

AXFAST

ÅRSRAPPORT 2024
EVOLUTION OCH ANPASSNING





EVOLUTION OCH ANPASSNING

VD-ORD: 3

AXFAST 2024 I KORTHET: 4

FÖRMÅGAN ATT ANPASSA SIG: 7

FUTURISTER OCH FANTASIER: 8

VERKLIGHET OCH VISIONER: 18

ÄNDRA INGENTING MEN FÖRÄNDRA ALLT: 30

FRÅN HÖ TILL HAY: 42

ÅRSRAPPORT: 60

ORDFÖRANDEN HAR ORDET: 62

STYRELSE AXFAST: 64

VERKSAMHETSÅRET 2024: 66

FASTIGHETSFÖRTECKNING: 80

AXEL JOHNSON GRUPPEN: 90



”DET ENDA SOM ÄR KONSTANT ÄR FÖRÄNDRING”

Vilka citat ska vi egentligen lyssna på? Skomakaren som ska bli vid sin läst, ändra aldrig på ett vinnande lag eller Herakleitos klokskap i rubriken? Kanske finns det ingen direkt motsättning dem emellan. Kanske kan man göra både och. Vi på Axfast tycker att vi har hittat vår väg och fortsätter gärna att arbeta på det sätt som har utvecklats och förfinats genom åren men när vi funderar på vad det är vi tycker att vi gör bäst handlar mycket om anpassning. Det är viktigt att hålla blicken fäst framåt och försöka förstå vilka de långa trenderna är. Men vi behöver också vara ödmjuka inför att mycket av det som påverkar oss inte går att förutse. Det är mer aktuellt nu än på väldigt länge när vår omvärld och därmed förutsättningarna för det vi gör ändras över natten. Att förhålla sig till något nytt är en sak men att förhålla sig till det okända är någonting helt annat. Årets tema är därför evolution och anpassning.

Transaktionsmarknaden ser ut att ha bottnat ur under året i spåren av sänkta räntor men vi har en bra bit tillbaka

men vi påminner oss varje dag om att vi måste lyssna på våra hyresgäster och anpassa vårt erbjudande.

Trots en stökig omvärld kan Axfast se tillbaka på ett år då våra hyresintäkter för första gången passerade 1 mdr kr och vårt fastighetsbestånd värderas nu till drygt 23 mdr kr. Vi har en något högre vakans (7%) än vad vi gick in i året med men det har också öppnat för större utvecklingsprojekt där vi har chansen att ta ett samlat grepp om ett av våra kvarter för att lyfta det in i en ny tid. Att vi trots större vakanser kan visa på en överskottsgrad om 78% känns bra men det är ett mått som passar bäst för jämförelse över tiden och inte för att mäta bolag mot varandra.

Under året förvärvade vi två fastigheter mitt emot Hötorget där vi sedan tidigare har ett starkt kluster. Det är utvecklingsbara fastigheter som dessutom, om vi lyckas väl, kommer att bidra till områdets attraktivitet. Vi är glada att en av våra mest trogna hyresgäster, Deloitte, gav oss förtroendet att skapa ett nytt kontor för de närmsta tio åren

MARKNADSVÄRDE **23,3 MDR**
HYRESINTÄKTER **1 012 MKR**

TOTALAVKASTNING **7,3%**
ÖVERSKOTTSGRAD **78%**

till de mest intensiva åren för branschen. Börsen ser fortsatt med skepsis på det stora flertalet av de noterade bolagen. I kontrast till detta kan vi konstatera att obligationsmarknaden och bankerna gör en annan tolkning av risken i marknaden. Marginalerna har sjunkit tillbaka ordentligt vilket bäddar för mer aktivitet. I andra vågskålen ligger de långa räntorna som åter börjat klättra i spåren av den ökade osäkerheten kring tullar, tillväxt och inflation. Vi tror fortsatt att det finns bra affärer att göra där vi verkar och kan dra nytta av vår finansiella styrka och långsiktighet.

Hyresmarknaden påverkas även den av osäkerhet. Många bolag verksamma i Sverige är beroende av hur den globala ekonomin mår. En större försiktighet är tydlig och vakanserna stiger i de flesta delmarknader. Trenden är fortsatt ett större intresse för lokalfrågan hos våra hyresgäster och fler ser läget som viktigt för att behålla och rekrytera den personal man vill knyta till sig. Vi ser också en tydlig vilja att utforma lokalerna så att de speglar den identitet man som organisation vill förmedla till medarbetare och kunder. Både de platser vi på Axfast har valt och de flexibla hus vi äger är väl positionerade i denna tuffare marknad

i kvarteret Taktäckaren. Vi är också strax färdiga med ombyggnaden av fastigheten Vinkelhaken 9 där vi tidigare hade vårt egna kontor. Entrén har flyttats till sitt ursprungliga läge i hörnet Kungsgatan-Drottninggatan och vi har med hjälp av arkitekter och antikvarier hittat mycket av husets ursprung som vi kan lyfta fram och glädjas åt. Tekniken har uppdaterats och en nygammal takterrass har skapats.

Med ett växande bestånd behöver vi också anpassa vår organisation. Vi har hälsat två nya Fastighetsutvecklare välkomna under året. Jag vill också passa på att tacka vår Fastighetschef Jan Henriksson som efter mer än tjugo års ovärderliga bidrag till vad vi är idag har gått i pension. Allt det vi gör kommer ur det förtroende vi får av vår styrelse och våra ägare. Stort tack för allt ert stöd.

Åter till årets tema. Vi ser med spänning fram emot vad 2025 har att ge och hur vi kan fortsätta anpassa oss för att både kunna bli vid vår läst och att förändras efter förutsättningarna.

JOHAN BERFENSTAM, VD AXFAST

AXFAST 2024 I KORTHET

NY EXCELLENS

Som del av vårt hållbarhetsarbete certifierar vi alla våra fastigheter med certifieringsverktygen Breeam In Use. Nu har vi erhållit vår tredje certifiering på nivån Excellent i fastighetsbeståndet genom certifieringen av Skotten 6 i hörnan Drottninggatan och Kungsgatan.



NYA I HUSEN

HATSTORE
SYRE
PROTEK
ALEWALDS
SAMSONITE

NY KONST

Frida Fjellman finns representerad på många olika museer och konstinstitutioner och har bland annat ställt ut på Art Basel i Miami och Basel och Hostler Burrows i New York. Nu även i en av våra fastigheters entréer. *Triptyque tacheté* från 2024 är ett verk i unikt formblåst glas och mässingsdetaljer.



NYTT PÅ HK

Numera ingår Madeleine Jakobik, med erfarenhet inom förvaltning och hållbarhet, samt Julia Samaan, med fokus på fastighetsutveckling och förvaltning, i Axfasts team av fastighetsutvecklare. Samtidigt har Vida Farahvashi, som varit en del av Axfast i över tio år, tillträtt som en av bolagets två fastighetschefer.



NYFÖRVÄRV

Axfast har förvärvat fastigheterna Vinkelhaken 10 och 18. Fastigheterna ligger på Kungsgatan, precis intill Hötorget, som tillhör Stockholms starkaste kontors-, hotell och handelslägen med närhet till all tänkbar service och kollektivtrafik. Axfast är glada att få förvärva dessa fina fastigheter i ett område vi känner väl till och där vi ser fin potential i fortsatt utveckling.

NYGAMMALT

LM Ericssons första fabrik, där man tillverkade magnettelefoner har nu en helt annan dragningskraft. Fastigheten Taktäckaren som består av fyra byggnader mellan Kungstensgatan, Tulegatan, Döbelnsgatan och Rehnsgatan erbjuder numera flexibla, moderna kontor med stora öppna, sammanhängande ytor.



NYA SIFFROR

Hyresintäkterna har för första gången passerat 1 mdr kr och fastighetsvärdet överstiger nu 23 mdr.



FÖRMÅGAN ATT ANPASSA SIG

Städer är mänsklighetens spegel, formade av drömmar, utmaningar och möjligheter som tillsammans utgör en ständig förändring. Som fastighetsutvecklare verkar vi som många av oss i en värld där det enda som är konstant är förändringen – styrd av teknologiska framsteg, ekonomiska skiften och, alltmer, av klimatutmaningar och nya levnadsmönster.

Hemligheten bakom varaktig framgång är att kunna förhålla sig både till det förutsägbara och det oväntade, och se förändring som en möjlighet. Det går att bevara historiska värden samtidigt som vi skapar utrymme för det nya.

I årets rapport utforskar vi hur städer och byggnader anpassar sig till förändringarna. Att utveckla byggnader och stadsdelar som står redo för framtiden kräver insikt om hur vi lever idag – och modet att tänka framåt. Men, vi börjar med att ta ett steg tillbaka och tittar i historiens fiktiva och gränslösa tankar för att få en inblick i hur våra förfäder såg på framtidens stad. Att kunna blicka in i framtiden kommer vi se är inte helt lätt. Därefter förflyttar vi oss till dagens förändring runtom i världen för att slutligen hamna i byggnaderna kring Hötorget. Detta föränderliga torg i en fantastisk kulturhistorisk miljö som speglar just vår tids sätt att leva, bo och arbeta.

FUTURISTER OCH FANTASIER

"Det var just med en sådan luktmålning hon var sysselsatt, då hon hörde någon klappa på fönstret. Hon såg hastigt upp och fann att en luftvelociped sänkt sig ned i den trånga gårdöppningen och nu höll stilla utanför hennes rum. Aromasia nickade gladt, reste sig från sitt ododion och öppnade fönstret."

CLAËS LUNDIN FRÅN OXYGEN OCH AROMASIA (1878)

I POST-APOLLO-ERAN SIKTADE MAN HÖGRE ÄN "THE SKY IS THE LIMIT". UNDER 1970-TALET FINANSIERADE NASA EN STUDIE OM HUR LIVET OVAN SKULLE KUNNA SE UT. DYRT, ROLIGT OCH GRÄNSLÖST. IDAG HAR PRIVATA AKTÖRER TAGIT UPP KAPPLÖPNINGEN UT I RYMDEN – VI KAN BARA HOPPAS ATT DET KOMMER ATT BLI LIKA GLATT SOM I DEN HÄR 50 ÅR GAMLA ILLUSTRATIONEN.



DEN FRANSKE KONSTNÄREN ALBERT ROBIDA FÖRESTÄLLER SIG RUNT ÅR 1882 EN NATT PÅ OPERAN ÅR 2000, DÅ VI ALLA SKULLE HA PERSONLIGA FLYGANDE BILAR. RIKTIGT SÅ HAR DET INTE BLIVIT I DUBAI PÅ BILDEN NEDAN, MEN PLANERNA ÄR ÄNDÅ HÖGTFLYGANDE.

EMIREN OCH REGENTEN, MOHAMMED BIN RASHID AL MAKTOUM HAR KLUBBAT IGENOM DUBAI WALK MASTERPLAN – 6 500 KILOMETER PROMENADSTRÅK, INKLUSIVE EN UPPHÖJD OCH LUFTKONDITIONERAD VÄG SOM FOLKET SKA FÅ ANVÄNDA NÄR DE SKA ROA SIG.



*Det som verkade otänkbart för inte så länge sedan är nu normalt (tänk mobilen).
Det som en gång var otroligt är nu möjligt (som privata månfärder).
Mycket som igår var obekant och obekvämt är idag en naturlig del av livet
(videosamtal). Vad betyder det här för våra städer? Vilka drömmar går
vi idag omkring i, och vilka fantastiska förändringar förblir science-fiction?*

FÖRÄNDRINGSTEORI OCH FRAMTIDSPROGNOSE

Om vi vill förändra nutiden måste vi blicka framåt. Innovation och utveckling drivs av människor som tror på en annorlunda framtid. Det är tänkarna, konstnärerna, arkitekterna och forskarna som visualiserar det osynliga. Men att blicka framåt innebär också att blicka bakåt. Vad kan vi lära oss av gårdagens framtidsvisioner?

Enligt förändringsteorin sker utveckling genom en kombination av strukturella förutsättningar, teknologiska genombrott och samhällets mottaglighet för nya idéer. Ett

”Livet härmar konsten, och sedan härmar konsten livet,” skriver journalisten Rich Haridy i tidningen New Atlas. Han menar att denna eviga fram och tillbakarörelse tydligt kan ses i utvecklingen av våra städer under det senaste århundradet. 1950-talets rymdoptimism ledde till visioner om flygande bilar och städer i himlen, vilket inspirerade arkitekter och stadsplanerare att experimentera med vertikala stadsstrukturer och nya transportlösningar. Samtidigt skapade 1980-talets cyberpunkdystopier en motreaktion mot den teknologiska utvecklingen och belyste frågor kring övervakning,

*”It ain’t what you don’t know that gets you into trouble.
It’s what you know for sure that just ain’t so.”*

MARK TWAIN

exempel är mobiltelefonens resa från en affärsprodukt till en vardaglig nödvändighet. Samma dynamik gäller för stadsplanering och transportinnovationer, där visioner formas av samtida utmaningar och möjligheter. När elektriskt ljus introducerades förändrades våra städer fundamentalt, med gatubelysning, elektriska spårvagnar och digital infrastruktur. På samma sätt kan vi förvänta oss att framtida tekniska genombrott – såsom kvantdatorer och avancerad AI – kommer att påverka hur vi organiserar våra samhällen. Men det är inte helt lätt att förbereda sig. Eller som Mark Twain en gång lär ha uttryckt det. Faran kan ligga i det vi är övertygade om ska hända – men som i själva verket är felaktigt: ”It ain’t what you don’t know that gets you into trouble. It’s what you know for sure that just ain’t so.”

POPULÄRKULTUREN SOM SPEGEL OCH MOTOR

Populärkulturen har länge utforskat framtidens stadsmiljöer. Genom film, litteratur och konst har människor spekulerat om urbana landskap och deras tekniska, sociala och ekologiska drömmar (och farhågor). Dessa skildringar formar inte bara våra förväntningar utan påverkar också den verkliga stadsplaneringen.

segregering och miljöförstöring, vilket i sin tur påverkade diskussioner om integritet och hållbar stadsutveckling.

Idag ser vi en trend mot hållbarhet och smart teknik. Denna utveckling återspeglas i både verkliga stadsprojekt och i populärkulturens skildringar av framtiden, där gröna städer, cirkulär ekonomi och energieffektiva byggnader har blivit återkommande teman. Åtskilliga exempel finns i kulturen där mänskligheten tvingats iväg till självförsörjande kolonier medan resten av världen stått i lågor. Därför är det intressant att vi idag kan se nästa steg i utvecklingen; en växande medvetenhet kring psykisk ohälsa och social interaktion i dagens stadsplanering, där digitala detox-zoner, urbana oaser och multifunktionella mötesplatser designas för att minska stress och öka välbefinnandet. Städer som Singapore och Köpenhamn, för att inte tala om de nya städerna som byggs, ligger långt fram och experimenterar med dessa idéer genom att integrera naturen i stadsbilden och använda tekniken för att skapa mer mänskliga och interaktiva miljöer.

Den här samverkan mellan populärkultur och verklighet visar hur konstnärliga visioner kan inspirera innovativa lösningar och driva samhällsförändring. Genom att studera hur litteratur, konst och film har påverkat stadsutveck-

lingen kan vi också få en fingervisning om vilka idéer som kan forma morgondagens urbana miljöer.

FIKTION SOM DRIVKRAFT FÖR INNOVATION

I novellen *Looking Backward: 2000–1887* från 1888 utforskar amerikanen Edward Bellamy tanken om hur vi bor år 2000. Huvudpersonen Julian West somnar och vaknar upp 113 år senare. En icke-våldsam revolution har då omvandlat hela samhället; privat egendom har avskaffats till förmån för statligt ägande av kapital och som en följd har också sociala klasser försvunnit. I den nya världen finns varken krig, fattigdom, brottslighet, prostitution, korruption, pengar eller skatter. Inte heller existerar yrken som Bellamy ansåg vara av tvivelaktigt värde för samhället, såsom politiker, advokater, köpmän eller soldater. Bellamys utopiska framtidssamhälle byggde på frivillig sysselsättning för alla medborgare mellan 21 och 45 års ålder, sen gick alla i pension. Arbetet var enkelt, underlättat av maskinproduktion, arbetstimmarna korta och semestertiden lång.

Våra hem skulle vara utrustade med centraliserade tjänster, där mat och hushållstjänster levereras via rörsystem från offentliga kök. Bellamy var med andra ord inne på dagens tjänster som matkassar, smarta kök och kollektiv-

"Våra hem skulle vara utrustade med centraliserade tjänster, där mat och hushållstjänster levereras via rörsystem från offentliga kök."

boenden – men mat i rörsystem har vi ännu inte fått. El och automatik skulle användas för att minimera manuellt arbete.

Looking Backward sålde över 1 miljon exemplar över hela världen, från USA till Kina. Bellamys framtidsvision var optimistisk och inspirerade också många sociala reformrörelser och stadsplanerare.

Även filmer som *Metropolis* (1927) och *Blade Runner* (1982) har påverkat hur vi lever idag. *Metropolis* speglade industrialiseringens möjligheter och faror, medan *Blade Runner* varnade för en själlös, teknologistyrd stad – teknologiskt avancerad men moraliskt och ekologiskt förfallen. Eliten bor i skyskrapor och åker helikopter, medan arbetarna jobbar på gatan och bokstavligen dör under arbetet med de styrandes nästa höga bygge. *Blade Runners* neonupplysta stadsmiljö med sina skyskrapor speglar än idag stadsdesign såväl som arkitektoniska projekt. Byggnader som Burj Khalifa i Dubai och Marina Bay Sands i Singapore är tydliga exempel på hur filmens visioner har realiserats. För dagens stadsplanerare kan fiktionen fungera både som inspiration och som varning. "Smarta städer" lovar effektivitet och innovation men riskerar samtidigt att skapa en miljö där vår frihet och integritet försvinner. Bara i Kina finns i skrivande stund över 200 miljoner övervakningskameror.

Många av de bostadskoncept vi sett i science fiction har gått från spekulat

I *Blade Runner 2049* (uppföljaren till *Blade Runner*) och *The Expanse* ser vi små, justerbara byggnader där varje kvadratmeter utnyttjas optimalt. I dagens verklighet experimenterar japanska arkitekter med flexibla boendelösningar där väggar och rum kan flyttas beroende på behov. Moderna co-living-koncept och flerfunktionella möbler visar att våra hem blir allt mer föränderliga och effektiva.

En intressant vision om hur vi kan komma att leva ges i boken *High Rise* (1975) av J.G. Ballard. Dr. Robert Laing flyttar in i en självförsörjande skyskrapa med butiker, skolor och gym – likt dagens idéer om multifunktionella hus. Men en osynlig klasskamp uppstår: de rika bor högst upp, de fattigare längre ner. Små konflikter om hissar, elavbrott och resurser eskalerar till anarki, där matbrist, socialt förfall och våld får civilisationen att kollapsa inifrån.

Balansen mellan teknisk utveckling och socialt ansvar

blir avgörande för att förhindra att konstens mest dystopiska visioner blir verklighet. Samtidigt har idéer från science-fiction också bidragit positivt. Smarta städer och bilar med automatiserad trafikstyrning har såklart inspirerats av visioner från fiktionen.

FRAMTIDENS VÄG FRAMÅT

I Claës Lundins *Oxygen och Aromasia* från 1878 färdas man ensam i luftvelocipeder som man kan sätta fast i fönsterblecket – när man åker tillsammans vinkar man in en luftdroska. *Minority Report* (2002) visade magnetiska vägar, *I, Robot* (2004) tunnelbaserad trafik. Dagens innovationer inkluderar hyperloop-teknologi, eldrivna VTOL (Vertikal Take Off and Landing) som flög i *Blade Runner* och underjordiska transportsystem frigör ytor för grönområden och bättre stadsmiljö. Att som i en del av fiktionen samla all trafik under eller ovan jord kommer förändra upplevelsen i våra städer. Genom att lägga vägar och trafik under mark frigörs värdefull yta som kan användas för bostäder, grönområden och andra samhällsnyttiga behov. Det skulle också ge oss renare luft på gatorna, samtidigt som vi minskar ljudnivåerna och skapar en tystare och mer trygg miljö. Tunnelarna skyddar också trafiken från väderomslag,



FILMEN METROPOLIS FRÅN 1927 HAR BLIVIT EN IKONISK FRAMTIDSVISION – EN BLANDNING AV HÖGA SKYSKRAPOR, FLYGANDE BILAR OCH DYSTOPISK ORO. REGISSÖREN FRITZ LANG MÅLADE UPP EN STAD DÄR TEKNOLOGIN SKEN SOM EN FYRBÄK AV MODERNITET, SAMTIDIGT SOM URBANISERINGENS SKUGGOR MÖRKLADE SAMHÄLLET S NE DRE SKIKT.

I METROPOLIS LEVER DE OLIKA SAMHÄLLSSKIKTEN HELT ÅTSKILDA. DET ÖVRE HÖGST UPP LEVER UNDERBART MEDAN ANDRA LEVER I UNDERJORDEN. EN DÅTIDA VISION SOM PÅ MÅNGA HÅLL IDAG HAR BLIVIT VERKLIGHET.





REDAN PÅ 1960-TALET TRODDE MAN ATT VI SNART SKULLE SVÄVA FRAM TILL JOBBET. MEN VI ÄR FORTFARANDE FAST NERE PÅ MARKEN I BILKÖER, PENDLINGSTÅG OCH TUNNELBANOR MEDAN JETPACK-DRÖMMEN VÄNTAR PÅ ATT LYFTA.

NÅR VATTENNIVÅN HÖJS, DÅ GÄLLER DET ATT HÄNGA MED. KONCEPTET OCEANIX CITY RITAT AV DANSKA BJARKE INGELS GROUP I SAMARBETE MED FN:S BOSTADSPROGRAM BESTÅR AV FLYTANDE ÖAR SOM ÄR SAMLADE I GRUPPER OM SEX. SAMMANLÄNKADE KAN DE BILDA EN STÖRRE ÖGRUPP MED PLATS FÖR 10 000 SALTSTÄNKTA MEDBORGARE.



som snöstormar eller hetta, vilket gör det möjligt att hålla trafiken jämn och effektiv året runt.

Lufttrafik skulle förändra vår stad men innebär utmaningar. Om kollisioner kan undvikas öppnas en ny dimension för resor och stadsliv, men gudarna ska veta att utvecklingen har pågått ett tag. Redan på 1960-talet fanns optimismen. Raketingenjören Robert Roach skrev 1963 om framtidens personliga flygning i sin essä *The First Rocket-Belt*: "Only time will tell the extent of the role to be played by this man-machine mode of flying in the future of man's transportation". Tre år senare lyfte Bell Rocket Belt, demonstrerad på Disneyland 1966, Super Bowl 1967 och sen även av NASA under OS 1984. Ett jetpack som bilalternativ kändes nära – men framtiden får utvisa om drömmen lyfter.

VETENSKAPENS FRAMTIDSSPANINGAR FRÅN IGÅR...

1969 förutsåg svenska forskare robotiserade hushåll, digitala assistenter och automatiserad industri, men missbedömde energilösningar och transportutveckling. I boken *Sverige år 2000. 24 framtidsforskare om morgondagens samhälle* (Rabén & Sjögren) presenterar en rad framstående personer sin syn på hur vi kommer att arbeta, leva, bo och vara under millenieskiftet. Med hjälp av datorer och vetenskap var deras framtidsvisioner inte något gissande. Det var snarare vetenskapliga prognoser som skulle slå in.

Risken för kärnvapenkrig var 20 procent. Hungerkatastrofer skulle göra att jordens befolkning hade minskat rejält och jumbojetplan med 2 000 passagerare skulle vara möjliga. I intervjuerna blandas utopier med dystopier. Att man skulle använda sin helikopter för att ta sig fram ansågs troligt, samtidigt varnade forskarna för att ljudbangarna från morgondagens Concorde-plan skulle få katedraler att falla som korthus och även orsaka bullerskador på både djur och människor.

Vi skulle ha rullband på trottoarerna samt eluppvärmda motorvägar för att eliminera snö och halka, och för att spara markyta och integrera industrin bättre i urbana miljöer föreslogs byggandet av fabriker på havsbotten eller under jord. Varje familj skulle ha två barn, en pojke och en flicka vilket kunde bestämmas i förväg. Våra foster skulle också kunna få en "intelligensspruta" för att höja barnets framtida IQ med 50 procent. År 2000 skulle en svensk ha tre månaders semester och arbeta sex timmar om dagen. Våra hem skulle städas av robotar och tvätten skulle vi slippa eftersom vi för det mesta skulle använda engångsplagg.

...OCH DAGENS SPANING PÅ MORGONDAGEN

Man kan välja att småle åt *Sverige år 2000*, men forskarnas pejl var inte helt felinställd. Om vi gör samma övning idag

och återigen blickar framåt, känns mönstret igen. WGSN (World's Global Style Network), ett av världens ledande företag inom trendprognoser och konsumentinsikter försöker med hjälp av över 250 experter i 38 länder att förutse framtiden. I rapporten *The Far Future Home* från januari 2025 tittar de in i våra liv år 2050.

Flexibilitet och anpassning är ledorden. År 2050 måste våra hus enligt rapporten vara mer än bara just hus – de ska fungera som lösningar på samhällsutmaningar som klimatförändringar, resursbrist och teknologisk utveckling. Enligt trendspanarna kommer hemodling och regnvatteninsamling att integreras i städernas arkitektur – allt för att möjliggöra självförsörjande livsstilar och hantera resursbrist. Vi kommer att ha flyttbara väggar, möbler som går att använda på flera sätt och smarta teknologier för att anpassa oss till förändrade behov.

Det väntas även en tillbakagång till antikens byggnadsstilar där placering, sol och vind värmer eller kyler ner byggnaderna. Enligt Energy Reports, publicerat av det holländska akademiska förlaget Elsevier, går 38% av en byggnads energiförbrukning till uppvärmning, ventilation och kyla. Om detta inte begränsas kan enbart luftkonditioneringen bidra till en globalt temperaturökning på upp till 0,5°C vid seklets slut (World Economic Forum). Mars ses inte längre som en testosteronstinn idé initierad av techmiljardärer utan där bor vi i modulära, uppblåsbara och självförsörjande strukturer. Bor du kvar på jorden kan du mycket väl bo på vattnet i flytande arkitektur byggd i föränderliga material som både kan hantera stigande havsnivåer och extrema väderförhållanden.

Forskare diskuterar också möjligheten att integrera bioteknik i städer. Levande byggnader, där växter och mikroorganismer bidrar till att rena luft och vatten, kommer bli en central del av framtidens stadsplanering. AI förväntas såklart spela en avgörande roll i framtidens stadsplanering, men vad betyder det i praktiken? Redan idag används AI för att analysera trafikflöden, optimera energianvändning och designa hållbara stadsstrukturer.

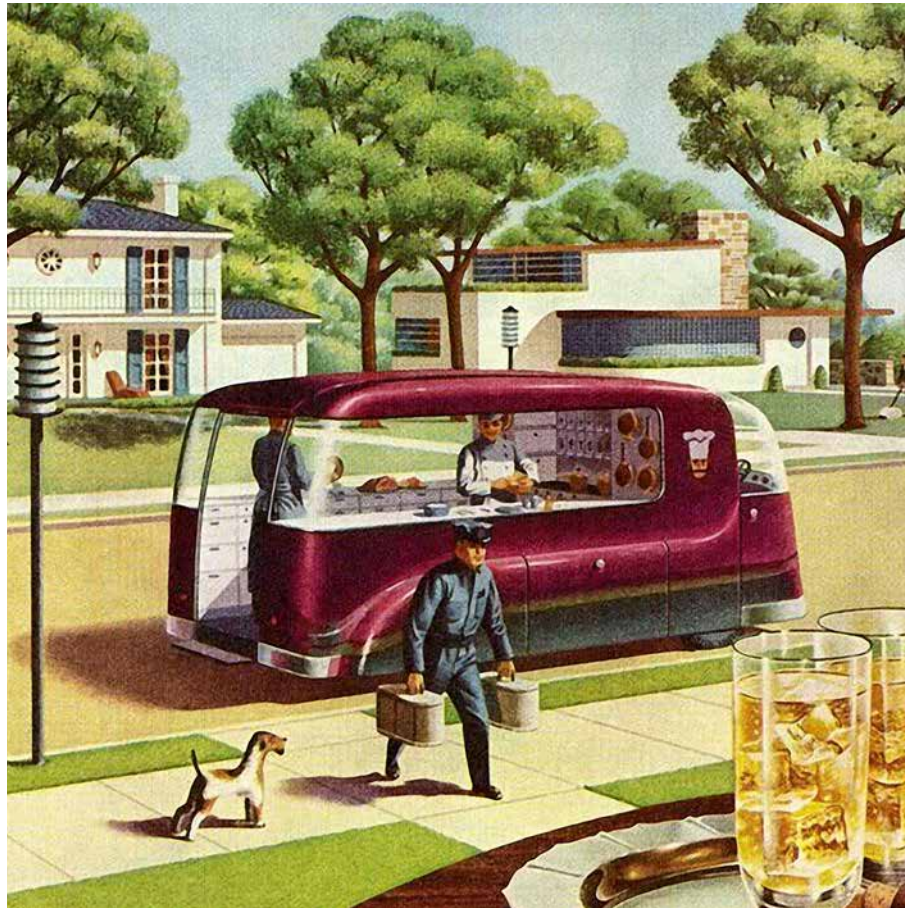
SLUTSATS

Att sia om framtiden är svårt, om inte omöjligt, men genom att analysera vår tids teknik, kultur och samhälle kan vi förbereda samt anpassa oss inför det som komma skall och därmed lättare navigera kommande utmaningar. Framtiden är inte förutbestämd – den formas av dagens tankar och beslut. Oavsett om vi kommer att bo i flytande hus, resa med lufttaxi eller ha smarta hem, är det våra visioner som formar framtiden.

Med en ökad förståelse för hur historiska idéer och populärkulturella verk har påverkat vår nutid kan vi också bli mer medvetna om vilka framtidsvisioner vi vill sträva efter.

INTE HELT FEL UTE 1

När matindustrin gjorde sitt intåg i vardagen öppnades nya affärsmöjligheter. Idag har vi mycket riktigt food trucks och kan också få mat hemskickat, men när ska de kombineras? Visionen från 1940 har ännu inte riktigt slagit in även om vi har delarna. Vad kan fenomenet tänkas heta? Cook & Drive? Park & Cook?



INTE HELT FEL UTE 2

Att det skulle ta 70 år och en pandemi att få fart på den här visionen är svårt att tro när det ser så lätt ut. Se så skönt det är att sitta inomhus och sippa på kaffe och shoppa. Notera att visionen från 40-talet kombinerade både tv-shop och live-shopping – två fenomen som vi faktiskt har tagit oss igenom. Klicka hem och beställ.

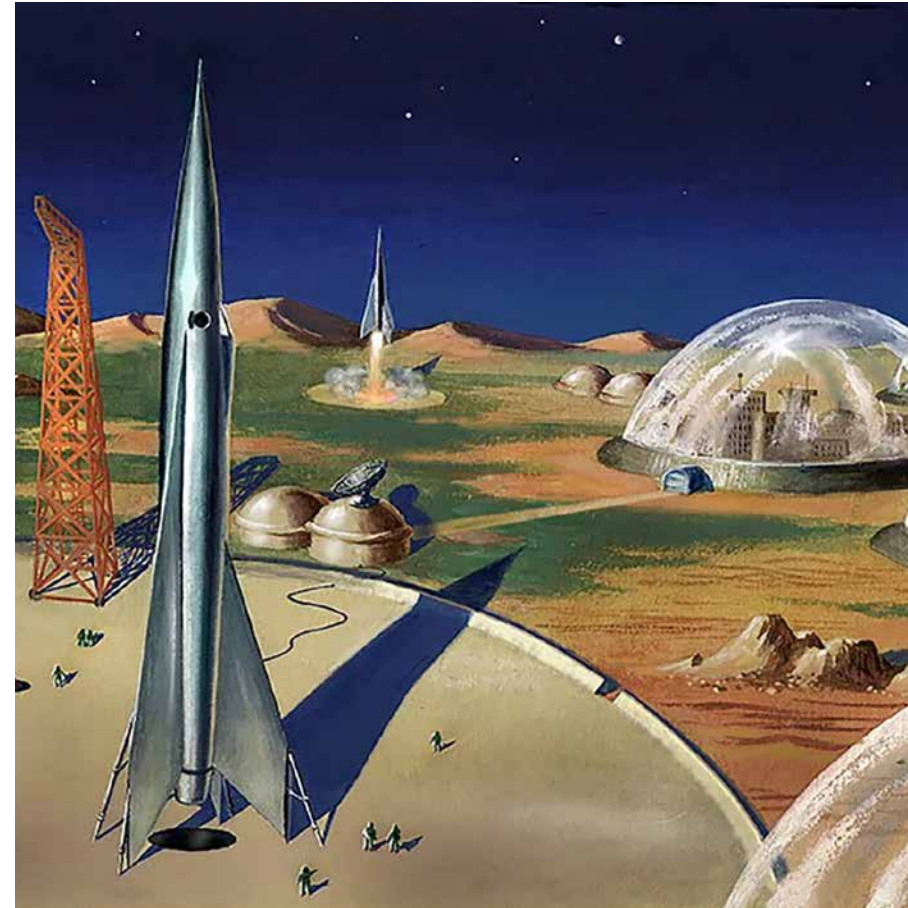
INTE HELT FEL UTE 3

Att skydda oss mot väder och vind har vi gjort i alla tider, och kanske kommer den här visionen från förra sekelskiftet att bli verklighet när klimatet framöver blir alltmer oförutsägbart. Det tyska kakao- och chokladföretaget Theodor Hildebrand & Son såg i sin reklamkampanj från år 1900 framför sig hur vi skulle leva hundra år senare. Våra gallerior och idrottsarenor har visserligen tak idag, men att ha tak på hela städer – där är vi (ännu) inte.



HELT FEL UTE?

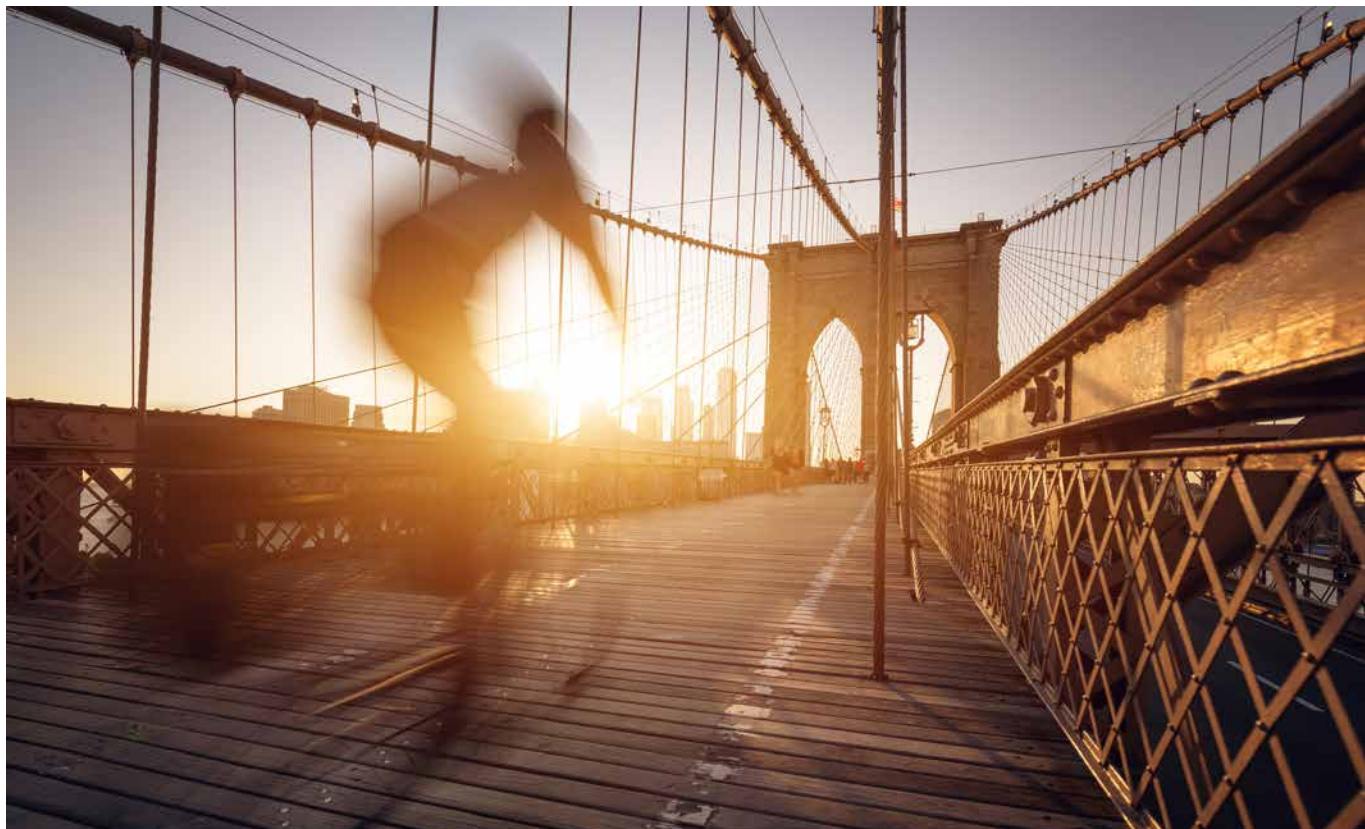
Fredagsmys på Mars? Förutom att hantera den ogästvänliga miljön krävs skydd mot farlig strålning. Science fiction-författare har föreslagit allt från underjordiska baser till att göra människan till cyborgs. Miljardärer vill kickstarta livet där uppe med kärnvapen för att förånga Mars isar och på så sätt skapa en atmosfär, men så har vi problemet med solvindar. Jorden verkar fortfarande vara det bästa hemmet vi har, så vi kanske ska börja här.



VERKLIGHET OCH VISIONER

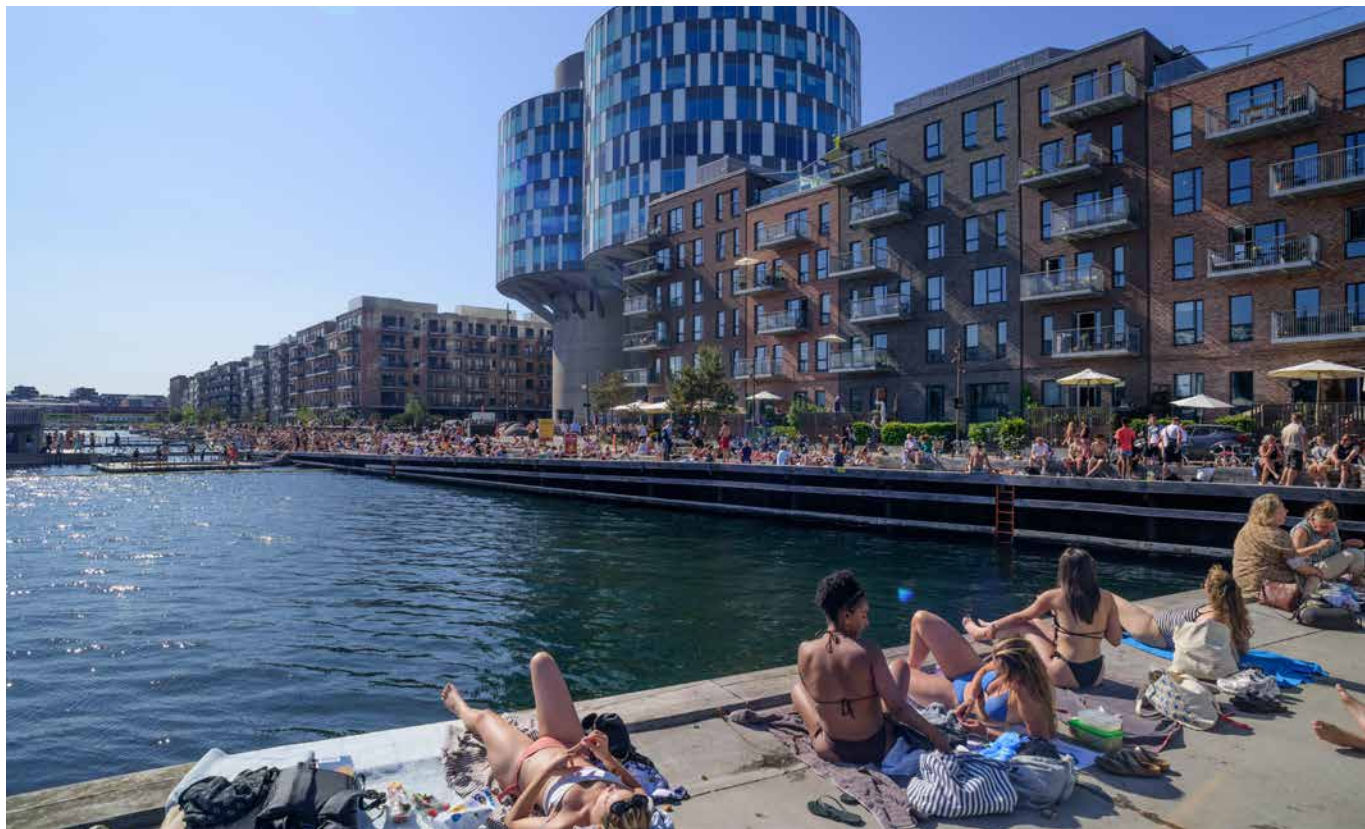
"Städer och byggnader som är rigida eller fastlåsta i sina ursprungliga designlösningar kan vara svåra att förändra när nya behov eller teknologier uppstår. För att skapa hållbara stadsmiljöer behöver vi därför tänka på hur byggnader och offentliga rum kan anpassas till framtida behov."

ARKITEKTEN JAN GEHL I KÖPENHAMN, PÅ VÄG TILL NÄRMASTE BÄNK FÖR ATT STUDERA MÄNNISKORS RÖRELSEMÖNSTER.



I NEW YORK HAR DE ANLAGT "COPENHAGEN LANES", CYKELBANOR SOM LIGGER INTILL TROTTOARERNA, MEN SOM ÄR SKYDDADE FRÅN BILTRAFIKEN GENOM BILARNA SOM STÅR PARKERADE. PÅ SÅ SÄTT SKAPAS BÄTTRE OCH MER SKYDDADE FLÖDEN.

NORDHAVN, KÖPENHAMN. SKEPTIKERNA PRATAR OM EN BYGGD GENTRIFIERING, MEDAN DEN HYLLANDE KÖREN SJUNGER OM EN STADSDEL BYGGD FÖR MÄNSKLIG NÄRVARO. I TRAFIKERADE STADSDELAR SKER INTERAKTIONEN OFTA GENOM TUTNINGAR OCH KNUDNA NÄVAR, MEN HÄR SKA DEN SKE GENOM SAMTAL OCH KONVERSATIONER.



När behov förändras och teknik utvecklas, omformas också staden. Allt var inte bättre förr – tvärtom öppnar omvandlingen dörrar till nya möjligheter. Gamla byggnader får nytt liv, oväntade platser kan bli mötespunkter och stadens rum kan anpassas för ett mer flexibelt och hållbart sätt att leva och arbeta.

GEHLS URBANA ALKEMI

Jan Gehls arbete syns i många av världens städer och förekommer i mängder av artiklar och tv-inslag. Han menar att historiskt sett har städer två typer av rum. Gatorna, som från början var upptrampade stigar, och torgen, som var utrymmet där folk samlades, utgjorde två bärande delar i staden. Enligt Jan Gehl är gatans roll förutom att kunna förflytta oss den att man ska kunna sitta, stå och titta på den – allt det banala. När gatorna inte bara är ett sätt att ta oss från A till B förvandlas de åter till något som var skapat av människor, för människor. Ett bra torg ska ha max 100 meters bredd, det vill säga ungefär så långt ögat kan se.

Under borgmästare Bloombergs tid i New York gjordes Times Square om efter Jan Gehls tankar. Ett av de mest radikala stegen var att stänga av delar av Broadway för biltrafik mellan 42nd och 47th Street. Stora delar gjordes om till promenadområden med sittplatser och öppna ytor. Som ett första test målades gatan blå och fylldes med enkla utemöbler – en simpel, provisorisk lösning som blev en oväntad succé. Olyckor med fotgängare minskade med över 40% samtidigt som antalet besökare ökade markant. 2016 blev omvandlingen permanent, och Times Square förvandlades från en trafikplats till en av världens mest besökta offentliga platser.

Jeanette Sadik-Kahn, fd chef för New York City Department of Transportation, pratar om Gehls urbana alkemi och vittnar om den positiva kraft de fick till när de gav tillbaka gatan till människorna. I New York har de även anlagt "Copenhagen Lanes", det vill säga cykelbanor som ligger intill trottoarerna, men som är skyddade från biltrafiken genom att bilarna står parkerade mellan cykelbanan och gatan. På så sätt skapas bättre och mer skyddade flöden. För man också ner hastigheten på bilarna behöver de mindre utrymme och det blir även lättare att kombinera gatan med trottoarer och cykelbanor.

"WHAT YOU COUNT, YOU CARE FOR"

Gehl har alltid betonat vikten av offentliga utrymmen – gator, torg och parker – för människors sociala interaktioner och livskvalitet. Genom att noggrant mäta hur mycket människor använder dessa utrymmen argumenterar han

för förbättringar som gör att fler människor kan trivas och använda dessa rum. Det kan handla om att skapa fler sittplatser, mer skugga, bättre belysning, eller att minska biltrafiken för att göra utrymmet mer tillgängligt. För Gehl handlar det inte om att mäta trafikflöde eller antalet bilar, utan om att förstå livskvalitet i stadsrummet. Data kan användas för att kartlägga hur mycket människorna faktiskt uppskattar och använder stadens offentliga miljöer, och på så sätt mäta städernas sociala och miljömässiga funktion. Att få fram information om människors interaktioner med sina omgivningar ger en djupare insikt om vad som verkligen gör en stad levande. Eller uttryckt med Jan Gehls egna ord: "What you count, you care for".

Statistiken blir i sin tur ett verktyg för beslutsfattande. Genom att visa på konkreta siffror och observationer av hur människor använder stadens ytor, kan det hjälpa stadsplanerare och politiker att fatta välgrundade beslut. Beslut som främjar människors behov snarare än att bara fokusera på tekniska eller trafikrelaterade aspekter av stadsutveckling.

I sin bok *Cities for People* som kom ut 2010 diskuterar Gehl hur byggnader och offentliga utrymmen kan formas

Fördelarna är uppenbara. En flexibel stad eller byggnad är mer långsiktigt hållbar, eftersom den kan möta nya teknologier eller ändrade sociala behov utan att byggas om från grunden. Att bygga med flexibla lösningar innebär ofta att man kan utnyttja befintliga byggnader eller stadsdelar på nya sätt, vilket sparar pengar på lång sikt. Stadsmiljöerna kan växa med invånarna och deras föränderliga behov, vilket kan leda till fler möjligheter för samarbeten, möten och social interaktioner – precis det som Gehl eftersträvar.

År 2012 tar Gehl tanken om det mänskliga djupare i dokumentärfilmen *The Human Scale*. När system av motorvägar, höghus och liv uppdelade i separata områden skapar städer – var träffas då människor i dessa städer? Och om de inte gör det, hur påverkar det deras lycka? Kan stadsdesignen inspirera socialt beteende istället för att motverka det? I filmen fokuserar Gehl på den mänskliga skalan – alltså hur stadsrummet kan designas för att uppmuntra till social interaktion, rörelse och högre livskvalitet för de som bor där. Han förespråkar en test-och-lär-ansats där förändringar först görs i mindre skala och genom tillfälliga

"Det handlar om att bygga och planera städer på ett sätt som gör det möjligt att enkelt förändra och anpassa dem när samhället förändras – utan att behöva göra om stora delar av infrastrukturen eller stadsrummen."

för att vara flexibla och anpassningsbara. Det handlar om att bygga och planera städer på ett sätt som gör det möjligt att enkelt förändra och anpassa dem när samhället förändras – utan att behöva göra om stora delar av infrastrukturen eller stadsrummen.

TÄNK LÄNGRE ÄN LÅNGSIKTIGHETEN

Gehl tycker att städer ofta planeras för långsiktig hållbarhet, men att planeringen inte tar hänsyn till hur behoven förändras med tiden. Städer och byggnader som är rigida eller fastlåsta i sina ursprungliga designlösningar kan vara svåra att förändra när nya behov eller teknologier uppstår. För att skapa hållbara stadsmiljöer behöver vi därför tänka på hur byggnader och offentliga rum kan anpassas till framtida behov. Detta kan inkludera allt från att skapa byggnader som enkelt kan ändra användning – till exempel om en kontorsbyggnad kan omvandlas till bostäder när efterfrågan på bostäder ökar – till att bygga offentliga utrymmen som kan förändras över tid beroende på människors behov. En park kan till exempel göras så att den kan anpassas för olika typer av evenemang, eller aktiviteter beroende på säsong eller lokala behov.

lösningar – precis som vid förändringen av Times Square. Testet kan sedan utvärderas innan det implementeras i bredare skala. Sammantaget gör detta att städer kan anpassas och förbättras gradvis, utan att stora strukturella förändringar behöver göras på en gång.

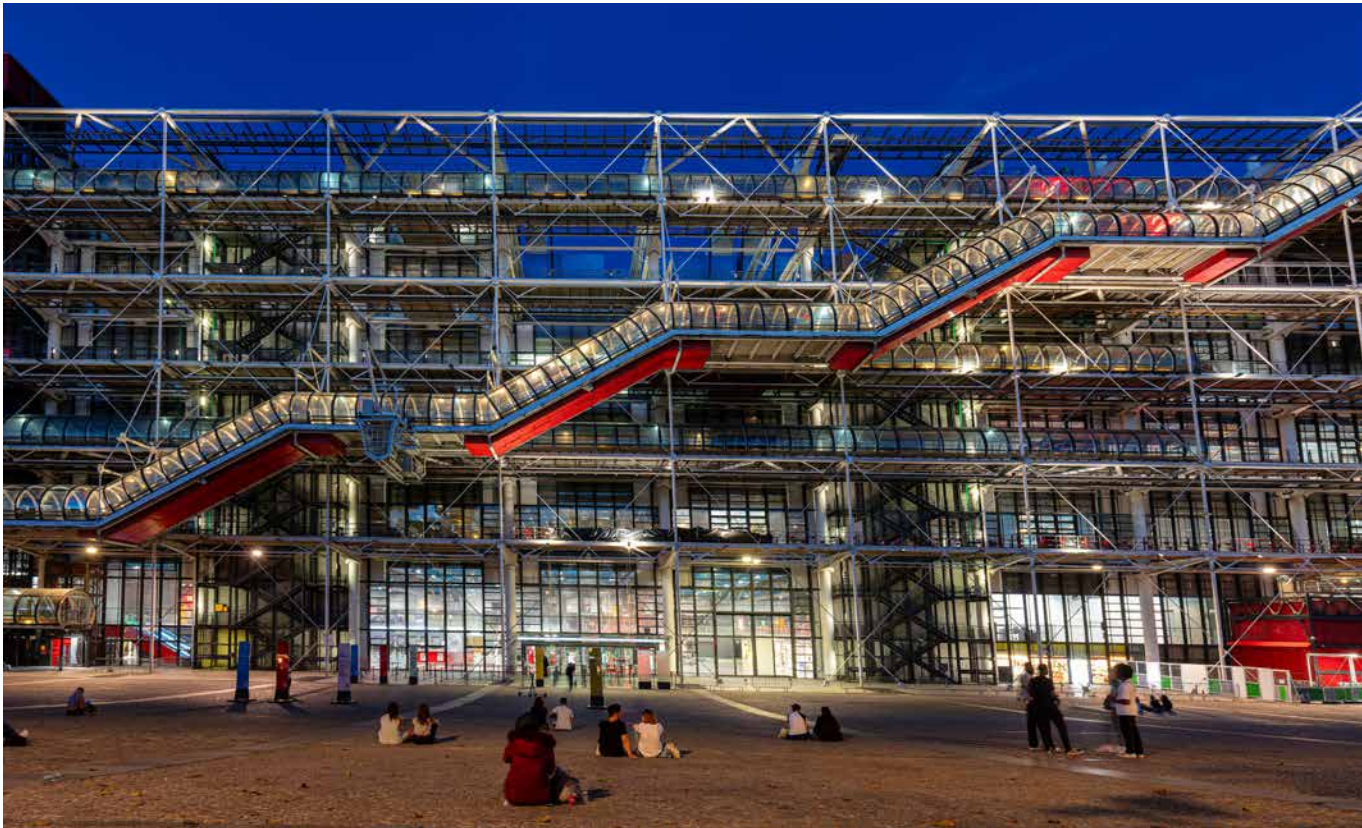
Gehl har hyllats världen över, och har i sin tur hyllat Jane Jacobs, "den humanistiska planeringens grand old lady", för att ha öppnat hans ögon för betydelsen av mänsklig skala. "Fifty years ago she said – go out there and see what works and what doesn't work, and learn from reality. Look out of your windows, spend time in the streets and squares and see how people actually use spaces, learn from that, and use it."

Jane Jacobs banbrytande verk *The Death and Life of Great American Cities* från 1961 utmanade den tidens tankar om stadsplanering och underströk vikten av levande, mångfunktionella stadsdelar. Idag har boken nått pensionsåldern, men är lika aktuell. I sida efter sida river och sliter Jane Jacobs i den för tiden rådande normen kring stadsplanering och stadsliv. Boken har sedan den kom ut haft stort inflytande på arkitektur och stadsplanering och ses som en hyllning till stadens komplexitet och mångfald.



HELLRE DRINK I SOLEN ÄN FAST I BILSTOLEN. NÄR FILIP WATTEEUW, BORGARRÅDET I BELGISKA GENT, VILLE MINSKA BILTRAFIKEN OCH SKAPA FLER GRÖNOMRÅDEN, MÖTTES HAN AV DÖDSHOT MOT BÅDE SIG SJÄLV OCH SIN FAMILJ. TROTS MOTSTÅNDET GENOMFÖRDES FÖRÄNDRINGARNA – OCH I NÄSTA VAL FICK HAN FYRA GÅNGER FLER RÖSTER.

MED SIN MODULÄRA DESIGN ÄR CENTRE POMPIDOU I PARIS EN AV VÄRLDENS MEST FLEXIBLA BYGGNADER. HÄR KAN VÄGGAR FLYTTAS, YTOR ANPASSAS OCH UTSTÄLLNINGAR FÖRÄNDRAS – ALLT FÖR ATT FÖLJA KONSTENS OCH KULTURENS STÄNDIGA RÖRELSE.





MED SMART TEKNIK, CYKELBANOR OCH EN GIGANTISK PARK LOCKAR SONGDO SYDKOREANSKA FRAMTIDSVISIONÄRER. MEN KRITIKER MENAR ATT STADEN SAKNAR SJÄL OCH SOCIALT LIV.

MASDAR CITY I FÖRENADE ARABEMIRATEN ÄR URSPRUNGLIGEN ETT SAMARBETE MELLAN WWF OCH FÖRENADE ARABEMIRATENS REGERING OCH SKA, NÄR DET ÄR KLART, VARA EN STAD HELT FRI FRÅN KOLDIOXIDUTSLÄPP, AVFALL OCH BILAR MEN FÖRHOPPNINGSVIS FYLLED MED FLER MÄNNISKOR ÄN PÅ VAD SOM SYNS PÅ BILDEN.



Låt oss se på några exempel på städer som har förändrats utifrån Gehls och Jacobs tankar, och framförallt hur de genomförde anpassningarna.

FRÅN EN HELG TILL EN ANNAN

Filip Watteeuw, borgarrådet i belgiska Gent fick döds-hot mot sig och sin familj när han ville förändra staden. Under de tre år som han kampanjade för förändring tog han emot stryk inte bara i stadshuset utan även i social media. Förändringarna klubbades ändå igenom och i det följande valet fick han fyra gånger så många röster. Själva förändringen förbereddes under tre år men genomfördes på en helg då nya skyltar satts upp, vägar stängdes av och trafikhindrande blomsterlådor ställdes ut. Det Filip Watteeuw och hans grupp gjorde var att dela in Gent i zoner som bilister inte kunde åka mellan. På så sätt minskade genomfartstrafiken som också blev en billig åtgärd för att minska trafiken i staden. Initialt ökade trafiken på ringleden men sjönk sedan tillbaka. Totalt sett handlade det inte om att försämrare för biltrafiken utan att förbättra för alternativ som kollektivtrafiken

"Användningen av husen, som delvis utgår från de gamla industribyggnaderna, är nog kurerad. Normalt får marknaden styra, men här har planerats för att till exempel affärerna ska ha en bra mix."

och cykling. Initiativ som att öppna upp en igenlagd kanal, som länge varit dold under asfalt, skapade en lugn oas. En konsekvens av stadens agerande blev att bilägandet minskade medan bilpoolerna ökade. Som en anpassning till det nya gjordes garage om till andra ändamål, exempelvis cykelrum, butiksutrymmen eller bostadsytor. Restauranger och kaféer fick möjlighet att utöka sina uteserveringar och skyltfönster gjordes om för att bättre passa den nya stadsbilden. Antalet konkurser i staden har blivit färre och tillväxten fortsatte att vara högre än i andra delar av Flandern. Gent har också fått störst antal start-up-företag av alla städer i Belgien och som pricken över trafikljustet har Gent fått en rapport av WWF döpt till "Gör en Gent" där även före detta biltäta städer som Birmingham och Bryssel visas upp som exempel på hur liknande modeller kan leda till förbättring.

5-MINUTERSSTADEN – DEN NYA 15-MINUTERSSTADEN

Köpenhamn har inte bara utmärkt sig som en av världens trevligaste städer. Staden har också ett ambitiöst klimatmål

och satsar på att inom en snar framtid vara koldioxid-neutral (det tidigare målet om 2025 är dock uppskjutet). Självklart för klimatets skull, men också för att skapa en stad att må bra i. En stadsdel under förvandling och som redan är där är nya Nordhavn – ett före detta industriområde som utgår från att du ska ha allt inom 5 minuters gångavstånd. 2008 utlystes en arkitekttävling som fick fyra vinnare, COBE Architects, Sleth, Rambøll och Polyform, och idag bor här redan 40 000 nöjda danskar. Användningen av husen, som delvis utgår från de gamla industribyggnaderna, är nog kurerad. Normalt får marknaden styra, men här har planerats för att till exempel affärerna ska ha en bra mix. Entréer har anpassats för fotgängare och cyklister, och industribyggnader har gjorts om till idrottsanläggningar, kulturella lokaler och gemensamma utrymmen. Många byggnader har fått flera syften med affärer i botten, lekpark på taket och hotell däremellan. Grönska har fått ta plats på tak och fasader för att bidra till bättre luftkvalitet och trivsel. Skeptikerna pratar om en byggd gentrifiering, medan den hyllande kören sjunger om en stadsdel byggd för mänsklig närvaro.

Stadsrummet i Nordhavn blir även en arena för träning. Den moderna stadsbon joggar, åker skateboard, simmar och längtar efter städer som går att använda. Önskan om parker som fungerar som träningsanläggningar och rekreation speglar också kravet på gröna områden som både renar luften och som kan hantera vatten vid skyfall.

GÖR NYTT, GÖR RÄTT?

Geografiska begränsningar, byggnader och trafikleder sätter stopp för förändringar vi skulle vilja göra. Gör om, gör rätt hörs på många håll vilket ibland är omöjligt, inte minst ekonomiskt. Men om kapital, yta och ett visst mått av megalomani finns – går det att från ingenting med grävskepans krafttag skapa myllrande folkliv? Washington, Canberra och Brasília var alla tre en gång nybyggen – men med brasklappen att initiativet kom från statligt och ett mer socialt håll. Nu när projekten på många håll helt eller delvis drivs av privata aktörer, ofta med mer fokus på kommers, lyx och shopping än på demokrati, familjebostäder och studentlyor, finns det utrymme för viss skepsis. Samtidigt ligger de i förändringens framkant och är värda att studera. Går det att på förhand bygga bort

trafikstockningar och kriminalitet och istället få fram företagande och mänsklig aktivitet? En närmare blick visar att vi hamnar mellan populärkulturens teknologiska optimism och dess varnande narrativ.

Masdar, ett företag som satsar på att vara ett av världens största inom förnybar energi har gett namn åt Masdar City. Staden belägen i Förenade Arabemiraten började byggas i februari 2008 och var ursprungligen ett samarbete mellan WWF och Förenade Arabemiratens regering. När det hela är färdigbyggt ska det vara en stad helt fri från koldioxidutsläpp, avfall och bilar. Målet är 50 000 invånare men har i dagsläget beskrivits som en ”spökstad” med få invånare och verksamheter. Vissa betraktar Masdar City som ett symboliskt projekt snarare än en praktisk modell för hållbar stadsutveckling. Liknade kritik har den kontroversiella modellstaden Songdo i Sydkorea fått. Skeptikerna pekar på att staden satt tekniken framför människorna och skapat en spökstad utan sociala kitt, medan de som lovordar Songdo gärna nämner cykelbanorna, det pneumatiska avfallshanteringssystemet och den Central Park-liknande parken på 101 hektar. Det har varit svårt att fylla

spadtagen är tagna. Ett tidigt mål var att skapa en hållbar stad för 9 miljoner invånare, där transporter sker via höghastighetståg som kan färdas genom hela staden på 20 minuter. Det har planerats för en fotbollsstadium på taket och man kan vara ganska säker på att det kommer att finnas en hel del shopping. Är man på dåligt humör säger man att den här linjära staden är en enda lång shoppinggalleria, men en annan tolkning är att det är ett hypermodernt projekt i teknikens framkant.

Frågan kvarstår: Kan vi bygga urbana miljöer från grunden som uppfyller teknologins potential, djupt rotade mänskliga behov och som kan tackla framtidens oförutsägbarhet? Svaret finns inte idag, men klart är att visionerna fortsätter att forma vår framtid. Städerna behöver tvärvetenskapliga samarbeten som balanserar kulturella, tekniska och miljömässiga perspektiv, och därigenom skapar en stad som i sin essens är både funktionell och mänsklig.

En svårighet som ständigt dyker upp är återigen människans oförutsägbarhet. Vi har alla hört om parkarkitekten som väntade med att anlägga gångvägarna tills man såg

Kan vi bygga urbana miljöer som uppfyller teknologins potential, grundläggande mänskliga behov och som kan tackla framtidens oförutsägbarhet?

stadens kapacitet, vilket har lett till frågor om projektet är ekonomiskt hållbart eller inte. Idag bor där ungefär 170 000 invånare och målet är 300 000.

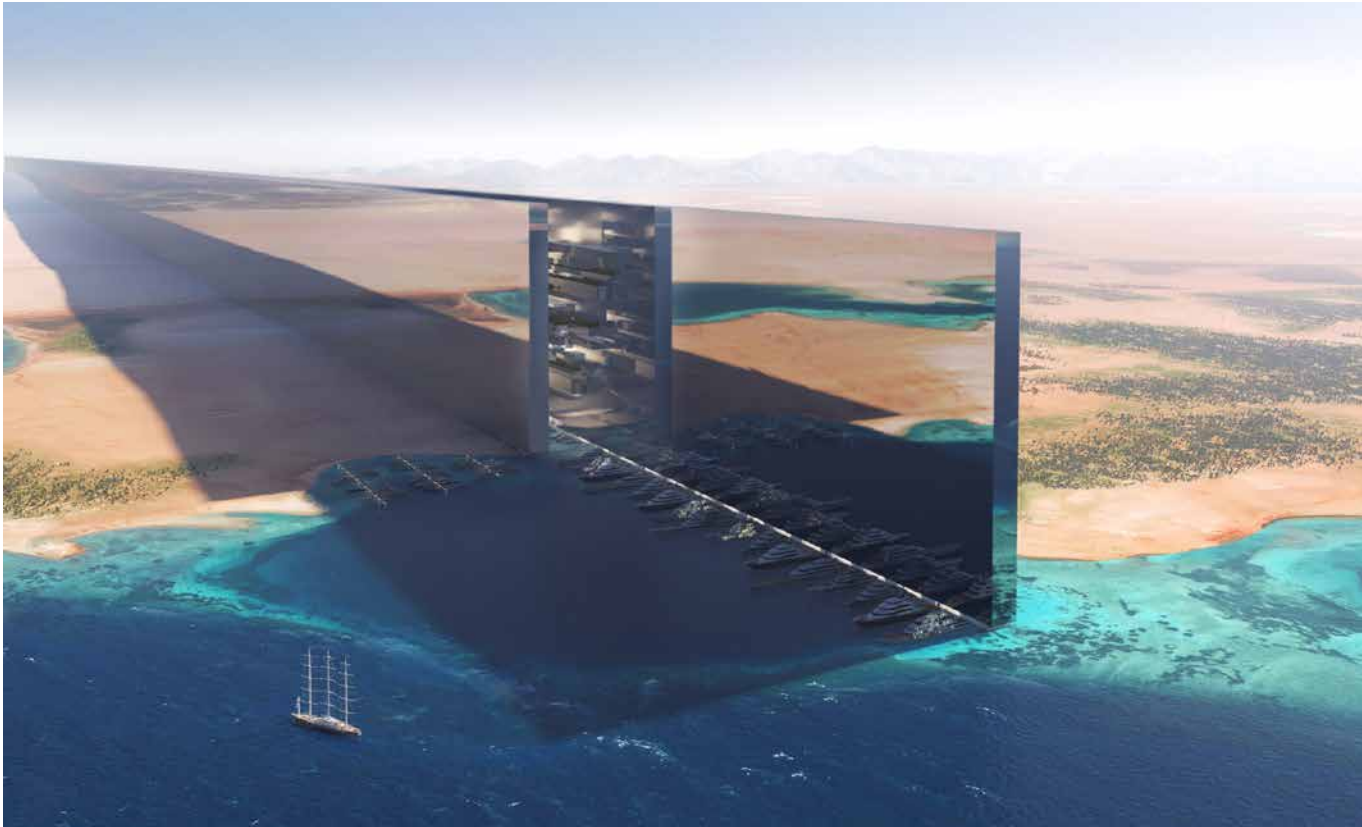
TOP-DOWN GOES OVER-THE-TOP

Sedan 2000 har 120 städer byggts i världen och rykten säger att enbart Kina inom 20 år planerar att ha 400 nya städer. I nybyggnadslistans topp ligger Asien och Afrika som bygger på grund av snabb urbanisering och ekonomisk tillväxt, men också för att vara ett steg före kommande naturkatastrofer.

I sin stil påminner Masdar, Songdo och liknande projekt om klichébilden av moderna nybyggda städer. Som ett mail i inkorgen kommer också kritiken för att byggarna haft en ’top-down’-inställning för planeringen och därmed ignorerat behovet av naturlig organisk tillväxt som sker i städer. Men är man Prince Mohammed bin Salman och regerar i Saudiarabien bryr man sig kanske inte om sådana petites-ser. The Line som det redan skrivits spaltmeter om ska bli en linjär stad utan bilar och vägar, ha en höjd på 500 meter över havet och vara 200 meter bred och sträcka sig genom öknen. Planerna revideras allteftersom men de första

vilka genvägar folk tog. Om det är svårt att förutse en sådan enkel sak som en *desire path*, då inser man svårigheten med att exempelvis skapa ”third places”, det vill säga utrymmena utanför hem och jobb som främjar gemenskap, kreativitet och inkludering. Med andra ord det som skapar en stad. När ekonomiska intressen styr är det än svårare att satsa på områden som inte har några krav på konsumtion, utan som bara ska vara vackra eller vara en fotbollsplan där barn i alla åldrar kan mötas. Hur formar vi det som kan utvecklas och förbli relevant, och därmed förekomma framtida, ibland kostnadskrävande, anpassningar?

En spaning är att Jan Gehls och Jane Jacobs grundläggande tankar kommer att bli än mer viktiga i framtiden.



SAUDIARABIENS MEGAPROJEKT THE LINE LOVAR EN BILFRI, ULTRAMODERN STAD DÄR ALLT FINNS INOM GÅNGAVSTÅND. KRITIKER IFRÅGASÄTTER GENOMFÖRBARHETEN, MEDAN ANDRA SER EN REVOLUTION INOM STADSPLANERING.

EFTER ETT MEDBORGARFÖRSLAG ÖPPNADES 2010 SKATEBOARDPARKEN UNDER LILLA VÄSTERBRON I STOCKHOLM OCH BLEV ETT LEVAND E X E M P E L P Å ”THIRD PLACES”, DET VILL SÄGA UTRYMMENA UTANFÖR HEM OCH JOBB SOM FRÄMJAR GEMENSKAP, KREATIVITET OCH INKLUDERING. MED ANDRA ORD DET SOM SKAPAR EN STAD.





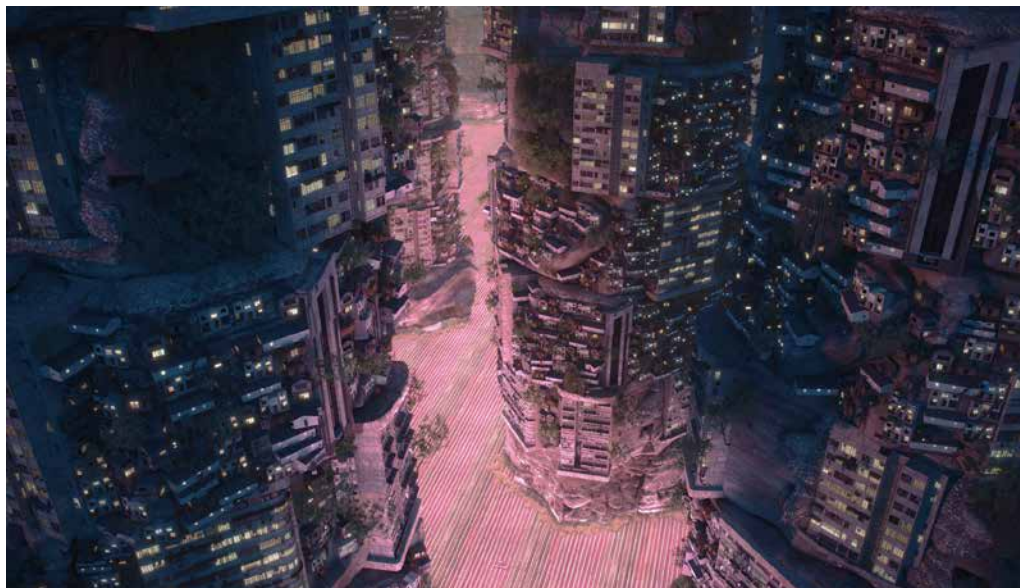
I DET BLÅ

I brittiska Matthew Pratts dröm Higher Ground bor vi högt ovanför marken i smala, höga strukturer som rymmer all mänsklig aktivitet. Allt för att minimera störningar på jordens yta. Stora, upphöjda planteringslådor används för att odla grödor samtidigt som vi undviker att ta upp stora markytor. För alla som inte är höjdrädda utlovas ett lugnare liv i harmoni med naturen.

STADSLANDSKAP

Holländaren Fernando Donis' förslag Frame City som vill skapa nya beboeliga topografier där mänskligheten och naturen samexisterar vann första plats i Dezeens tävling "Redesign the World".

Varje tätbebyggd stad, är designad för att rymma en miljon människor och består av bergsliknande terrasserade strukturer byggda i korslimmat trä, som ska byggas för att omge naturlandskap.



ALLA PÅ ETT STÄLLE

I projektet Planet City utforskar arkitekten Liam Young vad som skulle hända om vi alla 10 miljarder människor skulle bo i en enda självförsörjande, tätbebyggd metropol, och det på en yta stor som en genomsnittlig delstat i USA, dvs 0,02 procent av jordens yta.

TILL HAVS

Kinesiska Mando Xie har skapat idén om Titan Ark – det vill säga ett samhälle på övergivna hangarfartyg. All infrastruktur och alla bostäder är uppbyggda av lätta, prefabricerade strukturer, med separata bostadsområden och fritidsområden. Varje Titan Ark följs av mer än tio fiskebåtar, som ska se till att ordna maten och 45 procent av däckytan ska avsättas för grönområden.



TILL SKOGS

I framtiden är allt möjligt. Med idén The Word for World is Forest föreslår holländska arkitektduon Renna och Nenenko ett boende med genetiskt utvecklade superträd som ska absorbera 50 procent mer koldioxid än vanliga träd. Träden skulle också använda mindre vatten och är designade för att växa snabbt och överleva under turbulenta väderförhållanden. Livet i stadsdjungeln, men i jungeln.

LUFTEN ÄR FRI

Sisten upp är en ruten sill. Brittiska Government Office of Science har bett olika aktörer att ge sin syn på hur vi kan leva om 50 år. Tävlingsbidraget Cloud Skippers skildrar en utveckling där vi svävar fritt bland molnen – självförsörjande och befriade från vardagens begränsningar.



ÄNDRA INGENTING MEN FÖRÄNDRA ALLT

"To improve is to change. To be perfect is to change often."

WINSTON CHURCHILL

DÅ EN 27 METER HÖG SILO BYGGD 1921. IDAG 60 000 KVADRATMETER UTSTÄLLNINGSYTA FINANSIERAT AV DEN TYSKE AFFÄRSMANNEN
JOCHEN ZEITZ SOM GJORT SIG EN FÖRMÖGENHET PÅ TANDKRÄMER, SPORTKLÄDER OCH MOTORCYKLAR.



EN GAMMAL OFFENTLIG TOALET I BERLIN STOD ÖDE I TJUGO ÅR – TILLS SNABBMATSKEDJAN BURGERMEISTER INSÅG ATT DEN PLATSEN KAN STILLA ANDRA BEHOV. NU SERVERAR TOALETTEN EN AV STANS MEST POPULÄRA HAMBURGARE.

KREUZBERG, BERLIN: I DEN GAMLA LJUSFABRIKEN LYSER KREATIVITETEN STARKARE ÄN NÅGONSIN – KÜNSTLERHAUS BETHANIE RYMMER VERKSTÄDER, KONTOR, ATELJÉER OCH HELA 730 KVADRATMETER UTSTÄLLNINGSYTA FÖR KONST I ALLA DESS FORMER.



Förmågan att anpassa sig till tidens anda och vikten av flexibilitet har alltid varit centrala för levande städer. Anpassning är och blir en del av strategin bakom långsiktig hållbarhet, men vad krävs och hur anpassar man en byggnad och var i världen finns det inspirerande exempel för vad man kan göra?

Den snabba urbaniseringen som skedde under 1900-talet och början av 2000-talet har på många håll lett till att människor sökt nya områden vilket resulterat i urban sprawl. Eller på ren svenska: Stadsutbredning. Denna typ av tillväxt var, är och blir ofta bilberoende vilket ger längre pendlingsavstånd, ökade trafikproblem och större miljöpåverkan. Genom att återanvända och renovera gamla byggnader minskar det inte bara behovet av att ta upp mer mark – det ger återigen liv åt gatorna och förhindrar att stadsdelarna blir själlösa.

tidens behov. Här har det blivit vanligare att historiska byggnader inte betraktas som något att bevara, utan något som hindrar modernisering och ny design. I städer som Berlin, Vancouver, Barcelona, Tokyo och Stockholm har däremot bevarande och anpassning av äldre byggnader blivit en viktig del av stadsutvecklingen och stadens identitet. I Berlin ser man exempel på detta i form av välkända byggnader som Berlin Hauptbahnhof eller det tidigare industrikomplexet i området Kreuzberg, där omvandlingen av byggnader har bevarat stadens historiska karak-

"Hemligheten med förändring är att fokusera all sin energi, inte på att bekämpa det gamla, utan på att bygga det nya."

Byggnader har alltid varit centrala för samhällets struktur, där städer och områden har vuxit fram kring viktiga byggnadsverk. När gamla landmärken blir till nya skapas en länk mellan dåtid, nutid och framtid.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FRAMGÅNGSFAKTORER**

Att förvandla en byggnad till en ny funktion kräver en kombination av faktorer: kulturella, tekniska och ekonomiska. Arkitektoniskt måste byggnaden ha en struktur som tillåter ombyggnad. Ekonomiskt krävs investeringar. Kulturellt spelar staden och samhällets syn på bevarande en stor roll, och det är inte bara hela stadsområden som påverkas av denna attityd utan även enskilda byggnader. I vissa städer finns en stark tradition av att värdera och bevara det gamla, inte bara som en del av stadens kollektivt delade minne, utan också som byggstenar för en hållbar och sammanhängande stadsutveckling. I andra, som i delar av USA och Asien, där städer ofta präglas av ständig utveckling och förändring, är rivning och nybyggnation en norm som betraktas som ett sätt att förnya och möta sam-

tär samtidigt som de har fått en ny funktion. För städerna handlar det mer om än bara estetiska värden – det är ett sätt att säkerställa att stadens historia inte förloras i en strävan efter förnyelse.

Byggnader som är arkitektoniska mästerverk blir också symboler för stadens utveckling och ses som en viktig del av den kulturella identiteten. Istället för att riva och bygga nytt ser man på dessa byggnader som en möjlighet att berika stadens nutid med en förankring i det förflutna. När dessa byggnader anpassas och renoveras, får de nya liv och funktioner samtidigt som de behåller sina ursprungliga kvaliteter och betydelser och blir en del av den kontinuerliga och långsiktiga stadsutvecklingen. Redan Sokrates var inne på det. "Hemligheten med förändring är att fokusera all sin energi, inte på att bekämpa det gamla, utan på att bygga det nya.". Även om antikens Aten runt 400 före Kristus inte stod inför för samma utmaningar som vi har, går det applicera tanke-mönstret.

En del i förändringen och anpassningen blir att optimera ytan och uppdatera huset till senaste tekniken. Husen



STORSLAGNA ELBPHILHARMONIE I HAMBURG ÄR INTE BARA EN KONCERTLOKAL, UTAN OCKSÅ HEM FÖR 45 PRIVATA LÄGENHETER, RESTAURANGER OCH ETT SPA, SAMT ETT OFFENTLIGT OMRÅDE MED PANORAMAUTSIKT ÖVER STADEN. BYGGD 1963 SOM ETT LAGER UNDER NAMNET KAISPEICHER A, HAR DEN GENOMGÅTT EN SPEKTAKULÄR OMVANDLING OCH ÄR NU ETT AV STADENS LANDMÄRKEN.

NÄR MAN SKA SÄTTA REKORD I PAC-MAN DUGER INTE VILKEN SYLTA SOM HELST. EMPORIUM ARCADE BAR I SAN FRANCISCO, KALIFORNIEN, HAR EN AV DE MEST MAJESTÄTISKA MILJÖERNA TÄNKBARA FÖR ATT SPELA ARKADSPEL OCH BILJARD. BYGGNADEN, SOM URSPRUNGLIGEN ÖPPNADES SOM HARDING THEATRE 1926, ÄR EN STOR ART DECO-BYGGNAD SOM OCKSÅ VARIT KONCERTLOKAL.



DETROITS BOOK TOWER BÖRJADE FÖRFALLA PÅ 1960-TALET. NU HAR BYGGNADEN FÅTT SIG EN REJÄL ÅTERSTÄLLARE OCH FRÅN ATT BARA INNEHÅLLIT KONTOR RYMMER BYGGNADEN SEDAN ÅR 2022 ÄVEN 229 LÄGENHETER, 117 HOTELLSVITER, BUTIKER, BARER OCH RESTAURANGER. SOM GRÄDDE PÅ SKYSKRAPAN FINNS ÄVEN EN BALSAL.

GINJÄTTEN BOMBAY SAPPHIRE OMVANDLADE EN GAMMAL FABRIK, SOM TIDIGARE PRODUCERADE BRITTISKA SEDLAR, TILL EN NY PENGAFABRIK. HÄR FINNS NUMERA ETT TOPPMODERNT DESTILLERI DÄR BESÖKARE KAN GÖRA ALLT FRÅN ATT UPPLÉVA GINENS TILLVERKNINGSPROCESS TILL ATT LÅTA DEN NYDESTILLERADE GINEN RINNA NER I STRUPEN.





FRÅN KING'S CROSS OCH PERRONG 9¾ TAR HARRY POTTER TÅGET TILL HOGWARTS OCH DÄREFTER FÖRÄNDRAS HANS LIV. OMRÅDET I SIG SJÄLV HAR OCKSÅ GENOMGÅTT EN IMPONERANDE FÖRVANDLING. ETT TIDIGARE KÖLUPPLAG HAR BLIVIT BUTIKER OCH RESTAURANGER, SAMTIDIGT SOM CENTRAL SAINT MARTINS OCH NYINFLYTTADE TECHFÖRETAG HAR GJORT OMRÅDET TILL ETT NAV FÖR KREATIVITET OCH INNOVATION.

som förändras idag förändras för känna av din närvaro, optimera energianvändningen och justera ljus och temperatur efter behov. AI-assistenter kan förutse när du kommer till kontoret och ser till att kaffet är färdigt när förste person är på plats. Huset slutar att vara en passiv byggnad och blir en intelligent partner i vardagen.

WIN-WIN FÖR STADEN

Studier har visat att investeringar i ombyggnad och anpassning kan ha stora samhällsekonomiska fördelar, inte bara för städer som helhet, utan även för de enskilda byggnaderna själva. När byggnader omvandlas från exempelvis gamla fabriker till moderna kontors- eller bostadsutrymmen, höjs inte bara fastighetsvärdena för byggnaden i sig utan också för hela området. Detta kan leda till en positiv kedjeeffekt där fler byggnader i samma område omvandlas eller renoveras, vilket i sin tur ökar stadens attraktivitet som en plats för både invånare och företag. I en analys av omvandlingen av gamla industribyggnader och kontor i New York visade det sig att byggnader som återanvändes

bort underutnyttjade kommersiella ytor samtidigt som man kan skapa behövda bostäder och bidra till att hela området får ett lyft.

King's Cross var tidigare ett industriområde i London, mest känt för sin stora järnvägsstation som öppnade 1852. Området kring stationen var präglad av lagerbyggnader, industriella fabriker och arbetarklassområden. Under senare delen av 1900-talet började området förfalla. Gamla byggnader stod tomma och King's Cross blev på många sätt ett av Londons mest förlorade och försummade områden. När området på 67 hektar i början av 2000-talet fick nytt liv genom att omvandlas till bostäder, kontor, butiker och kulturutrymmen, ökade inte bara huspriserna utan området blev också ett centrum för innovation och samverkan. En rapport från Related Argent såg även att brottsligheten i området minskat med 22 procent, och tidigare studier har noterat att droghandeln minskade med nästan 75 procent mellan åren 2000–2005.

Byggnadsanpassningar handlar inte bara om att bevara

När området på 67 hektar i början av 2000-talet fick nytt liv genom att omvandlas till bostäder, kontor, butiker och kulturutrymmen, ökade inte bara huspriserna utan området blev också ett centrum för innovation och samverkan.

i högre grad ökade i värde jämfört med nybyggda kvarter. I en intervju i New York Post uttalar sig fastighetsägaren. Nathan Berman, vars företag Metro Loft är partner i fem omvandlingsprojekt och säger att en typisk omvandling kostar "ungefär en tredjedel mindre än att bygga från grunden."

Eller ännu mindre: Att bygga en ny skyskrapa i samma storlek och kvalitet som Times Square nr 5 skulle kunna kosta närmare 500 miljoner dollar, baserat på nyligen färdigställda projekt i Manhattan. Som jämförelse är omvandlingen budgeterad till i sammanhanget blygsamma 95 miljoner dollar. Under de kommande åtta åren förväntas nästan 19 000 bostäder i New York skapas från tidigare kontorsutrymmen – utöver de 5 500 som redan har konverterats sedan 2010.

Det är en imponerande siffra i en tid då det kan ta fem år eller mer att planera, finansiera och bygga en enda ny byggnad med 300 lägenheter – och det är innan man ens räknar in tiden för att köpa mark och riva gamla byggnader. Omvandlingarna blir en "win-win-lösning" – de hjälper städerna att hantera pandemirelaterade effekter – man får

gamla byggnader för nostalgins skull, utan om att skapa långsiktiga, hållbara stadsutvecklingar där varje byggnad, oavsett storlek eller ursprung, kan spela en roll i stadens fortsatta tillväxt och förnyelse.

KORN BLIR KONST

Att vi har sett gamla industriombyggnader världen över omvandlas till annat är ingen slump. De är vanligtvis välbyggda, robusta och med mycket yta samt kommer ofta med en arkitektonisk karaktär. När gamla verksamheter läggs ner tar nya vid.

Tate Modern i London som en gång alstrade energi i den gamla turbinhallen är sedan många år en plats för storskaliga konstinstitutioner. Zeitz MOCAA i Kapstaden är en före detta silo som av Thomas Heatherwick omvandlades till ett museum för samtida afrikansk konst. Med sin speciella arkitektur, där ljuset filtreras genom skulpturala urgrävningar, är det ett exempel på hur industriell design kan bli just konst. En liten sympatisk detalj är att stora som små går in gratis under den månaden då de fyller år. I Kristiansand i Norge står

Kunstsilo, också det ett tidigare lager för säd, men nu också ett konstmuseum.

**GAMLA LANDMÄRKEN BLIR
NYA LANDMÄRKEN**

Om man får raljera är strofen ”Vi ska sätta staden på kartan” förutom ”budgeten för nästa år” förmodligen en av de vanligaste raderna som hörs i ett kommunhus. Ur det perspektivet spelar anpassning av gamla byggnader en stor roll. Vi har redan sett exempel utifrån världen, men det förekommer såklart även i Sverige. Ferdinand Boberg ritade inte bara gasklockor i Stockholm, de vackra industribyggnaderna syns till exempel även i Gävle. Från att ha varit en viktig symbol för stadens kraft, är de nu en lika viktig symbol för stadens kulturliv och har blivit ett centrum för storslagna kulturupplevelser.

Ett landmärke för en subkultur var under många år Old Vic Tunnels – en konst- och evenemangsscen under London Waterloo järnvägsstation. Utrymmet bestod av nästan 2 800 kvadratmeter oanvända järnvägstunnlar som inte

byggnader att göra gäller såväl torp i skogen som en byggnad i storstan.

GRÖNT ÄR SKÖNT INOMHUS

En del av förändringen följer också vårt behov av nya sätt att få tillgång till lokal mat. 2015 byggde AeroFarms i Newark, New Jersey, en odlingsanläggning i en 2 800 kvadratmeter stor före detta lasergame- och paintball-arena. Året därpå öppnade de en 6 500 kvadratmeter stor odlingsanläggning i en 75 år gammal före detta stålverksanläggning med kapaciteten att producera upp till 900 ton bladgrönsaker per år. Den kontrollerade inomhusmiljön stör den normala cykeln för skadedjur, vilket tar bort behovet av bekämpningsmedel, ogräsmedel och svampmedel. Sedan 2023 har AeroFarms koncentrerat sin odling till Danville, Virginia. I en gammal slakteribyggnad i Chicago har företaget The Plant omvandlat byggnaden till köttets motsats. Här odlas numera allt från grönsaker till faktiskt även fisk. The Plants idé är att förbättra den lokala livsmedelsproduk-

Anpassningen av byggnader till nya funktioner, historiska landmärken som blir moderna ikoner, och omvandlingen av hela stadsdelar är inte bara en reaktion på förändringar – det är en väg framåt.

bara hade en otrolig dragningskraft – ljudet nådde aldrig grannarna. Tunnelarna togs för ett tiotal år sedan över av skate-märket Vans som fyllde tunnelarna med ramper och skateboardutmaningar. Tunnelarna väntar idag på nästa del i utvecklingen och är djupt saknade av sina fans.

Samma dragningskraft neråt har Köpenhamns Cisterner. Under gräsmattan i Søndermarken ligger huvudstadens före detta vattenreservoarer. 1856 byggdes de för att förhindra koleraspridning – idag sprider de kultur. Den gamla vattencisternen är numera en fascinerande och fuktig konsthall med spegelblanka vattenytor, dunkelt ljus och katedralliknande valv. På ovansidan är det bara gräsmatta och ingången utgörs endast av en liten diskret byggnad.

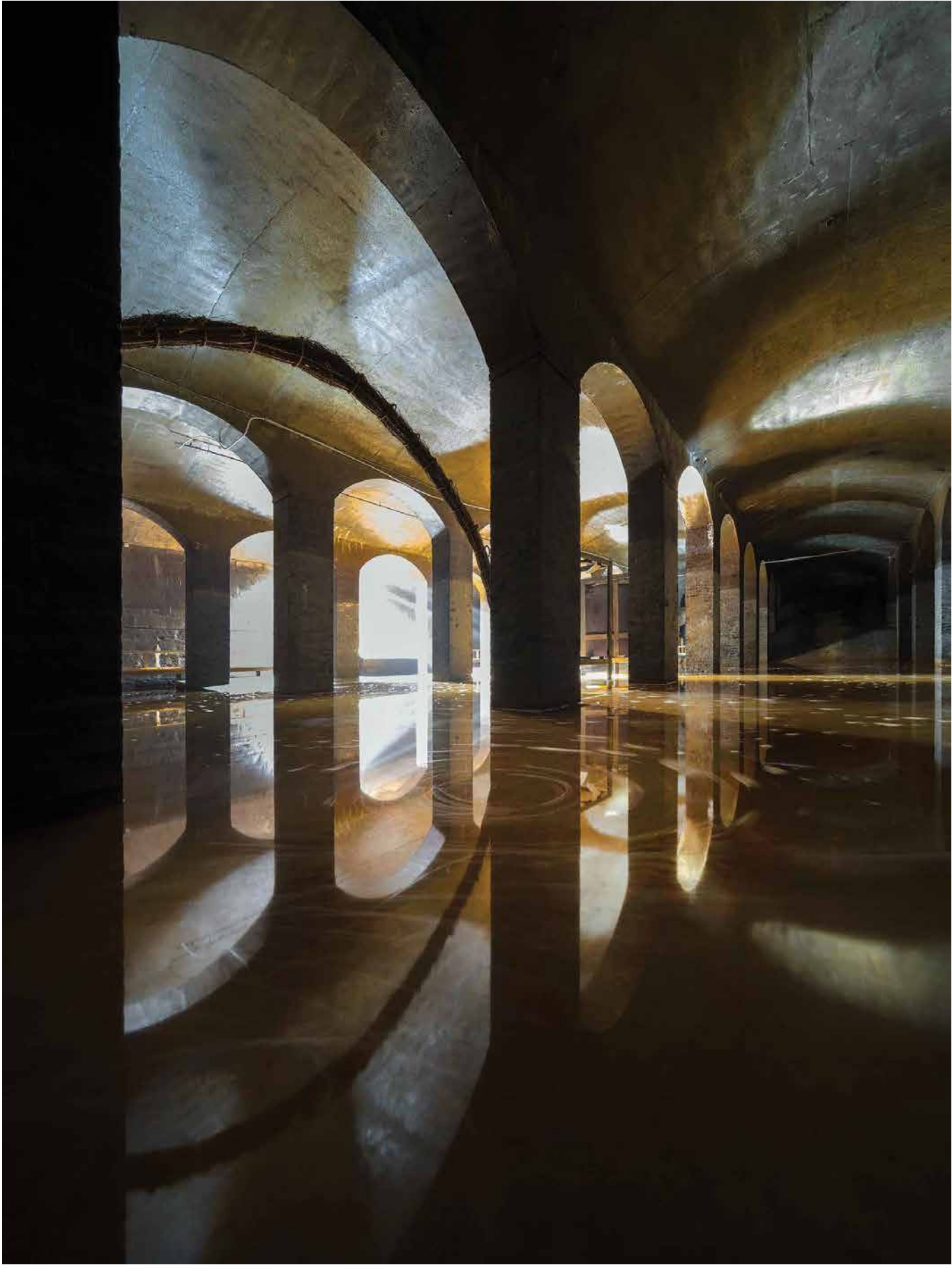
I Hamburgs hamnkvarter hörs nu stråkarna från Elbphilharmonie. Under ett glittrande glastak och med utsikt över Elbe-floden har en lagerlokal förvandlats till ett konserthus där det gamla möter det nya. Byggnaden som numera är 26 våningar rymmer också ett hotell med 244 rum och 45 bostäder – i det övre prissegmentet. Kan hänga ihop med att ursprungsbudgeten var 200 miljoner euro, men slutnotan hamnade på 870 miljoner euro. Att det är svårt att uppskatta kostnader när man har med gamla

tionen och samtidigt skapa en självbärande anläggning med minimalt avfall.

**TO IMPROVE IS TO CHANGE;
TO BE PERFECT IS TO CHANGE OFTEN**

Flexibilitet och hållbarhet blir nyckelfaktorer vid anpassning av byggnader inför framtiden – strukturell anpassningsförmåga, energieffektivisering och cirkulära materialflöden säkerställer långsiktig relevans. Resiliens mot klimatförändringar liksom social hållbarhet blir viktigare och bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Samverkan mellan aktörer och en holistisk analys av byggnadens livscykel optimerar både ekonomi och funktion.

Uttrycket i rubriken sägs sammanfatta Winston Churchills syn på förändring och det är precis denna förmåga att förändras som vi ser exempel på världen över. Anpassningen av byggnader till nya funktioner, historiska landmärken som blir moderna ikoner, och omvandlingen av hela stadsdelar är inte bara en reaktion på förändringar – det är en väg framåt. Vill vi bygga en hållbar framtid behöver vi anpassa oss, för att förändra ingenting – är inte ett alternativ.



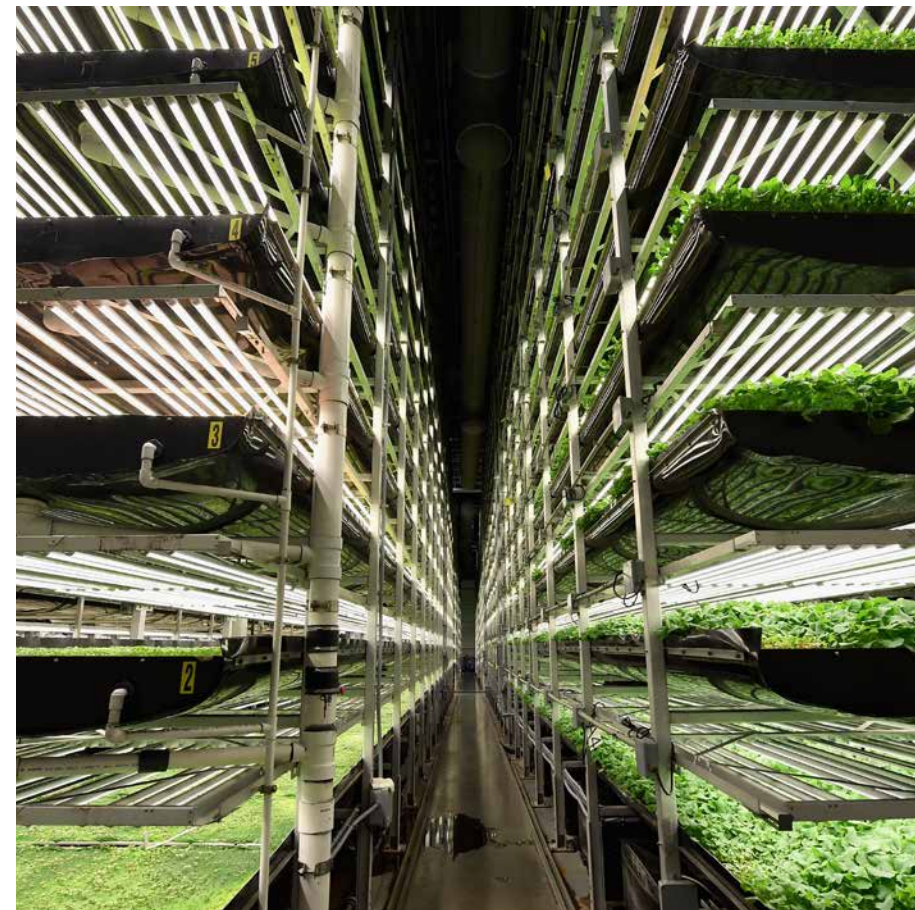
FRÅN VATTENRESERVOAR TILL UNDERJORDISK KONSTHALL – CISTERNERNE I KÖPENHAMN HAR GÅTT FRÅN ATT LAGRA STADENS DRICKSVATTEN TILL ATT FYLLAS MED KONST. HÖG LUFTFUKTIGHET OCH STÖVLAR INGÅR I BILJETTPRISET.

IN MED DET GAMLA

Efter att ha levt en ljusskygg tillvaro under många år har hantverksölen tagit plats i rampljuset igen.

Antalet bryggerier i Sverige minskade drastiskt under 1900-talet och var i början av 90-talet nere på bara 20. I dag finns över 400 bryggerier, vilket har lett till att många före detta lagerlokaler nu används för att brygga just lager.

Även kontor och garage har fått nya törstiga hyresgäster.



UPPÅT VÄGGARNA

För att odla växter inomhus har det amerikanska företaget AeroFarms byggt om både stålverksanläggningar såväl som en före detta lasergame- och paintballarena.

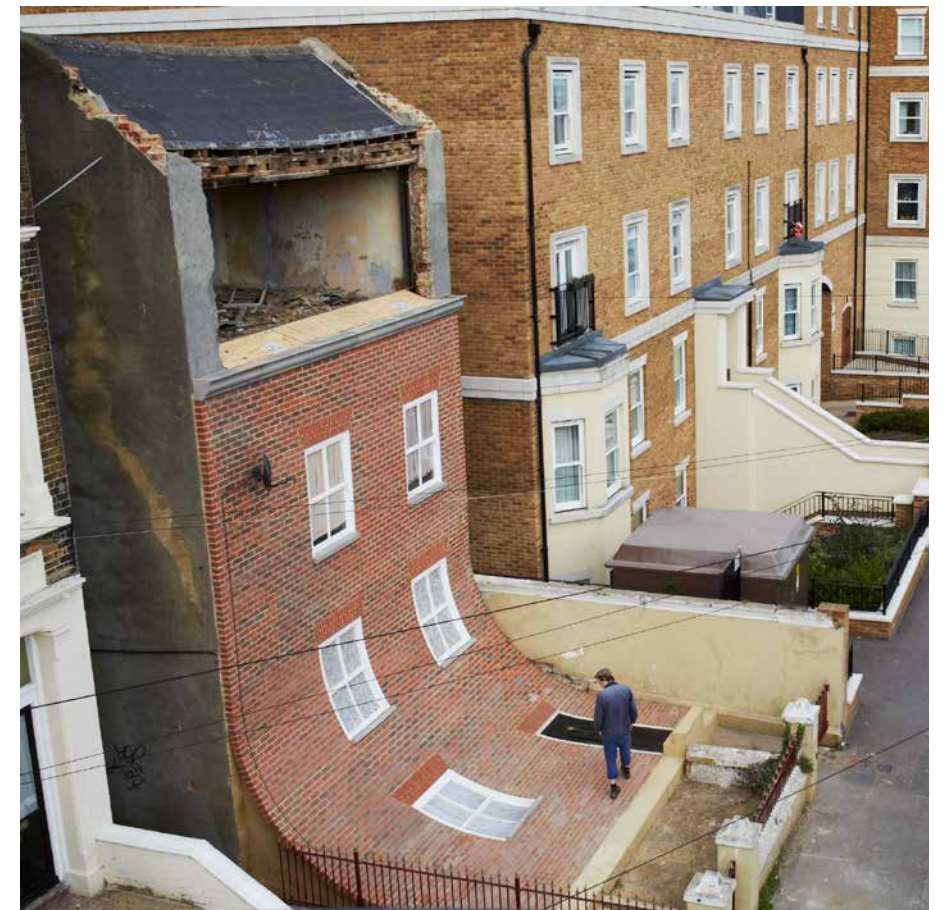
Inomhusmiljön raderar i ett slag bort behovet av bekämpningsmedel, ogräsmedel och svampmedel. AeroFarms sprayar växternas rötter med näringsämnen, vatten samt syre och LED-lampor med specifika spektrum, intensitet och frekvens styr växternas fysiska och smakmässiga egenskaper. Inte helt uppåt väggarna med andra ord.

TAPPA FASADEN

Konstnären Alex Chinneck förvandlade ett övergivet hus i London till ett konstprojekt genom att riva ner tegelväggen, vilket fick byggnaden att verka som om den hade kollapsat och fallit till marken.

Ungefär som om den spolats bort av regnet. Med en blandning av humor och allvar ville Chinnecks undersöka relationen arkitektur, samhälle och mänskliga känslor.

Verket ska sätta fokus på hur en byggnads omvandling eller övergivande kan påverka de som lever i närheten.



FUNDAMENT FÖR FISKELYCKA

Bygget av den 838 meter höga "Sky City" i kinesiska Changsha, började i juli 2013 när miljardären Zhang Yue, ordförande för Broad Group, anlände med helikopter till den officiella byggstarten.

Två år efter att projektet avstannat fick man fiska efter nya idéer. Grunden till det som var planerat att bli världens högsta byggnad används idag som en fiskodling.





FRÅN HÖ TILL HAY

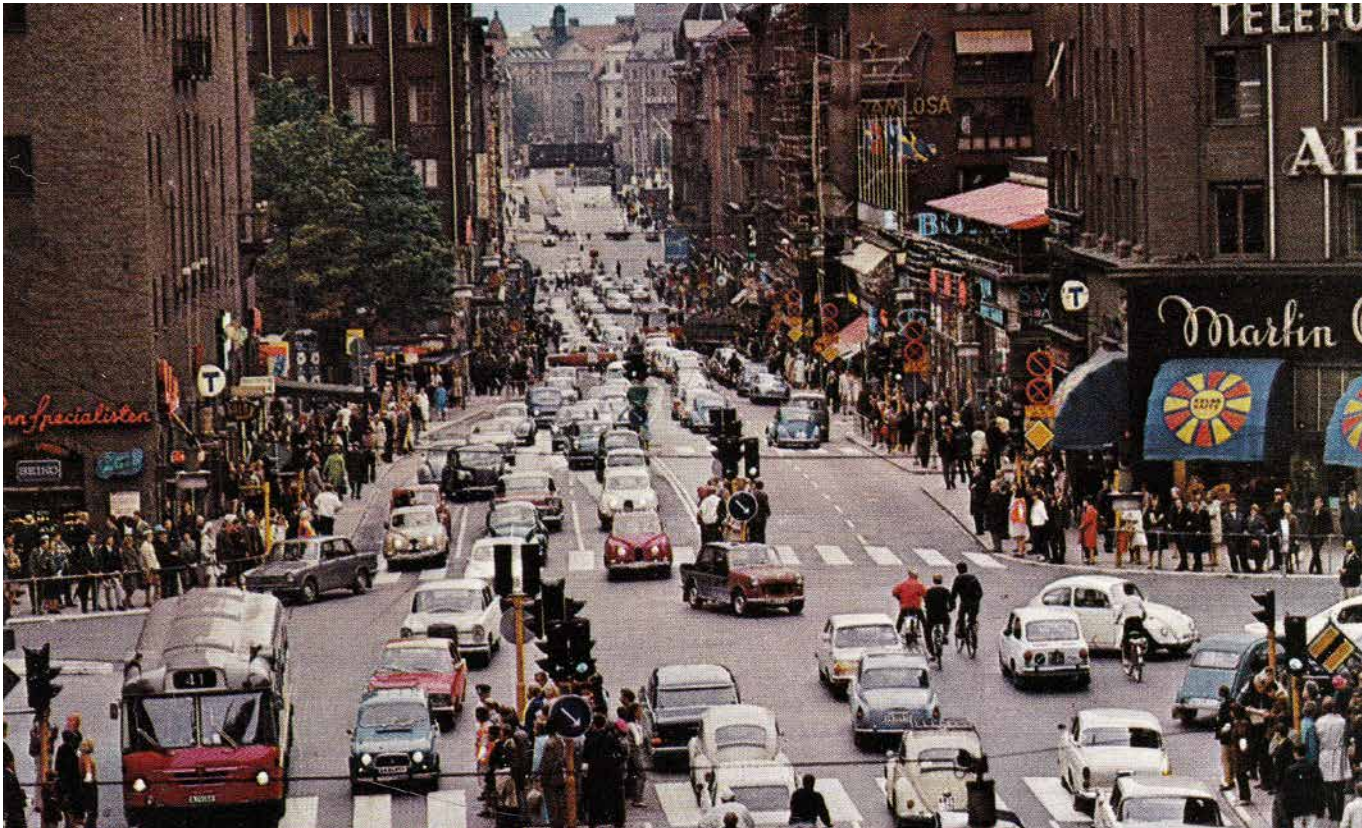
Beväpnade med korslagda armar och skarpa blickar såg dåtidens åskådare till att varje spadtag granskades noggrant. Hötorget har genom åren haft sin beskärda del av umareller – vad kommer att locka dem härnäst?*

*UMARELL – FRÅN NYORDSLISTAN 2024, SYFTAR PÅ ÄLDRE MÄN SOM PÅ PLATS FÖLJER BYGGEN I DET OFFENTLIGA RUMMET.



ÅRET ÅR 1960 OCH DET ÅR 5 ÅR KVAR TILL HÖTORGSKRAVALLERNA SOM RESULTERADE I ATT 665 PERSONER OMHÄNDERTOGS AV POLISEN. LÖRDAGEN 28 AUGUSTI 1965 SAMLADES FLERA HUNDRA MODS PÅ HÖTORGET FÖR ATT HÅNGA, MEN UNDER KVÄLLEN BLEV DET FIGHT MELLAN MODS OCH RAGGARE. PRESS, RADIO OCH TV RAPPORTERADE OM STÖKET VILKET DROG TILL SIG HORDER AV NYFIKNA TILL CENTRUM, SÄVÄL VUXNA SOM UNGDOMAR OCH BARN.

70-TALET I STOCKHOLM, I HÖRNET KUNGSGATAN/SVEAVÄGEN. BILKÖERNA RINGLAR SIG SAKTA FÖRBI HÖTORGET. KANSKE HINNER MAN SPRINGA IN PÅ SKIVAFFÄREN HIRSCH FÖR ATT INFÖRSKAFFA ROLLING STONES SENASTE LP-SKIVA "EXILE ON MAIN ST".



*Det är dags att vända blickarna mot vår egen stad.
Stockholm har under åren gått från en liten medeltida by, via stormaktstid
och stenstad till att idag vara en stor utbredd tunnelbanestad.
I mitten har det hänt väldigt lite. Och samtidigt mycket.*

Den tyske filosofen Hegel, som levde mellan åren 1770 och 1831, hävdade att det enda som kan läras av historien är att människan inte lär sig något. Vi lever, som vi tidigare konstaterat, i en ständig förändring. Städer, människor och idéer rör på sig hela tiden. Ibland i tydliga steg, ibland genom osynliga skiftningar som bara anas i efterhand. Är det inte något jordiskt – som en pandemi – som förändrar situationen, kan det vara en teknikrevolution. Anpassning handlar inte bara om att reagera på det nya, utan också om att aktivt forma det nya. I en levande stad blir anpassning en strategi för att skapa långsiktig hållbarhet och liv.

**FÖRÄNDRING OCH ANPASSNING –
TVÅ SIDOR AV SAMMA MYNT**

Städer som lyckas är de som kan balansera förändring med kontinuitet. De bär med sig sin historia samtidigt som de vågar omdefiniera sig själva. De testar, utvärderar och justerar, precis som naturen själv gör genom evolutionen.

I ett större perspektiv är anpassning också ett mått på motståndskraft. De miljöer och samhällen som är mest flexibla har störst chans att inte bara överleva, utan att blomstra. Framtiden tillhör inte de som motstår förändring, utan de som kan omfamna den och göra den till sin egen. Läge, läge, läge är en känd devis inom fastighetsbranschen. Översatt till dagens snabba växlingar kan den betyda: 'Det gäller att förstå läget' och vara förberedd på förändring. De senaste åren har Axfast förvärvat och utvecklat ett antal fastigheter kring Hötorget. Hegel hävdade att mänskligheten inte lär sig något av historien, men här skulle han nog behöva erkänna sig motbevisad. Förändringarna som görs idag är noga förankrade i det förgångna, så vi tar i kapitlets början ett rejält steg tillbaka.

MÅNGLARE FRÅN SÖDER – BÖNDER FRÅN NORR

Alla städer med historia har sin "haymarket" eller "heumarkt". Stockholms hörtorg smög igång redan under Magnus Ladulås dagar. Då på 1200-talet var det en liten by med åkrar och gårdar som hette Väsby och som låg en bit utanför Stockholms stadsmurar. Med tiden växte stan och mitt i Väsby lät Gustav Vasa på 1500-talet anordna en uppsamlingsplats för den hö och halm som skulle vidare till slottsstallet. När

namnet Hötorget sen slogs fast år 1644 bekräftade det platsens roll. Sådant ändrar man inte på i första taget.

På Hötorget samlades folk och vägen dit var på många håll en lervälling, men själva torget blev stenbelagt på 1670-talet. Trots att många hade Hötorget i sikte var det från och med år 1856 ingen som kom dit för att köpa hö. Den handeln hade då flyttats till Norrmalmstorg. Namnet Hötorget rörde dock inte på sig, men 1869 förändrade staden torget när de delade det i två halvor. Den södra delen gick under namnet Månglaretorget och där i fasta salustånd under tälttak sålde stadsborna importerade varor och allehanda hushållsartiklar. Norra sidan kallades Bondetorget och under bar himmel ställde bönderna upp sina kärror och sålde det som jordbrukets årstider hade att erbjuda.

1800-TAL SLÅR OM TILL 1900-TAL

Under större delen av 1800-talet kantades torget fortfarande av enkla hus där djurhållning pågick, men också av hantverkarbodar och verkstäder. När vi närmar oss 1900-talet släpper den gamla bondeprägelns taget om torget och borgerskapet kliver fram. Den 1 januari 1914 blev det stopp för torghandel med färskt, rått kött av nötkreatur, får, svin och häst, senare samma år förbjöds även vilt och plockade fjäderfän. Den kommersen får bland annat plats i Hötorgshallen som byggdes redan under 1880-talet, men också i nya Centralhallen vid Kungsbron som stod klar 1912. Kvar ute på torget blev grönsaker, blommor och fisk – men en helt ny typ av handel skulle komma att dominera torget.

1925 har Paul U Bergströms idé om att sälja färdigsydda kläder i olika storlekar gått så bra att han kunde kliva in i sitt nybyggda varuhus, PUB. Året därpå, den 7 april 1926 invigs Konserthuset. Mot torget står tio granitkolonner som väger 3,3 ton styck. Varje kolonn är 18 meter hög, vilket man väl kan gissa är exakt vad genomsnittslängden på kön var som ringlade nedanför då det var biljettsläpp på skivbutikerna Svala & Söderlund. I skivaffärens lokaler ligger idag ett café och biljettköerna har flyttat in i din telefon. Utmed torget fanns även andra skivbutiker som Hirsch och den i varuhuset Adam & Eva. Därmed är vi framme vid modern tid och snart framtiden, men för ordningens skull – låt oss först se vad historiens fantasier innehöll.



“VI MÅSTE SKAPA EN STAD FÖR DEN MODERNA MÄNNISKAN, DÄR BIL, KOLLEKTIVTRAFIK OCH ARBETSLIV FUNGERAR I HARMONI.”
– SVEN MARKELIUS, STADSARKITEKT, OM NORRMALMSREGLERINGEN.

ALLA VAR DÄR! KUNGEN VAR DÄR! 12 APRIL 1959 INVIGDES SERGELGATAN, SVERIGES FÖRSTA GÅGATA, MED POMPA OCH STÅT.
EN ÖVERDÄCKNING EFTER AMERIKANSKT MÖNSTER HADE DISKUTERATS, MEN TAKET BLEV ALDRIG VERKLIGHET



FUTURISTER OCH FANTASIER

BORDE INKÖPAS

Gustav III drömde om en gata som, via hans nybyggda Norrbro, skulle skära genom Norrmalm och leda raka vägen till hans älskade Haga. På så sätt skulle han i princip slippa göra en enda sväng på väg till sitt ena slott från det andra. Vad hade hänt om drömmarna för Norrmalm från 1700- och 1800-talet faktiskt blivit verklighet? Kanske hade vi sluppit 1950- och 60-talets rivningsvåg, som på sina håll gjorde Hötorgets baksida ganska folktom. Visionärer som Carl Fredrik Adelcrantz och Erik Palmstedt på 1700-talet samt Albert Lindhagen på 1800-talet föreställde sig ett Norrmalm med raka axlar där exempelvis Drottninggatan och Kungsgatan skulle bli centrala stråk. Staden skulle få breda boulevarder, imponerande byggnader och genom-

Funktionalismens fader, Le Corbusier, ville inte vara sämre och presenterade 1933 för Norrmalmstävlingen ett förslag om att utplåna nästan hela Norrmalm för att istället uppföra fyra gigantiska huskroppar som skulle rymma 170 000 människor. Delar av den svenska kritikerkåren var hänförd. Författaren, konst- och arkitekturskribenten Gotthard Johansson valde i SvD beskrivningen ”mest utopiska i hela tävlingen – och hans eleganta teckningsstil – den mest artistiska någon modern arkitekt besitter. För säkerhets skull satte han också sin rubrik i versaler: ”BORDE INKÖPAS”

1932 presenterade den svenska arkitekten Tage William-Olsson ett visionärt förslag för nedre Norrmalm. Befintlig bebyggelse från Gustav Adolfs torg till Adolf Fredriks kyrka skulle bort för att ge plats åt två långa rader med parallella lamellhus. Endast konserthuset skulle få stå kvar.

IDAG TRADITION OCH FÖRNYELSE

tänkt struktur. De drömde om ett Stockholm med grönområden och breda, parisiska boulevarder som skulle underlätta stadens växande trafik, men många av dessa drömmar blev som bekant aldrig verklighet.

Allteftersom befolkningen ökade tilltog styrkan i drömmarna. Under första hälften av 1900-talet växte Stockholms befolkning kraftigt, vilket blev en katalysator för det som sedan blev det nya Hötorget och Norrmalmsregleringen. 1900 bodde cirka 300 000 människor i Stockholm. 1930 var siffran 500 000. Stockholmare trängde ihop sig och blev under mellankrigstiden ett av Europas mest trångbodda folk, och nu började måttet bli rågat för de styrande.

1932 presenterade den svenska arkitekten Tage William-Olsson, som under samma epok skapade Slussens trafiklösning, ett visionärt förslag för Hötorget inklusive nedre Norrmalm. Befintlig bebyggelse från Gustav Adolfs torg till Adolf Fredriks kyrka skulle bort för att ge plats åt två långa rader med parallella lamellhus. Endast konserthuset skulle få stå kvar.

När efterkrigstidens tankar om det moderna samhället växlade upp skulle slummen byggas bort, samtidigt som bilismen och tunnelbanan till de nya förorterna skulle fram. Sven Markelius och David Helldén, arkitekterna bakom Norrmalmsregleringen, såg en möjlighet att skapa en modern stadsdel med kontor, breda trafikleder och nya offentliga platser – däribland Sergels torg, som först kallades Sveaplatsen. När visionerna var som starkast skulle inte mindre än 20 parkeringshus skapas i city. Stadens mitt skulle vara en plats för kontor och i stort sett de enda som bodde där skulle kvartera in sig på hotell. Omkring 700 hus revs, och idag söker stadsplanerarna en ny balans mellan tradition och förnyelse. Flera av husen som byggdes under Norrmalmsregleringen är numera blåmärkta. Kulturhuset, Hötorgsskraporna och sist men inte minst parkeringshuset Parkaden anses alla värda att bevara. En visionär ironi i sammanhanget är att där just Parkaden ligger sjöng Bellman på krogen Tre Rempare om sina planer för den gustavianska kvällen



LÄGMÅLT MEN EXPRESSIVT OCH MED HELHETER LIKA VIKTIGA SOM DETALJERNA. MARGE ARKITEKTER GRUNDADES 2002 AV PYE AURELL EHRSTRÖM, KATARINA GRUNDSSELL, LOUISE MASRELIEZ OCH SUSANNE RAMEL. IDAG ARBETAR HÄR ETT 40-TAL MEDARBETARE MED ARKITEKTUR I SMÅTT SÄVÄL SOM STORT – ALLTID MED MÄNNISKAN OCH MILJÖN I MITTEN.

LAGER AV FÄRG OCH SLITNA STEG VITTNAR OM ALLA SOM GÅTT I TRAPPHUSET FÖRE OSS. MEN ÄVEN I TAKEN FINNS DETALJER SOM AVSLÖJAR DET FÖRFLUTNA. BAKOM DET TIDIGARE NEDSÄNKTA TAKET I FASTIGHETEN VINKELHAKEN DOLDDES TRE VACKRA VALV.



VERKLIGHET OCH VISIONÄRER

I tidigare rapporter har vi skrivit om fastighetsägarnas roll som katalysatorer. Genom att vara proaktiva istället för att agera reaktivt på kriser och skiften kan de underlätta för företag, krogar och handel – och ständigt fungera som smörjmedel för liv och dynamik. De kan skapa arbetsmiljöer som överbryggar generationsgränser och hjälpa till att locka kompetens. Sist men inte minst kan de ha en avgörande roll för konsten och kulturen i området.

Hötorget är än idag en fantastisk plats, och lika ombytlig som alltid. En stad behöver sina skavanker och ojämnheter för att kännas levande, men här finns också utrymme för förbättringar. Arkitektkontoret Marge som har arbetat med många tongivande utvecklingsprojekt ger sin syn på hur historien och framtiden kan arbeta med varandra.

med grundläggande kvaliteter som generationer har tyckt om. Även om de är byggda i en annan tid och av den anledningen kan vara svåra att anpassa till vår samtid, så har rummen ofta fina proportioner, bra takhöjd, dagsljus och vackra trapphus. Det gäller att ta vara på husens kvaliteter och bygga vidare på den känslan.

Genom att blicka långt framåt går det att utforska möjliga framtidsscenarier och tänka igenom vilka konsekvenser de kan få. Vi behöver fortsätta bevaka omvärlden, utforska nya scenarier och fatta strategiska beslut längs vägen.

I Stockholms stads nuvarande cityplaner finns målet om att skapa trygga och attraktiva offentliga miljöer. Det innebär bland annat att bebyggelsen ska ha fler blandade

"Jag brukar tänka att de mest långsiktiga husen är de som människor tycker om och trivs i. Många av byggnaderna just runt Hötorget har en hög gestaltningsgrad med grundläggande kvaliteter som generationer har tyckt om."

Grundaren och arkitekten Pye Aurell Ehrström berättar:

– När vi arbetar med befintliga platser och hus ser vi historien som en utgångspunkt. Vad har hänt här, hur har huset använts, vem har gått i trapporna, vilka var de ursprungliga tankarna och idéerna som påverkade utformningen? Att anpassa sig till framtiden kan vara lite som ett detektivarbete. Genom att se vad som finns bakom lager av renoveringar, i tidigare ritningar och berättelser går det att förstå husets roll, karaktär och plats. Historien blir en inspirationskälla för framtiden.

Genom att blicka bakåt för att se framåt går det också att se vad som under åren har klarat sig eller försvunnit. Det som har överlevt har ofta gjort det av en anledning. Det som har försvunnit kan antingen ha gjort det för att det inte höll måttet eller passade tidsandan, och då kan det handla om att rätta till eller återställa. Eller bara låta det vara just försvunnet. Sammantaget gäller det att förstärka husens, gatornas och områdets kvaliteter.

– Jag brukar tänka att de mest långsiktiga husen är de som människor tycker om och trivs i, fortsätter Pye. Många av byggnaderna just runt Hötorget har en hög verkshöjd

funktioner så att stadslivet kan pågå under dygnets alla timmar. Det rimmar väl med andra städers visioner om smidigare trafikflöden och sänkta hastigheter. På många håll har Stockholms stad gjort ett enormt jobb med att till exempel införa spårvagnar och leda om trafiken, men större träd och ihållande grönska saknas fortfarande. Byggnader och stadsplanering måste förbättra luft- och vattenkvaliteten, bidra till biologisk mångfald och stödja cirkulära materialflöden.

På papperet består området kring Hötorget av gågator i nästan alla väderstreck som i teorin borde leva upp till morgondagens krav på en just levande och grön stad – men ser man på hur det ser ut finns en del brister. Visionärerna önskar sig till exempel en ny våning ovanpå Konserthuset med restauranger och grönska, och ett övertäckt Sveavägen där trafiken går under ytan och på ovansidan ger plats för annat. Dessvärre liknar Stockholms city undertill med sina många tunnlar en Schweizerost, vilket gör det svårt att plantera ovanför. Men om vi planerar att bo på Mars i framtiden, borde vi kanske kunna få träd att frodas även här på jorden.

KLARA GÄRDE

Vid Hötorget fanns tidigare ett öppet gärde, Klara Gärde, som i början av 1600-talet användes som Beridarebana (även kallad Rännarbanan eller Rännebanshuset) och som sträckte sig från Hötorget ut till Mäster Samuelsgatan. Där byggdes också hus som användes för inridning och dressyr av hästar, hästtävlingar, tornérspel och kröningsfester. På platsen för Beridarebanan ligger idag Sergelgatan med sitt försök att vara en hommage till Tobias Sergel. Utvecklingen i en stad som Stockholm sker bäst med varsamt bevarande, begåvade förändringar och en smula fantasi. Kan det vara dags att damma av den gamla 1600-talskartan? Förlänga Hötorget och införa Klara Gärde på nytt för att på så sätt få in grönska och möten? En naiv tanke, men se det som ett frö. Det går inte att backa tiden, men det går alltid att citera Per-Anders Fogelström angående rivningen av de Sagerska husen, som fick ge plats för PK-huset: "Just sådana som behövs för att göra Hamngatan till ett trivsamt stråk och inte bara till en blankpolerad avloppsränna som på snabbast möjliga sätt spolar folkströmmarna genom centrum". Idag saknas anledningar för folk att stanna upp.

I Stockholms stads planering finns diskussionerna om

Genom att studera allt från demografin till hur människor rör sig har vi sett hur vissa städer lyckats få till mer liv än andra. Många städer genomgår precis som Stockholm en förtätning och då är det lätt att kontors- och bostadspriser trycks uppåt, men genom att våga blanda skapas förutsättningar för det som gör att man trivs i en stad. I Danmark har kommunerna rätt att kräva att 25 procent av all nyutveckling ska vara allmänna bostäder. Jag tror att det är en bra utgångspunkt för att skapa möten mellan olika grupper och för att få till liv mellan husen. Då bildas också förutsättningar för företagande, hotell och restauranger. Det är ju egentligen inte svårare än så.

Om man tänker på Jan Gehls rad "En bra stad är som en bra fest – människor stannar längre än nödvändigt eftersom de har roligt." är det lätt att förstå resonemanget. Stockholms experiment med Sommargator är inspirerande medan stadens många regelverk är motsatsen. New York, där Gehl Architects varit involverade, har över åren aktivt förenklat ansökningsprocesser och lättat på restriktioner. Syftet har varit att göra det lättare för privata aktörer att etablera sig, samarbeta och göra staden mer levande.

– En parentes är att när vi från Köpenhamn tittar på

*"Många små förändringar gör stor skillnad.
Släpp lite på regleringarna, testa, mät och utvärdera."*

var mindre parker ska kunna placeras. En liten promenad från Hötorget pågår även arbetet med det som kallas Centralstaden. När delar av tåg- och spårområdet längs Klara Strand täcks över uppstår nya möjligheter. Visionen om platsen som en klimatneutral knutpunkt för hållbart resande ska även förbättra för livet före och efter resan. En mix av stadsfunktioner och grönområden planeras in – Stockholms mitt kommer med andra ord att förändras än en gång. Till år 2040 beräknar staden att Norrmalm även behöver minst tre nya skolor, fyra idrottshallar och konstgräsplaner. Låt fantasierna flöda. I The Global Liveability Index 2024, publicerad av The Economist Intelligence Unit, behåller Wien sin position som världens mest levnadsvärda stad för tredje året i rad. Köpenhamn ligger kvar på andra plats. Stockholm är utanför topp 20, men har alla möjligheter att ta sig uppåt.

SOMMARGATOR OCH VINTERVÄGAR INSPIRERAR

– Stockholm har en otrolig potential, säger Liselott Stenfeldt, partner och forskningschef på Gehl Architects i Köpenhamn. Det finns mycket som Stockholm gör rätt, samtidigt som där finns massvis med outnyttjad potential. Under åren har vi utvecklat områden i över 350 städer.

Stockholm ser vi en outnyttjad potential i vattnet. Trots att Stockholm har mer vatten, så säger många stockholmare att de vill bada när de kommer till oss. Det borde vara tvärtom. Om vattnet aktiveras kan Stockholm bli en ännu härligare stad. Inte bara på sommaren utan även på vintern – bara en sådan liten sak som att tillåta fler bastubad skulle göra Stockholm mer attraktivt. En liten detalj såklart, men många små förändringar gör stor skillnad. Släpp lite på regleringarna, testa, mät och utvärdera.

Hötorget raison d'être är som ett handelstorg. Det var så det kom till och så som det i mångt och mycket är.

– Det är också dess utmaning fortsätter Liselott Stenfeldt. På gatorna kring Hötorget har livet kommit tillbaka. De är både välkomnande och intima. När torghandeln är aktiv upplever jag att själva Hötorget också fungerar ganska bra, men under timmarna när handeln är borta blir torget direkt en otrygg plats. Många aktörer vill såklart vara med och förbättra torget men utan att lätta på regelverk är situationen ganska låst. Lösningen är återigen att pröva sig fram och samla in data. När Times Square gjordes om testade vi först en helg, sedan en månad och till sist tre månader. Genom att noga evaluera testerna hade vi en bra utgångspunkt för att skapa en förbättrad permanent plats.



PÅ GEHL ARCHITECTS LEDER LISELOTT STENFELDT ETT TVÄRVETENSKAPLIGT TEAM SOM TAR SIG AN KOMPLEXA STADSUTMANINGAR. GENOM ATT DRA NYTTA AV DIGITALISERINGENS MÖJLIGHETER UTFORSKAR TEAMET HUR NYA VERKTYG OCH METODER KAN BIDRA TILL EN MER INKLUDERANDE, RÄTTVIS OCH ETISK STADSPLANERING.

TIMES SQUARE SOM EN GÅNG I TIDEN VAR EN ENDA LÅNG KÖ AV BILAR HAR FÅTT SITT NAMN FÖR ATT NEW YORK TIMES HADE SITT HUVUDKONTOR HÄR. NÄR BROADWAY STÄNGDES FÖR FORDONSTRAFIK MELLAN 42:A OCH 47:E GATAN ÖPPNADE 10 000 KVADRATMETER UPP SIG FÖR FLANÖRER, RESTAURANGER, HANDEL OCH FRAMTIDENS TIDNINGSLÄSARE.





FLERA KÄNDA ARKITEKTER VAR MED OCH RITADE VARUHUSET PUB. BLAND ANDRA CYRILLUS JOHANSSON, HAKON AHLBERG, ARTUR VON SCHMALENSEE OCH BRÖDERNA ERIK OCH TORE AHLSEN. BYGGNADEN MOT HÖTORGET SÅG DAGENS LJUS 1924-25 OCH IDAG, ETT SEKEL SENARE, ÄR DET HOTEL HAYMARKETS TUR ATT LYSA UPP TILLVARON FÖR BESÖKARNA.

INFÖR 100-ÅRSJUBILÉET 2026 KOMMER KONSERTHUSET ATT FÅ EN NYRENOVERAD INBJUDANDE OCH ATTRAKTIV FASAD. REDAN NÄR TENGBOM RITADE HUSET FANNS TANKEN "DET BLÅ HUSET MED DET RÖDA HJÄRTAT". ALLA SKULLE VARA VÄLKOMNA, NÅGOT VI FORTFARANDE HAR SOM MÅL, SÄGER SUSANNE RYDÉN, KONSERTHUSETS VD.



ÄNDRA INGENTING MEN FÖRÄNDRA ALLT

Ska en stad som Stockholm vara klimatneutral kommer det som i många andra städer där det redan finns bebyggelse, inte bli så mycket nytt, utan snarare byggas om. För att klara en växande befolkning kommer byggnaderna att behöva klara fler saker under samma tak. Eller ovanför. Taken kan producera energi, fyra företag kan dela på ett kontor, och vi kanske får vänja oss vid att bo fler på samma yta (notera portvaktsbostadens återkomst med endast 10 kvm boyta som såldes på Östermalm under 2024/2025). Genom att förbättra luftflödet, värme och kyla samt anpassa byggnaden efter dagens brandföreskrifter kan till exempel en kontorsfastighets yta optimeras. Ur ett hållbarhetsperspektiv skapas då möjlighet att förtäta byggnaden, vilket gör det möjligt att rymma fler funktioner och människor utan att det känns trångt. Nya områden som Bromma flygfält, Årsta och Sickla kommer få nya byggnader, men själva innerstan är ett riksintresse och det kommer med ett stort mått av begränsningar.

KLARAKVARTEREN SKA STRÅLA IGEN

Hötorget har skiftat utseende flera gånger, men på senare tid just mer på grund av att insidan på byggnaderna har förändrats, än att nya byggnader tillkommit. Stockholms stad, fastighetsutvecklare, näringsidkare och andra intressenter arbetar hårt för att återskapa den levande stadsmiljö som en gång präglade Klarakvarteren. Ett hus i raden av de som förändrats är Torgvägen 7, ofta kallat PUB-huset. Tidigare var huset, trots sina ofta fint dekorerade skyltfönster, stängt och obefolkat mot torget. I dag ger det plats åt butiker, 401 hotellrum, restauranger, möteslokaler och har en verksamhet som på flera sätt kan öppna upp sig mot torget. Samtidigt är Haymarket skapat för att kunna möta olika typer av framtidsscenario. Inredningen kan ändras från mötesrum till öppen yta och ge plats för allt från modevisningar till mingel. I hotellet finns också den lilla biografen med mörkröda sammetsfåtöljer, dels för att kunna förvandla möten till något nytt, men också för att plocka upp arvet från den tid då Greta Garbo arbetade i varuhuset. Huset visar tydligt att det går att förändra utan att förlora vare sig yta eller charm.

ETT FÖRÄNDERLIGT TEMPEL

Mitt emot Haymarket tornar ett av Stockholms bästa exempel på Swedish Grace upp sig. Ivar Tengboms vision

var att få Konserthusets stora eleganta salong att framstå som ett torg. Nu 100 år senare, är uppgiften att öppna upp detta vackra hus mot torget det står på. När Konserthuset byggdes på 1920-talet var "demokratiska" publikutrymmen en nyhet för tiden — alla samhällsklasser gick genom samma portar (så var det inte på exempelvis Dramaten och Operan där man höll klasserna väl skilda åt). Susanne Rydén är husets chef sedan 2024 och har efter den egna musikerkarriären intagit ledande roller i svenskt musikliv, är utbildad sopran och var som musiker verksam såväl i Sverige som internationellt.

– Inför 100-årsjubiléet 2026 kommer Konserthuset att få en nyrenoverad inbjudande och attraktiv fasad. Redan när Tengbom ritade huset fanns tanken "Det blå huset med det röda hjärtat". Alla skulle vara välkomna. Sidan mot framförallt Hötorget är för oss en möjlighet för att locka in besökare till huset, men torget är också en möjlighet för oss att kliva ur huset.

Konserthuset har förändrats invändigt genom åren. Förutom att moderna akustik-, teknik- och ventilationssystem har integreras i byggnaden gjorde man under tidigt 80-tal plats för en orgel med 6100 pipor. Den längsta mäter 11 meter medan den minsta bara är några millimeter. Idag arrangeras årligen över 200 konserter med orkestermusik, kammarmusik, jazz- och världsmusik samt utställningar och många andra evenemang.

– Jag skulle vilja att ytorna på torget kunde delas av fler. För mig är Covent Garden en inspiration. Där säljs frukt och grönsaker, men där händer också så mycket mer. Haymarkets uteservering är en lyckad utveckling i rätt riktning. Kan vi från vår sida hitta ett sätt att komma ut skulle det gynna torget.

Under 2010-talet fanns en tanke om att bygga vidare uppåt och på Konserthusets tak göra det möjligt för fler verksamheter. Planerna föll på grund av flera anledningar, men idéerna är inte på något sätt slut.

– För att väcka intresset för musiken arbetar vi med allt från fasadbelysning till information, men vi diskuterar också ständigt hur vi kan komma ut i området och göra Hötorget än mer levande. Trappan ägs av staden, men att få använda den och smycka den med blommor och växtlighet skulle bara i det lilla få vara underbart. Trappan går att se både som en invit till huset och som en scen. Vår ambition är att alltid hålla igång, säger Susanne.



“MAXA TORGET! ALLA VÅGAR BÄR TILL HÖTORGET, MEN DET GÄLLER ATT FÅ TURISTER SÄVÄL SOM STOCKHOLMARE ATT STANNA”, SÄGER DE PASSIONERADE BRÖDERNA ÜNAL SOM SEDAN FLERA DECENNIER DRIVER BUTIKEN KÖTTKOMPA NIET I HÖTORGSHALLEN.

KÖTTMÄSTARE OCH GLÄDJESPRIDARE

Familjen Ünal har varit i Hötorgshallen under 50 år. I Köttkompaniet dinglar allt från nykryddade korvar till mörkt kött som fått hänga i 6 månader.

– Hötorget är en otrolig plats, säger köttmästare Tolga Ünal. På 60-talet kom morfar hit från Istanbul och blev förtjust. Här fann han allt från solrosfrön till lammbringor – och här öppnade han sin egen butik.

”Tänk dig ett levande torg med uteserveringar, dofter och energi! Vi skulle kunna göra Hötorget till ett landmärke.”

Idag är det framför allt under lunch samt på fredagar och lördagar det är som livligast. Bröderna har utvecklat butiken efter nya köpmönster, men skulle gärna vilja ha tillbaka veckodagarnas myller. Och få upp hallen ovan mark, där den faktiskt en gång i tiden var.

– Skulle vi få helt fria händer, då skulle vi direkt byta plats med biograferna, säger Tolgas bror Emir, som utöver

köttmästare också bär titeln glädjespridare. Tänk dig ett levande torg med uteserveringar, dofter och energi! Vi skulle kunna göra Hötorget till ett landmärke. Sverige är världsledande i allt från musik till teknik. Ett fantastiskt torg borde vi också kunna skapa!

IMPONERANDE BAKVERK OCH GNISTRANDE STJÄRNOR

Bara några stenkast därifrån, i hörnet Kungsgatan och Klara Norra Kyrkogata byggdes 1883-84 en byggnad som sedan 1928 haft det välkända konditoriet Vete-Katten i hörnlokalen. Numera har det bildat en gemensam huskropp med byggnaden bakom och Vete-Katten har blivit grannar med Restaurang Frantzén, Sveriges första trestjärniga restaurang. Idag tar sig stockholmarna åter till de historiska kvarteren. Fastigheten Boken 6 som ligger mellan Gamla Brogatan och Kungsgatan bestod ursprungligen av tre huskroppar uppförda på 1750-talet, 1890-talet och 1920-talet. I fastigheten fanns kändistäta Hotel Carlton som gästades av storheter som Ella Fitzgerald och Count Basie. I nära samarbete med byggnadsantikvarier har hotellrummen anpassats för nya tider, samtidigt som fastigheten öppnats upp mot kvarteret. Den nya, inbjudande entrén vid Kungsgatan 57 välkomnar besökare till



ÄTA TRESTJÄRNI GT UNDER STJÄRNNORNA ÄR SEDAN 2018 FULLT MÖJLIG I KLARAKVARTEREN. HÄR LIGGER FRANTZÉN, SVERIGES FÖRSTA RESTAURANG SOM BELÖNATS MED TRE STJÄRNOR I GUIDE MICHELIN.

en varsamt restaurerad och långsiktigt flexibel kontorsfastighet – återigen fylld av liv. En attraktiv exteriör på de första våningsplanen är viktig, inte bara för huset i sig utan också för gatumiljön. De fyra första metrarna på huset visar på att det finns liv i huset som skapar en trygghet för de som passerar.

Vänder vi blickarna ännu högre uppåt ser vi att Klara-kvarteren på senare år sett en boom av bostäder och restauranger på taken, och det är ingen slump. I en tät stadsmiljö där markytan är begränsad erbjuder taken en oanvänd potential – och utsikten över Stockholm gör dem extra attraktiva. Takterrasser lockar både stockholmare och turister som söker upplevelser under stjärnorna, samtidigt som fastighetsägare stärker sina byggnaders konkurrenskraft. Modern byggteknik har gjort det enklare att göra om taken, vilket gör att fler tak i city nu förvandlas till bostäder, attraktiva kontor och mötesplatser ovanför stadens gator.

Nere på marken har en förändring i trafiken förändrat pulsen. Genom att staden har skapat plats för spårvagnar, fler cyklar och fotgängare har gatorna blivit mer tillgängliga. Vilket blir nästa stora skifte? Forskarna spår färre privatägda bilar, mer kollektivtrafik och fler cyklar. Kanske inte så stor skillnad gentemot idag? Låter rimligt, men

betänk då att för bara några år sedan var en sparkcykel något som mest såldes i leksaksaffärer. Nu är de ett givet inslag i stadsbilden och har på vissa håll förändrat den helt. Man kan tycka vad man vill om dessa tvåhjuliga nygamla innovationer, men att förvandlingen som kom med dem, kom lika snabbt som pandemin lärde oss att handla online råder det ingen tvekan om. I krigen som rasar runt om i världen pågår en utveckling av drönare, vad händer när de

”I en tät stadsmiljö där markytan är begränsad erbjuder taken en oanvänd potential – och utsikten över Stockholm gör dem extra attraktiva.”

kommer till mer civil användning? Är vi då framme vid luftvelocipeden som Claës Lundin 1878 fantiserade om i Oxygen och Aromasia? Kommer vi att haka fast den på balkongen på våning tre där du inte bara kommer att köpa färska grönsaker från väggen utan även gå en trappa upp till taket där morgondagens inspirerande shopping och en bit mat väntar?



KONST OCH VETEKATTER

Det sägs att namnet till konditoriet Vete-Katten kom till efter att grundaren Ester Nordhammar fått frågan om vad hennes konditori skulle heta, och då svarat "Ja, det vete katten". Sant är i alla fall att Vete-Katten sedan 1928 har funnits i hörnet Kungsgatan och Klara Norra Kyrkogata. Esters idé var att starta ett enkelt konditori med bakverk, bröd och bullar av högsta kvalitet dit alla var välkomna. I entrén Kungsgatan 55 hänger sedan 2018 konstverket Nattframkallaren av Sofia Ekström.

KÖTT OCH CHAMPAGNE

Gretas, American och Paul's är de tre restaurangerna som numera ligger i det gamla PUB-varuhuset. Paul's är en blinkning grundaren Paul Urbanus Bergström, denne knalle från Västergötland som kom till Stockholm vid 16 års ålder för att på Slöjdgatan 11 börja som biträde hos lärftkramhandlare C.J. Pettersson. Det sägs att Paul i mogen ålder dyrkade en saftig köttbit och tillställningar med champagne.



MYGG OCH COWBOYS

Se på dina skor – andra gör det. 1979 öppnades dörrarna till Sko Uno på Gamla Brogatan 34. En för många subkulturer räddare i nöden. Här har generationer av uppväxande stockholmare köpt sina myggjagare, kängor, platåskor och cowboyboots. Innan Sko Uno hade jeansmärket Puss & Kram denna legendariska hörnbutik.

VIMMEL OCH ARBETSRO

Kvarteren kring Hötorget har i alla tider bjudit på olikheter för den som vill ha variation. Här finns även idag till exempel möjligheter till att både slita ut sig och ta igen sig, samt arbeta sig in i matchen igen. På uppmärksammade Helio Klarakvarteren som ligger på Gamla Brogatan 32, ett stenkast från Arlandabanan och Centralstationen finns kafé, mötesrum och arbetsplatser.



TRUBADURER OCH FLANÖRER

"Tjenare Mollberg, hur är det fatt? Hvar är din harpa? Hvar är din hatt?". Carl Michael Bellman bodde på Gamla Brogatan 24 (tidigare nummer 18) under slutet av 1700-talet – då en smal gata i utkanten av Stockholms stadskärna. När Stockholms centralstation öppnade 1871 ökade trafiken på Gamla Brogatan eftersom den blev en viktig genomfartsgata för resenärer och transporter. Efter en tid i dvala är gatan åter ett stråk för såväl långväga resenärer som stockholmare.



STRASS OCH GLASS

Fastigheter har som bekant olika uppgifter. De ska skapa rum för att vi ska kunna sova gott, mötas och arbeta. Och att kunna vara plats för gnistrade kristaller, glasbitar och plastpärlor. Det finns något måttlöst, i ordets bästa bemärkelse, i den mexikanske konstnären Raul de Nieves härliga, färgsprakande formspråk. Hans "It's my party and I cry if I want to" från 2013 hänger i entrén mellan Vete-Katten och Franzén.



EPILOG

Det finns de som tycker att städerna inte har någon framtid. Att det är på landet man ska bo för att kunna få livskvalitet, men städerna reser sig gång på gång. De bär med sig historien i sina byggnader samtidigt som de skapar plats för det moderna livet inuti och mellan husen. Det är just denna dynamik – mötet mellan det gamla och det nya – som gör att levande städer alltid hittar en framtid, oavsett hur tiderna förändras. Under den senaste tiden har vi sett en medvetenhet, delvis framtvingad av klimatförändring, men också av ett sunt förnuft och en genomtänkt vision om vad som gör en stad just levande.

Framtiden är som vi har sett svår att förutse, därför ligger styrkan i förmågan att kunna förändras med tiden. Flexibla byggnader som kan omformas för nya behov och sätt att leva, blir en av nycklarna till långsiktighet. Med hållbart företagande och genom att vara en positiv förändringskraft kan vi som fastighetsbolag vara med och skapa platser som drar till sig liv och rörelse.

Städer har alltid varit scenen för idéer och innovationer. Får vi stadsbilder som är inkluderande och välkomnande kan våra metropoler fortsätta att leva och inspirera. Som historikern, sociologen och teknologifilosofen Lewis Mumford uttryckte det 1937: "The city is a theater of social action, and everything else – art, politics, education, commerce – only serves to make the social drama happen.". Städernas verkliga kraft ligger i torgen, parkerna, gatorna och byggnadernas förmåga att bära historien samtidigt som de anpassar sig för framtiden – ständigt föränderliga, men alltid levande.

ÅRSRAPPORT

ÅRET I KORTHET

MARKNADSVÄRDE: 23,3 MDR (20,8)

TOTALAVKASTNING: 7,3% (0,6)

HYRESINTÄKTER: 1 012 MKR (866)

NETTOUTHYRNING: –13 MKR (–15)

PROJEKTINVESTERINGAR: 140 MKR (298)

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR: 0 MKR (0)

FASTIGHETSFÖRVÄRV: 1 523 MKR (1 544)

BELÅNINGSGRAD: 28% (26)

UTHYRNINGSGRAD: 93% (96)

UTHYRBAR YTA: 215 000 KVM (203 000)

ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER: 75% (84)

EN VILJA TILL STÄNDIG OMSTÄLLNING

Under 2024 har vi på Axfast fått lite lön för mödan. Vi har under de senaste åren investerat i betydande delar av vårt bestånd för att tillskapa nya ytor och ge våra nya och befintliga hyrestagare en unik och högkvalitativ produkt i bästa läge i centrala Stockholm. Detta har gett resultat och under 2024 nådde vi en totalavkastning på 7,3% att jämföra med 4,7% för MSCI index för ett jämförbart bestånd i samma geografiska marknad.

Vår strategi att investera i bra fastigheter i bra lägen med rimligt kassaflöde men med långsiktigt stor utvecklingspotential, fungerar utmärkt. Därtill med fokus på håll-

omvärldsförändringar, med oförutsägbarhet som den gemensamma nämnaren. Vi bevittnar betydande utmaningar i Europas konkurrenskraft, volatila energipriser, hot om handelshinder, ständigt ökad statlig skuldsättning, krig i Europa och i Mellanöstern, klimatet, geopolitiken, upp rustningen, migrationen, kriminalitet, ökad segregation och inrikespolitisk polarisering i många länder. Det är ingen uppmuntrande lista. Flera av dessa mörka moln har blivit alltmer påtagliga.

I en svårbedömd marknad finns det oftast mer möjligheter än risker för ett bolag med god ekonomi, låg

”Detta i en marknad med en oförglömlig pandemi, en hel del utmaningar och en aldrig sinande ström av osannolika omvärldsförändringar, med oförutsägbarhet som den gemensamma nämnaren.”

barhet, energieffektivitet, attraktiva miljöer och unik konst som välkomnar våra nöjda hyrestagare och deras gäster. Vi har gott om tålamod att arbeta med långsiktigt värdeskapande och vi har mod, styrka och förmåga att snegla runt hörnen och en tro på att vi kan förverkliga fastigheters fulla potential, även om det kan ta lite tid, kräva större investeringar och vakanser under ombyggnaden.

Totalavkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt per år legat på 6,2%, vilket är 1,7% över MSCI index för ett jämförbart bestånd i samma geografiska lägen.

Detta i en marknad med en oförglömlig pandemi, en hel del utmaningar och en aldrig sinande ström av osannolika

skuldsättning, med en organisation med hög kompetens och stor förmåga. Min tro är att snabbbrörlighet, flexibilitet, mod och vilja till ständig omställning blir allt viktigare egenskaper i ett företags affärsmodell och kultur.

Jag vill framföra styrelsens tack till vårt engagerade team och till våra hyresgäster, och vi ser med tillförsikt an nya affärsmöjligheter att utveckla våra befintliga fastigheter men också att välkomna nya utmaningar att investera i.

ALF GÖRANSSON, ORDFÖRANDE AXFAST



STYRELSE AXFAST



ALF GÖRANSSON

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



ANTONIA AX:SON JOHNSON

Styrelseordförande i Axel Johnson Holding. Ledamot av styrelsen i Axel Johnson AB och i Axel Johnson Inc. Grundare och styrelseledamot i Axfoundation. Ledamot i Axel och Margaret Ax:son Johnson Stiftelse m. fl. samt hedersdoktor vid KTH och SLU samt ordförande Lövsta Stuteri.



ALEXANDRA MÖRNER

Ledamot av styrelsen sedan 2024. Ledamot i Axel Johnson AB sedan 2005 . Ordförande i Axfoundation, Alnarp Cleanwater Technology, AltoCumulus AB och dess investeringsråd gällande kapitalförvaltning. Utöver det aktiv i ett antal andra styrelser inom Axel Johnson Gruppen.



INGALILL BERGLUND

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



JOHAN FANT

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



FREDRIK WIRDENIUS

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under 2024 har Axfast återigen levererat den högsta omsättningen och det högsta driftnettot i bolagets historia. Detta är ett resultat av genomförda förvärv, färdigställda projekt som till stora delar är uthyrda samt en hög indexuppräkning av hyrorna. Även fastighetsportföljen har haft en positiv utveckling under året med en värdeuppgång om 3,8 procent, vilket kan jämföras mot branschsnittet som totalt landade på 0,6 procent enligt MSCI:s index. Axfast värdeuppgång är huvudsakligen kopplat till årets förvärv, nyuthyrning och omförhandling till höga hyresnivåer samt tillskapande av nya byggrätter.

Under perioden har ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknats med Deloitte avseende kontorslokaler i Taktäckaren 2. Förhyrningen avser cirka 8 800 kvadratmeter med inflytt under 2025–2026.

Inom fastigheten Lysbomben 5 har bygglov erhållits för utveckling av cirka 10 000 kvadratmeter BTA kontor och tillhörande parkeringsgarage.

Under året har ombyggnationsprojektet på logistikfastigheten Jordbromalm 4:8 färdigställts och hyresgästen Storex har flyttat in i de nya lokalerna under årets första kvartal. Projektet omfattade cirka 8 500 kvadratmeter.

Inom fastigheterna Boken 6 och Vinkelhaken 9 har det under året startats två separata utvecklingsprojekt. Projekten omfattar bland annat installation av ny ventilation och förbättring av brandutrymningen för att tillskapa effektivare kontor. På fastigheten Vinkelhaken 9 görs även förändringar i butikslayouten, tillskapande av cykelrum, omklädnadsrum samt en ny takterrass på vindsvåningen. Hyresavtal har under året tecknats med Rituals Cosmetics avseende en av de nya butiksytor.

Under perioden har avtal ingåtts med långivare gällande

hållbarhetslänkning av utestående lånevoly. Total hållbarhetslänkad volym uppgår vid utgången av året till 4 312 Mkr. Lånen är direkt kopplade till bolagets mål om energioptimering, miljöcertifiering av fastighetsportföljen samt arbete för att säkerställa och främja en sund konkurrens inom byggsektorn.

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

I mars tecknades avtal med SEB Trygg Liv om förvärv av fastigheterna Vinkelhaken 10 och Vinkelhaken 18 i Stockholm. Fastigheterna som omfattar cirka 10 400 kvadratmeter fördelat på kontors-, butiks- och restaurangtor tillträdde den 24 april.

Nyuthyrningarna för året uppgick till cirka 9 900 kvadratmeter och till en hyra om knappt 71 Mkr. Nettouthyrningen för perioden uppgick till –12,5 Mkr. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 93 procent. Under året har det även genomförts omförhandlingar av en hyresvoly om 94 Mkr till en hyresökning om 8,2 procent.

Per 2024-12-31 äger Axfast AB 21 fastigheter via dotterbolag. Marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts uppgå till 23 263 Mkr (20 767 Mkr). Fastigheterna har värderats externt av Forum Fastighetsekonomi eller Cushman & Wakefield och värdeförändring under året uppgår till 3,8 procent (-2,3 procent).

RESULTAT

Intäkterna uppgick under 2024 till 1 013 Mkr (868). I ett mellan åren jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 10 procent, från 789 Mkr 2023 till 870 Mkr 2024. De högre hyresintäkterna förklaras huvudsakligen av hyresavtalens indexreglering som för 2024 uppgick till drygt 6,5 procent och av att kontorsytorna i den tidigare projektfastigheten Jakob Mindre 11 varit fullt uthyrda under året. Den kontrakterade uthyrningsgraden i beståndet uppgår vid årets slut till 93 procent (96).

Axfast redovisar ett driftnetto på 786 Mkr (643), vilket motsvarar en driftnettoökning med 22 procent jämfört med 2023. Det ökade driftnettot förklaras delvis av förvärvet av Vinkelhaken 10 och Vinkelhaken 18 som genomfördes i april 2024. I ett mellan åren jämförbart bestånd ökar driftnettot med 14 procent, från 587 Mkr 2023 till 667 Mkr 2024. Bolaget redovisar en överskottsgrad om 78 procent (74). Fastighetsportföljens orealiserade värdeförändring uppgick till 833 Mkr (-393), vilket i huvudsak är ett resultat av årets förvärv, nyuthyrningar till höga hyresnivåer och tillskapande av byggrätter på fastigheten Lysbomben 5. För koncernens räntederivat

uppgick den orealiserade värdeförändringen till 29 Mkr (-134) som ett resultat av stigande långa marknadsräntor under slutet av året.

Investeringar

I april förvärvades fastigheterna Vinkelhaken 10 och Vinkelhaken 18 i Stockholm av SEB Trygg Liv. Fastigheterna omfattar cirka 10 400 kvadratmeter fördelat på kontors-, butiks- och restaurangtor. Koncernens investeringar i befintliga fastigheter i form av ombyggnad uppgick till 140 Mkr (298 Mkr).

Finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till –84 Mkr (199 Mkr). Likvida medel uppgick per den 31 december till 333 Mkr (417). Koncernens externa räntebärande upplåning uppgick till 6 602 Mkr (5 432). Det synliga egna kapitalet i koncernen uppgick till 14 164 Mkr (13 131).

Moderbolaget

Moderföretagets verksamhet omfattar teknisk och ekonomisk förvaltning av koncernens fastigheter. Redovisad nettoomsättning utgjorde 42 Mkr (43). Moderbolaget finansieras genom förvaltningsarvoden från dotterbolag. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 18 Mkr (8). Moderföretagets egna kapital per 31 december 2024 uppgick till 4 036 Mkr (3 991). Antalet anställda vid årets slut var 15 (14). Bolagets soliditet uppgick till 54 procent (60).

FRAMTIDA UTVECKLING

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Axfasts risker kan i huvudsak delas upp i två kategorier, affärs-mässiga och finansiella risker.

De affärsmässiga riskerna är en naturlig del av bolagets verksamhet och utgörs av risker för förlorade hyresintäkter, ökade vakanser samt värdeförändringar i fastighetsbeståndet. För att reducera affärsrisken har bolaget valt att koncentrera fastighetsbeståndet till Stockholm, en region med stark ekonomisk tillväxt. Fastigheterna ligger i utvalda lägen, med en stabil och differentierad hyresgäststruktur och en välfördelad förfallostruktur avseende hyresstocken. En förändring av hyresintäkterna med 1 procent per 1 januari skulle påverka 2025 års resultat före skatt med 10 Mkr.

Finansiella risker är de risker som bolaget är exponerat mot genom skuldportföljen. Bolaget strävar efter en låg finansiell

risk och belåningen är i jämförelse med branschen i övrigt låg. Koncernens soliditet uppgår vid årsskiftet till 57 procent (59). Räntekostnaderna utgör en av de större kostnadsposterna för Axfast och förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Vid hantering av ränterisken tas alltid hänsyn till hur känslig bolagets balans- och resultaträkning är för ränteförändringar. Finansiering läggs i första hand upp med kort bindningstid och ränterisken hanteras sedan med hjälp av derivat. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid uppgick vid årsskiftet till 3,5 år (3,9).

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

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet påverkas i hög grad av hur Axfast lyckas utveckla och förädla fastighetsbeståndet samt kund- och avtalsstrukturen. 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 värde till 23 263 Mkr.

HÅLLBARHET

Axfast arbetar för att långsiktigt äga, förvalta, nyproducera och förädla fastigheter så att det sker på ett effektivt och miljöanpassat sätt. Genom ett aktivt miljöarbete, ständiga förbättringar och förebyggande åtgärder verkar vi för att våra hyresgäster erbjuds en tilltalande och sund boende- och lokalmiljö. Under året har vi fortsatt arbetet med att miljöcertifiera vårt bestånd. Tre fastigheter har miljöcertifierats under perioden och för ytterligare fem fastigheter pågår arbete med att förnya certifieringar som löpt ut under året. Vid utgången av året är 75 procent av bolagets förvaltningsfastigheter miljöcertifierade.

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att energikartlägga fastighetsbeståndet och har även börjat beräkna koldioxidbelastningen i större bygg- och renoveringsprojekt för att begränsa utsläppet av växthusgaser.

Utöver miljöfrågor arbetar Axfast med frågor kopplade till social hållbarhet för att bidra till att förbättra samhället och skapa bra förutsättningar för våra medarbetare, samarbetspartners och de platser vi är verksamma på. Bland annat har bolaget under året fortsatt vårt engagemang i samverkansgrupper, avsatt resurser för att förbättra gaturum och miljön mellan husen samt genomfört oannonserade arbetsplatskontroller på större byggen för att motverka dels arbetsplatsolyckor och dels arbetslivskriminalitet.

NYCKELTAL

	2024	2023	2022	2021	2020*
KONCERNEN					
Intäkter, Mkr	1 013	868	704	572	564
Driftnetto, Mkr	786	643	514	409	374
Förvaltningsresultat, Mkr	459	381	368	283	–
Resultat efter skatt, Mkr	1 037	–127	625	1 869	54
Överskottsgrad, %	78	74	73	72	66
Kontrakterad uthyrningsgrad, %	93	96	97	97	94
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	23 263	20 767	19 318	18 864	6 436
Extern finansiering, Mkr	6 602	5 432	3 827	3 987	2 814
Eget kapital, Mkr	14 164	13 131	13 263	12 642	3 738
Belåningsgrad, %	28	26	20	21	18
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	4,7	4,9	6,0
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal)	75	84	75	65	32
MODERBOLAGET					
Nettoomsättning, Mkr	42	43	34	35	33
Balansomslutning, Mkr	7 516	6 693	6 289	6 762	5 688
Soliditet, %	54	60	64	58	69
Antal anställda	15	14	14	12	12

*Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2021 har ej räknats om till IFRS utan presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskrivningar på fastigheter. Enligt IFRS redovisas fastigheterna till

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

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i Tkr	2024	2023
Hyresintäkter	1 012 126	866 100
Övriga intäkter	552	2 248
Totala intäkter	1 012 678	868 348
Driftkostnader	– 77 321	– 72 504
Underhållskostnader	– 19 165	– 21 682
Fastighetsskatt	– 86 042	– 86 090
Fastighetsadministration	– 43 983	– 44 735
Totala fastighetskostnader	– 226 511	– 225 011
Driftnetto	786 167	643 337
Avskrivningar	– 2 274	– 1 269
Resultat efter avskrivningar	783 893	642 068
Centrala administrationskostnader	– 31 538	– 25 160
Finansiella intäkter	11 571	9 365
Finansiella kostnader	– 276 017	– 220 990
Räntekostnad leasingskuld	– 29 361	– 23 801
Finansnetto	– 293 807	– 235 426
Förvaltningsresultat	458 548	381 482
Värdeförändringar		
Fastigheter	833 038	– 392 787
Räntederivat	28 708	– 133 932
Resultat före skatt	1 320 294	– 145 237
Skatt på årets resultat	– 283 345	17 977
Årets resultat	1 036 949	– 127 260
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		
Årets resultat	1 036 949	– 127 260
Övrigt totalresultat	0	0
Övrigt totalresultat för året, efter skatt	0	0
Årets totalresultat	1 036 949	– 127 260

Årets totalresultat är i sin helhet hänförlig till moderföretagets aktieägare.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i Tkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	23 263 000	20 767 000
Materiella anläggningstillgångar	15 136	11 349
Nyttjanderättstillgångar	965 556	965 051
Derivatinstrument	31 614	17 247
Summa anläggningstillgångar	24 275 306	21 760 647
Kundfordringar	6 757	5 653
Derivatinstrument	0	2 113
Övriga fordringar	4 486	6 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 018	90 567
Likvida medel	332 853	416 948
Summa omsättningstillgångar	436 114	521 341
SUMMA TILLGÅNGAR	24 711 420	22 281 988

Belopp i Tkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	4 000	4 000
Reserver	800	800
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	14 159 547	13 126 603
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	14 164 347	13 131 403
Summa eget kapital	14 164 347	13 131 403
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 999 650	3 803 450
Uppskjuten skatteskuld	2 589 479	2 344 190
Derivatinstrument	45 373	61 826
Långfristiga leasingskulder	929 739	929 740
Summa långfristiga skulder	7 564 241	7 139 206
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 589 525	1 616 557
Leverantörsskulder	26 425	33 431
Aktuella skatteskulder	14 442	22 741
Kortfristiga leasingskulder	29 867	29 361
Övriga kortfristiga skulder	15 295	16 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	307 278	292 884
Summa kortfristiga skulder	2 982 832	2 011 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 711 420	22 281 988

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

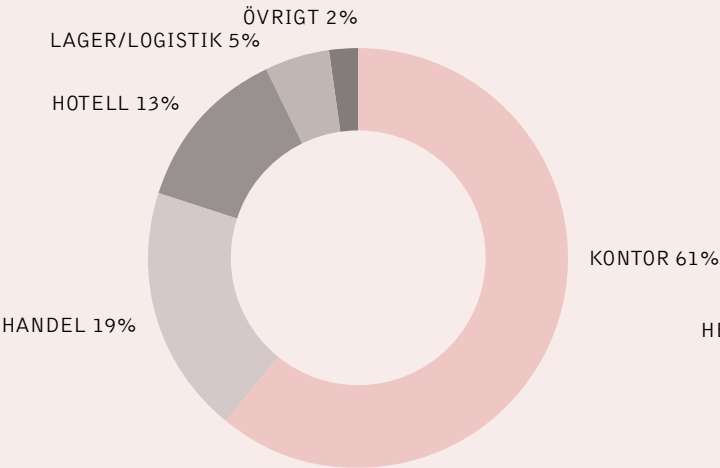
Belopp i Tkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 320 294	– 145 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	– 859 472	527 988
Betalda skatter	– 46 355	– 31 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414 467	350 789
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar	– 1 813	– 13 019
Förändringar av rörelseskulder	6 277	94 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten	418 931	432 194
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	– 1 524 034	– 1 520 198
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	– 144 988	– 314 398
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 1 669 022	– 1 834 596
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 170 000	2 325 000
Amortering av lån	0	– 720 000
Utbetald utdelning	– 4 000	– 4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 166 000	1 601 000
Årets kassaflöde	– 84 095	198 601
Likvida medel vid årets början	416 948	218 347
Årets kassaflöde	– 84 095	198 601
Likvida medel vid årets slut	332 853	416 948

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDE

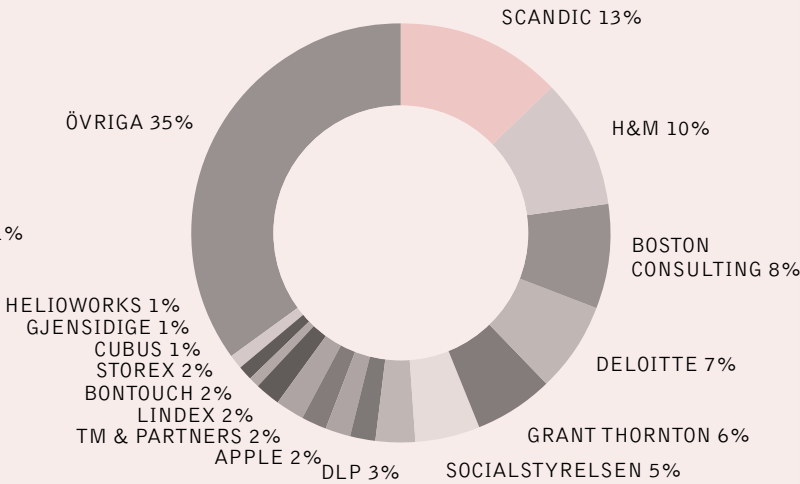
Belopp i Tkr	2024	2023
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	11 571	9 365
Erlagd ränta	– 278 952	– 200 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	2 274	1 269
Värdeförändring fastigheter	– 833 038	392 787
Värdeförändring räntederivat	– 28 708	133 932
Totala justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	– 859 472	527 988

HYRESVOLYM

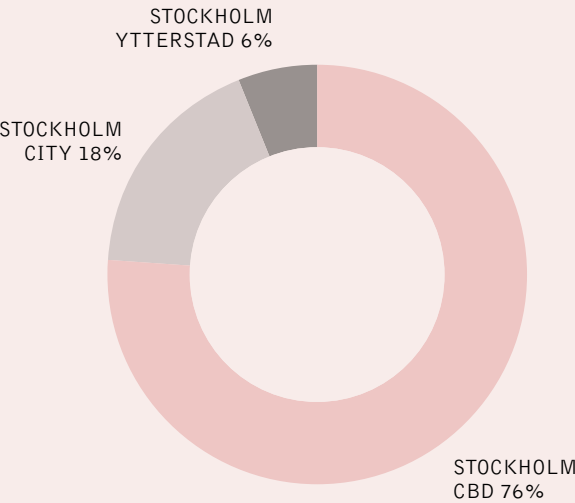
HYRESVOLYM / SEGMENT



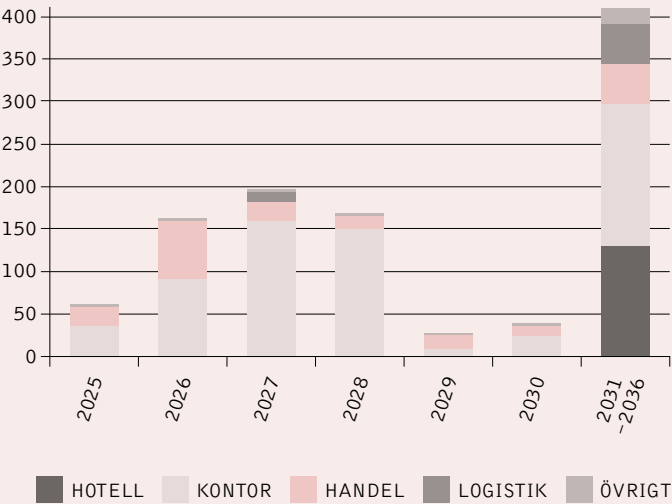
KONTRAKTERAD HYRA / KUND



HYRESVOLYM / DELMARKNAD

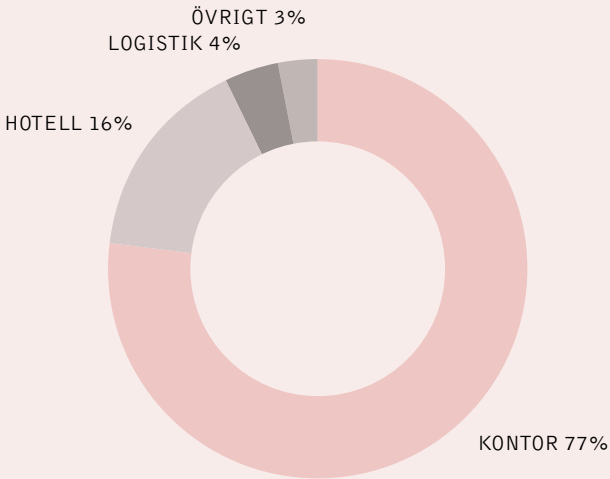


KONTRAKTERAD HYRESFÖRFALLOSTRUKTUR (MKR)

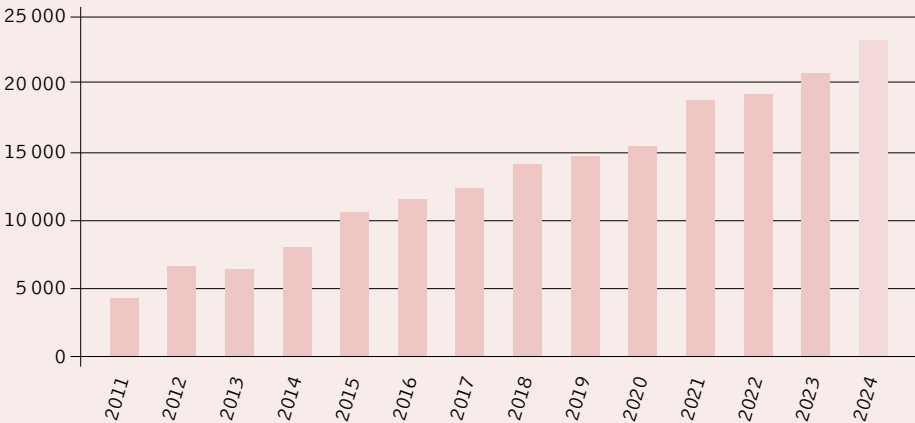


MARKNADSVÄRDE

MARKNADSVÄRDE / SEGMENT

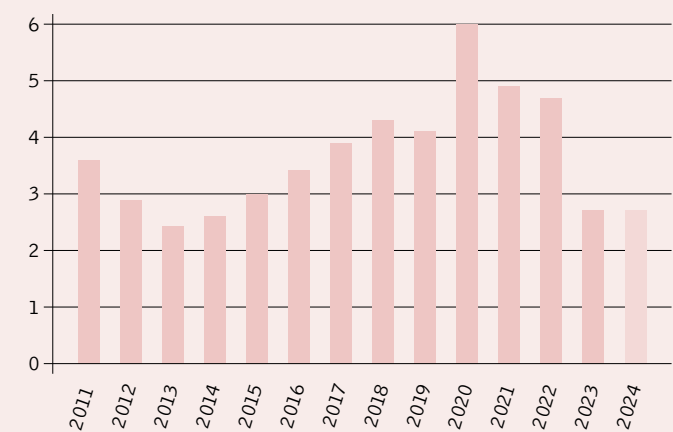


UTVECKLING MARKNADSVÄRDE (MKR)

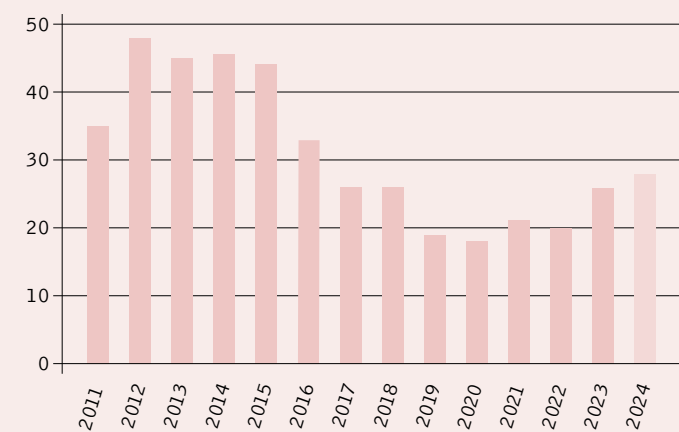


FINANSIELLA NYCKELTAL

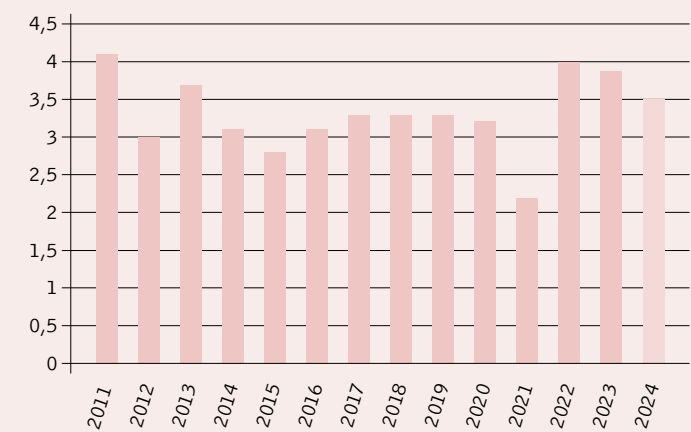
RÄNTETÄCKNINGSGRAD (GGR)



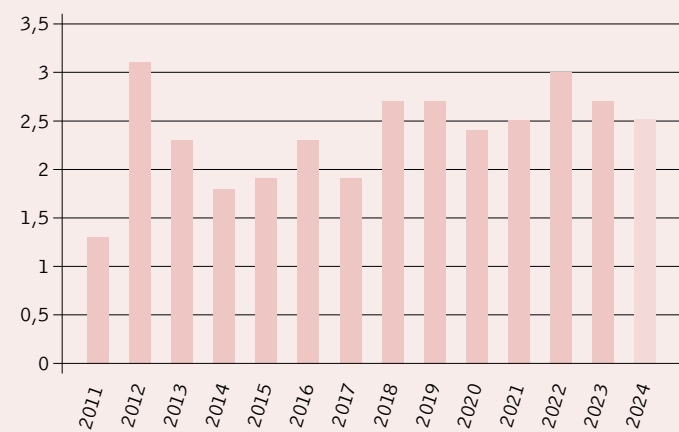
BELÅNINGSGRAD (%)



RÄNTEBINDNINGSTID (ÅR)



KAPITALBINDNINGSTID (ÅR)



RESULTATRÄKNING

MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	2024	2023
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	41 936	43 148
Summa rörelseintäkter	41 936	43 148
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	– 24 924	– 24 737
Personalkostnader	– 48 510	– 43 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	– 1 059	– 233
Rörelseresultat	– 32 557	– 25 393
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	– 1 218	1 089
Ränteintäkter och liknande resultatposter	142 735	105 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	– 90 920	– 73 349
Resultat efter finansiella poster	18 040	7 954
Bokslutsdispositioner	30 534	21 317
Resultat före skatt	48 574	29 271
Skatt	128	– 118
Årets resultat	48 702	29 153
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		
Årets resultat	48 702	29 153
Övrigt totalresultat	0	0
Årets totalresultat	48 702	29 153

BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET

Belopp i Tkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier och installationer	8 591	8 576
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	4 053 773	4 014 193
Uppskjuten skattefordran	1 904	1 776
Summa anläggningstillgångar	4 064 268	4 024 545
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	2 899 596	2 511 602
Skattefordringar	10 986	11 382
Övriga fordringar	255	407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 541	12 567
Likvida medel	528 278	132 547
Summa omsättningstillgångar	3 451 656	2 668 505
SUMMA TILLGÅNGAR	7 515 924	6 693 050

Belopp i Tkr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 000	4 000
Reservfond	800	800
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	3 982 352	3 957 200
Årets resultat	48 702	29 153
Summa eget kapital	4 035 854	3 991 153
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	27 512	33 706
Överavskrivningar	2 167	973
Summa obeskattade reserver	29 679	34 679
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 685 790	1 318 140
Leverantörsskulder	3 481	6 099
Skulder till koncernföretag	1 730 067	1 322 273
Övriga skulder	3 008	2 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 045	18 074
Summa kortfristiga skulder	3 450 391	2 667 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 515 924	6 693 050

FASTIGHETSFÖRTECKNING

				UTHYRNINGSBAR YTA			PER LOKALTYP (KVM)					Byggnadsår/Ombyggnadsår
Kommun	Adress	Fastighets-beteckning	Miljöcertifierade enligt Breeam in Use	Bostäder	Handel	Kontor	Hotell	Lager/Logistik	Övrigt	Garage/P-hus	Total yta (exkl. garage)	
Haninge	Dåntorpsvägen 32	Jordbromalm 3:3	Very Good			1 466		31 607			33 073	2016
Haninge	Lillsjövägen 13	Jordbromalm 4:8	Very Good			1 050		23 580			24 630	2012/2013
Stockholm	Kungsgatan 57, Klara Norra Kyrkogata 23 mfl	Boken 6	Excellent		1 694	8 010		139	416	152	10 259	1750/1897/1927/1987/2021
Stockholm	Kungsgatan 53, Gamla Brogatan 28-30 mfl	Bryggmästaren 5	Very Good		959		7 504	111			8 574	1750/1880/1980/1984/2003/2013
Stockholm	Gamla Brogatan 32, Klara Norra Kyrkogata 24	Bryggmästaren 6	Very Good		229	1 236		70	132		1 667	1880/1912/2019
Stockholm	Kungsgatan 55, Klara Norra Kyrkogata 26-28	Bryggmästaren 7	Very Good		1 917	3 617		335			5 869	1880/2016
Stockholm	Jakobs Torg 5, Jakobsgratan 1	Jakob Mindre 5	Very Good			1 798		50	390		2 238	1894/1926/1979/1986/2020
Stockholm	Gustav Adolfs Torg 11-20, Regeringsgatan 4-6 mfl	Jakob Mindre 11	–		831	7 604		128	7		8 570	1914/2012/2022
Stockholm	Rålambsvägen 3-5, Västerbroplan 5-7 mfl	Lysbomben 5	Very Good	136		15 908		53			16 097	1949
Stockholm	Nytorpgatan 11 A-B	Mäster Mikael 21	Good	1 874	25	206		9		90	2 114	1839/1883/1928/1993
Stockholm	Skeppsbron 34-36	Phoebus 10	Good	328	44	1 912		155			2 439	1676/1700/2002/2016
Stockholm	Vasagatan 40	Pilen 18	Good		422	2 186		152			2 760	1889/1936/2006
Stockholm	Grev Turegatan 18	Riddaren 16	Very Good	656	607	1 188		137	92		2 680	1869/2006/2021
Stockholm	Kungsgatan 49, Gamla Brogatan 24	Skotten 6	Very Good		4 346	6 459		2 850	90		13 745	1955/1994/2017
Stockholm	Sergelgatan 1	Sporren 16	Very Good		6 646	5 770		239	708	757	13 363	1961/2007
Stockholm	Tulegatan 15-19, Kungstensgatan 18-20 mfl	Taktäckaren 2*	Very Good/Good	2 207	817	19 731		548	283	2 604	23 586	1896/2001/2003
Stockholm	Hötorget 15, Kungsgatan 47	Torgvägen 7	Excellent		1 257	1 140	16 630	95	1 566		20 688	1916/1925/1994/2007/2015
Stockholm	Karlavägen 85	Vedbäraren 18	–	3 897						120	3 897	1912/2007
Stockholm	Norrandsgatan 20	Vildmannen 10	Excellent		798	2 221		96			3 115	1888/1992/2010
Stockholm	Drottninggatan 78	Vinkelhaken 9**	Excellent/Good		4 197	8 265		660	42		13 164	1913–1915/2005, 1929/1993, 1936/1996
Upplands Väsby	Finnvids väg 1	Nedra Runby 1:57	Very Good		2 215						2 215	2002
Totalt				9 098	27 004	89 767	24 134	61 014	3 726	3 723	214 743	

* Kommersiella lokaler – Very Good, Bostäder – Good.
** Vinkelhaken 9 – Excellent, Vinkelhaken 10 & 18 – Good. Förvärven av Vinkelhaken 10 & 18 under 2024 har reglerats in i fastigheten Vinkelhaken 9.



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



BRYGGMÄSTAREN 5
KUNGSGATAN 53, GAMLA BROGATAN 30-32



BRYGGMÄSTAREN 6
GAMLA BROGATAN 32



BRYGGMÄSTAREN 7
KUNGSGATAN 55, KLARA NORRA KYRKOGATA 26



BOKEN 6
KUNGSGATAN 57, KLARA NORRA KYRKOGATA 23, GAMLA BROGATAN 34



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



JAKOB MINDRE 5
JAKOBS TORG 3, JAKOBSGATAN 1



PILEN 18
VASAGATAN 40



TORGVÅGEN 7
HÖTORGET 15, DROTTNINGGATAN 72-76



VILDMANNEN 10
LÄSTMAKARGATAN 5, NORRLANDSGATAN 20



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



SKOTTEN 6
KUNGSGATAN 49, DROTTNINGGATAN 53, GAMLA BROGATAN 24



SPORREN 16
SERGELGATAN 1, MÄSTER SAMUELSGATAN 47



NEDRA RUNBY 1:57
FINVIDS VÄG 2A, UPPLANDS VÄSBY



PHOEBUS 10
SKEPPSBRON 34-36, JOHANNESGRÄND 1



RIDDAREN 16
GREV TUREGATAN 18



JORDBROMALM 3:3
DÅNTORPSVÄGEN 32



JORDBROMALM 4:8
LILLSJÖVÄGEN 13



VINKELHAKEN 9
DROTTNINGGATAN 78, KUNGSGATAN 52



VINKELHAKEN 10
KUNGSGATAN 50, APELBERGSGATAN 47



VINKELHAKEN 18
KUNGSGATAN 48, HOLLÄNDARGATAN 1, APELBERGSGATAN 43-45

MILJÖSTRATEGI

Axfast är en långsiktig ägare, fastighets- och stadsutvecklare. Därför är hållbarhetsfrågorna centrala i allt vi gör. I driften av våra fastigheter arbetar vi ständigt med att minska vårt klimatavtryck, med tydliga och mätbara målsättningar. Men vi är medvetna om att det är vid nybyggnation, ombyggnation och hyresgäst Anpassningar som vi kan göra störst skillnad. Här arbetar vi med en livscykelanalys där ambitionen är att alla val mäts efter vilket CO₂-avtryck de gör över hela sin livslängd. Det gäller materialen i sig, men också tillverkning, transporter och avfall.

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

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

FRÅN VÄNSTER: JOHAN BERFENSTAM, ELIN EKLUND, SUSANNE ÖGREN, TOMAS HENNINGSON, MATHIAS FÖRBERG,
HELENA WEINZ, STEFAN NORELL, JULIA SAMAN, LUDVIG SVENSSON, ANNIKA WIGERT, PETER RYDBERG, VIDA FARAHVASHI.
SAKNAS PÅ BILDEN: MATS ARNBOM, MADELEINE JAKOBIK, JOHANNA MARCUSSEN



AXEL JOHNSON GRUPPEN

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

AXEL JOHNSON

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

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

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

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

Martin & Servera är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist.

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



AXEL JOHNSON INC.

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

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

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

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

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

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

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

Skjodt-Barrett producerar världsledande mat- och förpackningslösningar.

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

ALTOCUMULUS AB

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



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

ART DIRECTION OCH PRODUKTION: WATERS LÖWENHIELM.
TEXT: ADAM REUTERSKIÖLD.
ORIGINAL: JAKOB BRUNDIN/KOBBEN DESIGN.

FOTOGRAFI:

JÄGER ARÉN, XIAOXIANG CHEN BAO, IWAN BAAN, BILDINSTITUTET, MIKE ERIKSSON, NASA / RICK GUIDICE, HAYMARKET, SANDRA HENNINGSSON, GUSTAV HANSSON (TACK TILL HANS BERGLUND), AXEL JOHNSON, JENS MARKUS LINDHE, ETIENNE MALAPERT, DAVID RODRIGO, JOHAN FOWELIN, RESTAURANT FRANTZÉN, MAX SCHROEDER, JOHN STURROCK C/O KING'S CROSS, JOHAN TÖPEL, HELMUT ZIEWERS / HISTORICDETROIT.ORG, JOHN KJELLSTRÖM, HERBERT LINDGREN / STADSMUSEET I STOCKHOLM, JOHN FREEMAN, TIMOTHY BUDD, SVEN OTTE, TRAVELSTOCK44, VIENNASLIDE / ALAMY STOCK PHOTO, HERITAGE IMAGES, KANGHEEWAN, JENNY LEWIS, SPREEPHOTO, VIEW PICTURES, PHOTOQUEST, ANGELA WEISS / GETTY IMAGES, JOZTAR, KRIVINIS / ISTOCKPHOTO, JAN DELDEN / TT.

ILLUSTRATIONER/3D-RENDERINGAR:

BIG-BJARKE INGELS GROUP, FERNANDO DONIS, FOSTER & PARTNERS, STUDIO LINDFORS, NEOM/THE LINE, MATTHEW PRATT, RENNA & NENENKO, LIAM YOUNG, MANDO XIE.

KONSTNÄRER:

ALEX CHINNECK, DAVID A. HARDY, LEON-AUGUSTIN LHERMITTE, ALBERT ROBIDA.



