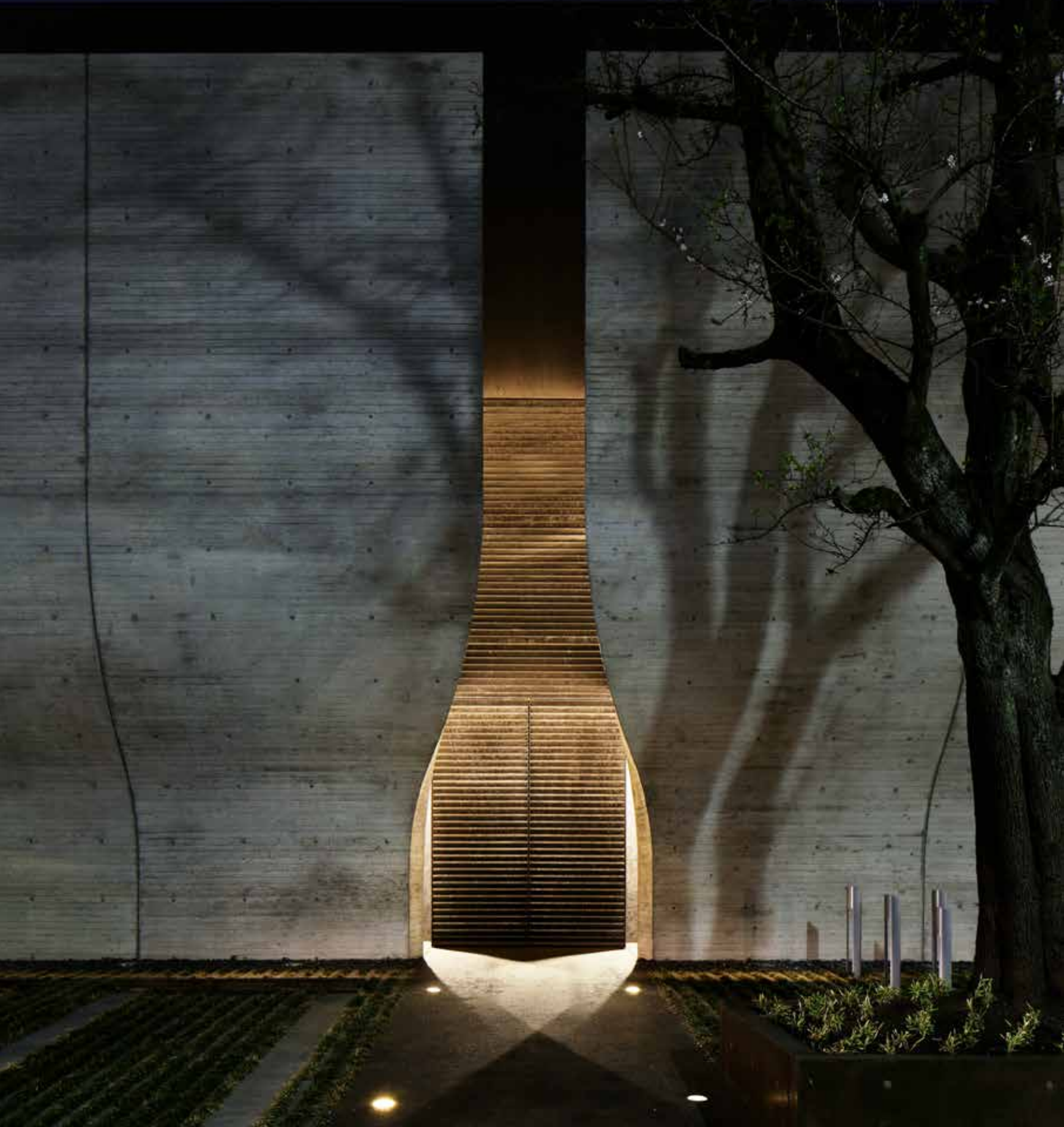


AXFAST

ÅRSRAPPORT 2016
UTBLICK TOKYO/JAPAN





VD-ORD 3

UTBLICK TOKYO/JAPAN 7

ÅRSRAPPORT 47

ÅRET I KORTHET 48

PUB-HUSET – NYTÄNK, NYBYGGE, NYSTART 50

GÖRAN ENNERFELT – DEN URBANA ORGANISMEN 54

VERKSAMHETSÅRET / RESULTAT OCH BALANS 56

STYRELSE 64

AXEL JOHNSON GRUPPEN 65

FASTIGHETSFÖRTECKNING 66



ATT TITTA PÅ OMVÄRLDEN KÄNNS EXTRA VIKTIGT NU. VILKA PARALLELLER KAN VI DRA TILL DEN JAPANSKA MARKNADEN SOM LEVT I EN LÅGRÄNTEMILJÖ UNDER DE SENASTE TVÅ DECENNIERNA? FRÅGORNA KRING UTVECKLINGEN I OMVÄRLDEN ÄR MÅNGA OCH VI KAN KONSTATERA ATT VI BEFINNER OSS I EN SVÅRBEDÖMD, SPÄNNANDE TID DÄR VI FÖRSÖKER NAVIGERA PÅ ETT HÅLLBART SÄTT.

Vad kan vi lära oss av fastighetsmarknaden i Japan? Vi fascineras över den starka utvecklingen i den svenska fastighetsbranschen. Det finns obegränsat med kapital till heta marknader och det är en het fastighetsmarknad vi befinner oss i. Vad händer när konjunkturen viker och vi har en fortsatt lågräntemiljö? Vilka paralleller kan vi dra till den japanska marknaden som levt i en lågräntemiljö under de senaste två decennierna och fått uppleva konjunktursvängningar, naturkatastrofer och påverkan från omvärlden. Vi kommer i denna rapport endast skumma av ytan, ge en känsla och förhoppningsvis ge läsaren en bild av fastighetsmarknaden i Japan och hur den utvecklats i Tokyo.

Att titta på omvärlden känns extra viktigt nu. Fastighetsbranschen är väldigt lokal men investeringsmarknaden är internationell. Är nuvarande prisutveckling med sjunkande yielder och rekordhyror hållbar för en långsiktig investerare? Vilka faktorer gör den svenska marknaden så intressant? Är det smygdevalveringen av den svenska kronan som lockar utländska investerare till fastighetsmarknaden trots låg yield? Är det osäkerheten med Brexit, Trump och Kina som gör att fast egendom i en fungerande marknad är det minst riskabla alternativet? Frågorna kring utvecklingen i omvärlden är många och vi kan konstatera att vi befinner oss i en svårbedömd, spännande tid där vi försöker navigera oss fram på ett hållbart sätt. Har 2016 svarat upp mot våra fyra grundpelare?

PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Vi har haft full aktivitet. Vårt stora PUB-projekt färdigställdes under året. I kvarteret Bryggmästaren pågår den sista stora etappen med kontor, restaurang och butiker. Projektet kommer att färdigställas under 2017. Vi har precis färdigställt ett 33 000 kvm stort lager i Jordbro för våra nya hyresgäster DLP och PacsOn. Inflyttning sker i februari 2017.

FASTIGHETER MED BÄSTA MÖJLIGA LÄGE

Under året har vi sålt tre fastigheter för strax över en miljard. Kvarteret Orgelpipan i Stockholm, Ingelsta Handelscentrum i Norrköping och kvarteret Färgaren i Lund fick nya ägare. Det har varit bra investeringar för AxFast och vi är glada över resultatet. Efter dessa försäljningar koncentreras vår fastighetsportfölj av förvaltningsintensiva fastigheter till Stockholm och Uppsala. AxFasts förvärvsfokus

ligger fortsatt på Stockholms innerstad där utbudet var begränsat under 2016.

LÅNGSIKTIGT MILJÖTÄNKANDE

Vi integrerar miljö och hållbarhet i allt vi gör. Vårt pilotprojekt med Ecopilot i kvarteret Sporren är en stor framgång. Vi fick en sänkning på totalt 1 GWh under perioden 2014-2016 vilket motsvarar 25% besparing. Vi fortsätter att förbättra fastigheternas energistatus och vår totala koldioxidpåverkan minskar med investeringar i energi och styrsystem.

POSITIV FÖRÄNDRINGSKRAFT I DET SAMHÄLLE VI ÄR EN DEL AV

Vårt arbete med att förändra området kring Gamla Brogatan, Drottninggatan och Hötorget fortsätter. Målet är att stärka platsen med intressanta inslag av mötesplatser. Hotellet Haymarket har haft ett bra första halvår och har på kort tid blivit ett landmärke i Stockholm. Nya butiker har öppnat och har på kort tid ökat flödet av människor på Drottninggatan och Gamla Brogatan.

Vi utvecklar bolaget efter vår affärsplan och kan konstatera att det har hänt en del under de senaste åren. Ett starkt förvaltningsresultat med försäljningarna gör att resultatet för 2016 är glädjande och vår ekonomiska situation är nu starkare än någonsin. Projektutvecklingsarbetet inom våra affärsområden har även i år bidragit med en stor värdeutveckling och vår totalavkastning hamnar på höga 18,3%. Under de kommande tre åren har vi en stark kontraktportfölj, hög uthyrningsgrad och färdigställda projekt vilket i kombination med låg belåning öppnar möjligheten för nya projekt och förvärv.

Vårt tålamod kommer att utmanas under året, vår strategiska inriktning kommer att ifrågasättas och vår förhållning till marknadens prissättning blir en prövning om vi inte lyckas förvärva eller starta ett nytt projekt. Vi får hålla huvudet kallt, fokusera på att utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd och vara redo att agera när rätt tillfälle dyker upp.

Välkommen på ett besök, en konstvandring i våra entréer med ett samtal om en spännande omvärld!

Trevlig läsning!

ERIK LINDVALL, VD AXFAST



EDO/TOKYO

Tokyo är inte en särskilt gammal stad. Den grundades under de första decennierna av 1600-talet då shogun Ieyasu Tokugawa etablerade sitt härläger här. Tokyo har ödelagts upprepade gånger under historiens gång genom jordbävningar och bränder. Det är lätt att uppfatta Tokyo som historielöst, här finns nästan inga byggnader som är äldre än ett halvsekel.

Att flyga in mot Tokyos flygplats Haneda en klar kväll är en upplevelse. Planet gör en vid sväng ut över Tokyo Bay. Det finns ingen större urbanisation i världen, det finns inte fler ljuskällor samlade på ett ställe. Mount Fuji skymtar i fonden och tåglinjerna sträcker sig som tentakler i alla riktningar. Trafiken ringlar sig i koncentriska cirklar runt en mörk punkt, som ett svart hål i mitten av en väldig galax. Här på Kantoslätten i sydöstra Japan bor 38 miljoner människor i en väldig stadsmiljö som binds samman av ett väg-, tåg- och tunnelbanesystem. Tågen avgår alltid i tid, soporna hämtas punktligt och det är aldrig strömavbrott.

BYGGT I CIRKLAR

Om det första intrycket är väldighet, är det andra kaos. Till skillnad från västerländska huvudstäder saknar Tokyo stil. Det går inte att peka på någonting som typiskt Tokyo, utom just avsaknaden av stil, karaktär och stadsplan. Varje gata, varje byggnad, varje stadsdel är olika. Det finns få räta linjer och avenyer. Ingenting binder optiskt en del till en annan. Gatorna saknar namn. Och alla ytor tycks täckta med flimrande reklambudskap.

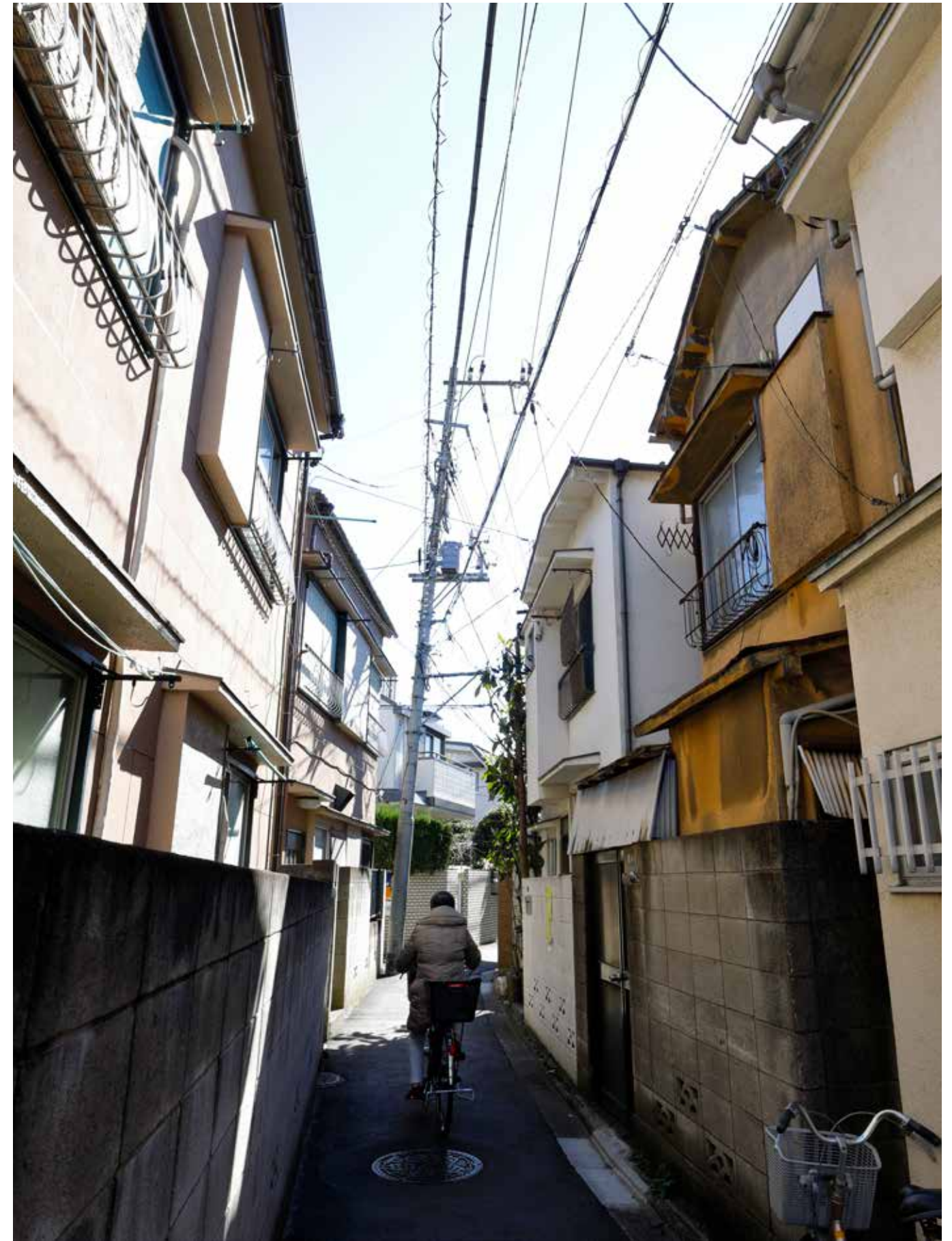
Men själva centrum är egendomligt tomt. Liksom många japanska städer byggdes Tokyo upp runt en borg

och stadsbebyggelsen var en del av försvarsanläggningen. Staden växte i cirklar runt borgen tillsammans med vallgravar. Till för ungefär 140 år sedan ruvade här Japans största och mäktigaste samurajborg. På äldre kartor ser man det tydligt: vallgravar och gatunät i allt vidare cirklar runt en tydlig punkt i mitten. I öster Shitamachi, i väster det mer kuperade Yamanote. Tokyo är fortfarande byggt i cirklar, men idag är själva centrum egendomligt tomt. Eller kan i alla fall uppfattas så. I grönskan gömmer sig det kejserliga palatset, men det är en låg byggnad som inte syns annat än från luften.

Till för mindre än hundra år sedan var Tokyo en stad av kanaler. I dag lever dessa kvar mest som namn på gatukorsningar. Besökaren kommer hela tiden att stöta på namn som slutar på -bashi, "bro" på japanska. Efter kriget, under 50- och 60-talen, byggdes de flesta kanaler och vallgravar över. Och de som inte byggdes över fylldes igen. Shuto Expressway, det system av eleverade motorvägar som stod färdigt inför OS 1964, byggdes i stor utsträckning på stolpar över kanaler och vallgravar. I många fall finns kanalerna kvar, men som sorgsna rester av den tidigare vattenrika stadsmiljön.



SHIODOME, STRAX SÖDER OM GINZA, ETT NYTT OMRÅDE (FRÅN MITTEN AV 1990-TALET) MED KONTORSBYGGNADER OCH HOTELL, SOM BYGGDES PÅ MARK SOM TIDIGARE VAR EN BANGÅRD FÖR JÄRNVÄGSBOLAGET JR EAST.



DE SKINANDE NYA KONTORSBYGGNADERNA OCH STRESSEN I CENTRALA TOKYO ÄR VAD MAN FÖRST SER. MEN DET DAGLIGA LIVET FÖR ÖVER 30 MILJONER TOKYOBOR ÄR MER SMÅSKALIGT MED LÅGA BYGGNADER OCH TRÅNGA VINDLANDE GATOR.

EN UNG STAD

Tokyo är inte en särskilt gammal stad. Den grundades under de första decennierna av 1600-talet då shogun Ieyasu Tokugawa – landets verkliga härskare – etablerade sitt här-läger här. Det är lätt att uppfatta Tokyo som historielöst. Här finns nästan inga byggnader som är äldre än ett halvsekel. Tokyo har ödelagts upprepade gånger under historiens gång genom jordbävningar och bränder. Två gånger under 1900-talet drabbades staden: den stora Kanto-jordbävningen 1923 och de amerikanska brandbombningarna under våren 1945. Vid båda tillfällena omkom över hundra tusen människor och stora delar av staden utplånades. Men först nu på senare år försöker man bevara och återuppbygga dessa delar. Japanska hus och byggnader byggdes aldrig för att stå särskilt länge. Den som letar efter historien i Tokyo, måste gå till detaljerna. Och de finns överallt.

Ta trendiga Roppongi Hills i centrala Tokyo, med sin kombination av märkeshopping, exklusiva bostäder,

Shinjuku, världens största järnvägsstation räknat till antalet passagerare. Här navigerar nära fyra miljoner passagerare 36 perronger och nära 200 utgångar under en normal arbetsdag. Och under allt löper kulvertar som förbinder Shinjuku-stationen med ett antal tunnelbanestationer. Och detta är bara en av Tokyos många gigantiska stationer.

Eller den ikoniska Shibuya-korsningen en lördags- eller söndagseftermiddag med dess närmast överkliga kommersiella intensitet. Eller det något äldre, men nästa lika intensiva Ginza, eller nöjeslivet i Roppongi, Kabuki-cho eller Shibuya, eller massorna av identiska "salariman" (männen som befolkar Japans alla kontor) i grupper efter jobbet i Otemachi och Tamachi.

Men ändå, efter ett tag upptäcker besökaren till sin förvåning att Tokyo är mer som Bullerbyn än Blade Runner. Områdena med höghus, varuhus, gigantiska gatukorsningar och väldiga folkmassor är i själva verket få och transitoriska. Det är kanske en schablon att Tokyo i själva

Det är kanske en schablon att Tokyo i själva verket är en samling byar, men det är så det är. Områden, med namn som Azabu-Juban, Tomigawa och Ichigaya, är överraskande småskaliga och klockorna tycks röra sig lite saktare.

hotell, restauranger, barer och biografier. I östra hörnet av komplexet finns en liten park med en traditionell japansk damm. Många passerar den på väg mot tunnelbanestationen Azabu Juban utan att känna till att dammen anlades 1650 av länsherren Hidemoto Mori i en trädgård som tillhörde klanens residens i Edo (som Tokyo hette fram till 1868). Här hölls tio av de beryktade 47 ronin (herrelösa samurajer) fängslade efter att de huggit huvudet av den onde Lord Kira. Och det var här, i skuggan av körbärsträden som de beviljades ynnesten att få begå seppuku (harakiri) i februari 1703. De dramatiska händelserna gav upphov till en rad böcker och kabuki-pjäser som fortfarande spelas, och sedermera filmer. Det är samma damm idag, bara andra omgivning.

MER BULLERBYN ÄN BLADE RUNNER

Det tredje intrycket är energin och dynamiken. Med en ekonomi som är större än Kanadas tycks först allt i Tokyo överväldigande stort och mäktigt. Som pendelstationen i

verket är en samling byar, men så är det. Områden, med namn som Azabu-Juban, Tomigawa och Ichigaya, är överraskande småskaliga och klockorna tycks också röra sig litet saktare. Runt en central shoppinggata – shotengai – ofta i anslutning till den lokala pendelstationen, ordnar sig kvarter fulla av hantverkare, småindustrier och serviceföretag, fiskhandlare, tofu-fabriker, tatami-makare, små supermarkets, specialaffärer av alla slag och restauranger, engelskskolor och karaoke-barer. Det är dessa livliga, småskaliga kvarter, som andningshål i metropolen, som är det verkliga Tokyo för de flesta tokyobor. Det är här man handlar, äter och utträttar det dagliga livets alla små ärenden.

23 "WARDS"

Tokyo är en administrativ enhet vid namn Tokyo-to, med omkring 12 miljoner invånare. Tokyo-to sträcker sig från öst till väst, med bara en relativt liten del av den geografiska ytan urbaniserad. Den större delen sträcker sig långt inåt

land åt väster, med berg, vandringsleder, floder och jordbruk. Den urbaniserade delen av Tokyo-to består av 23 relativt självständiga "wards" (det finns inte någon riktigt relevant svensk benämning, något mellan stadsdel och stad) med politiskt valda styrelser och delvis egen lagstiftning. Exempelvis var Shibuya-ku (-ku är beteckning på ett ward), först i Japan med att legalisera samkönade äktenskap.

Men i dagligt tal menar nog de flesta att Tokyo är hela den väldiga, sammanhängande stadsbebyggelsen på Kantoslätten. Här talar vi om 38 miljoner invånare, beroende på var man drar gränsen. Det finns sällan någon klar linje mellan stad och landsbygd i Japan – ett land med 126 miljoner invånare på samma yta som Norge.

SANKIN-KOTAI

Det faktum att Tokyo länge var en stad för män utan kvinnor skapade kulturen. Ingenting har betytt mer för Tokyos utveckling än sankin-kotai, som brukar översättas med "alternate attendance", ett slags organiserat gisslansystem.

Japan under 1500-talet var ett brutalt land med oavbrutna strider, allianser och förräderier mellan mäktiga klaner. Den här perioden kom till ett slut genom det stora, blodiga slaget vid Sekigahara år 1600, där i princip halva landets klaner stod mot den andra hälften. Segrare var läns-herren Ieyasu Tokugawa, vars klan därpå regerade Japan som Shoguner fram till 1868.

Tokugawa-periodens Japan var en strikt hierarkisk feodalstat, med omkring 250 lokala länsheerrar (daimyo) som styrde sina län med stor självständighet. Centralmakten i Edo (dagens Tokyo) var ständigt på vakt mot uppror och försökte på olika sätt begränsa länsheerrarnas möjligheter att växa sig alltför starka. Det främsta medlet var sankin-kotai, som infördes 1635 och levde kvar till 1862. Det innebär att länsheerrarna var förpliktigade att tillbringa vartannat år i Edo – officiellt för att tjänstgöra vid shogunens hov – och när länsheerrarna sedan återvände till sina län fick de lämna kvar hustru och barn i Edo som gisslan.

Sankin-kotai fick omfattande konsekvenser för Japans utveckling och för dagens Tokyo. Länsheerrarna reste naturligtvis inte ensamma, utan tillsammans med omfattande följen av samurajer. Tågen från de största länen kunde omfatta upp till 8000 samurajer och annan personal. Systemet krävde att länen höll sig med omfattande egendomar i Edo. Sammanlagt fanns omkring 600 sådana egendomar med byggnader och mark, så kallade daimyo yashiki, runt om i Edo, men huvudsakligen i de södra och västra delarna av dagens Tokyo.

Man kan också säga att sankin-kotai kom att bli det närmaste en stadsplanering som den här staden sett. För när feodalsystemet avvecklades under slutet av 1860-talet fanns

det inte längre några ägare av dessa omfattande ytor av Tokyo. Omkring 10% odlades upp, men de flesta ytor blev istället parker, universitet och administrativa byggnader åt den nya centralmakten. Dagens Tokyo University står på mark som en gång tillhörde Kaga-klanen. Tokyo Dome, hemmaplan för basebollaget Yomiuri Giants och platsen för Rolling Stones-konserter, står på mark som tillhörde Mito-klanen. Utrikesdepartementet står på Kurodamark och NEC:s högkvarter, tillsammans med grannen Celestine Hotel, var en gång en av den mäktiga Satsuma-klanens residens.

Samurajerna fick i regel lämna familjerna kvar hemma i länen när de tjänstgjorde i Edo. Enligt den första officiella folkräkningen 1723 bestod Edos befolkning av 60% män och 40% kvinnor. Historikerna uppskattar att under 1600-talet var upp mot 70% av invånarna män. Följden blev den väntade. Myndigheternas svar var att beskatta prostitutionen och att styra den till ett begränsat antal licensierade områden, små inhägnade ministäder i staden med sina egna strikta regler. Störst och mest inflytelserikt var Yoshiwara, strax norr om dagens Asakusa i norra Tokyo.

ETT URBANT IDEAL

I Yoshiwara utvecklades en speciell kultur som blomstrade under ett par sekel, och med ett inflytande som sträcker sig in i nutiden. Mycket av det som är finkultur i dagens Japan skapades i Yoshiwara, för att sedan sprida sig först till övriga Tokyo och sedan till övriga Japan: Kabuki-teater, ukiyo-e (träsnitt), Geishor med danser och musik, kimono-mode. Många romaner och teaterpjäser under 1700- och 1800-talen hämtade miljö och handling från Yoshiwara.

Idag kan man besöka den nyligen renoverade Kabuki-teatern i Ginza, ett slags kulturell högberg. Kabuki är känt för sina onnagata, män i kvinnoroller. Det var inte alltid så. Från början i Yoshiwara spelade kvinnor kvinnoroller, men dessa var ofta också prostituerade.

Men Yoshiwaras inflytande sträcker sig längre än till kabuki och träsnitt. Här utvecklades också ett urbant ideal – kallat iki – en sofistikerad estetisk, ett "smart" och "stylish" förhållningssätt till livet som dagens tokyobor fortfarande gärna bekänner sig till. I motsats, då – som tokyoborna ser det – till krämarmentaliteten i Osaka. Denna ständiga rivalitet, ungefär som mellan stockholmarna och göteborgarna.



THE INDUSTRY CLUB OF JAPAN, FRÅN 1920, ÄR EN AV YTTERST FÅ HISTORISKA BYGGNADER I CENTRALA TOKYO SOM ÖVERLEVT BÅDE JORDBÄVNINGEN 1923 OCH KRIGET. BYGGNADEN ÄR NU INFÖRLIVAD I MITSUBISHI UFJ TRUST & BANKINGS NYA HUVUDKONTÖR – JAPANS STÖRSTA BANK – INVIGD 2003.

DIOR PÅ FASHIONABLA OMOTESANDO DORI. BYGGNADEN FRÅN 2004 RITADES AV ARKITEKTERNA KAZUYO SEJIMA OCH RYUE NISHIZAWA (SANAA).



OMRÅDEN

Det finns inte något tydligt centrum i Tokyo, inte på samma sätt som i europeiska storstäder. Tokyo är summan av ett antal ofta väldigt olika områden, var och ett med sin egen karaktär, stil och publik. Varje område har sin speciella roll att spela.

GINZA

Det har sagts många gånger att Tokyo är en stad utan centrum. Eller rättare sagt, en stad med många centra. En besökare uppfattar dock intuitivt Ginza som något av downtown Tokyo. Ginza tycks, om man tittar på kartan, ligga ungefär i mitten, strax intill det kejserliga palatset. Det är inte heller långt till regeringsbyggnaderna i Kasumigaseki och till bankerna och finanshusen i Marunouchi och Otemachi.

Och Ginza är berömt. Nästan alla har hört namnet. Men idag är inte Ginza mer centrum än någon annan del av Tokyo. Då, på 1920-talet, var dessa kvarter den hetaste delen av Tokyo. År 1872, efter en av Tokyos många katastrofala bränder, beslöt den nya administrationen att ersätta den traditionella trästaden med Japans första europeiska stadsbebyggelse. Gatorna breddades och kantades med träd. Kvarter efter kvarter fylldes med engelskinspirerade

byggnader i rött tegel. Det var ingen omedelbar succé. Ginza-borna fann sina nya lägenheter fuktiga och ohälsosamma. Dessutom var husen dåligt byggda.

Men det var ändå något helt nytt. Ginza kom att stå för det som var nytt och modernt i Japan, särskilt under den liberala Taisho-perioden 1912–26. Skyltfönstren fylldes med varor aldrig tidigare sedda i Japan. Gator, caféer och danslokaler fylldes av en ny trendig publik, som drack kaffe och dringar; och det var i Ginza som kvinnorna först bytte ut kimono mot västerländsk klädsel. Nya ord dök upp: ginbura (promenera genom Ginza för att titta på folk och skyltfönster), modan garu ("modern girl" – som den unga kvinnan Naomi i Junichiro Tanizakis roman med samma namn från 1924.)

Efter kriget var Ginzas storhetstid över. Det som är nytt och trendigt har efter hand flyttat allt längre västerut. Men Ginza är ändå Ginza; de ikoniska varuhusen och

märkesbutikerna står kvar och korsningen Ginza 4-chome är lika full med folk som den alltid varit. Ginza är också platsen där varumärken vill synas, med spektakulärt iögonfallande byggnader: Gucci, Louis Vuitton, Armani, Dior, Hermes, Mikimoto och många fler.

Den arkitekturhistoriskt intresserade letar sig också fram till två berömda byggnader i södra delen av Ginza: Shizuoka Press and Media Building (Kenzo Tange, 1968) och Nakagin Capsul Tower (Kisho Kurokawa, 1972). Dessa är två av de mest berömda resultaten av 60- och 70-talens metaboliströrelse, Japans mest uppmärksammade bidrag till den moderna arkitekturhistorien.

MARUNOUCHI

Området omedelbart väster om Tokyo Station var i slutet av 1800-talet obebodd vildmark. Här har det stått daimyoresidens, som under 1870-talet var övningsfält för armén. År 1890 köpte Mitsubishi-koncernen hela området för

Dessutom har Mitsubishi – för kanske första gången i Tokyos historia – tagit på sig uppgiften att renovera och återskapa historiska miljöer. Mest imponerande är Tokyo Station i rött tegel, ursprungligen byggd 1914 som en nära kopia på huvudstationen i Amsterdam. Stationen skadades svårt under kriget och översta våningen, med dess kupoler, byggdes inte upp igen. Idag står stationen i sin ursprungliga prakt, pietetsfullt renoverad. Detta är en av mycket få byggnader i dagens Tokyo som har sin historia i tiden före kriget. Strax söder om stationen har man också på ett smakfullt sätt inkommererat vackra Tokyo Central Post Office Building från 1931 med ett modernt kontors- och shoppingkomplex. Och ytterligare en liten bit bort finns ett av de ursprungliga, engelskinspirerade kontorskvarteren bevarat.

SHITAMACHI

Ordet betyder "låga staden" och här, i det låga området öster om borgen, längs Tokyo-bukten, växte Edos stads-

År 1890 köpte Mitsubishi-koncernen hela Marunouchi området för 1,5 miljoner yen. Det måste ha varit en av världshistoriens bästa affärer, ungefär som när engelsmännen 1673 bytte till sig Manhattan från Holland, i utbyte mot den lilla tropiska ön Run Island.

1,5 miljoner yen (ca 120 000 SEK). Det måste ha varit en av världshistoriens bästa affärer, ungefär som när engelsmännen 1673 bytte till sig Manhattan från Holland, i utbyte mot den lilla tropiska ön Run Island. Mitsubishi äger fortfarande större delen av Marunouchi. De stora företagens huvudkontor i Marunouchi svarar tillsammans för nära en fjärdedel av Japans BNP. På omkring 120 hektar rymmer 4 000 företag. Varje arbetsdag pendlar omkring 230 000 människor till Marunouchi.

Mitsubishi byggde upp en kontorsstad efter engelskt mönster med stora tegelhus. De ursprungliga byggnaderna är borta – med ett undantag – men stadsplanen är oförändrad, liksom makten och kapitalet. Till för ett par decennier sedan var det här en ganska trist del av Tokyo, i stort sett död efter kontorstid. I ett omfattande vitaliseringsprojekt har Mitsubishi på kort tid förvandlat Marunouchi till en spännande och attraktiv del av Tokyo, med några av stadens hetaste adresser, som på ett attraktivt sätt blandar restauranger, shopping, hotell och kontor med nya grönområden.

bebyggelse upp. Här bestod befolkningen av hantverkare och handlare, medan samurajernas residens byggdes i de högre, kuperade delarna väster om borgen.

Edos centrum var Nihonbashi, känt för sin bro. Härifrån mättes alla avstånd i landet och härifrån utgick de två vägar som förband Edo med Osaka och Kyoto. Den första bron anlades 1603. Dagens bro härrör från 1911. Fram till den stora jordbävningen 1923 var Nihonbashi Tokyos odiskutabla ekonomiska centrum. Liksom många av Tokyos klassiska broar gömmer sig också Nihonbashi-bron under ännu en av dessa motorvägar som rusar fram högt över de kanaler som finns kvar. Det är lite deprimerande att tänka på hur annorlunda Tokyo kunde ha varit. Men på 50-, 60- och 70-talen sattes ekonomisk utveckling före allt annat, och i synnerhet före stadsmiljön. Idag är det annorlunda.

Och det är trots allt fortfarande något fint och ganska stolt över Nihonbashi. Massiva Bank of Japan, Japans centralbank, ligger i närheten, liksom Tokyo-börsen. De stora finans- och mäklarhusen, som mäktiga Nomura, återfinns

MAISON HERMÈS, GINZA, 2001.
ARKITEKT: RENZO PIANO.
RENZO PIANOS INSPIRATION
VAR JAPANSKA SHOJI-DÖRRAR.
FASADEN BESTÅR AV 13 000
SPECIALTILLVERKADE GLAS-
KLOSSAR.





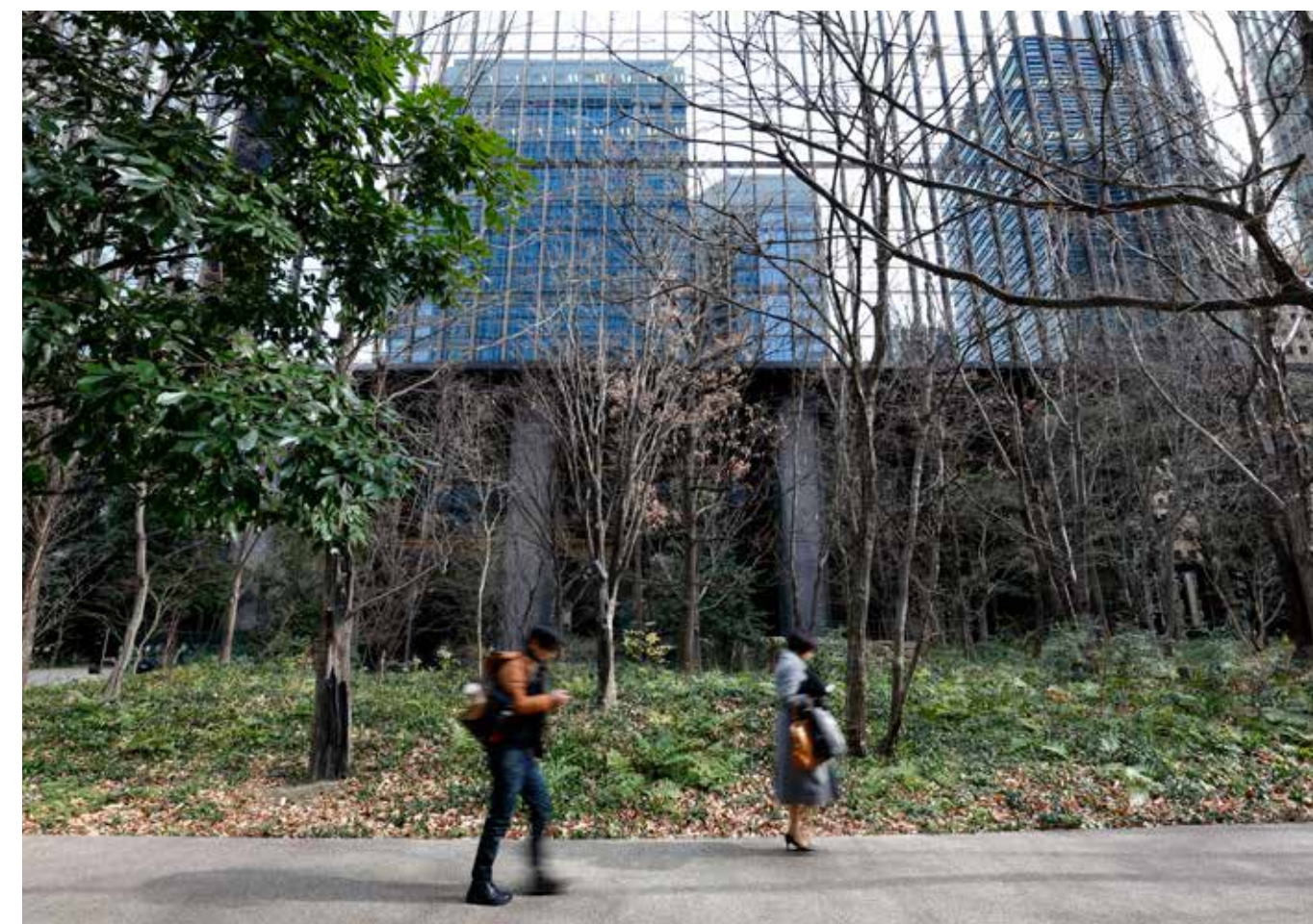
LÅNGS BAKGATORNA I OMRÅDEN SOM YANAKA HITTAR MAN FORTFARANDE MACHIYA, TRADITIONELLA TRÄHUS SOM EN GÅNG UTGJORDE BEBYGGELSEN I SHITAMACHI UNDER EDO OCH TIDIGA TOKYO. MACHIYA ÄR OFTA SMALA MOT GATAN, MEN DJUPA. GATUPLANET VAR AFFÄR ELLER VERKSTAD, MEDAN FAMILJEN BÖDDE PÅ ÖVERNÄNINGEN.

också här, liksom Japans "finaste" varuhus, Mitsukoshi (från 1673) och Takashimaya (från 1831), båda med hundra-åriga anor från starten som enkla kimono-bodar.

Norr och öster om Nihonbashi sträcker sig ett vidsträckt område, med en lång rad olika distrikt, som går under den gemensamma benämningen Shitamachi. Detta är inte ett namn man vanligen hittar på kartorna, utan är mer benämningen på en attityd och livsstil – mer jordnära och direkt, mer arbetarklass, och med sin egen dialekt.

kan göra i Tokyo. I en stad med 38 miljoner invånare finns det ingenting man inte hittar, om man bara vet var man skall leta.

Men närmast kommer man nog Edo i tre områden strax norr om Ueno: Yanaka, Nezu och Sendagi – i folkmun tillsammans Yanesen. Medan stora delar av Shitamachi utplånades i de katastrofala bränderna 1923 och 1945, klarade sig dessa tre angränsande områden bättre. Två stora, öppna ytor, Ueno-parken och Tokyo-universitetet i



OTEMACHI TOWER (2014) REPRESENTERAR EN NY, GRÖNARE TREND MITT I CENTRALA TOKYOS KONTORSLANDSKAP. EN TREDJEDEL AV MARKEN, OMKRING 3 600 KVADRATMETER, GJORDES TILL ETT GRÖNOMRÅDE KALLAT OTEMACHI FOREST. ARKITEKTER: KOHN PEDERSEN FOX.

Personer med rötterna i Shitamachi sedan minst tre generationer kallas Edokko.

Det var Shitamachi som producerade och distribuerade de varor och tjänster som Tokyo, en miljonstad redan på 1700-talet, krävde. Som på många håll, tenderade personer i samma näring att också geografiskt slå sig samman. Dessa områden, av ofta absurt specialiserade skrän, lever i stor utsträckning kvar, även om själva varorna och tjänsterna under årens lopp kanske modifierats. Att utforska dessa detalj- och grossistområden är något av det roligaste man

söder, fungerade som ett slags brandgator som sparade mycket av bebyggelsen.

Under 1980-tales utvecklades här också en lokal medborgarrörelse som försökte förena – och lyckades bättre än på många andra håll – de kommersiella krafterna med en bevarad småskalig miljö och livsstil. Med relativt låga hyror och närheten till flera universitet, har området också länge dragit till sig konstnärer, författare och akademiker.

Längs bakgatorna i Yanesen kan man fortfarande se fler nagaya och hashiya, traditionella tvåvåningshus i trä som

MIU MIU, ETT HELÄGT
DOTTERBOLAG TILL
PRADA. ÖPPNADE 2015.
ARKITEKTER:
HERZOG & DE MEURON.



en gång utgjorde bebyggelsen i Edo och tidiga Tokyo, än på andra håll i Tokyo. En del är renoverade och tillgängliga för besökare genom Airbnb. Yanesen är inte ett museum, utan ett levande grannskap, småskaligt och charmigt på ett sätt som överraskar många besökare.

YAMANOTE

Yamanote är Shitamachis antites. Yamanote står för det modernt urbana Tokyo, vad Tokyo har utvecklats mot, steg för steg, alltifrån början av förra seklet. Yamanote står för "högland" och det var i detta vidsträckta, kuperade område som samurajer och länsberrar byggde sina residens, som ett slags distrikt bestående av gods.

Tokyos gradvisa expansion västerut skedde i symbios med en serie järnvägsbolag. Yamanote Line, de gröna tåg som varje besökare snabbt lär sig använda, är en ringlinje som i en stor cirkel omger de centrala delarna av Tokyo. Yamanote Line byggdes i etapper från 1885 och stod färdig i sin nuvarande sträckning år 1909. Det var stationer längs

en del av stationen. Det var också i dessa områden som Tokyoborna träffade vänner, åt och roade sig och snart fanns här stadens största och livligaste natt- och nöjesområden.

Vi börjar söderifrån, Ebisu: lite småskaligare, lite mer kreativt och bohemiskt. Spel-, IT- och kommunikationsföretag vill gärna ha adress Ebisu. Nästa station norrut är Shibuya, förknippat med ungdomskultur och nya trender inom livsstil och mode. Vad som sker i Shibuya idag, sker i resten av Japan imorgon. Det är i Shibuya som företag som H&M och Zara spanar på nya trender. För den som inte upplevt det tidigare, blir en söndagseftermiddag i Shibuya – den stora shoppingdagen i Japan – något som fastnar i minnet.

Nästa station längs Yamanote Line heter Harajuku. Också Harajuku är ungdomligt, men österut från stationen Harajuku leder breda Omotesando Dori, det närmaste man kommer en trädkantad, sofistikerad europeisk aveny i Tokyo. Omotesando Dori leder upp mot exklusiva området

Järnvägsbolagen äger fortfarande sina stationer med omgivningar. För där Tokyoborna bytte tåg handlade de också, och järnvägsbolagen öppnade snart varuhus.

den västra periferin som kom att bli porten till mil efter mil av förorter.

Miljoner Tokyobor uthärdar dagligen upp mot totalt tre timmar på dessa förortståg. Nittio minuter i vardera riktningen mellan hem och jobb är vanligt, men också uppfattat som något av en psykologisk gräns. Få är villiga att pendla längre än så. Det är lätt att förstå att många väljer bostad beroende på hur det aktuella tåget knyter an till arbetsplatsen; hur många byten, vilka sträckor man kan förvänta sig att få sitta under rusningstrafiken, och så vidare.

Järnvägsbolagen äger fortfarande sina stationer med omgivningar: Tokyu Line: Shibuya; Odakyu Line och Keio Line: Shinjuku; Seibu Line: Ikebukuro. För där Tokyoborna bytte tåg handlade de också, och järnvägsbolagen öppnade snart varuhus. Det finns två slags varuhus i Tokyo: de som började som kimonoaffärer för flera sekel sedan, och de som startades av järnvägsbolagen. Tokyu Line driver flera varuhus i Shibuya. I Shinjuku är det istället Odakyu- och Keio-varuhus, och i Ikebukuro är det stora Seibu-varuhuset

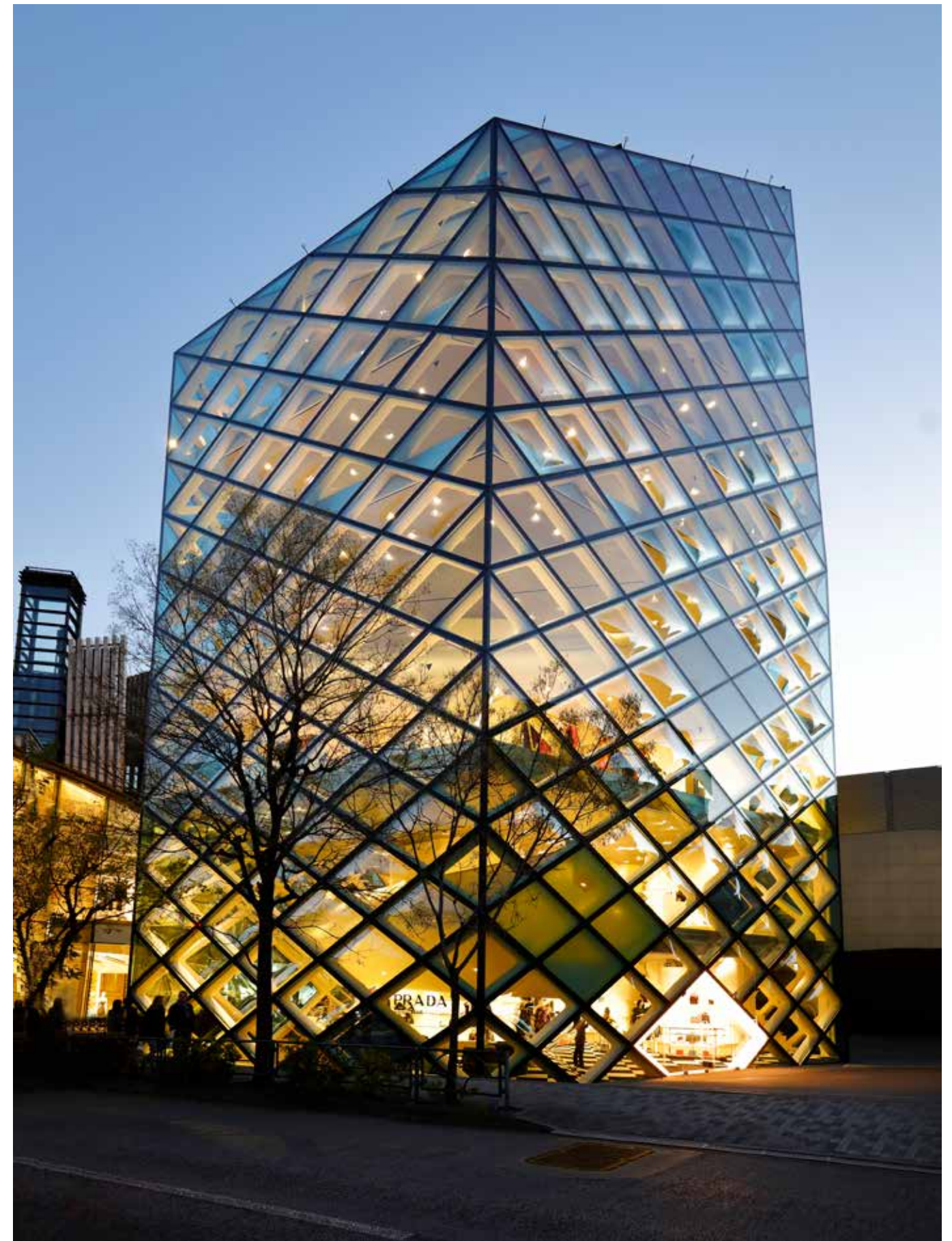
Aoyama. Omotesando och Aoyama är Yamanotes ansvarighet till Ginza. Här tävlar de stora lyxiga, globala varumärkena i att skapa spektakulära statements i form av uppseendeväckande byggnader, som till exempel Pradas byggnad ritad av Herzog & de Meuron. Men idag finns det många fler, särskilt längs Omotesando Dori.

Ytterligare att par stationer senare stiger man av i Shinjuku, den väldigaste av pendelstationerna. Öster om stationen ligger ett av Tokyos största shoppingområden, samt kända och ökända Kabuki-cho med restauranger, barer, klubbar och sexindustri.

Västra sidan av stationen – Nishi-Shinjuku – är Tokyos skyskrapeområde. Det började utvecklas på 1970-talet och vid senaste räkningen fanns här 27 skyskrapar. Och fler är på gång. Tre av de mest spännande är ritade av Kenzo Tange: 243 meter höga Tokyo Metropolitan Government Office (1991); Tokyo Mode Gakuen Cocoon Tower (2008) och Shinjuku Park Tower (1994) med Hyatt Hotel i de översta 13 våningarna, på varje turists lista sedan filmen Lost in Translation.



PRADA PÅ OMOTESANDO I AOYAMA; INTERIÖREN ÄR SPEKTAKULÄR MED SINA KURVIGA LINJER. GRÄNSEN MELLAN INNE OCH UTE SUDDAS UT. DE DIAMANTFORMADE GLASPANELERNA ALTERNERAR MELLAN KONKAVA, KONVEXA OCH PLATTA YTOR.



PRADA PÅ OMOTESANDO I AOYAMA, EN AV TOKYOS MEST UPPMÄRKSAMMADE OCH BEUNDRADE BYGGNADER. ARKITEKTERNA HERZOG & DE MEURON LÄMNANDE EN BIT AV TOMTEN OBEBYGGD, VILKET GÖR ATT BYGGNADEN STÅR UT EXTRA TYDLIGT.



BAKGATA I AOYAMA, NÄRA OMOTESANDO. I TOKYO ÄR VARJE BYGGNAD EN SOLITÄR
OCH VARJE PROMENAD EN UPPTÄCKTSFÄRD, DÄR MAN ALDRIG VET VAD SOM VÄNTAR BAKOM NÄSTA HÖRN.

STADSBILDEN

*Japanska familjer är ofta trogna sin mark under många generationer,
vilket är ett skäl till att stadsbilden är så fragmenterad.*

*Det är ofta svårt, och en mycket utdragen process, att komma över
den mark som behövs för större projekt. Det sägs att det tog
Mori Building 15 år att köpa upp marken där Roppongi Hills står idag.*

Tokyo är en mega-stad utan centrum och utan stil. Den som kommer från europeiska storstäder finner först bara kaos. Det är genom bartheska promenader med ett öga för detaljer (filosofen Roland Barthes beskrivning av sina promenader i Tokyo för snart 50 år sedan), som Tokyo öppnar sig och blir ett fyrverkeri av upptäckter. Och bland det roligaste att upptäcka är alla överraskande och egensinniga hus och byggnader, ofta spännande och innovativa, ibland vackra, ibland rent bisarra. Varje objekt är unikt, ingen har planerat hela gator eller kvarter.

1240 år har helgedomen rivits och byggts upp identiskt igen vart tjugonde år (senast 2013). Alltid ny, alltid uråldrig.

Det är vanligt att se detta som ett utslag av mono-no-aware, en special japansk estetik. Ordagrant betyder det empati med tingen, överfört står det för skönheten och melankolin i det förgängliga. Det mest kända utslaget är japanernas tusenåriga dyrkan av de magnifika, men sköra och kortlivade körsbärsblommorna.

Japanska familjer är ofta trogna sin mark under många generationer, vilket är ett skäl till att stadsbilden är så



TSUNYUJI TEMPEL, I SHITAMACHI I NÖRDÖSTRA TOKYO, BYGGDES URSPRUNGLIGEN UNDER FÖRSTA HÄLFTEN AV 1600-TALET. NYLIGEN GENOMGICK TEMPLET EN TOTAL RENOVERING OCH INFÖRLIVADES MED NYA BYGGNADER I MODERN MINIMALISTISK STIL. ARKITEKT: SATORU HIROTA.

Lägg därtill att mycket litet är historiskt. Medelåldern för byggnader i Tokyo är 26 år. Förr brann staden regelbundet ned, men idag är det andra skäl. Privata hus har blivit en kapitalvara med en förväntad livslängd på omkring 20 år. Japaner pratar sällan om att köpa hus, de talar om att köpa mark. De river vad som eventuellt står där och bygger nytt.

Liksom andra asiatiska länder är Japan ett djupt konservativt samhälle. Desto svårare att förstå bristen på äldre byggnader och ointresset för att bevara historiska stadsmiljöer. Men detta är delvis en chimär. Ta, till exempel, Ise Jingu, Japans heligaste shinto-helgedom. Under minst

fragmenterad. Det är ofta svårt, och en mycket utdragen process, att komma över den mark som behövs för större projekt. Det sägs att det tog Mori Building 15 år att köpa upp marken där Roppongi Hills står idag. En japansk familj, också i centrala Tokyo, kan bo på samma mark sedan flera hundra år, men har regelbundet bytt ut huset.

Det här är naturligtvis bra för byggföretagen (och därmed också för politikerna), men också för arkitektkåren. Japan har 2,5 arkitekter per tusen invånare. Det är fem gånger fler, i förhållande till befolkningen, än i Storbritannien och åtta gånger fler än i USA.

SUMIDA HOKUSAI MUSEUM, TILLÄGNAT KATSUSHIKA HOKUSAI, EN AV JAPANS MEST KÄNDA KONSTNÄRER. ÖPPNADE 2016. ARKITEKT: KAZUYA SEJIMA.





TOKYO ÄR INTE FÖR VISUELLT KÄNSLIGA PERSONER. DET ÄR SÅ HÄR DET VERKLIGEN SER UT, MIL EFTER MIL PÅ KANTOSLÄTTEN. HELHETEN ÄR INTE ALLTID SÅ ATTRAKTIV, MEN DETALJERNA ÄR DESTO ROLIGARE. JAPANERNA ÄR ETT EXCENTRISKT SLÄKTE OCH VARJE PROMENAD ÄR FYLLED AV VISUELLA ÖVERRASKNINGAR. ETT SINNE FÖR HUMOR ÄR OUMBÄRLIGT FÖR DEN SOM SLÄR SIG NED I TOKYO.



DET OTROLIGA TRASSLET AV LUFTBURNA KRAFT- OCH TELEFONLEDNINGAR ÄR PÅFALLANDE, MEN EFTER ETT TAG SER MAN DEM INTE LÄNGRE. NÄR DE EN DAG ÄR BORTA FÖRÄNDRAS PLÖTSLIGT STADSBILDEN. IDAG FINNS EN AMBITION ATT FÖRSKÖNA STADSBILDEN GENOM ATT GRÄVA NED DESSA LEDNINGAR. MEN DET ÄR DYRT OCH DET TAR LÅNG TID.



ARKITEKT KOTARO IDE FRAMFÖR BREEZE I SETAGAYA, EN BYGGNAD HAN HAR RITAT OCH DÄR HAN BOR OCH ARBETAR.



KOTARO IDE

Möt arkitekt Kotaro Ide, kreatören bakom flera spännande och vackra hus och byggnader, både i Tokyo och runt om i Japan. Han hör till den grupp arkitekter som verkligen verkar trivas i – och fullt ut utnyttja – den kreativa frihet som Tokyo erbjuder en arkitekt.

Ett av Ides uppmärksammade projekt är Breeze (2012), i fashionabla bostadsområdet Setagaya i västra Tokyo. Det är vad på modern japanska kallas en "mansion", en fastighet med lägenheter. Han bor själv i en av de åtta lägenheterna och byggnaden rymmer också hans arkitektkontor.

A: Trots att vi är mitt i ett bostadsområde har gatan mycket trafik. Jag ville hitta ett sätt att stänga ute gatan. Huset kan nog se strängt och lite avvisande ut från det hållet, men insidan är öppen och ljus. De åtta lägenheterna är luftiga och ljusa och med mycket grönska ända in bostaden. Jag fungerar lite som en skulptör när jag ritat ett hus och försöker se huset som en helhet. Det har nog med min bakgrund att göra.

Q: *Det är sant att dina hus ofta har drag av konstprojekt, långt ifrån Tokyos vanliga, fyrkantiga boxar.*



"JAG VILLE HITTA ETT SÄTT ATT STÄNGA UTE GATAN. HUSET KAN NOG SE LITET STRÄNGT UT FRÅN DET HÄR HÅLLET, MEN INSIDAN ÄR LJUS OCH ÖPPEN OCH MED MYCKET GRÖNSKA."

Q: *Dina projekt står alltid ut och väcker uppmärksamhet, men det är svårt att se en speciell stil.*

A: Jag har inte en speciell stil, tycker jag. Jag hittar inspiration på olika håll. Mina byggnader är ofta kraftfulla, medan trenden idag i Japan mer går åt det lätta och luftiga. Man kanske kan säga att min stil är åt det skulpturala. Vad som är praktiskt och logiskt är viktigt för mig, men också skönheten. Min ambition är att skapa hus som är hållbara, men som också kan älskas av dem som bor eller arbetar där.

Q: *Sett från gatan är Breeze minst sagt kraftfullt.*

A: Jag föddes och växte upp här i Tokyo. Min farfar var konstnär och ganska framgångsrik. Du kan hitta hans verk på olika museer. Så jag växte upp i konstnärskretsar. Även om vår familj hade det bra när jag växte upp, såg jag på nära håll hur tufft livet kunde vara för en konstnär. Min far var intresserad av en konstnärlig utbildning, men min farfar – fick honom att studera ekonomi.

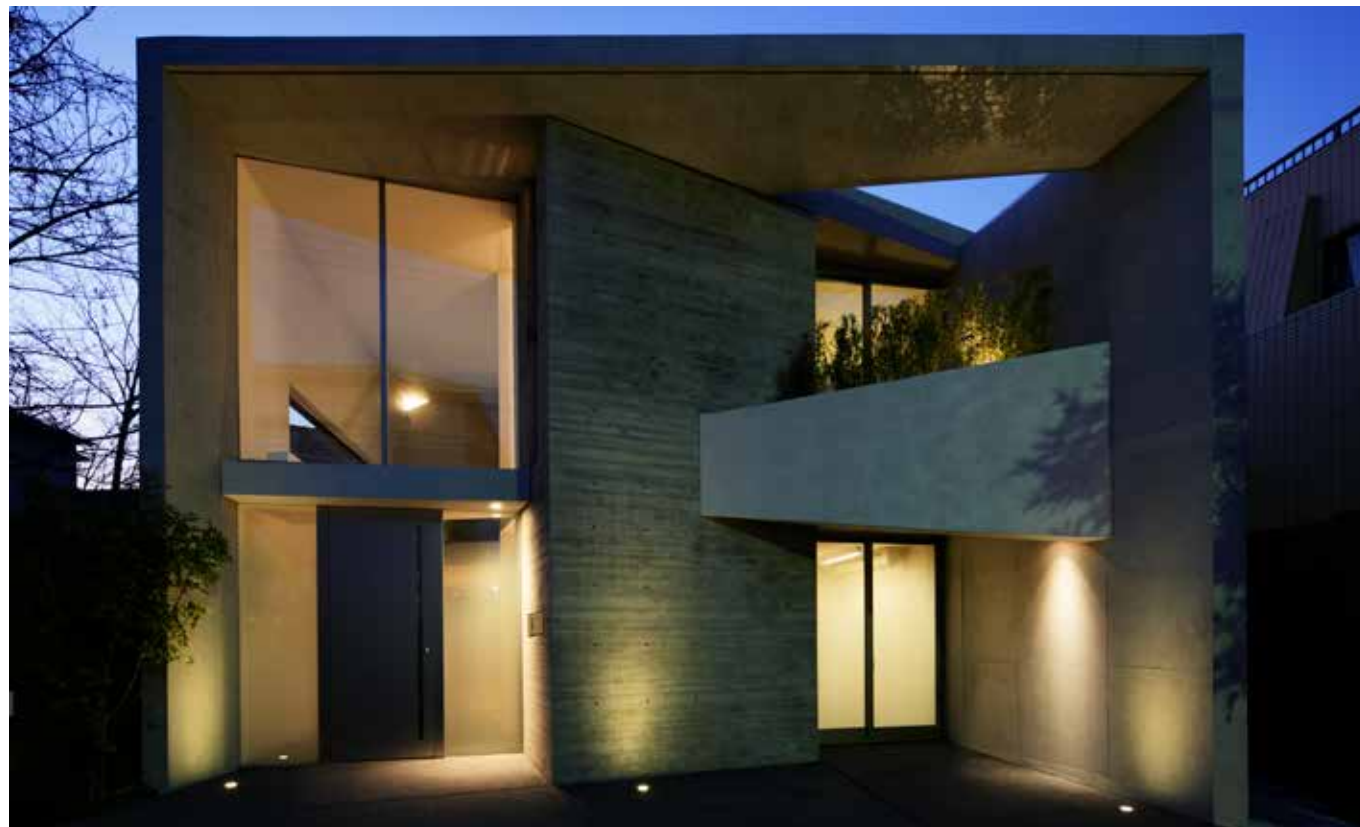
Q: *Du bestämde dig uppenbarligen för att inte följa din farfars råd?*

A: Jag drogs till det konstnärliga. Jag var intresserad av



PRIVATBOSTADEN SRK I NAKA-MEGURO I TOKYO (2014). ARKITEKT: KOTARO IDE.

ROSIE HOUSE I SETAGAYA, TOKYO (2012). ARKITEKT: KOTARO IDE.



skulptur. Arkitektur blev ett slags kompromiss. Det verkade möjligt att försörja en familj som arkitekt. Under skolåren såg jag också en gång en utställning med Arata Isozakis målningar. Det påverkade mig mycket. Isozaki var redan en berömd och inflytelserik arkitekt, som hade börjat sin karriär hos Kenzo Tange. Men detta var något annat än arkitektoniska skisser, det var konst. Jag insåg att det kanske skulle vara möjligt att kombinera konst och arkitektur.

Q: Kunde du hitta en utbildning som kombinerade dessa två intressen?

A: Efter ett par försök kom jag in på arkitekturlinjen på Musashino Art University här i Tokyo. Det betyder att jag idag är en av väldigt få aktiva arkitekter med utbildning från ett konstnärligt universitet. Bara en till 2% av dagens arkitekter har den bakgrunden. Den överväldigande majoriteten kommer från tekniska universitet. Det finns bara två konstnärliga arkitekturutbildningar i Tokyo, och en i Osaka.

Q: Vad betyder det för dagens arkitektur?

A: Jag tycker att art colleges har en fördel. De erbjuder arkitektstudenterna ett mer varierat utbud av kurser, förutom grunderna i struktur och hållfasthet och så vidare. Dagens japanska arkitekter är mer ingenjörer och inte så kreativt orienterade. De har i verkligheten ganska litet intresse för det konstnärliga.

Q: Hur var det att komma ut på arbetsmarknaden efter en sådan utbildning?

A: Jag gick ut 1989 och började arbeta för arkitekt Ken Yokogawa. Jag arbetade i hans studio under fyra eller fem år och var mest involverad i husprojekt, moderna, ofta mycket vackra japanska hus med mycket trä. Det här var under "the Bubble Economy" i slutet av 80-talet med generösa budgetar och höga krav. Studion hade väldigt mycket att göra. Vi som arbetade där hade fem till tio projekt på gång samtidigt. Men den här perioden tog ju, som alla vet, plötsligt slut. Antalet intressanta projekt minskade hastigt. Folk började försvinna från studion. När det sista projekt jag hade på mitt bord plötsligt sköts på framtiden, diskuterade jag med min chef och vi kom överens om att jag skulle sluta på firman och försöka på egen hand.

Q: Hade du länge drömt om att starta eget arkitektkontor?

A: Från början planerade jag inte att starta egen studio, utan trodde att jag snart skulle börja på något annat

arkitektkontor. Men som andra, hade jag sex månaders arbetslöshetsstöd när jag förlorade mitt jobb. Jag utnyttjade den här tiden till att försöka hitta egna, intressanta projekt. Det ena gav det andra, och efter ett halvår hade jag så många kunder att jag bestämde mig för att öppna eget.

Q: Japan verkar vara ett drömland för en kreativ ung arkitekt. Är det vanligt att de tar chansen att starta egen studio?

A: Långt mindre vanligt än man skulle tro. Jag föreläser också för blivande arkitekter på ett universitet och är ganska insatt i hur de tänker och känner idag. Majoriteten av dagens arkitekturstuderande är inte intresserade av att arbeta för en boutique-studio. Åtminstone 95% vill arbeta för de stora arkitekturföretagen, eller på designavdelningen på ett stort real estate-företag. Nästan ingen tänker satsa på egen ateljé. På sätt och vis förstår jag hur de känner. När min generation växte upp var kvaliteten på både byggnader och design ganska låg. Japan var fortfarande ett land som satte tillväxt före allt annat. Vi åkte utomlands för att lära och kom tillbaka inspirerade av utländska arkitekter och trender. Det är annorlunda idag. Dagens unga arkitekter har inte längre samma intresse av att utforska världen utanför Japan, eller av att komma upp med kreativa idéer. Kvaliteten på de projekt som rullas ut av de stora fastighetsföretagen idag är ofta riktigt hög, mycket högre än tidigare. Arkitekterna har inte samma motivation att slå sig ut på egen hand.

Q: Vad ligger bakom den här utvecklingen?

A: Dagens projekt är ofta mycket stora och mycket komplexa. Detta gör att mindre, kreativt inriktade arkitektkontor har fått svårare att konkurrera. Dessa boutiquekontor styrs vanligen av en topptalang som leder både projekt och företag, och han eller hon blir involverad i alla beslut. Men det är nog också så att unga arkitekter föredrar att arbeta för större företag för att det är ekonomiskt säkrare. Att många talangfulla arkitekter dras till de stora företagen, har också betytt att dessa idag har fler skickliga, men inte alltid särskilt kreativa arkitekter in-house än tidigare.

Q: Vad betyder det för det dagliga arbetet på Tokyos arkitektkontor?

A: Låt oss säga att innovativ, cutting edge-arkitektur är 100 på en skala. Då är flera av de stora projekten idag, i Marunouchi till exempel, 80 på den skalan. För de flesta unga arkitekter är det tillräckligt bra, projekten är tillräckligt stimulerande. De är inte särskilt motiverade att kämpa för

ytterligare 20%. De är nöjda med sina liv som de är: 70 eller 80 är okey. Också kunderna är nöjda. Det är sällsynt att kunder säger, låt oss sikta högre, det är värt de extra kostnaderna!

Q: *Det finns att antal mycket stora fastighetsföretag i Japan. Finns det någon tydlig skillnad mellan deras olika projekt?*

A: Det är inte någon direkt skillnad på projekt från Mitsubishi, Sumitomo, Mori Buildings, och så vidare. Generellt håller de alla hög kvalitet. Designmässigt är utvecklingen också positiv. Jag tycker att mycket som produceras idag av de stora företagen är attraktivt. Men det är också ett faktum att stora amerikanska arkitektkontor ofta är involverade i dessa framgångsrika projekt idag.

Q: *Vad betyder det att räntan är och har varit så låg – i praktiken noll – under lång tid?*

bestämmer höjd och volym per byggyta och så vidare. Men med några få undantag, inom vissa begränsade områden, får annars hus se ut hur som helst vad gäller form, material och färg. Det är det som gör stadsbilden så spännande i Tokyo. Mycket är fult, men mycket är också mycket innovativt och spännande.

Q: *Vad är trenden inom dagens arkitektur i Tokyo?*

A: Det är en trend som jag brukar kalla "rural". Det finns ett slags nostalgisk längtan tillbaka till tidig Showa (perioden 1926–1989). Det här gäller både bostäder och kommersiella fastigheter. Jag tror att det finns en längtan till en tid som uppfattas som varmare och mindre komplicerad, med mer småskalig gemenskap. Jag tycker att det är positivt, för det har medfört att stora nya projekt i businessområden som Marunouchi och Otemachi idag uppvisar ett större fokus på gröna ytor och gemensamma miljöer.

"Det finns ett slags nostalgisk längtan tillbaka till tidig Showa-period. Det här gäller både bostäder och kommersiella fastigheter. Jag tror att det finns en längtan till en tid som uppfattas som varmare och mindre komplicerad, med mer småskalig gemenskap."

A: Det är ingen tvekan om att det faktum att pengar är billigt, och har varit under lång tid, är en viktig orsak till att det byggs och har byggts så mycket i Tokyo under de senaste decennierna.

Q: *Till vilken typ av projekt går pengarna framför allt idag?*

A: Den största marknaden idag är för hotellprojekt. Turismen har exploderat de senaste åren och det är stor brist på hotellrum i Tokyo. Och det lär bara bli värre fram till OS 2020. Men det är också många kontors- och retailprojekt på gång.

Q: *Det verkar finnas stor kreativ frihet för en arkitekt i Japan.*

A: Det är sant. Möjligheterna är stora. Det finns få begränsningar vad gäller design av byggnader i Tokyo, så länge man följer de tekniska kraven vad gäller brand- och jordbävningsskydd och så vidare. Det finns också regler som

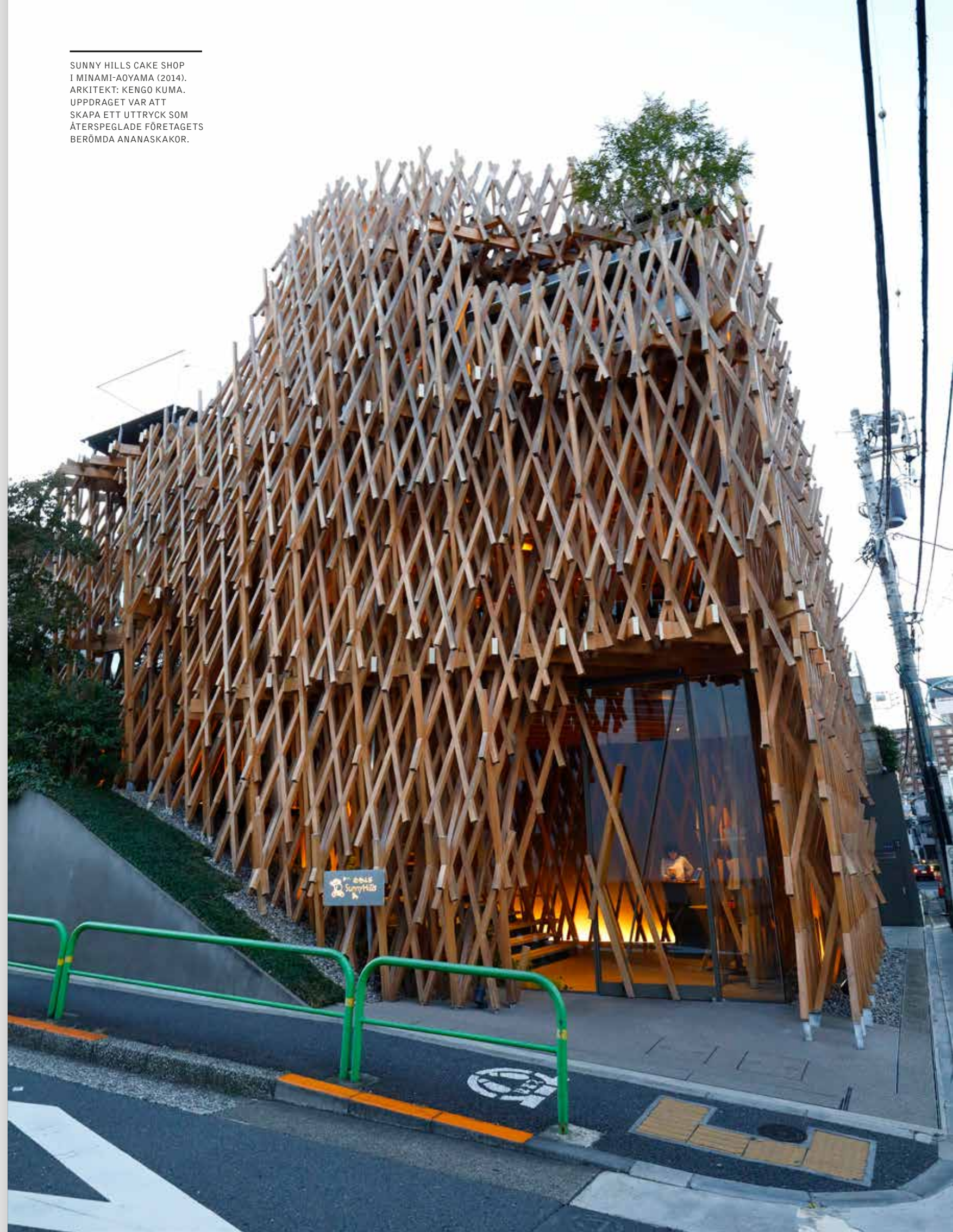
Q: *Vad tror du är skälet till den här trenden?*

A: Ett modeord i Japan idag är "iyashi" – det brukar översättas med "healing", men betyder mer än så. Det står för allt som är "cozy" och "relaxing", ofta med ett inslag av natur. Det varmare och humanare, både mentalt och fysiskt. För mig är det positivt, för det är ett tecken på att Japan håller på att mogna som samhälle, tycker jag, med mer fokus på "quality of life" och inte bara på ekonomisk utveckling.

Q: *Påverkar den här trenden också riktigt stora projekt?*

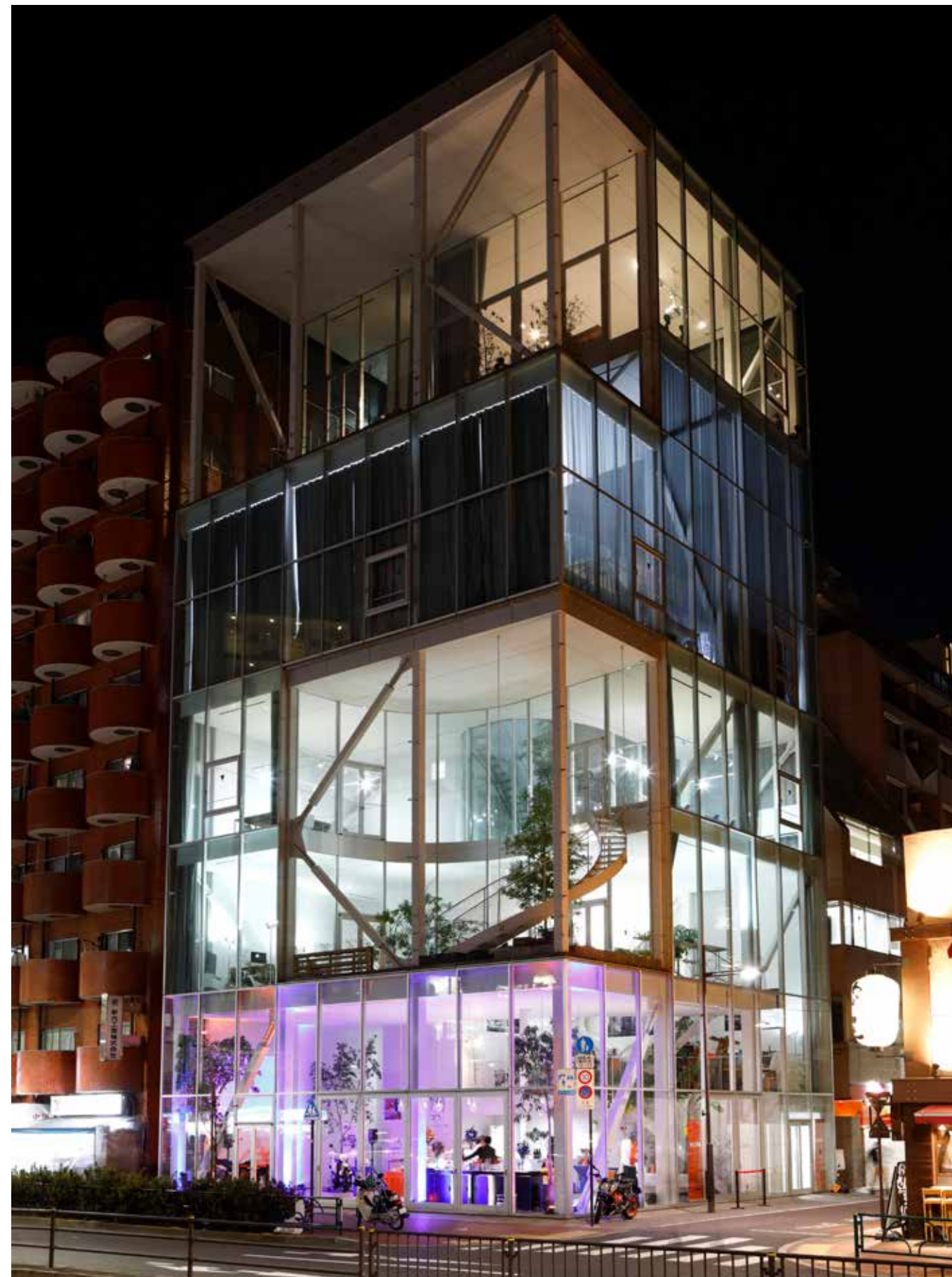
A: Jag tror debaclet med den nya OS-stadion i grunden är ett exempel på det. Först vann Zaha Hadids cutting edge-design: stor, uttrycksfull och nytänkande. Men efter protester underkändes den plötsligt och ersattes av Kengo Kumas mindre, kanske varmare, mer organiska design. Det formella skälet var att kostnaden sprang iväg, men jag tror inte att det var det verkliga skälet.

SUNNY HILLS CAKE SHOP
I MINAMI-AOYAMA (2014).
ARKITEKT: KENGO KUMA.
UPPDRAGET VAR ATT
SKAPA ETT UTTRYCK SOM
ÅTERSPEGLADE FÖRETAGETS
BERÖMDA ANANASKAKOR.





SHIBAURA HOUSE (2011). ARKITEKT: KAZUYO SEJIMA. ÖVERLAPPANDE OCH OREGELBUNDA VÅNINGSPÅN BINDS IHOP AV VINDLANDE TRAPPOR. BYGGNADEN ÄR EN KOMBINATION AV KONTOR, COMMUNITY CENTER OCH EVENTLOKALER.



SHIBAURA HOUSE, LIKSOM MÅNGA AV SEJIMAS PROJEKT, BYGGT NÄSTAN HELT I GLAS LYSER UPP OMRÅDET SHIBAURA STRAX SÖDER OM TAMACHI-STATIONEN.



ABENOMICS

Sedan premiärminister Shinzo Abes tillträde 2012 har det har varit lätt och billigt att låna till fastighetsprojekt. Devalveringen av yenen mellan 20 och 30%, också det en del av "Abenomics", har attraherat utländska investerare, framför allt från Kina och andra delar av Asien.

Det går inte att prata om fastighetsmarknaden i Tokyo utan att börja med vad japanerna kallar "the Bubble Economy", perioden mellan 1985 och 1992. Toppen var i verkligheten sista börsdagen i december 1989, men perioden av förnekelse, och fortsatt stigande fastighetspriser, varade ytterligare några år.

Bakgrunden är komplex, men effekterna är enkla att sammanfatta. Den osannolika spekulativen omfattade många områden, men mest dramatiskt spekulerades det i aktier, real estate, och i golfklubsmedlemskap.

Tokyobörsen nådde all-time-high sista börsdagen 1989 med 38 915 yen. Under de följande nio månaderna rasade den till 20 000 yen. Under perioder under 90-talet föll index långt under 10 000 yen. Idag rör sig börsen igen omkring 20 000-nivån. Den har aldrig kommit i närheten av 1989:s nivå igen.

Mark- och fastighetspriserna steg under slutet av 1980-talet med mellan 600 och 700%. Det var den glada tid då kejsarpalatset i centrala Tokyo, med tillhörande trädgårdar och vallgravar, värderades högre än all mark i Kalifornien. Åtminstone enligt myten. Fastighetspriserna kulminerade omkring 1992, för att sedan falla så mycket

som 80% under de kommande tio åren. Utvecklingen var olika på olika håll i landet och förhållandevis mindre katastrofal i bra lägen i storstäderna.

Spekulationsaffärerna och den bisarra handeln med golfklubsmedlemskap upphörde på kort tid.

Men spekulationsbubblan är ett sår som ännu inte läkt. Efter "the Bubble Burst" har 20 år av deflation och ekonomisk stagnation följt – Japans två förlorade decennier. Den generation som köpte sina bostäder under 80-talet är ruinerad. Den generation som kunde investera efter 1995 har vanligen haft god avkastning på sina investeringar.

Yuichiro Kawaguchi är professor i real estate studies på prestigefyllda Waseda University Business School. Han tar emot på sitt rum en kall söndagseftermiddag i februari.

"Nej, the Bubble Economy var en verklig katastrof. Själv köpte jag aldrig någon bostad, men jag har en kollega som köpte i slutet av 80-talet. 25 år senare är hans lägenhet värd en tredjedel av vad han betalade. Hur kan man komma ur det? Och det är ändå mycket värre på många andra håll i landet. Generellt är dagens fastighetspriser mellan en tredjedel och en femtedel av 80-talets priser. Attraktiva områden i Tokyo har naturligtvis klarat sig bättre.

ETT MINNE FRÅN DET GLADA 80-TALET: ASAHI BEER HALL, EN DEL AV BRYGGERIET ASAHIS HUVUDKONTOR. ARKITEKT: PHILIPPE STARCK. HELA KOMPLEXET STOD FÄRDIGT 1989, PÅ SJÄLVA TOPPEN AV THE BUBBLE ECONOMY. DEN GULDFÄRGADE LÅGAN SÄGS REPRESENTERA "THE BURNING HEART OF ASAHI BEER", (I FOLKMUN DOCK KALLAD "THE GOLDEN TURD"). DEN VÄGER 360 TON OCH BYGGDES AV ETT SKEPPSVARV MED METODER LÅNADE FRÅN UBÅTSVARV. DEN GULDFÄRGADE KONTORSBYGGNADEN INTILL, MED SKUM PÅ TOPPEN, FÖRESTÄLLER NATURLIGTVIS ETT ÖLGLAS.

Men även i Tokyo talar vi idag om ungefär hälften av bubbelårens värden.”

För dem som hade turen eller skickligheten, eller helt enkelt rätt ålder, och började investera från omkring 1995 är situationen en helt annan.

”Fram till omkring 1995 var yelden, avkastningen på hyresintäkterna, liten, eller till med negativ. Men medan fastighetspriserna sjönk kraftigt under 90-talet förhöll sig hyrorna ganska stabila. De som investerade under senare delen av 90-talet har sett yelder på 5 till 10%. Det har gjort Tokyo, och en del andra områden i Japan till en av de mest attraktiva fastighetsmarknaderna i världen. Slutet av 90-talet var mycket bra. Från 2002 till 2008 var mindre bra. Åren med ”Abenomics” från 2012, med extremt låg ränta och delvaverad yen, har igen varit mycket bra, särskilt för utländska investerare. Nu tror jag att vi börjar se en avmattning på nytt.”

VÄRDEN

Det totala värdet på Japans faststighetsbestånd är omkring 2 400 triljoner yen (ca 188 triljoner SEK) och marknaden omsätter årligen omkring 120 triljoner yen (ca 9 triljoner SEK), vilket är omkring en tredjedel av USA:s marknad, men dubbelt så mycket som den tyska. Japans högst värderade mark 2016, för 31:a året i rad, återfanns i centrala Ginza i Tokyo. Här fick den som var intresserad räkna med att betala 32 MJPY (ca 2,5 MSEK) per kvadratmeter. Det var 18,7% mer än 2015, men ändå lägre än de 36,5 MJPY (ca 2,8 MSEK) som samma yta värderades till 1992. År 1997 fick man där emot samma bit mark för 11,36 MJPY (ca 887 500 SEK).

Men den kraftigaste ökningen av mark- och fastighetspriserna under 2016 skedde långt från Tokyo, i skidorten Niseko på norra ön Hokkaido. Där steg priserna 50% förra året, framför allt drivet av massiva investeringar i hotell och exklusiva lägenhetskomplex. Pengarna kommer framför allt från Hong Kong, Singapore och övriga Sydostasien.

ÖVERPRODUKTION?

Samtidigt står rekordmånga kontor och bostäder tomma. Inte bara i avfolkningsbygder, utan också i Tokyo. Professor Yamaguchi tror inte på den vanliga förklaringen.

”Det finns idag 8 miljoner tomma kontor och bostäder i Japan. Det betyder omkring 15% i Tokyo och upp till 20% på andra håll i landet. Vanligen skylls det här på den demografiska utvecklingen. Och det är sant att Japans befolkning idag minskar med omkring 200 000 personer om året, vilket kommer att öka till minus 900 000 personer om året om några decennier. Med det är ändå fel, det är en saga som berättas för att det passar politikerna. Sanningen är överproduktion under lång tid. Det gäller både bostäder och kontor. Under 40 år har den japanska fastighetsmarknaden

i genomsnitt producerat 200,000 för många objekt om året. Byggprojekt är sedan länge svaret på varje problem i Japan: tunnlar och broar till ingenstans, järnvägar och highways, dammar och flodbäddar, fastigheter och hus. Låg ränta och byggprojekt är det enklaste sättet att stimulera ekonomin och leva upp till vallöften. Efter finanskrisen 2008 upphörde nyproduktion nästan helt i USA under tre fyra år. Inte i Japan. Här har vi aldrig slutat bygga.”

ABENOMICS

Medelkostnaden för bostäder i Tokyo ökade med 22% under perioden 2013-15, medan medelreallönerna sjönk med 1,4%. 2016 var den genomsnittliga kostnaden för en bostad i Tokyo 63 MJPY (ca 5 MSEK), mot 50 MJPY (ca 3,9 MSEK) år 2014. Samtidigt steg reallönerna under 2016 med bara 0,2%. Under 2015 växte marknaden för de dyraste objekten, över 100 MJPY (ca 7,8 MSEK), med 86%, medan försäljningen av lägenheter i det nedre segmentet, under 50 MJPY (ca 3,9 MSEK), minskade med 18%. Fastighetspriserna stiger, medan reallönerna är oförändrade eller sjunkande. Trots att räntan på bolån är mycket låg, idag omkring 1% på ett 35-årigt bostadslån, sjunker efterfrågan eftersom priserna har stigit till en nivå som många japaner inte har råd med. Vad ligger bakom de senaste årens boom?

”Åren 2013-16 var mycket goda med kraftigt stigande fastighetspriser, särskilt i Tokyo. Det finns framför allt två skäl till detta. Det första är låga räntor och finansiell stimulans, känt som ”Abenomics”, sedan premiärminister Shinzo Abes tillträde 2012. Det har varit lätt och billigt att låna till fastighetsprojekt. Det andra skälet är en våg av utländska investerare, från Kina och andra delar av Asien. Det är framför allt en följd av devalveringen av yenen på mellan 20 och 30%, också det en del av Abenomics. Dessa investeringar gäller inte alltid stora projekt, utan många utlänningar investerar idag i lägenheter i Tokyo.”

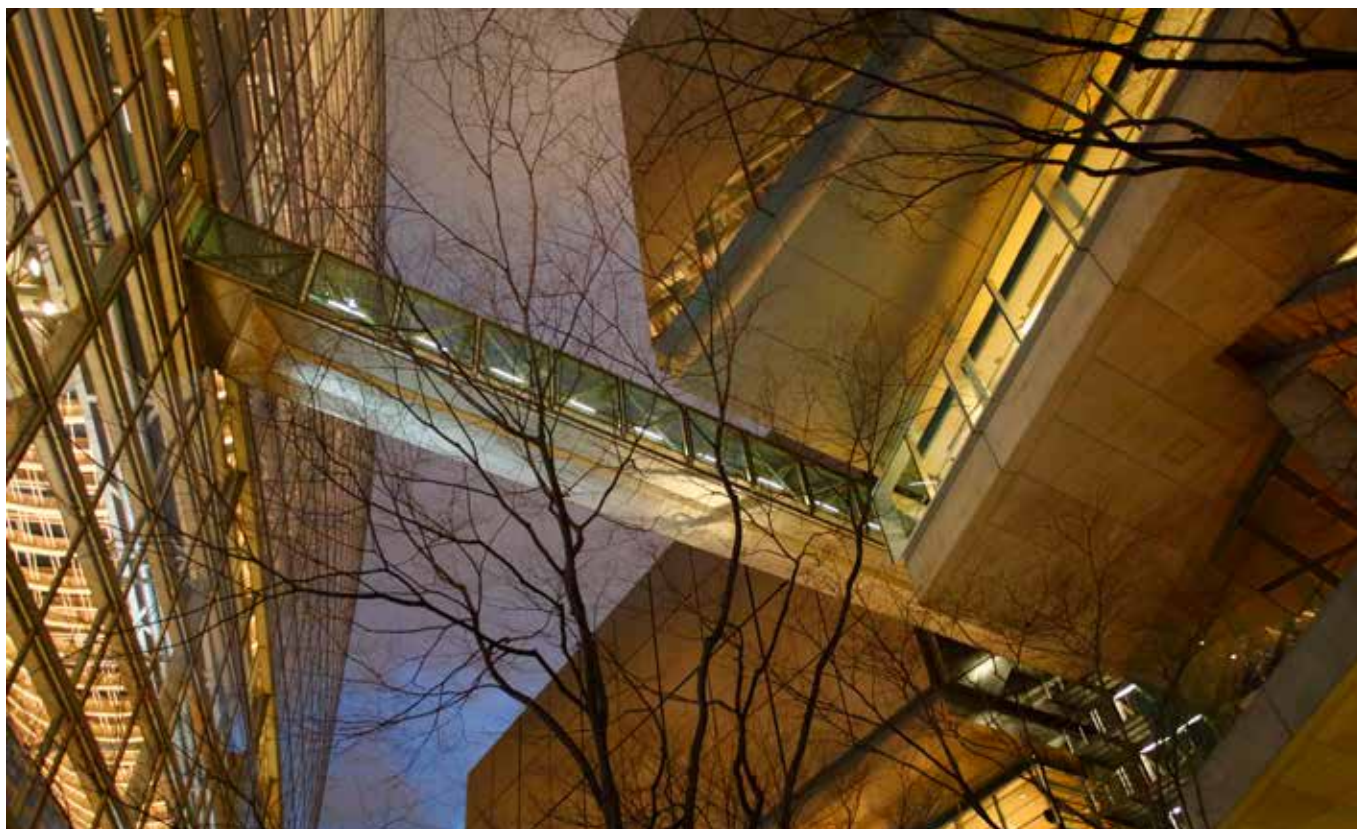
Professor Yamaguchi tror dock att vi ser början på slutet. Och att 2017 blir ett svagare år:

”Den japanska fastighetsmarknaden är mycket fragmenterad. Så mycket beror på läget. I vissa områden är det stor efterfrågan, i andra nästan ingen alls. Många förmögna asiatiska familjer är övertygade om att fastighetspriserna i Tokyo inte kommer att sjunka innan OS 2020. Jag är inte så säker. Jag tror att vi ser en topp just nu, men många vill inte tro det. Det är ett faktum att många inom fastighetsbranschen är mycket oroliga för vad som kommer att hända efter OS. Det är något man inte riktigt vill prata om.”

UTHYRNING

I Japan är det fritt att köpa och hyra ut lägenheter. För många är bostäder attraktiva investeringsobjekt med relativt höga hyror och låga räntor. Många utländska investerare

PROFESSOR YUICHIRO KAWAGUCHI, WASEDA UNIVERSITY: ”THE BUBBLE ECONOMY VAR EN KATASTROF. DE JAPANSKA FASTIGHETSPRISERNA ÄR FORTFARANDE EN TREDJEDEL TILL EN FEMTEDEL AV VAD DE VAR UNDER 1980-TALET.”



TOKYO INTERNATIONAL FORUM I YURAKUCHO I SÖDRA DELEN AV MARUNOUCHI. BYGGNADEN RYMMER KONSERTHALL, LOKALER FÖR EVENEMANG OCH EVENTS, SAMT RESTAURANGER. ARKITEKT: RAFAEL VIÑOLY (1996).

TOKYO MIDTOWN I ROPPONGI, SEDD GENOM EN AV OMRÅDETS SKULPTURER. TOKYO MIDTOWN ÄR ETT AV MITSUIS PARADPROJEKT, MED KONTOR, HOTELL OCH SHOPPINGARKADER. ARKITEKTER: SKIDMORE, OWINGS AND MERRILL (2007).



DE ÖVERSTA VÅNINGARNA AV 238 METER HÖGA ROPPONGI HILLS MORI TOWER RYMMER MUSEUM OCH UTSTÄLLNINGSLOKALER. UTSIKT ÖVER BL.A. TOKYO TOWER, REST NÅGRA ÅR INNAN OS 1964. I BRIST PÅ HISTORISKA MINNESMÄRKEN, HAR DENNA EIFFEL-KOPIA KOMMIT ATT BLI NÅGOT AV EN SYMBOL FÖR TOKYO.

ROPPONGI HILLS MORI TOWER (2003). DET TOG FASTIGHETSBOLAGET MORI BUILDING 15 ÅR ATT KÖPA UPP OCH SLÅ IHOP OMKRING 400 MINDRE EGENDOMAR TILL DET SOM IDAG ÄR ROPPONGI HILLS. ARKITEKTER: KOHN PEDERSEN FOX.





MITSUBISHI HAR, FÖR KANSKE FÖRSTA GÅNGEN I TOKYOS HISTORIA, TAGIT PÅ SIG UPPGIFTEN ATT BEVARA OCH RESTAURERA HISTORISKA MILJÖER. MEST IMPONERANDE ÄR TOKYO STATION, URSPRUNGLIGEN BYGGD 1914 SOM EN KOPIA PÅ CENTRALSTATIONEN I AMSTERDAM. TOKYO STATION SKADADES SVÅRT UNDER KRIGET OCH ÖVERSTA VÅNINGEN MED DESS KUPOLER HAR NU ÅTERSKAPATS I SIN URSPRUNGLIGA PRAKT.

köper lägenheter för att bjuda ut dem genom Airbnb. Det har varit en strålande affär under flera år. Med brist på hotellrum i Tokyo har många kunnat räkna hem en avkastning på upp mot 25%, dubbelt så mycket som till exempel i Shanghai. Men Airbnb har också på många håll skapat spänningar mellan investerare och övriga hyresgäster, som inte alltid uppskattar att fastigheten förvandlas till hotell. Samtidigt bromsar bristen på hotellrum turistvägen. De lokala myndigheterna brottas med frågan.

Medelhyran för en bostad i Japan idag är 8 630 yen (ca 675 SEK) per "tsubo" (3,3 kvadratmeter), men mycket högre än så på många håll i Tokyo. Kontorshyrorna i centrala Tokyo steg med 4,4% under 2016, mot något under 4,6% under 2015.

"Hyrorna är relativt stabila sedan lång tid", förklarar professor Yamaguchi. "Det innebär att det varit god avkastning på bostäder sedan mitten av 90-talet. Fram till omkring 1995 var yelden liten, eller till och med negativ, men

fastigheter. I dag finns det mellan 50 och 60 sådana fonder, inklusive fonder specialiserade på hotell, resorts och även lagerbyggnader. J-REITs är attraktiva investeringsobjekt. De består av utvalda, stabila objekt med en genomsnittlig beläggning på 96% och stabila intäkter. De flesta fonder ger en avkastning på omkring 3%, en del upp till 6%. Det gör dem mycket attraktiva, i ett läge då räntan på statsobligationer är nära noll."

TRE GIGANTER

Tre mycket stora, noterade fastighetsföretag med välkända namn och lång historia dominerar stora områden i centrala Tokyo: Mitsubishi, Mitsui och Sumitomo. Efter dem följer ytterligare flera stora fastighetsföretag. Mer överraskande är kanske att en grupp järnvägsföretag också är mycket aktiva på fastighetsmarknaden.

"Järnvägsbolagens intåg på fastighetsmarknaden började redan i början av förra seklet", förklarar professor Kawa-

Många utländska investerare köper lägenheter för att hyra ut dem genom Airbnb. Det har varit en strålande affär under flera år. Med brist på hotellrum i Tokyo har många kunnat räkna hem en avkastning på upp mot 25%.

sedan dess ligger den på 5-10%. Hyresnivån i centrala Tokyo kommer förmodligen att vara stabil fram till OS 2020, men det är osäkert hur utvecklingen kommer att bli i resten av landet. Det är oroande att markpriserna på flera håll i landet fortsätter nedåt, trots Bank of Japans massiva stimulanspaket."

AKTÖRERNA

Aktörerna på fastighetsmarknaden är många förklarar Yuichiro Kawaguchi vidare:

"Omkring 20% kontrolleras av knappt 60 fastighetsfonder, så kallade J-REITs. Därefter följer en grupp stora, huvudsakligen noterade fastighetsföretag (15%), järnvägsbolag (3%), och försäkringsbolag (3%). Resten av marknaden, 59%, ägs av en lång rad mindre och medelstora företag, samt privata investerare."

"Fastighetsfonder, J-REITs, är en relativt ny företeelse i Japan. Först var Mitsui 2001. Bakgrunden var att många fastighetsföretag var i dåligt skick efter finanskrisen i Asien 1997, medan många av deras fastigheter var stabilt inkomstbringande. De började då separera företag och

guchi. "De privata järnvägarna behövde passagerare och utvecklade bostadsområden längs sina linjer. Sedan följde varuhus och affärer i stationsbyggnaderna. Numera är många järnvägsbolag också ägare till hotellkedjor, golfbanor, skidanläggningar och andra fritidsanläggningar. Det började i Osaka i början av 1900-talet med järnvägsbolaget Hankyu. Men affärsmodellen spred sig snart till Tokyo och företag som Tokyu, Seibu, Keio, med flera. Unikt för Japan är att järnvägsnätet till stora delar utvecklades av privata företag."

"Men störst idag på det här området är före detta statliga Japan National Railways, som privatiserades 1987 och blev till sju privata järnvägsföretag. JR East, hemmahörande i Tokyo, är idag en Tokyos största fastighetsägare. JR East ligger bland annat bakom den stora upprustningen av både östra och västra sidorna av Tokyo Station, inklusive restaureringen av anrika Tokyo Station på Marunouchi-sidan med tillhörande hotell och shoppingarkader."

Återstående knappt 60% av marknaden delas av en lång rad större och mindre aktörer. Många av dessa lever ofta färdigt: "Det är en pyramidliknande struktur. Överst återfinns

ett relativt litet antal stora företag, i botten ett stort antal små företag med typiskt tre till fem anställda och små omkostnader. Båda dessa grupper har visat sig långlivade och stabila. Företagen i mitten, däremot, är mer riskutsatta och är beroende av det ekonomiska klimatet. Många försvann efter finanskrisen 2008, i Japan känd som "Lehman Shock".

Från 2018 till 2020 kommer ytterligare två miljoner

kvadratmeter kontorsyta ut på marknaden i Tokyo. Det motsvarar drygt 8% av dagens bestånd. Samtidigt verkar Japans ekonomiska återhämtning lika avlägsen som någonsin – trots Abenomics. Och samtidigt sjunker sedan ett år efterfrågan på lägenheter i Tokyo, då dessa nu nått prisnivåer som många japaner har svårt att leva med. Det är förmodligen klokt att räkna med några osäkra år på Tokyos fastighetsmarknad.



UNDER DE NÄRMASTE TVÅ ÅREN KOMMER YTTRELLIGARE CIRKA TVÅ MILJONER KVADRATMETER KONTORSYTA UT PÅ MARKNADEN I TOKYO.

ÅRSRAPPORT

ÅRET I KORTHET

MARKNADSVÄRDE 11,5 MILJARDER

TOTALAVKASTNING 18,3%

FÖRSÄLJNINGAR FÖR 1 060 MKR

PROJEKTINVESTERINGAR FÖR 408 MKR

HYRESINTÄKTER PÅ 527 MKR

NYUTHYRNING FÖR 46 MKR

PUB-HUSET FÄRDIGSTÄLLT OCH INVIGT

PÅBÖRJAD INFLYTTNING I 33 000 KVM NYBYGGT LAGER I JORDBRO

NYCKELTAL	2016	2015	2014	2013	2012
FASTIGHETSRELATERADE					
UTHYRBAR AREA, KVM	285 000	301 000	263 000	265 800	298 200
MARKNADSVÄRDE, MKR	11 547	10 686	8 090	6 509	6 676
NETTOINVESTERINGAR, MKR	- 561	1 278	1 028	- 348	85
BOKFÖRT VÄRDE, MKR	6 464	6 908	5 782	4 834	5 186
HYRESINTÄKTER, MKR	527	447	460	444	388
DRIFTNETTO, MKR	357	294	302	295	272
VAKANSGRAD, EKONOMISK, %	2,8	4,3	6,8	5,9	5,7
ÖVERSKOTTSMARGINAL, %	68	66	67	67	70
FINANSRELATERADE					
GENOMSnittlig RÄNTA, %	2,4	1,9	2,4	3,2	3,5
RÄNTEBINDNINGSTID, ÅR	3,1	2,8	3,1	3,7	3,0
RÄNTETÄCKNINGSGRAD, %	3,4	3,0	2,6	2,4	2,9
SOLIDITET, %	37	29	35	39	35
JUSTERAD SOLIDITET, %	61	50	50	52	47
BELÅNINGSGRAD/MARKNADSVÄRDE, %	33	44	45	45	48

PUB-HUSET NYTÄNK NYBYGGE NYSTART

Kan en byggnad som var ett landmärke och en kändis redan på 20-talet upplevas som en nyhet 2016? Ja, nya PUB-huset är ett bevis för det – just för att kombinationen mellan en omsorgsfullt bevarad byggnad och en modern handels- och mötesplats blev så lyckad.

Redan 2006 hade AxFast ögonen på PUB-huset. Ett anrikt och historiskt varuhus plus byggnaderna som vätte mot Drottninggatan och Kungsgatan. Tveklöst en av Stockholms bästa adresser. Det borde gå att göra något mer, något bättre och något oväntat av detta. AxFast startade ett tålmodigt och tidskrävande lobbyarbete som gick ut på att övertala dåvarande ägarna Atrium Ljungberg att sälja. Till en början fick man ett vänligt men bestämt nej, men efterhand blev dialogen mer öppen. 2012 öppnades så möjligheten för Atrium Ljungberg att sälja, och AxFast att köpa. Efter ytterligare en tid med bud och förhandling stod det klart att de nya ägarna till kvarteret Torgvågen, med PUB-huset som självklar juvel i kronan, hette AxFast.

Nu gällde det att hitta handelshusets nästa liv. Vad skulle det bli? Alla var överens om att byggnaden behövde öppnas upp och bli mer inbjudande.

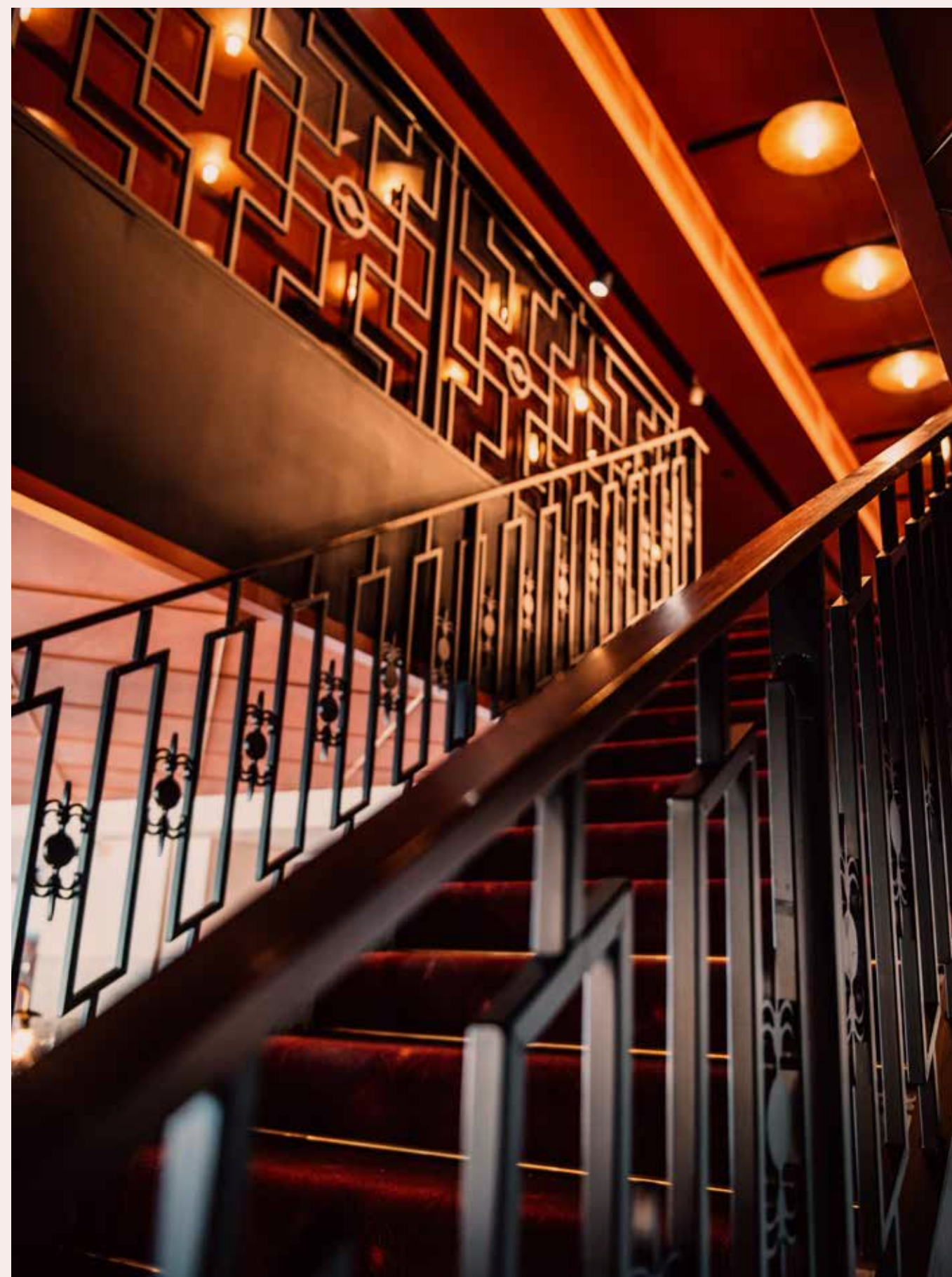
Vid samma tidpunkt köper Scandic Hotels upp Rica-hotels, som är en del av PUB-huset. (De fyra översta våningarna var hotell.) ”Vi vill skapa ett hotell med en ny typ av atmosfär, ett hotell som bjuder in både stockholmarna och de internationella gästerna”, var Scandics vision för det nya hotellet. AxFast ser nu, inspirerade av Scandic, en ny möjlighet – att tillsammans med Scandic göra något mer av hotelldelen. Varför inte ett hotell som framhäver och bejakar den inbyggda art deco-stilen från 1920-talet? Ett hotell som möter stockholmarna och internationella besökare på en plats där det inte bara finns liv och människor, utan också ett världsberömt konserthus, biografier och

blommor, färsk frukt och grönsaker. Lägg därtill möjligheten att skapa nya restauranger, butiksytor och mötesplatser i hela kvarteret Torgvågen. Det skulle ge platsen nytt syre.

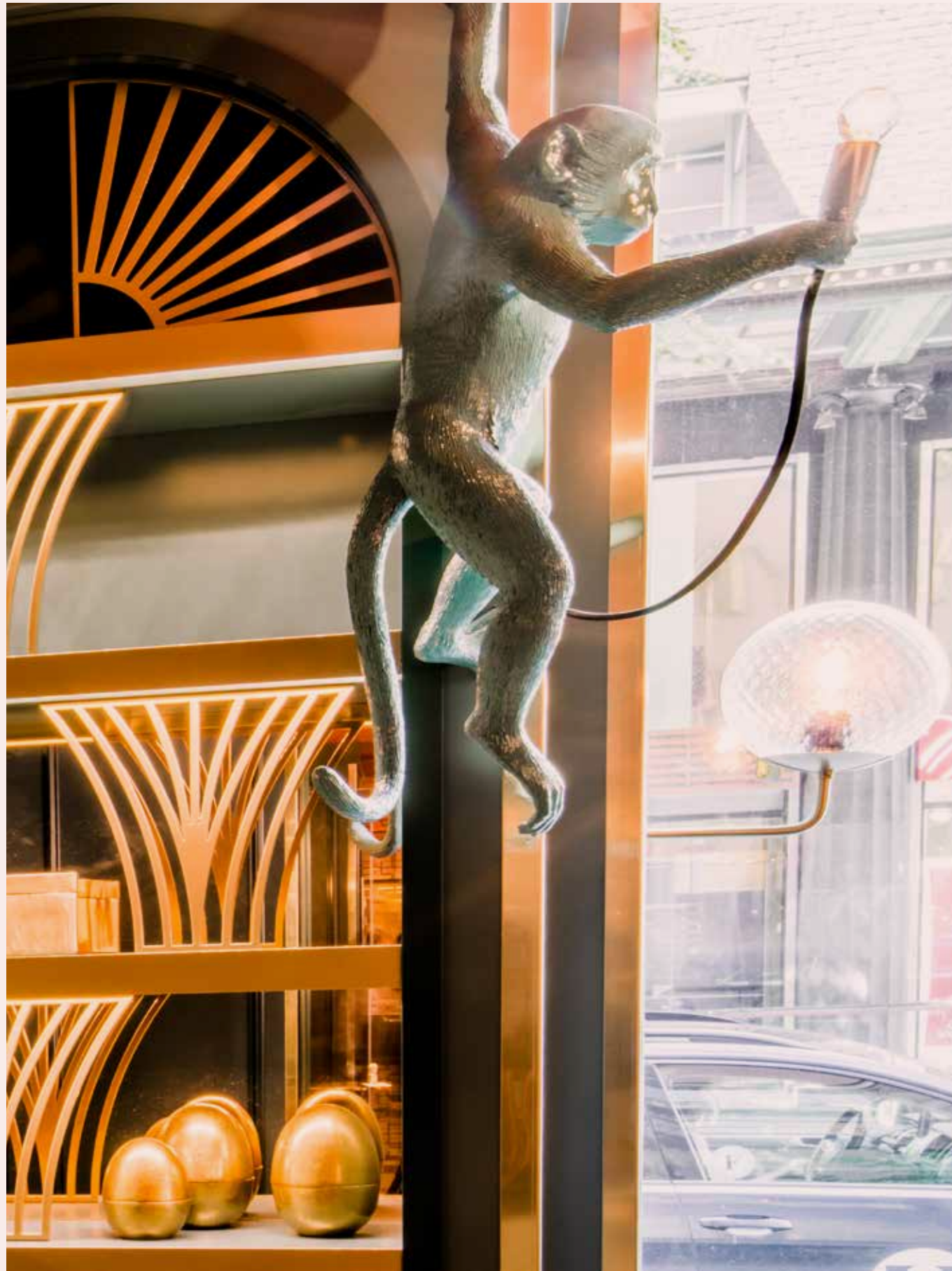
Under stor tidspress arbetade 250 byggnadsarbetare med att färdigställa den nya fastigheten, som har adress både på Hötorget, Kungsgatan, Gamla Brogatan och Drottninggatan. Ambitionen var att behålla magin och atmosfären i en gammal byggnad, men ändå göra om det mesta från grunden för att huset ska klara moderna krav. Det blev många turer och diskussioner med antikvarier, skönhetsråd och Stockholms läns museum vartefter bygget pågick.

Visionen att förvandla PUB till något som återigen drar till sig svenska och internationella gäster är förverkligad, med råge. Genom att ta bort onödiga kommunikationsytor och skapa nya handelsytor av gemensamhetsytor, och av ytor i källaren, består PUB-huset idag av 16 000 kvadratmeter hotell och 4 000 kvadratmeter handel. (Innan det omfattande nybygget var det 8 000 kvadratmeter handel och 8 000 kvadratmeter hotell.) Men istället för en galleria där alla butiker ligger inbäddade i ett hus, får våra butiker här en egen entré mot gatan. Det ger ett helt annat liv i området. Och hotellet ut mot Hötorget fungerar som en magnet som drar till sig både blickar och besökare med sin imponerande lobby och sitt café och sin restaurang.

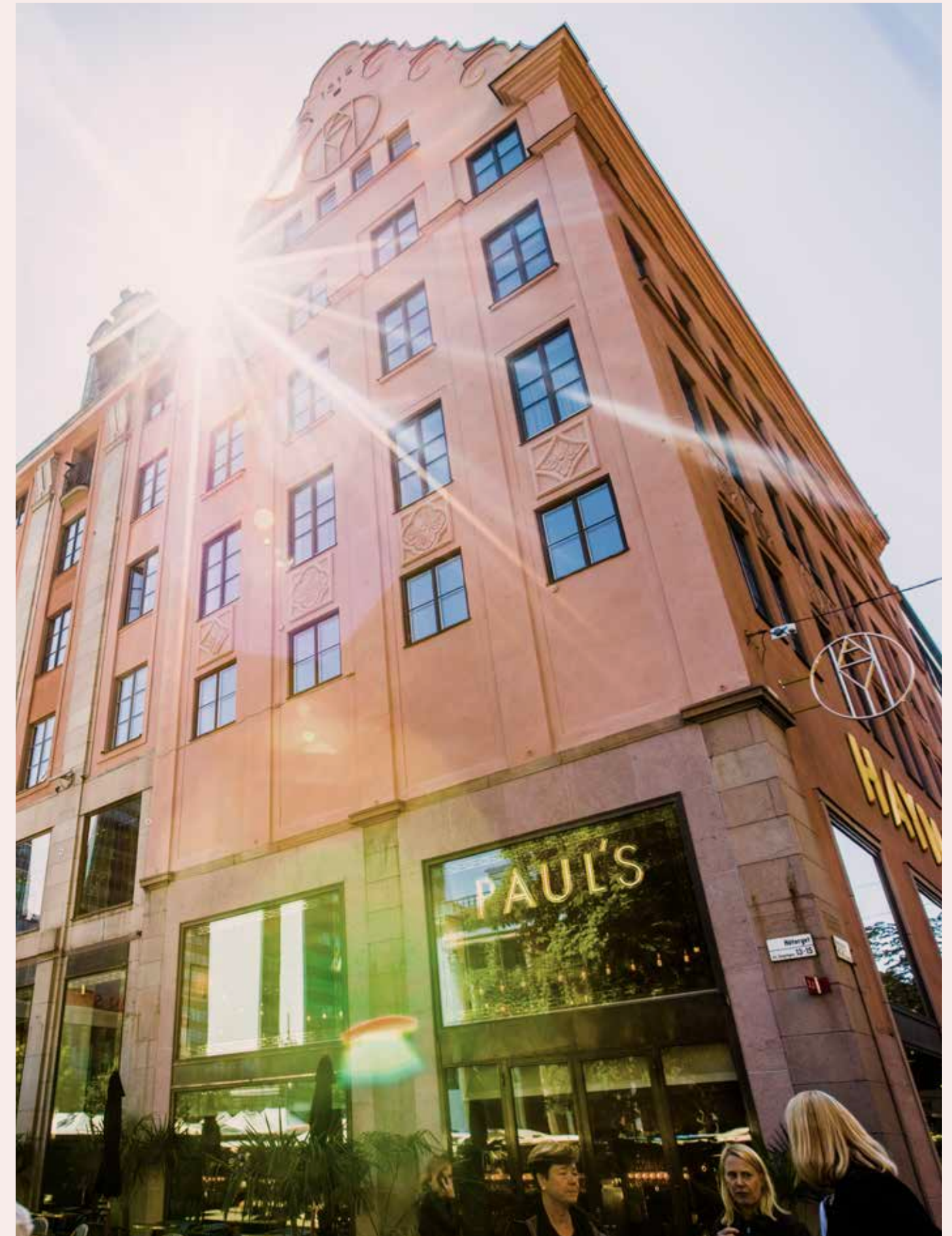
Välkommen till en historisk, och samtidigt helt ny, plats där människor möts, umgås, övernattar, turistar, äter gott, shoppar, strosar, vilar ut och knyter nya kontakter.



IDAG BESTÅR PUB-HUSET AV 16 000 KVADRATMETER HOTELL OCH 4 000 KVADRATMETER HANDEL. INNAN DET OMFATTANDE NYBYGGET VAR DET 8 000 KVADRATMETER HOTELL OCH 8 000 KVADRATMETER HANDEL.



KOMBINATIONEN AV EN OMSÖRGSFULLT BEVARAD BYGGNAD, DÅR ART DECO-STILEN LEVER KVAR, OCH EN MODERN HANDELS- OCH MÖTESPLATS BLEV LYCKAD. VISIONEN ATT FÖRVANDLA PUB TILL NÅGOT SOM ÅTERIGEN DRAR TILL SIG SVENSKA OCH INTERNATIONELLA GÄSTER ÄR FÖRVERKLIGAD.



ALLA BUTIKER HAR NU EN EGEN ENTRÉ MOT GATAN. DET GER ETT HELT ANNAT LIV I OMRÅDET. HOTELLET UT MOT HÖTORGET FUNGERAR SOM EN MAGNET SOM DRAR TILL SIG BESÖKARE MED SIN IMPONERANDE LOBBY, SITT CAFÉ OCH SIN RESTAURANG.

DEN URBANA ORGANISMEN

Kanske skulle det skärpa vår tanke och förståelse, om vi såg på staden som en levande organism, som ställer absoluta krav på sin miljö, sin omgivning och sitt innehåll för att kunna fungera optimalt över tiden och i samklang med människan och hennes önskningar.



Vetenskapen ger oss successivt nya insikter – även om inte alltid slutgiltiga, så ändå fördjupande. Så har vi under senare tid fått lära oss att djur kan känna och förstå mycket mera än vad vi tidigare har trott. Och tydligen kan det samma vara sant även om växter och träd. Och skogar kan betraktas som gigantiska levande organismer.

Det leder till tanken om staden och det mänskliga byggandets relation till naturen, i stad och på landsbygd. Kanske skulle det skärpa vår tanke och förståelse, om vi såg på staden som en levande organism, som ställer absoluta krav på sin miljö, sin omgivning och sitt innehåll för att kunna fungera optimalt över tiden och i samklang med människan och hennes önskningar.

AxFast har under det senaste decenniet arbetat sig igenom en kraftfull förändringsprocess – från ett över landet spritt fastighetsägande till en successiv koncentration till Stockholm. Under resans gång har insikten sakta vuxit sig starkare att fastighetsägande och fastighetsutveckling är viktiga komponenter för hälsotillståndet i den urbana organismen.

Därför blir miljö- och hållbarhetstänkandet viktiga ledstjärnor i vår strategi. Men det räcker inte. Vi måste också

– allteftersom våra projekt blir större och i någon mån påverkar stadsbilden – fundera över hur vi påverkar själva stadsmiljön – den urbana organismen. Bjuder våra fastighetslösningar in stadens människor – unga och äldre – till ett utvecklande och innehållsrikt liv, till en stad som lever nu och i framtiden.

I någon mån kan ett bolag som AxFast lämna ett litet bidrag i den utvecklingskedjan. Exempel under året är PUB-fastigheten vid Hötorget och den pågående förvandlingen av kvarteret Bryggmästaren i dess närhet.

Vi kommer att fortsätta att arbeta efter den strategien och gläder oss åt att de finansiella resultaten har möjliggjort för oss att ta på oss nya utmaningar.

Vi vet att utan mänsklig kreativ dådkraft och energi händer ingenting. Jag är stolt över att vara ordförande i ett bolag som präglas av dessa två krafter från styrelse till var och en av våra duktiga medarbetare. Tack för ett lyckosamt 2016 och – ”on we go!”

Göran Ennerfelt
ORDFÖRANDE AXFAST

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 2016 avyttrat fastigheterna Orgelpipan 4 i Stockholm, Adaptern 2 och Reläet 11 i Norrköping samt Färgaren 25 i Lund. Några förvärv har inte genomförts under året.

Per 2016-12-31 äger AxFast AB 23 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet har bedömts till 11 547 Mkr och samtliga fastigheter har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi och CBRE.

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	527	448	460	444	388
Resultat efter finansiella poster	436	22	67	146	66
Balansomslutning	6 714	7 166	6 041	5 216	5 411

Investeringar | Koncernens investeringar i befintliga materiella anläggningstillgångar i form av ny- och tillbyggnad uppgick till 408 Mkr.

Finansiell ställning | Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 605 Mkr (232). Årets kassaflöde uppgick till 26 Mkr (-7). Likvida medel uppgick per den 31 december 2016 till 201 Mkr (178). Koncernens

externa räntebärande upplåning uppgick till 3 872 Mkr (4 695). Koncernens nettoskuldssättningsgrad (räntebärande lån minus likvida medel i relation till eget kapital) var vid årets slut 144% (215). Det synliga egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2016 uppgick till 2 508 Mkr (2 104). Soliditeten (beräknad som synligt eget kapital i relation till totalt kapital) uppgick till 37% (29).

Moderföretaget | Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 32 Mkr (30). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 377 Mkr (-8). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2016 uppgick till 2 630 Mkr (2 243). 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 | AxFast's 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, uppståande 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% per den 1 januari 2017 skulle påverka 2017 års resultat med 6 Mkr.

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

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 37% och den justerade soliditeten (där hänsyn tagits till övervärdena på fastigheterna) uppgår till 61%. 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 -5 Mkr för 2017.

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 6 464 Mkr och fastigheterna marknadsvärderades till 11 547 Mkr.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Styrelsen föreslår att kr 2 630 232 843 disponeras enligt följande.

Utdelning, 40 000 aktier à 100 kr per aktie	4 000 000
Balanseras i ny räkning	2 626 232 843
Summa	2 630 232 843

Koncernens fria kapital per den 31 december 2017 uppgick till 2 346 058 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.

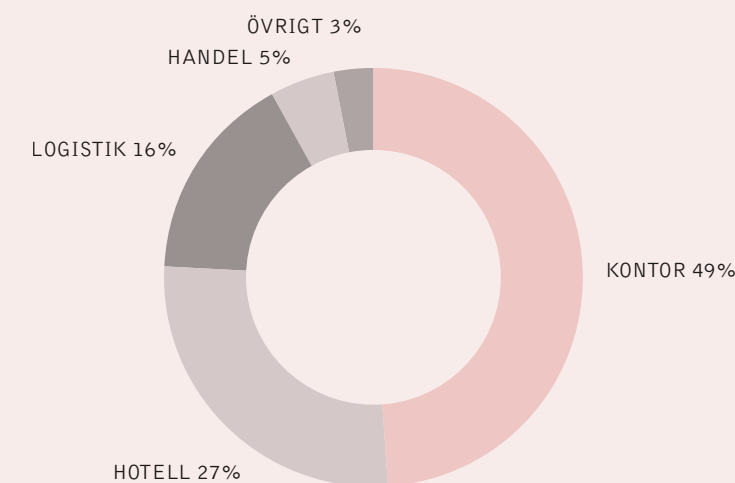
Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

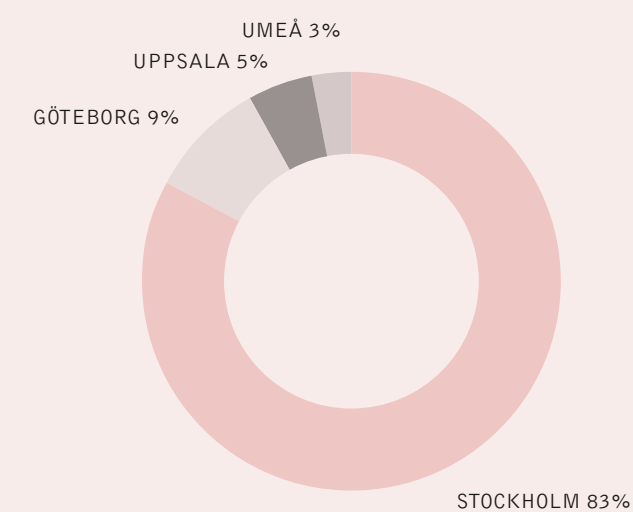
Belopp i Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016-01-01 – 2016-12-31	2015-01-01 – 2015-12-31	2016-01-01 – 2016-12-31	2015-01-01 – 2015-12-31
Nettoomsättning	526 614	447 614	31 908	29 920
	526 614	447 614	31 908	29 920
Rörelsens kostnader				
Driftskostnader	– 74 383	– 66 495	–	–
Övriga fastighetskostnader	– 76 132	– 73 900	–	–
Övriga externa kostnader	–	–	– 13 178	– 11 042
Personalkostnader	– 41 776	– 41 250	– 41 776	– 41 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	– 203 297	– 156 164	– 415	– 408
Rörelseresultat	131 026	109 805	– 23 461	– 22 780
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	401 475	– 40	386 699	– 549
Ränteintäkter och liknande resultatposter	107	50	86 244	76 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	– 97 216	– 87 511	– 72 104	– 61 631
Resultat efter finansiella poster	435 392	22 304	377 378	– 8 187
Bokslutsdispositioner				
Periodiseringsfond	–	–	– 1 933	– 5 220
Koncernbidrag erhållna	–	–	102 582	108 615
Koncernbidrag lämnade	–	–	– 85 477	– 80 033
Resultat före skatt	–	–	392 550	15 175
Skatt på årets resultat	– 15 657	– 13 506	– 1 147	– 3 592
Årets resultat	419 735	8 798	391 403	11 583

MARKNADSVÄRDE

FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE/SEGMENT

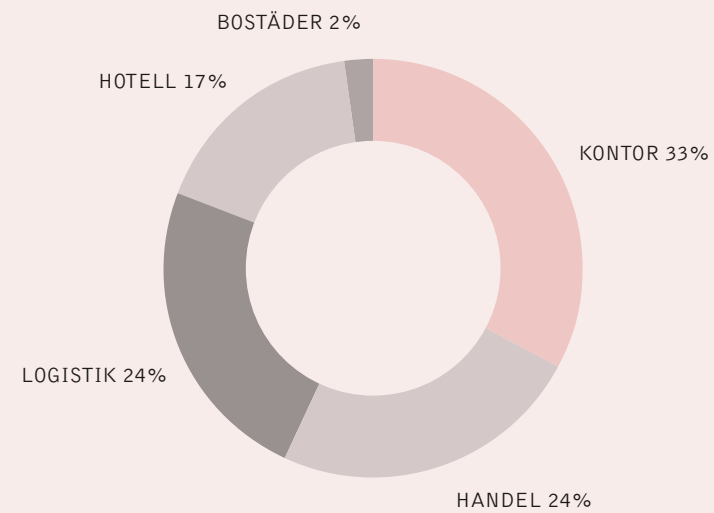


FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE/REGION

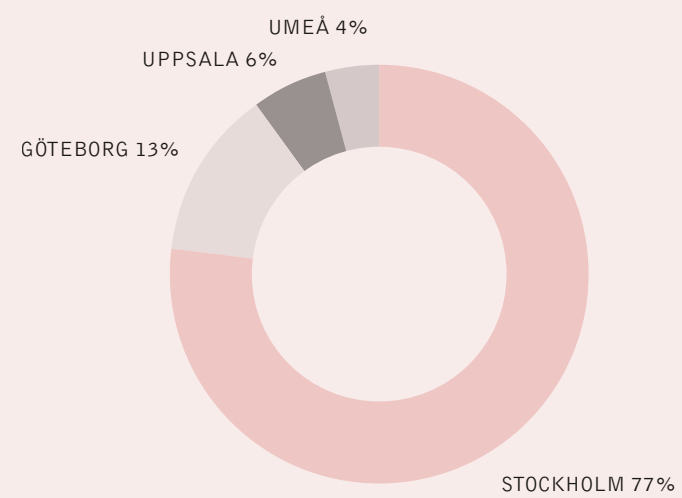


HYRESINTÄKTER

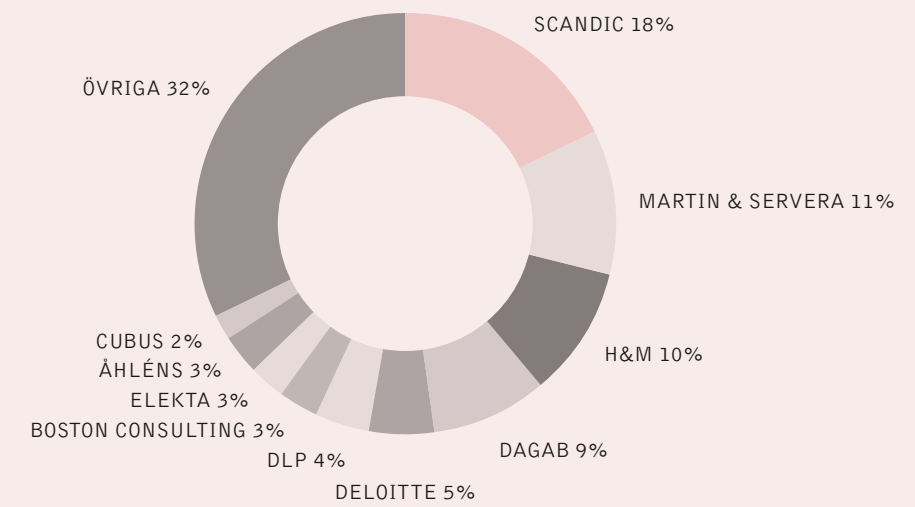
FÖRDELNING HYRESINTÄKTER/SEGMENT



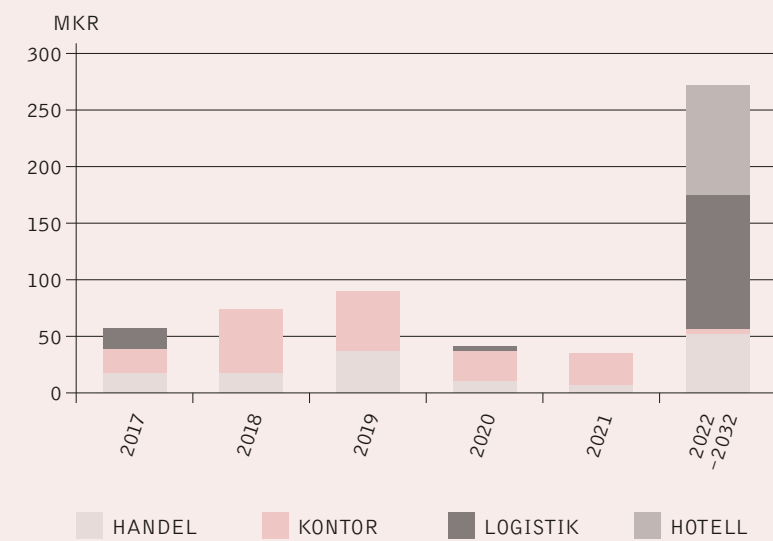
FÖRDELNING HYRESINTÄKTER/REGION



FÖRDELNING HYRESINTÄKTER/KUNDER



HYRESSTOCKENS FÖRFALLOSTRUKTUR



BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	5 775 023	6 291 916	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	427 133	294 136	3 247	2 194
Pågående nyanläggningar				
avseende materiella anläggningstillgångar	261 907	322 295	–	–
	6 464 063	6 908 347	3 247	2 194
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernföretag	–	–	2 092 664	2 219 395
Uppskjuten skattefordran	2 256	2 879	853	724
Andra långfristiga fordringar	2 920	2 488	2 920	2 487
	5 176	5 367	2 096 437	2 222 606
Summa anläggningstillgångar	6 469 239	6 913 714	2 099 684	2 224 800
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Kundfordringar	1 017	–	–	–
Fordringar hos koncernföretag	2 819	–	1 558 414	2 089 621
Skattefordringar	–	–	6 798	–
Övriga fordringar	21 187	48 479	996	385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 848	26 016	1 953	1 703
	49 871	74 495	1 568 161	2 091 709
Kassa och bank	201 331	177 967	–	–
Summa omsättningstillgångar	251 202	252 462	1 568 161	2 091 709
SUMMA TILLGÅNGAR	6 720 441	7 166 176	3 667 845	4 316 509

Belopp i Tkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital (40 000 aktier)	4 000	4 000	4 000	4 000
Bundna reserver	157 500	115 270	800	800
	161 550	119 270	4 800	4 800
<i>Fritt eget kapital</i>				
Fria reserver	1 926 323	1 975 805	2 234 031	2 226 447
Årets resultat	419 735	8 798	391 403	11 583
	2 346 058	1 984 603	2 625 434	2 238 030
	2 507 608	2 103 873	2 630 234	2 242 830
Obeskattade reserver				
Periodiseringsfonder	–	–	26 341	24 408
	–	–	26 341	24 408
Avsättningar				
Avsättningar för uppskjuten skatt	134 920	122 392	–	–
Övriga avsättningar	2 920	2 487	2 920	2 487
	137 840	124 879	2 920	2 487
Långfristiga skulder				
Övriga skulder till kreditinstitut	3 046 302	3 108 057	–	–
	3 046 302	3 108 057	–	–
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	775 340	1 586 900	50 000	525 000
Checkräkningskredit	–	–	576 509	282 984
Leverantörsskulder	41 021	58 280	2 648	1 867
Skulder till koncernföretag	–	–	312 121	1 188 717
Aktuella skatteskulder	–	8 620	–	388
Övriga skulder	2 435	3 171	2 311	1 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 895	172 396	64 761	45 854
	1 028 691	1 829 367	1 008 350	2 046 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 720 441	7 166 176	3 667 845	4 316 509

STYRELSE AXFAST

GÖRAN ENNERFELT

Ordförande. Ledamot av styrelsen sedan 1993. Göran är VD i Axel Johnson Holding och styrelseordförande i kapitalförvaltningsverksamheten AltoCumulus 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. Hon är också ledamot av styrelsen i Axel Johnson Inc., Axel Johnson AB och Axfood. Grundare och styrelseledamot i Axfoundation. Ledamot i Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse för Allmännyttiga Ändamål, Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien m. fl. samt hedersdoktor vid KTH.

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 SäkI. 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 Swedish House of Finance (SHOF) och Stockholms Konserthus. 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. Styrelseordförande i Axel Johnson AB sedan mars 2015 och styrelseledamot sedan 2014. Caroline var 2006 – 2014 direktör för Human Development och Kommunikation och medlem i Axel Johnsons koncernledning. I dag är Caroline vice ordförande för Nordstjernen, ledamot i Dustin, ledamot av styrelsen i Axfood, Martin & Servera, Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse 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.

INGALILL BERGLUND

Ledamot av styrelsen sedan 2016. Ledamot i Scandic Hotels Group AB, Veidekke ASA, Balco Group AB, Handelsbanken Regionbank Stockholm samt Juni Strategi och Analys AB. Tidigare VD och CFO i Atrium Ljungberg AB.

AXEL JOHNSON GRUPPEN

AXEL JOHNSON AB 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

Bygger och utvecklar verksamheter inom handel och tjänster.

I koncernen ingår följande bolag:

Axel Johnson International

Teknikhandelskoncern med fokus på produkter, system och servicetjänster för industriella kunder i Europa.

Axfood

Ett av Sveriges ledande bolag inom dagligvaruhandeln. Noterat på Stockholmsbörsen.

Axstores

Ett av Nordens ledande detaljhandelsföretag med 380 varuhus och butiker inom skönhet, hem och mode.

Dustin

En av Nordens ledande återförsäljare av IT-produkter med tillhörande tjänster. Noterat på Stockholmsbörsen.

Martin & Servera

Sveriges ledande restauranggrossist som erbjuder varor, tjänster och kunskap för restauranger och storkök.

Novax

Aktiv och långsiktig ägarpartner som investerar i små och medelstora tillväxtbolag.

AXEL JOHNSON INC.

Produkter och tjänster inom energi, industri, miljö och medicinsk sektor i Nordamerika.

I koncernen ingår följande bolag:

Sprague Operating Resources LLC

Distribution av energiråvaror och hantering av bulkgoods via egna terminaler i nordöstra USA.

Parkson Corporation

Produktion och distribution av system och produkter för kommunal och industriell vattenrening.

Kinetico Incorporated

Produktion och försäljning av vattenreningsprodukter, både kommersiella och för bostäder.

Newtrax

Investerar i och utvecklar tillväxtbolag.

AXFAST AB

Ska utveckla och äga kommersiella fastigheter i utvalda orter med stark ekonomisk tillväxt.

ALTOCUMULUS AB

Arbetar med kapitalförvaltning och har kontor i Stockholm och Luxemburg.

AXFOUNDATION

En fristående icke vinstdrivande verksamhet som arbetar konkret och praktiskt för ett mer miljömässigt och socialt hållbart samhälle.

www.axfoundation.se

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%.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

UTHYRINGSBAR YTA (KVM) / LOKALTYP

Kommun	Adress	Fastighets- beteckning	Bostäder	Handel	Kontor	Hotell	Lager/ Logistik	Övrigt	Garage/P-hus	Total yta (exkl. garage)	Byggnadsår	Taxerings- värde Tkr
Göteborg	Exportgatan 53	Backa 22:8			2 650		36 043			38 693	1974/1999/2013	129 200
Göteborg	Exportgatan 51 A	Backa 22:3			1 320		3 666			4 986	1972/1997	20 887
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					33 044			33 044	2016	49 425
Stockholm	Sergelgatan 1	Sporren 16		6 333	5 770		237	1 026		13 366	1961/2007	691 000
Stockholm	Drottninggatan 78	Vinkelhaken 9		1 147	1 722					2 869	1913-1915/2005	151 000
Stockholm	Karlavägen 85	Vedbäraren 18	3 552							3 552	1912/2007	128 000
Stockholm	Nytorosgatan 11 A-B	Mäster Mikael 21	1 891	25	74			109	72	2 099	1839/1883/1928/1993	57 089
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	535	607	1 285		277			2 704	1869/2006	94 573
Stockholm	Skeppsbron 34-36	Phoebus 10	328		2 041		115			2 484	1676/1700/2002/2016	67 604
Stockholm	Vasagatan 40	Pilen 18		422	2 217		137			2 776	1889/1936/2006	150 000
Stockholm	Norrlandsgatan 20	Vildmannen 10		790	2 218		94			3 102	1888/1992	164 000
Stockholm	Tulegatan 15-19 m.fl.	Taktäckaren 1	2 207	215	19 425		342	1 227	2 500	23 416	1896/2001/2003	705 000
Stockholm	Kungsgatan 53 m.fl.	Bryggmästaren 5		998		7 464	96			8 558	1750/1880/1980/1984/2003/2013	445 000
Stockholm	Gamla Brog. 32 m.fl.	Bryggmästaren 6		532	966		20	131		1 649	1880/1912	58 000
Stockholm	Kungsgatan 55 m.fl.	Bryggmästaren 7		1 577	3 959		332	98		5 966	1880/2016	214 750
Stockholm	Hötorget 15 m.fl.	Torgvägen 7		3 929		16 085		60		20 074	1916/1925/1994/2007/2015	680 391
Stockholm	Gustaf Adolfs Torg 11-20 m.fl.	Jakob Mindre 11		559	6 707	637				7 903	1914/2012	365 000
Upplands Väsby	Väsby Finnvids väg 1	Nedra Runby 1:57		2 215						2 215	2002	16 800
Uppsala	Stora Torget 5	Dragarbrunn 23:3		8 187	1 804					9 991	1961/1974/2015	268 000
Uppsala	Vaksalagatan 3	Dragarbrunn 23:1		1 689	702					2 391	1965	36 200
Umeå	Godsvägen 12	Logistiken 3					23 005			23 005	2015	101 600
Totalt			8 513	29 225	56 560	24 186	164 056	2 651	2 572	285 191		4 962 071

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

PRODUKTION: WATERS LÖWENHJELM

