

Omtanke om hyresgäster, omgivning och vår stad

Olov Lindgren Årsberättelse 2019



Det här är Olov Lindgren

- Familjeägt fastighetsbolag i Stockholm sedan 1938.
- I dagsläget äger vi 3 409 hyresbostäder samt 800 lokaler.
- I sikte att bygga 350 nya hyreslägenheter med ansökan om betydligt fler.
- Vi bygger eller förvärvar med oändlig investeringshorisont.
- Hushålla med resurser samt omtanke om hyresgäster och medarbetare är viktiga inriktningar. Vi vill vara en god samhällsaktör och vill uppmuntra våra hyresgäster att bidra till en hållbar och trygg miljö.
- Våra värdeord är engagemang, glädje, stolthet och ansvar.



Förändring mot ett hållbart samhälle

I september 2015 antog världens stats- och regeringschefer en ny utvecklingsagenda och globala mål för hållbar utveckling. Agenda 2030 består av 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen. Olov Lindgren ska som ansvarsfull samhällsutvecklare vara med och driva utvecklingen för att bidra till ett mer hållbart Stockholm. Olov Lindgren beaktar försiktighetsprincipen och följer samhällets krav, lagar och förordningar. Inom ramen för vår verksamhet strävar vi efter ständiga förbättringar i syfte att främja en hållbar utveckling. Olov Lindgren har identifierat fyra mål som relevanta för att bidra till en förändring mot ett hållbart samhälle. Läs mer på sidorna 12 och 23.

7 – Hållbar energi för alla

För Olov Lindgren är det viktigt att våra hyresgäster har tillgång till tillförlitlig, hållbar och modern energi till en överkomlig kostnad. Vi arbetar aktivt med att minska energi- och effektuttaget och genomför löpande energihushållande åtgärder i våra fastigheter.

8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

För Olov Lindgren är det viktigt att värna om våra arbetstagares rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla som arbetar hos oss. 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

För Olov Lindgren innebär en hållbar stadsutveckling att bygga på ett hållbart sätt, en hållbar planering av våra bostäder och hjälpa våra hyresgäster att leva på ett hållbart sätt genom 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.



Innehåll

Det här är Olov Lindgren	insida omslag
2019 – ett framtidsår.....	2
VDs ord	4
Affärsmodell, strategi och mål	6
Samtal om hållbarhet i världsunik byggnad	8
Energi och kontroll	12
Samtal med driftexperter	14
Bostäder för alla smaker.....	15
Hyresgästernas trygghet.....	16
Ytterligare 500 hyresbostäder till 2025.....	18
Stockholm som tillväxtområde	20
Omtanke och service	22
Mångfald och jämlikhet.....	23
Organisation, ledande befattningshavare och medarbetare	24
Risk och riskhantering	26
Ekonomisk stabilitet.....	28
GRI-komplement.....	31
Vårt fastighetsbestånd.....	34
Karta	36

Ovan till höger: Riddarholmen med Birger Jarls torn.
Till vänster uppfifrån: Stora Nygatan, Gamla stan respektive
projekt Stångholmsbacken, Värberg. Illustration: BAU.

2019 – ett framtidsår

Olov Lindgrens åttioförsta verksamhetsår var ett år präglad av satsningar för att utveckla organisationen för nybyggnation, stamreoveringar och hållbar drift. Nybyggnadsprojekten fortsatte att planeras i samråd med Stockholms nämnder och styre och inom bolaget rekryterades specialister på bland annat energi och styrsystem. Medarbetarmätningarna under året gav unikt höga värden inom motivation och trivsel.





Avstamp för en ännu bättre framtid

Om 1900-talets utveckling beskrivs i ordet "snabbare" kan 2000-talet komma att beskrivas som "individuellare". Masskommunikation genom nätmöten och sociala medier skapar samtidigt utsatthet och social isolering. Olov Lindgren engagerar sig för att hyresgästerna ska ha trivsamma livsmiljöer och stödjer goda relationer mellan människor.

Inte bara affärsmässigt utan även på det medmänskliga planet var 2019 ett mycket tilltalande år. Vi fortsatte vår satsning på att utveckla våra arbetsrutiner på alla plan, vilket vi uppfattar som viktigt för ett företag i utveckling. Den medarbetarundersökning (NMI) som genomfördes under hösten visade osedvanligt höga värden för trivsel, motivation, samarbete och ledarskap – bland de högsta undersökningsföretaget överhuvudtaget uppmätt.

Att ha en positiv känsla i företaget skapar stark gemensam drivkraft och motivation till samarbete och utveckling. Det färgar även av sig på relationen med våra hyresgäster.

Det initiativ vi genomförde bland våra 4 500 hyresgäster med att dela ut boken *Huskurage* – från oro till omtanke, väckte många positiva reaktioner. Med *Huskurage* bidrar vi på vårt sätt till ökad samverkan mellan grannar, och förhoppningen är att även minska risken för konflikter i hemmen.

Trygghetsfrågor har varit en central del av den politiska debatten under året. I år påbörjade vi ett projekt för att ansluta alla lägenheter och hus med fiber. Några hus fick redan under 2019 anslutning och inom kort kommer alla fastigheter att anslutas. Vi räknar med att nå flera olika fördelar med denna insats.

”Vi har blivit medlemmar i Klimatpakten. Dess mål är ett fossilfritt Stockholm 2040.”



*Under hösten delades boken *Huskurage* ut till Olov Lindgrens 4 500 hyresgäster.*

Vi kommer att betydligt mer effektivt och säkert övervaka tekniska system som portar, fläktar, fjärrvärme, hissar och värmesystem. Temperaturmätning kan ske trådlöst i lägenheterna för att säkerställa rätt inneklimat. Energileverantörerna såväl inom el som fjärrvärme har effektknapphet, vilket visar sig i höga tariffer för topplast. Med fiber kan vi optimera energitaget och samtidigt spara pengar.

När varje lägenhet får fiberanslutning kommer utbudet av tjänster att öka, liksom hastigheten. Med detta kommer vi att kunna erbjuda ökad valfrihet, framtidssäkrat för nya digitala tjänster till lägre kostnad.

Satsningen på ökad hållbarhet innebär förbättrade miljörum och matavfallshantering. Avfallet nyttjas för framställning av biogas som driver stadens bussar. Vi har även anslutit oss till Klimatpakten. Dess mål är ett fossilfritt Stockholm 2040. I det arbetet fungerar Klimatpakten som en arena för kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan staden, politiker och näringslivet där nära 300 medlemmar ingår.

Fokus under 2019 har varit att komma igång med nybyggnationen och nyrekryteringar inom detta team har gjorts. Björkhagen är ett av de närmaste projekten för byggstart och detaljplanen har nyligen antagits av stadsbyggnadsnämnden.

Resultatutvecklingen har påverkats av våra satsningar, men även av intäktsökningar på kommersiella lokaler. Under 2019 kan vi notera en fortsatt god resultatutveckling. Fram till och med detta år har det skett på grund av hyresökningar på lokaler men inför 2020 ser vi att våra driftkostnader är sjunkande i takt med att vi trimmar fastigheternas energianvändning och effektkrav.

För 2020 fortsätter arbetet med att stamreovera våra fastigheter, kontrollerat och med samtidig balanserad upprustning av andra system. Vi tar med stolthet ett ansvar för att bidra till ett vackrare och mer hållbart Stockholm. Utöver den aktiva förvaltningen av våra hus bidrar vi i upprustningen av Vasagatan som inte gynnar oss direkt men bidrar till funktioner i staden. Våra fastigheter ska vara välsköta, väl fungerande och uppskattas av våra hyresgäster.

Sven Renström, vd



Affärsmodell, strategi och mål

Olov Lindgrens affärsmodell utgår från bolagets affärsidé. Vårt synsätt är att direktavkastning är överordnad marknadsberoende värdeförändringar. Ekonomiskt ligger fokus på driftnetto och kassaflöde.

Olov Lindgrens affärsmodell har utvecklats under lång tid för att ge god och stabil ekonomisk utveckling och samtidigt ge boende och lokalhyresgäster goda förhållanden över tiden. Familjeföretagets ansvar och det evighetslånga investeringsperspektivet gör att företaget inte vill vara i en beroendeställning till externa finansiärer. Expansionen blir därmed kontinuerlig och balanserad.

Goda relationer med staden samt med våra kunder och leverantörer är givna förutsättningar. Lyhördhet från ägar-nas och ledningens sida är av största vikt. Drift- och underhållskostnader hålls på rimlig nivå genom val av rätt material och sunda tekniska lösningar. För andra företag kan korta ägarperioder göra att nästa ägare får ta kostnaden för mindre hållbara lösningar. Där är inte vi. Vi vill att våra boende ska må bra även vid stamreoveringar och större ombyggnader och ordnar därför med alternativboenden.

Nybyggnation kommer att påbörjas under 2021 i bland annat Björkhamen och vi jobbar intensivt för att kunna färdigställa detta projekt till 2023. Att nybyggnationer numera tar längre tid än förr beror bland annat på att samordningen med staden och andra aktörer tar sin nödvändiga förankringstid. Vi vill tro att det leder till ännu högre kvalitet i de färdiga bostäderna.

Stockholm är vår stad. Alla våra fastigheter och våra projekt finns här. Stockholm är på många sätt unik i världen. Med stolthet noterar vi att vårt huvudkontor har världens klimatmätplats nummer ett som granne – Observatoriehuset på kullen. Ett hus byggt 20 år före Beethovens födelse, som sedan dess levererat mätdata flera gånger dagligen. Vi har långsiktigheten framför ögonen varje dag.

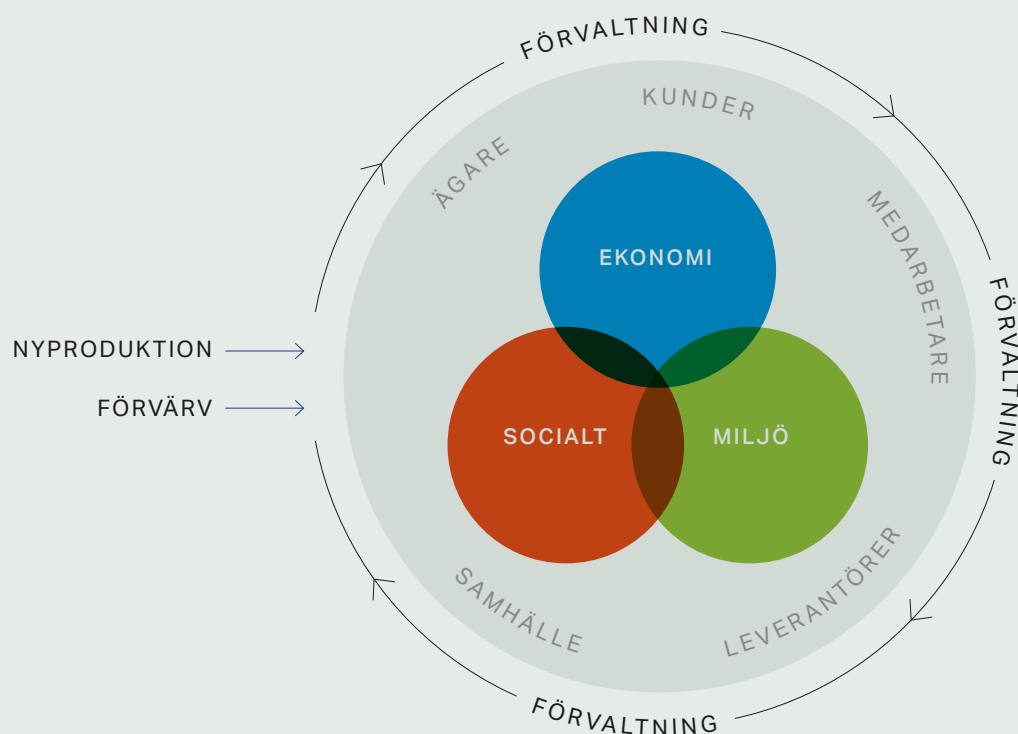
Vår ledstjärna i det dagliga arbetet är företagets vision - den målbild som vi gemensamt strävar efter. Vision och värderingar är tätt sammankopplade, de bildar ett slags ramverk för allt vi gör inom företaget:

Genom engagemang och ansvarstagande inger vi förtroende. Vi är en privat fastighetsägare med tradition som bidrar med hållbara miljöer där människor vill leva och verka, med sikte på framtiden.

- Vi ska erbjuda hem och arbetsplatser med hög kvalitet, nära service och vi tillgängliggör innovativa tjänster.
- Vår värdegrund är styrande och vi är affärsmässiga i alla avseenden. Med driv blickar vi framåt.
- Ägare är stolta över och ser värde i ett framgångsrikt varumärke, en utvecklande organisation och lönsam affär.
- Vi är en ansvarstagande privat fastighetsaktör som vill bidra med hållbara miljöer.

AFFÄRSIDÉ

Olov Lindgren ska långsiktigt äga och förvalta samt förvärva och bygga hyreshus företrädesvis i Stockholm. Vi ska erbjuda marknaden bostäder, butiker och kontor av hög kvalitet. Med hyresgästernas behov som utgångspunkt ska vi förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd med motiverad och kompetenta medarbetare.



Olov Lindgrens affärsmodell utgår från bolagets affärsidé. Vårt synsätt är att direktavkastning är överordnad marknadsberoende värdetförändringar. Fokus ligger på driftnetto och kassaflöde.

Olov Lindgren vill:

- Förbli ett växande familjeföretag.
- Planera och bygga långsiktigt.
- Behålla våra fastigheter.
- Förvärva fastigheter.
- Underhålla och förbättra husen.
- Minska resursförbrukning och energianvändning.
- Erbjuder hållbara, trygga och komfortabla bostäder och lokaler till våra hyresgäster.
- Vidareutveckla relationerna med våra hyresgäster.
- Vara en attraktiv arbetsgivare.
- Bidra till Stockholms utveckling och invånarnas trivsel.

Våra tillväxtmål:

- Långsiktig tillväxt om 2 procent per år genom nyproduktion eller förvärv.

Våra hållbarhetsmål:

- Vi ska bedriva en lönsam verksamhet med god affärsetik.
- Vi ska bidra till ett mer socialt hållbart samhälle i de områden vi verkar.
- Användningen per kvadratmeter av köpt energi (el, värme och uppvärmning av vatten) ska långsiktigt minska med i snitt 4 procent årligen, eller 20 procent mellan 2016–2020.

Samtal om hållbarhet i världsunik byggnad

Det gamla observatoriet på Observatoriekullen i närheten av Olov Lindgrens huvudkontor på Drottninggatan är en unik byggnad på många sätt. Den äldsta delen av byggnaden uppfördes 1747, det vill säga för mer än 273 år sedan av Kungliga Vetenskapsakademien. Arkitekt var Carl Hårleman.

Här utspelar sig i samma byggnad, den extremt varma och snöfattiga vintern 2020, ett samtal om byggnads- och vetenskapshistoria, men också tankar om Olov Lindgrens arbete kring hållbarhet. Om historia men framför allt om framtid.

Vid sidan av astronomiska observationer är byggnaden unik som klimatkontrollpunkt. Från 1756 finns en tidsserie av flera dagliga temperaturmätningar – den längsta kontinuerliga mätserien i världen. Någon grads temperaturhöjning kan noteras sedan början av 1900-talet. I dag används lokalerna bland annat av stiftelsen Berättarministeriet som främjar barns läsande och skrivande.

Här möts stadsutvecklings- och hållbarhetsexperten Agneta Persson och Olov Lindgrens vd Sven Renström i ett samtal om klimatarbete, framtidens bostäder och hållbar fastighetsdrift.



Stadsutvecklings- och hållbarhetsexperten Agneta Persson och Olov Lindgrens vd Sven Renström.

Agneta Persson är vd på Anthesis Group och tidigare bland annat Director Future Cities på WSP. Hon har lett projekt i Sverige, Finland, inom EU och i Australien. Hon är även President i European Council for an Energy Efficient Economy.

Sven Renström inleder samtalet genom att konstatera att kan man använda ett hus som Observatoriet i nästan 300 år, har byggnaden ett eftersträvaransvärt lågt klimatavtryck. Även inom Olov Lindgren finns några hus i Gamla stan med hundratals år på nacken. I vår strävan efter en cirkulär ekonomi tittar vi på att återanvända hundraårigt tegel i våra nya hus. Framför allt om teglet är massivt och har varit murat med kalkbruk är detta möjligt. Vi vet att Stockholms befolkning vill uppleva en blandning av äldre och nyare hus och för oss är det viktigt att vårda alla hus så att de klarar ett långt liv. Vid rivningar kan byggnadsmaterial återvinnas.

Renström lyfter fram den långa traditionen av noggrannhet med materialval och eftertanke när man ritat och konstruerat husen inom bolaget. Idén är att aldrig sälja utan bygga på extrem långsiktighet och omtanke om staden, hyresgästerna och medarbetarna. Grundaren liksom nuvarande generationsägare värdesätter den eviga investeringshorisonten.

”Det finns flera studier som visar att byggnader som uppförs för ägarnas egen förvaltning har betydligt lägre energi- och driftkostnader,” kommenterar Agneta Persson. Materialval, byggmetodik och kloka installationer betalar sig i det längre loppet, fortsätter hon. Statistiken för fastigheter talar sitt tydliga språk.



Observatoriet uppfördes 1747.



Unik byggnad mitt i Stockholm.

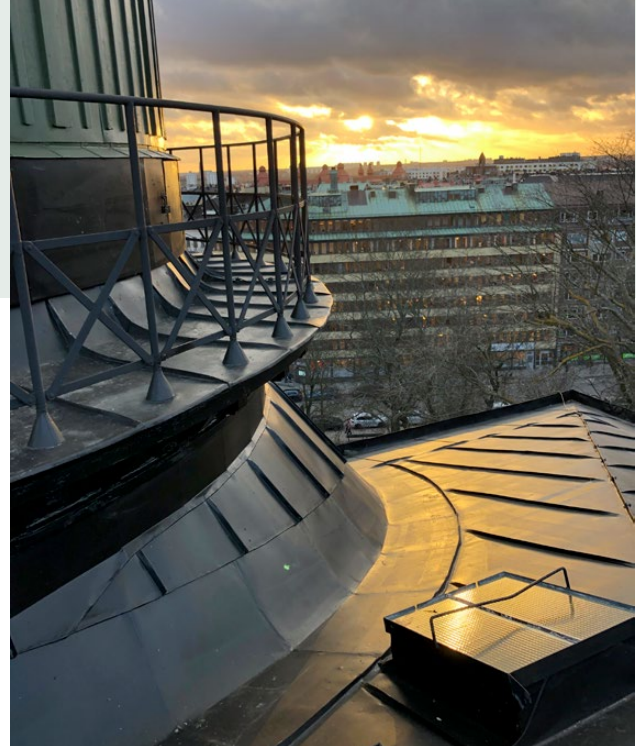


Samtal om klimat och hållbar fastighetsdrift.

Något som faktiskt ändå förändras över tid är synen på energi och effekt. I Sverige har vi haft som vana att minska energianvändningen. Men med flödande energier som vatten, vind och solenergi samt med begränsningar i distributionsnät för el och fjärrvärme är situationen i dag en annan, framhåller Sven Renström. Dessa energikällor har svårt att leverera effekt i rätt tid. Driftkostnaderna sjunker inte längre om vi bara eftersträvar låg förbrukning. Det har ur ekonomisk synvinkel blivit viktigast att begränsa toppeffektuttaget, särskilt vintertid. Våra energimål måste göras om till dels klimatmål, dels mål för lägre driftkostnad. Sommartid är energi billig, men den blir mycket dyrare när alla behöver den och nätens belastning är hög. 2019 behövde fjärrvärmeverket eldas med kol under vintern för att klara effekttopparna, vilket påverkade våra indirekta koldioxidutsläpp.

Agneta Persson arbetar mycket internationellt och har specialiserat sig på forskning kring styrmedel för hushållning med energi och andra resurser. Hon ser ofta exempel på hur styrmedel ger helt olika effekt på konsumenter, ägare och energileverantörer. Ofta underskattar man effekterna när myndigheterna sätter ramarna. Exempelvis pågår nu flera studier bland annat inom ESO (Expertgruppen för Studier i Offentlig ekonomi) för att hitta nya marknadsmodeller för elsystemet. Det svenska systemets funktion har i dag en rad brister som nationalekonomiskt innebär stora förluster. Tillräcklig eleffekt når inte ut till Stockholm och Malmö för att ta ett exempel. Det betyder att nya verksamheter i Stockholm inte kan ansluta till elnäten.

Både Renström och Persson framhåller värdet av att fjärrvärmens i Stockholm äntligen blir fossilfri. Kolanvändningen vid Stockholm Exergis anläggning vid Hjorthagen har avveck-



Utsikt från Observatoriets tak mot Drottninggatan och vår fastighet.

lats till förmån för förnybar energi och därtill fortsätter Olov Lindgren att effektivisera sin fastighetsdrift.

När Stockholm växer måste fler fastigheter anslutas till näten och även om de nya fastigheterna har låga energikrav så ökar effekten. Inom Olov Lindgren tar vi tillvara alla möjligheter att minska toppeffektbehov med värmepumpar, styrning och värmelagring.

Agneta Persson och Sven Renström framhåller båda möjligheterna att kunna använda en större verktygslåda av åtgärder för att såväl spara kostnader och minska klimateffekterna som att frigöra effekt i energinäten för fler nya fastigheter och verksamheter. Som en privat långsiktig ägare med hög grad av självfinansiering, med fokus på stabilitet samt bra bostäder och lokaler för stockholmarna, är utsikterna goda.

En ung hyresgäst i våra fastigheter.



Energi och kontroll

Fastigheter i Sveriges större tätorter är i dag huvudsakligen anslutna till kommunala fjärrvärmenät. Det gäller även Olov Lindgrens fastigheter i Stockholm. Därmed kan fastighetsägaren koncentrera sig på att minska energi- och effektuttaget, medan fjärrvärmeleverantören arbetar med produktionens hållbarhet.

Med en samlad energianvändning på 47 000 MWh fjärrvärme per år och cirka 11 000 MWh el är energikostnaderna betydande. Stockholm Exergi som levererar fjärrvärme och el har efter skärpta styrmedel för att fördyra fossilbaserad kraftvärme beslutat att tidigarelägga stängningen av den sista kolpannan till våren 2020. Därmed blir fjärrvärmeproduktionen i Stockholm nära klimatneutral. Detta är glädjande även för oss som fastighetsbolag, och när det gäller el köper vi endast fossilfri el. 2019 var utsläppen från kol 500 000 ton koldioxid.

Stockholms energisituation är emellertid mycket utsatt dels för att staden växer snabbt, dels till följd av ökande el efterfrågan från elfordon. Stockholm, Malmö, Gävle, Västerås och Norrköping tillhör de mest elbristpåverkade orterna på grund av otillräckliga elnät. Vi har i det sammanhanget blivit nekade kompletterande elmatning till ett par av våra fastigheter. Först 2028 kommer Svenska Kraftnät kunna förstärka tillförseln av el till Stockholm.

Situationen för Olov Lindgren innebär att vi måste vara mycket försiktiga och ställa högre effektivitetskrav på vårt energiutnyttjande. Effektbegränsning har blivit lika viktigt som energibesparing. Ett nytt sätt att tänka jämfört med tidigare år och efter de första energikriserna på 1900-talet. Att spara god klimatsmart energi är mindre viktigt. Sommartid kan energin vara nästan gratis, när solceller, vindkraftverk och vattenkraft går för fullt.

Samtidigt ser vi en ökad efterfrågan på komfortkyla under sommarmånaderna. Effektiviseringen inom företaget handlar om:

- Effektbegränsningsfunktioner för både energi- och effektbesparing.
- Att reducera vår abonnerade effekt. Den minskar för varje år.
- Att återvinna hyresgästernas spillvärme samt avloppsåtervinning och återvinning av frånluftsenergi.
- Komplettera värmesystem med mätning av inomhustemperatur för justering av börvärdeskurvor.
- För att anpassa vårt effektbehov provas toppplastvärme från pannor för biodrivmedel.

Laddplatser för elfordon finns endast i mindre omfattning. Elanslutningen är inte enkel med hänsyn till effektbehovet och brandskyddsfrågor.

MILJÖPÅVERKAN I SAMBAND MED BYGGNATION, DRIFT OCH UNDERHÅLL

För Olov Lindgren är det viktigt att ta ansvar och se till att vår verksamhet bidrar till en bättre miljö. Vår kunskap om den goda bostaden och den långsiktiga förvaltningen har lagt grunden för vårt miljöarbete. Oavsett om fastigheterna har varit i vår ägo under en lång tid eller nyss förvärvats tillämpas samma kvalitetsstandard och principer om resurshushållning. Som fastighetsägare är det vårt ansvar att göra val som hjälper våra hyresgäster att minska sin miljöpåverkan.

KVALITET OCH LÅNGSIKTIGHET

Vi tror att kvalitet, hållbarhet och långsiktighet är varandras förutsättning. Material av hög kvalitet håller längre och kan repareras, vilket minskar behoven av omfattande renoveringar. Långsiktigheten i vårt ägande gör att ett livscykelperspektiv ständigt är närvarande i de beslut vi tar. Vi värnar om miljön i och runt våra fastigheter och arbetar aktivt för att minimera vår egen miljöpåverkan genom att styra inköpen mot mer miljöanpassade alternativ och lösningar. I samband



Miljörum med sorteringsmöjligheter.

med renoveringar och andra upprustningar av vårt fastighetsbestånd uppmanas våra leverantörer att arbeta enligt SundaHus. Den 4 december gick vi med i Klimatpakten. Ett klimätätverk för Stockholms stad, företag och organisationer där vi samarbetar för minskad klimatpåverkan.

MILJÖFÖRBÄTTRANDE ÅTGÄRDER

Hos oss på Olov Lindgren utför vi kontinuerligt miljöförbättrande åtgärder. Vi mäter våra fastigheters energiförbrukning för att se var insatser bör göras och var de får störst effekt.

Under året har mycket fokus legat på att implementera ett större energifokus i vår driftorganisation, där arbetet med optimering av våra befintliga anläggningar stärkts och utvecklats. Vi har påbörjat arbetet med att förnya vårt miljölednings-system, som utgår ifrån ISO 14001. Vi inledde arbetet med ett projekt som syftar till att koppla upp samtliga fastigheter till ett överordnat styrsystem. De tre första fastigheterna är nu färdigställda och ger driftorganisationen nya möjligheter till optimering och felsökning. Systemet ger ett bättre inomhus-

klimat med jämnare inomhustemperatur samt möjlighet för oss att på ett bättre, mer kontrollerat sätt, ta ansvar för vår effektanvändning. Vi jobbar kontinuerligt med energifrågor och vår strävan är att, genom ett planerat arbete, minimera vår miljöpåverkan. I stambytesprojekten är målsättningen att kraftigt reducera energianvändningen. Som en del i vårt hållbarhetsarbete har vi valt att använda SundaHus vid underhåll och nyproduktion, där material dokumenteras och följs upp.

Vi gör också löpande energihushållande åtgärder som bättre energiglas, ökad energiisolering och nya miljömärkta vitvaror. I 80 procent av våra fastigheter erbjuder vi miljörum med bred sortering för återvinning. Vi har börjat en resa mot att alla våra hyresgäster ska ha möjlighet att sortera ut sitt matavfall. Likaså tittar vi över våra fraktioner, målsättningen är att sortering för plast ska införas i samtliga miljörum. Vi har inventerat vilka fraktioner som finns per fastighet och mängden tid våra fastighetsvärdar använder för att hålla ordning. Resultatet har lett till att vi under året fått en enhetlig skyltning och bättre ordning i våra miljörum. Det ska vara lätt att se vad som ska slängas i vilket kärl. På så vis kan vi bidra till ett bättre klimat.

TRANSPORTER

Förbrukningsmateriel köps in av våra lageransvariga i Västberga och följer en framtagna lager- och inköpsprocess. Det gör att avstånd mellan vår förvaringsplats och det arbete vi utför är korta, och närheten mellan lager och våra fastigheter gör att vi kan begränsa vår miljöpåverkan. Olov Lindgren strävar efter att skapa långsiktiga relationer med ett mindre antal leverantörer, där de nära leverantörsrelationerna möjliggör erfarenhetsöverföring över en längre tid. Under 2021 räknar vi med att vår ägda fordonsflotta med få undantag är fossilfri.

Samtal med driftexperter

Carl Berthammar och Fredrik Olofsson är två nya medarbetare som har omfattande kompetens av energi-, hållbarhets- och driftfrågor. Med ökande krav på hållbar och kostnadseffektiv fastighetsdrift är deras insatser väsentliga för företagets framtid.

Elektra är en kvinna i den grekiska mytologin och ett berömt teaterstycke. Så heter även Olov Lindgrens förråd och lager för byggservicemateriel, sparade byggdelar som beslag, dörrar och fönster och annat som kan återanvändas i stället för att skrotas. Här finns även mängder av utbytesdetaljer och VVS-komponenter samlat för allehanda småreparationer.

Effektivt drift- och underhållsarbete är viktigt för att hålla ned kostnaderna. Genom att underhålla innan saker går sönder slipper vi oplanerade och dyra följd effekter. Kortare ledtider är också en faktor när det gäller lagrade underhållskomponenter. Den tidigare nämnda successiva anslutningen till Olov Lindgrens egna fibernät kommer att ge bättre kontroll av alla system i fastigheterna. Om en fläkt stannar syns det direkt.

För varje fastighet skapas och uppdateras drift- och underhållsplaner. Förvärvade fastigheter måste ofta undersökas i detalj redan före förvärvstillfället för att ha koll på att framtida kostnader bedöms rätt i kalkylen.

Större renoveringsarbeten som stambyten, fönsterrenoveringar eller totalrenoveringar planeras flera år i förväg eftersom dessa arbeten kräver omflyttning av hyresgäster till evakueringslägenheter. Energiflödena är också en väsentlig del av ombyggnadsplaneringen eftersom energisystemen i Sverige är hårt ansträngda av ökad befolkningstillväxt, men



framför allt av klimatarbetets effekter. Inom 10–20 år visar Energimyndighetens analyser och färdplaner från olika branscher att behovet av förnybar el och bioenergi för fordon och industribranscher kommer att öka motsvarande hela Danmarks energiomsättning.

Fiberanslutningsprojekten har under 2019 varit högprioriterade och tre pilotfastigheter är först ut. När anläggningarna är klara kommer driftkostnaden bli lägre och hyresgästerna kommer uppleva jämnare inomhustemperatur.

För att hushålla med effektuttaget från fjärrvärmens använder vi värmepumpar i några fastigheter samt skapar möjligheter för fastigheternas värmelagring i stommen att tas tillvara utan att klimatet i lägenheterna påverkas. Därmed frigörs hetvatten för andra fastigheter i Stockholm. Man kan säga att vi strävar efter ett jämnt flöde av energi varje dag på året.

LEVERANTÖRER

Olov Lindgren genomför upphandlingar med jämbördiga aktörer som konkurrerar på lika villkor. När vi gör upphandlingar av nya leverantörer, eller utvärderar befintliga, väger vi in leverantörens eget arbete kring miljö och de anställdas villkor. Vi anlitar endast leverantörer som delar vår syn på hållbarhet. De leverantörer som tillkommit under året har alla blivit utvärderade enligt hållbarhetskriterier.

Samarbetet med våra leverantörer är ett viktigt steg för att vi ska kunna leverera mervärde till våra hyresgäster och ägare. Inköp av material och tjänster sker ur ett livscykelperspektiv där vi styr valen mot mer miljöanpassade alternativ och möjligheter. I våra relationer strävar vi efter att öka vår kunskap och skapa partnerskap som gynnar bra arbetsvillkor med etisk hänsyn. Vi hänvisar våra leverantörer till SundaHus för frågor som rör materialval då det ökar livslängden och attraktionskraften hos våra fastigheter.

Carl Berthammar.

Bostäder för alla smaker

Olov Lindgren uppskattas av sina hyresgäster, vilket visas i de återkommande kundundersökningarna. Men den som ansvarar för huvuddelen av bostäderna är stolt men ännu inte helt nöjd. Det finns fortfarande en förbättringspotential. Effektivare energianvändning, digitalisering och hållbarhet är centrala delar.

Anders Fagerkrantz har haft ansvar för den största delen av bolagets bostadshus sedan snart två år. Han har en kompetent bakgrund med teknisk utbildning från KTH i Stockholm, Universitetet i Stuttgart samt ekonomistudier vid Stockholms universitet. Genomgående har han varit sysselsatt inom områden som handlar om effektivare energianvändning.

Förvaltning Bostäder omfattar 90 fastigheter med i huvudsak bostäder med inslag av kommersiella lokaler. Redan när Anders rekryterades upplevde han att den organisation han kom till präglades av ovanlig omsorg om hyresgäster och långsiktig planering för fastigheterna. Något han snabbt noterade var även ett tydligt intresse hos ägarna.

Fastigheterna var och är välskötta mycket tack vare god planering av underhållsåtgärder. "Hyresgästernas uppskattning av bolaget är stor, men det finns förbättringspotential. Vi ser över våra arbetssätt och vår organisation för att få en jämnare och mer enhetlig kundleverans. Där ingår ett ökat fokus på samtliga hållbarhetsaspekter" säger Anders.

DIGITALISERING GER NYA MÖJLIGHETER

Den totala energikostnaden blir allt mer oförutsägbar. Energibolagen förändrar tariffermodeller mer frekvent och debiterar olika extra avgifter för effektuttag. Besparingar inom energianvändningen har skiftat till ett större fokus på effektanvändningen för att minska energikostnaden. Vi gör insatser för att hantera denna oförutsägbarhet genom att bland annat digitalisera våra fastighetstekniksystem, montera trådlösa sensorer och koppla upp energimätare.

Digitalisering och installation av fibernät möjliggör sammankoppling av produkter och tjänster samt ett ökat utbud av leverantörer.

Framtidens fastighetsanvändning kommer kanske också att se annorlunda ut. Vi ser framför oss större flexibilitet både vad avser standard och hyresnivå och på sikt mer yteffektivitet för både lokaler och bostäder. Frågor kring exempelvis

upplåtelseformer, avtalstider samt tillämpningar av bruksvärdesystemet och besittningsskydd kommer att aktualiseras.

En annan del är att minska produktionskostnaden vid nybyggnation. En mer effektiv byggprocess skulle förmodligen bidra till att fler bostäder byggs. Det finns mycket att lära av andra branscher som har haft högre produktivitetstillväxt.

Hållbarhetsarbetet är något Anders brinner för såväl inom förvaltningen av befintliga fastigheter som inom nyproduktion. Miljöledningssystemet vägleder kring produktval och hållbarhetsprogrammet för nyproduktion styr alla produktionsled. Sociala hållbarhetsaspekter är viktiga i stora såväl som mindre avseenden. Han är mycket positiv till nybyggnationsprojektet i Vårberg som kan lyfta hela området. I Tensta har de hyresgästaktiviteter som genomförts lett till att de boende har börjat prata mer med varandra, det skapar närhet hyresgästerna emellan och bidrar till ökad trivsel.

De kommersiella lokalerna i varje område vill vi ska innehålla verksamheter som bidrar till områdets utveckling. När det finns en blandning av bostäder och lokaler får gatumiljön liv under fler av dygnets timmar vilket skapar trygghet.



Anders Fagerkrantz.

Hyresgästernas trygghet

På Olov Lindgren värnar vi om hyresrätten och vill att alla våra hyresgäster ska omfattas av lika villkor. Våra ägardirektiv slår tydligt fast att vi ska ha omtanke om de som bor i våra fastigheter. Hyresgästernas trygghet är för oss en självklar hållbarhetsfråga.

Vi tillämpar inkomstprövning för bostadssökande. Vi vill att våra hyresgäster deklarerar en inkomst och därmed bidrar till välfärden genom att betala skatt, men det innebär inte att vi undantar hushåll som innefattas av bidragssystemet. Över hälften av Olov Lindgrens tillgängliga lägenheter lämnas till kommunens bostadskö. Hyror förhandlas alltid med Hyresgästföreningen. Då ramförhandlingarna mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen bröt samman var vi bland de första privata fastighetsägarna att göra upp med Hyresgästföreningen om 2020 års hyror.

För att öka tryggheten har vi närvarostyrd belysning och moderna låssystem med passerbrickor i flertalet av våra fastigheter. Kommunikationen sker mestadels på vår webbplats där vi har tips om brandsäkerhet, hur man hanterar störningar, nyckelhantering och passersystem samt vart man vänder sig om man upptäcker ohyra. Alla fastigheter är anslutna till störningsjouren dit hyresgäster kan vända sig när man upplever störningar.

HÖG NÄRVARO OCH DELTAGANDE

Vi strävar efter så hög närvaro i fastigheterna som möjligt. Våra fastighetsvärdar ansvarar i snitt för 200 lägenheter var. Det är långt under vad som är normalt i fastighetsbranschen och gör att de känner många av sina hyresgäster vid förnamn.

I den senaste NKI-undersökningen framgår det tydligt att den stora majoriteten av våra bostadshyresgäster är nöjda med det arbete vi utför. 87 procent känner sig trygga i området, 95 procent trivs i kvarteret och 91 procent tycker att de får valuta för pengarna. Det är vi väldigt stolta över.

Under året har vi arbetat för att hjälpa våra hyresgäster med information om hur de kan agera mer miljömedvetet i vardagen, men vi har också blivit bättre på att informera om Olov Lindgrens eget hållbarhetsarbete. Vi vill utmana oss själva att bli bättre på att kommunicera våra hållbarhetsinitiativ och mer frekvent informera om hur vi arbetar med hållbarhet till våra hyresgäster.

I samband med renoveringar och stambyten bjuder vi alltid in till informationsmöten och hyresgästsamråd med efterföljande individuella möten. I de områden där det förekommer många språk gör vi informationen kortfattad och lättförståelig. Vi är lyhörda för om en hyresgäst inte förstår och inträffar det hjälper vi till med översättning av skriftligt material eller tolk. För att våra hyresgäster ska känna sig trygga med oss har vi en nära dialog gällande de förändringar vi genomför. Det förbättrar relationen mellan oss och de boende.

Här följer några aktiviteter som vi har varit delaktiga i under året:

- I november delade vi ut boken "Huskurage – från oro till omtanke" till samtliga hyresgäster. Boken syftar till att minska våld och ge mer omtanke i hemmen. Många hyresgäster hörde av sig med positiva ord efter att den hade kommit i brevlådan.
- Bredängsdagen, arrangerat av Ung Arena, en ideell ungdomsförening som grundades för att återskapa trygghet och broar mellan unga och äldre i området. Olov Lindgren var en av sju fastighetsägare som var med och sponsrade gemenskapsdagen. Hoppborgar, sockervadd, barnteater, utebio och fotbollsturnering var några av aktiviteterna för Bredängsborna.
- Aktiviteter för att öka trivselen i fastigheter där omfattande renoveringsprojekt gör att hyresgästernas vardag blir påverkad. Till exempel i Tensta.
- Tensta centrum 50 år. Olov Lindgren var med och sponsrade aktiviteter i samband med firandet av Tensta centrum jubileum i november. Vår egen fastighet Juringe 1 fyllde också 50 år detta år så det var ytterligare en anledning att fira.



Tommy Mattsson med en son och en dotter på Klippgatan

Jag har bott i Olov Lindgrens fastigheter sedan 1989, först i många år på Götgatan och därefter på Klippgatan.

Nu har jag en fyra med härlig utsikt. Den är emellertid under stambyte och jag erbjuds omtänksamt flera olika tillfälliga lägenheter av företaget under stambytesombyggnaden. Så just nu bor jag på Erstagatan och trivs även här.

Stambytet ska ta nio månader men jag har inga problem med det eftersom den här fastigheten ligger lika bra till. Olov Lindgren är en utmärkt värd. Om man har något tekniskt problem kommer de direkt. Till och med sophantering är bra och praktisk.

Och de har en verklig omsorg om oss hyresgäster. Så borde alla värdar vara.



Gordana Simic har tillbringat sommaren i en paviljong på gården i Tensta

Hon har tillbringat stor del av sommarmånaderna ute. Det var som att bo i annat land i ett radhus. Med balkong har det varit rena semesterkänslan.

Under de fyra månader som stambytet tog har hon med familj haft det lite trängre än vanligt. Men med god standard. Olov Lindgren kommer sedan att flytta den paviljong jag bodde i till nästa fastighet som skall stambytas.

Företaget har en särskild avdelning för stambytesprojekt som arbetar med hyresgästdialog. Det gör att man undviker onödiga problem för både hyresgäst och bolag. Gordana är mycket positiv till lösningen.

Gordana Simic har bott på olika adresser i Tensta sedan 1974. Hon har inga planer på att flytta. Hon pratar hellre om hur trevligt det ska bli med mer grönska och nya bänkar i kvarteret.

Hanna Varila med man och en bebis på Rörstrandsgatan

Vi har bott här i tre år och stortrivs, det är ett så trevligt område. När vi fick boken Huskurage i höstas gick det upp för mig hur man kan bidra i ett hyreshus med större omtanke.

Annars har man ofta känslan av att hyresgäster ibland knappt vet vilka grannarna är. På sikt skulle vi vilja bo närmare naturen, men vi uppskattar Karlbergs Slottspark och Vasaparken som ligger nära.

Olov Lindgren har gjort i ordning innergården med en pergola och utemöbler.



Ytterligare 500 hyresbostäder till 2025

Med drygt 3 400 lägenheter i sitt fastighetsbestånd utgör Olov Lindgren ett av de betydande privata fastighetsbolagen i Stockholm. Staden fortsätter att växa och företaget är till fullo inriktat på att växa i samma takt genom egenbyggda och förvärvade fastigheter.

Bostadsproduktionen i Stockholm har till 50 procent bestått av bostadsrätter, 25 procent kommersiella hyresrätter och 25 procent privata. Det är en fördelning som våra politiker fattat beslut om. När bostadsrättsmarknaden bromsade in på grund av kreditrestriktioner stannade hälften av tillskottet av bostäder upp. Den största begränsningen för oss som privat hyresvärd är tillgång till mark att bygga på, inte viljan att bygga. I en handfull projekt satsar Olov Lindgren på att bygga cirka 500 hyreslägenheter till 2025.

Företaget är mycket aktivt i att söka nya projektplatser och har bevakning/markanvisningssökning på runt 4 000 lägenheter i 50–100 markanvisningsprojekt. Många av dessa ligger längre fram i tiden. De aktuella projekten framgår nedan.

DE STÖRSTA PROJEKTEN MED PROJEKTLÄGE

Årstafältet	100 lgh	detaljplan klar sent 2020
Björkhagen	80 lgh + förskola	byggstart i början av 2021
Tjurberget	50 lgh + förskola	byggstart 2021
Vårberg	121 lgh	detaljplan 2020, byggstart ledningar 2021 byggstart hus 2023

Därutöver pågår mindre kompletteringsprojekt på gårdar och i anslutning till befintliga fastigheter. Projekten i listan får delvis mycket olika uppbyggnad. För exempelvis Vårberg är företagets projekt en del av en större nybyggnation inom ramen för Fokus Skärholmen där mångdubbelt fler lägenheter planeras. Totalt 4 000 lägenheter ska det bli och med en satsning på den sociala hållbarheten i området. För Olov Lindgren har barnperspektivet varit väsentligt. Till stöd finns intervjuer, gå-turer och en analysstudie som genomförts av Suzanne de Laval från Arkitekturanalys. Stångholmsbacken, den del som företaget har drivit, består av ca 600 lägenheter med blandad upplåtelseform. Området har ett stort behov av mindre

lägenheter varför vi där satsar på 1:or och 2:or upplåtna med hyresrätt. Målet är att unga ska kunna bo kvar och att äldre ska kunna flytta till mindre lägenheter i samma område som de redan bor i.

Tjurberget, på Södermalm, har kommit att utvecklas för en mindre byggnation i en del av randområdet kring vår befintliga skolfastighet. Samtidigt planeras en förskola samt ett underjordiskt garage för såväl bilar som cyklar. Det förbättrar miljön på skolgården och övrigt närområde. Vi eftersträvar en mycket varsam anpassning till miljön på Tjurberget.

Projektet i Björkhagen ligger närmast i tiden för byggstart. Där bidrar vi till en levande stadsmiljö med rofyllda Nacka-reservatet alldeles intill. I området har företaget byggt och ägt hus sedan 1940-talet.

Utöver nybyggnadsprojekten pågår flera renoveringsprojekt vilket medfört att företaget har tillskapat en avdelning som har hand om detta. Utöver dessa anlitas naturligtvis även arkitekter, ingenjörer samt byggnads- och installationsprojektledare.

Några exempel på Olov Lindgrens koncept vid nybyggnadsprojekt:

- Materialval och arkitektur för trivsel, lång hållbarhet och flexibilitet.
- Energi- och miljölösningar för klimatneutralitet och cirkulär drift.
- Evig investeringshorisont gör att vi planerar ansvarsfullt.
- Fiberanslutning och avancerad driftövervakning för lägsta driftkostnad.
- Cykelrum, underjordsgarage och planerade drifrutiner för mobilitet.



Stockholm som tillväxtområde

Stockholmsområdet är en av Nordens mest betydande ekonomiska regioner. Storstockholm har mer än 2,3 miljoner invånare. Befolkningsökningen gör att staden snart går över 1 miljon invånare och regionen 2,8 miljoner invånare 2030. Tillväxten är ett tecken på att många ser en möjlighet till ett bättre liv i Stockholm, även om bostadsituationen gett en viss uppbromsning.

Från ett europeiskt perspektiv avseende snabb tillväxt är Stockholm en av de storstäder som ligger i täten. Tyngdpunkten finns i den privata tjänstesektorn där omkring två tredjedelar av arbetskraften sysselsätts. Givet en stark globalisering har kunskaps- och kreativitetsbaserade näringar fortfarande en stark geografisk förankring. Det kräver god tillgång till bostäder, ett bra utbildningssystem och en infrastruktur som svarar mot de växande behoven.

Den ekonomiska utvecklingen i Stockholmsregionen har varit positiv under flera år. Nu förväntas näringslivet gå in i en lugnare fas. Detta sker samtidigt som länet har en utmaning kring bostadssituationen. Bostadskön är rekordlång med närmare 650 000 personer. Nyproducerade bostäder med bostadsrättsägande är ofta i en prisklass inte möjliga att köpa för flertalet bostadssökande.

Den besvärliga bostadssituationen får konsekvenser även för näringslivet, även om vissa grupper kan klara att köpa en

lägenhet. Att personal som flyttar till Stockholm för arbete förväntas att köpa bostadsrätter på grund av bristen av tillgängliga hyresrätter är inte hållbart i längden. Följderna av en sådan utveckling kan bli att företagen utvecklar sin verksamhet på andra platser.

En viktig faktor för stadens och regionens utveckling är utbyggnaden av infrastrukturen. Tunnelbaneutbyggnaden fram till 2026 kan förhoppningsvis medföra att ytterligare cirka 80 000 lägenheter byggs till 2030. En utbyggd och kapacitetsstark järnväg ökar pendlingsmöjligheterna i hela östra Mellansverige. Andra satsningar av betydelse för bostadsbyggandet är Mälarbanan samt den nya pendeltågsstationen Vega i Haninge kommun. Det pågår även satsningar på stombussar. Stombusstråken sträcker sig över flera kommungränser och syftar till att säkerställa snabbare resor och högre kapacitet. Flera vägprojekt är på gång eller klara, exempelvis Förbifart Stockholm och Norra länken. Norra länken var en viktig



Interiör från lokal på Drottninggatan 71, Norrmalm.



Visualisering projekt Stångholmsbacken, Värberg. Illustration: BAU

pusselbit i utbyggnaden av Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden. Vi tror att Förbifart Stockholm kommer göra stadsdelarna Skärholmen och Vårberg mer attraktiva.

Länet har en ung befolkning jämfört med landet i övrigt. Nästan hälften av befolkningen är under 35 år. Stockholm har också landets högsta andel av enpersonshushåll. En grupp unga är de studerande vid högskolor och universitet som söker sig hit. En fjärdedel av alla högskolestuderande finns här – 90 000 personer samt 5 000 doktorander. I regionen fanns 2018 enbart 17 000 studentbostäder. Lösningen blir ofta andrahandsuthyrningar, inneboende eller delat boende. Tillväxten av studentbostäder är dock ganska stor. Under 2018 färdigställdes nästan 1 000 lägenheter i regionen.

Personer som är 80 år eller äldre är den del av befolkningen i länet som ökar mest. Dessa personer har ofta behov av anpassade bostäder. Samtidigt minskar takten av antalet färdigställda seniorboenden.

Andra grupper vars bostadssituation bidrar till att komplicera regionens och Stockholms situation är nyanlända liksom de hemlösa. Nyanlända bor ofta som inneboende hos släktingar eller bekanta. Integrationsfrågorna är en av samhällets viktigaste frågor och bostaden är en del av problemställningen.

Under perioden 2015–2018 tillkom i genomsnitt 5 850 bostäder i Stockholm per år, varav 950 av dessa var ombyggda vindar och liknande. Under 2019 var antalet lite högre – 6 044. Enligt stadens långtidsprognos borde antalet vara 7 500 per år fram till 2050.

Avslutningsvis kan nämnas att bristen på bostäder medfört att priset på bostadsrätter, efter en tillfällig nedgång under några år, åter stabiliserats på höga nivåer. De höga priserna börjar nu även spridas till ytterområdena. Det vi sett som en viktig komponent för att klara flexibiliteten i en varierande efterfrågan är hyresrätten som tyvärr tappar i andel av totala bostadsbeståndet.



Visualisering förskola, projekt Björkhagen. Illustration: BSK Arkitekter

OLOV LINDGREN'S VISION FÖR NYBYGGNATION PÅ SIKT

- En långsiktig vision på 150 lägenheter per år.
- Anpassning till lokala behov av större eller mindre lägenheter.
- Ekonomiskt sunda hyresrätter med hållbarhetsprofil.
- Ansvarsfullt samarbete med staden för att ge långsiktig kvalitet.
- Trygghet och omtanke för hyresgäster och medarbetare.
- Egen fastighetsförvaltning.

Omtanke och service

En trygg miljö för hyresgäster och besökare är en absolut förutsättning för god bostads- och lokalförvaltning. Trygghet omfattar allt från goda byggnadstekniska lösningar, inomhusklimat och ständigt fungerande installationer till det gemensamma ansvaret och engagemanget för grannar och vänner.

Under 2019 kunde Olov Lindgren bidra till att öka sammanhållningen mellan hyresgästerna i våra fastigheter. Aktiviteter bidrar även till att stärka fastighetsvärdarnas och företagets kunskap om hyresgästernas önskemål och synpunkter på vår samlade verksamhet. Att satsa på aktiviteter som ökar kontakterna mellan hyresgästerna och fastighetsvärdarna skapar trivsel och trygghet för alla. Boken Huskurage ger en vägledning för att i det enskilda fallet kunna ge medmänskligt stöd till grannar. Det som krävs är omsorg, omtanke och mod.

– ”Vår förhoppning är att den ska bidra till minskat våld och mer omtanke i våra hus och hem. Kan den förhindra en enda misshandel är det värt varenda öre” säger vd Sven Renström.

I våra ägardirektiv står tydligt att vi ska visa omtanke om våra hyresgäster men vi vill också att de ska visa omtanke om varandra. Det civilkurage vi vill uppmuntra till är endast en liten del av våra trygghetsskapande åtgärder. Vi värnar och slåss för

hyresrätten som en viktig upplåtelseform för många grupper – unga, gamla och ekonomiskt starka och svaga grupper.

Kundserviceorganisationen förändrades och centraliserades för några år sedan för att avlasta fastighetsvärdarna och för att effektivisera arbetet med snabbare service. En effekt har blivit att fastighetsvärdarna har mer tid att träffa hyresgäster samt planering kring fastigheterna och deras närmaste omgivning.

Tidigt under 2019 beslöt Olov Lindgren att bidra till en hållbar utveckling och ett hållbart samhälle genom en ny Hållbarhetspolicy. Denna omfattar i korthet; ett ägandeperspektiv utan begränsning i tiden och långsiktig förvaltning där omtanke om hyresgäster och medarbetare är viktiga faktorer för företagets framgång. Hållbarhet genomsyrar hela verksamheten på olika sätt och det återspeglas tydligt i affärsplanen som årligen uppdateras.

Vi anordnar även hyresgästaktiviteter som till exempel i Tensta där vi planterade blommor och kryddor, barnen fick bygga fågelholkar och vi grillade korv och bjöd på popcorn. Syftet är att öka trivsel och trygghet samt förbättra samverkan mellan hyresgästerna. Vi sponsrade även Bredängsdagen som arrangeras av Ung Arena, en ideell förening som vill skapa gemenskap och trygghet i området och liksom tidigare år erbjöd vi ungdomar sommarjobb i anslutning till våra fastigheter.



Hyresgäster bygger fågelholkar på vår aktivitet i Tensta.

Mångfald och jämlikhet

Hos Olov Lindgren är alla välkomna. Mångfald och likabehandling är en förutsättning för bolagets framgång oavsett könsidentitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder. Vi vill ta vara på det bästa hos varje medarbetare och strävar efter att vara en jämställd arbetsplats i alla funktioner och nivåer.

På vårt huvudkontor är fördelningen mellan män och kvinnor jämn. I hela verksamheten är andelen kvinnor 26 procent.

I våra rekryteringsprocesser står kompetensen alltid i fokus. Vi arbetar enligt en fördomsfri, kompetensbaserad rekrytering där alla sökande har samma möjligheter. Den väsentliga faktorn är kompetens – inte ålder, bakgrund, namn eller kön. Lika viktigt som att kunna attrahera ny kompetens är att bibehålla våra nuvarande anställda. Olov Lindgren har i dag cirka 90 anställda och att våra medarbetare trivs märks på vår personalomsättning som är så låg som 7,8 procent, varav de flesta som slutar gör det av åldersskäl. Flera anställda har arbetat hos oss sedan 1990-talet.

KOMPETENSUTVECKLING

Väsentligt för att vi ska kunna fortsätta attrahera och behålla kreativa, motiverade och engagerade medarbetare är hur vi kommunicerar med varandra. Det är viktigt för oss att bibehålla ett gott resultat i vår medarbetarundersökning som utförs vartannat år. Var och en av våra anställda har även minst två årliga medarbetarsamtal.

Frågorna i undersökningen återspeglar medarbetarsamtalen och ger oss möjlighet att mäta resultaten av vårt arbete med att förbättra både den fysiska samt psykosociala arbetsmiljön. Vi har aktivt arbetat för en nolltolerans gällande kränkande särbehandling och vårt satta mål uppnåddes i den senaste mätningen. Totalt NMI (Nöjd Medarbetar Index) blev 4.5. Årets resultat visar en förbättring jämfört med 2017.

Våra anställda har individuella kompetensutvecklingsplaner för att säkerställa att de fortsätter att växa hos oss. Inom de olika förvaltningsområdena sker kompetensöverföring och inom respektive förvaltarområde samarbetar våra fastighetsvärdar. Det pågår ett ständigt arbete för att ställa om till mer moderna och resurseffektiva arbetssätt. Vi har under 2019 färdigställt rollbeskrivningar för fastighetsvärdar, förvaltare, drifttekniker och hantverkare. Närmast påbörjas arbetet med att upprätta nya befattningsbeskrivningar och fastställa en

tydlig delegeringsordning. Ett nytt HR-system har också implementerats.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Vi arbetar systematiskt för att skapa en säkerhetskultur där alla reagerar på brister i arbetsmiljön och agerar på felaktiga eller farliga beteenden. Olov Lindgrens medarbetare har ett stort engagemang i frågor som rör arbetsmiljö och säkerhetsarbete. Vår skyddskommitté möts regelbundet under året. Trygga arbetsplatser handlar om att eliminera olyckor men också om trygga och säkra anställningsförhållanden. Under året har en olycka och en incident rapporterats. Arbetsmiljörondering genomfördes i samtliga fastigheter under året.

För att förekomma situationer som vi bedömer som särskilt utsatta utövar våra anställda kollegial kontroll över varandra. Våra hantverkare samverkar genom en egen närvaroapp. Lika viktigt är att vi skapar en god arbetsmiljö för våra leverantörer och underentreprenörer. Miljöerna för de personer som vistas i våra byggnader och konstruktioner ska vara hälsosamma i alla hänseenden. Våra NKI-undersökningar och anställda delar bilden av att våra ansträngningar har positiv effekt och vi har en god relation med våra hyresgäster.

Vi arbetar aktivt med att följa upp våra medarbetarundersökningar som berör den psykosociala arbetsmiljön. Vi har en synlig policy mot kränkande särbehandling och trakasserier som alla anställda tagit del av och som är publicerad på vårt intranät. Fler tydliga företagspolicier anger riktlinjer för de anställda, bland annat finns en alkohol- och drogpolicy.

TOTAL PERSONALSTYRKA	22 kvinnor	70 män
TILLSVIDARE HELTID	21 kvinnor	62 män
TILLSVIDARE DELTID	1 kvinna	8 män

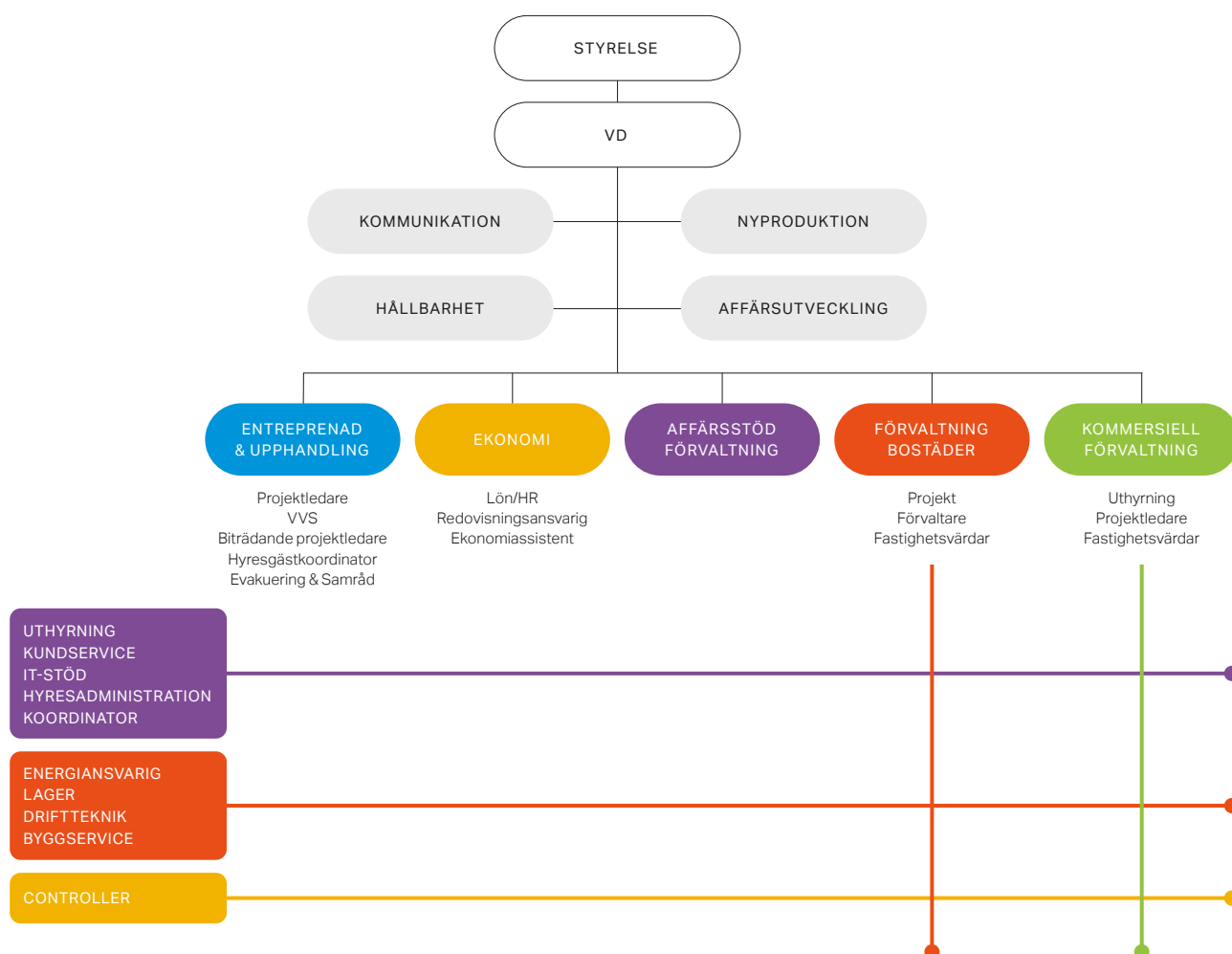
Organisation, ledande befattningshavare och medarbetare

År 2019 har organisationen fått förstärkta funktioner för hållbarhetsfrågor, drift- och energiutveckling samt för projektledning av nybyggnationen. Trots rekrytering av ett knappt 20-tal nya medarbetare är antalet medarbetare endast något större till följd av naturlig personalomsättning och pensioner.

Verksamheten genomförde under 2019 en rad satsningar som syftar till att anpassa företagets organisation och struktur till allt högre krav på hållbarhet, klimatanpassning, samordning,

energihushållning och modern driftorganisation. De återkommande undersökningarna bland medarbetare och hyresgäster nyttjas till stöd för att effektivisera vårt arbete.

VÅR ORGANISATION 2019



*” Vår framtid är längre
än vår historia – och
då har vi drygt 80 år
att falla tillbaka på.”*



Jan Ellström
styrelseordförande



Sven Renström
vd



Anders Dahlquist
chef Entreprenad & upphandling



Anders Fagerkrantz
fastighetschef



Joanna Heikkilä
hållbarhetsansvarig



Jeanette Ljungberg
kommunikationsansvarig



Per Magnus
ansvarig nyproduktion



Andreas Mårtensson
ekonomichef



Henrik Spännare
chef Kommersiell förvaltning



Håkan Wahren
chef Affärsstöd förvaltning

Risk och riskhantering

Trygghetsfrågor och utsatthet för olika typer av risker är centrala för dagens företag och utvecklingen de senaste åren visar att allmänheten lyft oron för otrygghetshändelser betydligt högre. Långsiktigt beskrivs många risker vara knutna till klimatfrågan, medan det kortsiktigt är bränder, sprängningar och kriminella aktiviteter som dominerar. Den pandemi som inträffat vintern 2020 påverkar samhället dramatiskt under detta år.

Företaget har anställt nya medarbetare och organisationsförändringar har skett som ger befintliga medarbetare nya roller. Större byggprojekt närmar sig inom och utom Stockholms innerstad. Vintern 2020 har ett krisseminarium genomförts för att uppdatera ett tiotal ledande medarbetare i risk- och krishanteringsfrågor. Detta har lett till att ytterligare frågor kommer införas i manualerna.



Hornsgatan 73, Södermalm.

ANTI-KORRUPTION OCH AFFÄRSETIK

Olov Lindgrens värdegrund berör alla delar i vår verksamhet då vi strävar efter en kultur där etikfrågor diskuteras öppet. Vi tar ansvar för våra handlingar och är varandras vägledare. Vår Uppförandekod fungerar som hjälp när vi fattar beslut, utför våra arbetsuppgifter och förhåller oss till vår omgivning.

Samtliga policyer finns att ta del av på intranätet och de går igenom på avdelnings- eller gruppmöten. Vi har genomfört en inventering av vilka risker som är mest överhängande och hur vi ska arbeta för att se till att de inte förekommer i vår verksamhet. Anti-korruption, bedrägeri och annan ekonomisk brottslighet motverkas genom interna processer och utbildningsinsatser. Vid upphandling ställs krav på att leverantören följer riktlinjerna i vår Uppförandekod och Policy mot mutor och korruption.

Olov Lindgren har även en intern visselblåsarfunktion för att rapportera misstänkta avvikelser mot lagar, regler och interna riktlinjer. Inga överträdelser har noterats under 2019.

I huvudsak följer företaget Institutet mot mutors kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i arbetslivet. Som privatägt företag är det i huvudsak punkt 7–9 i koden som är tillämplig.

Brandsäkerhet och skydd mot terror handlar i stor utsträckning om att genomföra brandskyddsinspektioner och att vara vaksam, skalskyddsinsatser och i speciella fall extra skyddsinsatser samt att vara uppmärksam i sitt grannskap.



Visualisering projekt Årstafältet. Illustration: BAU.

FINANSIELLA RISKER

Dessa risker måste naturligtvis behandlas med stor försiktighet. Företagets finanspolicy uppdateras och godkänns av styrelsen som varje år anger att finansiell verksamhet i företaget ska kännetecknas av långsiktighet med lågt risktagande och hög betalningsberedskap. Speciella rutiner görs för att begränsa beroendet av enskilda långivare och att strukturera låneportföljen så att lånens förfalldatum sker kontinuerligt och inte vid samma tidpunkt. Likviditetsrisken begränsas genom att likviditeten aldrig understiger motsvarande en månads löpande betalningar. Företaget tar ingen valutarisk. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

När det gäller den löpande verksamheten är inget hyresavtal större än cirka två procent av omsättningen. I fråga om förvärvsdiskussioner tillämpar företaget ett långsiktigt perspektiv, vilket ibland leder till att andra mer kortsiktiga intresser kan komma med högre bud. I tider av osäkerhet faller ibland dessa spekulanter bort och då kan solida företag som vårt göra bra förvärv.

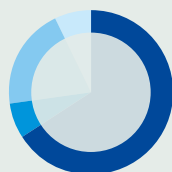
Under vintern 2020 har en pandemi delvis lamslagit samhällets funktioner, men vi bedömer att Olov Lindgren kan hantera påfrestningarna för våra målgrupper på ett tryggt och hållbart sätt. Vår ekonomiska situation är fortsatt god.

Ekonomisk stabilitet

Under 2019 fortsatte hyresintäkterna upp med fem procent i absoluta tal och per kvm ökade de med tre procent. Driftnettot förbättrades och totalavkastningen ökade till den högsta nivån sedan 2015.

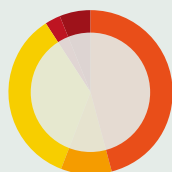
RESULTATRÄKNING, Tkr	2019	2018
Hyresintäkter	721 207	689 391
Driftkostnader	-174 957	-178 378
Underhållskostnader	-123 779	-110 805
Fastighetsskatt	-39 459	-33 513
Tomträttsavgäld	-3 683	-3 592
Driftnetto	379 329	363 103
Avskrivningar fastigheter	-65 223	-64 131
Centrala administrationskostnader	-44 305	-46 401
Övriga rörelseposter	-884	1 177
Rörelseresultat	268 917	253 748
Finansiellt netto	-50 349	-54 125
Resultat efter finansiella poster	218 568	199 623
Skatt	-51 219	-44 594
Årets resultat	167 349	155 029
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 560 214	4 612 895
Pågående nyanläggning	144 603	96 266
Övriga anläggningstillgångar	11 646	12 465
Summa anläggningstillgångar	4 716 463	4 721 626
Omsättningstillgångar	211 504	139 054
Summa tillgångar	4 927 967	4 860 680
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	848 701	796 494
Avsättningar	52 166	49 673
Långfristiga räntebärande skulder	3 843 306	3 852 722
Kortfristiga räntebärande skulder	17 968	2 242
Kortfristiga ej räntebärande skulder	165 826	159 549
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>183 794</i>	<i>161 791</i>
Summa skulder	4 027 100	4 014 513
Summa eget kapital och skulder	4 927 967	4 860 680

Fördelning av användningsområde, area



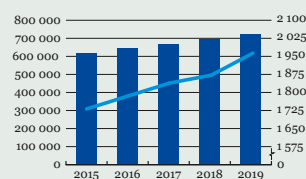
● Bostäder, 66 % ● Kontor, 20 %
● Butiker, 7 % ● Övrigt, 7 %

Fördelning av användningsområde, hyra



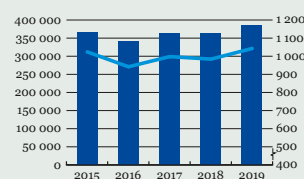
● Bostäder, 46 % ● Bilplatser, 3 %
● Butiker, 10 % ● Övrigt, 6 %
● Kontor, 35 %

Hyresintäkt
Tkr resp kr/kvm



● Tkr
● Kr/kvm

Driftnetto
Tkr resp kr/kvm



● Tkr
● Kr/kvm

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Tkr	721 207	689 391	664 539	646 855	616 661
Driftnetto, Tkr	379 329	363 103	361 795	341 622	365 245
Resultat efter finansiella poster, Tkr	218 568	199 623	205 516	188 517	209 007
Balansomslutning, Tkr	4 927 967	4 860 680	4 641 930	4 571 903	4 461 094
Driftnetto kr/kvm	1 027	983	997	941	1 023
Överskottsgrad (%)	52,6	52,7	54,4	52,8	59,2
Uthyrningsgrad, area (%)	97,8	98,6	98,4	98,8	98,7
Uthyrningsgrad, hyra (%)	97,9	98,6	98,6	98,6	98,5
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	5,8	5,4	4,7	4,6
Totalavkastning (%)	14,5	12,8	3,8	11,7	15,4

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.

KOMMENTARER TILL DEN EKONOMISKA SAMMANSTÄLLNINGEN

2019 var ett ekonomiskt starkt år med högre driftnetto och bättre totalavkastning.

Driftkostnaderna består till 36 procent av förbrukningsavgifter, där insatser nu görs för att begränsa dessa genom

åtgärder inom uppvärmningen. Långfristiga räntebärande skulder utgörs i huvudsak av lån i svenska banker. Per 2019-12-31 var räntebindningen 29 månader och kapitalbindningen 25 månader. Snittränta under 2019 uppgår till 1,34 procent.



Gårdsfest på Glömmingegränd i Tensta.

GRI-komplement

Genom att använda en vedertagen standard för hållbarhetsredovisning vill vi främja transparens och tydlighet kring hur vi balanserar företagets risker och möjligheter samt hur vi hanterar utmaningar och goda tillfällen i en snabbföränderlig omgivning.

OM REDOVISNINGEN

Redovisningen avser kalenderåret 2019 och inkluderar Olov Lindgren AB och dess samtliga verksamhetsområden. Olov Lindgren avger hållbarhetsredovisning årligen och den senaste redovisningen lämnades i mars 2019. Inga väsentliga förändringar som föranleder justeringar i denna redovisning har skett sedan dess. Redovisningen är inspirerad av GRI Standards nivå ”core” och har inte varit föremål för extern granskning.

OM REDOVISNINGENS INNEHÅLL

Redovisningens innehåll baseras på en intressent- och väsentlighetsanalys som genomfördes under 2016 i samband med en bolagsövergripande riskanalys, som reviderades i samband med en genomgång med berörda medarbetare och ledning under vintern 2020. En översyn av väsentlighetsanalysen gjordes 2017 i samband med etableringen av Olov Lindgrens hållbarhetskommitté. Analysen tar sin utgångspunkt i primärintressenternas (hyresgäster, medarbetare, ägare och leverantörer) åsikter om verksamheten. Intressenternas synpunkter samlades in via djupintervjuer, medarbetarundersökningar, kundundersökningar och prioriterades i företagsledningen och styrelsen. Kontinuerlig dialog med primärintressenterna sker via kundundersökningar, medarbetarenkäter, ägardialog och leverantörsträffar. Analysen resulterade i följande prioriterade områden:

- Anti-korruption och affärsetik
- Hyresgästernas trygghet
- Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen
- Medarbetarnas trygghet på arbetsplatsen
- Miljöpåverkan i samband med byggnation, drift och underhåll
- Mångfald och jämställdhet

Ett innehållsindex som sammanfattar redovisningens innehåll i enlighet med GRI återfinns på sidorna 32–33.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Olov Lindgrens hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i företagets affärsidé, sidan 6, vilken konkretiseras genom formuleringar i ägardirektiv. Prioriteringar görs med utgångspunkt i risk- och väsentlighetsanalyser och integreras genom relevanta målsättningar i affärsplanen, som regelbundet följs upp och utvärderas på lednings-, grupp- och individnivå. Avvikelse hanteras genom uppföljning och eventuell omplanering. Budget görs årsvis och följs upp med prognoser tertialvis. Styrelsen tar del av verksamhetsuppföljningen kontinuerligt på styrelsemötena.

Vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet, och det operativa ansvaret har en hållbarhetskommitté bestående av vd, hållbarhetsansvarig samt representanter för energi- och installation, HR/personal, kommunikation samt nyproduktion. Hållbarhetskommittén som representerar 100 procent av personalen arbetar utifrån ett ramverk för uppföljning av hållbarhetsfrågor och ansvarar för att varje fråga omhändertas i enlighet med befintliga policydokument, processer och system. Finns inte sådana är det hållbarhetskommitténs ansvar att skapa dessa. Det är varje chefs ansvar att tillse att anställda har tagit till sig och förstått innebörden av aktuella policydokument. Befintliga policydokument med relevans för hållbarhetsarbetet är:

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

Olov Lindgren har en intern visselblåsarfunktion för inrapportering av misstänkta avvikelser mot lagar, regler och riktlinjer.

KONTAKTUPPGIFTER

För ytterligare information eller frågor relaterade till Olov Lindgrens hållbarhetsredovisning kontakta:
Joanna Heikkilä, hållbarhetsansvarig,
joanna.heikkila@olovlindgren.se

Alla hänvisningar till GRI-standards avser Standards från 2016. Nedanstående index visar vilka GRI-upplysningar som redovisas och var informationen återfinns.

GRI Standard	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102: Allmänna upplysningar		
Organisationsprofil		
102-1 Organisationens namn	Omslagets insida	
102-2 Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	6–7	
102-3 Huvudkontorets lokalisering	Omslagets baksida, 8	
102-4 Länder där organisationen har verksamhet	34–35	
102-5 Ägarstruktur och juridisk form	Omslagets insida	
102-6 Marknadsnärvaro	34–35	
102-7 Organisationens storlek	23, 24–25	
102-8 Information om anställda och andra arbetare	23	
102-9 Leverantörskedja	12–14	
102-10 Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja		Inga väsentliga förändringar har skett under 2019.
102-11 Försiktighetsprincipens tillämpning		Olov Lindgren beaktar försiktighetsprincipen vid materialval i samband med byggnation, renovering och underhåll.
102-12 Externa stadgar, principer och initiativ		
102-13 Medlemskap i organisationer		City i Samverkan, Brandkontoret, Fastighetsägarna Sverige, Fastighetsägarna Stockholm, Fastighetsägarna City-Kungsholmen, Fastighetsägarna Norrmalm, Fastighetsägare i Järva, Ansvarsnämnden, Hyresnämnden, SIPA.
Strategi och analys		
102-14 Kommentar från senior beslutsfattare	4–5	
Etik och integritet		
102-16 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	2, 6–7, 26, 31	
Styrning		
102-18 Struktur för bolagsstyrning	26–27, 31	
Intressentrelationer		
102-40 Intressentgrupper	31	
102-41 Överenskommelse om kollektiva förhandlingar	32	”Alla anställda utom vd omfattas av kollektivavtal”.
102-42 Identifiering och urval av intressenter	31	
102-43 Metoder för samarbete med intressenter	31	
102-44 Viktiga frågor och angelägenheter som lyfts fram	31	
Redovisningsmetodik		
102-45 Enheter inkluderade i den konsoliderade finansiella redovisningen	31	
102-46 Process för att fastställa redovisningens innehåll och frågornas omfattning	31	
102-47 Lista på väsentliga frågor	31	
102-48 Förändringar i tidigare rapporterad information	31	
102-49 Redovisningsförändringar	31	
102-50 Redovisningsperiod	31	
102-51 Datum för senaste redovisning	31	
102-52 Redovisningscykel	31	
102-53 Kontaktperson för frågor om redovisningen	31	
102-54 Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	31	
102-55 GRI-index	32–33	
102-56 Externt bestyrkande	31	
GRI 103: Hållbarhetsstyrning		
103-1 Beskrivning av väsentliga frågor och dess avgränsningar	31	
103-2 Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	31	
103-3 Utvärdering av hållbarhetsstyrningen	31	
EKONOMI		
GRI 201: Ekonomiskt resultat		
201-1 Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	28–29	

GRI Standard	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 205: Anti-korruption		
205-2 Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	26	
205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	26	
MILJÖ		
GRI 302: Energi		
302-3 Energiintensitet	33	Förbrukning av köpt energi ska minska med 4 % per år och kvadratmeter.
GRI 305: Utsläpp		
305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	33	Utsläppsberäkningar för drivmedel baserar sig på data från www.miljofordon.se.
GRI 306: Utsläpp och avfall		
306-2 Typ av avfall och hanteringsmetod	13, 33	
SOCIAL		
GRI 403: Hälsa och säkerhet		
403-1 Arbetstagarrepresentation i formella gemensamma kommittéer för hälsa och säkerhet	23	Skyddskommitten representerar samtliga anställda.
GRI 404: Träning och utbildning		
404-2 Program för att öka medarbetarnas kompetens och program för karriärsutveckling	23	
404-3 Arbetsmiljöområden (hälsa och säkerhet) som täcks i formella överenskommelser med fackföreningarna	23	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter		
405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	23, 25	
GRI 414 inkl. GRI 308: Leverantörsutvärderingar		
308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljöpåverkan	13–14	

AVFALL

	Total mängd i kg	
	2019	2018
Farligt avfall		
Elavfall ¹⁾	28 457	34 750

	Total mängd i kg		Varav återvinning		Varav energiutvinning		Varav deponi	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Annat avfall								
Grov-, sorterbart, icke brännbart avfall	208 736	229 403	79 319	87 167	123 154	135 346	6 263	6 888
Plast	16 040	16 791	16 040	15 791				
Brännbart avfall	246 241	258 751			246 241	258 751		
Glas	169 063	239 341	169 063	239 342				
Papper	207 506	294 636	207 506	294 636				
Wellpapp	16 602	30 450	16 602	30 450				
Metall	13 443		13 443					
Matavfall ²⁾	6 425	3 750			6 425			
Hushållsavfall ³⁾	841 320	1 570 872			841 320			
Total Avfall kg	1 753 833	2 678 744						

¹⁾ Elavfall, sorteras till återvinning och farligt avfall, vi har inga siffror på mängd per fraktion.

²⁾ Matavfall blir biogas och biogödsel.

³⁾ Hushållsavfall var 2018 beräknad enligt storlek på kärl x antalet kärl x hämtningstillfällen under året. Med schablon 10 liter motsvarar 1 kilo. Viktuppgifter från SVOA var knapphändiga varför de inte användes. 2019 har vikten hämtats från de viktuppgifter vi fått in av SVOA. Där är nu viktuppgifter mycket mer tillförlitliga än tidigare år.

ENERGITABELL

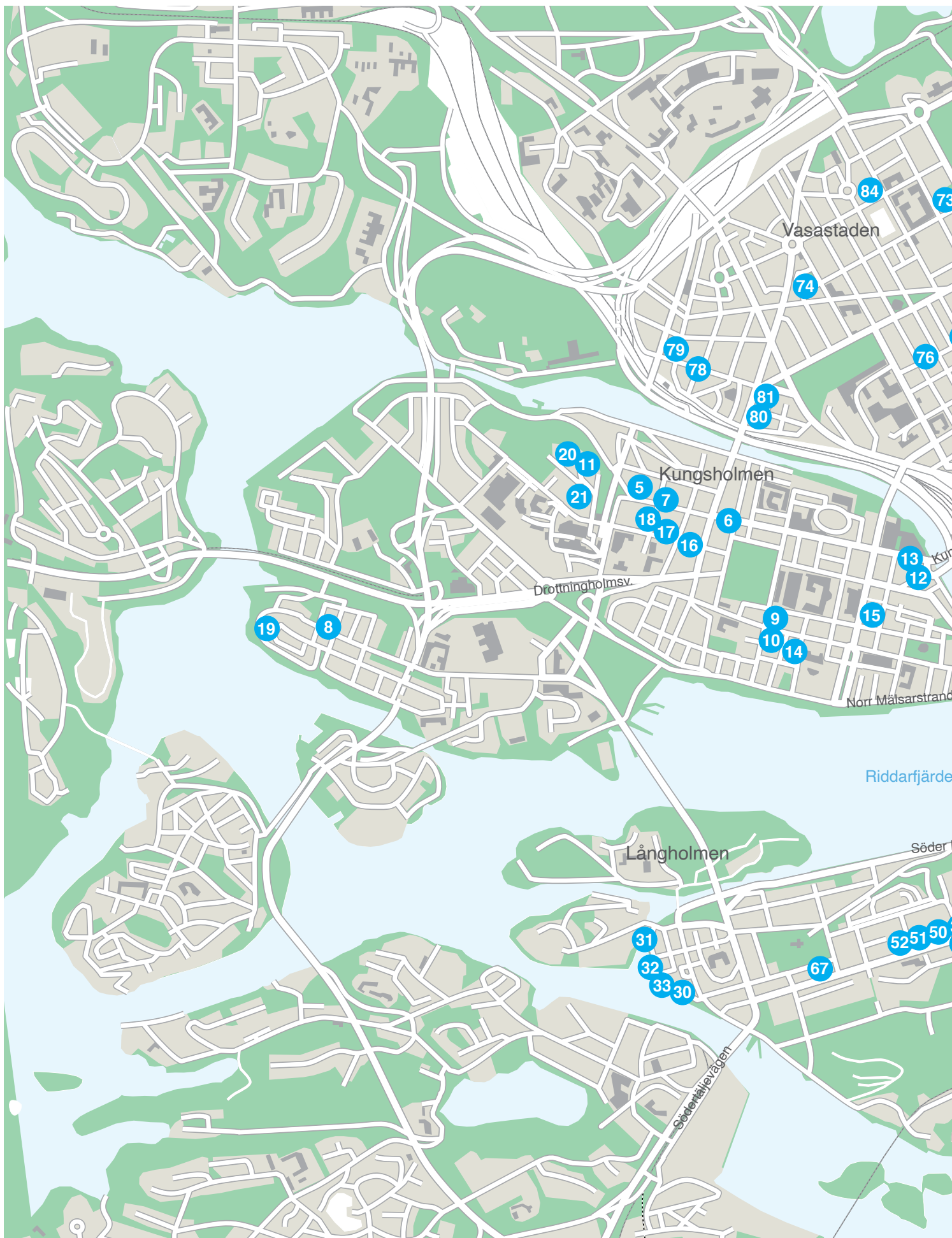
	Energianvändning (kWh)		Beräknad klimatpåverkan kg CO ₂	
	2019	2018	2019	2018
Egna transporter ¹⁾ (Scope 1)	318 179	284 559	88 196	84 468
Drivmedel, förnybart	14 573	1192	1 124	158
Drivmedel, icke-förnybart	303 606	283 367	87 072	84 322
Energianvändning i fastigheter (Scope 2)				
Fjärrvärme- och kyla	47 654 000	48 030 000	2 786	3 594
varav klimatkompenserat	0	0	1 784	1 869
El, icke-förnybart	0	0	0	0
El, förnybart	10 614 000	10 494 681	0	0

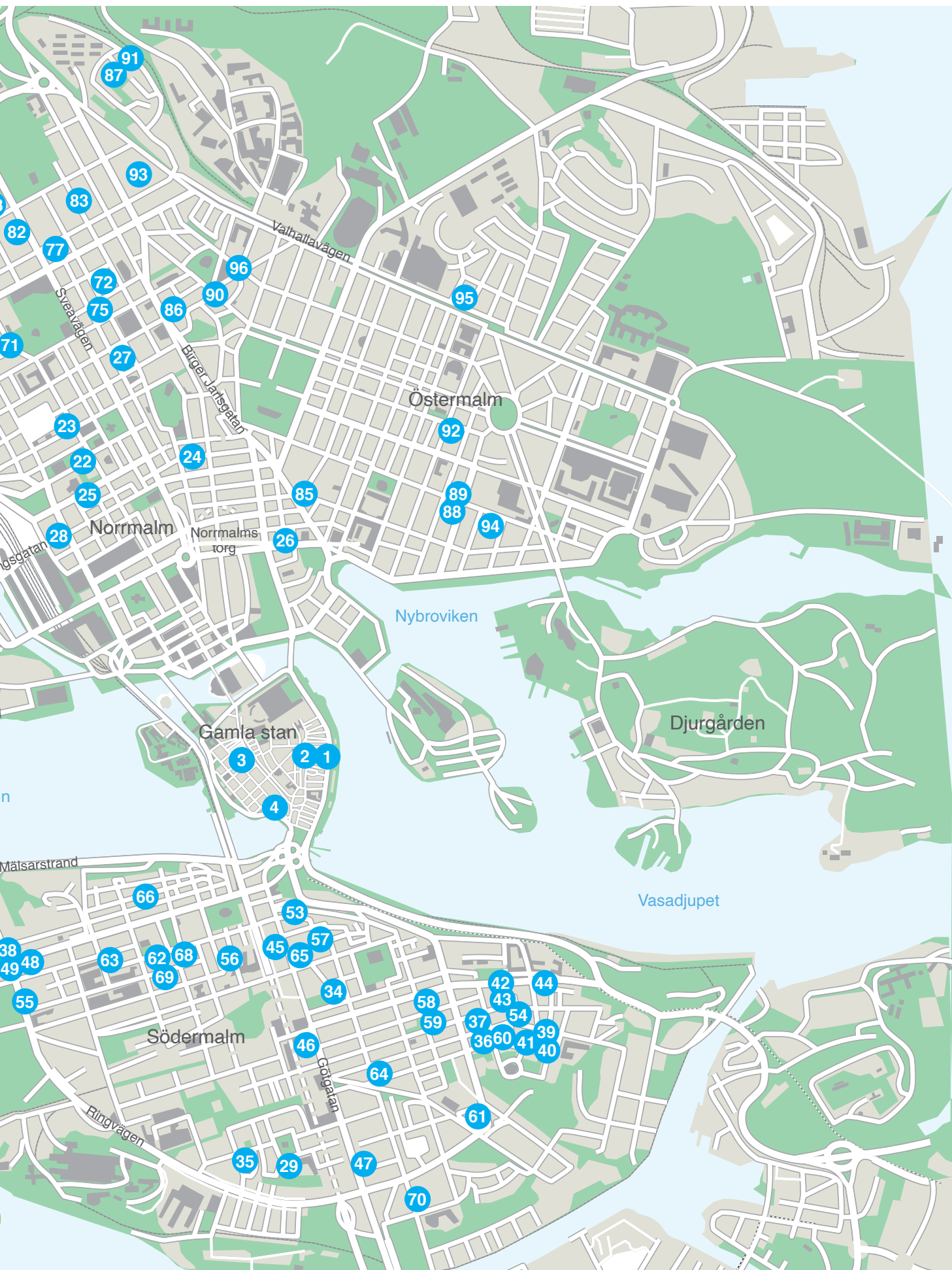
¹⁾ Företags- och tjänstebilar.

Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombygg- nadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area lokaler	Antal garage- platser	Antal 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	1 864	0	0	2 519
KUNGS HOLMEN								
5 Fleminggatan 64–68	Dykaren 32	1973	114	6 060	779	147	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	1 959	51	0	4 718
8 Frödingsvägen 8	Balen 6	1931, 2006	22	1 481	4	0	0	1 485
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	344	0	0	2 312
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	2 683	9	0	3 525
13 Kungsbroplan 2/Fleminggatan 1	Härolden 1	1884, 2004	8	430	3 151	0	0	3 581
14 Pilgatan 11	Päronträdet 9	1931, 1993	25	1 667	133	0	0	1 800
15 Pipersgatan 11/Coldinuttrappan 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	616	0	0	2 116
18 S:t Göransgatan 84	Knoppen 4	1963	18	1 626	2 365	31	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	64	3 523	141	0	10	3 664
NORRMALM								
22 Drottninggatan 71	Fenix 2	1974, 1994	0	0	6 979	0	0	6 979
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 Tegnérgatan 21/Luntmakargatan 46–48	Törnet 10	1957	0	0	6 432	68	0	6 432
28 Vasagatan 15–17	Hasseln 5	1906, 1996	0	0	3 934	0	0	3 934
SÖDERMALM								
29 Allhelgonagatan 2–4/Älvsborgsgatan 2	van der Huff 8	1931, 1960	0	0	5 980	0	80	5 980
30 Bergsundsgatan 24	Bergsund 39	1930, 2000	36	1 188	77	0	0	1 265
31 Bergsunds strand 1/Högalidsgatan 41	Slipen 39	1940, 2010	29	956	54	0	9	1 010
32 Bergsunds strand 13	Ångmaskinen 3	1942, 1998	28	1 285	106	0	6	1 391
33 Bergsunds strand 21	Bergsund 45	1931	40	1 482	0	0	0	1 482
34 Björns Trädgårdsgränd 1/Östgötagatan 16	Björns Trädgård 3	1928, 1996	0	0	6 019	6	0	6 019
35 Blekingegatan 22/Assessorsgatan 10–12	Ritaren 6	1904, 1985	44	2 346	759	0	0	3 105
36 Borgmästargatan 12	Pahl 3	1961	28	2 335	987	28	0	3 322
37 Borgmästargatan 16/Skånegatan 97	Keders 16	1914, 1982	26	1 859	622	0	0	2 481
38 Brännkyrkagatan 91–101	Tapeten 7	1896, 1974	45	3 006	627	0	0	3 633
39 Erstagatan 25–27	Järnet 1	1981	36	3 266	394	18	0	3 660
40 Erstagatan 29–31	Järnet 5	1953, 2010	60	4 216	961	24	0	5 177
41 Erstagatan 32–34	Kopparn 11	1928, 1995	50	2 787	499	0	0	3 286
42 Folkungagatan 132	Signalen 3	1929, 1988	37	2 206	271	0	0	2 477
43 Folkungagatan 132 B	Signalen 4	1929, 1990	20	1 363	61	0	0	1 424
44 Folkungagatan 144	Fyrtornet 4	1914, 1982	21	1 416	175	0	0	1 591
45 Götgatan 32/Repslagargatan 15	Västergötland 6	1756, 2004	6	781	2 940	0	0	3 721
46 Götgatan 58–62/Folkungagatan 48	Nattugglan 19	1931, 1999	52	4 175	3 123	0	0	7 298
47 Götgatan 95/Ölandsgatan 42	Kolonnen 7	1965, 1997	12	1 082	2 689	118	0	3 771
48 Hornsgatan 73	Mullvaden Andra 33	1887, 1979	18	997	168	0	0	1 165
49 Hornsgatan 79	Mullvaden Andra 35	1889, 2002	11	1 665	914	0	0	2 579
50 Hornsgatan 106	Tapeten 3	1906, 1976	27	1 608	270	0	0	1 878
51 Hornsgatan 108–112	Tapeten 5	1896, 2000	34	3 420	551	0	0	3 971
52 Hornsgatan 114–116/Brännkyrkagatan 103–105	Tapeten 6	1896, 1975	53	3 731	1 206	0	0	4 937
53 Klevgränd 8/Urvädersgränd 9	Urvädersklippan Mindre 3	1970	16	1 296	174	9	0	1 470
54 Klippgatan 11/Åsögatan 178	Veken 12	1957	18	1 669	1 022	0	0	2 691
55 Krukmakargatan 40	Mullvaden Andra 29	1971	48	2 634	329	26	0	2 963
56 Kvarngatan 14	Paris 20	1960	27	2 392	835	19	0	3 227
57 Mosebacke Torg 16/Östgötagatan 2	Kejsaren 10	1911, 1984	41	3 164	1 278	0	0	4 442
58 Nytorgsgatan 23/Kocksgatan 39	Båtsmannen Mindre 10	1933, 1991	41	2 602	428	0	0	3 030
59 Nytorgsgatan 25/Åsögatan 149–151	Schultz 12	1978, 2019	48	3 658	693	35	0	4 351
60 Renstiernas gata 31/Skånegatan 91	Keders 19	1936, 1987	49	3 062	814	0	0	3 876
61 Renstiernas gata 44–46/Gotlandsgatan 80–86	Rovan 11	1978	84	5 830	517	57	0	6 347

Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombygg- nadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area lokaler	Antal garage- platser	Antal p-platser	Total area
62 S:t Paulsgatan 33	Vattumannen 33	1880, 1973	12	1 366	764	0	0	2 130
63 S:t Paulsgatan 34	Hagen 16	1962	15	1 163	125	20	0	1 287
64 Skånegatan 53	Bonden Större 35	1936, 1993	55	2 733	670	0	0	3 403
65 Svartensgatan 6	Kejsaren 29	1967	36	2 903	528	33	0	3 431
66 Tavastgatan 21	Kattryggen 10	1981	21	1 594	0	12	0	1 594
67 Varvsgatan 12/Hornsbruksgatan 1	Spettet 15	1917, 1985	35	1 881	420	0	0	2 301
68 Wollmar Yxkullsgatan 2/Björngårdsgatan 4	Källan 5	1927, 1997	81	5 683	590	0	0	6 273
69 Wollmar Yxkullsgatan 9	Draken 22	1904, 1982	15	1 234	221	0	0	1 455
70 Östgötagatan 91–93	Masken 46	1931, 1984	96	6 032	272	0	0	6 304
VASASTAN								
71 Drottninggatan 97–99/Kungstensgatan 38	Stjärnfallet 16	1966	0	0	8 939	86	0	8 939
72 Döbelnsgatan 65	Stolmakaren 7	1905, 2014	9	610	401	0	0	1 011
73 Frejgatan 26	Vale 17	1926, 1991	15	998	319	0	0	1 317
74 Frejgatan 62/Hälsingehöjden 1	Urd 5	1914, 1994	16	2 236	468	0	0	2 704
75 Kungstensgatan 26	Sjölejonet 4	1930, 1995	38	2 257	1 171	0	0	3 428
76 Kungstensgatan 54	Kometen 5	1886, 1988	20	1 559	0	0	0	1 559
77 Odengatan 46 A–B	Trädgårdsmästaren 7	1907, 2013	26	2 142	145	0	0	2 287
78 Rörstrandsgatan 26	Ugnen 11	1908, 1977	23	1 666	310	12	0	1 976
79 Rörstrandsgatan 28/Norrbackagatan 34–38	Ugnen 16	1905, 1976	58	3 284	324	28	0	3 608
80 S:t Eriksgatan 68	Loket 3	1928, 1986	21	1 121	433	0	0	1 554
81 S:t Eriksgatan 76	Loket 6	1928, 1987	25	1 494	277	0	0	1 771
82 Sveavägen 81	Nejlikan 22	1924, 2004	12	1 485	179	0	0	1 664
83 Tulegatan 30	Baggen 12	1906, 2011	15	1 148	109	0	0	1 257
84 Vanadisvägen 20	Hugin 7	1916, 2012	18	1 988	215	0	0	2 203
ÖSTERMALM								
85 Birger Jarlsgatan 12	Styckjunkaren 6	1987, 1998	0	0	1 669	0	0	1 669
86 Birger Jarlsgatan 58/Eriksbergsgatan 44–46	Häggen 2	1916, 2000	10	1 677	4 326	1	0	6 003
87 Brunbärsvägen 5–9	Klarbäret 7	1902, 1992	0	0	1 859	0	0	1 859
88 Grevgatan 30	Lindormen 10	1897, 1996	21	1 608	108	0	0	1 716
89 Grevgatan 32/Storgatan 22	Lindormen 11	1852, 1997	13	1 124	831	0	0	1 955
90 Karlavägen 26	Furan 5	1923, 1990	25	3 199	560	0	0	3 759
91 Ruddammsvägen 31–37/Brunbärsvägen 1–3 /Roslagstullsbacken 26–28	Klarbäret 3	1992	109	8 870	113	50	0	8 983
92 Skeppargatan 48	Kumlet 23	1968	29	3 382	390	50	0	3 772
93 Surbrunnsgatan 6	Morkullan 23	1902, 2000	23	1 614	164	0	0	1 778
94 Torstenssonsgatan 9	Kasernen 13	1970	29	2 159	295	0	0	2 454
95 Valhallavägen 133/Artillerigatan 83	Artilleriberget 1	1936, 2008	12	1 717	439	0	0	2 156
96 Östermalmsgatan 28/Rådmansgatan 29	Näktergalen 29	1924, 1998	23	1 928	227	0	0	2 155
NORRORT								
97 Glömmingegränd 9–37, Tensta	Juringe 1	1969	118	10 045	1 436	143	0	11 481
98 Lillbybacken 5–21, Rinkeby	Valskvarnen 1 / Oljekvarnen 1	1971	150	11 578	66	91	49	11 644
SÖDERORT								
99 Elektravägen 75, Hägersten	Elektra 14	1954, 1978	0	0	2 469	0	12	2 469
100 Finn Malmgrens plan 1–3, Hammarby	Upptäcksresanden 8	1939, 2005	12	666	0	4	0	666
101 Finn Malmgrens väg 30–34, Hammarby	Geografen 3	1939, 1994	12	583	470	0	0	1 052
102 Fruängsgatan 47, Hägersten	Pudervippan 1	1955	44	2 517	0	4	0	2 517
103 Inteckningsvägen 25–31, Hägersten	Mäklaren 2	1944, 2005	23	1 384	0	0	0	1 384
104 Karlskronavägen 22–24, Björkhagen	Kölden 1	1947, 2009	16	1 141	212	0	2	1 353
105 Karlskronavägen 31–45, Björkhagen	Snöfallet 2	1947, 2008	56	3 574	0	6	5	3 574
106 Lysviksgatan 34–50, Farsta	Ledarö 3	1957	57	3 891	1 867	0	26	5 758
107 Sjösavägen 33–43, Bandhagen	Nockteglan 6	1954, 2016	36	2 443	340	10	0	2 783
108 Stångholmsbacken 7–39, Vårberg	Stångholmen 2	1968	72	6 030	1 740	93	17	7 770
109 Stångholmsbacken 36–38, Vårberg	Bäverholmen 6	1968	54	4 916	39	29	23	4 955
110 Ulricehamnsvägen 14–20, Hammarby	Examen 3	1946, 2010	24	1 409	147	0	0	1 556
111 Vita Liljans väg 48–54, Bredäng	Coldinuorden 2	1965	70	5 433	0	29	35	5 433
112 Östmarksgatan 5–27, Farsta	Väldö 2	1959	70	4 961	1 063	6	36	6 024
SUMMA								
Antal fastigheter			Antal bostäder	Area bostäder	Area lokaler	Antal garage- platser	Antal p-platser	Total area
112			3 409	244 476	123 821	1 410	310	368 297





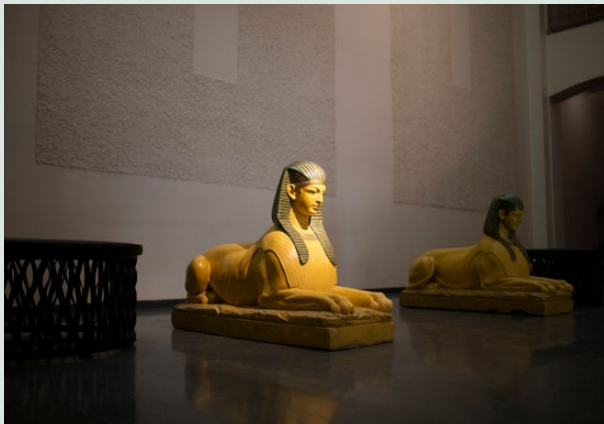




Torstenssonsgatan 9, Östermalm.



Björns Trädgårdsgränd 1, Östgötagatan 16, Södermalm.



Interiör från Vasagatan 15–17, Norrmalm.



Kungsgatan 26, Norrmalm.



OLOV LINDGREN

Olov Lindgren AB

Postadress: Box 45079, 104 30 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 97

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

www.olovlindgren.se