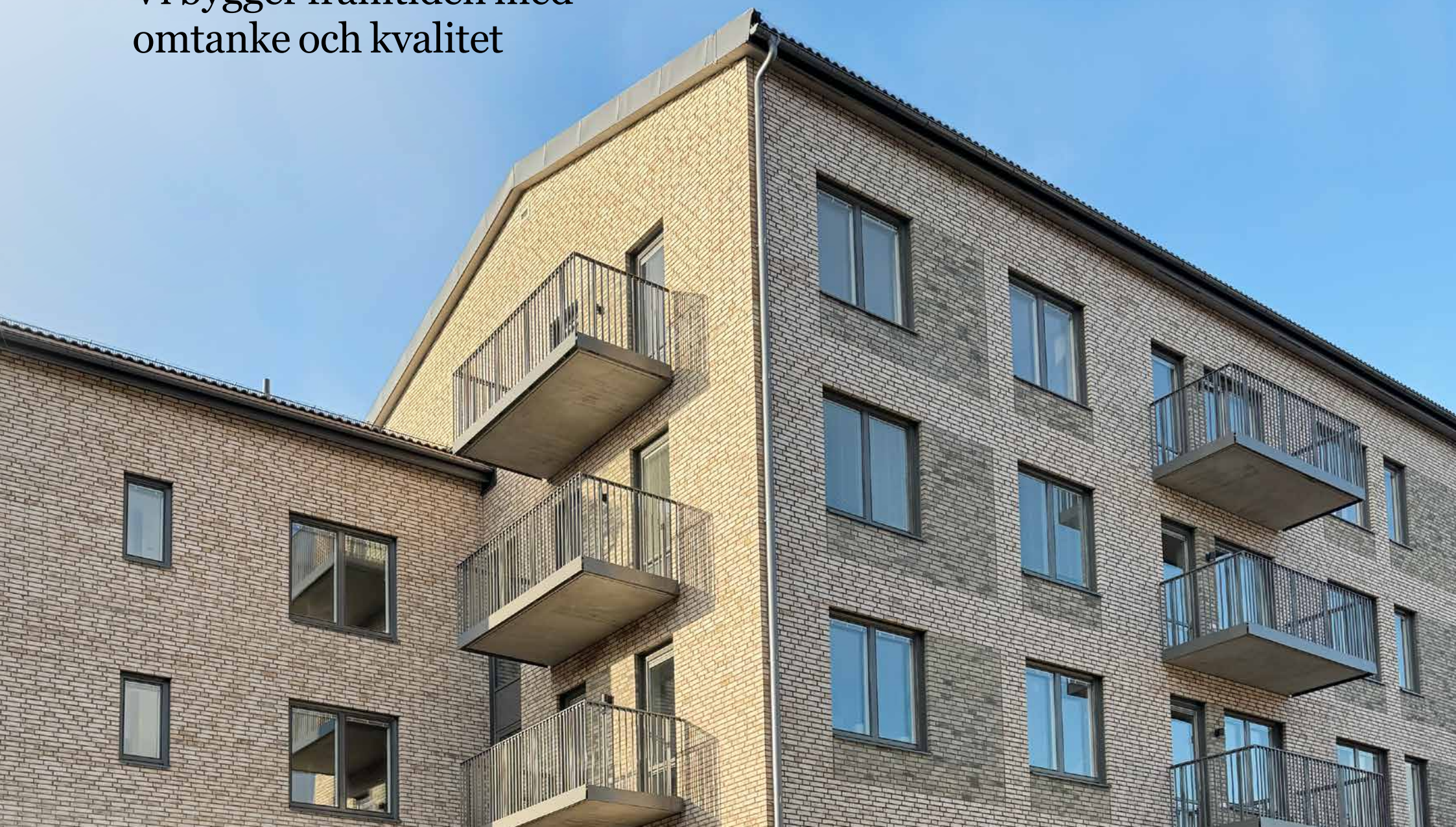


Olov Lindgren Årsberättelse 2024

Vi bygger framtiden med omtanke och kvalitet

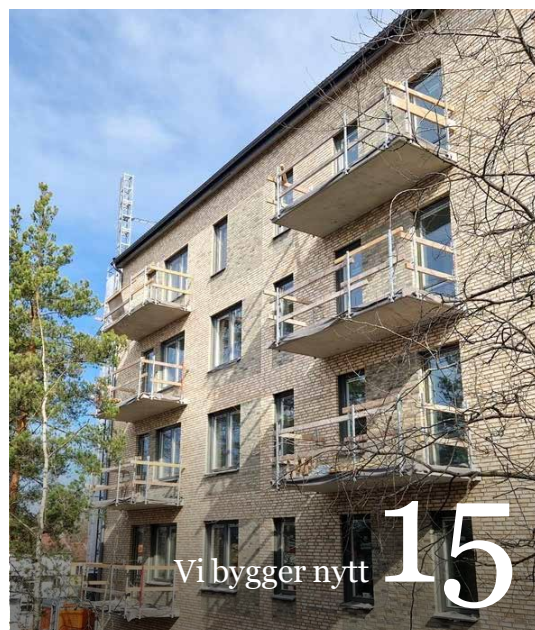






Innehåll

Det här är Olov Lindgren.....	02
Det hände mycket under 2024.....	03
Vd-ord.....	04
Vår affärsidé och våra kärnvärden.....	06
Hur vi skapar värde.....	07
Värdeskapandemodell.....	09
Vår värdekedja.....	10
Hållbarhet och omtanke i förvaltningen.....	11
Kommersiella hyresgäster i hjärtat av Stockholm.....	13
Olov Lindgrens första nybyggnation på 30 år.....	15
Vi var cirkulära innan ordet fanns.....	16
Hur mår en fastighet? AI har svaret.....	18
Vi bygger med kvalitet och långsiktighet.....	19
Nöjda kunder gör oss stolta och ännu mer ambitiösa.....	21
En trygg och jämlik arbetsplats.....	22
Organisation och ledande befattningshavare.....	24
Risk och riskhantering.....	25
Ekonomi.....	26
Hållbarhet på Olov Lindgren.....	28
Hållbarhetsdata.....	30
GRI index.....	35
Förteckning alla fastigheter.....	37
Geografisk placering av våra fastigheter.....	41





Det här är Olov Lindgren

Olov Lindgren grundades 1938 och är ett familjeägt fastighetsbolag med hyresbostäder och kommersiella lokaler i Stockholm. Huvudkontoret ligger på Drottninggatan 97, i fastigheten Stjärnfallet 16. Välkommen att hälsa på!

140 000
kvm lokalarea

118 fastigheter i Stockholms stad

90,1%
serviceindex bostäder

Kort om Olov Lindgren

Vi äger och förvaltar 118 fastigheter i Stockholm. Företaget vilar på en gedigen byggmästartradition där långsiktighet och hållbara fastigheter alltid har varit fokus för oss. Vår förvaltningsfilosofi är baserad på kvalitet och trygghet genom personlig närvaro och god service.

Ägardirektivet anger bland annat att företaget ska genomsyras av omtanke om hyresgäster och medarbetare. Förutom de grundläggande ägardirektiven finns våra kärnvärden som är vägledande i allt vi gör. Värdegrunden är uppbyggd kring fyra begrepp; engagemang, omtanke, långsiktighet och utveckling.

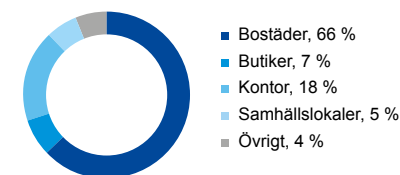
Hyresgästundersökning 2024

90,1 % serviceindex bostadshyresgäster
90,2 % serviceindex lokalhyresgäster

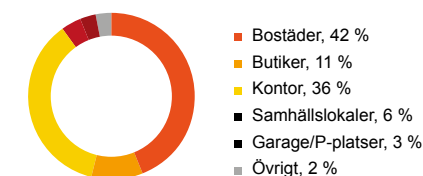
Fakta fastighetsbestånd

- Äger och förvaltar ca 3 500 lägenheter
- Area bostäder ca 245 000 kvm
- Area lokaler ca 140 000 kvm
- Antal bilplatser ca 1 800
- Alla fastigheter är belägna i Stockholms stad

Fördelning av användningsområde, area



Fördelning av användningsområde, hyra



Det hände mycket under 2024

2024 har varit ett år av stark utveckling och framsteg för Olov Lindgren AB. Under året har vi sett en minskning av inflationen och sänkningar av räntor vilket lett till ljusare ekonomiska förutsättningar. Tack vare god finansiering och låg skuldsättning har vi en stabil grund för fortsatt verksamhetsutveckling. Vi har åstadkommit mycket, inte minst inom hållbarhetsområdet. Andra viktiga händelser har handlat om förvaltning och utveckling av våra fastigheter samt ett starkt fokus på våra kunder.

AI-projektet

Ett innovativt AI-projekt har initierats och startats upp. Målet är att fastighetsförvaltaren med hjälp av AI kan se hur husen mår, arbeta mer strukturerat samt slippa åka kors och tvärs på snabba uttryckningar. Investeringsbeslut blir underbyggda och hyresgästerna mer nöjda eftersom många fel kan förutsägas och åtgärdas innan de har upplevts av hyresgästerna. Trygghetsåtgärder kan dessutom sättas in i tid.



Ny ekonomi- och finanschef

Stefan Soreby tillträdde som ny ekonomi- och finanschef i oktober 2024.

Stefan har lång och bred erfarenhet inom fastighet, bygg och finansiering. Han kommer närmast från Midstar Hotels där han varit ekonomichef. Tidigare har Stefan bland annat varit ekonomi- och finanschef på Bostadsstiftelsen Signalisten och haft centrala roller inom controlling på SBAB, Jernhusen och NCC.



Hyresgästundersökningen

Olov Lindgren får strålande betyg i kundundersökningen från AktivBo. I samtliga kategorier både på bostadssidan och lokalsidan landar bolagets resultat klart över branschsnittet. De höga resultaten gav nomineringar till branschens kvalitetstävling Kundkristallen i Högsta serviceindex, för såväl lokaler som bostäder. Precis som vid föregående mätning fick vi stolta ta emot priset för lokalsidan även denna gång.

Första inflyttningen i Björkhagen

Under november 2024 flyttade de första bostadshyresgästerna in i våra nybyggda hus i Björkhagen. Förskolan flyttade in i augusti. De tre nya byggnaderna består av 82 hyresrättslägenheter i blandade storlekar och den ljusa trivsamma förskolan som har plats för 70 barn. Förmedling av våra tillgängliga lägenheter sker i samarbete med Stockholms Bostadsförmedling.



Stort renoveringsprojekt i Rinkeby

Fastigheten Valaskvarnen 1 byggdes 1971 av Olov Lindgren efter ritningar av arkitekt Henry Lettholm. Huset är tidstypiskt byggt och har ett platt tak med markerad avslutning uppåt samt stora fönsterytor. Nu gör vi en totalrenovering av 150 lägenheter som alla får nya kök, badrum och ytskikt. Vi installerar även nya värmesystem och ny ventilation. Fasaden behålls och en noga planerad fönsterrenovering genomförs. Utvändigt renoveras gården och en ny miljöstuga byggs. Energiförbättringarna har delfinansierats genom EU-bidrag. Renoveringen pågår till våren 2026.

Vi står starka här och nu. Och vi bygger för framtiden.

För ett och ett halvt år sedan tillträdde jag som vd för Olov Lindgren, och det har varit fantastiskt spännande och roligt att få vara med att driva bolaget framåt sedan dess. Vi har åstadkommit mycket under 2024, både vad det gäller förvaltning och renoveringar såväl som nybyggnation och framtidsprojekt. Vi kan vara stolta över både tillväxt och lönsamhet tack vare hög uthyrningsgrad, effektiv finansiering, låg skuldsättning, nöjda kunder och engagerade medarbetare.

Men låt mig börja med att lyfta blicken och betrakta de globala trender och förändringar som formar vår framtid. Vart tar världen vägen, och därmed fastighetsvärlden? Hur anpassar vi oss och agerar för att bygga företaget för framtida generationer? Vi har en geopolitiskt ottrygg omvärld och har haft en slagig konjunktur med fluktuerande räntor. Nya livsmönster och flexibla arbetssätt påverkar både våra kontorsytor och boendeytor. Vi har hållbarhetsfrågan som bokstavligen påverkar varje kvadratmeter i våra fastigheter. Vi möter ökade krav och komplexitet inom renovering och förvaltning, och digitaliseringen kommer in i alla aspekter. Fastigheter har alltid varit en ”långsam tillgång”, men våra hyresgäster är desto snabbare. Det räcker inte att enbart förvalta det vi har, spara kostnader och gnetta på. Vi måste göra både och: Förvalta och renovera på ett effektivt, lönsamt och hållbart sätt, samtidigt göra satsningar för framtiden.

Trygga boenden och långsiktig förvaltning

I förvaltningen är vi långsiktiga och ansvarstagande. Komplexiteten har ökat och regelverken skärps vilket kräver löpande kompetensutveck-

ling och ett starkt samarbete mellan våra medarbetare. Vi utmanar gamla sanningar och förnyar våra tankesätt och processer för att ännu bättre kunna ta hand om våra hus, områden och människor i dem. Vi skapar trygga livsmiljöer och vårdar våra vackra fastigheter så att de räcker längre, vilket är bra både för hyresgästerna, samhället och planeten. Ofta gör vi det där lilla extra som inte lönar sig på kort sikt, men som ger ett socialt och miljömässigt lyft som lönar sig i längden.

Låga vakanser i våra kontorsbyggnader

Trots att hemmet fortfarande är en konkurrent till kontoret ser vi en fortsatt efterfrågan på centralt placerade och mindre lokaler i innerstan. Med en inspirerande miljö vill man locka medarbetarna att vara på kontoret mer. Vi har förmånen att kunna erbjuda just det: Upp till 600 kvadratmeter i citylägen, något som inte alla kan skaka fram. Vi lyssnar in kontorshyresgästernas behov som ofta handlar om anpassning av lokaler för att främja samarbete och samvaro. Det här har gjort att vi har låga vakanser i våra kontorsbyggnader och vi slipper kostsamma ombyggnationer och conceptualiseringar för att

locka hyresgäster. Balansen i vårt innehav av bostäder och kontor är mycket välavvägd och det faktum att kontorshyrorna ökat de senaste åren, har bidragit ytterligare till den ekonomiska stabiliteten.

Klart över branschsnittet

Årets kundundersökning AktivBo som görs brett över hela fastighetsbranschen i Sverige, fick oss verkligen att känna stolthet. Vi ligger klart över branschsnittet i samtliga kategorier både på bostadssidan och lokalsidan. För att enbart nämna en höjdpunkt så har vi bland de högsta betygen inom serviceindex på bostadssidan där 90,1 procent av våra hyresgäster är nöjda. Det är närmare 10 procentenheter över branschsnittet. I båda kategorierna Bostäder och Lokaler har vi blivit nominerade för högsta service i branschens egen ”Oscarsutdelning”. Det ledde också till att vi vann Kundkristallen på lokalsidan.



”Nya livsmönster och flexibla arbetssätt påverkar både våra kontorsytor och boendeytor.”

Återbrukshubb, Västberga.



”Vi står med den ena foten stabilt i historien och i vårt väl underhållna fastighetsbestånd, och med den andra en bit in i framtiden.”

Återvunnet kakel, Västberga.



Effektivare förvaltning genom AI

Vi har med åren blivit riktigt bra på förvaltning men det går alltid att bli bättre. Under 2024 har vi därför tagit klivet in i framtiden med ett AI-projekt som utgår ifrån hyresgästernas felanmälningar. Det öppnar smått otroliga möjligheter att höja förvaltningen till nya högre nivåer. Genom att AI samlar upp och analyserar informationen kan vi enklare förstå problemen över beståndet. Det hjälper oss att prioritera och budgetera. I grund och botten handlar det om att applicera tekniken på att lösa riktiga problem för medarbetare och hyresgäster, vilket både effektiviserar förvaltningen och ökar kundnöjdheten. Jag vågar säga att vi ligger bland de allra främsta i vår bransch att nyttja denna snabba teknikutveckling. Det är verkligen roligt att se hur tekniken och dess möjligheter driver nyfikenhet och innovation i företaget.

Första nybygget på 30 år

Under 2024 har vi färdigställt etapp 1 av vår första nybyggnation på 30 år. Fastigheterna som vi är mycket stolta över ligger i Björkhagen, inte långt ifrån där Olov Lindgren byggde sina allra första fastigheter. Här har hyresgäster flyttat in till ett välplanerat boende med hög kvalitet, modernitet och gedigna material. Projektet omfattar 82 nya hyresrättslägenheter och en förskola, allt fördelat över tre huskroppar. I samband med en större renovering av en befintlig fastighet i Farsta bygger vi ett nytt gårdshus och en tillbyggnad som består av totalt 30 hyreslägenheter. Inflyttning sker under 2025.

Lång tradition av återbruk

Hållbarhetsfrågorna har under året spelat en allt viktigare roll. Här har vi en lång tradition av återbruk och cirkulärhet som sitter i bolagets DNA, vilket har hjälpt oss avsevärt. Men i och med de nya krav som ställs framför allt i CSRD-rapporteringen har vi fått ägna mycket energi åt att få nya rutiner och mätmetoder på plats, likväl som att förstärka hållbarhetskompetensen brett inom organisationen.

Framför mig ser jag nu att vi ska styra Olov Lindgren mot tillväxt och ökade satsningar på hållbarhetsfrågor och digitalisering. Vi ska skapa

ännu bättre trygghet och nya erbjudanden till våra hyresgäster och fortsätta investera i våra befintliga fastigheter. Vi har i den långsiktiga planen sagt att vi ska bygga fler bostäder och förvärva kontorsfastigheter när bra tillfällen yppar sig.

Sammanfattningsvis: Olov Lindgren har ett gediget och väl underhållet fastighetsbestånd med unika lägen i Stockholm. Vi står med den ena foten stabilt i historien och i vårt väl underhållna fastighetsbestånd, och med den andra en bit in i framtiden. Jag vill rikta ett stort tack först och främst till alla våra ambitiösa, nyfikna och idéstarka medarbetare. Och tack till våra duktiga leverantörer, till våra hyresgäster som uppskattar det vi gör och till våra uthålliga ägare som vågar låta oss utvecklas. Jag ser med entusiasm och glädje fram emot att tillsammans driva Olov Lindgren vidare mot att vara stabila och lönsamma, men också nydanande och innovativa.

Frida Stanow Lind, vd

Vår affärsidé och våra kärnvärden

Olov Lindgrens affärsmodell bygger på långsiktighet. Vår investeringshorisont är faktiskt oändlig, och det betyder att direktavkastningen är viktigare än marknadsberoende värdeförändringar. Vår långsiktighet manifesteras i vår affärsidé: Vi bygger, förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter. Det vill säga, vi säljer inte våra fastigheter.

Genom att behålla våra fastigheter kan vi arbeta långsiktigt. Det gör i sin tur att vi har råd och tid att ta ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt ansvar i och kring våra fastigheter i Stockholm. Vi ställer höga krav på oss själva när det gäller kvalitet och hållbart värdeskapande för samhället. Detta bygger bland annat på att skapa goda relationer till medarbetare, kunder, leverantörer, Stockholms stad, banker och andra samarbetspartner.

Vi arbetar med fyra kärnvärden som genomsyrar alla delar av vår verksamhet. Kärnvärdena bygger vidare på företagskulturen vars plattform är företagets historia, medarbetarnas och ledningens engagemang samt ägarnas och styrelsens långsiktiga målsättningar.



Kungstensgatan 54, Vasastan.

Affärsidé

Olov Lindgren bygger och förvärvar samt förvaltar och utvecklar egna hyresfastigheter med bostäder och lokaler i Stockholmsområdet.

Mission

Som långsiktig fastighetsägare tar vi ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt ansvar. Vi vill bidra till en klimatsmart stad.

Vision

Vår vision är hållbara miljöer där människor känner tillit till varandra.

Kärnvärden

- | | |
|----------------------|--|
| <i>Engagemang</i> | Med personligt engagemang och affärsmässighet skapar vi arbetsglädje och rätt kvalitet. |
| <i>Omtanke</i> | Vi visar omtanke genom att vara tydliga och professionella samtidigt som vi är lyhörda och stöttande. Det ger nöjda hyresgäster och medarbetare. |
| <i>Långsiktighet</i> | Olov Lindgren är en långsiktig ägare och vi behåller våra fastigheter. Långsiktigheten är viktig för en hållbar utveckling. |
| <i>Utveckling</i> | Vi bidrar till utvecklingen inom de områden vi verkar. Vi ser positivt på förändring som leder till förbättring. |

Hur vi skapar värde

Som fastighetsägare och förvaltare är vi en viktig del i samhället där vi verkar. Genom vår affärsmodell och vårt fastighetsbestånd som består av hyresbostäder, förskolor, skolor, äldreboenden, kontor och butiker, genererar vi värde för många intressentgrupper.

Vi erbjuder trygga bostäder med hög kvalitet samt arbetsplatser och lokaler där människor kan arbeta och företag utvecklas. Vi bidrar till minskad bostadsbrist genom att tillhandahålla och bygga bostäder med kvalitet. Vi utvecklar en levande stad med fokus på trygghet och inkludering. På så vis skapar vi social trygghet både i och runt våra fastigheter. Genom att erbjuda lokaler skapar vi affärsmöjligheter och bidrar till ett rikt

näringsliv. Vi bidrar även till de offentliga finanserna genom den skatt och andra sociala avgifter vi betalar.

Engagerade och kunniga medarbetare

För att möjliggöra detta behövs kunniga och engagerade medarbetare. Vi erbjuder säkra och trygga arbetsplatser där våra medarbetare kan utvecklas. Vår långsiktighet och

Informationsmöte om gårdsrenovering,
Glömmingegränd, Tensta.



Glömmingegränd,
Tensta.



Drottninggatan 71,
Norrmalm.



Lekplats förskolan
Kronan Björkhagen.

stabila ekonomi gör att vi uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. I värdekedjan skapar vi arbetstillfällen hos våra leverantörer och vi samarbetar med staden, civilsamhället, medborgarna, branschkollegor och andra viktiga aktörer.

Minskad klimatpåverkan

Vi arbetar för att minska vår påverkan på klimatet och den biologiska mångfalden genom åtgärder inom energi, transporter och cirkulära materialval. 2023 fastställde vi vårt långsiktiga klimatmål som innebär att vi ska halvera vår klimatpåverkan senast 2030 och vara klimat-neutrala senast 2040.

Vår affärsidé och affärsmodell har alltid handlat om att arbeta långsiktigt. Vi bygger, förvaltar och utvecklar för framtiden, utan mål att sälja någon fastighet. Detta gör att vi kan skapa långsiktig avkastning både för våra ägare och kommande generationer.

SDG:er

Vår verksamhet bidrar till flera av de globala hållbarhetsmål som FN:s medlemsländer antog i september 2015, Agenda 2030. Agenda 2030 är en universell agenda med 17 mål för en ekonomisk, social och miljömässig hållbar utveckling. Målen syftar till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikhet samt till att lösa klimatkrisen fram till 2030. Även om målen är satta på global nivå är det viktigt för oss som bolag att analysera om och hur vi kan bidra till målen.

Vi bedömer att vi har påverkan på bland annat mål 7, 8, 11 och 12.



7 – Hållbar energi för alla

Vi prioriterar tillförlitlig och hållbar energi till en överkomlig kostnad för våra hyresgäster. Vi arbetar aktivt med att minska energi- och effektuttaget och genomför löpande energihushållande åtgärder i våra fastigheter. Vi arbetar för att minska vår påverkan på klimatet och den biologiska mångfalden genom åtgärder inom energi, transporter och cirkulära materialval – i hela värdekedjan.



8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

För oss är det viktigt att främja en trygg, inkluderande och säker arbetsmiljö, samt värna om våra medarbetares och leverantörers rättigheter. Vi arbetar aktivt för nolltolerans mot kränkande särbehandling och för att våra medarbetare ska ges samma möjligheter inom ramen för sin kunskap, vilja och förmåga.



11 – Hållbara städer och samhällen

En hållbar stadsutveckling innebär att både miljö, ekonomi och sociala frågor omhändertas när vi bygger och utvecklar våra fastigheter. Vi bidrar till att förse människor med bostäder och lokaler för arbetsplatser. Vi hjälper våra hyresgäster att leva på ett hållbart sätt genom till exempel information, råd och tips om återvinning och avfallshantering.



12 – Hållbar konsumtion och produktion

Omställning till en hållbar konsumtion och produktion av varor är en nödvändighet för att minska vår negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa. Vårt långsiktiga förvaltningsperspektiv gör att vi premierar tjänster, material och produkter med hög kvalitet som håller över tid och som kan repareras eller återanvändas.

Värdeskapande-modell

Resurser

- Fastigheter
- Material
- Kapital
- Utrustning
- Energi
- Kompetens

Externa intressenter

- Staden
- Medborgare
- Samarbetspartner
- Finansiärer

Omvärldsfaktorer

Geopolitiskt läge

Det geopolitiska läget i omvärlden samt säkerhetsläget i Stockholm påverkar det politiska landskap vi verkar i.

Digitalisering

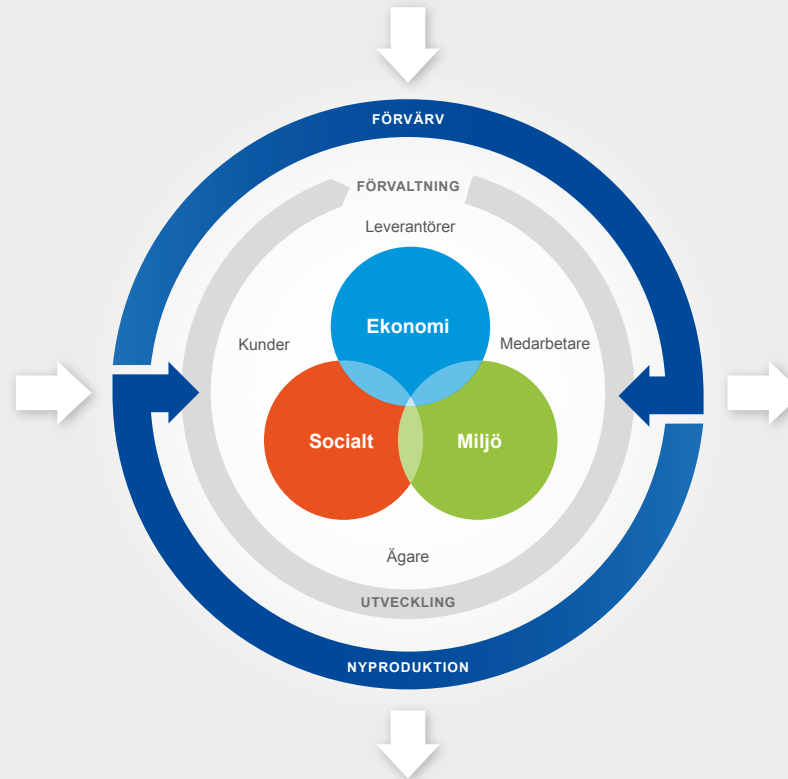
Digitaliseringen skapar möjligheter för utveckling och effektiviseringar i vår verksamhet.

Ekonomiskt läge

Faktorer som ränteläge, konjunktur och inflation påverkar förutsättningarna för vår verksamhet.

Klimatförändringar

Klimatförändringarna påverkar våra fastigheter, hyresgäster och oss själva. Fastighetsutvecklingen anpassas för att möta förväntade klimatförändringar på bästa möjliga sätt.



Värde för samhället

Miljö

Vi arbetar för att minska vår påverkan på klimatet och den biologiska mångfalden genom åtgärder inom energi, transporter och cirkulära materialval i hela värdekedjan.

Socialt

Vi bidrar till minskad bostadsbrist genom att tillhandahålla och bygga långsiktiga bostäder med kvalitet. Vi utvecklar en levande stad med fokus på trygghet, inkludering och mångfald.

Ekonomiskt

Vår långsiktighet och stabila ekonomi gör oss till en attraktiv samarbetspartner. Genom att erbjuda lokaler skapar vi affärsmöjligheter och bidrar till ett rikt näringsliv. Vi bidrar även till de offentliga finanserna genom den skatt och andra sociala avgifter vi betalar.

Värde för primära intressenter

Kunder

Genom våra fastigheter erbjuder vi ett tryggt och prisvärt boende och attraktiva lokaler till rätt pris. Med utvecklingsfokus och omtanke för kunden skapar vi trygghet och tillhörighet både i och runt våra fastigheter.

Ägare

Genom långsiktighet skapar vi en hållbar avkastning för våra ägare och fortsatt ägande för kommande generationer.

Medarbetare

Vi skapar nöjda och engagerade medarbetare genom att erbjuda anställning med kontinuerlig utveckling på en inkluderande, jämställd och trygg arbetsplats.

Leverantörer

Vi skapar arbetstillfällen i leverantörskedjan och bidrar till sociala värden som affärsetik, hälsa och säkerhet.

Vår värdekedja

Vår värdekedja illustrerar flödet av aktiviteter och intressenter som deltar i värdeskapandet. Den beskriver också vilka hållbarhetsrisker som är prioriterade i olika delar av kedjan.

Som fastighetsägare och förvaltare arbetar vi med en mängd olika leverantörer längs med vår värdekedja. Det handlar om bland annat bygg-entreprenörer, arkitekter, inredare, finansörer, leverantörer av el, it och elektronik, staden, avfallshantering och transportbolag.

Vår värdekedja börjar med utveckling, byggande eller förvärv av en fastighet. För detta behöver vi insatsvaror, tjänster och kapital. Det möjliggörs via våra leverantörer och deras underleverantörer, exempelvis grossister, arkitekter, finansörer och byggnadsentreprenörer. Det kan ofta handla om mindre byggbolag. De råvaror som behövs för att vi ska bedriva vår verksamhet består bland annat av trä, metaller, vatten, kalk, sten, olja och glas.

Långsiktig förvaltning

När byggnaden är färdigställd förvaltar vi huset. Vi säljer inte, utan vår affärsidé går ut på långsiktig förvaltning. För att förlänga livslängden på byggnaden arbetar vi kontinuerligt med underhåll i samarbete med flertalet leverantörer så som byggnadsentreprenörer, städbolag etc.

Våra kunder består av både boende och kommersiella hyresgäster samt andra samhällsaktörer i Stockholmsområdet. Genom hela vår värde-

kedja genererar vi värde och bidrar med positiv påverkan i form av nöjda kunder och engagerade medarbetare, utveckling av fastigheter och stadsbild samt avkastning och trygghet.

Ansvar genom hela värdekedjan

Vi ska även ta ansvar för det vi genererar som har en negativ påverkan på miljön och människor. Affärsetik, hälsa och säkerhet är väsentligt i hela värdekedjan särskilt då vissa delar är förknippade med risker för exempelvis arbetsskador och olyckor, framför allt inom byggnation. Det är även viktigt att arbeta med bra materialval, återbruk och återvinning för att minimera avfall, koldioxid och andra utsläpp som genereras genom verksamhetens aktivitetsflöde.

Genom att förstå och analysera vår värdekedja kan vi maximera värdet genom hela värdekedjan, samtidigt som vi kan få en förståelse för vilken påverkan vi har, samt vilka risker och möjligheter vi står inför. Detta gör att vi kan agera mer ansvarsfullt gentemot våra intressenter och samhället i stort samt få en bättre förståelse för vår kontext. I avsnittet "Risk och riskhantering" beskrivs hur vi arbetar för att minska våra hållbarhetsrisker i värdekedjan.

Uppströms



Nybyggnation/ ombyggnation

- Koldioxid
- Energianvändning
- Transport
- Biologisk mångfald
- Materialval
- Avfallshantering
- Inomhusmiljö
- Hälsa & säkerhet
- Affärsetik

Produkter och tjänster

- Koldioxid
- Energianvändning
- Transport
- Materialval
- Avfallshantering
- Inkludering & mångfald
- Utbildning
- Affärsetik

Finansiering, försäkring och förvärv

- Affärsetik
- Klimatrisker & energianvändning
- Hälsa & säkerhet
- Koldioxid

Egna verksamheten



Medarbetare

- Inkludering & mångfald
- Hälsa & säkerhet
- Affärsetik
- Utbildning

Drift

- Biologisk mångfald
- Koldioxid
- Energianvändning
- Transport
- Materialval
- Avfallshantering

Kontor

- Energianvändning
- Materialval
- Avfallshantering
- Inomhusmiljö
- Hälsa & säkerhet

Byggservice

- Koldioxid
- Transport
- Materialval
- Avfallshantering
- Hälsa & säkerhet
- Affärsetik

Nedströms



Boende

- Inkludering & mångfald
- Affärsetik
- Hälsa & säkerhet
- Energianvändning
- Transport
- Avfallshantering
- Inomhusmiljö
- Trygghet & trivsel

Kommersiella HG

- Koldioxid
- Energianvändning
- Transport
- Avfallshantering
- Inomhusmiljö
- Trygghet & trivsel
- Hälsa & säkerhet
- Affärsetik
- Lokalsamhälle

Samhället

- Inkludering & mångfald
- Koldioxid
- Trygghet & trivsel
- Lokalsamhället
- Bidra med hyresrätter

Hållbarhet och omtanke i förvaltningen

Olov Lindgren värnar alltid om hyresgästen genom att visa omtanke, vara lyhörda och professionella. Fastigheterna underhålls med kvalitet och fokus på minskad klimatpåverkan.

Grunden för Olov Lindgrens uthålliga och långsiktiga förvaltning är ett arbetssätt där hållbarhet, kvalitet och omtanke är integrerat i hela verksamheten. Oavsett om fastigheterna har byggts av oss, varit i vår ägo under en lång tid eller nyss förvärvats, tillämpas samma kvalitetsstandard och principer för resurshushållning. Det finns möjligheter för oss att påverka vårt klimatavtryck genom energieffektivisering, materialval och återbruk, använda el och värme från fossilfria energikällor, vattenbesparingsåtgärder, en fossilfri fordonsflotta samt väl fungerande avfallshantering. Genom vår inköpsprocess och våra ramavtal säkerställer vi även att inga miljöskadliga ämnen används.

Energianvändning

Vi mäter och följer upp våra fastigheters energiförbrukning kontinuerligt. Månadsvis stämmer vi av vilka insatser som bör genomföras och var de får störst effekt. I de fastigheter som genomgår stor renovering är målsättningen att minska energianvändningen med 30 procent.

Vårt energieffektiviseringsmål om att vi ska minska den genomsnittliga energianvändningen till 120 kWh/kvm till senast 2025, uppnåddes redan under 2023 då användningen var 119 kWh/kvm. 2024 års energieffektiviseringsmål om 117 kWh/kvm uppnåddes inte då utfallet blev

118 kWh/kvm. Anledningen är att antalet genomförda renoveringsprojekt under 2023 var ovanligt få, vilket medförde ett lägre utfall under 2024.

Under 2024 har vi genomfört flera energibesparande projekt, exempelvis på fastigheten Törnet 10 på Norrmalm där vi har borrar bergvärmelager kombinerat med kyla. På fastigheten, Urvädersklippan mindre 9, på Södermalm, har vi installerat CO₂-luft/vattenmaskin för kyl- och värmepumpsdrift.

Under 2024 införde vi tillvalet Kundvald dygnseffekt hos Stockholm Exergi vilket innebär att vi tar ansvar för att reducera effektbehovet i våra fastigheter, i gengäld har vi fått kostnads- och



Batteri för solcellsel, Farsta.

miljöbesparingar. Våra lägenheter förses vartefter med temperaturgivare som ger oss möjlighet att styra byggnadens temperatur och klimat.

Sedan 2020, när projektet började, har installation gjorts i cirka 70 fastigheter.

Pilotprojekt kombinerar solceller och batterier

Under året har vi genomfört ett pilotprojekt där vi vill undersöka hur långt vi kan komma med energibesparing på ett äldre hus, samt hur vi på ett lönsamt sätt kombinerar solceller och batterier med energieffektivitet och stödtjänster. På fastigheten Våldö 2 i Farsta, har vi under året installerat drygt 80 kWp (kilowatt peak) solceller på två byggnader, varav den ena solcellsanläggningen är kopplad till ett batteri om 100 kW/kWh. Framgent kommer vi med hjälp av systemets AI-styrning nyttja batteriet till frekvensreglering, energi-arbitrage och att kapa effekttoppar. Under kommande år kommer tekniken och resultatet att utvärderas.

Vattenförbrukning

Vattenanvändningen under 2024 uppgick till 416 747 kubikmeter, vilket är en minskning med en procent relativt föregående år. Detta kan hänföras till kontinuerligt utbyte av snålspolande kranar i underhålls- och renoveringsprojekt.

Transporter

Våra företagsbilar är till största del utbytta och drivs numera fossilfritt på el eller biogas. Endast två dieslbilar återstod vid slutet av 2024, vilka kommer bytas ut i början av 2025. Gällande för-månsbilar dröjer utbytet ett par år då vi är bundna vid leasingavtal. Laddplatser har utökats för att möta behovet vid våra arbetsplatser. Vi ställer även krav på fossilfria transporter vid upphandling med våra entreprenörer.

Inom vår nyproduktion undersöker vi möjligheterna för mobilitetslösningar. Vi förbereder de nya garageplatserna för elladdning. Energisnåla persontransporter stimuleras även genom nya cykelrum, bra belysning och trygga gångstråk.

Avfall från miljörum

Genom att informera om hur avfall bör sorteras och att vi samtidigt håller miljörummen rena och fina ökar viljan till sortering och återvinning hos hyresgästerna.

Som långsiktig och seriös fastighetsägare är det vårt ansvar och ambition att hjälpa våra hyresgäster att leva hållbart. De flesta av våra fastigheter har miljörum med möjlighet till sortering av avfall. Vår målsättning är att ha fraktionerna matavfall, plast, kartong/wellpapp, metall, glas och papper. I dag finns fraktionerna plast i

alla fastigheter utom tre och matavfall i alla fastigheter utom en, där vi på grund av utrymmesbrist har fått dispens. Vi fokuserar nu på att uppnå stadens krav på fastighetsnära insamling 2027.

Verdis är upphandlade för insamling och bortfraktning av källsorterat avfall. Avfallsentreprenören tillhandahåller statistik som vi analyserar. Genom den ser vi att restavfallet minskar och det sorterade avfallet ökar. Detta ger oss möjlighet att följa upp och arbeta för att öka sorteringen av avfall i våra fastigheter. Sortering av plast och matavfall har ökat för tredje året i rad. Det visar att vårt arbete för att öka sorteringen för just dessa avfallsfraktioner har gett resultat.

Hyresgästernas trygghet och trivsel

Att våra hyresgäster känner sig trygga och har en trivsamt och god inomhusmiljö är av högsta prioritet. Vi arbetar kontinuerligt för att öka tryggheten i och runt omkring våra fastigheter.

Genom hög närvaro i fastigheterna skapar vi goda relationer till våra hyresgäster. Vi har fyra områdeskontor jämnt fördelade över hela beståndet. På så sätt finns fastighetsvärden nära sina fastigheter och kan snabbt agera vid felanmälan. Vi har också drifttekniker, fastighetstek-

niker, byggservice och kundförvaltare som arbetar i fastigheterna. Vår teknikavdelning har kontroll över besiktningar så som OVK, hissbesiktningar och energideklarationer.

Viktig kommunikation

Vi är måna om kommunikationen med våra hyresgäster. Språket och tilltalet ska vara tydligt och lättbegripligt för att alla ska förstå och känna sig inkluderade. Vid informations- och samrådsmöten är vi särskilt lyhörda för om en hyresgäst inte förstår. Inför större renoveringsprojekt samlas hyresgästernas önskemål in, oftast i samband med dessa möten. Våra hyresgäster kan logga in på Mina sidor på vår webbplats för att se sina betalda och obetalda hyror, lämna serviceanmälan och följa sina ärenden. Alla slags ärenden från hyresgäster tas emot i ärendehanteringssystemet. Andra kontakter sker via telefon, e-post och sms. Våra hyresgästers integritet är viktig för oss. Vi följer GDPR och har med hjälp av BankID säkerställt att ingen privat information kan användas felaktigt. Information finns på webbplatsen om hur vi behandlar personuppgifter. Under 2024 har inga förfrågningar om personuppgifter inkommit, ej heller några anmälningar.

Ökad gemenskap

För Olov Lindgren är en väsentlig målsättning att verka för goda sociala relationer i våra hus men även i närområdena. Genom att lära känna sina grannar ökar tryggheten och gemenskapen. Därför erbjuder vi i vissa fastigheter gemensamhetslokaler som kan lånas för mindre fester, nära hemmet i en trygg miljö. Under senare år har ett bokprojekt genomförts för att stimulera till god grannsamja i hela vårt fastighetsbestånd. Många lokala hyresgästaktiviteter har också genomförts.

Under 2024 har vi erbjudit personliga odlingslådor på innergårdarna vid fyra av våra fastigheter. Genom odlingarna, som gynnar den biologiska mångfalden, kan de boende njuta av egenodlade grönsaker. Samtidigt skapar det nya kontakter mellan grannar som bidrar till ökad trivsel och trygghet. Totalt har 33 odlingslådor erbjudits.

Kundundersökning

Under hösten genomförde vi, i samarbete med AktivBo vår kundundersökning. Hyresgästerna tillfrågades hur nöjda de är med vår service och produkt som vi tillhandahåller. Det gav väldigt goda resultat med höjningar i flera avseenden sedan den förra mätningen 2022. På lokalsidan



Invigning av nytt miljörum med frågesport för de yngre kring avfallsortering.

resulterade det i vinst av Kundkristallen för högsta service och för bostadssidan blev det en nominering i samma kategori.

Kommersiella hyresgäster i hjärtat av Stockholm

Mer än hälften av Olov Lindgrens hyresintäkter kommer från den kommersiella affären. Samtidigt som de kommersiella lokalerna utgör en betydande del av verksamheten bidrar de till att skapa en levande stadsmiljö i Stockholm.



Kornhamnstorg 49, Gamla stan.

De kommersiella hyresgästerna är verksamma inom en rad olika sektorer och finns både i lokaler inrymda i bostadsfastigheter och i renodlade kommersiella byggnader. Detta skapar en balans och en mångfald som är avgörande för Olov Lindgrens långsiktiga strategi och bidrar till Stockholms tillväxt och attraktivitet.

Henrik Spännare, chef Kommersiell förvaltning, berättar att lokalerna är strategiskt placerade i city och har utvecklats för att möta hyresgästernas specifika behov: ”Vi ser alltid till att våra hyresgäster har tillgång till funktionella och moderna miljöer som stödjer deras verksamheter. Våra lokaler ska vara en resurs för våra kunder och bidra till deras trivsel, effektivitet och hållbarhet.”

Fokus på flexibilitet och kundbehov

Under 2024 har efterfrågan i allmänhet på kommersiella lokaler i centrala Stockholm minskat något. Trenden att företag sedan slutet på pandemin strävar efter att locka tillbaka sina anställda till kontoret har fortsatt. Ett centralt läge är ofta avgörande för att skapa trivsel och möta medarbetarnas behov, vilket har inneburit en god efterfrågan på mindre kontorsytor vilket passar väl in i Olov Lindgrens utbud där de flesta kontor är mellan 100-600 kvadratmeter. ”Våra kommersi-

ella kunder har ofta behov av att anpassa ytorna för sociala utrymmen och samarbetsytor”, berättar Henrik Spännare. ”Vi ser en tydlig trend där kontoren byggs om för att uppmuntra möten och skapa utrymme för samarbete, inte bara för individuellt arbete.”

Ett exempel på detta är Position Green, ett snabbväxande företag inom hållbarhetsdata och mjukvara, som hyr lokaler på Drottninggatan 71. Med en vision om att växa och fortsätta utveckla sin verksamhet sökte de lokaler som kunde tillgodose deras behov av flexibilitet och expansion. Johan Säwensten, Managing Director på Position Green, förklarar att valet föll på Olov Lindgren för den familjära och kundorienterade inställningen: ”Vi behövde snabbt växla upp och det var en stor fördel att Olov Lindgren visade sådan förståelse för våra behov. Att de kunde lösa tillgången till ett extra våningsplan när vi växte var avgörande för oss.” Position Green har en öppen planlösning i sina lokaler och arbetar i en hybridmodell, där merparten av arbetet fortfarande sker på kontoret.

Hållbara och effektiva lösningar

Många av Olov Lindgrens hyresgäster efterfrågar hållbara lösningar, och vi strävar efter att möta deras behov genom att arbeta med återbruk och

Glasblock för återanvändning.



hög kvalitet i materialval. Vid anpassningar av lokaler återanvänds ofta material i exempelvis glaspartier, dörrar och armaturer. ”Genom att använda återvunnet material kan vi förlänga livslängden på inredningen, minska kostnader och bidra till en mer hållbar miljö”, förklarar Henrik Spännare. ”Exempelvis har vi vid flera anpassningar sparat och återanvänt interiöra glaspartier, vilket inte bara har varit hållbart utan också kostnadseffektivt. Dessutom arbetar vi med att behålla pentryn och wc-grupper i så stor utsträckning som möjligt för att minimera nyproduktion och onödig resursförbrukning.”

Under 2024 har det skett en ökning i efterfrågan på tjänster som kan underlätta för hyresgästerna. Genom Olov Lindgrens samarbete med ett externt serviceföretag erbjuds exempelvis tjänster som

36%
andel area
kommersiella hyresgäster

56%
andel hyra
kommersiella hyresgäster

städning, fruktkorgar och andra servicefunktioner som annars främst förknippas med kontorshotell. Dessa kringtjänster är uppskattade och har blivit ett mervärde för mindre hyresgäster som kanske saknar resurser att ordna detta själva.

Kundnöjdhet genom närhet och service

Olov Lindgrens kommersiella avdelning består av två uthyrare, två projektledare och fem fastighetsvärdar som arbetar nära både varandra och hyresgästerna. Tack vare det nära samarbetet kan lokaler snabbt anpassas efter hyresgästernas önskemål och vi kan erbjuda en hög flexibilitet vid inflyttning. ”Vi har ett effektivt team som jobbar nära hyresgästerna och som alltid är beredda att hitta lösningar för att möta kundens specifika behov. Detta skapar en trygghet och trivsel som hyresgästerna uppskattar”, säger Henrik Spännare.

Den personliga närvaron och nära relationen mellan fastighetsvärdar och hyresgäster har också resulterat i att Olov Lindgren under året har kunnat behålla många hyresgäster och hålla vakansgraden låg. Under 2024 har 16 nya hyresavtal tecknats och 21 tillträden skett, vilket motsvarar omkring 7 300 kvadratmeter uthyrda ytor.

Framtidsutsikter och utvecklingsmöjligheter

Trots ett tufft år för många företag med kostnadsökningar och en svag konjunktur har Olov Lindgrens intäktsutveckling från den kommersiella affären varit stadig. Hyresnivåerna har hållit sig stabila i Stockholms innerstad, och efterfrågan på våra lokaler förblir stark. Den blandade portföljen av bostäder och kommersiella fastigheter är en styrka som bidrar till att sprida riskerna och skapa långsiktig stabilitet. ”För 2025 ser vi fram emot att vidareutveckla vårt erbjudande, särskilt inom hållbarhet och kundservice. Vi fortsätter att lyssna på våra hyresgäster för att förstå deras behov och anpassa vårt utbud för att skapa värde för dem samt bidra till Stockholms växande och föränderliga stadsbild”, avslutar Henrik Spännare.



Hamngatan 11, Norrmalm.

SNÖTÄCKET 6 & 7

Olov Lindgrens första nybyggnation på 30 år

Olov Lindgrens långa erfarenhet av att bygga och förvalta fastigheter i Stockholm har bidragit till bolagets tradition av att skapa boendemiljöer för långsiktigt ägande. Jonas Södergren, chef för Projekt och Fastighetsutveckling berättar här om Snötäcket 6 & 7 i Björkhagen, Olov Lindgrens första nybyggnation på över 30 år.

Snötäcket 7, Karlskronavägen 34, Björkhagen.



Snötäcket 6, Karlskronavägen 12-14, Björkhagen.
Illustration: BSK Arkitekter.

Nyproduktionen i Björkhagen, med projektet Snötäcket 6 & 7, markerar inte bara en återkomst till nybyggnation utan även en vidareutveckling av företagets långsiktiga vision – att skapa hållbara och attraktiva boendemiljöer för alla livsskeden. Jonas Södergren förklarar: "Vi har alltid haft ett långsiktigt perspektiv i vårt byggande. Projektet i Björkhagen är ett exempel på hur vi kombinerar vår mångåriga erfarenhet med innovation för framtiden."

Arvet av kvalitet och hållbarhet

Olov Lindgren har alltid arbetat för att skapa hyresbostäder som ska hålla över tid. "Vi bygger inte för att möta kortsiktiga trender, utan för att våra hus ska fungera i hundra år eller mer. Vår filosofi är att äga fastigheter som attraherar olika

åldersgrupper, med en blandning av bostadsstorlekar som ska passa livets olika skeden", säger Jonas Södergren.

Innovativa lösningar med anpassning till dagens behov

Björkhagenprojektet består av 82 hyresrättslägenheter och en förskola, fördelade på tre huskroppar. Byggnationen, som startade i januari 2023, är klassat med Miljöbyggnad Silver. "Husens tak är utrustade med solceller, förskolans tak är beklätt med sedum och den installerade bergvärmen bidrar till energieffektivitet", förklarar Jonas Södergren.

Olov Lindgren har dessutom lagt stor vikt vid att skapa en levande stadsmiljö i linje med Stockholms stads ambition att knyta samman Björkha-

gen och Hammarbyhöjden. "Vi ser detta projekt som ett skolexempel på hur man kan förtäta en stadsmiljö med nya kvaliteter som både harmonierar med och lyfter det befintliga området."

En långsiktig vision för bostadsmarknaden

När hela projektet står färdigt kommer det att vara ett exempel på hur Olov Lindgren förenar erfarenhet med framtidens behov. Projektet är också ett avstamp för bolagets framtida satsningar på nybyggnation. I Farsta pågår Olov Lindgrens nästa nyproduktionsprojekt där 30 nya hyresrättslägenheter skapas. "Vi ser detta som ett startskott", säger Jonas Södergren. "Efter dessa två kommer vi fortsätta att utveckla fler projekt med samma fokus på kvalitet och hållbarhet, både för våra hyresgäster och för framtida generationer."

82

hyresrättslägenheter
och en förskola.

”Vi var cirkulära innan ordet fanns”

Att besöka Olov Lindgrens återbrukshubb i Västberga är som att komma in i ett byggvaruhus i miniatyr. Skillnaden är att det mesta här, från minsta lilla skruv till hela dörrar, är bättre begagnat. Och kan återbrukas. Här räddas komponenter och material från ombyggnadsprojekt för att renoveras och användas igen.

Att rädda, renovera, spara och använda byggmaterial igen ligger i Olov Lindgrens DNA. ”Det sitter i väggarna” som man säger internt. Det hela handlar om att utnyttja varje materials fulla livslängd och underhålla husen så att de räcker längre. I dag är det ett måste för att vara med och rädda planeten, och hela fastighetsbranschen börjar nu inse det.

”Vi har alltid återanvänt vårt byggnadsmaterial, långt innan det blev på modet och man började prata om hållbarhet och cirkularitet. Det har gett oss ett försprång”, säger Niclas Andersson, Servicechef på Olov Lindgren.

Gammalt blir nytt

Grundinställningen på återbrukshubben är att allt går att laga i stället för att köpa nytt, och det mesta går att använda en gång till. Här finns ytterdörrar som demonterats och renoverats och nu är färdiga att monteras igen. Här finns många beslag till dörrar, brevlådor och skåp som efter en översyn är redo att återanvändas. Gamla lås får nya fjädrar och spanjoletter och fönsterbromsar renoveras innan de åter sätts på plats. Ja, exemplen är lika många som alla små och stora delar som får sin omvårdnad på återbrukshubben, och det är väldigt många. Centralt i huset finns en stor verkstad i flera avdelningar med alla

tänkbara maskiner där det mesta passerar igenom.

”När vi genomför en stor renovering tar vi vara på allt vi kan och ser till att det får ett nytt liv. En hyresgäst blir jätteglad när vi kan ersätta en sprucken kakelplatta från exempelvis Uppsala Ekeby med en exakt likadan som inte funnits i ordinarie sortimentet på många år, men som vi sparar i vår hubb. Våra hantverkare har också kunskap om det innehåller asbest eller andra gifter för att göra det här möjligt. Det finns en verklig stolthet i att kunna sätta in en sådan i stället för att riva allt kakel och kakla om.”

Nytt men rätt

Även när det gäller nya material väljer man med omsorg så att det ska vara hållbart och så miljövänligt som möjligt. Niclas visar en virkesbit. Den har storleken av en tegelsten men det känns direkt att den är avsevärt tyngre än en vanlig virkesbit i den storleken.

”Vi köper ekologiska plankor där det viktiga är att använda rätt sorts virke på rätt plats. Vi håller oss till naturmaterial. Till exempel furubrädor som har hög kiselhalt får hög motståndskraft mot fukt. Det får bra livslängd och ersätter lärkträ på de uteplatser som vi bygger. Lärkträ från Ryssland är det av naturliga skäl stopp för

” När vi genomför en stor renovering tar vi vara på allt vi kan och ser till att det får ett nytt liv.”



Niclas Andersson,
Servicechef.



Niclas Andersson och Åsa Rodin tittar på delar av lagret med kakelplattor som finns i återbrukshubben.

Varje artikel i lagret är noggrant katalogiserad i ett sökbart register.



och lärk från Kanada behöver transporteras för långt för att vara hållbart”, berättar Niclas.

Vid många renoveringar träffar man på lister och socklar som inte går att köpa nya. Då tar man med en provbit till verkstan och fräser upp exakt så många meter som behövs av just den profilen. Tanken är att det inte enbart ska lagas, utan det ska se snyggt ut också. Estetiken kan ibland ge svåra avvägningar till exempel när modern teknik möter äldre fastigheter.

”Det handlar om mycket kreativitet i det här jobbet. Våra egna hantverkare funderar ibland både länge och väl på hur de ska lösa ett problem i ett gammalt hus för att inte tappa husets karak-

tär och själ och samtidigt svara upp mot lagar, bygglov och K-märkning. Och ofta blir jag imponerad av vilka kluriga lösningar som kommer fram”, säger Niclas.

Pengar att spara

Förutom att rädda klimatet är det ekonomiskt smart med återbruk. Att byta en hel spis för att en energiregulator som inte går att få tag på inte längre fungerar, kostar cirka 9 000 kronor. Finns det hundra sådana spisar i lägenheterna inom fastighetsbeståndet säger enkel matematik att kostnaden, när alla spisar ska bytas pö om pö, till slut blir 900 000 kronor. Om man i stället tar

tillvara på komponenter i en uttjänt spis får man loss fungerande energiregulatorer som kan sättas in i spisar som har samma fel. Och vips har Olov Lindgren tjänat stora belopp på att slippa byta ut gamla spisar mot nya. Samma sak med en liten ventilhylsa till en blandare som Olov Lindgrens fastighetsförvaltning köpte ett extra lager av innan de gick ur produktion. Att byta hylsan kostar cirka 250 kronor i stället för att byta hela blandaren för cirka 3 000 kronor. Så det lönar sig att ha kunskap och kunna reparera.

En utmaning i verksamheten är återväxten bland hantverkarna. Det gäller att hitta unga hantverkare som har ett intresse för återbruk och som kan utbildas under arbetet.

”En del unga hantverkare förstår verkligen det här och då går det bra. Sedan gäller det att förstå vad varje hantverkare brinner för. En del ’går igång’ på den miljömässiga vinsten, andra på att kunna leverera snabb service och ytterligare andra är fokuserade på den ekonomiska vinsten i att reparera och använda igen”, berättar Niclas.

Återbruk och AI

Hur ser det då ut i framtiden? Det kommer nya material som är mycket bra och dessa blir ju framtidens återvinningsbara material. På åter-

brukshubben testas man det nya i verkliga förhållanden. Nu testas till exempel ett nytt golv som ska vara extra slitstarkt, och det görs genom att det läggs in i ett fikarum på hubben där det kommer och går folk med grus under sulorna. Det får nu ligga ett år och så får man se om det håller vad det lovar.

”Sedan kommer digitalisering och AI in även hos oss. Det blir en härlig blandning av gammal hederlig byggnadsvård och återvinning, och ny spetsteknologi och digitalisering”, säger Niclas.

Nu är återbruk på tapeten hos hela branschen och ett utbyte sker mellan bolagen, både när det gäller kunskap och metoder. Flera andra fastighetsägare har varit på besök, och fler och fler blir intresserade.

”Det är en drivkraft i sig. Ju fler vi är som inser nyttan med detta, desto bättre för oss alla och för vår planet”, säger Niclas Andersson.

Hur mår en fastighet? AI har svaret

Artificiell Intelligens kommer in i alla våra liv i fler och fler dimensioner. Hur drar man mest nytta av AI om man förvaltar över hundra fastigheter? Hur kan man öka servicen till hyresgästerna, arbeta mer hållbart och spara en slant på det? Det var frågor som Henrik Litsander, chef Affärsstöd på Olov Lindgren, grundade på. Genom en samarbetspartner kom vi i kontakt med en student från KTH som ville göra ett examensarbete om AI för fastighetsbolag. Med mod och förmåga att fatta snabbt beslut tog innovationsprojektet snabbt fart.

Ett fastighetsbolag får dagligen ett stort antal felanmälningar från hyresgäster och vi har även givare i husen som larmar om fel titt som tätt. Problemet är ofta att felanmälningarna inte innehåller all nödvändig information och att givarna larmar när felet redan är ett faktum, inte innan det är det.

”Vi började med att titta på den fastighet vi hade bräckligast data ifrån. Vi resonerade som så, att klarar AI av att analysera den fastigheten så klarar vi av alla andra fastigheter också. Vi frågade oss vad det är hyresgästerna vill ha hjälp med. Vad är det som går sönder? Vilka är de vanligaste problemen? Många felanmälningar kommer in som ’reparation övrigt’ och det är svårt att

analysera datan”, berättar Henrik Litsander.

Tillsammans lyckades man systematisera anmälningarna i ärendehanteringssystemet, få AI att förstå dem och låta AI bygga upp en strukturerad kunskapsbas. Resultatet blev att det nu går att få fram allt ifrån om det är en speciell typ av kran som ofta går sönder, ända upp till om det är dags för stambyte eller hissrenovering. Nu är data från alla fastigheter analyserade och förvaltningsbeslut kan baseras på ett bättre underlag och därmed kan rätt beslut tas vid rätt tillfälle.

”I praktiken kommer det här kunna leda till att förvaltaren på måndagsmorgonen kan se vad som hänt i en specifik fastighet under helgen. AI gör analysen och berättar på så sätt hur huset mår och vilka åtgärder som krävs”, säger Henrik.

AI-tekniken för många fördelar med sig. Investeringsbeslut bli mer underbyggda och underhållet blir mer effektivt och hållbart eftersom förvaltningsorganisationen kan arbeta mer strukturerat och slipper åka kors och tvärs för akuta åtgärder. Men framför allt blir hyresgästerna mer nöjda eftersom många fel kan förutses och åtgärdas innan de har upplevts av hyresgästerna samt att trygghetsåtgärder dessutom kan sättas in i tid.

”Samspelet med hyresgästerna har blivit mycket bättre. Dessutom har själva felanmäl-

ningen blivit enklare för våra hyresgäster, då AI hjälper dem redan i detta steg”, säger Henrik Litsander.

Henrik tror att vi enbart sett början på digitaliseringen inom fastighetsbranschen. Möjligheterna är nästan obegränsade och det går inte att vänta på framtiden. Dock måste man navigera försiktigt och lägga resurserna där de får bästa effekt.

”För att skapa digital effektivitet behövs det ju oftast någon typ av analog del, någon mätare, givare eller liknande. Och när man behöver installera det i 118 fastigheter med 3 500 lägen-

heter och 1 000 lokalhyresgäster så drar kostnaderna iväg. Man vill verkligen satsa på rätt sak. Men med tanke på de fantastiska resultat vi har redan nu, kommer vi driva detta vidare, smart, resultatfokuserat och med hyresgästernas bästa i fokus”, säger Henrik Litsander.



Folkungagatan 132 B, Södermalm.



Vi bygger med kvalitet och långsiktighet

Hög kvalitet och hållbara lösningar är den självklara inriktningen för ett långsiktigt ägande och är ett förhållningssätt som Olov Lindgren haft sedan starten 1938.

Aterbruk och materialval

Nyproduktion och renoveringar av byggnader har stor klimatpåverkan. Det är därför av stor vikt att vi har ett långsiktigt perspektiv och använder material med så låg klimatpåverkan som möjligt när vi bygger, renoverar och underhåller våra fastigheter. Vi prioriterar material med långa livscyklar och arbetar för att bevara, återbruka och återanvända material vid byggnation. Under året har vi inventerat möjliga ytor att använda som återbrukshubbar, utöver vår hubb i Västberga. Vi har även utvärderat tekniska system som underlättar återbruk i verksamheten. Detta har lett till att vi under 2025 kommer implementera ett system för återbruk, där vi kan registrera material och inventarier som är möjliga att återanvända i byggprojekten och förvaltningen. Systemet ger även möjlighet att följa upp kostnadsbesparingar och minskad klimatpåverkan tack vare återbruket. Parallellt ökar återbruket i verksamheten kontinuerligt. Vi har till exempel inlett ett samarbete med vår leverantör av vitvaror, där komponenter från spisar tillvaratas från uttjänta spisar och används för att förlänga livslängden för spisar under användning.

Inför projekt tillvaratas spanjoletter, lås, kök, vitvaror och dörrar som förutom miljöbesparing ger kulturhistoriska värden i fastigheterna. I

samband med lokalanpassningar återbrukas även textilmattor, armaturer, kök och glaspartier där det är möjligt. Olov Lindgren strävar efter att erbjuda flexibla lokaler som inte behöver göras om i stor utsträckning när kontorslokaler byter hyresgäster. Vi strävar även efter att bevara så mycket material som möjligt i fastighetsutvecklingen.

Under 2023 gick vi med i Byggvarubedömningen som ger vägledning till välgrundade och hållbara materialval i samband med byggåtgärder. I Byggvarubedömningen dokumenteras också inbyggda material i fastigheterna för framtida kunskap. Under 2024 har en rutin för användarna tagits fram och alla projektledare har utbildats i systemet.

Hållbarhetsprogrammet

Under 2023 startade vi ett internt projekt för att utveckla ett hållbarhetsprogram för hela vår byggverksamhet. 2024 färdigställdes en första version av det nya hållbarhetsprogrammet. Stora delar av verksamheten, samt externa konsulter, har varit involverade i detta arbete. Programmet är styrande för alla storlekar av byggprojekt och har implementerats för nyproduktion samt större renoveringar under 2024. Programmet definierar Olov Lindgrens hållbarhetskrav vid

byggnation och innebär att vi vid upphandling informerar leverantören om vilka krav vi ställer på deras hållbarhetsarbete genom hela projektets gång. Programmet används även i tidiga skeden inför stora renoveringar, för att säkerställa att hållbarhetsfrågorna integreras i hela fastighetsutvecklingen. Innehållet omfattar områdena

miljö, inklusive klimat och energi, sociala frågor, arbetsmiljö och hållbar ekonomi.

Under året genomfördes en konferens med utbildning av hållbarhetsprogrammet för samtliga projektledare där deltagarna diskuterade, arbetade med innehållet och delade hållbarhetsexempel från verksamheten. En viktig insikt från

Martin Olsson, på måleriverkstan i Västberga, underhåller bänk till en av Olov Lindgrens gårdar.



Olov Lindgrens snickeri
i Västberga.



”Även Byggmästaren, som är Olov Lindgrens egna kvalitetsprogram, används för nyproduktion och anger bland annat kvalitetsnivå och teknisk nivå.”

arbetet med hållbarhetsprogrammet var att det efterfrågades mer hållbarhetsstöd i projekten. En person anställdes därför i slutet av året till hållbarhetsavdelningen, med fokus på byggprojekten samt den kontinuerliga utvecklingen av hållbarhetsprogrammet. Även Byggmästaren, som är Olov Lindgrens egna kvalitetsprogram, används för nyproduktion och anger bland annat kvalitetsnivå och teknisk nivå. Under 2024 har arbetet med att utveckla Byggmästaren för större renoveringar påbörjats. Detta arbete kommer att fortsätta under 2025.

Som en del i vårt hållbarhetsarbete vid nyproduktion har vi Miljöbyggnad Silver och reducerad klimatpåverkan som målsättning. Vårt nya hållbarhetsprogram hjälper oss i vår strävan att linjera med EU:s taxonomi, samt att säkerställa uppfyllnad av nya regelverk och krav från finansierare för hållbara lån.

Byggavfall

Vid ny- och ombyggnation uppstår oundvikligen avfall. Olov Lindgren följer de krav som ställs för byggavfallshantering och arbetar för att främja en miljöriktig och effektiv avfallshantering i vår egen verksamhet samt hos våra leverantörer.

Arbetsmiljö på byggarbetsplatserna

På våra byggarbetsplatser använder vi endast entreprenörer med godkänd utbildning i BAS-P/U. I de fall Olov Lindgren har byggaktörsansvar är berörda anställda utbildade i BAS-P/U. Det finns tydliga rutiner för rapportering av incidenter och olyckor och detta följs upp kontinuerligt. Under året har samtliga projektledare och förvaltare på Olov Lindgren gått en heldagsutbildning i arbetsmiljö i Byggbranschens säkerhetspark i Märsta, där man som kursdeltagare får se och uppleva arbetsmiljörisker i en uppbyggd byggarbetsplats.

Med anledning av att det förekommer oseriösa aktörer med kriminella inslag i byggbranschen har vi under året påbörjat ett arbete med utökade leverantörskontroller, både i upphandlingsskedet och genom oannonserade arbetsplatskontroller. Med dessa åtgärder hoppas vi minska risken för arbetsplatsolyckor samt öka tryggheten för boende, anställda och leverantörer.

Nöjda kunder gör oss stolta och ännu mer ambitiösa

Att ha riktigt nöjda kunder är en av våra viktigaste ledstjärnor. Nöjda kunder ger motivation, kvitto på att vi gör rätt och underlag till nya långsiktiga och ambitiösa satsningar. I den senaste AktivBo-undersökningen har vi höjt oss ytterligare några snäpp och vi ligger klart över branschsnittet i alla kategorier.

AktivBo-undersökningen genomförs vartannat år och täcker hela fastighetsbranschen i Sverige. 2024 års undersökning gav svart på vitt att vi lyckats öka våra kunders nöjdhet ytterligare sedan den senaste undersökningen.

För såväl bostads- som lokalsidan är det "Serviceindex" som gäller. Det består av delindex som "Tar kunden på allvar", "Trygghet", "Rent och snyggt" och "Hjälp när det behövs". Här har vi ökat från redan höga resultat sedan förra mät-

ningen. 90,1 procent av bostadshyresgästerna och 90,2 procent av lokalhyresgästerna är nöjda vilket för båda är långt över branschsnittet.

Omtänksamhet och engagemang

Till stor del handlar det om att skapa trygghet, vilket vi kan påverka genom att vara omtänksamma och engagerade. Något så enkelt som att hålla rent och snyggt i allmänna utrymmen (vilket 93,5 procent av våra bostadshyresgäster tycker

att vi gör) skapar ökad trygghet. Våra hyresgäster ska kunna känna full tillit till oss, och vi satsar hela tiden på att bli ännu bättre.

Rent, tryggt och snyggt

När det gäller lokaler toppar vi i kategorin "Rent, Snyggt och Tryggt". 92,1 procent av våra hyresgäster ger oss full poäng, vilket kan jämföras med branschmedelvärdet som är 83,1 procent. En annan viktig kategori för lokalhyresgäster är bra information kring arbeten som ska utföras och anpassningar av lokaler, där vi också fick ännu bättre resultat än förra mätningen. På samtliga delområden presterar vi avsevärt bättre än branschgenomsnittet.

I båda kategorierna Bostäder och Lokaler har vi blivit nominerade för högsta service i branschens egen "Oscarsutdelning", Kundkristallen. Vinst blev det för lokalsidan.

Det finns all anledning att för ett ögonblick luta sig tillbaka, känna stolthet och njuta av dessa exceptionellt goda resultat som visar att vi gör rätt. Men sedan är det tillbaka till det dagliga arbetet igen. Det är där vi kan göra allt ännu bättre och skapa mer värde för våra hyresgäster.



Förskolan Kronan,
Karlskronavägen 18–20, Björkhamnen.



Birger Jarlsgratan 12, Östermalm.

En trygg och jämlik arbetsplats

Olov Lindgren ska vara en attraktiv och trygg arbetsgivare med engagerade medarbetare som trivs och har ett aktivt intresse för sitt arbete och personliga utveckling.

Mångfald och inkludering

Olov Lindgrens företagskultur är öppen och inkluderande. Alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ges lika möjligheter till utveckling oavsett kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder. Inom Olov Lindgren har vi i dag medarbetare med olika bakgrund vilket berikar och stärker vår verksamhet.

Olov Lindgren har drygt 90 medarbetare. Sett till könsfördelning är 34 procent kvinnor, en siffra

vi har som ambition att öka framgent. Ett flertal av Olov Lindgrens medarbetare har varit anställda under en lång period, några i över 20 år. Personalomsättningen för 2024 uppgick till 13 procent.

Vi arbetar enligt en fördomsfri, kompetensbaserad rekrytering där alla sökande ska ha samma förutsättningar. För att säkerställa en god arbetsmiljö och lika behandling förväntas alla anställda ta del av företagets samtliga policyer och riktlinjer vilka finns publicerade på vårt intranät. Under 2024 har en ny rekryteringspolicy och rekryteringsprocess beslutats. Även en ny löneprocess

har tagits fram och en extern lönekonsult har anlåtats för att öka kvaliteten och redundansen i löneprocessen.

Kompetensutveckling

Medarbetarna är vår viktigaste tillgång. Vårt mål är att vara en attraktiv arbetsgivare och ha medarbetare som trivs och har intresse för sitt arbete och företagets verksamhet. Vi tror på glädje som en stark drivkraft för att få saker gjorda och det dagliga arbetet präglas av korta beslutsvägar med ett delegerat ansvar.

Olov Lindgrens anställda har minst två årliga medarbetarsamtal, ett inledande möte under våren som senare följs upp under året. Samtalen främjar god arbetsmiljö och företagskultur samtidigt som de skapar samsyn kring företagets och medarbetarens mål.

Utbildning är en viktig del i arbetet med att skapa engagemang, trivsel och främja personlig utveckling. Under året har våra medarbetare genomgått olika utbildningar, bland annat utbildning inom Fallskydd, Hållbarhetspro-

grammet och Arbetsmiljökurs i Byggbranschens säkerhetspark samt Byggsäkerhetsutbildningen.

Hälsa och säkerhet

Arbetsmiljön för de medarbetare som arbetar i våra fastigheter ska vara hälsosam i alla hänseenden. Vi följer därför aktivt våra medarbetares mående genom pulsmätningar varannan vecka. Där ställs frågor som berör den organisatoriska, sociala och fysiska arbetsmiljön. Kontinuerlig uppföljning sker på företags-, avdelnings- och individnivå. För att förekomma riskfyllda situationer för de medarbetare som då och då har ensamarbete, följs de rutiner som gäller med inbördes kontroll. Olov Lindgren tillämpar även en alkohol- och drogpolicy.

Under året har extra fokus lagts på OSA, Organisatorisk och Social Arbetsmiljö, och samtliga chefer har gått utbildning inom OSA. Under 2024 har Olov Lindgren även påbörjat en ny arbetsmiljöhandbok där OSA ingår.

Det är viktigt att vi skapar samma goda arbetsmiljö för våra leverantörer och underentreprenö-



Andreas Antonsson monterar återbrukat tak med sedum på Ruddammsvägen/Brunbärsvägen, Östermalm.

”Vi tror på glädje som en stark drivkraft för att få saker gjorda.”

rer som för våra egna medarbetare, med målsättningen att ingen ska förolyckas eller skadas på våra byggarbetsplatser. Vi anlitar endast entreprenörer med godkänd utbildning i BAS-P/U. I de fall Olov Lindgren har byggherreansvar så är berörda anställda utbildade i BAS-P/U. Det finns tydliga rutiner för rapportering av incidenter och olyckor som följs upp kontinuerligt.

Eventuella arbetsskador rapporteras internt och till Försäkringskassan samt Arbetsmiljöverket. Under 2024 rapporterades ingen arbetsrelaterad skada till Försäkringskassan, en arbetsolycka för underentreprenör på Olov Lindgrens arbetsplats rapporterades till Arbetsmiljöverket. Vi erbjuder alla våra anställda regelbundna hälsoundersökningar och företagshälsovård via Stockholm Medical Office.

Skyddskommitté

Olov Lindgrens arbetsmiljöarbete utgår från skyddskommittén där vi samverkar i övergripande arbetsmiljöfrågor som rör hela företaget samt driver det systematiska arbetsmiljöarbetet. En viktig del i skyddskommitténs arbete är att

förebygga skador och ohälsa genom analys, utredning och åtgärder utifrån rapporterade tillbud och olyckor. En annan är att arbeta med frågor gällande risker, företagshälsovård, användning av farliga ämnen, arbetsmiljöutbildning samt eventuella förändringar av lokaler, arbetsmetoder och organisation.

Skyddskommittén består av elva personer varav nio är skyddsombud från olika delar av företaget som årligen upprättar en handlingsplan. Under 2024 möttes kommittén fyra gånger. En del av arbetet handlar om skyddsronder och samverkan, där skyddskommittén besöker egna fastigheter och andra fastighetsbolag eller entreprenörer. Under 2024 genomfördes arbetsmiljöronder på 112 fastigheter.



Finn Malmgrens väg 30–34,
Hammarbyhöjden.

Organisation och ledande befattningshavare

Företagets ledningsgrupp består av tio personer som representerar samtliga verksamhetsområden.

Kommersiell förvaltning

Uthyrning i och underhåll av de kommersiella fastigheterna.

Ekonomi

Business Control, finansiering och redovisning.

Affärsstöd

Stödfunktioner där it, kundservice, hyresadministration, uthyrning förråd och p-platser samt evakuering ingår.

Hållbarhet

Hållbarhetsutveckling och projektledning av hållbarhetsprojekt.

Bostadsförvaltning

Uthyrning i och underhåll av bostadsfastigheter.

Nya medlemmar i gruppen är Stefan Soreby och Mia Dahlström.

Kommunikation

Intern och extern kommunikation. Projektkommunikation.

Projekt och fastighetsutveckling

Detaljplanarbeten, markanvisningar och nybyggnation samt renoverings- och stambytesprojekt.

Teknik

Drift, energi, byggservice och teknikåtgärder i fastigheterna.

HR

Personalfrågor, kompetensutveckling och lönehantering.



Frida Stannow Lind
vd



Henrik Spännare
chef Kommersiell förvaltning



Joanna Heikkilä
chef Bostadsförvaltning



Stefan Soreby
ekonomi- och finanschef



Jeanette Ljungberg
kommunikationschef



Henrik Litsander
chef Affärsstöd



Jonas Södergren
projekt och fastighets-
utvecklingschef



Asa Rodin
hållbarhetschef



Anders Leijon
teknisk chef



Mia Dahlström
HR-chef (interim)

Risk och riskhantering

Riskerna i samhället ökar och därmed riskerna för Olov Lindgren AB. Inom framför allt två områden genomför bolaget kraftfulla riskminimeringsinsatser: Klimat och miljö samt antikorrupktion och affärsetik.

Hållbarhetsrisker

I vår dubbla väsentlighetsanalys har vi identifierat ett antal sociala, miljö-, och styrningsrelaterade risker, som om de inträffar kan få ekonomisk effekt på vår verksamhet.

Klimat och miljö

Fastigheter har lång livslängd, höga initiala kostnader och en viktig roll för samhället och ekonomin. Klimatförändringarna med ändrade väder-

förhållanden, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön, kan påverka våra fastigheter och hyresgästerna både när det gäller utomhusmiljön och inomhusmiljön. Det kan innebära ökade investeringar i fastigheter i utsatta områden för att upprätthålla en god miljö där hyresgästerna mår bra och vill bo kvar.

Även miljöpolitiska beslut, exempelvis ökade skatter, kan påverka oss. Vi har under senaste åren sett hur det geopolitiska läget och höjda skatter

kan öka kostnaderna för exempelvis drivmedel och el. Som fastighetsbolag har vi en relativt stor energianvändning och höga koldioxidutsläpp inom förvaltning och bygg. Vi analyserar kontinuerligt dessa risker för att förstå hur stor ekonomisk effekt detta kan ha på vår verksamhet och hur vi bäst förbereder oss och hanterar dessa risker.

Anti-korrupktion och affärsetik

Förekomsten av korrupktion inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen är tyvärr utbredd. Olov Lindgren har arbetssätt, interna processer och utbildningsinsatser som minskar risken för korrupktion, bedrägeri och annan ekonomisk brottslighet. Vid upphandling ställer vi krav på att våra leverantörer följer riktlinjerna i vår Uppförandekod och Policy mot mutor och korrupktion.

Vi minskar administrativa risker genom väl utvecklade interna processer. Vi skiljer noga på utförande av arbetsuppgifter och oberoende kontroll. Kontroller och beslut hanteras av två eller i vissa fall tre parter. När det gäller hyreskontrakt lämnades 77 procent av de tillgängliga lägenheterna till Bostadsförmedlingen medan övriga kontrakt används för evakuering vid underhållsåtgärder och interna byten. Externa byten kontrolleras noga för att undvika att hyreskontrakt förmedlas svart.

Leverantörer

Vi tror att ett aktivt samarbete baserat på förtroende, transparens och en öppen dialog mellan oss och våra leverantörer är en förutsättning för ett ansvarsfullt företagande. Det handlar om att förhindra alla former av korrupktion inom bolaget, och att ställa krav på våra leverantörer så att de själva motverkar korrupktion i sina verksamheter. Vi förväntar oss också att våra leverantörer systematiskt arbetar för att deras underleverantörer följer våra krav. Vi strävar efter att skapa långsiktiga relationer med ett mindre antal leverantörer, vilket ökar vår gemensamma kunskap och gynnar goda arbetsvillkor och etisk hänsyn. Vi gör kontinuerliga utvärderingar i samband med nya upphandlingar och projektavslut. Upphandling av underleverantörer sker systematiskt och de behöver vara väl insatta i och efterleva våra hållbarhetskrav och arbetssätt. Vi ställer krav på bland annat arbetsmiljöfrågor, miljöledningssystem och materialval, och prövar detta genom förnyade upphandlingar med reviderade krav i samband med att vår Hållbarhetspolicy skärps. Leverantörernas eget hållbarhetsarbete är därför mycket viktigt och de som uppfyller våra krav prioriteras framför andra.





Ekonomi

2024 har präglats av en återgång i inflation och räntor, där nivåerna fortsatt varit utmanande men förbättrats under året. Inflationen påverkar både intäkter och kostnader och totalt sett ökar driftnettot under 2024.

Inom finansiering arbetar Olov Lindgren kontinuerligt med att sprida risker över tid gällande kapital- och räntebindning. Detta ger en stabilitet i kostnadsutveckling och risker. Trots detta har de finansiella kostnaderna ökat kraftigt senaste åren, och så även under 2024. I de finansiella kostnaderna 2024 ingår även kostnader för pantbrev i samband med nyupplåning under året.

Den långsiktiga strategi som kännetecknar Olov Lindgren – bostäder och kontor – har medfört en fortsatt stabil utveckling av resultat samt kassaflöde. Intäkterna steg under året och förväntas fortsätta stiga även 2025. I driftkostnaderna, som varit i fokus de senaste åren på grund av volatila elpriser, ingår energikostnader, och VA-kostnader. Under 2024 har vi sett en återgång av elpriser men en ökning inom vatten och värme.

Stefan Soreby ny ekonomi- och finanschef

I oktober 2024 tillträdde Stefan Soreby som ny ekonomi- och finanschef för Olov Lindgren. Med lång erfarenhet från fastighets- och byggbranschen delar han här sina första intryck och tankar framåt.

”Mina första intryck är mycket positiva, både vad gäller kollegor och bolagets fastighetsbestånd samt finansiella ställning. Med låg belåningsgrad och goda bankrelationer står vi väl rustade inför framtiden och kan fokusera på det som är viktigt för oss, trots den marknad vi sett de senaste åren.

Vår befintliga portfölj består främst av äldre, väl underhållna fastigheter som kräver kontinuerliga investeringar – en viktig del av vår långsiktiga strategi. Vi förstärker även portföljen med fastigheter i Björkhamnen och Farsta, våra första nyproduktioner på över 30 år.

Inför 2025 ser jag fram emot en fortsatt utveckling av balansräkningen genom en sund finansiering och utvecklad ekonomisk styrning, vilket ger verksamheten möjlighet att fortsätta bygga värde för oss och i förlängningen även för våra hyresgäster och Stockholm som stad.”

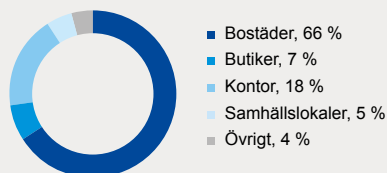
RESULTATRÄKNING, Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter	936 914	853 805
Driftkostnader	-211 671	-202 464
Underhållskostnader	-195 249	-186 881
Fastighetsskatt	-49 890	-49 317
Tomträttsavgäld	-4 955	-4 820
Driftnetto	475 149	410 323
Avskrivningar fastigheter	-87 349	-83 334
Centrala administrationskostnader	-30 792	-34 108
Övriga rörelseposter	-643	5 213
Rörelseresultat	356 365	298 094
Finansiellt netto	-152 022	-112 971
Resultat efter finansiella poster	204 343	185 123
Skatt	-49 068	-46 352
Årets resultat	155 275	138 771

BALANSRÄKNING, Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	5 492 724	5 520 271
Pågående nyanläggning	747 278	394 921
Övriga anläggningstillgångar	34 378	33 416
Summa anläggningstillgångar	6 274 380	5 948 608
Omsättningstillgångar	139 205	123 092
Summa tillgångar	6 413 585	6 071 700
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 242 197	1 156 516
Avsättningar	74 503	72 623
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	4 770 252	4 508 475
Kortfristiga räntebärande skulder	74 255	42 011
Kortfristiga ej räntebärande skulder	252 378	292 075
Summa kortfristiga skulder	326 633	334 086
Summa skulder	5 096 885	4 842 561
Summa eget kapital och skulder	6 413 585	6 071 700

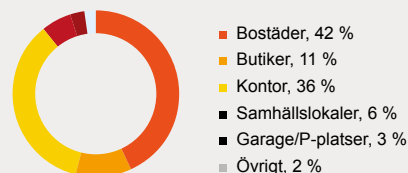
Redovisning sker enligt regelverket K3.
¹⁾ Angivet värde är fastigheternas bokförda värde.
²⁾ Långfristiga räntebärande skulder utgörs i huvudsak av lån i svenska banker. Per 2024-12-31 var räntebindningen 33 månader och kapitalbindningen 30 månader.

Ekonomi

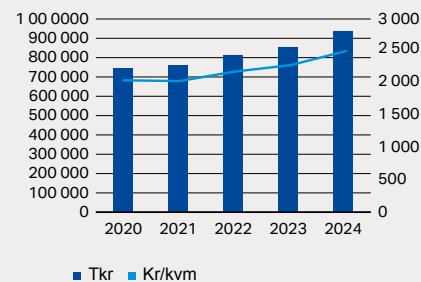
Fördelning av användningsområde, area



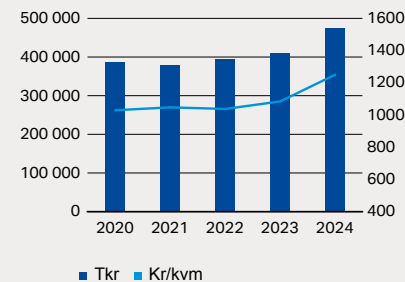
Fördelning av användningsområde, hyra



Hyresintäkt Tkr resp kr/kvm



Driftnetto Tkr resp kr/kvm



Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, Tkr	936 914	853 805	814 174	760 968	744 009
Driftnetto, Tkr	475 149	410 323	393 373	380 315	386 095
Resultat efter finansiella poster, Tkr	204 343	185 123	213 815	220 036	227 970
Balansomslutning, Tkr	6 413 585	6 071 700	5 819 044	5 644 045	5 067 375
Driftnetto kr/kvm	1 249	1 080	1 039	1 001	1 046
Överskottsgrad (%)	50,7	48,1	48,3	50,0	51,9
Uthyrningsgrad, area (%)	96,3	95,1	95,7	96,0	96,0
Uthyrningsgrad, hyra (%)	96,5	95,3	94,1	95,4	95,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	3,3	5,6	6,8	6,7
Totalavkastning (%)	0,0	-2,7	0,4	11,7	10,1

Definitioner

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter.

Uthyrningsgrad

Hyresvärdet på, vid årsskiftet, uthyrda objekt i procent av totala arean respektive årshyran.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter med återläggning av avskrivningar i relation till räntekostnader.

Totalavkastning

Driftnetto plus värdeförändring på fastigheter i relation till årets genomsnittliga värde på fastigheterna.

Hållbarhet på Olov Lindgren

Genom att förstå vår påverkan på människa och miljö kan vi driva Olov Lindgren till ett långsiktigt och hållbart värdeskapande.

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten avser kalenderåret 2024 och inkluderar Olov Lindgren AB och dess samtliga verksamhetsområden. Hållbarhetsrapporten publiceras på hemsidan i slutet av mars 2025 i samband med att den tryckta versionen levereras. Hållbarhetsrapportens omfattning och rapporteringsperiod är densamma som för den finansiella rapporteringen. Olov Lindgren avger hållbarhetsrapport årligen och den senaste redovisningen lämnades i mars 2024. Hållbarhetsrapporten godkänns av styrelsen som del av årsberättelsen och har inte genomgått en extern granskning.

För ytterligare information eller frågor relaterade till Olov Lindgrens hållbarhetsrapport kontakta: Åsa Rodin, hållbarhetschef, asa.rodin@olovlindgren.se.

Strukturerat hållbarhetsarbete

Vårt uppdrag är att driva Olov Lindgren på ett långsiktigt och hållbart sätt. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i företagets affärsidé vilken konkretiseras genom formuleringar i ägardirektivet. Prioriteringar görs med utgångspunkt i risk- och väsentlighetsanalysen och integreras genom relevanta målsättningar i affärsplanen. Hållbarhetsfrågor är upptaget i affärsplanen dels

som ett eget fokusområde, dels integrerat i övriga affärsområden. Vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet och hållbarhetschefen, som ingår i ledningsgruppen, ansvarar för att sätta riktningen på företagets övergripande hållbarhetsarbete samt planera, strukturera och följa upp arbete och mål. Under 2024 har vi rekryterat två medarbetare till hållbarhetsavdelningen; en hållbarhetscontroller samt en verksamhetsutvecklare.

Affärsplanen följs regelbundet upp och utvärderas på lednings-, grupp- och individnivå. Avvikelse hanteras genom uppföljning och eventuell omprioritering. Budget görs årsvis och följs upp med prognoser tertialvis. Styrelsen tar del av verksamhetsuppföljningen från vd kontinuerligt på styrelsemötena. I samband med styrelsemöten rapporterar vd även andra eventuella kritiska frågeställningar som framkommit. Styrelsen håller sig uppdaterade om aktuella ämnen i verksamheten via exempelvis studiebesök och riktade utbildningar.

Från 2025 omfattas Olov Lindgren av det nya EU-direktivet om hållbarhetsrapportering, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) med tillhörande redovisningsstandarder European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Vi har arbetat med vår färdplan som

innehåller aktiviteter och processer som behöver anpassas och implementeras. Vi har genomfört en GAP-analys och tagit fram en modell för att förenkla rapporteringen enligt ESRS.

Under 2025 kommer vi uppdatera väsentlighetsanalysen samt utveckla våra rapporteringsprocesser, mål och aktiviteter i enlighet med CSRD.

Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2023 genomförde vi en dubbel väsentlighetsanalys, vilket innebär att vi bedömde vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Olov Lindgren. Genomförandet av väsentlighetsanalysen är central för att identifiera vår väsentliga påverkan, våra risker och möjligheter ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi bedömer hur vi påverkar omvärlden ur ett socialt och miljömässigt perspektiv samt hur dessa frågor påverkar oss finansiellt. Framåt är det dessa frågor vi kommer att rapportera på årligen i enlighet med upplysningarna i ESRS. Arbetet kommer även medföra beslut om nya hållbarhetsmål och processer för att hantera de frågor som är väsentliga givet vår verksamhet.

Processen för väsentlighetsanalysen har genomförts i fyra huvudsakliga steg. Inledningsvis identifierades och sammanställdes potentiellt väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån vår kontext,



Åsa Rodin, hållbarhetschef.

värdekedja och våra aktiviteter. Därefter identifierade och bedömde vi om Olov Lindgren har en faktisk eller potentiell påverkan samt om påverkan är positiv eller negativ. Varje hållbarhetsfråga bedöms också utifrån risker och möjligheter som kan generera finansiella effekter för bolaget. I ett tredje steg valideras resultatet av bedömningen genom flera interna workshops. Vid dessa deltog dels samtliga medarbetare under en konferens, dels ledningsgruppen och nyckelpersoner med insikt i och kunskap om Olov Lindgrens verksamhet. Slutligen beslutades vilka frågor som är väsentliga att rapportera på utifrån av ledningsgruppen egna beslutade gränsvärden. Styrelsen har beslutat att Olov Lindgren från 2025 ska hållbarhetsrapportera enligt utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen. Väsentlighetsanalysen kommer årligen att

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen 2024.

Miljö	Socialt	Styrning
Koldioxidutsläpp	Inomhusmiljö	Affärsetik
Energianvändning	Inkludering och mångfald	
Materialval	Trygghet och trivsel	
Transporter	Utbildning	
Avfallshantering	Hälsa och säkerhet	
Biologisk mångfald	Lokalsamhället	
Fysiska klimatrisker	Bidra med hyresrätter	

ses över och uppdateras vid behov. Styrelsen hålls kontinuerligt informerad om eventuella justeringar.

Intressentdialoger

Vi för kontinuerlig dialog med våra primärintressenter för att ständigt hålla oss uppdaterade och hitta förbättringar i vårt arbetssätt. Det sker främst genom kundundersökningar, medarbetarenkäter, ägardialog och leverantörsträffar.

Under 2024 hade vi hållbarhetsdialoger med hyresgäster genom AktivBo:s hyresgästundersökning. Under 2023 genomfördes separata undersökningar om miljö och sociala hållbarhetsfrågor, men under 2024 valde vi istället att komplettera den ordinarie undersökningen med frågor om mobilitet och affärsetik. På så vis täcker den ordinarie undersökningen samtliga väsentliga hållbarhetsfrågor. Vi har även haft dialogmöten med våra finansärer och försäkringsbolag. Vi kommer att utveckla detta arbete under 2025 genom dialog med våra leverantörer för att få en ökad förståelse för de väsentliga hållbarhetsfrågorna i leverantörskedjan.

Klimatberäkning och mål

Olov Lindgrens klimatmål är att halvera klimatpåverkan till 2030, samt att uppnå klimatneutra-

litet till 2040. Under 2024 beräknades klimatpåverkan för målets basår som är ett medel av 2022 och 2023. Målet är i linje med de krav som finns i standarden från SBTi (Science Based Target Initiative) och beräkningen av våra utsläpp är gjord i enlighet med riktlinjerna från Greenhouse Gas Protocol, Fastighetsägarnas ”Vägledning för beräkning av Scope 3 för fastighetsägare” samt ”Scope 3 för bostadsföretag” Sveriges Allmännytta / IVL. Både arbetet med målformuleringen samt beräkningen är kvalitetsgranskad av klimatkonsulter. Vi har även genomfört två workshops med en utökad ledningsgrupp och klimatkonsulterna, den ena för att besluta avgränsningar i klimatberäkningen och bryta ned målet i delmål (nyproduktion, stora renoveringar/ombyggnationer, energi, förvaltning). I den andra workshopen utarbetade vi färdplaner för respektive delmål.

Affärsetik och uppförandekod

Olov Lindgrens kärnvärden genomsyrar hela verksamheten. Vi utgår från Uppförandekoden när vi fattar beslut, utför arbetsuppgifter och i förhållandet till omgivningen. Uppförandekoden baseras på våra kärnvärden samt FN Global Compacts principer som tydliggör vårt ställningstagande gällande mänskliga rättigheter,

arbetsvillkor, affärsetik och information. Vi ska följa lagar och förordningar, ha nolltolerans mot diskriminering samt verka för en god, trygg och säker arbetsmiljö.

Uppförandekoden omfattar samtliga medarbetare och reglerar hur vi uppträder mot hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och andra aktörer som vi möter i det dagliga arbetet. Företagsledningen ansvarar för att ramverk och policydokument skapas och uppdateras. Samtliga chefer ansvarar för att tillse att anställda har tagit till sig och förstått innebörden av aktuella policydokument. Nyanställda tar del av Uppförandekoden och andra vägledande policyer som en del av ett introduktionsprogram vilka sedan aktualiseras årligen. Uppförandekoden finns publicerad på olovindgren.se/hållbarhet.

Befintliga policydokument med relevans för hållbarhetsarbetet är:

- Uppförandekod
- Arbetsmiljöpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Lönepolicy
- Policy för bostadsuthyrning
- Policy mot kränkande särbehandling
- Policy mot mutor och korruption
- Policy mot skadligt bruk av alkohol och andra droger

- Rekryteringspolicy
- Trafiksäkerhetspolicy

Visselblåsarfunktion

På företaget råder ett öppet klimat med högt i tak där varje medarbetare tar ansvar för sina handlingar och sitt beteende. Eventuella oegentligheter utreds omedelbart och åtgärder vidtas för att hantera negativa konsekvenser. Olov Lindgren har en visseblåsarfunktion tillgänglig på sin externa webbplats där medarbetare (tidigare anställda, arbetssökande, praktikanter, konsulter, volontärer och andra personer som i arbets-sammanhang haft relation till oss) kan rapportera misstankar om missförhållanden. Inga överträdelser, signifikanta böter eller sanktioner mot Olov Lindgren har noterats under 2024.

Hållbarhetsdata

Energianvändning

Energianvändning redovisas baserat på energiförbrukning i våra fastigheter som sammanställs i energiuppföljningssystemet Green View. Exempel på genomförda drift- och energieffektiviserande åtgärder:

- Våldö 2, Farsta: Solceller/batterilagring. Åtgärder på ventilationen.
- Törnet 10, Norrmalm: Nytt bergvärmelager, ansluten till värmesystemet kombinerat med kylsystemet. Styrprojekt.
- Äpplet 10, Kungsholmen: Installation av frånluftsvärmepumpar.
- Urvädersklippan mindre 9, Södermalm: CO2-luft/vattenmaskin med vätske/kylaggregat för kyl- och värmepumpsdrift. Styrprojekt.
- Polacken 25, Norrmalm: Bytt ventilationsaggregat.
- Lindormen 11, Östermalm: Bytt ventilationsaggregat.
- Ritaren 6, Södermalm, Furan 5, Östermalm, Häggen 2, Östermalm: Styrprojekt.
- Valskvärnen 1, Rinkeby: Installerat värmeväxling.
- Nattugglan 19, Södermalm: Bytt fläktluftkylarna.

Vattenanvändning

Redovisning av vattenanvändning är sammanställt baserat på data från vattenmätare i Olov Lindgrens fastigheter. Även detta sammanställs i Green View. Olov Lindgrens samtliga fastigheter är placerade i Stockholm vilket inte är ett vattenstressat område. Vattenanvändningen har minskat med en procent sedan 2023.

	Energianvändning (kWh)		
	2024	2023	2022
Energianvändning i fastigheter			
Fjärrvärme	39 283 440	38 915 800	41 356 400
<i>varav klimatkompenserat</i>			
Fjärrkyla	1 061 800	975 800	1 172 500
El, ej fossilfritt	0	0	0
El, fossilfritt	11 676 310	11 821 999	11 125 223

Vattenanvändning	2024	2023	2022
Total vattenförbrukning (m³)	416 747	420 690	437 511
Total vattenförbrukning i områden med vattenrisk, inklusive områden med hög vattenstress	0	0	0

Hållbarhetsdata

Koldioxidutsläpp

Olov Lindgren redovisar utsläpp av växthusgaser enligt GHG-protokollet Fastighetsägarnas "Vägledning för beräkning av Scope 3 för fastighetsägare" samt "Scope 3 för bostadsföretag"

Sveriges Allmännytta/IVL. Utsläppsdata för fjärrvärme baseras på miljönyckeltal 2024 från Stockholm Exergi. Utsläpp redovisas som CO₂-ekvivalenter. Ökningen relativt basåret beror till största del på driftsättning av två bygg-

nader i nyproduktionen Snötäcket 6 och 7 (Scope 3 kategori 2 Kapitalvaror). Även kostnaderna för Scope 3 kategori 1 "Inköpta varor och tjänster" har ökat, vilket resulterar i en ökning av bokfört klimatutsläpp.

		Retroaktivt		År för delmål och mål	
	Basår	2024	Förändring mot basåret (%)	2030	2040
SCOPE 1-VÄXTHUSGASUTSLÄPP					
Bruttoväxthusgasutsläpp scope 1 (tCO ₂ e)	22	18	-23%		
Procentandel scope 1 – växthusgasutsläpp från reglerade utsläppshandelssystem (%)	0	0	0		
SCOPE 2-VÄXTHUSGASUTSLÄPP					
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2 (tCO ₂ e)	2 820	2 827	0		
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2 (tCO ₂ e)	2 022	2 017	-0,3%		
BETYDANDE VÄXTHUSGASUTSLÄPP INOM SCOPE 3					
Totala indirekta bruttoutsläpp scope 3 (tCO ₂ e)	5 359	7 033	103%		
Scope 3 kategori 1. Inköpta varor och tjänster.	3 021	3 463	13%		
Scope 3 kategori 2. Kapitalvaror.	394	1 712	77%		
Scope 3 kategori 3 (platsbaserad). Bränsle- och energirelaterade verksamheter.	409	385	-6%		
Scope 3 kategori 3 (marknadsbaserad).	214	187	-15%		
Scope 3 kategori 5. Avfall genererat i verksamheter.	107	151	29%		
Scope 3 kategori 7. Anställdas pendling.	24	27	13%		
Scope 3 kategori 13. Elanvändning.	827	692	-20%		
Scope 3 kategori 13. Avfall.	362	415	13%		
TOTALA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER					
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) (tCO ₂ e)	8 201	9 878	17%	3 907	0
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) (tCO ₂ e)	7 403	9 067	18%	3 702	0



Hållbarhetsdata

Avfall

Byggavfall

Byggavfall skickas till återvinningscentraler både för återvinning och deponi. Avfallsentreprenörer tillhandahåller den redovisade data som sammanställts av Olov Lindgren. Ökningen av byggavfall under 2024 beror främst på ROT och Nyproduktionen i projektet Ledarö 3 samt nyproduktionen på Snötäcket 6 och 7, som varit i en aktiv fas under året. Tillsammans utgör de en stor del av det totala avfallet.

Byggavfall	Total mängd (kg)			Varav återvinning (kg)			Varav förbränning (kg)			Varav deponi (kg)		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Farligt avfall totalt	12 066	11 018	5 403		-	-		-	-	9 480	8 000	5 150
Elavfall ¹⁾	2 586	3 018	253									
Asbest	3 060	5 620	4 584							3 060	5 620	4 584
Isolering	6 420	2 380	566							6 420	2 380	566
Övrigt ²⁾	1 910	162										
Annat avfall totalt	2 156 855	548 355	693 993	841 633	308 472	385 878	299 229	201 565	243 892	19 539	4 858	4 183
Brännbart	77 334	61 330	66 580				77 334	61 330	66 580			
Osorterat	123 488	161 921	154 942	76 229	61 530	59 187	27 719	95 533	91 572	19 539	4 858	4 183
Trä	194 176	44 702	85 740				194 176	44 702	85 740			
Metall	68 752	17 420	32 540	68 752	17 420	32 540						
Betong	285 985	50 390	79 490	285 985	50 390	79 490						
Konstruktion ³⁾	996 453	33 460	60 040									
Gips	85 080	38 516	7 033	85 080	38 516	7 033						
Fyllnadsmassor	302 564	128 980	203 857	302 564	128 980	203 857						
Wellpapp	4 718	3 040	1 375	4 718	3 040	1 375						
Plast	18 305	8 596	2 396	18 305	8 596	2 396						
Total mängd avfall	2 168 921	559 373	699 396	841 633	308 472	385 878	299 229	201 565	243 892	29 019	12 858	9 333
Total mängd avfall i %				72	59	60	26	38	38	2	2	1

¹⁾ Elavfall demonteras och återvinns som metall, plast och miljöfarligt avfall men vi har inte siffror på mängd per fraktion.
²⁾ I övrigt farligt avfall ingår aerosol, hydraulolja, smäbatterier, färgavfall och kvicksilver. Vi saknar uppgifter på hanteringen.
³⁾ Avfall från konstruktion sorteras hos återvinningscentral men vi saknar data på mängd per fraktion.



Hållbarhetsdata

Avfall från miljörum

Fraktionernas viktstatistik kommer från avfallsleverantörerna Verdis. Restavfall och matavfallsstatistik kommer från Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Hyresgästers avfall	Total mängd (kg)			Varav återvinning (kg)			Varav förbränning (kg)			Varav deponi (kg)		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Farligt avfall totalt	7 268	6 042	3 090	0	-	-		-	-		-	-
Elavfall ¹⁾	7 268	6 042	3 090 ²⁾									
Annat avfall totalt	2 751 407	2 437 040	2 461 652	1 878 543	1 768 099	1 717 035	856 460	653 477	731 278	16 405	15 135	13 339
Grov-, sorterbart, avfall	546 833	504 500	494 001	207 796	191 710	188 708	322 631	297 655	291 954	16 405	15 135	13 339
Plast	48 724	46 206	40 392	48 724	46 206	40 392						
Glas	751 582	755 307	741 467	751 582	755 307	741 467						
Papper/Tidningar	340 042	343 252	346 994	340 042	343 252	346 994						
Förpackningar av kartong/well	352 707	330 860	308 297	352 707	330 860	308 297						
Metall	16 699	16 134	14 902	16 699	16 134	14 902						
Matavfall ³⁾	160 991	84 629	76 275	160 991	84 629	76 275						
Restavfall ⁴⁾	533 828	356 151	439 324				533 828	355 822	439 324			
Total mängd avfall	2 758 675	2 443 082	2 464 742	1 878 543	1 768 099	1 717 035	856 460	653 477	731 278	16 405	15 135	13 339
Total mängd avfall i %				68	73	70	31	27	30	1	0,6	0,5

¹⁾ Elavfall demonteras och återvinns som metall, plast och miljöfarligt avfall men vi har inte siffror på mängd per fraktion.
²⁾ Vikt för 2022 är ej fullständig då data för första kvartalet saknas.
³⁾ Matavfall blir biogas och biogödsel.
⁴⁾ Restavfall är beräknad med schablon, 10 liter motsvarar 1 kg.

Hållbarhetsdata

Medarbetare

Personalstyrkan redovisas som antal personer per den 31 december. Den redovisade datan har sammanställts från Olov Lindgrens personal-system. Alla anställda utom vd omfattas av kollektivavtal. Alla anställda på Olov Lindgren arbetar inom Stockholmsregionen.

Arbetare som inte är anställda

Utöver de personer som är anställda på Olov Lindgren stöttar även konsulter, bemanningspersonal och praktikanter upp i vår verksamhet. Under 2022 började vi mäta och redovisa antalet praktikanter och feriearbetare omräknat till heltidstjänster.

Personalstyrka ¹⁾	2024			2023			2022		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Antal anställda	32	61	94	24	62	86	24	62	86
Antal heltidsanställda	30	61	91	24	62	86	24	62	86
Antal visstidsanställda	3	0	3	0	0	0	0	0	0
Antal timanställda	0	2	2	0	0	0	0	0	0
Antal deltidsanställda	2	0	2	0	0	0	0	0	0
Åldersfördelning									
<30	4	4	8	3	6	9	3	6	9
30-50	13	17	30	11	18	29	11	18	29
>50	15	40	55	12	38	50	12	38	50
Personalomsättning, %			14	8	13	12	8	13	12
Nyanställningar	9	4	13	4	8	12	4	8	12
Arbetare som inte är anställda²⁾ (FTE)									
Konsulter	6	1	7			-			-
Praktikanter ³⁾	6	8	14			5,4			3,5
Bemanningspersonal	0	2	2			-			-

¹⁾ Alla anställda på Olov Lindgren arbetar inom Stockholmsregionen.

²⁾ Arbetare som inte är anställda omräknat till heltidstjänster.

³⁾ Inklusive sommarjobbare.



GRI index

Olov Lindgren har rapporterat på den informationen som återges i det här GRI-indexet för perioden 1 januari till 31 december och då refererat till berörda GRI Standarder.

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING
GRI 1: Foundation 2021		
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Detaljer om organisationen	Årsberättelsen baksida
	2-2 Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	28
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	28
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	30, 32–34
	2-5 Externt bestyrkande	28
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	6–10
	2-7 Anställda	34
	2-8 Andra anställda	34
	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	24
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	24
	2-12 Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	28–29
	2-13 Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	28–29
	2-14 Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapport	28
	2-16 Kommunikation av kritiska angelägenheter	28–29
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	28
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4–5
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	6, 25, 28–29
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	6, 25, 28–29
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	25, 29
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	25, 29
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	29
	2-28 Medlemskap i organisationer	19–20
	2-29 Metod för intressentengagemang	25, 29
	2-30 Kollektivavtal	34
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	28–29
	3-2 Lista på väsentliga frågor	29
GRI 205: Anti-korruption 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	9–10, 25, 29
	205-2 Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	25, 29



GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	29
GRI 302: Energi 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	9-10, 30-31
	302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	30-31
	302-2 Energianvändning utanför den egna organisationen	30-31
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	3-3 Styrning av väsentliga frågor	11
	303-5 Vattenkonsumtion	11, 30
GRI 305: Utsläpp 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	8-10, 12
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	31
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	31
GRI 306: Avfall 2020	3-3 Styrning av väsentliga frågor	9-10, 12, 16-17, 19-20
	306-3 Genererat avfall	32-33
	306-4 Återanvänt avfall	32-33
	306-5 Bortskaffat avfall	32-33
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	25, 29
	308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	25, 29
GRI 401: Anställning 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	8-9, 22, 29
	401-1 Nyanställningar och personalomsättning	22, 34
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	3-3 Styrning av väsentliga frågor	9-10, 22-23
	403-9 Arbetsrelaterade skador	22-23
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa	22-23
GRI 404: Träning och utbildning 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	9-10, 22-23
	404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	22-23
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	3-3 Styrning av väsentliga frågor	9-10, 22-23
	405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	22-23, 34
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	9-10, 25, 29
	414-2 Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder	25, 29
Egna upplysningar	Kundnöjdhet	9-10, 13-14, 21
	Hyresgästernas trygghet	9-10, 12, 21
	Hyresgästernas tillit	9-10, 12, 21



Förteckning alla fastigheter

Ljusblå = fastighet byggd av Olov Lindgren.

Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombyggnadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area kontor, butiker, övr.	Area samhällslokaler	Antal garage/p-platser	Total area
GAMLA STAN								
1 Drakens Gränd 2–4	Castor 9	1600-tal	8	548	758		3/0	1 306
2 Drakens Gränd 6–8/Österlånggatan 25–27 /Stora Hoparegränd 3–7	Castor 10	1600-tal	13	1 038	816		0/0	1 854
3 Stora Nygatan 21	Ulysses 1	1600-tal, 1974	13	597	1 017		0/0	1 614
4 Västerlånggatan 66/Kornhamnstorg 49	Typhon 16	1640, 1906	6	655	1 874		0/0	2 529
KUNGSHOLMEN								
5 Fleminggatan 64–68	Dykaren 32	1973	114	6 060	779		161/0	6 839
6 Fleminggatan 75/Kronobergsgatan 27	Grinden 13	1899, 2002	15	1 583	1 218		0/0	2 801
7 Fridhemsgatan 40–42	Arbetaren 7	1981	33	2 759	1 375	545	65/0	4 679
8 Frödingsvägen 8	Balen 6	1931, 2006	22	1 481	34		0/0	1 515
9 Hantverkargatan 52/Polhemsgatan 24	Morellträdet 8	1816, 1976	26	1 821	696		0/0	2 517
10 Hantverkargatan 59/Polhemsgatan 22	Körsbärsträdet 10	1900, 1992	18	1 968	411		0/0	2 379
11 John Bergs Plan 9	Vattenborgen 7	1937, 1991	23	1 078	0		0/0	1 078
12 Kungsbroplan 1	Drabanten 2	1886, 2009	9	842	2 685		10/0	3 527
13 Kungsbroplan 2/Fleminggatan 1	Häroiden 1	1884, 2004	8	430	3 147		0/0	3 577
14 Pilgatan 11	Päronträdet 9	1931, 1993	25	1 667	133		0/0	1 800
15 Pipersgatan 11/Coldinutrappan 1	Äpplet 10	1926, 1995	30	2 049	127		0/0	2 176
16 S:t Göransgatan 63	Väktaren 32	1910, 2003	0	0	3 680		0/0	3 680
17 S:t Göransgatan 80	Knoppen 2	1974, 2016	24	1 500	609		0/0	2 109
18 S:t Göransgatan 84	Knoppen 4	1963	18	1 626	2 365		32/0	3 991
19 Snoilskyvägen 36	Vikingen 2	1937, 2007	32	1 781	0		0/0	1 781
20 Stadshagsplan 4	Vattenborgen 3	1937, 1991	25	1 008	0		0/0	1 008
21 Stadshagsvägen 35/Welanders väg 5	Glaven 10	1920, 1996	0	0	141	3 523	8/0	3 664
NORRMALM								
22 Drottninggatan 71	Fenix 2	1974, 1994	0	0	6 956		0/0	6 956
23 Drottninggatan 75/Wallingatan 10	Rörstrand 33	1969	28	2 559	2 805		29/0	5 364
24 Kungsgatan 26	Polacken 25	1929, 1981	0	0	2 477		0/0	2 477
25 Kungsgatan 56	Vallonen 1	1883, 2012	0	0	4 291		0/0	4 291
26 Hamngatan 11	Styrpinnen 21	1878, 1978	0	0	2 670		0/0	2 670
27 Tegnérsgatan 21/Luntmakargatan 46–48	Törnet 10	1957	0	0	6 458		68/0	6 458
28 Vasagatan 15–17	Hasseln 5	1906, 1996	0	0	3 944		0/0	3 944



Ljusblå = fastighet byggd av Olov Lindgren.

Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombyggnadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area kontor, butiker, övr.	Area samhällslokaler	Antal garage/p-platser	Total area
SÖDERMALM								
29 Allhelgonagatan 2–4/Älvsborgsgatan 2	Van der Huff 8	1931, 1960	0	0	0	5 980	0/86	5 980
30 Bergsundsgatan 24	Bergsund 39	1930, 2022	29	1 192	0		0/0	1 192
31 Bergsunds strand 1/Högalidsgatan 41	Slipen 39	1940, 2010	29	956	54		0/9	1 010
32 Bergsunds strand 11/Verkstadsgatan 23	Ångmaskinen 4	1941, 1996	43	1 599	145		0/11	1 744
33 Bergsunds strand 13	Ångmaskinen 3	1942, 2023	28	1 285	57		0/0	1 342
34 Bergsunds strand 21	Bergsund 45	1931	40	1 482	0		0/0	1 482
35 Björns Trädgårdsgränd 1/Östgötagatan 16	Björns Trädgård 3	1928, 1996	0	0	6 017		8/0	6 017
36 Blekingegatan 22/Assessorsgatan 10–12	Ritaren 6	1904, 1985	44	2 346	694		0/0	3 040
37 Borgmästargatan 12	Pahl 3	1961	28	2 335	989		28/0	3 324
38 Borgmästargatan 16/Skånegatan 97	Keders 16	1914, 1982	26	1 859	635		4/0	2 494
39 Brännkyrkagatan 91–101	Tapeten 7	1896, 1974	45	3 006	627		0/0	3 633
40 Erstagatan 25–27	Järnet 1	1981	36	3 266	394		23/0	3 660
41 Erstagatan 29–31	Järnet 5	1953, 2010	60	4 216	961		24/0	5 177
42 Erstagatan 32–34	Kopparn 11	1928, 1995	0	0	201	3 498	0/0	3 699
43 Folkungagatan 132	Signalen 3	1929, 1988	37	2 206	271		0/0	2 477
44 Folkungagatan 132 B	Signalen 4	1929, 1990	20	1 363	61		0/0	1 424
45 Folkungagatan 144	Fyrtornet 4	1914, 1982	21	1 416	175		0/0	1 591
46 Götgatan 9	Urvädersklippan Mindre 9	1910	8	626	1 257		0/0	1 883
47 Götgatan 32/Repslagargatan 15	Västergötland 6	1756, 2004	6	781	2 940		0/0	3 721
48 Götgatan 58–62/Folkungagatan 48	Nattugglan 19	1931, 1999	52	4 175	3 123		0/0	7 298
49 Götgatan 95/Ölandsgatan 42	Kolonnen 7	1965, 2023	12	1 082	2 689		25/0	3 771
50 Hornsgatan 73	Mullvaden Andra 33	1887, 1979	18	997	168		0/0	1 165
51 Hornsgatan 79	Mullvaden Andra 35	1889, 2002	11	1 665	917		0/0	2 582
52 Hornsgatan 106	Tapeten 3	1906, 1976	27	1 608	270		0/0	1 878
53 Hornsgatan 108–112	Tapeten 5	1896, 2000	34	3 420	551		0/0	3 971
54 Hornsgatan 114–116/Brännkyrkagatan 103–105	Tapeten 6	1896, 1975	53	3 731	1 206		0/0	4 937
55 Klevgränd 8/Urvädersgränd 9	Urvädersklippan Mindre 3	1970	16	1 296	174		7/0	1 470
56 Klippgatan 11/Äsögatan 178	Veken 12	1957, 2020	19	1 665	946		0/0	2 611
57 Krummakargatan 40	Mullvaden Andra 29	1971	48	2 634	329		29/0	2 963
58 Kvarngatan 14	Paris 20	1960	27	2 392	835		19/0	3 227
59 Mosebacke Torg 16/Östgötagatan 2	Kejsaren 10	1911, 1984	41	3 164	1 294		0/0	4 458
60 Nytorpgatan 23/Kocksgatan 39	Båtsmannen Mindre 10	1933, 1991	41	2 602	428		0/0	3 030



Ljusblå = fastighet byggd av Olov Lindgren.

Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombyggnadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area kontor, butiker, övr.	Area samhällslokaler	Antal garage/p-platser	Total area
61 Nytorgsgatan 25/Åsögatan 149–151	Schultz 12	1978, 2019	48	3 658	729		35/0	4 387
62 Renstiernas gata 31/Skånegatan 91	Keders 19	1936, 1987	49	3 062	814		0/0	3 876
63 Renstiernas gata 44–46/Gotlandsgatan 80–86	Rovan 11	1978	84	5 830	517		60/0	6 347
64 S:t Paulsgatan 33	Vattumannen 33	1880, 1973	12	1 366	764		0/0	2 130
65 S:t Paulsgatan 34	Hagen 16	1962	15	1 163	125		20/0	1 288
66 Skånegatan 53	Bonden Större 35	1936, 1993	55	2 733	691		0/0	3 424
67 Svartensgatan 6	Kejsaren 29	1967	36	2 903	528		33/0	3 431
68 Tavastgatan 21	Kattryggen 10	1981	21	1 594	0		12/0	1 594
69 Varvsgatan 12/Hornsbruksgatan 1	Spettet 15	1917, 1985	35	1 881	462		0/0	2 343
70 Wollmar Yxkullsgatan 2/Björngårdsgatan 4	Källan 5	1927, 1997	81	5 683	593		0/0	6 276
71 Wollmar Yxkullsgatan 9	Draken 22	1904, 1982	15	1 234	221		0/0	1 455
72 Östgötagatan 91–93	Masken 46	1931, 1984	96	6 032	353		0/0	6 385
VASASTAN								
73 Drottninggatan 97–99/Kungstensgatan 38	Stjärnfallet 16	1966	0	0	7 589	1 362	82/0	8 951
74 Döbelnsgatan 65	Stolmakaren 7	1905, 2014	9	610	401		0/0	1 011
75 Eastmanvägen 24, 26	Grötlunken 2	1950	0	0	0	4 751	0/4	4 751
76 Frejgatan 26	Vale 17	1926, 1991	15	998	319		0/0	1 317
77 Frejgatan 62/Hälsingehöjden 1	Urd 5	1914, 1994	16	2 236	468		0/0	2 704
78 Kungstensgatan 26	Sjölejonet 4	1930, 1995	38	2 257	1 171		9/0	3 428
79 Kungstensgatan 54	Kometen 5	1886, 1988	20	1 559	0		0/0	1 559
80 Odengatan 46 A–B	Trädgårdsmästaren 7	1907, 2013	26	2 142	145		0/0	2 287
81 Rörstrandsgatan 26	Ugnen 11	1908, 1977	23	1 666	310		12/0	1 976
82 Rörstrandsgatan 28/Norrbackagatan 34–38	Ugnen 16	1905, 1976	58	3 284	324		28/0	3 608
83 S:t Eriksgatan 68	Loket 3	1928, 1986	21	1 121	433		0/0	1 554
84 S:t Eriksgatan 76	Loket 6	1928, 1987	25	1 494	277		0/0	1 771
85 Sveavägen 81	Nejlikan 22	1924, 2004	12	1 485	179		0/0	1 664
86 Tulegatan 30	Baggen 12	1906, 2011	15	1 148	109		0/0	1 257
87 Vanadisvägen 20	Hugin 7	1916, 2012	18	1 988	180		0/0	2 168
88 Frejgatan 31	Geten 21	1901, 1995	9	810	432		0/0	1 242
ÖSTERMALM								
89 Birger Jarlsgatan 12	Styckjunkaren 6	1897, 1998	0	0	1 669		0/0	1 669
90 Birger Jarlsgatan 58/Eriksbergsgatan 44–46	Häggen 2	1916, 2000	10	1 680	4 334		1/0	6 014
91 Brunbärsvägen 5–9	Klarbäret 7	1902, 1992	0	0	0	1 859	0/0	1 859



Ljusblå = fastighet byggd av Olov Lindgren.

Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombyggnadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area kontor, butiker, övr.	Area samhällslokaler	Antal garage/p-platser	Total area
92 Grevgatan 30	Lindormen 10	1897, 1996	21	1 608	131		0/0	1 739
93 Grevgatan 32/Storgatan 22	Lindormen 11	1852, 1997	13	1 124	831		0/0	1 955
94 Karlavägen 26	Furan 5	1923, 1990	25	3 199	560		0/0	3 759
95 Ruddammsvägen 31–37/Brunbärsvägen 1–3 /Roslagstullsbacken 26–28	Klarbäret 3	1992	109	8 870	113		51/0	8 983
96 Skeppargatan 48	Kumlet 23	1968	29	3 382	390		51/0	3 772
97 Surbrunnsgatan 6	Morkullan 23	1902, 2000	23	1 614	164		0/0	1 778
98 Torstenssonsgatan 9	Kasernen 13	1970	29	2 159	301		29/0	2 460
99 Valhallavägen 133/Artillerigatan 83	Artilleriberget 1	1936, 2008	12	1 717	439		0/0	2 156
100 Östermalmsgatan 28/Rådmansgatan 7	Näktergalen 29	1924, 1998	23	1 928	227		0/0	2 155
NORRORT								
101 Glömmingegränd 9–37, Tensta	Juringe 1	1969, 2021	118	10 045	1 564		149/4	11 609
102 Lillbybacken 5–21, Rinkeby	Valskvarnen 1 / Oljekvarnen 1	1971	150	11 578	66		94/51	11 644
SÖDERORT								
103 Elektravägen 75, Hägersten	Elektra 14	1954, 1978	0	0	2 857		0/20	2 857
104 Finn Malmgrens plan 1–3, Hammarby	Upptäcksresanden 8	1939, 2005	12	666	0		4/0	666
105 Finn Malmgrens väg 30–34, Hammarby	Geografen 3	1939, 1994	12	583	470		0/0	1 053
106 Fruängsgatan 47, Hägersten	Pudervippan 1	1955, 2021	42	2 518	0		0/0	2 518
107 Inteckningsvägen 25–31, Hägersten	Mäklaren 2	1944, 2005	23	1 384	0		0/0	1 384
108 Karlskronavägen 12–14, Björkhagen	Snötäcket 6	2025	31	2 377	0		34/0	2 377
109 Karlskronavägen 18–20, 30, 34, Björkhagen	Snötäcket 7	2024–2025	51	2 840	0	761	0/0	3 601
110 Karlskronavägen 22–24, Björkhagen	Kölden 1	1947, 2009	16	1 141	212		0/2	1 353
111 Karlskronavägen 31–45, Björkhagen	Snöfallet 2	1947, 2008	56	3 574	0		6/5	3 574
112 Lysviksgatan 34–50, Farsta	Ledarö 3	1957	57	3 891	1 867		0/32	5 758
113 Sjösavägen 33–43, Bandhagen	Nockteglet 6	1954, 2016	36	2 443	36	304	10/0	2 783
114 Stångholmsbacken 7–39, Vårberg	Stångholmen 2	1968	72	6 030	1 800		86/0	7 830
115 Stångholmsbacken 36–38, Vårberg	Bäverholmen 6	1968, 2023	55	4 916	39		30/26	4 955
116 Ulricehamnsvägen 14–20, Hammarby	Examen 3	1946, 2010	24	1 409	147		0/0	1 556
117 Vita Liljans väg 48–54, Bredäng	Coldinuorden 2	1965	70	5 433	0		29/35	5 433
118 Östmarksgatan 5–27, Farsta	Väldö 2	1959, 2022	70	4 961	1 248		6/41	6 209

Summa

Antal fastigheter	Antal bostäder	Area bostäder	Area kontor, butiker, övr.	Area samhällslokaler	Antal garage/p-platser	Total area
118	3 430	246 422	117 388	22 583	1 415/332	386 534



OLOV LINDGREN

Olov Lindgren AB

Postadress: Box 45079, 104 30 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 97

*Telefon: 08-690 25 00, kundservice@olovlindgren.se
olovlindgren.se*



Produktion: Hallvarsson & Halvarsson.

Foto: Gustav Kaiser, Lars Trangius, Erik G Svensson, Webbkompetens.

Tryck: Ätta45 Tryckeri.