



HALV-  
OFFENTLIGT  
ÅRFAST  
ÅRSRAPPORT  
2015





**KONST I  
DET HALV-  
OFFENTLIGA  
RUMMET**

**ULF LUNDIN  
MATTHIAS VAN ARKEL**  
*Norrlandsgatan 20*

**CHARLIE ROBERTS**  
*Drottninggatan 78*

**MIKAEL RICHTER  
GUNNAR SMOLIANSKY**  
*Sergelgatan 1*

**JESPER NYRÉN**  
*Vasagatan 40*

**CHRISTIAN PARTOS  
CAMILLA LOW**  
*Kungstensgatan 18-20*

**FREDRIK SÖDERBERG**  
*Grev Turegatan 18*

## ÅRET I KORTHET

MARKNADSVÄRDE MKR

10687



UNDER 2015 *uthyrdes* 20 000 kvm  
till en sammanlagd årshyra om 78 MKR

447 MKR

VÅRA HYRESINTÄKTER UNDER ÅRET

Mkr

Investeringar i  
**PROJEKT 598**

19.4 % TOTAL AVKASTNING

DRIFTNETTO MKR

294

UTHYRNINGSGRAD 96 %

NYCKELTAL	2015	2014	2013	2012	2011
FASTIGHETSRELATERADE					
Uthyrbar area, kvm	301 000	263 800	265 800	298 200	259 500
Marknadsvärde, Mkr	10 687	8 090	6 509	6 676	5 009
Nettoinvesteringar, Mkr	1 278	1 028	-348	85	402
Bokfört värde, Mkr	6 908	5 782	4 834	5 186	3 761
Hyresintäkter, Mkr	447	460	444	388	317
Driftnetto, Mkr	294	302	295	272	211
Vakansgrad, ekonomisk, %	4,3	6,8	5,9	5,7	4,4
Överskottsmarginal, %	66	67	67	70	67
FINANSRELATERADE					
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,4	3,2	3,5	3,8
Räntebindningstid, år	2,8	3,1	3,7	3,0	4,1
Räntetäckningsgrad	3,0	2,6	2,4	2,9	3,6
Soliditet, %	29	35	39	35	50
Justerad soliditet, %	50	50	52	47	59
Belåningsgrad/marknadsvärde, %	44	45	45	48	35

INNEHÅLL:			
Vd-ord   I fastighetsförädlingens tecken	6	Bring Back   G. Brogatan med omnejd	44
Lundin / van Arkel   Norrlandsgatan 20	8	Omdiskuterat   Framgång i Uppsala	46
Roberts   Drottninggatan 78	16	15/12   Förvärv vid kulturell högborg	48
Richter / Smoliansky   Sergelgatan 1	22	Göran Ennerfelt   On we go	49
Nyrén   Vasagatan 40	28	Verksamhetsåret   Resultat & Balans	50
Partos / Löw   Kungstensgatan 18-20	32	Styrelse och Axel Johnson Gruppen	54
Söderberg   Grev Turegatan 18	38	Fastighetsförteckning   Innehavet	56





**Välkommen in. Glänta på dörren, bläddra nyfiket och läs om vad AxFast genomfört under 2015. Det här var året då vi investerade 1,3 miljarder kronor i transaktioner, utvecklings- och underhållsprojekt. Hela organisationen presterade och det var full fart framåt i våra affärsområden.**

Att just hälsa välkommen in är något jag skulle vilja stanna till vid. Känslan av vad som hälsar dig välkommen och vilka intryck du tar med dig när du går är subjektivt, men kan också påverkas genom mjuka värden och det oväntat subtila.

Entrén till en fastighet bygger förväntningar och en känsla. Under året har vi drivit ett spännande projekt där vi samarbetat med ett nio konstnärer som smyckat våra entréer. Konstnärerna har olika formspråk och uttrycksätt, och just olikheten skapar en dynamik som fascinerar. Skulpturer, målningar och moderna installationer skapar ett sammanhängande tema i respektive trapphus, och resultatet imponerar. Läs gärna om konstnärerna här i vår årsrapport, kom på besök i våra entréer, gör en konstvandring och berätta vad ni tycker.

Vårt stora och mest publika projekt under året var förändringen av PUB-huset vid Hötorget i Stockholm. Det tömdes och en spännande omdaning påbörjades. Nu under våren

hälsar vi en ny epok välkommen för landmärket vid Hötorget med Haymarket by Scandic och nyskapad butiksyta.

Ett stenkast från Hötorget har förädlingen av fastigheterna kring Gamla Brogatan, Kungsgatan, Vasagatan och Drottninggatan fortsatt. Vår ambition att utveckla hela kvarter och kommersiella områden känns lyckosam!

Ett logistikprojekt i Umeå har färdigställts under stor press. Tack vare ett exemplariskt samarbete med Martin & Servera lyckades vi ta projektet i mål. Ytterligare ett logistikprojekt påbörjades under året i Jordbro och här flyttar de första hyresgästerna in hösten 2016. Mitt i Uppsala rev vi den kontroversiella fasaden på vår fastighet vid Stora Torget och sålde den i bitar, ett projekt vars intäkter gick till Barncancerfonden. Åhlnäs har under ombyggnadstiden kunnat fortsätta sin verksamhet och flyttat mellan den gamla och nya huskroppen.

Vi har en spännande omvärld att förhålla oss till. Nollrörelsen gör att fastighetsbranschen är fortsatt het och vi har i denna marknad lyckats förvärva en stor prestigefastighet mitt i Stockholm, Jakob Mindre, som presenteras i rapporten. Vi har inte avyttrat något under 2015 men vi har påbörjat

## Ett år i fastighetsförädlingens tecken

Om konst, stadsutveckling och arkitektur

processer med försäljning av tre fastigheter som kommer att avyttras under året. Vårt fokus på förvärv av fastigheter innanför Stockholms tullar består. Vi fortsätter att söka utvalda lägen, bra och flexibla hus med utvecklingspotential.

Vi har jobbat hårt och enträget, därför är också resultatet för 2015 riktigt trevlig läsning. Projektutvecklingsarbetet inom våra affärsområden har gett stor värdeutveckling och vår totalavkastning hamnar på 19,4 % efter kraftiga värderingsuppgångar. Resultatet ligger i linje med budget och under de kommande åren räknar vi med stora kassaflöden vilket öppnar möjligheter för fler stora förvärv.

Jag ser fram emot ett spännande 2016 då vi ska gå i mål i de stora projekten PUB, Umeå, Uppsala, Jordbro och Gamla Brogatan. I kristallkulan ser jag nya, framgångsrika förvärv och inspirerande utvecklingsprojekt.

Trevlig läsning och välkommen in!

**Erik Lindvall**  
vd AxFast



# ULF LUNDIN/MATTHIAS VAN ARKEL

## EN KONSTRUERAD BILD AV VERKLIGHETEN

## I MÖTE MED STEGRAD LIVSKÄNSLA

# NORRLANDSGATAN 20

TEXT SOPHIE ALLGÄRDH FOTO MARCUS RÖNNE, ADAM KLINGETEG

### Ulf Lundin

Född 1965, Alingsås  
Bor och arbetar i Stockholm

### Utbildning:

1995-1997 MFA, Högskolan för fotografi och film,  
Göteborg  
1990-1993 BFA, Fotohögskolan, Göteborg

### Representerad av:

Galleri Magnus Karlsson, Stockholm

### Matthias van Arkel

Född 1967, Stockholm  
Bor och arbetar i Stockholm

### Utbildning:

1991-1993 Kungliga Konsthögskolan, Stockholm  
1986-1991 MFA, Konstfack, Stockholm

### Representerad av:

Cecilia Hillström Gallery, Stockholm



Matthias van Arkel  
i sin atelje på  
Strandbergsgatan

Ulf Lundin fotograferad  
med videoverket 5-9

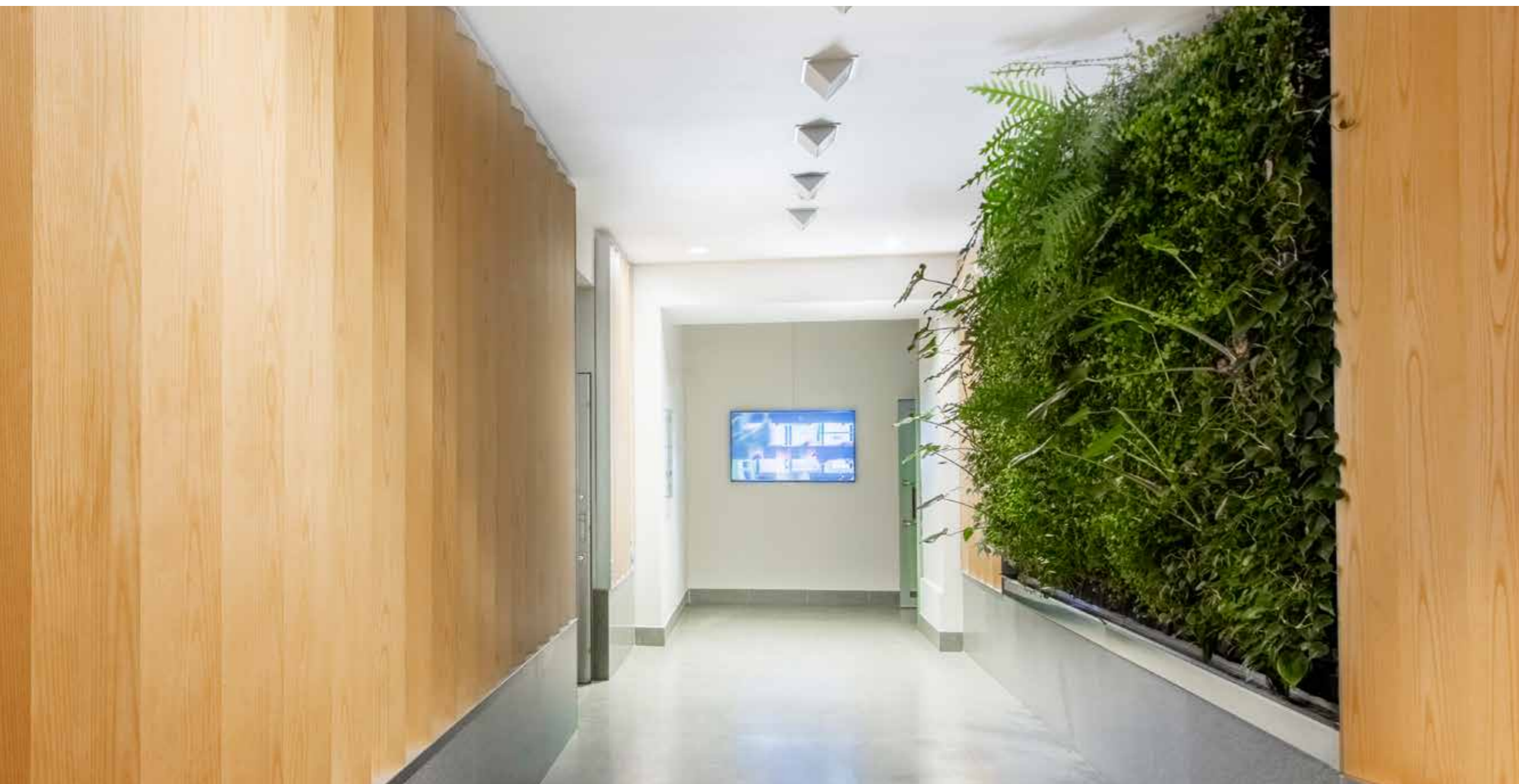
Det är något speciellt med stora kontorshus sent på kvällen när sorlet lagt sig och tempot gått ner. En tanke hinner tänkas klart utan att man blir avbruten. När telefonerna tystnat och mejlskörden mattats brer en ocean av tid ut sig. En känsla av frid infinner sig. Nu ska allt det som inte hanns med under dagen bli färdigt.

Det kunde vara öppningsscenen i en skräckfilm, men Ulf Lundin är inte intresserad av dramatiska skeenden utan lyfter fram vardagen för att få oss att kritiskt reflektera över vad vi gör med vår tid och våra liv.

Han är född i Alingsås 1965 och skolades i en dokumentär-fotografisk tradition på Högskolan för fotografi och film i Göteborg. Framför sig såg han uppdrag i krigszoner eller på exotiska platser där händelserna brukar följa en förut-







**Videoverket 5-9**  
av Ulf Lundin möter  
dig när du besöker  
Norrlandsgatan 20

sebar dramaturgi. Men efter en period utomlands blev det mest ett skummande på ytan och tankarna började mala. "Vem är jag att uttala mig om en stam i Afrika?" Han bestämde sig för att i stället gestalta sin egen verklighet och kultur.

Paparazzifotografering, voyeurism och övervakning - begrepp som rör makt och kontroll - har engagerat honom sedan genombrottet med fotosviten Bilder av en familj från 1996. Verket behandlar utanförskap och gemenskap, avundsjuka och beundran, men också tabubelagda känslor som åtrå och skam. I ett års tid hade han fått tillstånd att smygfotografera sin vän och dennes familj, men ingen av de inblandade visste när eller i vilka sammanhang han stod i buskarna utanför huset. Projektet förvandlades snart till en katt-och-rätta-lek där familjen försökte gömma sig för Ulf Lundin och hans närgångna kamera.

I centrum för den nu aktuella videon 5-9 står ett kontorshus med glasfasad. Titeln anspelar på tiden för filmandet, från sen eftermiddag till tidigt på morgonen dagen därpå. På natten för byggnaden tankarna till ett upplyst akvarium men med människor i stället för fiskar. Ulf Lundin lyfter fram den slående kontrasten mellan den kyliga exteriören och den röriga insidan där inredningen organiskt börjat breda ut sig. Människor har gjort sig lite för hemmastadda och boat in sig i den repetitiva och teknokratiska miljön. Det var troligen inte detta scenario arkitekten tänkt sig.

En av de största utmaningarna handlade om att hitta ett glasat kontorshus med ett hotell mitt emot. Till slut fann Ulf Lundin platsen och under tre månader hyrde han ett rum på hotellets översta våning. Därifrån filmade han kontorsbyggnaden med sitt 800 millimeters teleobjektiv i sammanlagt tre veckor.

Videon består av stillbilder och filmer som komponerats till en rytmisk helhet. För att förtäta händelselösheten, skapa rytm och poesi manipulerar han tiden. Människor som i videon står sida vid sida kan vara filmade vid helt olika tillfällen och med månaders mellanrum. När han samlat in materialet återstod det stora jobbet - ett nästan tvåårigt redigeringsarbete vid datorn.

Fotografer talar ofta om "möten" och "identifikation" men den fotograferade har inte alltid bett om att bli porträtterad eller ens gett sitt medgivande. Med sitt verk synliggör och problematiserar Ulf Lundin denna obalans, en aspekt som i dokumentärfotografiet ofta tonas ner. Före vernissagen på Galleri Magnus Karlsson 2013 försökte han genom förvaltaren till kontorsbyggnaden få kontakt med de olika företagen i huset för att berätta om sitt projekt, men ingen har hittills hört av sig.

5-9 gestaltar arbetets monumentala händelselöshet men ändå vill man som betraktare se en utveckling, något som avviker eller en scen som sticker ut. En man som övar på en presentation i ett konferensrum väcker intresse. Fördragningen verkar viktig och han gestikulerar med armarna för att hitta rätt anslag. En annan man talar i mobiltelefon i ett enskilt rum samtidigt som han petar tänderna med en klädgalge. En tallrik med flingor dukas upp vid en datorskärm och en kvinna sticker näsan i en kollegas medicinburk som för att försäkra sig om att det inte är droger. Adventsljusstakarna åker ut när en receptionist förstrött städar ut julen. Städpersonalen går på sina pass både före och efter kontorstid - en lokalvårdare kommer mitt i natten. Nu blir sysslorna mycket konkreta: dammsugare körs, papperskorgar töms, bord torkas av.





**Still Films #2**  
2006-2008  
Ulf Lundin  
C-Print, 127 x 120 cm  
Edition 3/3

**5-9, 2013**  
Ulf Lundin  
HD video, 27:18 min.  
Edition 2/5

Den stora kontorsbyggnaden är ett eget väsen vilket blir extra tydligt efter kontorstid då husets egna ljud träder fram som en diskret symfoni av brummande ljusrör, roterande fläktar och surrande kylskåp. Det låga ljudet driver inte på tempot utan förstärker bara känslan av långsamhet och monoton.

Konsten har ofta hyllat kroppsarbete, som gruvarbetaren med sin slägga och sitt spett, men få konstnärer har känt sig manade att gestalta tjänstemän som knattrar på sina datorer. Med undantag för städpersonalen är det svårt att få grepp om vad de anställda i verket 5-9 egentligen arbetar med. Glasfasaderna talar om absolut transparens men paradoxalt nog framstår verksamheten i huset som mycket gåtfull. Högst upp i byggnaden är klädkoden kostym, ibland med slips. Konstverken på en vägg signalerar konsultbyrå. Ett par tre våningar ner är staben yngre och fleecetröjan verkar vara ett basplagg.

Allt fler arbeten automatiseras och det talas om medborgarlön, mer fritid och sänkt pensionsålder. Men i filmen 5-9 lever människorna i sin bubbla. De har forskansat sig i glasborgen, ett litet samhälle med en egen spelplan, egna hierarkier och konflikter. Videoverket tangerar den svindlande frågan om meningen med livet. Det är ett tveksamt privilegium att i ensamhet få studera kontoplaner när dagen lagt sig till ro, men med passérkort till glaspalatset öppnar sig dörren till trygghet och gemenskap.







Med sina högdramatiska reliefer gjorda av glänsande silikongummi för konstnären Matthias van Arkel inte bara in en färgkaskad utan också ett mjukt och taktilt material i moderna miljöer av sten, glas och betong. Tankarna går till den glasade kontorsbyggnad som kollegan Ulf Lundin utforskar i sin film 5-9 i samma entré.

Under tiden på Konstfack tecknade Matthias van Arkel modell och målade landskap, men intresset för färgens materialitet tog snart över. Med sina händer och knän började han göra abstrakta målningar i tjocka lager; han pressade oljefärg mellan glasskivor och med palettkniv skapade han hela rumsinstallationer med färg.

Sedan 2004 förknippas hans konstnärskap med tredimensionella verk i platinasilikongummi, ett industriellt material som används inom områden med extrema krav på hållbarhet.

I det halvtransparenta gummit kan han i ett och samma svep studera framsida, insida och baksida av en färgmassa – något han tidigare experimenterat med i sina glasmålningar, men där har glashinnan varit en störande barriär mellan honom själv och färgen.

Reliefen Strip Painting #11 består av fyra sammanfogade kvadrater placerade på entréns vita vägg. Tankarna går till ett tilltrasslat och böljande fisknät med tångslamsor som ömsom bråkar, ömsom smeker varandra. Eller är det ett gigantiskt tuggummi som någon klistrat fast på väggen? Ögat rör sig oroligt fram och tillbaka över den kaosartade ytan där färgskalan går från rosenrött och ultramarinblått till olika nyanser i gult, grönt, orange och svart. Med sin ohejdade färgintensitet och glatta yta, sina utbuktningar och håligheter, utstrålar reliefen sensualism, upplösning och extas. Det är lätt att sugas in i van Arkels temperamentsfulla verk, men också lätt att rygga tillbaka. Han trivs i detta spänningsfält mellan det tilldragande och det frånstötande.

I ateljén i den gamla fabrikslokalen i Stadshagen vid Essingeleden finns allt han behöver för sitt skapande: valsverk, vagnar, plåtar, vikbord och ugn. När han tillsammans med sina assistenter skurit upp den färgindränkta gummi-massan i remsor börjar han komponera sina verk på ett stort bord. Det är ett fysiskt arbete och likt en Jackson Pollock förflyttar han sig runt sin komposition. Efter åtta timmar i ugnen och några timmars kylning är relieferna härdade och färdiga att lossa från plåtarna.

I processen inträffar ibland saker han inte räknat med och det händer att han i efterhand skär bort eller värmer fast nya bitar med varmluftspistol. I början strävade han efter full kontroll, men i takt med att han fördjupat sina kunskaper om materialet är han mindre ängslig och förlitar sig mer på slumpen.

**Strip Painting #11**  
2016  
Matthias van Arkel  
Platinasilikongummi  
108 x 116 cm





# CHARLIE ROBERTS

## EN DANS MED KONSTHISTORIEN OCH DEN MULTIMEDIALE VÄRLDEN AV HJÄLTAR OCH ANTIHJÄLTAR

### DROTTNINGGATAN 78

TEXT INGRID SOMMAR FOTO OSKAR BAKKE

#### Charlie Roberts

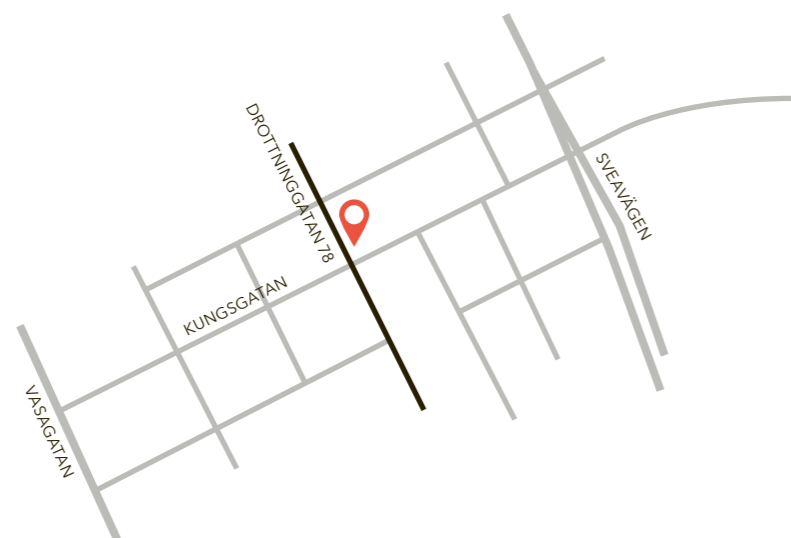
Född 1984, Kansas, USA  
Bor och arbetar i Oslo, Norge

#### Utbildning:

Emily Carr Institute of Art and Design,  
Vancouver, Kanada  
Kansas University, USA

#### Representerad av:

Galleri Magnus Karlsson, Stockholm



Charlie Roberts  
framför ett av  
sina verk

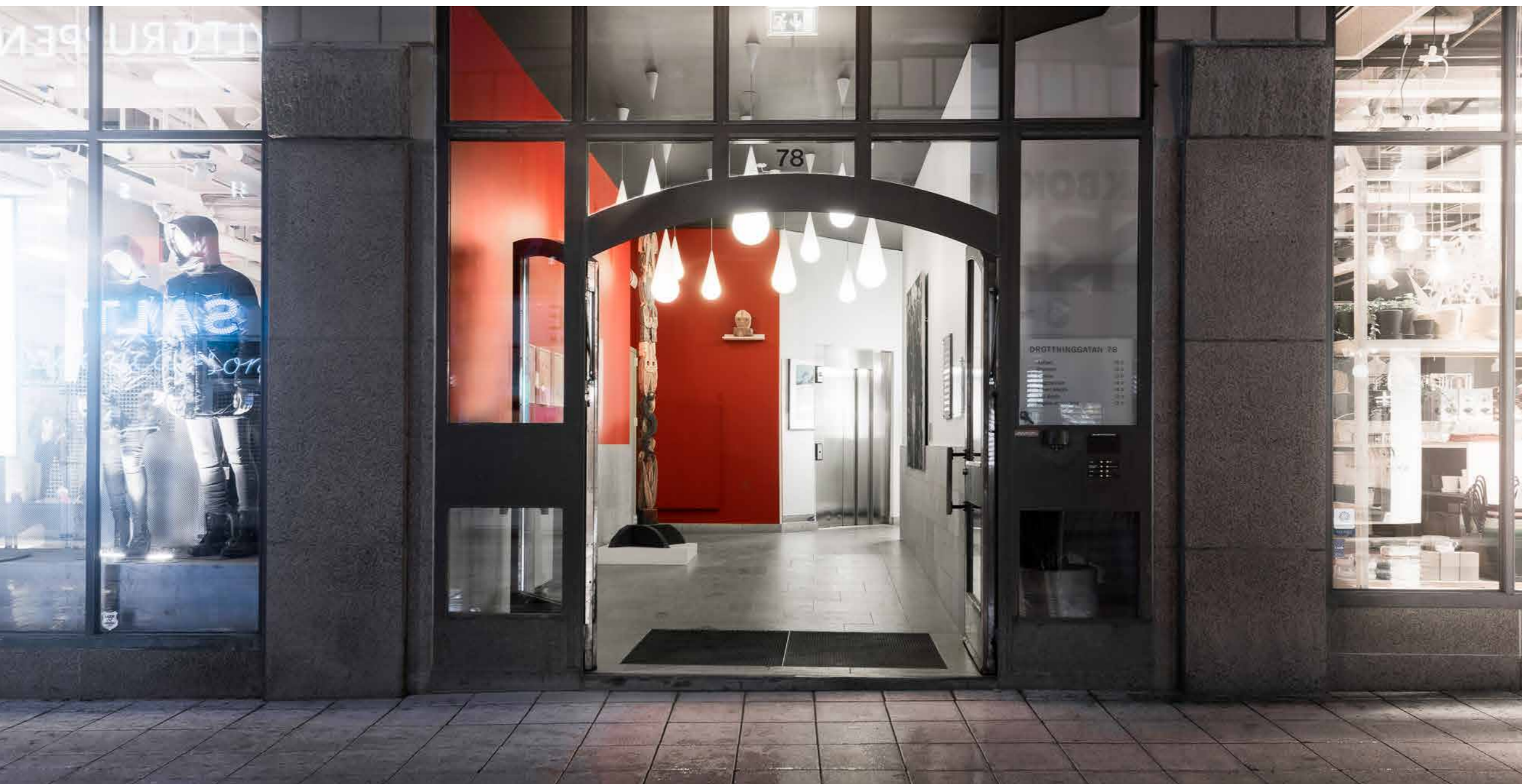
En hög bemålad totempåle är det första man skimtar bakom glasdörren i entrén. Som en magisk kvarleva avtecknar den sig mot den djupröda väggen bakom. Eller kvarleva - den höga träskulpturens figurer känns samtidigt i högsta grad nutida, kanske framvaskade från gatubruset i dagens multimediala, globala värld. Men den slingrande expressiva blomstermålningen på väggen mitt emot uttrycker något helt annat. Kanske ikoniskt 1900-talsmåleri, kanske Matisse eller Gauguin. Sviten av akvareller intill fyller på med snabba ögonblick, fångade i flykten. I nästa moment kan allt ha förändrats.

Kontrasterna, krockarna, det täta flödet är typiska för amerikanen Charlie Roberts, född 1984. De präglade också hans utställning Hex som visades hos Galleri Magnus Karlsson i Stockholm 2014 - och som installationen i denna entré vid hörnet av Drottninggatan och Kungsgatan i sin helhet är hämtad ifrån.

”Som ett paradys av synder” löd konstmagasinet Vices summering av Hex, som bestod av just de inslag som nu finns







här i entrén. Totempålarna, både mindre huvuden och höga compilationer likt den som utgör blickfånget här, expressiva oljemålningar och små nedslag i nuet i form av akvareller. Sammantaget ett myller av associationer: popkultur, folklore, serier, stamkonst, gamla mästare. Sida vid sida utan hierarkier eller värderande tonlägen.

- Jag gillar ord, förklarade Charlie Roberts i anslutning till utställningen. Hex är starkt, inte bara till betydelsen utan också hur ordet låter och ser ut.

Hex kan dessutom förstås på många språk. På engelska är det ett verb, som betyder att förtrolla, förvandla, dra olycka över någon. På norska i stället ett substantiv som helt enkelt betyder häxa. I bägge fallen en naturlig startpunkt för en utställning om magi.

USA och Norge är Charlie Roberts hemländer. Han växte upp i amerikanska Mellanvästern, "in the middle of nowhere", som han gärna beskriver hemstaden Hutchinson, Kansas. Men sedan tio år bor han utanför Oslo. Ställer ut världen över med fasta gallerister i städer som New York, Santa Monica och Köpenhamn. Men också på grupputställningar och enstaka soloshower runtom i Europa och Asien. Han är produktiv. Minst ett par större utställningar varje år med inte

bara nya verk utan hela grundanslag som ingen sett förut. Tekniker, motiv - det hör till bilden av denne konstnär att han ständigt förnyar sig.

I en video där han intervjuas inför Hex - som fortfarande kan ses på [www.gallerimagnuskarlsson.com](http://www.gallerimagnuskarlsson.com) filmas när han snickrar på totempålarna. Flisorna ryker medan han karvar ut figurernas konturer som ska pryda de höga träskulpturerna. Skog är något han verkar väl bekant med. Vilket det också finns gott om både i Kansas och i Oslotrakten. De populärkulturella krockarna får plötsligt en praktisk, hantverksmässig dimension.

Han gillar lugnet i Norge, säger han. Vardagen där är anorlunda än pulsen och drivet i de hektiska metropolerna där han ställer ut. Tempokrockarna blir också till kickar som driver på energin och det nödvändiga, besatta flödet av associationer och uttryck.





**Obsidian**, 2014  
Bemålat trä  
300 x 70 x 80 cm

Men hans konst kan inte förstås utan kopplingen till musik. Ett underliggande beat från främst R&B, rap och hiphop, som är soundtracken i hans liv. "Rap crazy" har han varit sedan 15-årsåldern, förklarar han i en intervju på nätet med avantgardistiska musik- och konstmagasinet Saint Heron i New York. Där hans roll som konstnär för övrigt beskrivs som en "popkultur-DJ". Som DJ på riktigt ställer han också upp emellanåt.

– Men i studion är det bara rap och R&B som gäller, inget annat funkar.

Fastigheten i kvarteret Vinkelhaken, där Charlie Roberts Hex installerats i entrén, är ett elegant hörnhus i en av Stockholms mer prestigefyllda korsningar – den mellan Drottninggatan och Kungsgatan. Huset byggdes 1915 för dåvarande Stockholms Handelsbank och är ritat av den välkände arkitekten Erik Josephson, av dåtiden betraktad som något av en expert på bankhus. (Bland annat ritade han nuvarande Svenska Handelsbankens huvudkontor vid Kungsträdgården). Arkitekturen har en kosmopolitisk touch med förmodernistiska drag, bland annat vackra burspråk i glas och metall.



**9.2.5**, 2013  
Olja, akvarell och  
blyerts på papper  
29,7 x 21 cm

**Bali**, 2013  
Olja, akvarell och  
blyerts på papper  
29,7 x 21 cm

**Brave**, 2013  
Olja, akvarell och  
blyerts på papper  
29,7 x 21 cm

**Rope a Mope**, 2013  
Olja, akvarell och  
blyerts på papper  
29,7 x 21 cm

**Hunter**, 2013  
Olja på duk  
169 x 153 cm

**Ka-Kaa**, 2013  
Bemålat trä  
33 x 22 x 21 cm





# GUNNAR SMOLIANSKY/ MIKAEL RICHTER GATURUMMET – EN PLATS FÖR PROVOKATION OCH POESI SERGELGATAN 1

TEXT INGRID SOMMAR FOTO MARCUS RÖNNE, ADAM KLINGETEG

## Mikael Richter

Född 1963, Västerås  
Bor och arbetar i Stockholm

## Utbildning:

1990-1991 Valands Konsthögskola, Göteborg  
1987-1989, 1991-1993 Umeå Konsthögskolan  
1985-1987 Västerås Konstskola

## Representerad av:

Galleri Andersson/Sandström, Stockholm

## Gunnar Smoliansky

Född 1933, Visby  
Bor och arbetar i Stockholm

## Utbildning:

Autodidakt



Gunnar Smoliansky  
från hemmet  
i Saltsjöbaden

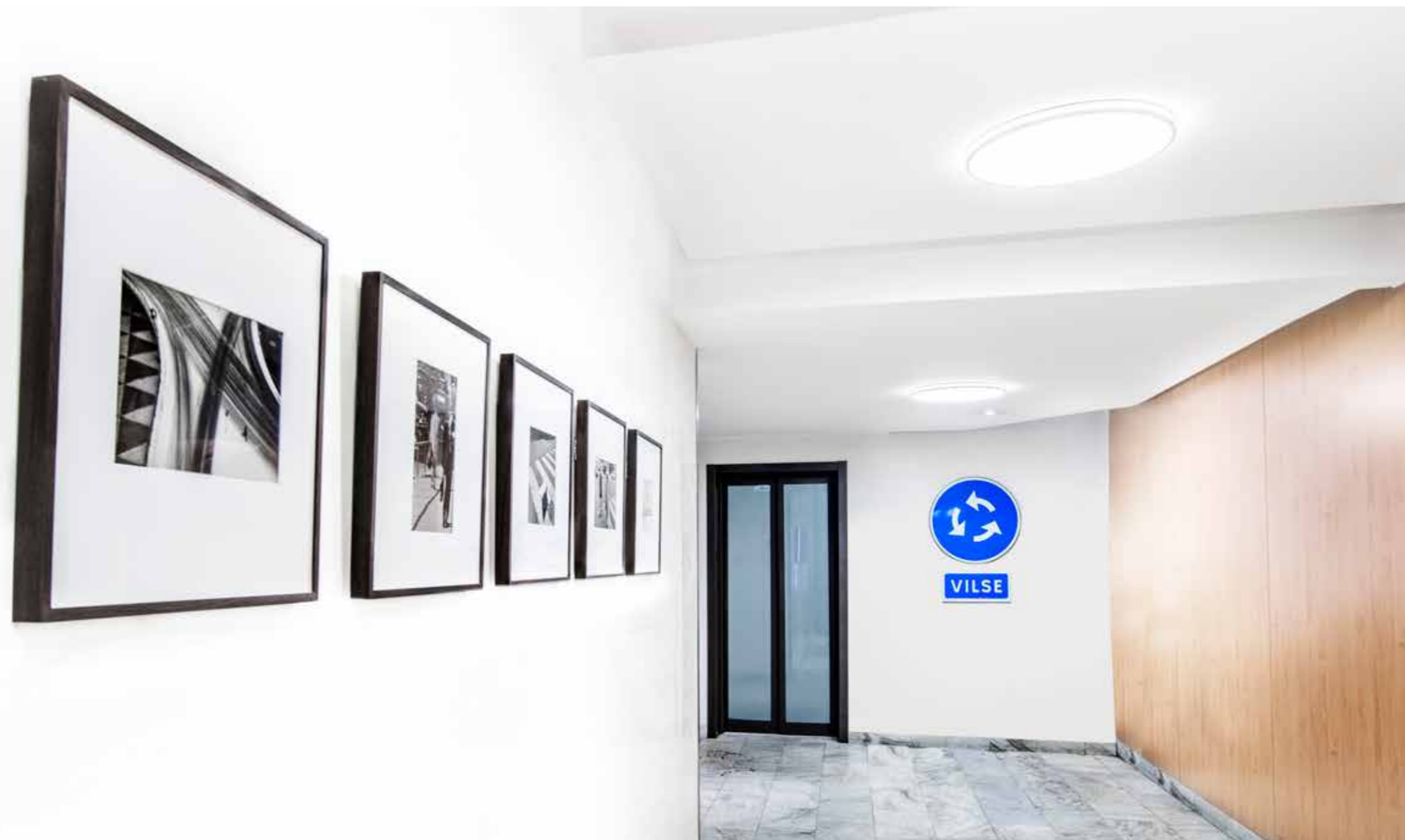
Mikael Richter  
fotograferad  
i sin ateljé

Allt började när Mikael Richter gick på konsthögskolan Valand i Göteborg. Det var tidigt 1990-tal - men redan då hade han klara idéer om konstens roll i samhället. Det viktiga är att den når ut, ansåg han. Inte att den ställs ut på fina gallerier dit kritikerna kommer och bedömer om detta är bra eller dåligt. Utan att människor får en chans att möta konst i sin vardag. Får känna och uppleva, får impulser att tänka efter. Därför hade han tänkt ut ett storslaget projekt, byggt på skyltar. Närmare 90 stycken, som skulle placeras ut över hela Sverige. Längs vägar, på gator och torg.

Ofta liknade hans skapelser vid första ögonkastet helt ordinarie skyltar i det offentliga rummet. Text och symboler vi alla känner igen, som vanligen handlar om regler, bestämmelser och förbud. Men som här fått nya innebörder så att effekten blev överrumplande. Korthuggna, provocativa, oftast positiva budskap som fick åskådaren att haka till. Ibland omöjliga att inte skratta åt.







**Vilse, 2007**  
Mikael Richter  
Vinyl på aluminium  
23 x 48 x 2 + Ø 62 cm



Som den blå med vita cirklande pilar å la vanlig trafikskylt för rondell. Men här med texten "vilse" i stora bokstäver. Eller den gula med röda kanter, som en typisk förbudsskylt - men här med ilsket svart text som i stället för "stopp" eller "kör sakta" helt vänligt försäkrar "allt kommer att bli bra".

Starten var för 25 år sedan, men Mikael Richters skyltprojekt lever fortfarande. Kanske mer nu än någonsin, även om det bara utgör en tråd i hans omfattande konstnärskap inriktat på offentlig miljö, debatt och engagemang. Redan från början väckte skyltarna många reaktioner. Diskuterades i media och ledde i ett fall även till åtal - och frikännande. Under årens lopp har han ibland fyllt på med nya skyltar när en perfekt plats uppenbarats. Ett stort steg framåt togs när Galleri Andersson Sandström i Umeå, curator för den

västerbottniska attraktionen Umedalens Skulpturpark, valde en av Richters skyltar till parkens permanenta samling. Där ingår den nu tillsammans med verk av världskända promi-nenser som skulptörerna Anish Kapoor, Tony Cragg och Anthony Gormley.

Två av skyltarna finns nu också utställda i centrala Stockholm, i entréerna till ett butiks- och kontorskomplex vid Sergels torg. I den ena entrén, snett emot femte höghuset, delar Richters "vilse"-skylt rum med fotografen Gunnar Smolian-skys pregnanta, svartvita Stockholmsbilder. Om Richter, född 1963, gärna använder gaturummen som ständigt när-varande gallerilokal där vad som helst kan hända, så är Smoliansky, född 1933, en poetisk skildrare av det vardags-liv som ständigt pågår i en stad, i hans fall Stockholm.

Tidigt studerade Gunnar Smoliansky för svenskt 1900-tals-fotografis store nestor Christer Strömholm. Vilket betydde stark inspiration, men han höll samtidigt fast vid den reflek-terande, poetiska stil som redan tidigt utmärkte hans bilder. Han är en oförtröttlig skildrare av stadens ögonblick, det är ingenslumpatten av hans fotoböcker heter "Promenadbilder". En typisk flanörfotograf, förklarar curatorn och författaren Gerry Badger i "One Picture at a Time", som gavs ut 2008 i samband med att Hasselblad Center i Göteborg arrange-rade en stor retrospektiv över Smoliansky.



**Allt kommer att bli bra**, 2008  
Mikael Richter  
Vinyl på aluminium  
32 x 64 x 2 cm

<b>Sergels torg</b> , 1978 Gunnar Smoliansky Silvergelatin Ram 45 x 45 cm	<b>Södermalm</b> , 1959 Silvergelatin Ram 45 x 45 cm	<b>Södermalm</b> , 1997 Silvergelatin Ram 45 x 45 cm	<b>Södermalm</b> , 1968 Silvergelatin Ram 45 x 45 cm	<b>Ockelbo</b> , 1976 Silvergelatin Ram 45 x 45 cm
--	--	--	--	--

Flanörfotografier har sina favoritstråk, där stadslivet ständigt pågår, anonymt och intensivt. Bland Smolianskys typiska Stockholmsmiljöer finns Stadsgården, Slussen och Stockholms central. Hans bilder präglas av ömsint melankoli, som inte är storslagen eller förtvivlad utan vardaglig. Där personerna – ensamma eller i små grupper – verkar självklart inslutna i sina egna universum. Skotske Gerry Badger ser också en tydlig parallell mellan Smolianskys harmoniskt komponerade bilder och de enkla rena linjerna i skandinavisk 1900-talsarkitektur.

Fastigheten där Mikael Richters och Gunnar Smolianskys verk finns utställda i entréerna byggdes 1960-62, som en del i den stora omdaning av Nedre Norrmalm, numera Hötorgscity. EPA-huset kallades ursprungligen den sju våningar höga, kubiska butiks- och affärsbyggnaden, ritad av arkitekterna Stig Ancker, Bengt Gate och Sten Lindegren, med fasaderna täckta av rödbruna polerade granitplattor. Idag befolkas kvarteret till stor del av H&M:s huvudkontor, vilket i viss mån har påverkat valet av motiv i Gunnar Smolianskys fotografier. Kläder – men inte mode – är där ett återkommande tema.





# JESPER NYRÉN

## MÖNSTER, FORMER, FÄLT; KOMPLEXA EXPERIMENT MED FORM OCH KULÖR

### VASAGATAN 40

TEXT SOPHIE ALLGÄRDH FOTO MARCUS RÖNNE, ADAM KLINGETEG

#### Jesper Nyrén

Född 1979, Sala

Bor och arbetar i Stockholm

#### Utbildning:

2002-07 Kungl. Konsthögskolan,

Stockholm (MFA)

2000-02 Gerlesborgsskolan,

Stockholm

1998-2000 Västerås Konstskola

#### Representerad av:

Galleri Flach, Stockholm



Jesper Nyrén framför  
ett av sina verk

I arkitekten Anders Gustaf Forsbergs pampiga 1880-tals-entré på Vasagatan har Jesper Nyrén, född i Sala 1979, återvänt till en metod han utvecklade som elev på Konsthögskolan där han fotograferade reflexerna i ett briljantslipat glasprisma, som han sedan målade av.

Hans tvådelade gestaltning One Moment består av en kalejdoskopisk takmålning med blixtrande färger, men också av en förstorad avbildning i svartlackerad aluminium av glasprismats topp. Skulpturen är fäst i en nisch en halv trappa upp i entrén och med sina 33 facetter antyder den en hel briljantform.

När han fick se entréns geometriskt komponerade golv i marmor och granit blev han överraskad av hur väl rummet korresponderade med det briljantslipade prisma, och fattade beslutet att gestalta sitt projekt som ett storskaligt platsspecifikt verk.

Inspirerad av rummets nischer, stuckaturer och valvformer har han i en subtilt iscensatt dramaturgi skapat en schematisk modell av hur seendet fungerar. Genom träportens glasrutor letar sig ljuset in via en smal vestibul och fortsätter sedan in i entrérummet där det träffar facetterna i skulpturens blanksvarta yta. Därifrån tänker han sig att den krängande bilden skickas rakt upp i taket. Resultatet är den abstrakta målningen med sina överlappande geometriska former.







**One moment, 2016**  
Akryl /olja på MDF  
475 x 365 cm

Lackad aluminium  
40 x 40 x 6 cm

I likhet med golvets stensättning är målningen uppbyggd kring en mittpunkt, och det går att dra en lodrät linje från målningens centrum till golvets mitt. Den vertikala axeln i rummet är kraftigt betonad och skapar ett sug uppåt i rummet inte olik den svindlande effekten i barockens kyrkokupoler. Verket refererar inte till en matematisk eller fysiologisk sanning kring ljus och prismatsfunktion. Skulpturen är en symbol för ögat (den svarta pupillen) - den yta som skiljer den yttre världen från den inre. Om ljuset är den information som träffar ögat så representerar facetterna i skulpturen de erfarenheter och referenser som gör att vi kan se och tolka världen.

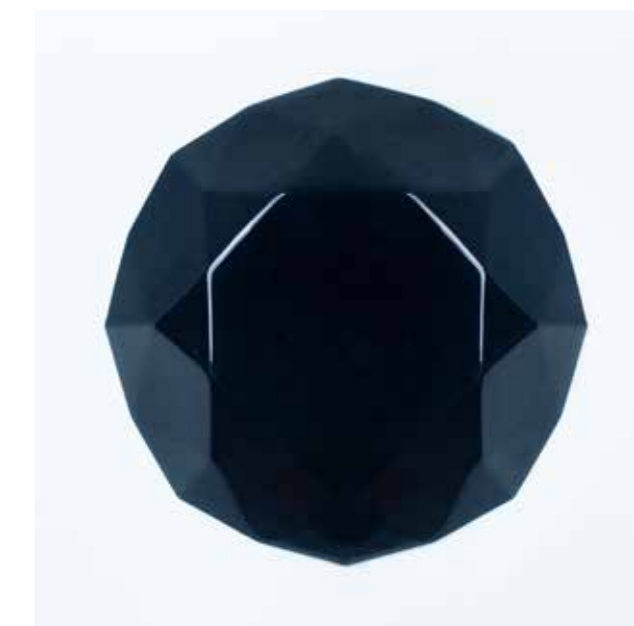
Titeln One Moment vittnar om hur tätt verket är knutet till platsen och syftar på ögonblicket då bilden av prisma togs utanför entrén på Vasagatan. Sensommardagens ljus var jämnt med tunna moln på himlen, och det skimrande mönstret som just då trollades fram i glasprismat finns bevarat i takmålningen som ett eko eller ett inkapslat minne.



Den grå grundtonen i målningen avslöjar att asfalten och den dämpade gråblå fasaden mitt emot speglade sig i facetterna, men i kompositionen finns även mättade rosa och röda nyanser samt färgfält i umbra och kadmiumgult. De svalskande inslagen i azur- och koboltblått berättar att himlen var så gott som molnfri när fotot togs.

Målningen är utförd på sammanfogade kvadratiska paneler i en ateljé i Bagarmossen, som hyrdes speciellt för projektet. Med utgångspunkt i minutiösa skisser och färgblandningar utförde Jesper Nyrén och hans assistent målningen vilande direkt på golvet. De började i mitten och arbetade sig ut mot kanterna. Ur snabbtorkande akrylfärg och subtila fördrivningar i olja uppstod efter några månader en dynamisk målning med expanderande färgfält.

Med One Moment erinrar Jesper Nyrén om betydelsen av att kritiskt reflektera kring bilder och han går även i dialog



med konsthistorien. Den svartlackerade skulpturen i One Moment hänvisar till Claudeglaset, det konstnärliga redskap som fått sitt namn av 1600-talsmålaren Claude Lorrain. Det välvda svarta glaset omhuldades av 1800-talets landskapsmålare ungefär på samma sätt som nutida konstnärer uppskattar fotografiska förlagor. I stället för att måla av verkligheten ansåg konstnärerna att landskapet blev mer lyriskt - mer Claudelikt - om de utgick från bilden i glaset. Visserligen gick naturens struktur och materialitet då förlorad, men det var med ljuset och kompositionen som konstnärerna suggererade stämningar. Trots att även Jesper Nyrén utgår från en förlaga lyckas han i motsats till föregångarna hålla fast ett ögonblick, och i sitt måleri får han en mångfald av visuella intryck att brisera.



# CHRISTIAN PARTOS/CAMILLA LØW MED MATEMATISK PRECISION OCH KROPPSLIG NÄRVARO KUNGSTENSGATAN 18-20 REHNSGATAN 11

TEXT INGRID SOMMAR FOTO MARCUS RÖNNE, ADAM KLINGETEG, OSKAR BAKKE

## Christian Partos

Född 1958, Lund  
Bor och arbetar i Stockholm

## Utbildning:

1983-1988, Konstfackskolan Stockholm  
1981-1982 Nyckelviksskolan

## Representerad av:

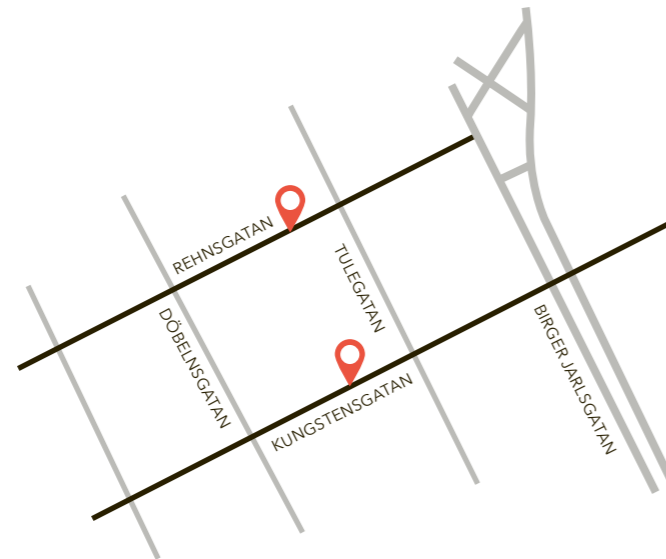
Galleri Andersson/Sandström, Stockholm

## Camilla Løw

Född 1976, Norge  
Bor och arbetar i Oslo

## Utbildning:

1998-2001 Glasgow School of Art  
1996-1998 Asker Kunsthøgskole



Invasion från Mars? Eller jättelika kroppsnära smycken? De två nordiska skulptörerna, vars verk finns i det stiliga industrikvarteret i Vasastan, arbetar bägge med abstraktion. De är också bägge internationellt uppmärksammade och prisade. Men där slutar likheterna. Svensken Christian Partos, född 1958, berättar konceptuellt de mest oväntade historier med ljus och avancerad digital teknik som återkommande inslag. Norskan Camilla Løw, född 1976, rör sig snarare i ett spänningsfält mellan avantgardistiska, starkt reducerade uttrycksformer som samtidigt är påtagligt fysiska och sinnligt närvarande.







**Svärm (gul), 2016**  
Christian Partos  
Kopparlaminerad  
glasfiberförstärkt  
epoxiplast (detalj)

**Svärm (koppar), 2016**  
Kopparlaminerad  
glasfiberförstärkt  
epoxiplast



När detta skrivs är verken ännu inte på plats och jag åker ut till Christian Partos ateljé i Västberga för att höra mer om hans tankar. Bara att komma innanför dörren här är en upplevelse. Ett trångt och överfullt rum, badande i skugglöst ljus och fullkomligt fullproppat med attiraljer. På bord och hyllor, från golv till tak. Redskap och verktyg av alla de slag som snarast för tanken till en mekanisk verkstad, men uppblandade med fragment från skulpturerna. Inklämd i en smal nisch står en laptop med en simpel stol framför, rummets viktigaste plats. Det är här som Partos modellerar sina verk, oftast i en nördig programvara som konstruktörer annars brukar använda för att skissa i 3D.

För den skull ska man inte tro att han främst är ett tekniker. Något som konstnären Dan Wolgers understryker i en text från 2015 när Partos fick Moderna Museets Väners Skulpturpris. I stället drar Wolgers snabbt några streck mellan seklerna - han beskriver Partos som ett mellanting mellan den expressiva ljusmålaren Evert Lundquist och 1500-talsmannen Michel de Montaigne, en vetenskapligt lärd essä-författare och tänkare. Avgörande är att berättelserna Partos förmedlar inte handlar om teknik utan om människor och liv.

Men han gillar helt klart att arbeta med ljus - "det enda man kan använda som inte går sönder", säger han. Den amöbala organismen runt taklamporna vid Tulegatan, installerad plattspecifikt för just denna trapphall, har en föregångare i lobbyn till hotell Gothia Towers i Göteborg. Men där mer som ett gitter, förklarar han. Vilket står för kemiska eller matematiska kristallstrukturer snarare än organiska kluster som här - och i det fallet cirklande runt tusen styrbara LED-ljus. Ett annat exempel är verket M.O.M från 2003. Via tusentals små speglar som vinklats minutiöst för att reflektera ljuset mot en i övrigt tom vägg, lyckades han framställa ett snarast fotorealistiskt porträtt av sin mor. Ljusets skuggor och dagar tecknade med mirakulös exakthet bilden av ett ansikte. Verket utfördes strax efter moderns död och titeln M.O.M är förstås engelska för mamma. Fast egentligen betyder titeln Multi Oriented Mirrors ...





**Ramona, 2016**  
Camilla Löw  
Plexiglas och  
bomullssnöre  
40 x 300 x 0,5 cm

**Ornament, 2016**  
Aluminium, lackfärg  
och bomullssnöre  
Ø 50 cm

**Synthetic, 2015**  
Ek, sprayfärg och  
bomullssnöre  
5 x 200 x 5 cm

Också hos Camilla Löw finns dubbeltydiga motsägelser. Men här handlar det snarare om krokar med konsthistorien, materialen och rummet. Hennes avstamp finns ofta i klassiska avantgardistiska rörelser som konstruktivismen och Bauhaus, liksom i den senare minimalismen. Det vill säga industriella, rätvinkliga eller i varje fall strikt geometriska och avskalade former. Men samtidigt inte. Hon tillför dimensioner som innebär att föremålens ytskikt, färger och hur de är placerade i rummet snarare berättar om sinnlighet och närvaro. En illande neonfärg eller märkligt taktill yta bryter med det behärskat geometriska.

Hon är utbildad vid Glasgow School of Art, men bor och arbetar nu i Oslo. Hennes gallerist i London, Belmacz Gallery, har en i konstvärlden originell profil. Förutom prestigefyllda solo- och grupputställningar med ett internationellt utsnitt av samtida konstnärer, ägnas galleriet även åt smyckekonst. Ikoniskt



historisk sådan, liksom nutida. En slående kontext till Löws förtätade skulpturer. Kanske är det just så de ska ses, som gigantiskt uppförstorade, i högsta grad unika juveler ...

Kvarteret Taktäckaren, där Christian Partos och Camilla Löws skulpturer finns, är ett av Stockholms första större industri- kvarter, byggt vid 1800-talets slut och ännu med stora kulturhistoriska värden. Bondsonen och uppfinnaren Lars Magnus påbörjade här telefonföretaget LM Ericssons resa mot global berömmelse. Platserna där verken ställs ut är åtskilda, som två separata gallerirum. Christian Partos näst intill levande strukturer, som brer ut sig i taket som utomjordiska korallrev runt fyra vita globlampor, finns i entréerna till Kungstengatan 18-20 och Rehngatan 11. Camilla Löws minimalistiska, geometriska figurer i ett monterliknande rum intill en av kvarterets innergårdar.



# FREDRIK SÖDERBERG

## FROSSERI I REFERENSER OCH SYMBOLER FRÅN KONSTHISTORIA OCH POPULÄRKULTUR

### GREV TUREGATAN 18

TEXT SOPHIE ALLGÅRDH FOTO MARCUS RÖNNE, ADAM KLINGETEG

#### Fredrik Söderberg

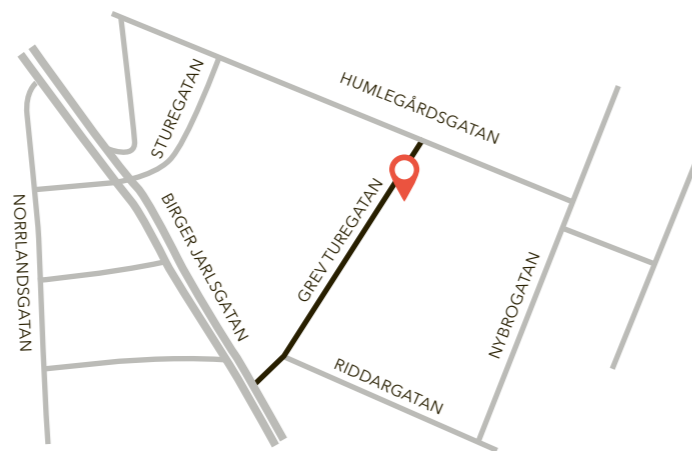
Född 1972, Örebro  
Bor och arbetar i Stockholm

#### Utbildning:

2002 Kungliga Konsthögskolan,  
Stockholm  
1995-2000 MFA, Konstfackskolan,  
Stockholm

#### Representerad av:

Galleri Riis, Stockholm



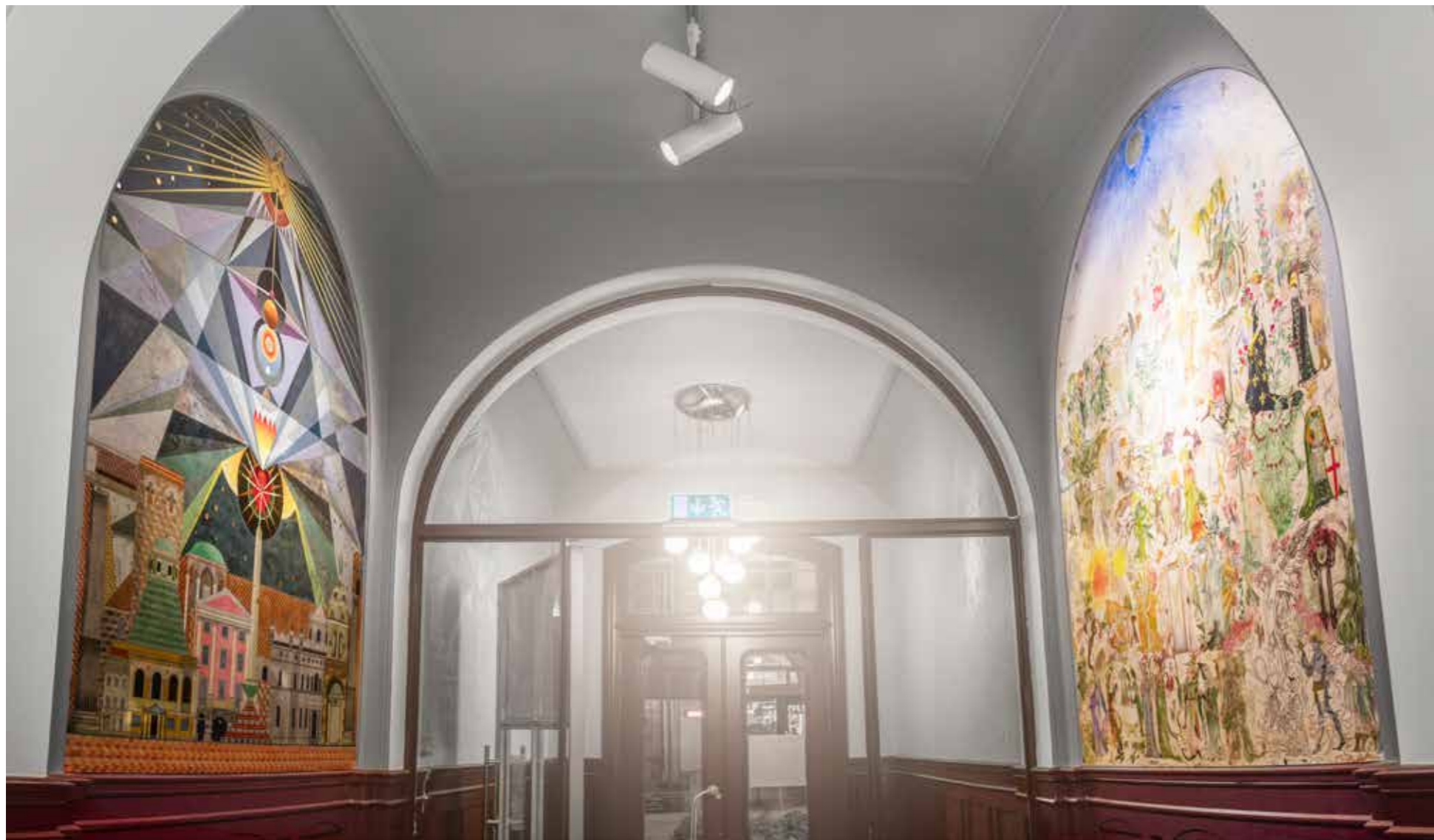
Fredrik Söderberg  
i arbete med  
ett av verken till  
Grev Turegatan

I sina målningar för de två nischerna i jugendfastigheten på Grev Turegatan frossar Fredrik Söderberg i referenser och symboler från konsthistoria och populärkultur. Som konstnär intresserar han sig för hur mytologier uppstått och hur de påverkar oss idag. I det universum han skapar ger han sig ut på en irrande färd i sitt eget och samhällets undermedvetna.

Han arbetar oftast med akvarell på papper, men för uppdraget i entrén krävdes ett mer slitstarkt material. Akryl och tempera på träfanér låg nära till hands. Utmärkande för Fredrik Söderbergs konstnärskap är en collageartad metod där han gör tillägg eller arrangerar om redan existerande bilder för att skapa nya situationer och sammanhang. Han har illustrerat skivomslag och böcker och för några år sedan ställde han ut sina akvareller på Magasin III, sida vid sida med trolska illustrationer och skisser av Carl Larsson. Med samma lätta handlag som sin föregångare bemästrar han linjeteckning och yta.







Panoramabild ut  
mot Grev Turegatan

Han dras till motsatser och dubbelheter, och även om båda målningarna för nischerna på Grev Turegatan har ett fabulerande drag så är de också varandras motpoler. Om Celestial fångar in jugendepokens böljande ornamentik med svepande laveringar à la Carl Larsson är Rom formfast och sluten som ett geometriskt smycke. Målningen är resultatet av ett koncentrationsarbete som för tankarna till ikonmaleri och mandalabilder.

Titeln Rom anspelar på den eviga staden och i verket öppnar sig ett himlaspel med solens uppgång och nedgång över en tyst och folktom stad. I en stram uppställning med renässanspalats och domer reser sig en grå obelisk uppfordrande mot skyn. Den sakrala stämningen har förtätats med bladguld, bladkoppar och lapis lazuli.

Utgångspunkten för målningen är de fantasifulla arkitekturskisser som tapetserar väggarna i arkitekten och excentrikeren Sir John Soanes (1753-1837) egensinniga museum i London. Under sina bildningsresor i Italien tecknade Soane och hans entourage som i trans; inte ett palats inspirerat av antiken tycks ha undsluppit deras pennor.

Museet, som en gång var Soanes hem, utgör en ständig inspirationskälla för Fredrik Söderberg som fascineras av arkitektens lågmälda revolt mot industrialismens framåt-

anda och rationella tänkande. I stället för att okritiskt följa sin tid drömde Soane och hans vänner om att introducera antikens ideal på engelsk mark och lansera ruinromantiken som kulturellt begrepp. I dessa tankar om ett mer förändligt samhälle känner Fredrik Söderberg sig hemma.

Vid mitt besök i ateljén i den nerlagda färgfabriken i Nacka uppmanas jag att ställa kaffekoppen direkt på målningen Celestial, som är på väg att avslutas. Te- och kaffebläckor skapar schatteringar som fogas in i den till synes fritt komponerade målningen. För att komma bort från tanken på en teaterkuliss och uppnå en organisk helhet torkar Fredrik Söderberg av samma anledning av penslarna direkt på underlaget.

Titeln Celestial är det engelska ordet för överjordisk och för tankarna till himlakroppars rörelser. Samtidigt som målningen vibrerar av rörelse har den en stark horisontell skiktning med en Jesusfigur - en frälsare - som högst upp i bilden lyfter armarna upp mot solen. Längre ner i bilden stryker liemän omkring och sfinxer vecklar ut sina vingar. Kvinnorna bländar med extravaganta frisyrier och veteax uppträder som guldkimrande fruktbarhetssymboler. Men härligheten är bara till låns och timglasen hetsar om livets ändlighet.





**Rom**, 2015  
Tempera och akryl  
på björkfanér  
229 x 184 cm

**Celestial**, 2015  
Tempera och akryl  
på björkfanér  
229 x 184 cm

Fredrik Söderberg har botaniserat i ett trettiotal bildkällor, däribland Erik Werenskiølds illustrationer till "Norska folksagor" och Snorres kungasagor. Andra inspirationskällor för målningen har varit tecknaren Arthur Rackham och Arts and Craft-rörelsens William Morris och Walter Crane.

Om Rom utmärks av ikonmåleriets stillhet och kontemplation kännetecknas Celestial av handling. Här finns en scen med ett halvnaket par som river färg med glaslöpare - en referens till Fredrik Söderbergs eget arbete i ateljén där han tålmodigt finfördelar och blandar sina pigment: krapplack, guldockra, umbra, neapelgult och cinnober. I omsorgen om de kostbara pigmenten finns en idé om en saltomortal i alkemins tecken - en förhoppning om att den inneboende kraften i färgerna ska spilla över på målningarnas aura.





# BRING BACK

## GAMLA BROGATAN

Arbetet med att lyfta området kring Gamla Brogatan och återskapa den dragningskraft gatan en gång i tiden hade fortgått. Vi har tagit lärdom av Los Angeles-projektet "Bring back Broadway (se mer på axfast.se). Det är med glädje vi presenterar nya intressanta hyresgäster.

TEXT BRITTA WALLIN FOTO MARCUS RÖNNE, ADAM KLINGETEG

## JUICEVERKET #5

*Imitationens apparatur*

GAMLA BROGATAN 30 • TEL: 08-121 49 600

JUICEVERKET HAR HITTAT till Gamla Brogatan, och konceptet är totalupplevelse. Grundaren Andreas Wilson (som också har en skådespelarkarriär på sitt CV) står bakom juicebarerna där man satsar på det personliga bemötandet och blandar nyttigt färgstarka färskpressade juicer och smoothies. Ingefära, hallon, grape, fänkål, polkabeta och annat gott mixas på plats till den som önskar frukost, en före träningen-kick, mellanmål eller kanske lunch.



## SOLO I KLARA

GAMLA BROGATAN 28  
TEL: 08-121 49 00

**JEANSLOVERS.** Solo har sedan de öppnade sin första butik i Stockholm på 1980-talet strävat efter att ha det mesta och bästa av plagget som aldrig blir omodernt. Titta in i den nya och fräsch vita butiken på Gamla Brogatan om du är nyfiken på denim, aktuellt märkesmode för unga själar och vårens allra bästa tillfällen.



## WAYNE'S COFFEE

VASAGATAN 40, HÖRNET GAMLA BROGATAN  
TEL: 08-411 66 00

*The modern European urban coffee concept.*



**SKANDINAVIENS** största och trendkänsliga kaffekedja satsar på expansiva områden där kunderna befinner sig! Senaste caféet ligger i hörnet Vasagatan och Gamla Brogatan. Wayne's välkomnar frukostmöten, avslappnat häng och take-away. Personalen är mer än redo att serva kaffetörstande från kvarterets kontor med det heta svarta guldet bryggt på slowrostade bönor.

Wayne's Coffee wants to offer those who live in an urban environment the opportunity to take a spontaneous break in their everyday lives.



## Dunkin' Donuts

MUNKAR, MUNKAR.  
OCH FLER LÄCKRA MUNKAR!

SVENSKA FANS AV det friterade runda bakverket jublade när populära amerikanska kedjan Dunkin' Donuts öppnade butik i Stockholm. På Vasagatan hittar du deras hittills största cafélokal i stan, fulladdad med amerikanskt oblygt piffade munkar. Pudrade med socker, smält choklad, rosa kristyr, färgglatt fruktströssel...!

VASAGATAN 40, HÖRNET GAMLA BROGATAN  
TEL: 010-106 06 00







## OMDEBATTERAT BLEV SLUTDEBATTERAT

TEXT BRITTA WALLIN FOTO MARCUS RÖNNE

EN FLEXIBEL, öppen och inkluderande arkitektur. Åhléns nya organiskt böljande och perforerade fasad har gett Uppsala ett inbjudande nytt signaturhus. Och en spännande ljuspunkt vinter- och nattetid.

Men åsikterna om fasaden på Åhlénsvaruhuset på Stora Torget i Uppsala har under många år varit delade. Vissa har varit för ett bevarande, andra för en ombyggnad. Det som dock stod klart var att den gamla betongfasaden från 1960-talet hade börjat vittra sönder. Funktionerna i byggnaden behövde moderniseras och bli mer flexibla, och det fanns möjlighet att bygga ut på en ödetomt i anslutning till fastigheten.

Uppdraget att bygga om huset så att det kan fungera både som varuhus och kontor gick till arkitektbyrån Tham & Videgård. Ett varuhus har oftast få entréer, endast skyltfönster i gatuplan och i övrigt helt slutna fasader för att få maximal väggtyta att exponera varor på, utan störande dagsljus.

– Vår målsättning var att skapa en öppnare byggnad som kunde aktivera mer än gatuplanet. Vi ville ha en fasad som minskade kontrasten mellan öppet och slutet, berättar arkitekterna Martin Videgård och Bolle Tham som hittade lösningen i en böljande tvådelad fasad som har gett torget en spännande modern prägel.

– Med ett yttre perforerat skikt i rostfri plåt som sveper in hela byggnaden kunde även de övre varuhusplanen glassas in. Fasaden ger den yttre gestalten en tydlig helhet, egen karaktär.

### Klimatsmart

Fasadens filtrerande uppbyggnad fungerar även som buffert ur klimathänseende, så att byggnaden får mycket låg energianvändning



Den ger en identitet som är visuellt tålig eftersom den inte påverkas av skyltningar eller ombyggnader som sker inne i huset. Hela entréplanet har fullhöga skyltfönster, medan varuhusets övre delar får silat dagsljus genom det hålsagna plåtskiktet. Och när det är mörkt silas ljuset i byggnaden ut runt om de fyra gatufasaderna, så att huset lyser som en transparent lykta.

Snyggt och bra för miljön på torget, anser de flesta om förändringen. Tham och Videgård hoppas att den mjukt svängda fasaden och nya entréer in i byggnaden ska locka till nya promenader och rörelsemönster i centrumkvarteren, som har anor tillbaka till 1600-talet. I tänket bakom den utskjutande fasaden finns även en liten blinkning till det historiska.

– Med sitt rusticerande fasadutförande vill vi att byggnaden ska vara en tydlig och fast hörnsten som stödjer Stora Torgets ursprungliga och ovanliga utformning med hopbyggda hörn, avslutar arkitekterna





## I HÄNDELSERNAS CENTRUM

TEXT BRITTA WALLIN FOTO MARCUS RÖNNE

DEMONSTRATIONER FÖR kvinnlig rösträtt, drottning Kristinas kröning, operahus och bankpalats. Fastigheten Jakob Mindre vid Gustav Adolfs torg präglas av historiens vingslag och ligger mitt i Stockholm. Enligt alla avståndsmätningar.

AxFast fortsätter sin satsning på fastigheter i utvalda lägen. Genom förvärvet av Jakob Mindre II med fasad mot Jakobsgränd och Gustav Adolfs torg har strategin manifesterats med besked genom att pricka in ett unikt och centralt läge.

Gustav Adolfs Torg är en av de historiskt viktigaste och mest spännande platserna i Stockholm. Redan på 1500-talet definierades denna del av ”den norra malmen” som centrum i stadsplaneringen. Genom broar blev torget en självklar knutpunkt

och samlingsplats. Här har varit handelsplats, här kröntes drottning Kristina, det har uppförts sammanlagt två operahus, bankpalats och demonstrerats för kvinnlig rösträtt.

Fastighetens pampiga fasad andas fortfarande historia och består av fyra sammanslagna huskroppar där det äldsta huset är från år 1600. Idag rymmer byggnaden restaurang, bank och nyrenoverade, attraktiva, moderna kontorslokaler. Hyresgäster och besökare har fördel av närheten till tågen på Stockholms Central, busslinjer och tunnelbana. Även ur ett samtida perspektiv ligger Jakobsgränd och Gustav Adolfs torg i händelsernas centrum. Här är gångavstånd till allt – folkliv, shopping, nöjen och kultur. Bara ett stenkast från Operan och med magisk utsikt över Kungliga Slottet och Norrström.

Som en ytterligare bekräftelse på läget är Gustav Adolfs torg av tradition den plats som räknas som geografisk mittpunkt för alla avståndsangivelser till och från Stockholm. Till skillnad från andra orter där järnvägsstationen brukar vara utgångspunkt.



**Verket i bakgrunden**  
Denise Grünstein  
Emerald Green, 2011  
C-print på aluminium  
120x150 cm

# Well done and on we go!

Jag sitter i USA och skriver mitt ordförandeord. Vid min sida har jag våra två hundar, Lancashire Heelers. Den äldre heter Essex och den yngre Bisby Blue. De är båda mycket livliga och vaktiga, skäller när någon kommer men lugnar snabbt ner sig. Det slår mig hur intensivt hundarna lever i nuet. Det finns struktur och klokskap i deras beteende, men de saknar helt förmågan att föreställa sig något teoretiskt som ligger bortom nuet.

Jag tänker på detta när jag funderar över den resa som vi gjort i AxFast. Vi har nu lagt ytterligare ett framgångsrikt år bakom oss med en avkastning som ligger i topp i branschen. Tänk om vi bara levat i nuet och funderat över nästa köttben! Nej, vi har i styrelsen haft lyckan att arbeta med en företagsledning som har haft förmågan att se en vision och sträva efter att nå den. Då och då har vi fått anpassa visionen och därmed också ändra kursen, men på något underligt sätt har det alltid (nästan) utfallit till vår fördel.



Men nyckeln till framgång ligger inte bara i att ha en vision som ligger några år framåt i tiden. Det gäller också att leva intensivt i nuet. Lyckas man med detta dubbla konststycke – vision och närvaro i nuet – visar det sig att visionen uppfylls snabbare än man tänkt sig.

Den plattform som vi byggt i AxFast är stark och framtiden innehåller många kittlande möjligheter. Jag vill rikta ett styrelsens tack till alla medarbetare i bolaget med vår vd Erik Lindvall i spetsen. ”Well done and on we go!”

**Göran Ennerfelt**  
Ordförande AxFast



## 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 2015 förvärvat och tillträtt fastigheten Jakob Mindre 11 vid Gustav Adolfs Torg i Stockholm. Några försäljningar har inte genomförts under året.

2015 har varit ett projektintensivt år för bolaget. I Umeå haren modern lager- och logistikanläggning på totalt 23 000 kvm uppförts för hyresgästen Martin & Servera. Hyresgästen har flyttat in under december månad. I centrala Uppsala har om- och tillbyggnadsprojektet av fastigheten Dragarbrunn 23:3 slutförts och en nyutvecklad handelsplats har öppnat under slutet av året. I fastigheten Torgvägen 7 pågår ett omfattande hotell- och handelsprojekt. Hotellprojektet kommer att vara klart under våren 2016 då Scandic öppnar sitt första signaturhotell, Haymarket på totalt cirka 16 500 kvm. Dessutom färdigställs vid samma tidpunkt fyra nya flaggskeppsbutiker med entréer mot Drottninggatan.

Per 2015-12-31 äger AxFast AB 27 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet har bedömts till 10 687 Mkr och fastighetsbeståndet har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi och CBRE. En fastighet har värderats internt.

### Koncernens nettoomsättning, resultat och balansomslutning i Mkr

Jämförelsetalen för 2011-2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	448	460	444	388	318
Resultat efter finansiella poster	22	67	146	66	51
Balansomslutning	7 166	6 041	5 216	5 411	3 897

**Investeringar** | Koncernens investeringar i befintliga materiella anläggningstillgångar i form av ny- och tillbyggnad uppgick till 598 Mkr.

**Finansiell ställning** | Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 165 Mkr (168). Årets kassaflöde uppgick till -7 Mkr (-136). Likvida medel uppgick per den 31 december 2015 till 178 Mkr (185). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 4 695 Mkr (3 677). Koncernens nettoskuld-sättningsgrad (räntebärande lån minus likvida medel i relation till eget kapital) var vid årets slut 215 % (164). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2015 uppgick till 2 104 Mkr (2 099). Soliditeten (beräknad som synligt eget kapital i relation till totalt kapital) uppgick till 29 % (35).

**Moderföretaget** | Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 30 Mkr (28). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -8 Mkr (40). Moderföretagets egna kapital per den 31 december 2015 uppgick till 2 243 Mkr (2 235). Antalet anställda vid årets slut var 11 (11).

**Förväntningar avseende den framtida utvecklingen** | Koncernen AxFast-koncernens fastighetsbestånd är koncentrerat till utvalda orter med stark ekonomisk tillväxt. Det långsiktiga målet är en balanserad fastighetsportfölj inom segmenten kontor, handel, hotell och logistik.

**Risker** | AxFasts risker kan i huvudsak delas upp i två kategorier: affärs-mässiga och finansiella risker.

De affärs-mässiga 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 den 1 januari 2016 skulle påverka 2016 års resultat med 5 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 29 procent 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 2,8 år. En förändring av marknadsräntan med + 1%-enhet ger en kassaflödeseffekt om -13 Mkr för 2016.

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 6 908 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 10 687 Mkr.

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att 2 238 030 340 kr disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	2 234 030 340
<b>Summa</b>	<b>2 238 030 340</b>

Koncernens fria kapital per den 31 december 2015 uppgick till 1 984 603 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§. Utdelningen 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 efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31

<b>Nettoomsättning</b>	447 614	460 214	29 920	28 213
	447 614	460 214	29 920	28 213

### Rörelsens kostnader

Driftskostnader	-66 495	-66 760	-	-
Övriga fastighetskostnader	-73 900	-74 525	-	-
Övriga externa kostnader	-	-	-11 042	-11 235
Personalkostnader	-41 250	-34 525	-41 250	-34 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-156 164	-153 899	-408	-383
<b>Rörelseresultat</b>	<b>109 805</b>	<b>130 505</b>	<b>-22 780</b>	<b>-17 930</b>

### Resultat från finansiella poster

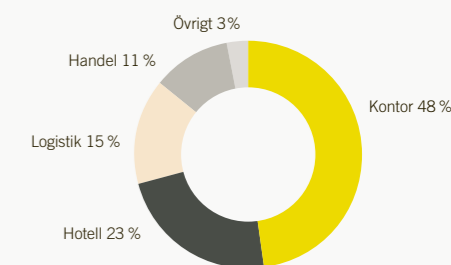
Resultat från andelar i koncernföretag	-40	47 515	-549	40 522
Ränteintäkter och liknande resultatposter	50	593	76 773	70 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	-87 511	-111 117	-61 631	-53 419
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>22 304</b>	<b>67 496</b>	<b>-8 187</b>	<b>40 084</b>

### Bokslutsdispositioner

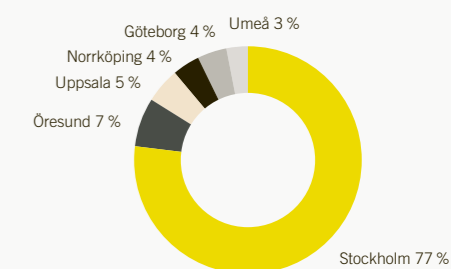
Periodiseringsfond	-	-	-5 220	-13 303
Koncernbidrag	-	-	28 582	55 824
<b>Resultat före skatt</b>	<b>22 304</b>	<b>67 496</b>	<b>15 175</b>	<b>82 605</b>

Skatt på årets resultat	-13 506	-15 301	-3 592	-8 210
<b>Årets resultat</b>	<b>8 798</b>	<b>52 195</b>	<b>11 583</b>	<b>74 395</b>

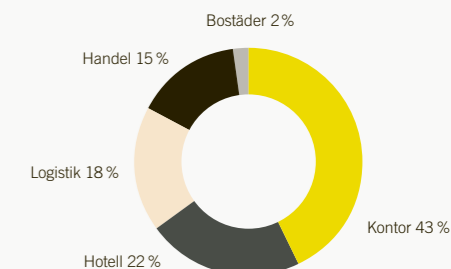
### Fördelning marknadsvärde/segment



### Fördelning marknadsvärde/region



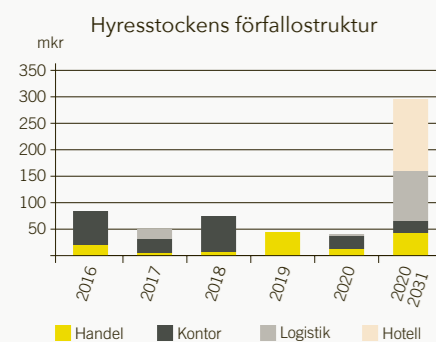
### Fördelning hyresintäkter/segment





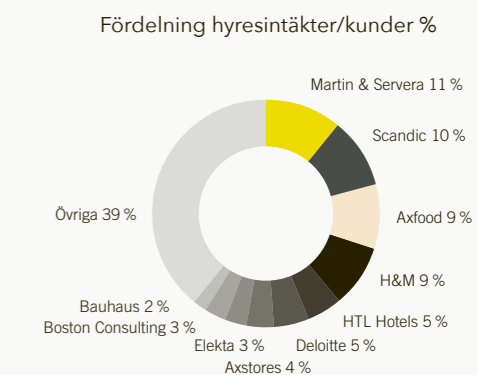
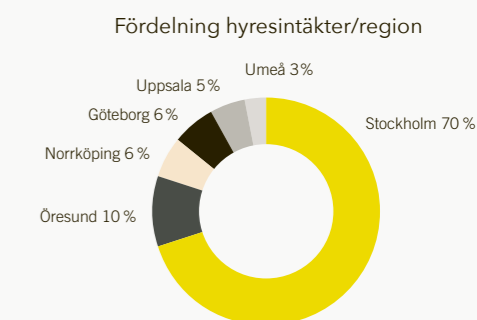


# Balansräkning



Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	6 291 916	5 418 291	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	294 136	140 359	2 194	1 705
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	322 295	225 190	-	-
	6 908 347	5 783 840	2 194	1 705
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	-	-	2 219 395	1 743 348
Uppskjuten skattefordran	2 879	2 276	724	570
Andra långfristiga fordringar	2 488	2 001	2 487	2 001
	5 367	4 277	2 222 606	1 745 919
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 913 714</b>	<b>5 788 117</b>	<b>2 224 800</b>	<b>1 747 624</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	-	1 076	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	2 089 621	1 663 875
Övriga fordringar	48 479	46 055	385	225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 016	20 084	1 703	2 135
	74 495	67 215	2 091 709	1 666 235
Kassa och bank	177 967	185 171	-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>252 462</b>	<b>252 386</b>	<b>2 091 709</b>	<b>1 666 235</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 166 176</b>	<b>6 040 503</b>	<b>4 316 509</b>	<b>3 413 859</b>

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital (40 000 aktier)	4 000	4 000	4 000	4 000
Bundna reserver	115 270	113 322	800	800
	119 270	117 322	4 800	4 800
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver	1 975 805	1 929 561	2 226 447	2 156 052
Årets resultat	8 798	52 195	11 583	74 395
	1 984 603	1 981 756	2 238 030	2 230 447
	2 103 873	2 099 078	2 242 830	2 235 247
<b>Obeskattade reserver</b>				
Periodiseringsfonder	-	-	24 408	19 188
	-	-	24 408	19 188
<b>Avsättningar</b>				
Avsättningar för uppskjuten skatt	122 392	91 827	-	-
Övriga avsättningar	2 487	2 001	2 487	2 001
	124 879	93 828	2 487	2 001
<b>Långfristiga skulder</b>				
Övriga skulder till kreditinstitut	3 108 057	3 083 740	-	-
	3 108 057	3 083 740	-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	1 586 900	593 030	525 000	100 000
Checkräkningskredit	-	-	282 984	227 038
Leverantörsskulder	58 280	46 518	1 867	1 508
Skulder till koncernföretag	-	-	1 188 717	796 203
Aktuella skatteskulder	8 620	15 794	388	6 308
Övriga skulder	3 171	-	1 974	1 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	172 396	108 515	45 854	24 412
	1 829 367	763 857	2 046 784	1 157 423
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 166 176</b>	<b>6 040 503</b>	<b>4 316 509</b>	<b>3 413 859</b>



## 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 styrelseledamot 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 styrelseordförande i Axel Johnson Holding AB och i Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse samt vice ordförande i Nordstjernen. Hon är också ledamot av styrelsen i Axel Johnson Inc., Axel Johnson AB och Axfood. Grundare och styrelseledamot i Axfoundation. Ledamot i i Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse för Allmännyttiga Ändamål, Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien m. fl. samt hedersdoktor vid KTH.

### Anders G. Carlberg

Ledamot av styrelsen sedan 2008. Ordförande Gränges AB och Herenco AB. Ledamot i Latour, Sweco, Beijer Alma och Recipharm. Tidigare styrelseledamot i Axel Johnson AB, Mekonomen, Servera, Axel Johnson Inc., Sapa, SSAB och Säkl. VD och koncernchef i Nobel Industrier. J.S., Saba och Axel Johnson International AB samt vVD i SSAB.

### Staffan Linde

Ledamot av styrelsen sedan 2001.

### Hans Dalborg

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

### Caroline Berg

Ledamot av styrelsen sedan 2012. Caroline är styrelseordförande i Axel Johnson AB. Hon är vice ordförande i Mekonomen Group, ledamot i Axfood, Axstores 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

Axel Johnson är en av fyra fristående koncerner inom Axel Johnson Gruppen. De övriga är amerikanska Axel Johnson Inc., svenska fastighetsföretaget AxFast AB och kapitalförvaltningsföretaget 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, industri, miljö och medicinsk sektor i Nordamerika.	Ska utveckla och äga kommersiella fastigheter i utvalda orter med stark ekonomisk tillväxt.	Arbetar med kapitalförvaltning och har kontor i Stockholm och Luxemburg.
<b>I KONCERNEN INGÅR FÖLJANDE BOLAG:</b>	<b>I KONCERNEN INGÅR FÖLJANDE BOLAG:</b>		
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 bulkgoods via egna terminaler i nordöstra USA.		
AXFOOD Ett av Sveriges ledande bolag inom dagligvaruhandeln. Noterat på Stockholmsbörsen.	PARKSON CORPORATION Produktion och distribution av system och produkter för kommunal och industriell vattenrening.		
AXSTORES Ett av Nordens ledande detaljhandelsföretag med 380 varuhus och butiker inom skönhet, hem och mode.	KINETICO INCORPORATED Produktion och försäljning av vattenreningsprodukter, både kommersiella och för bostäder.		
DUSTIN En av Nordens ledande återförsäljare av IT-produkter med tillhörande tjänster. Noterat på Stockholmsbörsen.	NEWTRAX NewtrAx investerar i och utvecklar tillväxtbolag.		
MARTIN & SERVERA Sveriges ledande restauranggrossist som erbjuder varor, tjänster och kunskap för restauranger och storkök.			
MEKONOMEN GROUP Nordens ledande bildelskedja med cirka 350 butiker och över 2 100 anslutna verkstäder. Noterat på Stockholmsbörsen.			
NOVAX Aktiv och långsiktig ägarpartner som investerar i små -och medelstora tillväxtbolag.			
		AXFOUNDATION En fristående icke-vinstdrivande verksamhet som arbetar konkret och praktiskt för ett mer miljömässigt och socialt hållbart samhälle. <a href="http://www.axfoundation.se">www.axfoundation.se</a>	
		NORDSTJERNAN AB Nordstjernen är ett familjekontrollerat investeringsföretag, som genom aktivt ägande i nordiska företag ska skapa långsiktig, god värdetillväxt. Nordstjernen är huvudägare i bland andra NCC, Salcomp, Ramirent, Nobia, Rosti, Bygghemma Group, Etac och Ekornes samt stor aktieägare i bland andra Active Biotech. Axel Johnson Gruppens ägarandel i Nordstjernen uppgår till 6 procent.	





# Fastighetsförteckning

## UTHYRNINGSBAR 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		1974/1999/2013	129 200
Göteborg	Exportgatan 51 A	Backa 22:3			1 320		3 666			4 986		1972/1997	19 956
Halmstad	Fraktgatan	Vrangelsvro 5:4			3 700		45 650			49 350		2009	219 000
Haninge	Lillsjövägen	Jordbromalm 4:8					20 998			20 998		2012/2013	149 552
Haninge	Dåntorpsvägen	Jordbromalm 3:3								0	64 000		49 425
Lund	Stora Södergatan 6	Färgaren 25		6 154	2 350		28	1 439	387	9 971		1955/1963/1983	121 716
Norrköping	Kromgatan 1	Adaptern 2		11 039						11 039		2006	89 400
Norrköping	Kromgatan 2	Reläet 18		25 600						25 600		2006	188 000
Stockholm	Klarabergsgatan 33-35	Orgelpipan 4		1 768	2 132		676		1 311	4 576		1957	194 000
Stockholm	Sergelgatan 1 m.fl.	Sporren 16		6 333	5 770		237	1 026		13 366		1961/2007	538 000
Stockholm	Drottninggatan 78	Vinkelhaken 9		1 147	1 722					2 869		1913-1915/2005	141 000
Stockholm	Karlavägen 85	Vedbäraren 18	3 552							3 552		1912	121 000
Stockholm	Nytorpgatan 11 A-B	Mäster Mikael 21	1 891	25	74			109	72	2 099		1839/1883/1928/1993	49 159
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	535	607	1 285		277			2 704		1869/2006	90 431
Stockholm	Skeppsbron 34-36	Phoebus 10	328		2 041		115			2 484		1676/1700/2002	71 255
Stockholm	Vasagatan 40	Pilen 18		422	2 217		137			2 776		1889/1936/2006	133 000
Stockholm	Norrlandsgatan 20	Vildmannen 10		790	2 218		94			3 102		1888/1992	160 000
Stockholm	Tulegatan 15-19 m.fl.	Taktäckaren 1	2 207	215	19 425		342	1 227	2 500	23 416		1896/2001/2003	678 000
Stockholm	Kungsgatan 53 m.fl.	Bryggmästaren 5		998		7 464	96			8 558		1750/1880/1980/1984/2003	202 000
Stockholm	Gamla Brog. 32	Bryggmästaren 6		532	966		20	131		1 649		1880/1912	52 000
Stockholm	Kungsgatan 55 m.fl.	Bryggmästaren 7		1 577	3 959		332	98		5 966		1880	174 000
Stockholm	Hötorget 15 m.fl.	Torgvägen 7		3 929		16 085		60		20 074		1916/1925/1994/2007/2015	741 681
Stockholm	Gustaf Adolfs Torg m.fl.	Jakob Mindre 11		559	6 707		637			7 903		1914/2012	354 000
Upplands Väsby	Finnvids väg 1	Nedra Runby 1:57		2 215						2 215		2002	14 500
Uppsala	Stora Torget 5	Dragarbrunn 23:3		8 187	1 804					9 991		1961/1974/2015	120 000
Uppsala	Vaksalagatan 3	Dragarbrunn 23:1		1 689	702					2 391		1965	34 000
Umeå	Godsvägen 12	Logistiken 3					23 005			23 005		2015	24 000
<b>Totalt</b>			<b>8 513</b>	<b>73 786</b>	<b>60 943</b>	<b>23 549</b>	<b>129 482</b>	<b>4 090</b>	<b>4 270</b>	<b>301 000</b>	<b>64 000</b>		<b>4 858 275</b>



