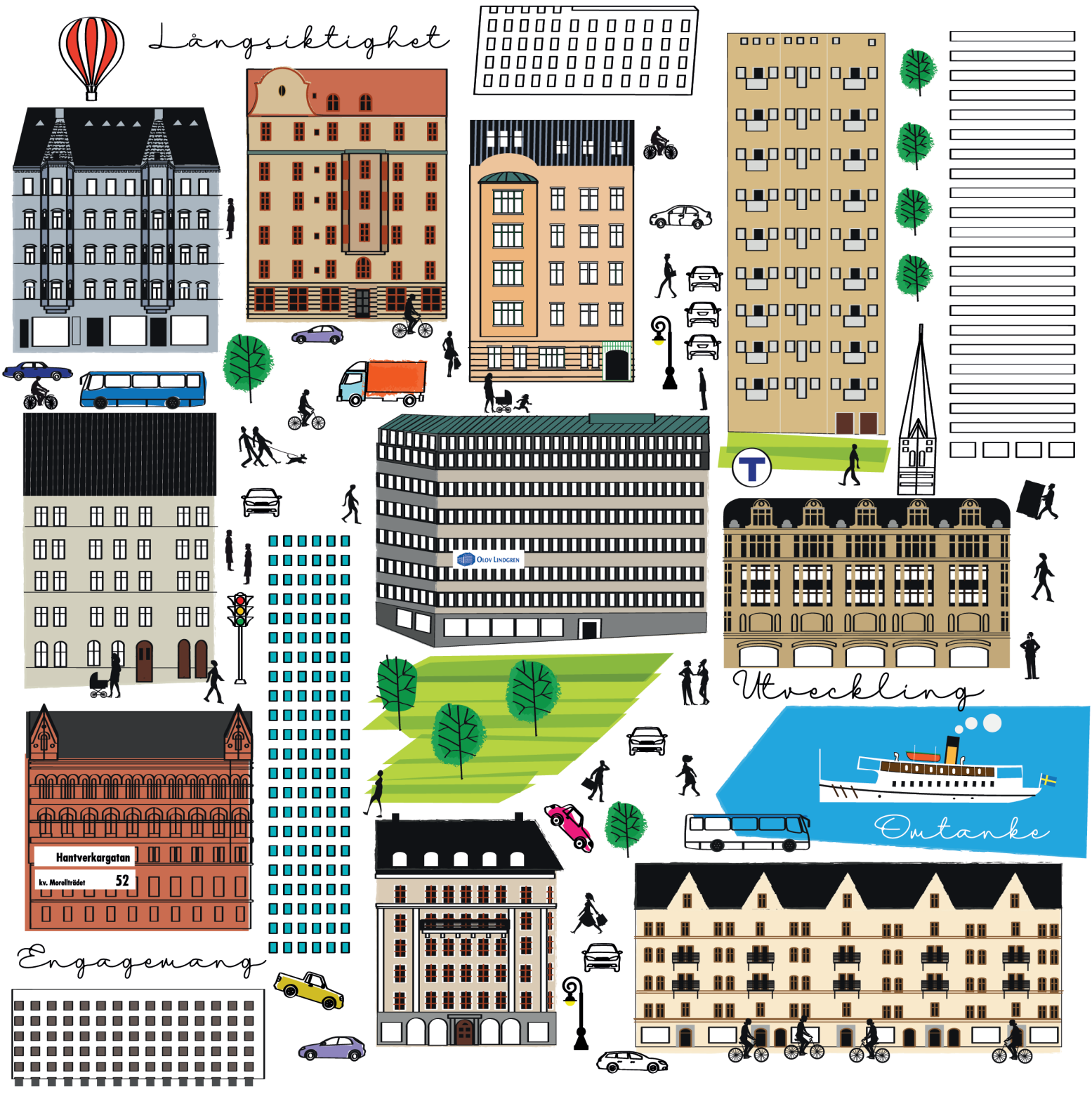
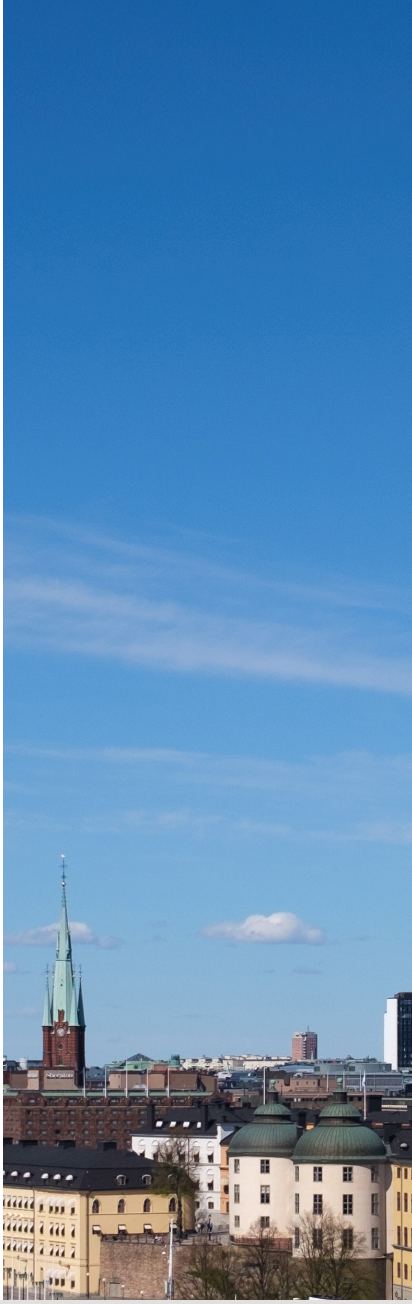
Ett annorlunda år

Olov Lindgren Årsberättelse 2020



Det här är
Olov Lindgren

- Ett av Stockholms största familjeägda fastighetsföretag
- Etablerat 1938
- I dagsläget 3 400 lägenheter och cirka 1 000 lokaler
- Med omtanke om medarbetare och hyresgäster som ledord
- I närtid bygger hundratals hyreslägenheter och satsar på fler på medellång sikt
- Förvärvar fastigheter och bygger nya hus utan att sälja
- Långsiktigheten gör att det blir lönsamt att satsa på god kvalitet
- Stort samhällsansvar ger goda relationer till vår hemkommun Stockholm
- Högt förtroende hos hyresgäster och medarbetare



Förändring mot ett hållbart samhälle

I september 2015 antog världens stats- och regeringschefer en ny agenda 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 samhällsbyggare vara med och driva utvecklingen för att bidra till ett mer hållbart Stockholm. Olov Lindgren beaktar försiktighetsprincipen och samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. 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.

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 medarbetares rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla som arbetar hos oss och hos våra underentreprenörer. 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 lokaler 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.

Framsida: Illustration Hans von Corswant.
Med hus i Stockholm uppförda från 1600-tal till nutid representerar Olov Lindgren en stolt byggmästartradition. Våra viktigaste värderingar genomsyrar allt.

Innehåll

Det här är Olov Lindgren ..... insida omslag

Trygghet för medarbetare och hyresgäster i en ovanlig tid 2

VDs ord 4

Förnyelse av vår affärsidé, mission och vision 6

Tunna band lika värdefulla som bredband 8

Hyresrättens roll i bostadsförsörjningen 12

Hållbarhet och miljöledning 14

Engagemang under pandemin 16

Hyresgästernas trygghet 18

Omtanke om våra hus; fastigheten Veken 12 20

Öppen fiber till alla lägenheter 22

Nyproduktionen fram till 2028 24

Mångfald och jämlikhet 26

Organisation och ledande befattningshavare 28

Risk och riskhantering 30

Ekonomisk stabilitet 32

GRI-komplement 35

Vårt fastighetsbestånd 38

Karta 40

Ovan till vänster: Riddarholmen, Stockholm.

Trygghet för medarbetare och hyresgäster i en ovanlig tid

År 2020 kommer vi nog minnas ur hälsosynpunkt likt åren under spanska sjukan. Pandemin har blivit påtagligt närvarande i Sverige och Stockholm. Men vid sidan av viruset har troligen folkhälsan påverkats av bristen på socialt umgänge.

Olov Lindgren har arbetat för att bibehålla trygghet på kontor och i bostäder. I mätningar bland våra hyresgäster ser vi att våra insatser har gett ett gott resultat.

Trygghet är ett viktigt men komplicerat begrepp som omfattar bland annat fysiskt och psykiskt välmående, ekonomisk trygghet, relation till familj, grannar, vänner och kollegor. Som fastighetsägare kan vi påverka en del av dessa faktorer i positiv riktning hos våra hyresgäster. Begreppet omtanke genomsyrar företaget och är också ett av företagets kärnvärden. Som långsiktig fastighetsägare tar vi ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt ansvar. Vår vision är hållbara miljöer där människor känner tillit till varandra.

DE YNGRE HAR MINST KONTAKT MED GRANNAR

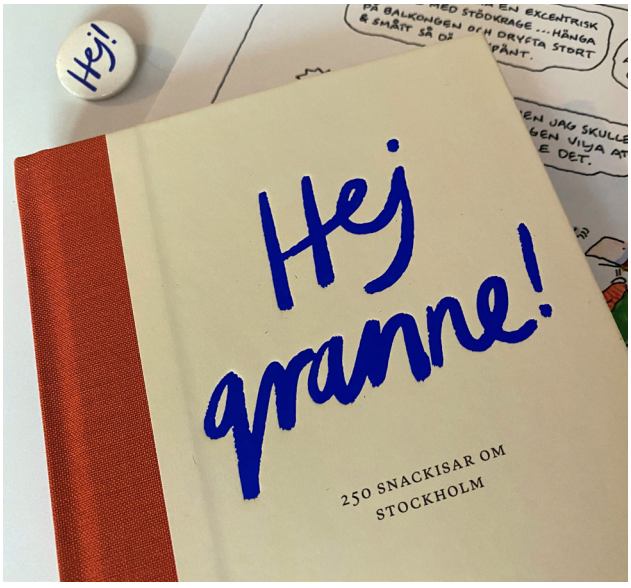
Kantar Sifo har på uppdrag av Olov Lindgren genomfört en undersökning som visar att endast varannan stockholmare pratar med sina grannar utöver ett hej. Boende i åldersgruppen 18–29 år är de som pratar minst med grannarna – endast var femte säger något mer än hej. Samtidigt visar det sig att nio av tio stockholmare, 91 procent, litar på sina grannar.

Under hösten 2020 har företaget tillsammans med bokförlaget Max Ström gett ut en bok som heter *Hej Granne!*. Samtliga 4 500 hyresgäster har fått den i brevlådan. Boken innehåller stora och små berättelser som ska göra det lättare för hyresgästerna att börja varmpratet i trapphuset, hissen och på gården.

Hus kan skapa trygghet men de pratar inte. Den snabba kontakten mellan våra hyresgäster och oss går till stor del genom vår kundservice, fastighetsvärdar, hantverkare och förvaltare. Under pandemiåret har vi vidtagit särskilda åtgärder för att minska risken för smittspridning. Tydlig information till såväl medarbetare som hyresgäster är en viktig parameter. Endast akuta ärenden har utförts hos hyresgästerna till skydd för hyresgäster och personal. Fastighetsvärdarna organiserades i två grupper där den ena gruppen ansvarar för hyresgästärenden och den andra gruppen har arbetat med underhåll och skötsel av gårdar och allmänna utrymmen.

TROTS COVID UPPSKATTAS VÅRT ARBETE

Trygghet för våra hyresgäster är även viktigt i samband med stambyten och renoveringar. Under evakueringstiden erbjuder vi tillfälligt boende så nära det ordinarie hemmet som möjligt. I de fall detta varit svårt har vi byggt bostadspaviljonger på gårdarna. Vi är stolta över att få kvitto på att tryggheten upplevs precis så bra som den bör vara. AktivBo har under juni 2020 gjort en särskilt covidundersökning hos hyresgäster bland drygt 30 fastighetsägare, där Olov Lindgren låg i topp. Och vi tillhör topplistan även i de årliga hyresgästundersökningarna. Men vi kommer aldrig bli färdiga med trygghetsskapande åtgärder.



Hej Granne! delades ut till alla hyresgäster hösten 2020.

Illustratören Hans von Corswant tolkar behovet av hemmets goda miljö under den gångna sommaren.

Fastighetsägare eller samhällsbyggare

Vårt arbete under 2019 för att stödja god grannsämja i våra fastigheter fortsatte under 2020 med flera åtgärder. Att förvalta hus är kanske vår paradgren. När begreppet samhällsbyggare blev populärt kändes det som att det låg i företagets gener. Men att vara samhällsbyggare är en större utmaning! För att markera att vi antagit utmaningen gav vi under hösten ut boken Hej Granne! som delades ut till samtliga 4 500 hyresgäster.

Vi har under 2020 fått bekräftat att våra satsningar tagits väl emot. Andra viktiga händelser omfattar hållbarhets- och strategiarbete för att förtydliga mål, visioner och affärside samt våra hållbarhetsmål. Nybyggnadsaktiviteterna fortsätter innanför och utanför tullarna.

Det är svårt att undvika att nämna alla de förändringar för människor, samhällen och företag som pandemin fört med sig. Mycket besvikelser, sorg och irritation men även rörande många fina exempel på enskilda personers och företags försök att underlätta för medarbetare, kunder, grannar och hyresgäster. Inom företaget har vi snabbt gjort avvägda åtgärder och försökt minska risken för smittspridning bland annat genom att begränsa antalet fastighetsvärdar som arbetar i direkt kontakt med hyresgäster. Vi har skapat team för åtgärdshantering för hyresgäster respektive underhåll i allmänna utrymmen. Vi har även försett vår egen personal, men också personalen i våra äldreboenden, med kvalitetsansiktsmasker samt informerat i trapphus, vid kommersiella ytor och till hyresgäster.

För att göra tillvaron drägligare för alla hemarbetande har extra mycket omsorg lagts på gårdar och utemiljöer. Vi har snarare ökat underhållet än minskat det och därigenom har vi förhoppningsvis hjälpt våra leverantörer med fler uppdrag.

Vi tog tidigt dialogen med våra lokalhyresgäster och har anpassat hyran i de fall detta har varit nödvändigt för att stödja utsatta affärsidkare. I något fall har vi stödköpt matkuponger av en restaurang och skänkt kupongerna till hemtjänstpersonalen i våra delar av staden. I den i juni genomförda bransch-

Surbrunnsgatan 6, Vasastan.

Uppslag ur Hej Granne!.

” Tack vare dessa bidrag kan organisationerna genomföra mer omfattande stödinsatser till utsatta människor, resurssvaga och bostadslösa.”

mätningen av AktivBo av hur 34 hyresvärdar i hela landet hanterat situationen svarar hyresgästerna att Olov Lindgren ligger i topp. Sådant sporrar naturligtvis oss att göra ännu mer.

Under slutet av oktober delades boken *Hej Granne!* ut och har fått ett positivt gensvar. Ett flertal skribenter har lämnat bidrag till denna bok och om man läst den har man säkert trevliga saker att tala med sina grannar om. De ”tunna band” som uppstår mellan hyresgästerna kan vara den viktiga tråd som skiljer trivsel från vanmakt under pandemin.

Ekonomiskt har 2020 naturligtvis påverkats av de yttre påfrestningarna. Det har skapat en besvärlig situation för människor med yrken inom kultur, resor och besöksnäringen.

Vi har ökat investeringarna i underhåll, energibesparande åtgärder och startat projektet med fiberinstallationer till bostäderna. Trots ökade vakanser, hyresreduktioner och stora investeringar i underhåll och utveckling har vi ett gott ekonomiskt resultat under 2020. Men långtidseffekterna av 2020 har vi ännu inte sett.

Många funderar över hur 2020 kommer att påverka arbetsplatser, citykärnor och bostadsbehov. Vi har kunnat observera kraftigt ökande priser på bostäder, särskilt villor och fritidshus. Hemmet har blivit arbetsplats som kräver ytterligare utrymme och samtidigt har den stora nettoinflyttningen till Stockholm avtagit och i stället vänt till utflyttning. Men kommer detta bli en förändring för gott?

Under 2020 har vi genomfört och förankrat en förtydligad affärsidé, mission och vision.

Organisationen har fyra kärnvärden; engagemang, omtanke, långsiktighet och utveckling, där omtanke upplevs som det mest ursprungliga och kanske det viktigaste. Med en starkare hållbarhetsorganisation har en förnyad väsentlighetsanalys kunnat genomföras som lett till en tydligt höjd kravnivå på vårt hållbarhetsarbete.

Sven Renström, vd.

I samband med julhelgerna kunde vi meddela att företaget skänker större bidrag till Frälsningsarmén och Stadsmissionen. Tack vare dessa bidrag kan organisationerna genomföra mer omfattande stödinsatser till utsatta människor, resurssvaga och bostadslösa. Omtanke och tillit är sådant som är viktigt i hela samhället.

Sven Renström, vd

Förnyelse av vår affärsidé, mission och vision

Olov Lindgren anses ha en stark företagskultur. Det är något som ofta förknippas med moderna trendskapande företag etablerade i interneteran, men många erfarna äldre företag har det också.

Grundarnas starka övertygelser och värderingar har förts vidare, utvecklats och formulerats. Såväl yngre som äldre medarbetare reflekterar över det, för det sitter i väggarna. Ökad kunskap inom hållbarhetsområdet ökar behovet av tydlighet och styrning.

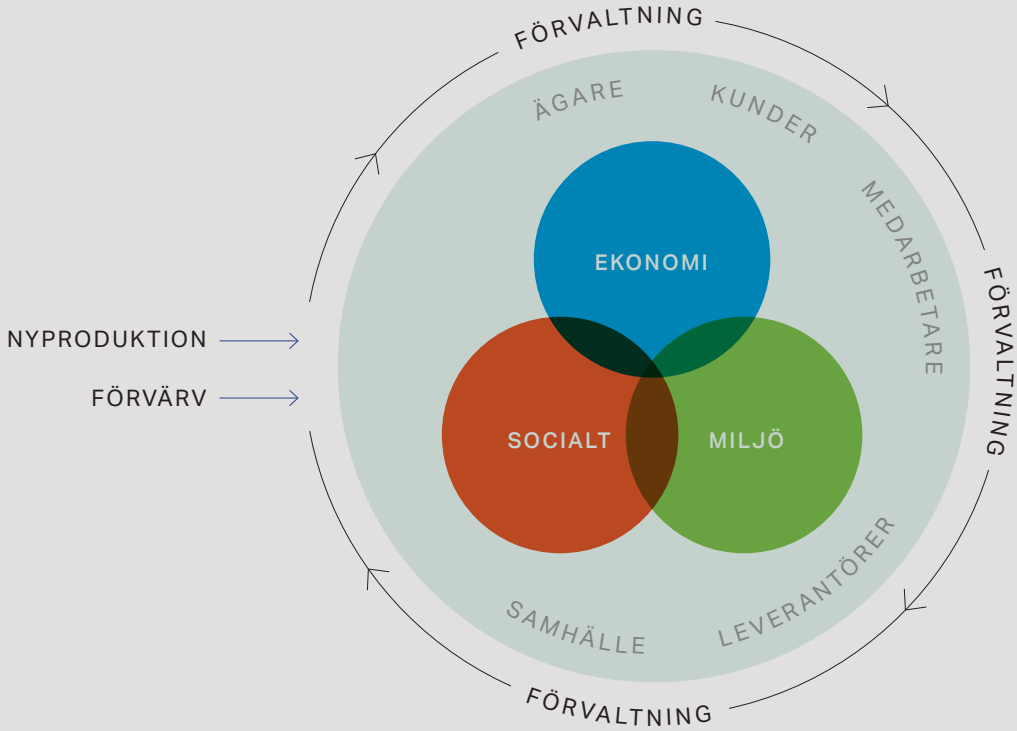
Arbetet att utveckla bolagets styrande – ramverk , kultur och ideér – har genomförts under 2020 med stor delaktighet från alla medarbetare, ledning och styrelse. Förslag har diskuterats intensivt och ett flertal workshops har förankrat besluten i bred enighet.

Affärsidén beskriver främst vem vi vänder oss till och de behov som vi vill bistå med att hantera. Affärsidén beskriver även vad vi tänker göra:

AFFÄRSIDÉ

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

Vy över Drottninggatan.



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

MISSION

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

Missionen är mer konkret och beskriver syftet med företaget och varför företaget existerar.

VISION

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

Visionen beskriver den bild som vi ständigt strävar mot, en önskad idealsituation.

Bolaget har även beslutat beskriva sina värderingar i fyra kärnvärden som genomsyrar alla delar i verksamheten:

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

Tunna band lika värdefulla som bredband

Betydelsen av att ha goda relationer med vänner och familj har kanske aldrig varit större än i dessa pandemi- och orostider. Våra möjligheter att träffa arbetskamrater och göra besök i butiker och andra offentliga mötesplatser är begränsade. Då kan banden mellan grannar få en renässans.

En som kan beskriva vikten av dessa band är docenten Cecilia Henning som är en av författarna i den bok *Hej Granne!*, som varje hyresgäst i våra fastigheter fått ett exemplar av under hösten 2020. Sven Renström träffade henne en solig eftermiddag i november.

Docent Cecilia Henning möter oss i sin hemstad Lund på det sätt som är så typiskt för 2020 nämligen med ordentligt avstånd och stundvis med ansiktsmask. Det tillhör årets största förändringar hur hela världen får lära sig avstå från handhälsningar, kindpussar och kramar för att bemästra viruset. För Cecilia är detta ändå bara en del av det sociala nätverkets verktyg. Många andra delar finns kvar – hälsningsformer utan fysisk kontakt, digitala relationer men framför allt de sätt vi har kontakt med våra grannar i husen där vi bor.

Omtanke är ett av Olov Lindgrens centrala värdeord enligt Sven Renström. Andra värdeord som långsiktighet, utveckling och engagemang är lika mycket betonade men frågan är om inte omtanke är det mest ursprungliga i företaget. Byggmästaren Olov Lindgren hävdade att han själv skulle kunna bo i alla lägenheter han byggde och ägde. Omtanke ska enligt Sven omfatta såväl hyresgäster som medarbetare. Att måna om hyresgäster handlar om sådant som gör att personen trivs i sin bostad och känner sig trygg. Här kommer relationer med grannarna in.

PLANERA FÖR GEMENSKAP

Cecilia kom att intressera sig för grannrelationer när hon på 1980-talet skulle utvärdera planeringen av ett nytt bostadsområde i Linköping. Planeringen skedde i samverkan med socialtjänsten och målet var att ”planera för gemenskap”. Inom ramen för detta och uppföljande projekt utvecklades begreppet tunna band för att beskriva en form av ytliga sociala kontakter som uppstår och upprätthålls i olika vardagliga sammanhang. Hon fann att det informella nätverk som skapas i hyresbostäder mellan grannar betyder mycket mer än någon kan ana. Unga och gamla skapar naturligtvis olika former av tunna band. Att hälsa en nyinflyttad välkommen till att erbjuda enkla granntjänster som att vattna blommor, gå ett litet ärende eller ta in post, leder ofta till ett positiv stämning som främjar grannsämjan. Den positiva spiralen för att etablera det tunna bandet kan börja med att man hejar i trapphuset.

SMÅ LJUD FÖRENAR

God grannsämja ger en rad positiva effekter för hyresgästerna. Cecilia berättar om ett annat projekt som hon utvärderade på 1990-talet i Eskilstuna. Det handlade om att renovera ett bostadsområde från 1940-talet med en strategi som värnade om de äldre hyresgästerna och deras sedan länge etablerade nätverk i grannskapet. Utifrån intervjuer med äldre hyresgäster pekar Cecilia på att den trygghet man kan känna av att veta vem som skapar de små ljuden mellan lägenheterna när man låser ytterdörren eller spolar upp tevatten på morgonen. Denna subtila grannkontakt (som exempel på tunna band) kan vara tillräckliga för att öka tryggheten. Hon berättar om en granne som knackade på lägenheten ovanpå när tevattenspolandet inte hördes en morgon och fann grannen med benbrott.

Sven lyfter fram att grannsamverkan inte självklart fungerar överallt i Sverige. Mätningar av attityder i Sverige jämfört med andra länder (World Values Survey) placerar svenskarna i extrem ytterkant som individualistiska och rationella. Det finns många teorier om varför vi verkar vara sådana; den starka staten, eller kanske vår benfasta tro på myndigheter och liknande. Samtidigt kan man notera – säger Sven – att vid kriser, bränder och terrorbrott ställer svenskarna upp. Säkert finns det en ålders- och bostadsortsvariation även där. Men som företag är vi måna om att medverka till att banden mellan

Grand Hotell Lund.

Docent Cecilia Henning.

våra hyresgäster stärks i vardagen för trygghetens och närmiljöns skull. Vi såg *Hej Granne!* som ett sätt att få folk att prata med varandra och därigenom skapa tunna band.

Sven tar exempel från andra forskare som den tidigare USA-verksamma Lars Trädgårdh, som studerat svenskarna i jämförelse med andra. Enligt en aktuell studie av honom skiljer sig olika delar av landet väsentligt från varandra; på Södermalm i Stockholm litar åtta av tio av de boende på sina medmänniskor, men i Rosengård i Malmö är motsvarande siffra under tre av tio boende.

PANDEMIN FÖRÄNDRAR

Sven framhåller att enligt studier som gjorts av undersökningsföretaget Kantar Sifo är tilliten till grannar stor hos stockholmarna. Det finns siffror och många berättelser som visar detta. Men pandemins verkningar kan ge en förändrad bild. Höga dödstal i olika befolkningsgrupper kan komma att påverka tilliten till myndigheter. Samhället är inte längre så homogent, vi ser större inkomstklyftor och inflytande från kulturer där familjen har större vikt än individen och staten. Historikern Lars Trädgårdh hoppas att vi kommer att se en större ömsesidig vilja att inkludera människor, oavsett ålder eller härkomst.

Bantorget mot Nygatan, Lund.

”...informella nätverk som skapas i hyresbostäder mellan grannar betyder mycket mer än någon kan ana.”

Lunds gamla stadskärna.

Cecilia har fortsatt sin forskning i den riktning som kom ur den ursprungliga idén från Linköping. I arbetet med att utveckla bostadsområdet Lambohov i Linköping skapades en modell för att planera för gemenskap i boendet, bland annat genom att socialtjänstens olika verksamheter (barnomsorg och äldreomsorg) kom att inkluderas i planeringsmodellen. Senare har Cecilia jämfört denna svenska modell för bostadsplanering med innovativa exempel från USA (Aging-friendly Communities), Tyskland (Quartierskonzept) samt Japan (Community Empowerment). Det tyska kvarterskonceptet som planeringsstrategi innebär olika lägenhetsstorlekar för att uppnå en naturlig generationsvariation. Detta är en utgångspunkt för att tillsammans med andra åtgärder stärka integration, samt skapa möjligheter för äldre att bo kvar i samma hus eller område. Detta är viktiga förutsättningar för att inte bryta de sociala nätverk som finns mellan hyresgästerna. Ett annat viktigt mål är att därigenom främja gemenskap och gemensamt ansvarstagande.

KONTAKT BEGRÄNSAS

Cecilia ser risker med att nuvarande samhällsutveckling glesar ut många arenor för tunna band. I Sverige växer det fram fler och alltfler tjänster – till exempel automatiska kassor i mathandeln – som eliminerar mänsklig kontakt. Det är en fara när det gäller de tunna banden. Naturligtvis har allt arbete från hemmet långt från arbetsplatsen skapat samma brist på det britterna kallar ”small talk”. Men om hemarbete i coronatider glesar ut de tunna band man har med arbetskamrater, tycks det som om grannskapet i stället får större betydelse. Många uppskattar den visserligen ytliga kontakten på avstånd med grannarna, som komplement till de kontakter som just nu i stor utsträckning sköts via digitala kanaler.

I Olov Lindgrens fastigheter finns inte bara hyresgäster utan där sker även regelbundna besök av fastighetsvärdarna. Dessa är också en del av de tunna banden. Det familjära i ett bolag som Olov Lindgren ska märkas i kontakten även mellan medarbetare och hyresgäster. Våra fastighetsvärdars roll som ett socialt kitt är viktigt och ger förutsättningar att stärka grannars band.

Historiskt har bostadsrätten varit en kollektiv bostadsform men den har många gånger blivit ett uttryck för individualisering där man uppfattar sig äga sin lägenhet trots att man egentligen har ett gemensamt ansvar för ett helt hus. Som ägare av hyreshus kan vi initiera gemenskap mellan hyresgäster om det är vad vi tror på, enligt Sven.

Cecilia ser från sina omfattande studier kring bostadens sociala funktion att framtidens grannsämja kan komma att stärkas om samhället, inte minst fastighetsägarna, stödjer uppkomsten av de tunna banden. Olov Lindgrens bok kan säkert bidra genom att man får en gemensam kunskap att tala om, men lika viktig är den attityd som företaget visar vid renoveringar och ombyggnader. Digitalisering och automatkassor till trots finns det många andra aktiviteter som ger oss anledning av heja och byta några ord i framtiden med våra goda grannar avslutar Cecilia.

Grand Hotell, Lund.

CECILIA HENNING

Fil dr, docent i Byggnadsfunktionslära samt docent i Socialt arbete. Har varit verksam vid flera universitet och högskolor. Inriktningen i Cecilia Hennings forskning är mot sociala aspekter i fysisk planering, lokala sociala nätverk, äldreomsorg samt strategier för boendesamverkan, gemenskap och socialt stöd. Hon har arbetat med stöd av bland annat Europeiska socialfonden. Cecilia har i flera projekt utvecklat teorier och begrepp kring betydelsen av olika sociala nätverk, bland annat i form av tunna band. Denna forskning har sin utgångspunkt i betydelsen av lokala sammanhang, olika boendeformer samt träffpunkter för människors välbefinnande.

Cecilia ingår i en rad nationella och internationella forskarnätverk. För närvarande är Cecilia verksam som skribent och föreläsare.

Hyresrättens roll i bostadsförsörjningen

År 2018 bodde sju av tio personer i EU-länderna i bostäder de själva ägde medan två av tio bodde i hyreslägenheter upplåtna till marknadspris och en av tio i subventionerade bostäder. I Stockholm är andelen som bor i hyresrätter fyra av tio.

Tyskland sticker ut som ett land med stor andel hyreslägenheter (56 procent) medan Rumänien har lägre andel än en av tio. I Sverige och Stockholm ökar sedan många år andelen ägda bostäder, på hyresbostädernas bekostnad.

Förklaringen till detta står att finna i att det har blivit mindre attraktivt att äga hyresrätter och att andelen hyresrätter i nyproduktionen är för liten, kommunerna tjänar mer på kort sikt genom att upplåta mark till bostadsrätter.

Frejgatan 62, Vasastan.

Hyresrätten är en viktig boendeform. Det är ett flexibelt boende och nyttjaren behöver inget kapital för att kunna börja bo. Obalansen mellan utbud och efterfrågan i Stockholm gör dock att det är lättare att lämna sitt boende än att påbörja det.

I Sverige liksom i många andra länder råder blandekonomi där den offentliga sektorn svarar för det planekonomiska inslaget. I bostadssektorn råder numera marknadsekonomi när det gäller det ägda boendet men inom det hyrda bostadsbeståndet finns det så många regleringar att det snarare för tankarna till planekonomi. Den svenska hyresmodellen betraktas i utlandet som en form av social housing. En stor del av hyresbeståndet ägs av det offentliga. En utmaning är att hindra hyresbeståndet från att övergå till en rent social boendeform med hyresreglering men samtidigt inte låta marknadsekonomiska krafter få fritt spelrum.

Rådmansgatan 7 vid Danderydsplan, Östermalm.

Erstagatan 29, Södermalm.

MÅNGA FAKTORER SPELAR IN SOM MINSKAR ANDELEN HYRESRÄTTER

- Bostadsrätter binder mer kapital än hyresrätter. Byggaren av bostadsrätter gör en transaktionsvinst i stället för en långsiktig låg avkastning. Byggaren driver alltså den kortsiktiga affären och banken får avkastningen genom sin ränta på en större kapitalbas.
- Det kommunala skatteutjämningssystemet gör att skatteintäkter från nya hushåll i storstadskommuner flyttas till andra kommuner. Själva markaffären hamnar då i fokus i kommunernas ekonomi och hyresrättens sämre betalningsförmåga för mark påverkar dramatiskt marktilldelningen.
- För ägare av hyresrätter har värdetillväxten varit större än det löpande resultatet av förvaltningen. Incitamenten för att sälja ökar ju större värde som byggs upp och leder i de flesta fall till konvertering till bostadsrätt. Förvaltningsresultatet påverkas av många faktorer som sällan stimulerar till långsiktigt hyreshusägande.

RESULTATET ÄR TYDLIGT

- Prisstegringarna på ägda bostäder har dramatiskt förändrat förmögenhetsfördelningen i samhället. I dagsläget bromsar det rimliga åtgärder för att stärka hyresrätten.

- Vi vill göra det mer attraktivt att äga hyresrätter genom att förbättra det befintliga bruksvärdessystemet, påverka skattelagstiftningen, stärka äganderätten och kvaliteten i boendet utan att det försvagar de boendes besittningsskydd.
- Vi vill medverka till att kommunerna får ekonomiska incitament att upplåta mark för hyresrätter och att bostadshyrorna i nyproduktionen blir mer likvärdig det befintliga beståndet givet motsvarande läge, förvaltningskvalitet och standard.
- På Olov Lindgren värnar vi om hyresrätten och behåller därför våra fastigheter. Vi tillträder mark för att bygga samhällen med bostäder som förblir hyresrätter för all framtid.

Hållbarhet och miljöledning

2020 har vi tagit stora steg i arbetet för att göra vår bostadsförvaltning hållbar i den mening som FN:s millenniummål avser. Hållbar kvalitet i material och renoveringsarbete är ett viktigt område samtidigt som vi under året antagit mål om att vara klimatneutrala i energiförbrukningen 2030.

Vid alla stambyten ser vi över fastigheternas energianvändning och utvärderar förbättringsmöjligheter där vårt mål är 20 procent energibesparing. Totalt genomförde vi 2020 två till tre energibesparingsprojekt per månad. Under 2021 accelererar vi hållbarhetsarbetet ytterligare.

VÅR KLIMATPÅVERKAN

Vår kunskap om den goda bostaden och den uthålliga förvaltningen har lagt grunden för vårt miljöarbete. Oavsett om fastigheterna har varit i vår ägo under en lång period eller nyss förvärvats tillämpas samma kvalitetsstandard och principer om resurshushållning. Som en långsiktig och hållbar 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 förutsättningar. Material av hög kvalitet håller längre och kan repareras, vilket minskar resursförbrukningen. 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. Under året har vi antagit ett mål om att våra nyproducerade hus ska miljöcertifieras, enligt minst miljöbyggnad silver.

MILJÖFÖRBÄTTRANDE ÅTGÄRDER

Hos oss på Olov Lindgren utför vi kontinuerligt miljöförbättrande åtgärder. Vårt mål är att vara klimatneutrala i vår energiförbrukning senast 2030. Under året har vi arbetat med att förenkla och strandsätta vårt miljöledningssystem som baseras på ISO 14001:2015. Vi jobbar kontinuerligt med energifrågor och genom ett planerat arbete minimerar vi vår miljöpåverkan. Som en del i vårt hållbarhetsarbete har vi valt att använda Sunda Hus i alla projekt och där dokumenterar vi materialval vid stambytesprojekt och nyproduktion. På sikt kommer vi även att dokumentera materialanvändningen för större lokalanpassningar. För att nå vårt mål mäts fastigheternas energiförbrukning kontinuerligt för ge en överblick av var insatser bör göras och var de får störst effekt.

ENERGI OCH MILJÖ

Under året har vi genomfört flera initiativ för att minska vår energiförbrukning. Bland annat har vi installerat återvinning av butikskyla, ökat verkningsgraden på fläktar och värmeåtervinning, installerat värmepumpar och bergvärmeanläggningar samt moderniserat styrning av fläktar. Utöver det har Olov Lindgren kundvalda effekter hos Stockholm Exergi, vilket innebär att vi reducerar effektbehovet i våra fastigheter under årets kallaste dagar. Sammantaget genomfördes omkring 30 energiprojekt under 2020 och under 2021 kommer våra insatser ökas på ytterligare.

UTSLÄPP OCH TRANSPORTER

Under året har vi satt nya, ambitiösa mål för våra transporter genom att gå med i Tjänstebilsutmaningen. Det innebär att vi endast köper eller leasar elbilar, laddhybrider eller biogasbilar som släpper ut mindre än 70 gram koldioxid per kilometer.

Drivs på biogas.

Alla Olov Lindgrens fastighetsvärdsbilar, hantverksbilar och driftbilar ska vara el- eller gasbilar innan 2023 och alla företags- och förmånsbilar ska vara fossilfria innan 2025. För Olov Lindgren är det viktigt att ta ansvar och se till att vår verksamhet bidrar till en bättre miljö. Vi ser över rutinerna för att minska användandet av bilar och elcyklar införskaffades för det ändamålet.

TYDLIGA KRAV VID INKÖP

Vi ställer tydliga miljökrav vid inköp av varor och tjänster och leverantörer som uppfyller våra krav prioriteras. Det förbrukningsmateriel vi använder köps in av våra lageransvariga i Västberga och följer en framtagen lager- och inköpsprocess. Avstånden mellan vår förvaringsplats och det arbetet vi utför är korta, och närheten mellan lager och våra fastigheter gör att vi kan begränsa vår miljöpåverkan.

AVFALLSHANTERING

Under 2019 påbörjades en resa mot att alla våra hyresgäster ska ha möjlighet till sortering av matavfall. Under 2020 har 43 fastigheter fått möjlighet till det. Vår målsättning är att samtliga fastigheter, med något undantag, ska ha denna möjlighet 2021. Detta medför att vi är klara långt innan kravet från Stockholms stad träder i kraft 2023. Vi arbetar mot att sorteringsfraktionerna plast, kartong/wellpapp, metall, glas och papper ska finnas tillgängligt i alla våra fastigheter, i dag har 72 fastigheter denna möjlighet. Under 2021 kommer fraktionen plast införas i samtliga fastigheter, så många som 83 fastigheter fick det under 2020. Vårt långsiktiga mål är att fastigheternas deponerade avfall ska minska med 50 procent till 2030 jämfört med avfallsmängden under 2019.

Avfallstrappan är vägledande i hela vår verksamhet för att avfallsmängden ska kunna minska i alla led. Från och med 2021 kommer vi att mäta mängden byggavfall i verksamheten, för att få en tydlig bild av vår påverkan och hur vi kan effektivisera och minska mängden byggavfall vi använder.

VATTENFÖRBRUKNING

- Under 2020 hade vi en vattenanvändning om 485 628 kubikmeter, en minskning med 1,8 procent.

ELANVÄNDNING

- Under 2020 använde vi 10 257 MWh vilket motsvarar en minskning med cirka 3,7 procent. Flera orsaker föranleder denna minskning. Väder har varit en del i det, viss elvärme finns kvar i fastigheterna och i framför allt januari ses en stor reducering av elanvändningen. Installation av flertalet värmepumpar under året har begränsat besparingen.

ENERGIANVÄNDNING

- Den totala, normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen är 44 970 MWh, en minskning med 3,3 procent. I faktiska termer erhölls en reducering om 5 241 MWh, eller 11,5 procent.
- För fjärrkyla uppgick användningen till 1 165 MWh. Under 2019 var användningen 1 164 MWh vilket betyder en måttlig ökning om en knapp promille.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER FÖR FJÄRRVÄRME

- För 2020 är utsläppen av växthusgaser efter klimatkompensation 1 896 ton, ej klimatkompenserad: 1 986 ton.

I år påbörjades en omfattande upphandling gällande hämtning av sorterat avfall från våra fastigheter. I den lägger vi stor vikt på val av fordon och samarbetsformer så att vi kan optimera hämtningarna och därigenom skapa bättre förutsättningar för våra hyresgäster att sortera sitt avfall.

Engagemang under pandemin

Våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer har utsatts för stora påfrestningar under den pandemi som drabbat Sverige och världen under år 2020. Vi har så långt som möjligt försökt skapa säkra arbetsrutiner och aktiviteter för alla berörda.

Liksom i samhället i övrigt var vi oförberedda på den omställning som krävdes, men flexibilitet hos medarbetare och goda rutiner har gjort att det har fungerat bra i denna unika situation.

När nyheterna om smittspridningen i Wuhan började nå Sverige under februari 2020 var det inte många som uppfattade det som ett så starkt hot mot det svenska samhället. Även Folkhälsomyndigheten tonade ned riskerna för svensk del. Utvecklingsinsatser som genomfördes under samma tid kring riskhantering inom företaget tog ändå upp effekterna av covidsjuka inom fastigheterna, så frågan väcktes tidigt. Ganska snart därefter började emellertid smittan spridas även i Stockholm och Sverige och de återkommande presskonferenserna på eftermiddagarna blev en daglig rutin.

Inom företaget insåg vi att smittspridningen måste hanteras för att minska riskerna för våra målgrupper. Detta innebar flera sorters aktiviteter:

- Att skydda våra medarbetare genom att följa och informera om Folkhälsomyndighetens riktlinjer.
- Att skydda våra medarbetare och hyresgäster genom att med omorganisation minska antalet hyresgästbesök.
- Att informera våra hyresgäster om våra insatser för att minska smittspridningen, till exempel tätare städning och torkning av tag-ytor samt att vi endast utför akuta ärenden hos hyresgästerna.
- Att ytterligare förbättra gårdar och planteringar i den yttre miljön för att kunna erbjuda platser för rekreation när man inte bör träffa många andra.

Vi valde att snabbt organisera om fastighetsvärdarna i två grupper, där den ena gruppen fokuserar enbart på hyresgästärenden, vilket våra hyresgäster verkar ha uppskattat. Den andra gruppen arbetar med underhåll i allmänna utrymmen.

Extra mycket omsorg har lagts på gårdar och utemiljöer som fyller en viktig funktion när många nu arbetar hemifrån. Vi gick även snabbt ut med tydlig information om hur vårt arbete under pandemin ser ut och att vi är mycket måna om att förhindra smittspridning, både bland medarbetare och hyresgäster. Tidigare år har vi haft gårdsfest på vår fastighet i Tensta där alla åldrar umgåtts tillsammans. I år var det inte möjligt så därför anordnade vi i stället i samarbete med Brommapojkarna en fotbollsskola för barn och ungdomar. Det var uppskattat efter att många haft en hemmavarande vår.

Folkhälsomyndigheten varnade tidigt för riskerna för äldre, särskilt med hemtjänst och på särskilda boenden. Vi var medvetna om bristerna på skyddsmasker och köpte in sådana som lämnades till våra två äldreboenden. För att samtidigt sprida glädje bjöd vi på kanelbullar.

Under hösten har vi genomfört en tredagars arbetsmiljöutbildning för berörda medarbetare, som därmed fått ett starkare stöd för de svåra situationer som uppstår under en pandemi och där skyddet av medarbetarna även står i fokus.

Vi valde även att stödja en restaurang i ett av våra hus genom att köpa presentkort på måltider som vi sedan skänkte till hemtjänstens personal. På samma sätt kunde vi från en av våra handlare köpa julmatskassar som vi som ersättning för inställt traditionsenligt julbord, kunde lämna till våra medarbetare som julklapp.

Genom statligt hyresstöd till utsatta branscher kunde vi sänka den fasta hyran för hyresgäster i dessa branscher under perioden 1 april till 30 juni. Som hyresvärd kunde vi söka stöd för att kompensera en del av nedsättningen. Kompensationen gavs med maximalt 50 procent av den nedsatta fasta hyran, det vill säga själva rabatten, dock maximalt 25 procent av den ursprungliga fasta hyran.

Rabatter utöver det statliga stödpaketet lämnades. Vi underlättade hyresgästernas likviditet genom att ändra betalningsintervallerna och vi lämnade hyreskrediter.

För att kunna bidra till en bättre situation för Stockholms mest utsatta grupper i de svåra tiderna har Olov Lindgren beslutat att donera betydande belopp till Stockholms Stadsmission och till Frälsningsarmén i deras arbete för ett medmänskligare samhälle och mot utanförskap. Vår gåva till Stadsmissionen gör oss till huvudpartner och medlen ska användas till ombyggnationen av St Paul, vid Mariatorget, som ska bli en mötesplats för alla. Till Frälsningsarmén har vi riktat gåvan till deras verksamhet Sociala centret vid Hornstull som hjälper hemlösa och utsatta människor. Vårt bidrag gör oss till en av de största bidragsgivarna till verksamheten. Vi glädjer oss över att våra bidrag gör stor nytta för de mest utsatta genom två mycket väl fungerande verksamheter.

Fotbollsskola med unga hyresgäster på Glömmingegränd i Tensta.

Personal på äldreboende tar emot ansiktsmasker.

I branschundersökningen AktivBo som mätte fastighetsägares hantering av covid-19 var det tre frågor där vi stack ut lite extra.

Information från fastighetsägaren:

82,2 % (benchmark 73,8),

Kan du tänka dig att rekommendera din hyresvärd:

93,9 % (benchmark 85,3)

Städning/renhållning av allmänna utrymmen:

86,2 % (benchmark 70,7).

Hyresgästernas trygghet

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

2020 har präglats av en pandemi som svept över världen. Med omtanke för våra hyresgäster och våra medarbetare har vi jobbat med att ställa om efter nya regler och krav och samtidigt arbeta mot våra mål. De fina resultaten i årets NKI-undersökning visar att ambitionen och vårt arbete uppskattats av våra hyresgäster.

Vi tillämpar inkomstprövning för bostadssökande för att säkerställa rättvisa förutsättningar. Det säkerställer också att våra hyresgäster har legala inkomster för att betala hyran. Över hälften av Olov Lindgrens lägenheter lämnas till kommunens bostadskö och hyror förhandlas alltid med Hyresgästföreningen.

För att öka tryggheten har vi närvarostyrd belysning och moderna låssystem med passerbrickor i merparten av våra fastigheter. På vår webbsida har vi tips om brandsäkerhet, hantering av störningar, nycklar och passersystem och tillvägagångsätt om hur man gör om man upptäcker ohyra. Alla fastigheter är anslutna till störningsjouren dit hyresgäster kan vända sig när man upplever störningar. För att våra hyresgäster ska känna sig trygga har vi en nära dialog om de förändringar vi genomför. I samband med renoveringar och stambyten bjuder vi alltid in till informationsmöte och hyresgästsamråd med efterföljande individuella möten. I de områden där det förekommer många språk tar vi hänsyn till att informationen ska vara kortfattad och lättförståelig. Vi är lyhörda för om en hyresgäst inte förstår, och skulle det inträffa hjälper vi till med översättning av skriftligt material eller tolk.

För oss är det viktigt att få veta vad våra hyresgäster tycker om sitt boende, sin lokal och vår service. Därför genomför vi vartannat år en undersökning som innefattar samtliga hyresgäster. Utifrån resultaten i de olika frågorna sätter vi mål på fastighetsnivå som vi noga följer upp och arbetar efter under nästkommande år. I årets undersökning uppger hela 96,6 procent att de trivs med Olov Lindgren och det är vi mycket glada och stolta över.

HÖG NÄRVARO OCH DELTAGANDE

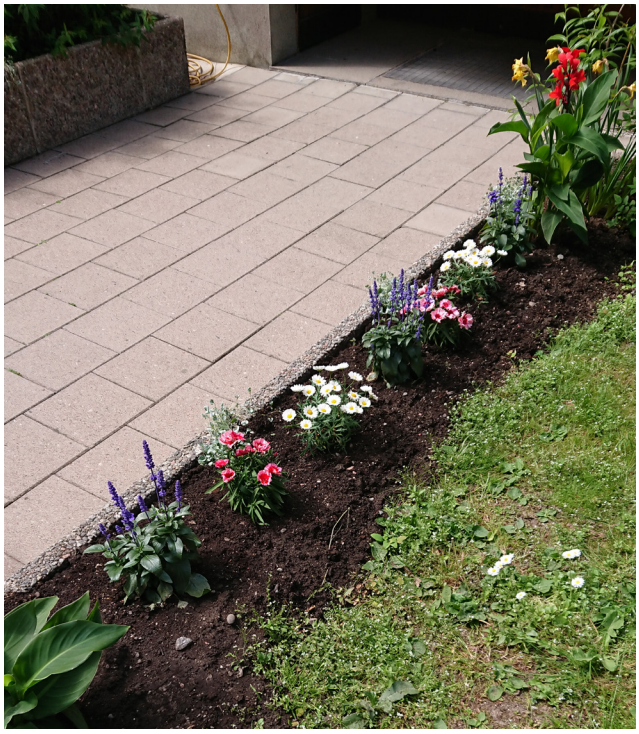
Området trygghet innefattar bland annat frågor kring belysning, personlig trygghet i huset och i området samt säkerhet mot inbrott. Trygghet är viktigt för att må bra och för att trivas i våra hus och det är en fråga vi arbetar kontinuerligt med.

Vi strävar efter en hög närvaro i fastigheterna. Våra fastighetsvärdar ansvarar för i snitt 200 lägenheter. Det är långt under vad som är normalt i fastighetsbranschen och gör att våra fastighetsvärdar känner många av sina hyresgäster vid förnamn. För att öka tryggheten och säkerheten bland våra medarbetare, men även bland våra hyresgäster, införde vi tidigt i våras en ny arbetsfördelning för våra fastighetsvärdar. En mindre grupp utsågs till att arbeta endast med hyresgästärenden för att minska antal personkontakter och minska risken för smittspridning. Säkerhetsåtgärder som munskydd och plasthandskar blev obligatoriska och inför ett hyresgästmöte säkerställdes att såväl fastighetsvärdar som hyresgäster var symptomfria. Den andra fastighetsvärdsgruppen fokuserade på trädgårdar och trapphus och under det senaste halvåret har mycket tid lagts på planteringar, högtryckstvätt av marksten och på att måla och fräscha upp utemöbler. Våra insatser har tagits emot positivt av de boende och vi höjde indexet på ”Utomhusmiljö” med 2,2 procentenheter till 80,9 procent. Trots pandemiläget har den upplevda tryggheten ökat med 0,7 procentenheter till 87,6 procent.

96,6% *trivs med Olov Lindgren*

Kungsträdgården.

Frejgatan 26, Vasastan.



Plantering Torstenssonsgatan 9, Östermalm.

Omtanke om våra hus; fastigheten Veken 12

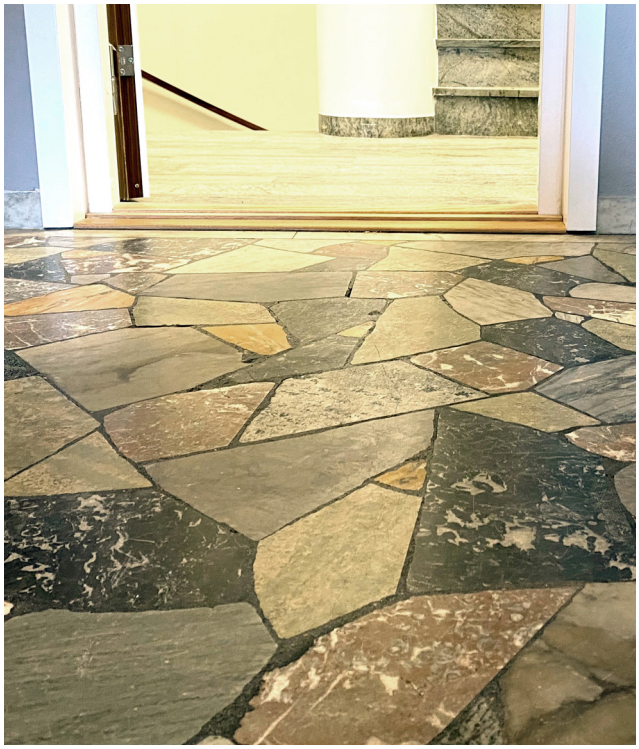
I hörnet Klippgatan och Åsögatan ligger en fastighet som uppfördes 1957 av byggmästare Olov Lindgren, efter ritningar av arkitekt Archibald Frid. Ett mycket populärt område nära Vitabergsparken och Sofia kyrka.

Det ligger högt – kvarteret som tidigare hade namnet Beckbrännaren – rymde en stor väderkvarn kallad Kråkvilan fram till 1800-talet. Olov Lindgrens fastighet har stått sig bra i drygt 60 år, men för några år sedan påbörjades planeringen av kommande stambyte och renovering av huset.

Fastigheten ritades med inspiration från den funktionalistiska stilen och funkis går igen i detaljer från smått till stort. Detta är fortfarande en mycket populär arkitektur, som ger praktiska och stilrena lösningar, som samtidigt är utrymmeseffektiva. När byggnaden uppfördes var byggmästare Olov Lindgren så nöjd att han själv bosatte sig i en lägenhet. Detta var något han alltid strävade efter i alla nybyggen – göra dem så fina att han själv kunde flytta in och trivas.

Trots god kvalitet från början hade tidens tand gnagt på installationer och system. Vid planeringen för renovering ville vi bevara den fina stilen och inte försöka förändra helheten. De tidigare 18 lägenheterna har dock blivit 19. Därtill finns tre kontorslokaler och ett garage. Under 2020 har fastigheten genomgått en totalrenovering med nya avlopp, nytt värmesystem och ventilation med från- och tilluft i kontorslokalerna

Vy från balkong. Klippgatan 11, Södermalm.



Bevarat och polerat stengolv.

samt mekanisk frånluft i lägenheterna. Samtliga lägenheter har fått säkerhetsdörrar, nya ytskikt samt nya badrum och kök. Balkongerna har fått nya stommar och balkongskärmar. De tidstypiska räckena har bevarats och renoverats, liksom fasaden som fått ny kulör.

Energimässigt har huset sänkt förbrukningen med 20 procent. I gemensamma utrymmen finns bastu och relax-avdelning, ett hantverksrum samt nya förråd. Tekniskt har huset moderniserats genom nya digitala låssystem och fiberanslutning, som i sig ger bättre styrning och övervakning av alla system. Om en fläkt eller pump skulle gå sönder märks det tidigt och felet kan åtgärdas omgående.

Sammantaget kommer fastigheten nu att fungera väl i ytterligare 60 år.

Med mer än 100 fastigheter i beståndet genomförs omsorgsfulla renoveringar av fler fastigheter liknande Veken 12 varje år.

Totalrenoveringar av detta slag ger kanske högre investeringskostnad än en enklare översyn, men långsiktigt ger det god ekonomi och är hållbart för hyresgäster och ägare.

Renoverad fasad, balkonger och interiör med bevarad 50-talsstil.

Öppen fiber till alla lägenheter

Den digitala utvecklingen går fort och en lika naturlig del av bostaden som el, värme och vatten är numera möjligheten för snabb och effektiv kommunikation med omvärlden.

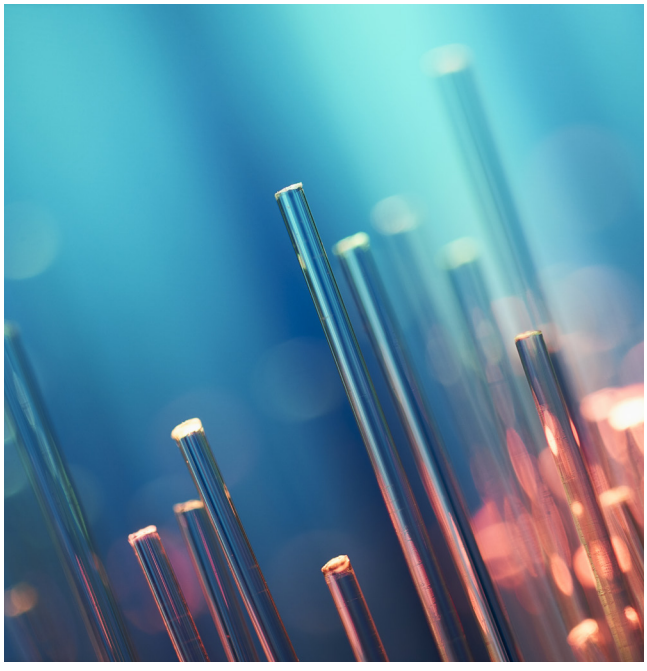
Detta har inte minst blivit tydligt under 2020, med påtvingad isolering och arbete hemifrån. Olov Lindgren beslutade 2019 att ansluta alla lägenheter till öppen fiber vilket ger hyresgästen möjlighet att välja operatörer.

Öppen fiber eller öppet bredbandsnät betyder att lägenhetsinnehavarna kan välja egna leverantörer inom internet, TV och telefoni. Bredbandsnätet medger hastigheter upp till 1 000 Mb/s. Vår samarbetspartner förmedlar tjänster från tjänsteleverantörerna där ett stort utbud finns. Under 2020 har ett trettiotal fastigheter anslutits och den första att anslutas var fastigheten Veken 12 på Södermalm. Fiberinstallationerna fortlöper under 2021. Vi hade hoppats ansluta fler 2020 men covidsituationen har gjort att arbetet tar något längre tid än det annars skulle ha gjort.

Anslutningen sker med en viss kostnad för hyresgästen men då ingår grundnivå på TV-utbud och bredbandstjänst på 1Mb/s. Även IP-telefoni går att ansluta.

Parallellt bygger företaget upp ett eget tekniknät där styrning och övervakning av tekniska system i fastigheterna sker via fibernätet. Vårt nät kommer att stödja framtida tjänster till våra hyresgäster som till exempel trygghetslarm, hemsjukvård, hemlarm och andra tjänster som kan erbjudas via fibernät.

Dragningen av fibern i fastigheterna döljer vi om möjligt och passar på att plocka bort det gamla kopparnätet som gått ur tiden och håller på att avvecklas i Sverige. Det öppna fibernätet är effektivt och kommer förbättra boendekvaliteten ytterligare.



Dragningen av fibern i fastigheterna döljer vi om möjligt och passar på att plocka bort det gamla kopparnätet som gått ur tiden och håller på att avvecklas i Sverige. Koppar kan återanvändas i de nya elnät som behövs vid ökad elektrifiering.

”Parallellt bygger företaget upp ett eget tekniknät som gör att styrning och övervakning av tekniska system i fastigheterna sker via fibernätet.”

Arbete hemma; ett krav i dessa tider.

Nyproduktionen fram till 2028

Mellan 1990 och 2020 har antalet hyresrätter i Stockholms stad minskat med 82 000 och antalet bostadsrätter ökat med 151 000. En stor del av de tillkommande bostadsrätterna är ombildade hyresrätter.

Flera skäl kan förklara utvecklingen – kommunens prioritering att sälja mark för brf-projekt och bostadsbristen som leder till snabbt stigande bostadspriser är några. Olov Lindgrens vilja att stå upp för hyresrätterna genom nybyggnation har därmed en krävande marknad att arbeta på. Till detta kommer de långa tillståndsprocesserna för att bygga nytt.

Av våra nybyggnadsprojekt står de 82 lägenheterna i Björkhagen först där vi är i slutet av planprocessen och vi hoppas få en laga kraft-vunnen dom 2021 för att därefter börja bygga.

Projekten i Vårberg, där vi tillsammans med flera andra fastighetsägare, har nått klar detaljplan som ska beslutas i kommunfullmäktige under februari–mars 2021. Med laga kraft-vunna beslut i mars–april kan vi börja bygga 2022 och hela projektet kan stå klart 2028.

Även vårt projekt på Årstafältet med 108 lägenheter hoppas vi vinner laga kraft under 2021. Byggstart kan ske under 2024 efter att kommunen anlagt infrastrukturen. Lägenheterna bör vara inflyttningsklara 2026.

Projektet på Tjurberget på Södermalm har omarbetats ett flertal gånger för att anpassas till den känsliga miljön. Nuvarande lösning innebär att gröna ytor faktiskt ökar i parken och dess omgivning trots ett 70-tal nya lägenheter.

Slutligen har vi även ett projekt i Farsta, som är under detaljplaneprocess, där vi på en egen fastighet föreslår att uppföra ett gårdshus med 20 lägenheter. Vi räknar med laga kraft-vunnet beslut 2022 och byggstart därefter. Det här är ett av tre projekt inom Stockholms stad där man provar så kallad byggaktörsledd detaljplaneprocess. Syftet är att utveckla en snabbare process med bibehållen öppenhet och demokratisk styrning. Olov Lindgren är en av dessa byggaktörer som fått förtroendet av Stockholms stad att medverka i denna samhällsutveckling.

Förslag på utformning av nytt hus i Farsta på fastigheten Ledarö 3. Illustration Vardag.

Nyproduktionsprojekt i Björkhagen. Illustration BSK Arkitekter.

Mångfald och jämlikhet

Hos Olov Lindgren ska alla känna sig välkomna. Mångfald och likabehandling är honnörsord. Olov Lindgren strävar efter att vara en jämställd arbetsplats i alla funktioner och nivåer, oavsett könsidentitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder.

Våra medarbetare ges samma möjligheter inom ramen för sin kunskap, vilja och förmåga. På huvudkontoret i Stockholm är fördelningen mellan män och kvinnor relativt jämn med 38 procent kvinnor. I den övriga verksamheten, som sedan länge varit mansdominerad, är andelen kvinnor 7 procent. Olov Lindgren har idag ett nittiotal anställda och att våra medarbetare trivs märks på vår personalomsättning som är så låg som 8,7 procent. Av våra 90 anställda har åtskilliga stannat i över tjugo år hos oss.

Vi arbetar enligt en fördomsfri, kompetensbaserad rekrytering där alla sökande har samma möjligheter och kompetensen står i fokus. Lika väsentligt som att attrahera ny kompetens är att behålla och erbjuda utveckling för våra nuvarande anställda.

KOMPETENSUTVECKLING

Olov Lindgrens anställda har individuella kompetensutvecklingsplaner för att säkerställa att de utvecklas och fortsätter att växa hos oss. I förvaltargruppen byts perspektiv och inom respektive förvaltarområde samarbetar våra fastighetsvärdar.

Henrik och Marie byter några ord över en kopp kaffe. Olov Lindgrens huvudkontor på Drottninggatan 97, Vasastan.

Var och en av de anställa har minst två årliga medarbetarsamtal. Det är väsentligt för att vi ska fortsätta kunna attrahera och behålla kreativa, motiverade och engagerade medarbetare. En viktig signal är ett bibehållet gott resultat i den medarbetarundersökning som utförs vartannat år. Frågorna återspeglar medarbetarsamtalen och ger oss möjlighet att mäta resultaten av vårt arbete med att förbättra både den

Mathilda byter ljuskälla på Kungsgatan 56, Norrmalm.

Bengt sandar gården på Rörstrandsgatan 28, Vasastan.

fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Vi har aktivt arbetat för en nolltolerans gällande kränkande särbehandling. Totalt NMI (Nöjd Medarbetar Index) blev 4,5 för 2020, en knapp förbättring från tidigare mätning då NMI blev 4,4.

Det pågår ett ständigt arbete för att ställa om till mer moderna och resurseffektiva arbetssätt, utvärdering och utveckling av vår digitala plattform. Under 2019 färdigställdes rollbeskrivningar för de olika funktionerna inom förvaltningsorganisationen och under 2020 upprättades nya befattningsbeskrivningar och en tydlig delegeringsordning fastställdes.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Olov Lindgrens medarbetare har ett stort engagemang i frågor som rör arbetsmiljö och säkerhetsarbete. Vi arbetar systematiskt för att skapa en säkerhetskultur där alla reagerar på brister i arbetsmiljön och agerar på felaktiga eller farliga beteenden. För att förekomma situationer som vi bedömer som särskilt utsatta utövar våra anställda kollegial kontroll över varandra.

Olov Lindgrens arbete utgår ifrån vår skyddskommitté, som möts flera gånger om året. Under 2020 möttes kommittén fyra gånger. Kommittén består av sju ombud från olika delar av företaget vars uppdrag är att varje år upprätta en handlingsplan som bygger dels på uppdrag från ledningsgruppen, dels på förslag från verksamheten eller nya myndighetskrav. Kommittén hanterar frågor som rör företagshälsovård, användning av farliga ämnen, arbetsmiljöutbildning och rehabilitering. Gruppen ska också vara med och diskutera eventuella förändringar av lokaler, arbetsmetoder och organisationen.

Miljöerna för de personer som vistas i byggnader och konstruktioner som vi tillhandahåller ska vara hälsosamma i alla hänseenden. Lika viktigt är att vi skapar en arbetsmiljö för våra leverantörer och underentreprenörer som motsvarar våra högt ställda förväntningar. Resultaten i våra NKI- och NMI-undersökningar ger samma bild av att våra ansträngningar har positiv effekt och att 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 tar del av och som är publicerad på vårt intranät. Företagets alkohol- och drogpolicy ger riktlinjer för att förebygga ohälsa, riskbruk och skadligt bruk av alkohol och droger, samt vid behov indikera stöd och rehabilitering.

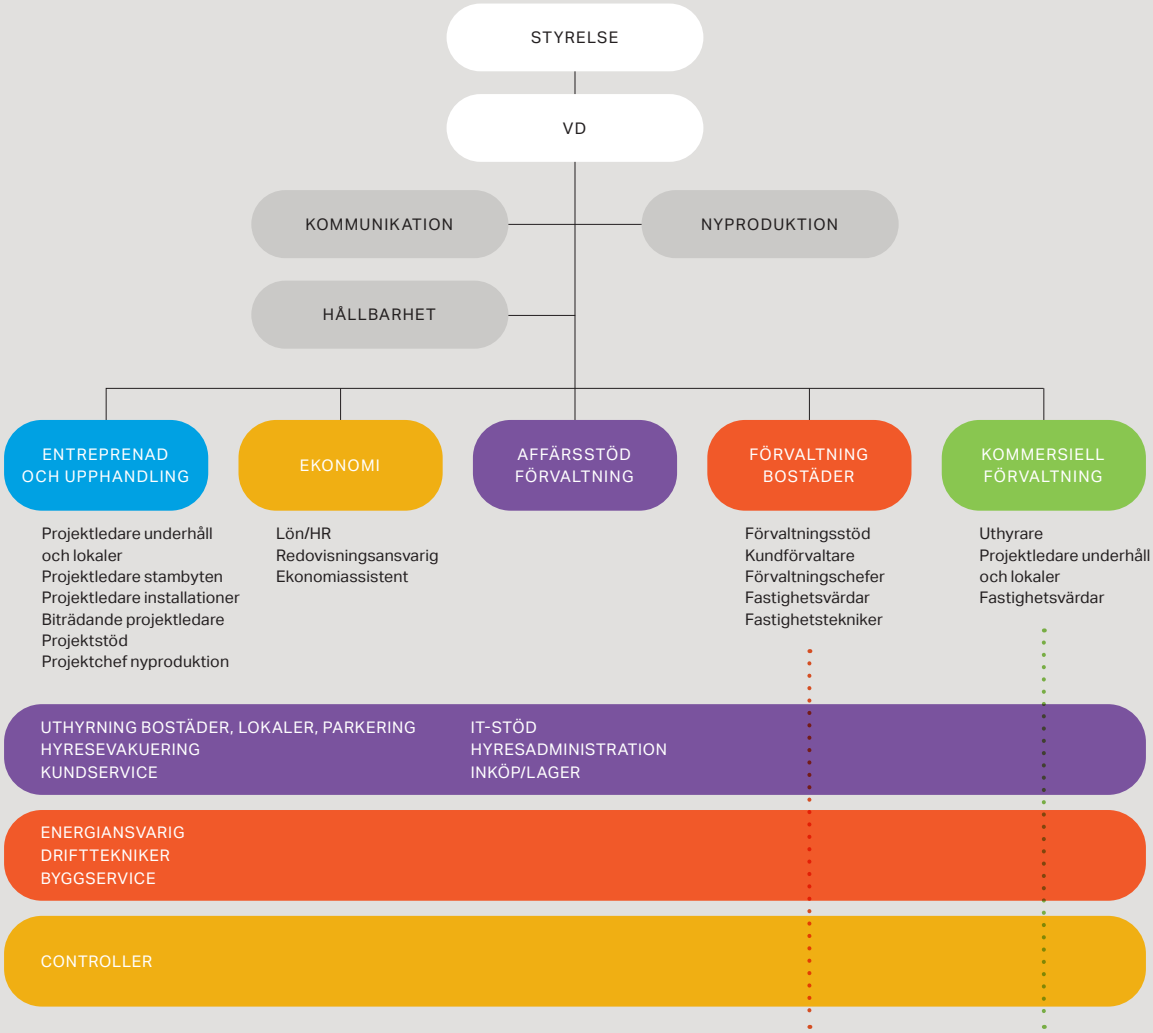
Total personalstyrka	23 kvinnor	67 män
Tillsvidare heltid	23 kvinnor	60 män
Tillsvidare deltid		7 män

Organisation och ledande befattningshavare

Under verksamhetsåret har organisationen som sjösattes under 2019 ytterligare finslipats genom att affärsutveckling ingår i alla enheter. Hållbarhetsfrågorna får fortsatt större tyngd genom den fördjupade verksamhetsstyrning som sker efter genomförd väsentlighetsanalys. Kommunikationsenheten har fått en förstärkning på resurssidan. Ledande befattningshavare har kompletterats med två personer Henrik Litsander och Jonas Södergren.

Nybyggnadsprojekten kommer att starta under 2022 och betydligt större resurser arbetar nu med projektledning och upphandling som beskrivs på avsnitt sidan sid 24–25. Såväl hållbarhetsutvecklingen som satsningar på att nå ytterligare markanvisningar kräver även resurser för förslag och förankring. Ökad digitalisering har medfört att IT-stöd har utökats med en person.

VÅR ORGANISATION



”Styrelsen planerar fem-tio år framåt med ambitionen att fastigheterna ska ägas och skötas i all framtid.”

Jan Ellström
styrelseordförande

Sven Renström
vd

Anders Fagerkrantz
chef Förvaltning bostäder

Joanna Heikkilä
hållbarhetsansvarig

Henrik Litsander
chef Affärsstöd förvaltning

Jeanette Ljungberg
kommunikationschef

Per Magnius
ansvarig nyproduktion

Andreas Mårtenson
ekonomichef

Henrik Spännare
chef Kommersiell förvaltning

Jonas Södergren
chef Entreprenad och upphandling

Risk och riskhantering

Att förutse risker ingår i all företagsledning men ingen kunde uppenbarligen förutspå att ett coronavirus skulle sprida sig över världen. Vi noterade i början av året att det skulle kunna ha stor påverkan. Inte heller 2021 kommer att bli utan stora påfrestningar.

Inom företaget har vi med goda insatser från våra medarbetare kunnat hantera svårigheterna år 2020. Vid sidan av covid har fokus ytterligare ökat kring insatser för att hantera klimatfrågan. Ekonomiskt utsätts samhället och dess medborgare för stora påfrestningar, men vi försöker hantera dessa för att skydda såväl hyresgäster som medarbetare.

ANTIKORRUPTION OCH AFFÄRSETIK

Olov Lindgrens kärnvärden genomsyrar alla delar av vår verksamhet. Vi utgår från vår Uppförandekod när vi fattar beslut, utför våra arbetsuppgifter och förhåller oss till vår omgivning. Olov Lindgren strävar efter ett klimat där etiska frågor diskuteras öppet, vi tar ansvar för våra handlingar och är varandras vägledare. Policy mot mutor och korruption, liksom övriga policyer, tas upp i arbetsgrupperna och aktualiseras regelbundet.

Anti-korruption, bedrägeri och annan ekonomisk brottslighet motverkas genom interna processer och utbildningsinsatser. Vi genomför årligen 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. 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 2020.

Med hjälp av Bank-id har vi säkerställt att ingen privat information kan användas felaktigt.

HYRESGÄSTERNAS INTEGRITET

Bostadshyresgäster loggar in på Mina sidor med hjälp av Bank-id och kan där bland annat ta del av fakturor för betalda och obetalda hyror, lämna serviceanmälan och följa sina ärenden. Med hjälp av Bank-id har vi säkerställt att ingen privat information kan användas felaktigt. På webbplatsen informerar vi om hur vi behandlar personuppgifter. Under 2020 har inga förfrågningar om personuppgifter inkommit, inte heller några anmälningar.

Folkungagatan 132 B, Södermalm.

LEVERANTÖRER

Vi anlitar endast leverantörer som delar vår syn på hållbarhet och vi ställer tydliga miljökrav vid inköp av varor och tjänster. Under året har vi antagit ett mål om att våra leverantörers transporter ska utföras fossilfritt senast 2025. Därför är våra leverantörers eget arbete kring miljö och de anställdas villkor väsentligt när vi gör upphandlingar eller utvärderar befintliga leverantörer. Samarbetet är ett viktigt steg för att vi ska kunna leverera mervärde till våra hyresgäster och ägare. Leverantörer som uppfyller våra krav prioriteras framför andra.

I våra relationer strävar vi efter att öka vår kunskap och skapa partnerskap som gynnar bra arbetsvillkor och etisk hänsyn. Under året har två nya ramavtal tillkommit och flertalet projekt är utförda och upphandlade på nytt. Vi gör kontinuerliga utvärderingar när projekt avslutas och i samband med att nya upphandlingar färdigställts. I våra utvärderingar och vid ingående av nya avtal ställer vi krav på att hållbarhetskraven följs. Vid nybyggnadsprojekt finns särskilt miljöprogram som ska efterföljas. Vid stambyten är genomgående miljöhänsyn en stående punkt och även där gäller Sunda Hus.

Vi agerar efter principen att materialet vi använder ska hålla en god kvalitet, kan återvinnas och repareras. Inköp av material och tjänster sker ur ett livscykelperspektiv där vi styr valen mot mer miljöanpassade alternativ. Vi hänvisar våra leverantörer till Sunda Hus för frågor som rör materialval, det ökar livslängden och attraktionskraften hos våra fastigheter. Olov Lindgren strävar efter att skapa långsiktiga relationer med ett mindre antal leverantörer, där de nära leverantörsrelationerna möjliggör erfarenhetsöverföring över en längre tid.

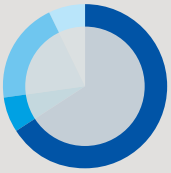
Ekonomisk stabilitet

Ekonomiskt har 2020, trots effekter av coronapandemin, gett ett stabilt resultat med stigande hyresintäkter och kontroll på utgifterna. För de kommersiella ytorna har vakansgraden stigit något till följd av pandemin. Investeringarna stiger i nyproduktionen som under året närmar sig byggstartsfas.

RESULTATRÄKNING, Tkr	**2020**	**2019**
Hyresintäkter	744 009	721 207
Driftkostnader	-165 661	-174 957
Underhållskostnader	-148 662	-123 779
Fastighetsskatt	-39 775	-39 459
Tomträttsavgäld	- 3 816	-3 683
Driftnetto	**386 095**	**379 329**
Avskrivningar fastigheter	-66 324	-65 223
Centrala administrationskostnader	-44 242	-44 305
Övriga rörelseposter	2 362	-884
Rörelseresultat	**277 891**	**268 917**
Finansiellt netto	-49 921	-50 349
Resultat efter finansiella poster	**227 970**	**218 568**
Skatt	-53 471	-51 219
Årets resultat	**174 499**	**167 349**
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter[1)]	4 584 004	4 560 214
Pågående nyanläggning	245 845	144 603
Övriga anläggningstillgångar	21 612	11 646
Summa anläggningstillgångar	**4 851 461**	**4 716 463**
Omsättningstillgångar	215 914	211 504
Summa tillgångar	**5 067 375**	**4 927 967**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	943 045	848 701
Avsättningar	54 568	52 166
Långfristiga räntebärande skulder[2)]	3 866 479	3 843 306
Kortfristiga räntebärande skulder	32 809	17 968
Kortfristiga ej räntebärande skulder	170 474	165 826
Summa kortfristiga skulder	*203 283*	*183 794*
Summa skulder	**4 069 762**	**4 027 100**
Summa eget kapital och skulder	**5 067 375**	**4 927 967**

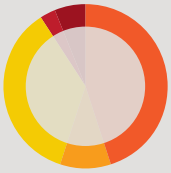
[1)] Angivet värde är fastigheternas bokförda värde. Ingen extern marknadsvärdering av fastighetsinnehavet görs.
[2)] Långfristiga räntebärande skulder utgörs i huvudsak av lån i svenska banker. Per 2020-12-31 var räntebindningen 30 månader och kapitalbindningen 26 månader.

Fördelning av användningsområde, area



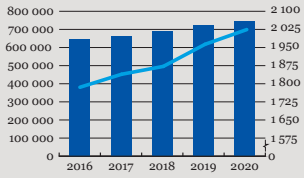
● *Bostäder, 66 %* ● *Kontor, 20 %*
● *Butiker, 7 %* ● *Övrigt, 7 %*

Fördelning av användningsområde, hyra



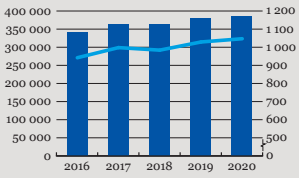
● *Bostäder, 45 %* ● *Bilplatser, 3 %*
● *Butiker, 10 %* ● *Övrigt, 6 %*
● *Kontor, 36 %*

Hyresintäkt Tkr resp kr/kvm



● *Tkr*
● *Kr/kvm*

Driftnetto Tkr resp kr/kvm



● *Tkr*
● *Kr/kvm*

Nyckeltal	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning, Tkr	744 009	721 207	689 391	664 539	646 855
Driftnetto, Tkr	386 095	379 329	363 103	361 795	341 622
Resultat efter finansiella poster, Tkr	227 970	218 568	199 623	205 516	188 517
Balansomslutning, Tkr	5 067 375	4 927 967	4 860 680	4 641 930	4 571 903
Driftnetto kr/kvm	1 046	1 027	983	997	941
Överskottsgrad (%)	51,9	52,6	52,7	54,4	52,8
Uthyrningsgrad, area (%)	96,0	97,8	98,6	98,4	98,8
Uthyrningsgrad, hyra (%)	95,4	97,9	98,6	98,6	98,6
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	6,5	5,8	5,4	4,7
Totalavkastning (%)	10,1	14,5	12,8	3,8	11,7

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

Den besvärliga situationen för samhället har inte drastiskt påverkat den ekonomiska situationen i företaget. Ekonomiskt steg hyresintäkter och driftnetto, samtidigt som investeringar i nyanläggningar steg med närmare 100 miljoner kr till 246 miljoner kr. Förbrukningsavgifterna som del av driftkostnaderna sjönk från 36 till 34 procent vilket kan hänga samman med ökad energieffektivisering. Uthyrningsgraden har sjunkit svagt till 95,4 procent räknat på hyra.

GRI-komplement

Genom att använda en vedertagen standard för hållbarhetsredovisning vill vi främja transparens och tydlighet kring hur vi strukturerar hållbarhetsaspekterna i verksamheten.

OM REDOVISNINGEN

Redovisningen avser kalenderåret 2020 och inkluderar Olov Lindgren AB och dess samtliga verksamhetsområden.
Olov Lindgren avger hållbarhetsredovisning årligen och den senaste redovisningen lämnades i mars 2020. Redovisningen är inspirerad av GRI Standards nivå ”core” och har inte varit föremål för extern granskning.

OM REDOVISNINGENS INNEHÅLL

Redovisningens innehåll utgår i från en intressent- och väsentlighetsanalys som genomfördes under 2016 i samband med en bolagsövergripande riskanalys. Den reviderades i samband med en genomgång med berörda medarbetare och ledning under vintern 2017. Under slutet av 2020 och början av 2021 har en ny väsentlighetsanalys genomförts. 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. Kontinuerlig dialog med primärintressenterna sker via kundundersökningar, medarbetarenkäter, ägardialog och leverantörsträffar. Analysens slutsatser kommer att ligga till grund för ett fortsatt hållbarhetsarbete under 2021.

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. Avvikelser 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 hållbarhetsansvarig som planerar, strukturerar och följer upp företagets hållbarhetsarbete. Företagsledningen ansvarar för att ramverk och policydokument skapas och uppdateras. Det är varje chefs ansvar att tillse att anställda har tagit till sig och förstått innebörden av aktuella policydokument. Olov Lindgren har en intern visselblåsarfunktion för inrapportering av misstänkta avvikelser mot lagar, regler och riktlinjer.

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
- Trafiksäkerhetspolicy
- Uppförandekod

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	
102-4 Länder där organisationen har verksamhet	38–39	
102-5 Ägarstruktur och juridisk form	Omslagets insida	
102-6 Marknadsnärvaro	38–39	
102-7 Organisationens storlek	26–28	
102-8 Information om anställda och andra arbetare	27	
102-9 Leverantörskedja	14, 31	
102-10 Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja		Inga väsentliga förändringar har skett under 2020.
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	6–7, 30–31, 35	
Styrning		
102-18 Struktur för bolagsstyrning	35	
Intressentrelationer		
102-40 Intressentgrupper	35	
102-41 Överenskommelse om kollektiva förhandlingar	36	Alla anställda utom vd omfattas av kollektivavtal.
102-42 Identifiering och urval av intressenter	35	
102-43 Metoder för samarbete med intressenter	35	
102-44 Viktiga frågor och angelägenheter som lyfts fram	35	
Redovisningsmetodik		
102-45 Enheter inkluderade i den konsoliderade finansiella redovisningen	35	
102-46 Process för att fastställa redovisningens innehåll och frågornas omfattning	35	
102-47 Lista på väsentliga frågor	35	
102-48 Förändringar i tidigare rapporterad information	35	
102-49 Redovisningsförändringar	35	
102-50 Redovisningsperiod	35	
102-51 Datum för senaste redovisning	35	
102-52 Redovisningscykel	35	
102-53 Kontaktperson för frågor om redovisningen	35	
102-54 Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards	35	
102-55 GRI-index	36–37	
102-56 Externt bestyrkande	35	
GRI 103: Hållbarhetsstyrning		
103-1 Beskrivning av väsentliga frågor och dess avgränsningar	35	
103-2 Hållbarhetsstyrning och dess komponenter	35	
103-3 Utvärdering av hållbarhetsstyrningen	35	
EKONOMI		
GRI 201: Ekonomiskt resultat		
201-1 Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	32–33	

GRI Standard	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 205: Anti-korruption		
205-2 Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och arbetssätt avseende motverkan mot korruption	30	
205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	30	
MILJÖ		
GRI 302: Energi		
302-3 Energiintensitet	14–15, 37	
GRI 305: Utsläpp		
305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	14–15, 37	Utsläppsberäkningar för drivmedel baserar sig på data från www.miljofordon.se.
GRI 306: Utsläpp och avfall		
306-2 Typ av avfall och hanteringsmetod	15, 37	
SOCIAL		
GRI 403: Hälsa och säkerhet		
403-4 Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	27	Skyddskommitten representerar samtliga anställda.
GRI 404: Träning och utbildning		
404-2 Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	26–27	
404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	26–27	
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter		
405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	26–27	
GRI 414 inkl. GRI 308: Leverantörsutvärderingar		
308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	14, 31	

AVFALL

	Total mängd i kg	
	2020	**2019**
Farligt avfall		
Elavfall[1)]	17 741	28 457

	2020	**2019**
Vattenanvändning		
Förbrukning m³	489 166	494 454

	Total mängd i kg		Varav återvinning		Varav energiutvinning		Varav deponi	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**	**2020**	**2019**
Annat avfall								
Grov-, sorterbart, icke brännbart avfall	233 593	208 736	88 765	79 319	137 820	123 154	7 008	6 263
Plast	31 598	16 040	31 598	16 040				
Brännbart avfall	206 552	246 241			206 552	246 241		
Glas	167 804	169 063	167 804	169 063				
Papper[2)]	86 200	207 506	86 200	207 506				
Wellpapp[2)]	205 065	16 602	205 065	16 602				
Metall	11 494	13 443	11 494	13 443				
Matavfall[3)]	37 987	6 425			37 987	6 425		
Hushållsavfall[4)]	572 056	841 320			572 056	841 320		
Total Avfall kg	**1 570 090**	**1 753 833**						

[1)] Elavfall, sorteras till återvinning och farligt avfall, vi har inga siffror på mängd per fraktion.
[2)] Papper och Wellpapp, 2019 rapporterade vår största leverantör papper och wellpapp som samma fraktion. Fr.o.m 2020 rapporterar denna leverantör per fraktion, därför stor skillnad mot 2019.
[3)] Matavfall blir biogas och biogödsel.
[4)] Hushållsavfall, Brister i viktrapportering från Stockholm vatten och avfall.

ENERGITABELL

	Energianvändning (kWh) (normalårs-korrigerad)		Beräknad klimat-påverkan kg CO_2 (faktisk användning)	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Egna transporter [1)] (Scope 1)	342 235	318 179	90 793	84 468
Drivmedel, förnybart	30 720	14 573	1 810	158
Drivmedel, icke-förnybart	311 515	303 606	89 929	84 322
Energianvändning i fastigheter (Scope 2)				
Fjärrvärme- och kyla	46 135 000	47 654 000	1 968 000	2 786 000
varav klimatkompenserat	*0*	*0*	*1 896 000*	*1 784 000*
El, icke-förnybart	0	0	0	0
El, förnybart	10 257 000	10 614 000	0	0

[1)] Företags- och tjänstebilar.

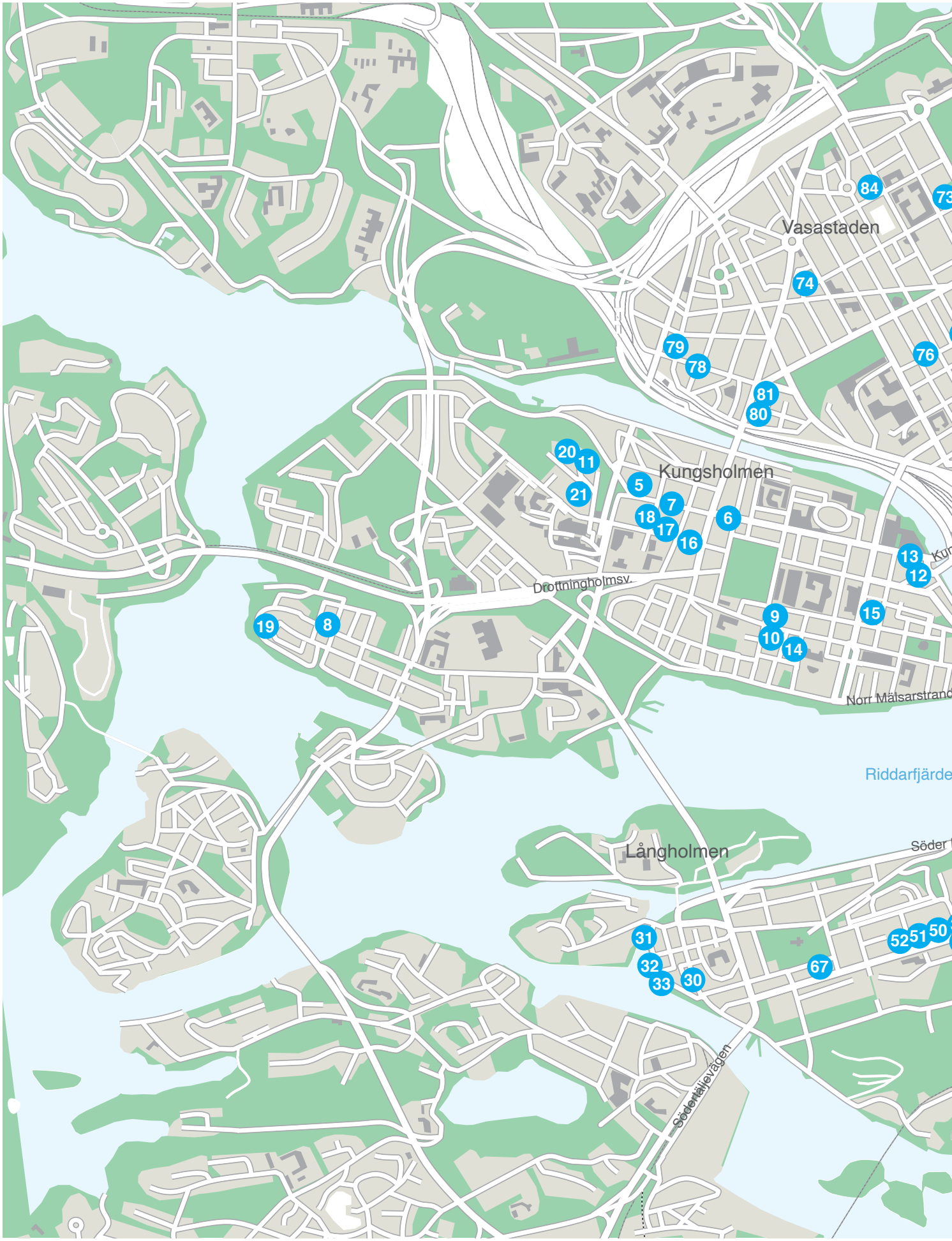
	Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombygg-nadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area lokaler	Antal garage-platser	Antal p-platser	Total area
	GAMLA STAN								
1	Drakens Gränd 2–4	Castor 9	1600-tal	8	548	758	3	0	1 306
2	Drakens Gränd 6–8/Österlånggatan 25–27 /Stora Hoparegränd 3–7	Castor 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
	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	1 959	65	0	4 718
8	Frödingsvägen 8	Balen 6	1931, 2006	22	1 481	0	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	3 147	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	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	86	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	694	0	0	3 040
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	22	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	2 344	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	2 582
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	7	0	1 470
54	Klippgatan 11/Åsögatan 178	Veken 12	1957	19	1 665	1 022	0	0	2 687
55	Krukmakargatan 40	Mullvaden Andra 29	1971	48	2 634	329	28	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	395	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	60	0	6 347

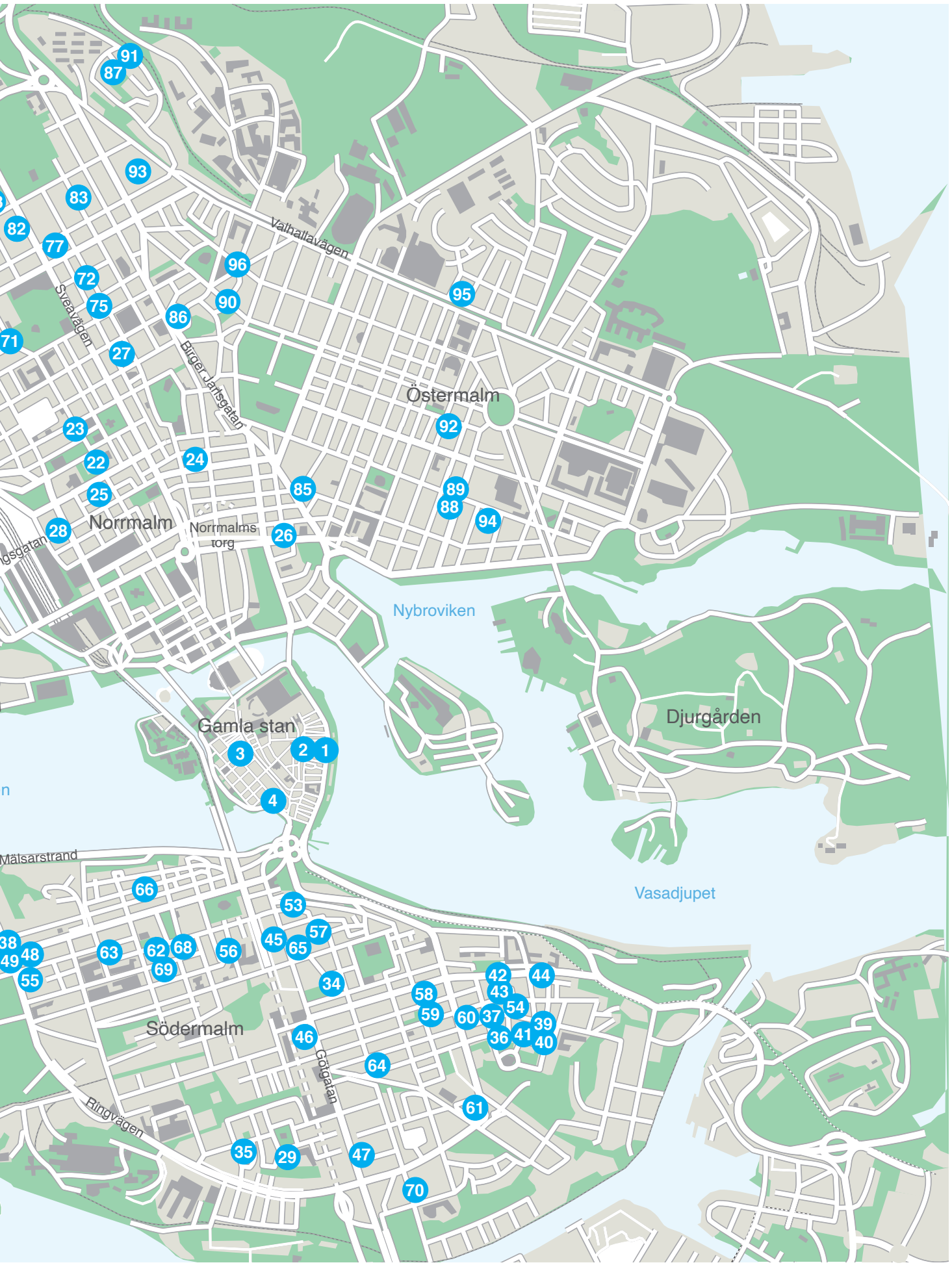
	Stadsdel/Gatuadress	Fastighetsbeteckning	Byggår, ombygg-nadsår	Antal bostäder	Area bostäder	Area lokaler	Antal garage-platser	Antal p-platser	Total area
62	S:t Paulsgatan 33	Vattumannen 33	1880, 1973	12	1 366	764	0	0	2 130
63	S:t Paulsgatan 34	Hagen 16	1962	15	1 163	125	20	0	1 287
64	Skånegatan 53	Bonden 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	560	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	30	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	1 680	4 326	1	0	6 006
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	51	0	8 983
92	Skeppargatan 48	Kumlet 23	1968	29	3 382	390	51	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	29	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	1 512	147	0	11 557
98	Lillbybacken 5–21, Rinkeby	Valskvarnen 1 / Oljekvarnen 1	1971	150	11 578	66	95	51	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	0	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	32	5 758
107	Sjösavägen 33–43, Bandhagen	Nockteglet 6	1954, 2016	36	2 443	340	10	0	2 783
108	Stångholmsbacken 7–39, Vårberg	Stångholmen 2	1968	72	6 030	1 786	96	17	7 816
109	Stångholmsbacken 36–38, Vårberg	Bäverholmen 6	1968	54	4 916	21	30	26	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	Våldö 2	1959	70	4 961	1 063	6	37	6 024

SUMMA

Antal fastigheter	Antal bostäder	Area bostäder	Area lokaler	Antal garage-platser	Antal p-platser	Total area
112	3 409	244 460	127 125	1 461	328	371 585

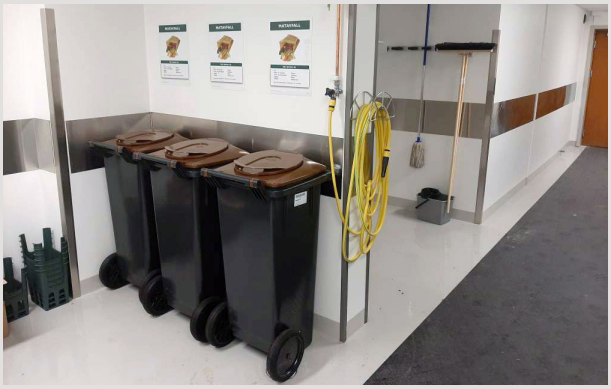
Nora
sta
E18
E18
E18
Tensta
97
98
Rinkeby
E4
Danderyd
Järva
Bergshamra
Spånga
Sundbyberg
Lidingö
Mariehäll
Solna
E4
Hjorthagen
Bromma
279
Huvudsta
Vasastaden
275
Ulvsunda
Norrmalm
Östermalm
Kungsholmen
261
Alvik
Djurgården
Nockeby
Stora
Essingen
Södermalm
Liljeholmen
Hammarby
sjöstad
Hägersten
Årsta
100
101
110
104
105
Johanneshov
111
Bredäng
103
99
Västberga
Kärrtorp
E4
E20
Sätra
102
226
73
Enskede
109
108
Skärholmen
Segeltorp
Herrängen
Älvsjö
Örby
107
229
Vårby
Hökarängen
Sköndal
Snättringe
271
106
112
Farsta
73
Glömsta
Huddinge


Vasastaden
Kungsholmen
Drottningholmsv.
Norr Mälarstrand
Riddarfjärden
Långholmen
Södertäljevägen
84
74
79
78
76
81
80
20
11
21
5
7
18
17
6
16
13
12
19
8
9
10
14
15
31
32
33
30
67
52
51
50


91
87
93
83
82
77
72
75
71
27
96
90
86
95
Valhallavägen
Sveavägen
Birger Jarlsgatan
Östermalm
92
23
22
24
25
28
85
89
88
94
Norrmalms torg
26
Norrmalm
Nybroviken
Djurgården
Gamla stan
3
2
1
4
Mälsarstrand
66
53
57
45
65
56
62
68
63
48
49
55
69
34
58
59
60
37
42
43
54
44
39
41
40
36
Södermalm
46
64
Götgatan
61
Ringvägen
35
29
47
70
Vasadjupet

Vy över Odenplan, Vasastan.

Torstenssonsgatan 9, Östermalm.



Möjlighet till återvinning av matavfall finns i många fastigheter.

Omställning mot el- och gasbilar.

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/ILLUSTRATION: DAVID BACK, BSK ARKITEKTER, HANS VON CORSWANT, OLOV LINDGREN, ERIK SVENSSON, VARDAG, WEBBKOMPETENS. TRYCK: ÅTTA45