växt stadigt, fått massor av fina priser och öppnat en jättebutik i flera våningsplan högt upp i ett hus på Strøget, inte långt här ifrån. Butiken på Pilestræde har samtidigt vuxit med en spiraltrappa uppåt, men med samma fantasifullt

nutidsmodernistiska stil på det noga valda sortimentet.

- Vi tyckte Pilestræde var ett bra läge för ett litet konceptuellt brand, förklarar Lene Skipper-Hansen, pr-chef hos Hay.

- Man kan se att även andra tänkt som vi. Här finns många förhållandevis små, men skarpt profilerade brands. De bidrar till en atmosfär längs gatan som signalerar både individualism och "hetluft" på en och samma gång.

Inte minst har flera svenska modemärken valt Pilestræde för sina köpenhamnska Flagship Stores. Såväl Acne och Hope som Whyred ligger längs de första tvåhundra meterna när man svänger in från Strøget.

- Ja området runt Pilestræde är det mest intressanta om man har egen butik i Köpenhamn, konstaterar Whyreds vd Claes Ströby.

Bäst livskvalitet i världen

Den danska huvudstaden brukar hamna högt i rankingar av livskvalitet. Senast när tidskriften Monocle 2014 listade världens bästa städer att bo och leva i knep Köpenhamn förstaplatsen medan exempelvis Stockholm hamnade på en välrenommerad fjärdeplats. I tidskriften





Butiken Norr i Berlingskes före detta hörna mellan Pilestræde och Sværtegade. Som en stormarknad för gatusmarta outfits och accessoarer med industrikänsla och högt i tak.

National Geographics mätning 2012, utförd av konsultföretaget Mercer, hamnade Köpenhamn på delad niondeplats medan Stockholm rankade in som världens tjugonde bästa stad.

Det är något med det där täta och intima. Den urgamla känslan av stad, en gemensam plats där många måste samsas och nötas tillsammans. Handels- och köpmannastaden Köpenhamn grundades på 1000-talet och de medeltida reminiscenserna är fortfarande levande. Samtidigt som det nyaste nya också skiner med sin närvaro. Bebyggelsen är över lag en omsorgsfull blandning av gammalt och nytt, noga omhändertagen. För att fortsätta parallellen med Stockholm som är ungefär lika stor befolkningsmässigt – bägge städerna har runt dryga miljonen invånare – så är Köpenhamn extremt tätbefolkad. Nästan 7 000 invånare per kvadratkilometer. Medan Stockholm, som ytmässigt

// Man kan se att även andra tänkt som vi. Här finns många förhållandevis små, men skarpt profilerade brands. De bidrar till en atmosfär längs gatan som signalerar både individualism och "hetluft" på en och samma gång. //

Lene Skipper-Hansen, pr-chef Hay

är mycket större, har hälften. Det täta, trånga intrycket sätter prägel på Köpenhamn. Förstärker känslan av kontinuitet, livfullhet och puls.

Med rötter från 1400-talet

Pilestræde är inget undantag. Gatan har rötter sen 1400-talet, fick namnet efter Pilegården, en plats i staden där det helt enkelt fanns extra många pilträd. Fortfarande finns låga små borgarhus inströdda, byggda under 1600- och 1700-talen. Sida vid sida med storskaliga, snarast industriella byggnader av betydligt modernare snitt. En typ av nytillskott som dock inte skulle placeras centralt i Köpenhamn i dagens läge. Men ännu runt 1970 revs många historiska byggnader vid korsningen Møntergade för att ge plats åt den växande bjässen Gutenberghus, numera Egmont. Ett av Skandinavien mest framgångsrika medieföretag med Disneyserier, magasin, filmbolag och kommersiell teve i portföljen.

Medier och publicistik har överlag präglat gatan. Danmarks äldsta, ännu fungerande dagstidning Berlingske började ges ut vid mitten av 1700-talet och låg vid Pilestræde redan från start. När tidningshuset byggdes ut runt 1930 kom Berlingske att uppta ett helt kvarter från korsningen med Sværtegade. Den nya tidningsofficinen – doftande av smutsig trycksvärta och

där pressarna ihärdigt dunkade om natten – låg mitt i vad som sen alltmer utvecklats till shoppingkvarter. En industriell funkisenklav i stål, glas och tegel, ritad av arkitekten Bent Helweg-Møller. Och det var när konferensen Berlingske runt 2006 – starkt problemtyngd, inte alls så ekonomiskt framgångsrik som rivalen Egmont – måste sälja hela fastigheten som Pilestrædes senaste förvandling tog fart.

Därför huserar nu ett rufft, loftlikt mode-eldorado som butiken Norr i Berlingskes före detta hörna mellan Pilestræde och Sværtegade. Som en stormarknad för gatusmarta outfits och accessoarer med industrikänsla och högt i tak. Hur chict som helst i dagens globala landskap av butiksinteriorer. Men just i detta fall alltså inte någon påhittad fejk utan gedigen gammal tidningsofficin, bara retuscherad i detaljerna för att passa in som klädbutik.

Och vad som förr var hundratals meter av enformiga fasader, där intet kul fanns att hämta för café- eller shoppingflanörerna, har nu förvandlats till ett brokigt trottoarlandskap med mängder av butiker och snabba mat- och kaffeställen. Inte minst konceptet raw food har flera engagerade utövare längs Pilestræde. Estetiska hipsterställen som 42 Raw, en gång Köpenhamns första raw food-bar, och Palæo Pilestræde, där konceptet är primalgastronomi à la stenåldern, gör upp med idén om

HAY, den framgångsrika danska möbel- och designproducenten, som öppnade första butiken här 2003. Hay liknade inget annat. Hade redan från start en kompromisslös, samtidigt lekfull hållning som kändes både avantgardistisk och glatt tillgänglig.



Utsikt från 42 Raw, en av de tio bästa vegetariska restaurangerna i Köpenham.



Tvårs över gatan från det nedsuttna Charlie's Bar ligger minimalistiska 42 Raw. En kulturkrock som bidrar till Pilestrædes spännande atmosfär.



Charlie's Bar i äkta engelsk tappning. Gammeldags skyltar för kända öl- och spritmärken dekorerar den diskret gråputsade fasaden.

fast food som bomber av onyttiga kalorier och tillsatser. Som en nästan övertydlig påminnelse om kulturkrockarnas Pilestræde blickar man från de generöst glasade fasaderna inne hos minimalistiskt inredda 42 Raw tvårs över gatan mot gemytligt insuttna klassikern Charlie's Bar i ett av Pilestrædes låga 1700-talshus. Gammeldags skyltar för kända öl- och spritmärken dekorerar den diskret gråputsade fasaden.

Utgå från människan

Köpenhamn har överlag ett gott rykte, även internationellt, som en mänskligt planerad stad med mycket "liv mellan husen". Just så, Life between Buildings, hette danske arkitekten och debattören Jan Gehls genombrottsbok från 1971. Inspirerad av bland andra Jane Jacobs, författare till berömda The Death and Life of Great American Cities drev Gehl kritiken mot alltför ensidigt, modernistiskt planerade nutidsstäder, där teknik och ekonomi fått styra snarare än människorna och deras behov. En startpunkt var införandet av Strøget, Köpenhamns drygt kilometerlånga gågata som var längst i världen när den öppnade 1962, och som sen

följts av konsekventa satsningar på mer svängrum för cyklar och fotgängare i gatuvimlet.

Resultaten är talande - och världsunika. Närmare 40 procent av köpenhamnarna tar sig regelmässigt fram per cykel och 80 procent av dem trampar året om. Bilismen i city har samtidigt långsamt krympt genom att parkeringsplatser gradvis plockas bort i de mest centrala lägena.

Gehl Architects, arkitektkontoret som grundades år 2000 utifrån ideologen Jan Gehls visioner, har med en tung portfölj av storskaliga uppdrag bidragit till att sprida de köpenhamnska stadsplaneidéerna runt världen till metropoler som Melbourne, Sydney, New York och Peking.

- Som arkitekter är vi oftast utbildade i att börja med byggnaden, att designa hus, sa Heller Søholt, vd för Gehl Architects, när jag intervjuade henne för några år sen.

- Vi bestämmer oss för att i den nya hamnen ska det ligga en stor opera. Eller att här kan vi bygga bostäder, så börjar vi genast rita husen. Sen beräknar vi hur mycket trafik detta kommer att generera och hur breda gatorna måste vara för att klara denna trafik. Sen placerar vi ut



Närmare 40 procent av köpenhamnarna tar sig regelmässigt fram per cykel och 80 procent av dem trampar året om.

klossarna i stadsrummet. Det sista vi frågar oss är – vem bygger vi för? Vem är det som ska bo här, varifrån kommer de, vad sysselsätter de sig med i det nya området, hur fungerar det på sommaren, på vintern?

Gehl Architects menar att planeringen måste starta i andra änden. Med människorna och med de kriterier som behöver uppfyllas för att stadsrummen ska bli levande och aktiva istället för döda och tomma.

– Det betyder att värderingar och helhetssyn kommer i fokus i, förklarade Helle Søholt. Vi måste greppa tvärs över alla gängse, professionella aktörer. Arkitekterna, planerarna, ingenjörerna, kommunerna, byggherrarna, de boende – allas perspektiv måste in på banan för att de övergripande visionerna ska kunna formuleras.

Småskalighet och kulturkrockar

Pilestræde har ett typiskt köpenhamnskt gatuliv, mångfacetterat och aktivt. När Georg Jensens specialbutik för textilier, Georg Jensen Damask flyttade hit i december 2012 var entusiasmen stor. Tidigare hade företaget haft butik på Ny Østergade, närmare Kongens Nytorv.

– Nu efter flytten finns vi på ett av Köpenhamns mest pulserande och besökta stråk, förklarade Line Krogh Pedersen, företagets Sales Manager. Vi är mycket glada och säkra på att också kunderna uppskattar det centrala läget och den ökade tillgängligheten.

Samtidigt finns en orsak av typen dark horse till att såväl Georg Jensen Damask och undertecknad skribent för tillfället föredrar Pilestræde framför de förr så mysiga gatorna närmare Kongens Nytorv – nämligen bygget av Köpenhamns tredje metrolinje Cityringen. Sen 2010 har metrobygget förvandlat trakterna kring Kongens Nytorv till en jättelik, rotig byggarbetsplats. I medierna har närbelägna butiker och krögare uttryckt sin oro. Och företrädare för Köpenhamns kommun har lakoniskt konstaterat att jovisst, det blir ett tapp här innan metrobygget är klart, enligt planerna 2019.

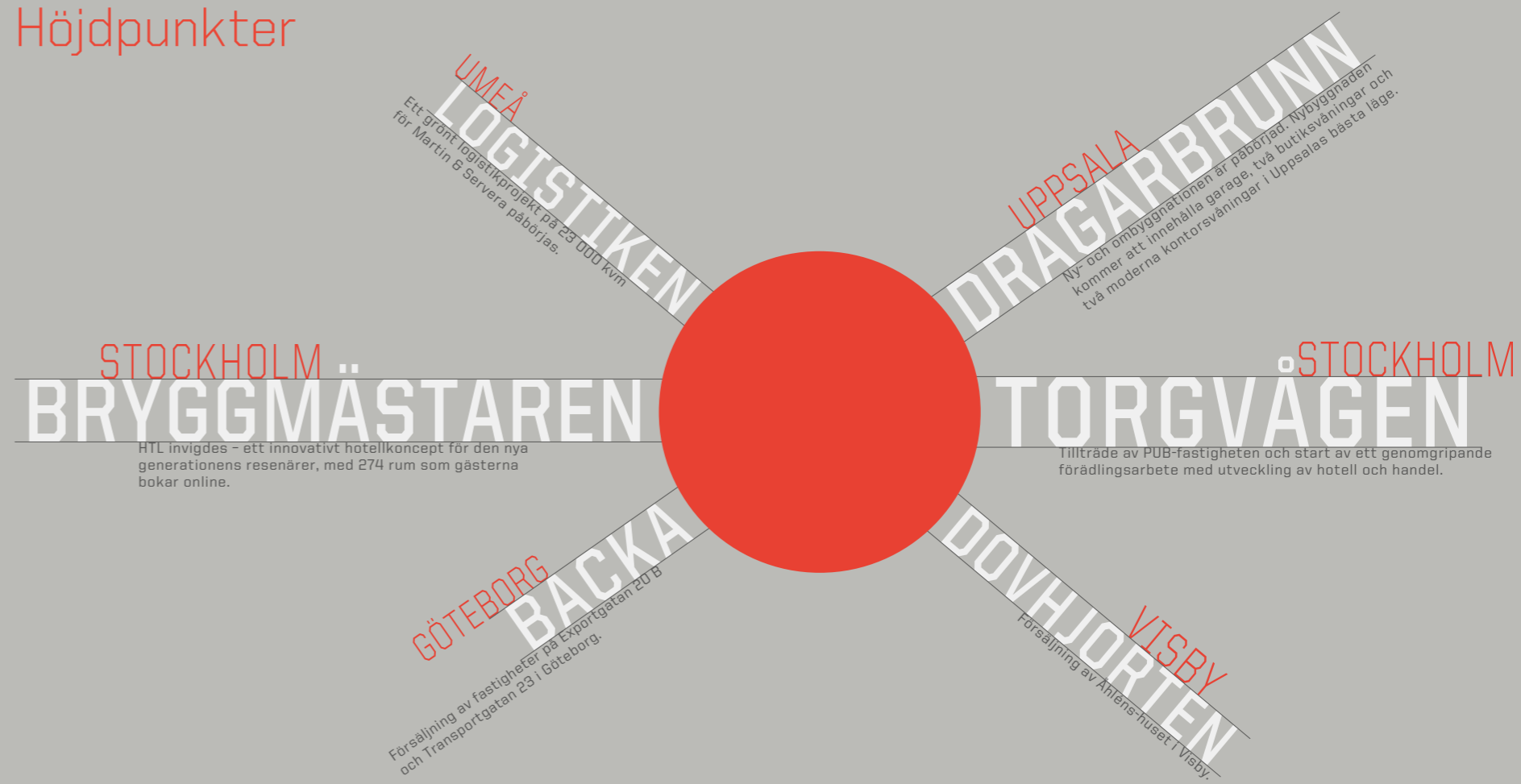
Så centralt, småskaligt, med plats för kulturkrockar – och lagom långt borta från stora trafikknutar är stalltipset för en attraktiv gata.

Pilestræde har ett typiskt köpenhamnskt gatuliv, mångfacetterat och aktivt.



2014

Höjdpunkter



Antonias framtidsbygge

Med örat mot marken och blicken mot horisonten

Antonia Ax:son Johnson

Familj: maken Göran Ennerfelt,
barnen Alexandra Mörner,
Sophie Mörner, Caroline Berg,
Axel Mörner

Bor: Lövsta Stuteri, Upplands Väsby

Hållbarhet och ansvar för sammanhanget är heligt i Antonia Ax:son Johnsons företagande. Stadigt grundad i historien jobbar hon för att hennes familjeföretag ska påverka och utveckla framtidens samhälle. Hon vill skapa fastigheter och stadsmiljöer som möter människors behov.

- **Långsiktighet i fastighetsaffärer** handlar om att se potentialen. Vi har fastigheter som har stått hundra år, och ska stå hundra år framåt. Det gäller som fastighetsutvecklare att fråga sig vad just den här tiden kräver. Vi ska ha den fantasin, och ett obyråkratiskt sätt att närma oss utvecklingen av våra hus, säger Antonia Ax:son Johnson, ägare av Axel Johnson Gruppen och ledamot i AxFast styrelse. En engagerad styrelse med en särskild rutin när nya investeringar, ombyggnationer och förädlingsprojekt ska utforskas och utvärderas. De vallar sig själva i kvarteren runt fastigheten och anlägger flanörens perspektiv.

- Vi går och tittar, funderar och diskuterar vad de boende, hyresgästerna och jobbspendlarna vill se, göra och uppleva på just den gatan eller hörnet. För att förstå det på djupet måste man ha ett mer filosofiskt och psykologiskt förhållningssätt. Idag finns det en ny teoretisk bas, grundad på forskningsrön att det är andra kvaliteter som avgör trivsel än de som arkitekter och byggare traditionellt har använt sig av, säger Antonia.

Hon berättar att de använder en idé om vår förmåga att ta in en gatumiljö. Sju meter framåt och ett och ett halvt våningsplan upp på husväggen, det är vad vi i

normalfallet ser när vi promenerar i staden. Därför blir utseendet på fasader, portar, entréer, mixen av butiker, caféer, verkstäder och biltrafiken avgörande för känslan och välbefinnandet.

- Det är en väldigt rolig och intressant övning när vi är ute och rekognoserar. Det handlar om nyfikenhet och fantasi. Där tror jag att AxFast har en lite annan syn på fastighetsutveckling än konkurrenterna.

Ansvar för samhället

Som en av Sveriges mäktigaste näringslivsprofiler och fjärde generationen ledare i Axel Johnson Gruppen har hon visat ett djupt engagemang i ämnet hållbart företagande, ur både ett socialt och miljömässigt perspektiv. Redan på 1980-talet började hon använda begreppet det goda företaget, och framhålla näringslivets samhällsansvar.

- Det finns ingen förändringskraft i samhället som är så stark som företagets. Man talar om myndigheter och organisationers ansvar och styrmedel, men min övertygelse är att det är företagen som verkligen kan påverka samhället.

Hon har gjort hållbarhetstänket till en viktig del av såväl gruppens värdegrund som affärsidé.

- Ja, hållbarhetsperspektivet lönar sig. Det innebär att vi arbetar mer effektivt och genomtänkt - det sparar kostnader. Det handlar också om att kunna möta våra kunders behov och önskningar med ett utbud de vill ha. Hållbara val finns högt upp på kundernas önskelista!

I ett tacktal, när hon 2013 mottagit stiftelsen Pontus



Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia om:

Hållbarhet

”Det lönar sig! Effektivt och genomtänkt, sparar kostnader. Och det är ett krav från kunderna som blir mer och mer medvetna och vill göra hållbara val.”

Städer

”Städer har fått en fantastisk stor betydelse internationellt och i Sverige. Städer med enorm befolkningskoncentration har börjat bli ekonomiska maktcentrum, de är de nya nationerna. Jag har varit fascinerad av denna utveckling i många år.”

Lövsta Stuteri

”Kärleken till hästen har alltid funnits i vår familj. Som ett komplement till yrkeslivet har jag funnit fokus, glädje och utmaning i hästarna.”

AxFast roll

”AxFast är inte bara en lönsam fastighets-ägare. Vi skickar ut tentakler och lyssnar av platsernas utveckling, verkar oppor-tunistiskt men också målmedvetet och strategiskt. Vi vill upptäcka slumrande platser och skapa miljöer på människors villkor med hållbarhet som ledstjärna.”

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Schultz pris för ett mänskligare företagande, förklarade hon vad hennes personliga yrkesmässiga kompass ger utslag för.

– Jag har mina fem E:n. Ekologi, ekonomi, etik, estetik och empati. Ibland harmonierar de, ibland är de i konflikt med varandra. Men jag använder dem varje dag för att vägleda mig i mitt företagande.

Även som folkpartistisk lokalpolitiker i Upplands Väsby, där hon sedan flera årtionden bor på en gård och driver Lövsta Stuteri, har hon kunnat verka för stadsbyggnadsfrågor. Som förste vice ordförande i kommunstyrelsen formulerade hon i ett Gestaltningsråd idéer om vad som gör en förort till något mer än bara en genomfartplats för bilar och människor på väg någon annanstans. Ett levande gatuliv, även en mulen novem-berdag, rörelse och rörlighet, trafik, verksamheter av många slag, gröna ytor och odlingsytor, blomster-hörnor, lekplatser och mötesplatser för alla åldrar. Det bygger en modern stad med själ och hjärta.

Född storstadsbarn

Antonias starka passion för städer och stadsutveckling tror hon bottnar i uppväxten i New York. Där bodde hon de första tio åren med pappa, Axel Ax:son Johnson junior, och mamma Antonia do Amaral Souza, på 79:e gatan vid Park Avenue. Ett av Manhattans mest eleganta bostadskvarter. Hon levde med skyskrapor, planteringar mitt i avenyn med julgranar vid jul och blommande påskliljor på våren, entréer med ”doormen” som höll reda på sina hyresgäster. Och runt hörnet en annan gata med helt annan stämning med små butiker, bokaffärer, antikhandlare, trafik och folkliv.

– Jag är född storstadsbarn, jag är uppvuxen med spänningen, kontrasterna och pulsen i New York. Det tror jag har påverkat mig mycket. Jag minns väldigt väl min allra första promenad på egen hand, hur jag fick gå själv till en drugstore som låg något kvarter bort och

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

köpa en serietidning och en milkshake. Jag var väl sju, åtta år då skulle jag tro, berättar Antonia.

När hon var tio år gammal flyttade familjen till Stockholm, som i 1950-talets skepnad var litet och mycket provinsialt i jämförelse.

– Jag talade ingen svenska och anpassningen var inte helt lätt. Även där har jag ett starkt minne av hur det där kändes och hur jag förklarade för mamma: ”My heart is bleeding, I’m homesick for New York”.

Ån idag är New York Antonias favoritstad men nu anser hon sig också vara en riktig Stockholmare.

– Stockholm har under åren utvecklats och föränd-rats och mycket av det vi upplever idag är samma som jag fick se som barn i New York. Stockholm är äntligen en riktig stad. Just nu är min favoritplats kvarteren från PUB-huset och ner mot Gamla Brogatan och Kungsgatan. Området är fortfarande lite av en slumrande skönhet, som lockar min nyfikenhet. Jag ser bara möjligheter där. Förvandlingen har börjat och vår fastighet som inhyser hotellet HTL är ett lysande exempel. Där erbjuds resenärer precis det man behöver till ett bra pris – designade och in i detalj genomtänkta små rum, en stor mötes- och umgängesyta i ljusgården. Hotellet är en spännande kontrast till klassiska konditoriet Vetekatten vägg i vägg. Där är det riktigt, hemtrevliga möbler och klirrande tekoppar.

Planerat generationsskifte

Antonia Ax:son Johnson som kanske passerat en möjlig pensionsålder jobbar oförtrutet vidare för AxFast och Axel Johnson Gruppen, men har också tagit steg för att påbörja ett nytt generationsskifte i familjesfären. Tre av hennes fyra barn är nu engagerade i företaget och i år ersätter dottern Caroline Berg henne på ordförande-posten i Axel Johnson AB.

– Det känns bra och väldigt roligt. Varje generation har sina förtecken, beroende inte bara på tidernas

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

karaktär utan också familjeföretagarens preferenser, erfarenheter och kunskap. Axel Johnson Gruppen har gått från industri till handel och moderna tjänster. Vi är idag mycket nära konsumenterna och verksam-heten bygger på lyhördhet och konsumentförståelse. Affärsverksamhet går aldrig på räls, det har varit både perioder av motgångar och stora framgångar, men just nu är vi finansiellt och marknadsmässigt starkare än någonsin.

Ett generationsskifte behöver lång planering, sedan 20 år tillbaka har företagets utveckling och frågan om aktivt ägande beslutats i ett familjeråd.

– Det krävs realism, generositet och prestigelöshet för att lyckas med ett skifte. För att kunna ta över och leda ett familjeföretag behövs gedigen utbildning i kombination med en passion för affärer. Det är ett val av livsstil som fordrar stor uthållighet.

Antonia själv var bara 33 år gammal när hennes far fick en stroke och hon, som det enda barnet, mycket hastigt fick kliva in och ta över både ägarrollen och ordförandeklubban i sitt företagsarv.

– Det var helt överrumplande att det skulle hända då. Jag var i Brasilien hos mammas släkt när jag fick beskedet. Jag hade bildat familj och fått barn och precis börjat jobba i företaget. Jag visste att nu skulle mitt liv ta en helt annan riktning.

Nästan fyrtio år senare har hon alltså styrt om företaget från ett industri- till ett handelsimperium. I dag täcker Axel Johnson Gruppens verksamhet de flesta av de behov som den moderna multikommunicerande storstadsmänniskan har; mat, mode, skönhets-produkter, mobiltelefoner, musik, bilreparationer, restauranger och fastigheter. Fastigheterna representerar för Antonia historia, arv och ett ansvar för kommande generationer. På Villagatan 6 på Östermalm i Stockholm ligger ett ljusgult putsat hus från 1879 med vackra höga spröjsade fönster, tjugofyra rutor i varje, och en stilig

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

liten parkanläggning som trädgård. Omritad av kände arkitekten Ivar Tengbom 1917 i nationalromantisk anda, med muralmålningar och utsmyckningar av konstnären Carl Milles är det ett mycket speciellt hus.

– Intresset för fastigheter har alltid funnits med i bilden i familjen. Min far berättade för mig att han ofta red på Villagatan med sin far, min farfar, när de var på väg med hästarna upp till Lill-Jansskogen. Han beundrade de vackra husen i Villastaden och tänkte att om mina affärer går bra och jag en dag får en chans – då vill jag gärna köpa något här.

Och Axel Ax:son Johnson junior fick mycket riktigt möjligheten. Sedan 1980-talet fungerar Villagatan 6 som Axel Johnson AB’s huvudkontor.

Tänka nytt

Från en av svensk historias mest framgångsrika familje-företagare förväntar man sig kanske inte en diskussion om vad meningen med företagandet är. Men det är en av de många frågor som Antonia Ax:son Johnson gång på gång utmanat sig själv att söka svaret på. Familje-företagandet är en livsform, och hon drivs av att tänka nytt - ompröva, utvärdera, analysera. Och att överföra tanke till handling.

– Min drivkraft när jag tog över mitt arv har aldrig varit att maximera vinsten kortsiktigt. Men det tog en tid för mig att komma fram till vad min egentliga motor är. Det tog säkert tio år att inse att det är att lämna avtryck i samhället, att bidra till god förändring.

Att tänka nytt

Vad gäller AxFasts framtid känner hon sig säker. – AxFast har ett vinnande koncept. Vi ska fortsätta att följa det spåret. Fortsätta att utveckla, se potential, vara fantasifullla och vara skickliga förhandlare så att vi kan påverka, förändra och försköna.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Antonia Ax:son Johnson i sitt hem i Stockholm, 1920-tal.

Axel Johnson Gruppens historia

Det började med farfars far. Året var 1872 och den industriella expansionen hade skapat ett så stort bränslebehov att den småländska entreprenören Axel Johnson bestämde sig för att starta ett företag för import av stenkol och koks. Han döpte företaget till A. Johnson & Co. Ett par år senare startade han Rederiaktiebolaget Nordstjernan och därefter förvärvades aktiemajoriteten i Avesta Jernverk AB. Grunden var lagd för familjeimperiet.

Under sonen Axel Ax:son Johnson expanderade företagsgruppen ytterligare genom investeringar i byggbranschen och förvärv av verkstadsföretag.

Efter tre generationers familjeföretag-ande efterträdde Antonia Ax:son Johnson sin far som styrelseordförande i A. Johnson & Co. 1982. Med internationell handel och distribution som bas kom Antonia tillsam-mans med Göran Ennerfelt att bygga en ny kärnverksamhet inom handel, med inriktning på den nordiska marknaden.



Konsten att träffa rätt

Jag har en god vän som vid sidan av sitt "riktiga" förnamn av oss vänner kallas "Bums". Varför "Bums" - jo, han har alltid bråttom och vill att vad han är med om skall vara på plats och färdigt - bums.

Det tänker jag på när jag funderar på vår affärsidé i AxFast. Vi har ju tagit på oss att försöka förändra stadsbilden på den plats där vi är verksamma. Genom att förvärva kvarteren Taktäckaren, Bryggmästaren och PUB-huset har vi fått en unik chans att göra just det centralt i Stockholm. Men så var det det här med "bums". Fastighetsbranschen lever med en tidsaxel, som kräver tålamod och långsiktighet. Många steg är involverade: förvärv av fastighet, planering (fastighetsidé), bygglov, genomföra byggprojektet, hitta hyresgäster som passar in i planeringen, teckna avtal med dem etc.

Genom att arbeta igenom denna skapandeprocess på ett klokt sätt kan stadsbilden förändras. Blanda butiker, restauranger, caféer, hotell - resultatet blir en levande stadsmiljö, som kan glädja alla som rör sig där.

Våra AxFast-människor har blivit skickliga på att klara av de utmaningar som ligger i ordet fastighetsutveckling, inte minst att klokt manövrera mellan olika tidszoner. Ibland "bums" och ibland betydligt längre - det gäller att träffa rätt - varje gång.

Hatten av för våra AxFast-proffs som förändrar stadsbilden!

Göran Ennerfelt
Ordförande AxFast



Stefan Norell
Ekonomichef



Maria Huss
Fastighetsförvaltare



Tomas Henningsson
Fastighetschef



Susanne Ögren
Redovisningsansvarig



Erik Lindvall
Vd



Vida Fahravashi
Förvaltning & uthyrning



Jan Henriksson
Fastighetschef



Peter Rydberg
Fastighetsförvaltare



Olof Erstorp
Fastighetsförvaltare



Hannele Nyström
Ansvarig hyresredovisning



Mats Arnbom
Fastighetsförvaltare



Annika Wigert
Ansvarig kundtjänst



Kommentarer om verksamhetsåret

Allmänt om verksamheten

Koncernen Samtliga fastighetsbolag inom AxFast-koncernen ägs av AxFast AB. Förvaltningen sker i AxFast AB där all personal är anställd.

Viktiga händelser | AxFast AB har under 2014 tecknat avtal om förvärv av fastigheten Logistiken 3 i Umeå. På fastigheten kommer en modern lager- och logistikanläggning att uppföras under 2015. Hyresavtal har tecknats med Martin & Servera.

Bolaget har under året avyttrat tre icke prioriterade fastigheter till olika köpare. Det totala fastighetsvärdet för de avyttrade fastigheterna uppgår till knappt 240 Mkr. Försäljningarna har genererat en reavinst om 47 Mkr.

2014 har liksom föregående år varit projektintensivt. I kvarteret Bryggmästaren har det nya hotellet HTL färdigställts. Utvecklingen av fastigheten Dragarbrunn 23:3 i centrala Uppsala har fortskridit enligt plan och en nyutvecklad handelsplats kommer att öppna under hösten 2015. Dessutom påbörjades under året omdaning av fastigheten Torgvågen 7, mer känd som PUB-huset. I fastigheten skapas nu ett av Stockholms bästa hotell samt nya attraktiva butikslokaler i bästa läge.

Per 2014-12-31 äger AxFast AB 26 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet har bedömts till 8 090 Mkr och samtliga fastigheter har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi och CBRE.

Koncernens nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr. Jämförelsetalen för 2009-2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).

Koncernens nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	460	444	388	318	308	282
Resultat efter finansiella poster	67	146	66	51	231	144
Balansomslutning	6 041	5 216	5 411	3 897	3 694	3 463

Investeringar | Koncernens investeringar i befintliga materiella anläggningstillgångar i form av ny- och tillbyggnad uppgick till 311 Mkr.

Finansiell ställning | Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 168 Mkr (150). Årets kassaflöde uppgick till -136 Mkr (148). Likvida medel uppgick per den 31 december 2014 till 185 Mkr (320). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 3 677 Mkr (2 932). Koncernens nettoskuldsettingsgrad (räntebärande lån minus likvida medel i relation till eget kapital) var vid årets slut 164 % (127). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2014 uppgick till 2 099 Mkr (2 051). Soliditeten (beräknad som synligt eget kapital i relation till totalt kapital) uppgick till 35 % (39).

Moderföretaget | Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 28 Mkr (30). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvodet från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 40 Mkr (117). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2014 uppgick till 2 235 Mkr (2 165). Antalet anställda vid årets slut var 11 (11).

Risker | AxFasts risker kan i huvudsak delas upp i två kategorier, affärsmässiga och finansiella risker.

De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, uppstående av vakanser samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. För att reducera affärsrisken har bolaget valt att koncentrera fastighetsbeståndet till regioner med stabil tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen och har en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en väl fördelad förfallostruktur avseende hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari 2015 skulle påverka 2015 års resultat med 4 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 35 % och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 50 %. Räntekostnaderna utgör en av de större kostnadsposterna för AxFast och förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Vid

hantering av ränterisken tas alltid hänsyn till hur känslig bolagets balans- och resultaträkning är för ränteförändringar. Finansieringen läggs i första hand upp med kort bindningstid och ränterisken hanteras sedan med hjälp av derivat. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,1 år. En förändring av marknadsräntan med + 1%-enhet ger en kassaflödeseffekt om - 19 Mkr för 2015.

Bolagets fastigheter redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen. AxFast marknadsvärderar med hjälp av Forum Fastighetsekonomi och CBRE sitt fastighetsbestånd 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 fastighetsbeståndet samt kund- och avtalsstrukturen. Fastighetsvärdenas utveckling påverkas av förändringar i ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, förväntningar på hyrestillväxt, den lokala utbuds- och efterfrågebalansen, möjligheten till lånefinansiering samt avkastningskravens utveckling. Vid årets utgång uppgick fastigheternas redovisade värde till 5 782 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 8 090 Mkr.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att kr 2 230 447 340 disponeras enligt följande.	
Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	2 226 447 340
Summa	2 230 447 340

Koncernens fria kapital per 31 december 2014 uppgick till 1 981 756 Tkr. Någon överföring till bundna reserver kommer inte att ske.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med regler i ABL 17 kap 3§. Utdelning bedöms inte hindra bolaget eller koncernföretagen från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, inte heller från att göra erforderliga investeringar.

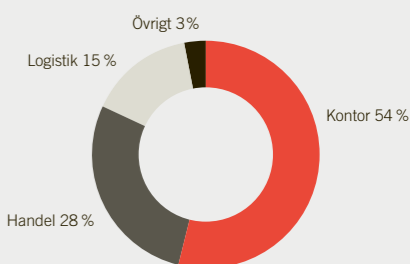
Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



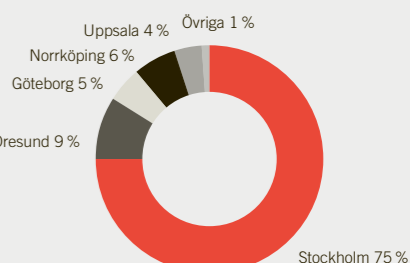
Resultaträkning

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning	460 214	444 190	28 213	29 627
	460 214	444 190	28 213	29 627
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader	-66 760	-69 456	-	-
Övriga fastighetskostnader	-74 525	-64 449	-	-
Övriga externa kostnader	-	-	-11 235	-12 567
Personalkostnader	-34 525	-43 218	-34 525	-43 218
Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-	-383	-126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-153 899	-140 726	-	-
Rörelseresultat	130 505	126 341	-17 930	-26 284
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	47 515	130 168	40 522	126 867
Ränteintäkter och liknande resultatposter	593	592	70 911	64 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	-111 117	-111 417	-53 419	-47 804
Resultat efter finansiella poster	67 496	145 684	40 084	117 137
Bokslutsdispositioner				
Periodiseringsfond	-	-	-13 303	-5 885
Bokslutsdispositioner, övriga	-	-	55 824	35 918
Resultat före skatt	67 496	145 684	82 605	147 170
Skatt på årets resultat	-15 310	-7 627	-8 210	-3 884
Årets resultat	52 195	138 057	74 395	143 286

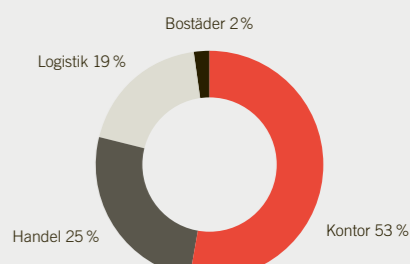
Fördelning marknadsvärde/segment



Fördelning marknadsvärde/region

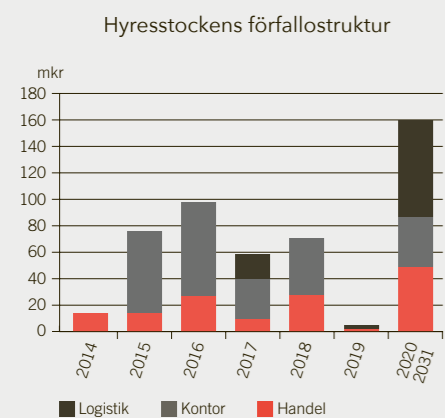


Fördelning hyresintäkter/segment





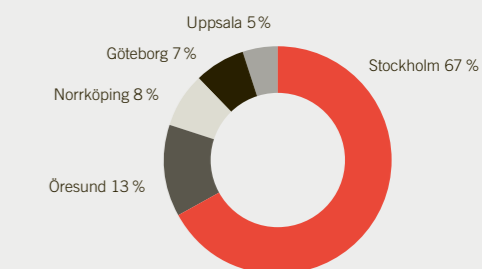
Balansräkningar



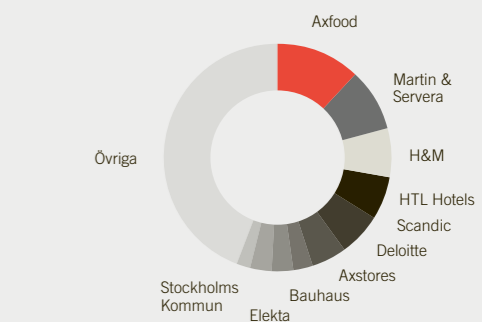
Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	5 418 291	4 603 753	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	140 359	82 007	1 705	1 784
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	225 190	144 972	-	-
	5 783 840	4 830 732	1 705	1 784
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	-	-	1 743 348	1 359 749
Uppskjuten skattefordran	2 276	2 040	570	-
Andra långfristiga fordringar	2 001	1 499	2 001	1 499
	4 277	3 539	1 745 919	1 361 248
Summa anläggningstillgångar	5 788 117	4 834 271	1 747 624	1 363 032
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	1 076	3 873	-	2 648
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 663 875	1 486 956
Ovriga fordringar	46 055	38 281	225	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 084	18 919	2 135	3 759
	67 215	61 073	1 666 235	1 493 410
Kassa och bank	185 171	320 607	-	280 049
Summa omsättningstillgångar	252 386	381 680	1 666 235	1 773 459
SUMMA TILLGÅNGAR	6 040 503	5 215 951	3 413 859	3 136 491

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital (40 000 aktier)	4 000	4 000	4 000	4 000
Bundna reserver	113 322	12 802	800	800
	117 322	16 802	4 800	4 800
Fritt eget kapital				
Fria reserver	1 929 561	1 895 686	2 156 052	2 016 766
Årets resultat	52 195	138 057	74 395	143 286
	1 981 756	2 033 743	2 230 447	2 160 052
	2 099 078	2 050 545	2 235 247	2 164 852
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfonder	-	-	19 188	5 885
	-	-	19 188	5 885
Avsättningar				
Avsättningar för uppskjuten skatt	91 827	50 713	-	-
Övriga avsättningar	2 001	1 499	2 001	1 499
	93 828	52 212	2 001	1 499
Långfristiga skulder				
Övriga skulder till kreditinstitut	3 083 740	2 062 950	-	-
	3 083 740	2 062 950	-	-
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	593 030	868 900	100 000	230 000
Checkräkningskredit	-	-	227 038	-
Leverantörsskulder	46 518	33 992	1 508	7 637
Skulder till koncernföretag	-	-	796 203	690 277
Aktuella skatteskulder	15 794	9 657	6 308	3 621
Övriga skulder	-	-	1 954	1 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 515	137 695	24 412	31 053
	763 857	1 050 244	1 157 423	964 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 040 503	5 215 951	3 413 859	3 136 491

Fördelning hyresintäkter/region



Fördelning hyresintäkter/kunder %



Styrelse AxFast

Göran Ennerfelt

Ordförande. Ledamot av styrelsen sedan 1993. Göran är vd i Axel Johnson Holding samt styrelseordförande i kapitalförvaltningsverksamheten AltoCumulus och i amerikanska Axel Johnson Inc., samt ledamot i Axel Johnson AB. Tidigare var Göran vd och koncernchef i Axel Johnson AB (1979-2007) och bland annat ordförande i Studieförbundet Näringsliv och Samhälle (SNS), Utrikeshandelsföreningen (Sveriges Allmänna Exportförening) samt i Svensk Handel.

Antonia Ax:son Johnson

Ledamot av styrelsen sedan 2005. Antonia är även styrelseordförande i Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse, Axel Johnson AB samt vice ordförande i Nordstjernen. Hon är också ledamot av styrelsen i Axel Johnson Inc., Axfood samt Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse för Allmännyttiga Ändamål m.fl.

Staffan Linde

Ledamot av styrelsen sedan 2001.

Anders G. Carlberg

Ledamot av styrelsen sedan 2008. Styrelseordförande i Gränges AB och Herenco. Ledamot av styrelsen i Beijer Alma AB, Sweco AB, Investment AB Latour och Recipharm AB m.fl.

Hans Dalborg

Ledamot av styrelsen sedan 2010. Hans är hedersordförande i Nordea Bank AB, ordförande i iZettle samt ledamot av styrelsen i Stockholms Konserthusstiftelse, the Stockholm Institute of Transition Economics (SITE), the Stockholm Institute for Financial Research (SIFR) samt Nobelhuset AB. Tidigare preses i Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA), styrelseordförande i Kungl. Operan, Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning samt Uppsala Universitet.

Caroline Berg

Ledamot av styrelsen sedan 2012. Caroline är vice ordförande i Axel Johnson AB (ordförande från och med 25 mars 2015). Hon är även styrelseledamot i Axstores, Axfood, Åhléns och Handelshögskolans Advisory Board. Styrelseordförande i Erik och Göran Ennerfelts fond för svensk ungdoms internationella studier.

Erik Lindvall

Verkställande direktör och koncernchef. Ledamot av styrelsen sedan 2003.

Axel Johnson Gruppen

AxFast AB är en av fyra fristående, oberoende koncerner inom Axel Johnson Gruppen. De andra tre är amerikanska Axel Johnson Inc., Axel Johnson AB och AltoCumulus AB.

AXEL JOHNSON AB	AXEL JOHNSON INC.	AXFAST AB	ALTOCUMULUS AB
Bygger och utvecklar verksamheter inom handel och tjänster.	Produkter och tjänster inom energi och miljö i Nordamerika.	Äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Stockholm och fastigheter för handel och logistik i Sverige.	Arbetar med kapitalförvaltning och har kontor i Stockholm och Luxemburg.
I KONCERNEN INGÅR FÖLJANDE BOLAG:	I KONCERNEN INGÅR FÖLJANDE BOLAG:		
AXEL JOHNSON INTERNATIONAL Teknikhandelskoncern med fokus på produkter, system och servicetjänster för industriella kunder i Europa.	SPRAGUE OPERATING RESOURCES LLC Distribution av energiråvaror och hantering av andra produkter via egna terminaler i nordöstra USA.		
AXFOOD Ett av Nordens största börsnoterade bolag inom dagligvaruhandel.	PARKSON CORPORATION Produktion och distribution av system och produkter för vattenrening.		
AXSTORES Ett av Nordens ledande detaljhandelsföretag med varuhus och butiker inom skönhet, hem och mode.	KINETICO INCORPORATED Produktion och försäljning av vattenreningsprodukter.		
MARTIN & SERVERA Ledande grossist och specialist inom restaurang och storkök med två affärsområden.	NEWTRAX NewtrAx investerar i och utvecklar tillväxtbolag.		
MEKONOMEN GROUP Norra Europas ledande koncern för ditt billiv, noterad på Stockholmsbörsen.			
NOVAX Utvecklar och investerar i tillväxtföretag.			
			NORDSTJERNAN AB Nordstjernen är ett familjekontrollerat investeringsföretag, som genom aktivt ägande i nordiska företag ska skapa värdetillväxt. Investeringarna ska vara långsiktiga. Nordstjernen är huvudägare i bland annat NCC, Salcomp, Ramirent, Nobia, Rosti, Etac och Ekornes samt stor aktieägare i bland annat Active Biotech. Axel Johnson Gruppens ägarandel i Nordstjernen uppgår till sex procent.



Fastighetsförteckning

UTHYRINGSBAR YTA (KVM) / LOKALTYP

Kommun	Adress	Fastighetsbeteckning	Bostäder	Handel	Kontor	Hotell	Lager/ Logistik	Övrigt	Garage/P-hus	Total yta (exkl. garage)	Obebyggd tomt	Byggnadsår	Taxeringsvärde tkr
Göteborg	Exportgatan 53	Backa 22:8			2 551		33 809			36 360		1974/1999	147 000
Göteborg	Exportgatan 51 A	Backa 22:3			1 320		3 666			4 986		1972/1997	20 460
Halmstad	Fraktgatan	Vrangelsvro 5:4			3 700		45 650			49 350		2009	84 570
Haninge	Lillsjövägen	Jordbromalm 4:8					20 998			20 998		2012/2013	10 800
Haninge	Dåntorpsvägen	Jordbromalm 3:3								0	64 000		17 400
Lund	Stora Södergatan 6	Färgaren 25		6 154	2 350		28	1 439	387	9 971		1955/1963/1983	117 600
Norrköping	Kromgatan 1	Adaptern 2		11 039						11 039		2006	105 000
Norrköping	Kromgatan 2	Reläet 18		25 600						25 600		2006	202 000
Stockholm	Klarabergsgatan 33-35	Orgelpipan 4		1 768	2 132		676		1 311	4 576		1957	179 000
Stockholm	Sergelgatan 1 m.fl.	Sporren 16		6 333	5 770		237	1 026		13 366		1961/2007	488 000
Stockholm	Drottninggatan 78	Vinkelhaken 9		1 147	1 722					2 869		1913-1915/2005	122 000
Stockholm	Karlavägen 85	Vedbäraren 18	3 552							3 552		1912	105 000
Stockholm	Nytorosgatan 11 A-B	Mäster Mikael 21	1 891	25	74			109		2 099		1839/1883/1928/1993	46 420
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	535	607	1 285		277			2 704		1869/2006	83 920
Stockholm	Skeppsbron 34-36	Phoebus 10	328		2 041		115			2 484		1676/1700/2002	71 719
Stockholm	Vasagatan 40	Pilen 18		422	2 217		137			2 776		1889/1936/2006	120 000
Stockholm	Norrländsgatan 20	Vildmannen 10		790	2 218		94			3 102		1888/1992	139 000
Stockholm	Tulegatan 15-19 m.fl.	Taktäckaren 1	2 207	215	19 425		342	1 227	2 500	23 416		1896/2001/2003	680 000
Stockholm	Kungsgatan 53 m.fl.	Bryggmästaren 5		998		7 464	96			8 558		1880/1912	44 800
Stockholm	Gamla Brog. 32	Bryggmästaren 6		532	966		20	131		1 649		1750/1880/1980/2003	253 000
Stockholm	Kungsgatan 55 m.fl.	Bryggmästaren 7		1 577	3 959		332	98		5 966		1880	161 000
Stockholm	Hötorget 15 m.fl.	Torgvägen 7		7 346		8 134		893		16 373		1916/1925/1994/2007	0
Upplands Väsby	Finnvids väg 1	Nedra Runby 1:57		2 215						2 215		2002	18 200
Uppsala	Stora Torget 5	Dragarbrunn 23:3		6 647					2 356	6 647		1961/1974/2014-2015	134 000
Uppsala	Vaksalagatan 3	Dragarbrunn 23:1		1 689	702					2 391		1965	30 800
Umeå	Godsvägen 12	Logistiken 3								0	75 000		0
Totalt			8 513	75 104	52 432	15 598	106 477	4 923	6 626	263 047	139 000		4 595 769



telefon 08-752 53 00 fax 08-751 67 10
www.axfast.se